

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ERMUA.

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL IDESA.



JULIO DE 2021

PROPIETARIO: MALLABIER 2011 S.L.

ARQUITECTO: GUILLERMO AGUDO PORTELL

INDICE

1. ANTECEDENTES

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

4.- FICHA URBANÍSTICA

5.- DOCUMENTACION GRAFICA

DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA AL DOCUMENTO DE MODIFICACION
PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ERMUA

ANEJO 1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO PARA LA
EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

ANEJO 2. ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO.

ANEJO 3.- INFORME DE URA PARA EL SOLAR.

ANEJO 4.- EVALUACIÓN DE IMPACTO DE LINGÜÍSTICO.

ANEJO 5.- INVESTIGACION EXPLORATORIA DE LA CALIDAD DEL SUELO
DEL SOLAR DE IDESA.

1.- ANTECEDENTES

1.1 Propiedad.

La presente Modificación Puntual en Suelo Urbano consolidado, se propone para la parcela donde se localiza la edificación No Residencial IDESA, en la Avenida Gipuzkoa nº 15 de Ermua.

La empresa que promueve el cambio del Plan general es la titular de la finca:

MALLABIER 2011 SL, C.I.F. B95657599.

Polígono industrial Goitondo Goikoa s/n

48269 Mallabia.

Datos registrales: Finca 1.588, Tomo 1672 Libro 174 Folio 196 Inscripción 7ª.

1.2. Autor de la propuesta.

El técnico redactor del presente documento es Guillermo Agudo Portell, arquitecto colegiado nº CSCAE 308218 en el C.O.A.V.N. de la delegación de Bizkaia, y domicilio en calle Santiago de Compostela 12, 3ª planta, oficina J, 48003 Bilbao.

1.3. Objeto de la propuesta de la Modificación Puntual.

El objeto de la propuesta de Modificación puntual al P.G.O.U. de Ermua, es la modificación del Uso y Ordenanza de edificación referida a la parcela donde se localiza la edificación No residencial IDESA. En la actualidad al solar le es de aplicación la OR-7.

Dado que la edificación se encuentra sin actividad y en suelo urbano consolidado por edificaciones residenciales, se propone pasar la parcela a Uso Residencial, y cambiar a Ordenanza de aplicación a OR-2 EDIFICACIÓN CON ALINEACIÓN VIARIA, lo que redundará en una reforma de esta zona urbana del municipio.

La edificación industrial se encuentra situada en el lado norte de la Avenida Gipuzkoa. Se trata de una nave de tres alturas construida mediante una estructura de hormigón armado que ocupa prácticamente la totalidad de la parcela quedando encajada entre el vial de Avda. Gipuzkoa por el sur y la línea de ferrocarril por el lado norte. La empresa Idesa ha venido desarrollando su actividad industrial a lo largo de muchos

años en el pabellón, aunque dados los requisitos de superficie y funcionalidad que precisa la empresa para su actividad el pabellón ha perdido gran parte de su funcionalidad, careciendo de las características necesarias para su utilización industrial. Con el transcurso de los años se ha comprobado la inviabilidad para un uso no residencial del solar, estando en una ubicación completamente integrada en la trama urbana central del edificio, la cual es de carácter netamente residencial.

Por todo ello y para promover la continuidad de la empresa en un nuevo emplazamiento, se pretende la modificación de la ordenanza de aplicación sobre la parcela, pasando su uso de industrial a residencial. Se trata de una modificación acorde con la zona del municipio donde se sitúa, que en la actualidad es prácticamente en su totalidad de uso residencial en altura, según la ordenanza OR 2- Edificación Residencial con alineación viaria.

Se trata de un entorno urbano residencial completamente consolidado ya que la Avenida Gipuzkoa en todo este tramo está flanqueada por edificios residenciales en altura con planta baja comercial y ocho plantas altas. Por lo tanto, la modificación prevista va a permitir la supresión del edificio industrial obsoleto por una nueva edificación residencial acorde con su entorno.

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL

2.1. Situación urbanística de la parcela objeto de la presente propuesta de modificación puntual.

En la actualidad la parcela y edificio de IDESA cuenta con la calificación de EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL, y su clasificación como SUELO URBANO. La ordenanza de edificación y usos es la OR-7. EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL.

2.2 Parcelario e información catastral.

La parcela objeto de la propuesta de modificación tiene una superficie según Certificación catastral de 2.463,04 m². La edificación tiene una superficie de ocupación de 1.959,11 m², y una superficie total construida de 4.479,22 m². La parcela y el edificio existente se encuentra atravesado por el río Ega canalizado bajo este y las edificaciones colindantes.

Se adjuntan a continuación las fichas catastrales del inmueble:

Zerbitoki Inizial/ Número Fila U412082ST	Estatutu Erem/ Erem. Asociados 4	Udalerria/ Municipio (034) ERMITA	Lurraldearen Koloreak/ Localización en Parcelario 034 027 01 003 001 UPBUN Sotat/ E.Blotat/	Terrazat/ Atari zbit./ 015	Letrat/ Lerrat /
(00000) AV GIPUZKOA					
Estatutu/ Estatutu (U) UNICA	Solairut/ Parrilat (PB) BAJA	Alderat/ Maro UN	Alderat/ Puertat	Erabiluntzat Erabilent/ Usat Constructibot INDUSTRIAL	
Lurraldearen Azalera/ Superficies Parcelat 2.463,04 m2	Erem.Azalera Egokitit/ Superficie Imputadit Erem. 1.959,11 m2	Urbanat / Naturalezt URBANA	Partaidetza HZ/ CT Participatión 100,00 %	Erabiluntzat - Sigilaituntzat Urteat/ Afekt Constructión - Rehabilitatión 1964	

Katastro-Parzelaren UTM-koordinatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral

SRID=25830; MULTIPOLYGON (((540813.45 4781023.03, 540814.68 4781019.62, 540817.45 4781007.16, 540819.88 4780988.67, 540821.46 4780965.64, 540788.18 4780952.57, 540767.58 4781005, 540772.89 4781007.09, 540774.96 4781007.9, 540777.82 4781009.03, 540785.17 4781011.01, 540795.8 4781016.09, 540800.21 4781017.83, 540806.86 4781020.44, 540807.86 4781020.83, 540808.33 4781021.01, 540810.77 4781021.98, 540813.45 4781023.03)))

Eskala/ Escala = 1:700

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzea/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	ParLkoef/ Coef. Partic.
N9820379R	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	
N9820380P	00008 AV GIPUZKOA	42,37 m2	INDUSTRIAL	
N9820381A	00008 AV GIPUZKOA	507,86 m2	INDUSTRIAL	
N9820382Y	00008 AV GIPUZKOA	10,77 m2	INDUSTRIAL	

Orrla / Hoja
1/1
28/01/2021



Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Ondasun higiezinak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes Inmuebles

Zarbaiz Finkoa/ Número Fijo N9820379R	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 4	Udalerria/ Municipio (034) ERMUA	Lurraldearen Koloreak/ Localización en Parcelario 034 027 01 003 001 U01UN
Kalea edo Auzoa/ Vía Pública o Paraje (00008) AV GIPUZKOA	Solairua/ Parcela (01) PRIMERA	Aldoa/ Mano UN	Aldoa/ Puerto
Erakunde/ Excepción (U) UNICA	Lurraldearen Azalera/ Superficie Parcela 2.463,04 m2	Elem. Azalera Egokia/ Superficie Imputada Elem. 1.959,11 m2	Erakundearen Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
		Isurpena / Naturaleza URBANA	Parabidera R2 / Cl. Participación
			Erakundearen Erabilera - Birakuntza Urte/ Año Construcción - Rehabilitación 1964

Katastro-Partzelaren UTM-koordenatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral

SRID=25830; MULTIPOLYGON (((540813.45 4781023.03, 540814.68 4781010.62, 540817.45 4781007.16, 540810.88 4780988.67, 540821.46 4780965.64, 540788.18 4780952.57, 540767.58 4781005, 540772.89 4781007.09, 540774.96 4781007.0, 540777.82 4781009.03, 540785.17 4781011.01, 540795.8 4781016.09, 540800.21 4781017.83, 540806.86 4781020.44, 540807.86 4781020.83, 540808.33 4781021.01, 540810.77 4781021.08, 540813.45 4781023.03)))

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zarbaiz Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Auzoa/ Vía Pública o Paraje	Elem. Azalera Egokia/ Sup. Imputada Elem.	Erakundearen Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koef. Coef. Partic.
N9820380P	00008 AV GIPUZKOA	42,37 m2	INDUSTRIAL	
N9820381A	00008 AV GIPUZKOA	507,86 m2	INDUSTRIAL	
N9820382Y	00008 AV GIPUZKOA	10,77 m2	INDUSTRIAL	
U4120825T	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	100,00 %

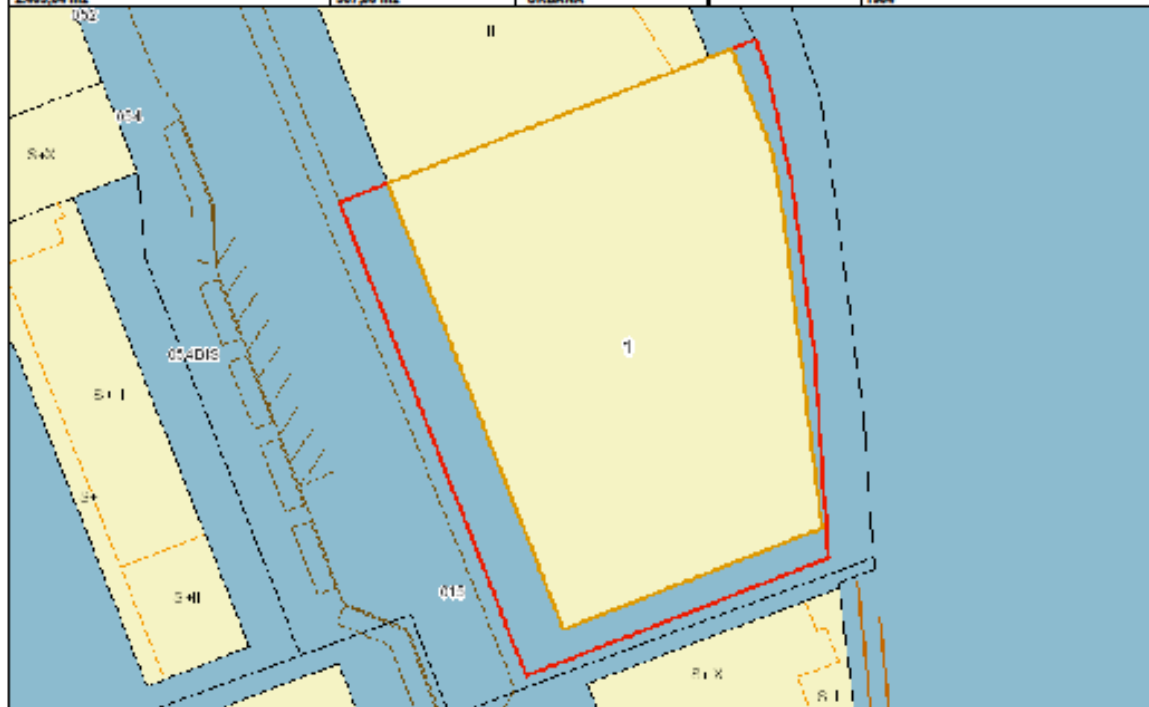
Agitu hau ez da katastro-durtagitza, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
26/01/2021



Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Ondasun higiezinak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes Inmuebles

Zerbaki Finkoa/ Número Fijo N9820381A	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 4	Udalentza/ Municipio (034) ERMUA	Lurralaren Koloreak/ Localización en Parcelario 834 827 01 803 801 U02DB
Kalea edo ibidea/ Vía Pública o Paraje (00008) AV GIPUZKOA	Eskaintza/ Parcela (02) SEGUNDA	Aldera/ Mano DR	Abel/ Puerto
Lurralaren Azalera/ Superficie Parcela 2.463,84 m2	Elem. Azalera Egokia/ Superficie Imputada Elem. 807,86 m2	Isurua/ Naturaleza URBANA	Partekidetzaren K/ / C/ Participación
			Erakuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
			Erakuntza - Birkonstruktura Urbana/ Año Construcción - Rehabilitación 1964



Katastro-Partzelaren UTM-koordinatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral

Eskala/ Escala = 1:700

SRID=25830; MULTIPOLYGON (((540813.45 4781023.03, 540814.68 4781010.62, 540817.45 4781007.16, 540819.88 4780988.67, 540821.46 4780965.64, 540788.18 4780952.57, 540767.58 4781005, 540772.80 4781007.09, 540774.06 4781007.9, 540777.82 4781009.03, 540785.17 4781011.01, 540795.8 4781016.09, 540800.21 4781017.83, 540806.86 4781020.44, 540807.86 4781020.83, 540808.33 4781021.01, 540810.77 4781021.08, 540813.45 4781023.03)))

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

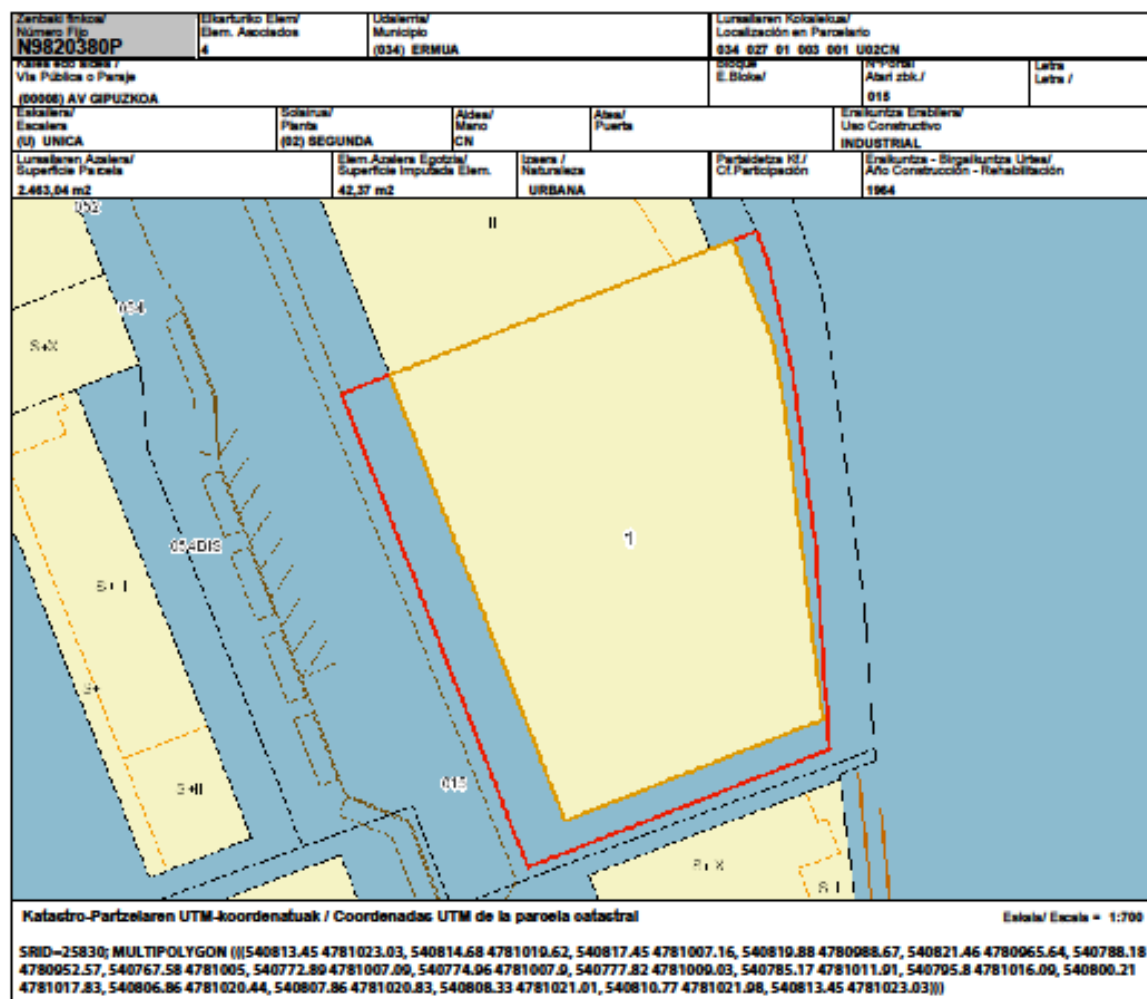
Zerbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Alder/ Vía Pública o Paraje	Elem. Azalera Egokia/ Sup. Imputada Elem.	Erakuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koef./ Coef. Partic.
N9820379R	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	
N9820380P	00008 AV GIPUZKOA	42,37 m2	INDUSTRIAL	
N9820382Y	00008 AV GIPUZKOA	10,77 m2	INDUSTRIAL	
U412082ST	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	100,00 %

Agit has ez da katastro-durtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezin katastroko bulegoetan
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
26/01/2021



Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Ondasun higiezinak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes Inmuebles



ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Alder/ Vía Pública o Paraje	Elem. Azalera Egokia/ Sup. Imputada Elem.	Enkuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koef. Coef. Partic.
N9820379R	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	
N9820381A	00008 AV GIPUZKOA	507,86 m2	INDUSTRIAL	
N9820382Y	00008 AV GIPUZKOA	10,77 m2	INDUSTRIAL	
U4120825T	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	100,00 %

Agiri hau ez da katastro-durtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
26/01/2021



Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Ondasun higiezinak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes Inmuebles

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo N9820382Y	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 4	Udalerria/ Municipio (034) ERMUA	Lurraldearen Koloreak/ Localización en Parcelario 034 027 01 003 001 U0212
Kalea edo Astea/ Vía Pública o Paraje (00008) AV GIPUZKOA	Solairua/ Planta (02) SEGUNDA	Alderdi/ Mano IZ	Alderdi/ Puerto
Erakunde/ Escalera (U) UNICA	Erakunde Erakunde/ Uso Constructivo INDUSTRIAL	Erakunde Erakunde/ Uso Constructivo INDUSTRIAL	Erakunde Erakunde/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
Lurraldearen Azalera/ Superficie Parcela 2.463,04 m2	Elem. Azalera Egokia/ Superficie Imputada Elem. 10,77 m2	Erakunde/ Naturaleza URBANA	Perfidetza K2/ C2 Participación 1964

Katastro-Partzelaren UTM-koordinatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral

SRID=25830; MULTIPOLYGON (((540813.45 4781023.03, 540814.68 4781010.62, 540817.45 4781007.16, 540819.88 4780988.67, 540821.46 4780965.64, 540788.18 4780952.57, 540767.58 4781005, 540772.89 4781007.09, 540774.96 4781007.0, 540777.82 4781009.03, 540785.17 4781011.01, 540795.8 4781016.00, 540800.21 4781017.83, 540806.86 4781020.44, 540807.86 4781020.83, 540808.33 4781021.01, 540810.77 4781021.98, 540813.45 4781023.03)))

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Alderdi/ Vía Pública o Paraje	Elem. Azalera Egokia/ Sup. Imputada Elem.	Erakunde Erakunde/ Uso Constructivo	Part. Koeff. Coef. Partic.
N9820379R	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	
N9820380P	00008 AV GIPUZKOA	42,37 m2	INDUSTRIAL	
N9820381A	00008 AV GIPUZKOA	507,86 m2	INDUSTRIAL	
U412082ST	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	100,00 %

Agiri hau ez da katastro-durtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
26/01/2021

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Tras conversaciones mantenidas con responsables del área de urbanismo del Ayuntamiento de Ermua, trasladando la situación de la empresa IDESA en cuanto a su no continuidad en el emplazamiento actual, se ha establecido el planteamiento de un cambio de su calificación de uso y ordenanza de edificación, al objeto de viabilizar la continuidad de la empresa.

En la propuesta descrita a continuación se justifican y se aportan:

- Análisis Ambiental y cumplimiento de los criterios del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de Contaminación Acústica.
- Informe de Evaluación Ambiental Simplificada.
- Informe de URA.
- Justificación del Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos.
- Memoria de Sostenibilidad Económica y Ambiental, según lo dispuesto en el Artículo 15 del R.D.L. 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Justificación del cumplimiento de las densidades máximas previstas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

3.1. Ordenación estructural vigente como Suelo Urbano consolidado.

La presente modificación puntual no afecta a la ordenación estructural vigente.

3.2. Ordenación y calificación pormenorizada.

La ordenanza OR-7 EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL regula las zonas de edificación no residencial, a establecer en torno a importantes vías urbanas. En estas zonas conviven industrias compatibles con el uso residencial. Su carácter se corresponde a edificación aislada de calidad en parcela independiente conservada por cuenta propia.

- Clasificación:
Grado 1 (Industria compatible con uso residencial, establecimiento industrial limpio y/o terciario).
- Condiciones de parcela:
Se considera la parcela catastral de 2.463,04 m².
Frente mínimo 20 m.
No se establece fondo mínimo.
- Condiciones de ocupación de parcela:
Retranqueos: 3,50 ml. A linderos laterales y fondo.
Ocupación máxima: 85 %
- Condiciones de la edificación:
Altura oficinas y terciario (B+2) 10ml.
Naves alero/cornisa 6,50 ml, coronación 8,50 ml.

La ocupación del edificio es de 1.959,11 m², y tiene una edificabilidad existente consolidada de 4.479,22 m², distribuidas en planta baja, planta primera y planta segunda, según se desprende de las fichas Catastrales que se adjuntan.

Se aporta la documentación gráfica **Planos nº 1 y nº 2** del Estado Actual.
Planos de situación y Topográfico.

La presente modificación, se refiere a la parcela de IDESA en Avda. Gipuzkoa nº 15, y establece como nueva ordenanza de edificación y uso la **OR-2 EDIFICACIÓN CON ALINEACIÓN VIARIA** que regula la forma de edificación por medio de la definición de las alineaciones exteriores de ésta, haciéndola coincidir con las alineaciones de los edificios contiguos en la calle, y por la zona posterior con el retranqueo reglamentario al río, no afectando a los retranqueos exigidos para la línea ferroviaria.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se extiende a edificación entre medianeras de carácter lineal de carácter intensivo (Avda. Gipuzkoa y Bizkaia, Zeharkale, tramo norte de Zubiaurre, etc.).

- Clasificación:
Grado 2. Edificación perimetral de fondo limitado sin patio de manzana.
- Condiciones de parcela:
Corresponde a la parcela existente: 2.463,04 m2.
Parcela mínima de 200 m2 y frente de 12,50 ml.
Fondo mínimo de 10 ml y máximo de 25 ml.
- Condiciones de ocupación de la parcela:
No se permiten retranqueos en planta baja en relación con la alineación de fachada o con los límites laterales de parcela, excepto en los casos que estas últimas lindan con una zona verde o libre pública o privada.
Las plantas altas o de pisos de atenderán a lo dispuesto en las condiciones de ocupación de parcela.
Los patios abiertos o fachadas se limitan a un máximo del 50% de ésta en cada una de las fachadas sujetas a la alineación obligatoria.
La ocupación de planta baja y plantas altas se define, teniendo en cuenta el encauzamiento del río Ego y una separación de 5,00 ml. Se obtiene una superficie de ocupación del edificio de 880,00 m2.
La superficie del encauzamiento del río es de 523,00 m2 aprox. y la urbanización de 1.063,32 m2, lo que hace un total libre de edificación de 1.586,32 m2.

Se aporta como **Plano nº 4** Resultante.

- Condiciones de la edificación:
Se respeta la tipología de edificio entre medianera con fachada continua a calle y volumetría delimitada por la doble condición de ocupación de parcela y fondo edificable, además de la altura máxima, que para la Avda. Gipuzkoa es de PB + 8.
- Edificabilidad:
Se determina por los parámetros de ocupación de la parcela (artículo 105, apartado 2 a) y b)), las condiciones de la edificación (artículo 106, apartado 2 a) b) y c)) y las condiciones de separación (artículo 106, apartado 4). La superficie de vivienda media deberá ser de 65 m2 útiles.
Se obtiene una edificabilidad computable de 806,72 m2 de planta baja y 6.449,76 m2 + vuelos de plantas altas (viviendas). La superficie máxima de

vuelo vendrá determinada de aplicar el 50% de la superficie que se obtiene de multiplicar el vuelo máximo permitido por la longitud de la fachada de cada una de las plantas (artículo 12).

Los balcones, miradores y terrazas no podrán superar el 5% de la anchura media del tramo de la calle en que se encuentra la parcela. El máximo en todo caso será de 1,25 ml (artículo 106).

- Condiciones de separación: Se concreta en la documentación gráfica (Planos nº 4 y nº 5).
- Otras condiciones:
 - a) Altura libre mínima de planta baja de 3,50 ml. (máxima de 4 ml.) y de las plantas de piso de 2,60 ml.
 - b) Cuerpos volados para todos los grados. Los balcones, miradores y terrazas no podrán sobrepasar el 5% de la anchura media del tramo de la calle en que se encuentra la parcela. El máximo en todos los casos será de 1,25 ml. Según el artículo 12, la superficie máxima en vuelo vendrá determinada de aplicar el 50% a la superficie que se obtiene de multiplicar el vuelo máximo permitido por la longitud de la fachada de cada una de las plantas, distribuyéndose esta superficie, para cada fachada, de manera libre, quedando las siguientes superficies:
 $1,25 \text{ m} \times 52 \text{ m} = 65 \text{ m}^2$
 $1,25 \text{ m} \times 53,24 \text{ m} = 66,55 \text{ m}^2$
Vuelo máximo = $65 \text{ m}^2 + 66,55 \text{ m}^2 \times 0,50 = 65,77 \text{ m}^2$ por planta.
 - c) Edificaciones complementarias: Las nuevas edificaciones no podrán superar los 4 ml. De altura libre en ningún caso. Sólo se admitirán soluciones de cubierta inclinada o dentada con ángulos no superiores a 30 grados y cuya altura máxima por encima de la anterior no supere 1,20 ml. Caso de alcanzar alturas de cumbrera superiores en 0,80 ml. A la superior del forjado de la planta baja del edificio principal, se exigirá un retranqueo mínimo respecto de la fachada posterior de éste de 3 ml.
- No se imponen condiciones de estética referentes a materiales, colores o composiciones específicas, diferentes a las que dimanen de los principios generales del arte y la técnica constructiva.

La modificación planteada requiere adaptar a la nueva ordenación y calificación pormenorizada los siguientes planos del documento del P.G.O.U.:

- POP-2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Escala 1:5000
- POP-2.5 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA 5/8 Escala 1:1000

3.3. Ejecución de la Ordenación Urbanística

La ejecución de la nueva ordenación urbanística queda sujeta al régimen de ejecución de las **actuaciones aisladas**.

La sujeción al régimen de actuación aislada y la ejecución de la actuación edificatoria conllevará el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y las disposiciones que se promulguen en su desarrollo.

Con carácter previo a la solicitud de la licencia de edificación, y en todo caso, con carácter previo a solicitar licencia de primera ocupación, se deberá:

- a) Formalizar la cesión gratuita al Ayuntamiento los terrenos interiores de la parcela que están destinados a dotaciones públicas.
- b) Completar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística que se modifica, resulten necesarias para que el terreno de la parcela adquiera condición de solar.
- c) Abonar, en su caso, las restantes cargas de dotaciones vinculadas a la actuación, que se pueden estimar en la cantidad de:
 - c.1.- Se monetariza la actuación de dotación por cambio de uso. Se estima una superficie de 277,16 m² y un valor de 113.396,30 Euros, que serán definidos y justificados en el momento de la solicitud de licencia con el proyecto de edificación.
 - c.2.- El valor del 15% de cesión se calcula en base al incremento de edificabilidad, que se estima en 3.361 m² sobre rasante y un valor de 212.983,32 Euros, que será definidos y justificados en el momento de la solicitud de licencia con el proyecto de edificación.
- d) Distribuir equilibradamente cargas y beneficios si procede de acuerdo con el artículo 136 de la Ley 2/2006 y el artículo 40.2 del Decreto 105/2008 de 3 de junio. Dicha distribución se realizará entre propietario y Ayuntamiento.
- e) Edificar en los plazos previstos y destinar el edificio a los usos previstos por la ordenación urbanística.

ACTUACIÓN AISLADA IDESA

SITUACIÓN:	Avda. Gipuzkoa 15
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano
CALIFICACIÓN:	Vivienda colectiva. Residencial
CRITERIOS DE ORDENACIÓN:	Edificación con Alineación viaria OR-2

Se genera una Actuación Aislada que permite la construcción de una edificación residencial de vivienda colectiva, compuesta por un edificio y tres portales para viviendas libres, tasadas y VPO, compartiendo la planta baja y sótanos para garaje vinculado a cada uno de los usos.

Sobre una parcela edificable de 876,72 m², se define un edificio adosado a la medianera colindante existente, con un perfil edificatorio de PB+8, dejando una separación de 5,00 ml. al encauzamiento del río y 4,00 ml. al límite común de parcelas por el sur, frente al edificio residencial nº 17 de la misma Avda. Gipuzkoa.

La parcela se divide en tres solares: uno con ocupación de parcela de 513,45 m² en PB y 3.684,32 m² para **vivienda libre** (40 viv.), otro con ocupación de parcela de 191,30 m² en PB y 1.381,94 m² de **vivienda tasada** (16 viv.), y por último otro con ocupación de parcela de 171,97 m² en PB y 1.374,60 m² de **vivienda VPO** (16 uds.). Se obtiene en total una superficie residencial de 6.975,92 m² (incluyendo vuelos) y un máximo de **72 viviendas**.

Por el espacio entre la nueva edificación y el nº 17, se conecta con un nuevo espacio libre bajo el que discurre el encauzamiento del río. La urbanización de este espacio y la conexión con la Avenida se ejecutará conjuntamente con la edificación, no superando su coste el 5% del presupuesto de ejecución de contrata de la edificación permitida, al tratarse de una actuación aislada.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA:

La superficie de urbanización y descontaminación, en su caso, de acuerdo con la ordenación, es de 1.067,06 m², y el encauzamiento del río de 519,26 m², estimándose un presupuesto inferior a 650.000 €, que incluye el entorno de la edificación con pavimentación y zona verde como espacios libres en resto de terreno de cesión.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Superficie: 2.463,04 m2.
- Las alineaciones de la edificación están grafiadas en el plano adjunto, y son obligatorias a la calle y máximas al resto (espacios libres).

Se aporta como **Plano nº 5** Ordenación pormenorizada.

- 16

- Uso permitido en planta baja: los usos permitidos para las edificaciones residenciales de acuerdo con la regulación del Plan.
- Uso permitido en plantas altas: sólo residencial.
- Edificabilidad máxima bajo rasante:
No se limita y no computa si se dedica a aparcamiento obligatorio (1parcela/vivienda)
- Superficie máxima construida
en Planta Baja: 880,00 m2
SZ-Libre: 483,45 m2
SZ-Tasada: 171,30 m2
SZ-VPO: 151,97 m2
- Superficie máxima construida
en plantas altas: 6.975,92 m2
SZ-Libre: 4.065,47 m2
SZ-Tasada: 1.536,85 m2
SZ-VPO: 1.373,60 m2
- Edificabilidad computable total sobre rasante: 7.840 m2 a efectos de cálculo.
- Número de viviendas máxima: 72

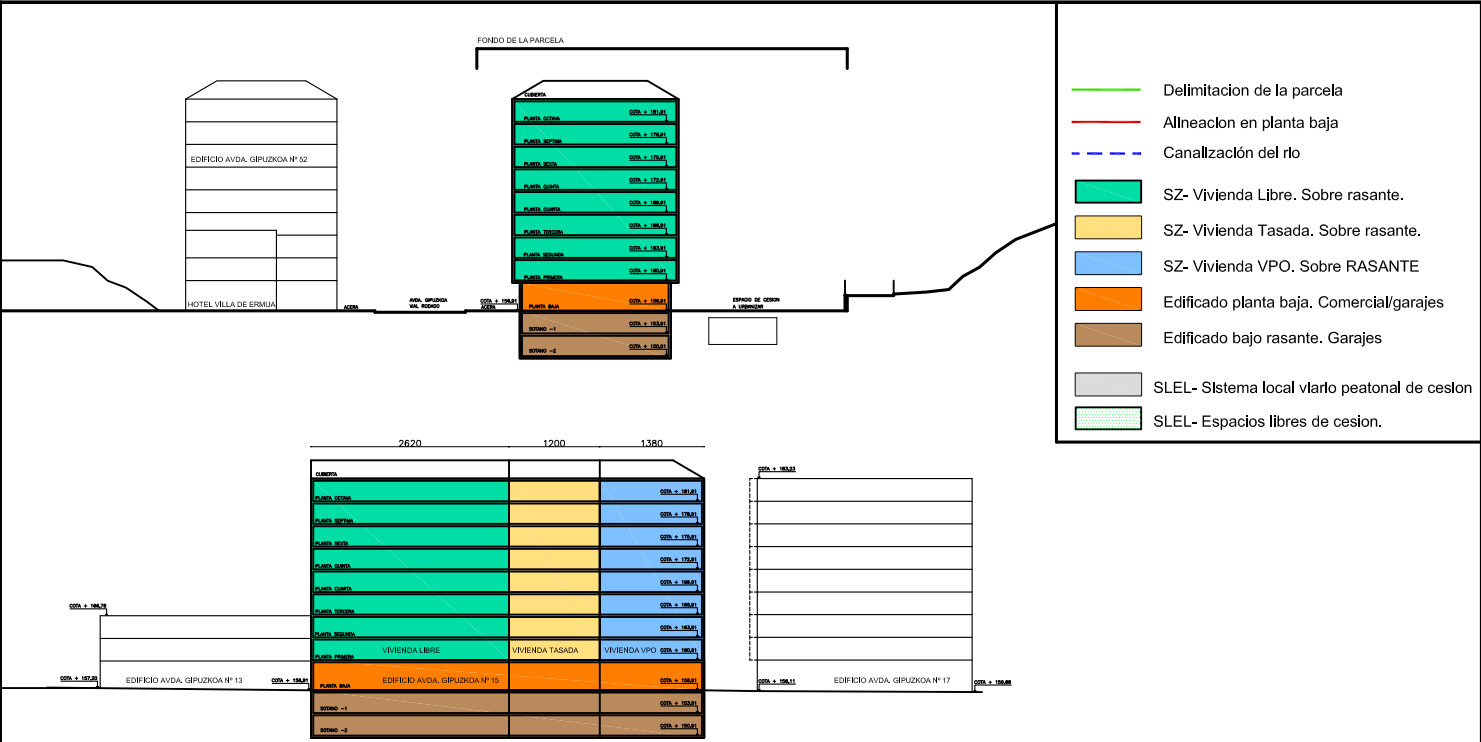
Se supera la edificabilidad máxima establecida en el artículo 77.1 de la Ley 2/2006 para actuaciones integradas, si bien en este caso se trata de una actuación aislada, que respeta las características parcelarias y morfológicas y el tipo de ordenación edificatoria que establece el Plan General (OR-2 y PB + 8), lo que no permite el cumplimiento de la edificabilidad urbanística máxima de 2,3 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de superficie del ámbito.

Julio de 2021

Guillermo Agudo Portell

Arquitecto Colegiado 2297 del C.O.A.V.N.

4.- FICHA URBANÍSTICA.



AMBITO	SUELO URBANO CONSOLIDADO. AVENIDA GIPUZKOA, Nº 15. ERMUA		
--------	--	--	--

Sup. actuacion Aislada = 2.463,04 m2	USO	SITUACION ACTUAL		SITUACION FUTURA		
	Predominante	Edificabilidad existente	Nº Viviendas	Incremento de edificabilidad s/r	Nº Viviendas total	Perfil proy.
	Vivienda	Industrial. Sup. Const.= 4.479,22 m2	0 Uds.	Residencial. Sup.= 3.360,78 m2	72 viviendas	PB+8

DISEÑO PROPUESTO	EDIFICIO RESIDENCIAL	OCUPACION		Construida Bajo rasante	SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE			
		Sobre rasante	Bajo rasante		Planta baja	Plantas altas	Nº Plantas	Nº Viviendas
	SZ- Vivienda Libre	513,45 m2	513,45 m2	1.026,90 m2	483,45 m2	4.065,47 m2	S+S+PB+8	40 Unidades
	SZ- Vivienda Tasada	191,30 m2	191,30 m2	382,60 m2	171,30 m2	1.536,85 m2	S+S+PB+8	16 Unidades
	SZ- Vivienda VPO	171,97 m2	171,97 m2	343,22 m2	151,97 m2	1.373,60 m2	S+S+PB+8	16 Unidades
TOTAL ACTUACION		876,72 m2	876,72 m2	1.752,72 m2	806,72 m2	6.975,92 m2	Sup. construida S/r = 7.840 m2	

Clasificación del suelo actual	Clasificación del suelo prevista	Sistemas generales adscritos: No
Urbano . OR-7 Edificación no residencial.	Urbano . OR-2 Edificación con alineación variada.	

CARGA DOTACIONAL	
Monetización	Superficie de cesión
15% Plusvalías.	Area total a urbanizar = 1586,41 m2
SLEL = 1067,15 m2	Encauzamiento del rio = 519,26 m2

ARQUITECTO: GUILLERMO AGUDO PORTELL	PROPIETARIO : MALLABIER 2011 S.L.	REF : 210IMP FECHA : JULIO 2.021	ESTADO TRAS MODIFICACION DEL PGOU FICHA URBANISTICA	ESCALA 1:1000
---	--------------------------------------	-------------------------------------	--	------------------

5.- DOCUMENTACION GRAFICA.





