

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 7^a.

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, 3^a 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 linea 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:



Katastroko Datuen Konsulta Deskriptibo eta Grafikoa

Ondasun higiezinak

Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

Bienes Inmuebles

ZENBAIKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbatik Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	ELEM. XALERA EGOTZIA SUP. IMPUTADA ELEM.	ERAKUNTZA ERASLEKOA/ USO CONSTRUCTIVO	PARTKOIA/ 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	

**Agiri hau ez da katasztro-dokumentazioa, baina haren datuak egiaztuaz gainera daltzak higiezinen katasztroko bulegoetan
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario.**

Omría / Hoja
1/1
22-08-2020



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

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo: N9820379R	Biztanleko Elem/ Elem. Asociados: 4	Udalerrira/ Municipio: (034) ERMUA	Lorezalearen Koordenatuak/ Localización en Parcelario: 034 027 01 003 001 U01UN
Kalea edo Ataria / Vía Pública o Paraje: (00008) AV GIPUZKOA	Solairua/ Planta: (01) PRIMERA	Aldera/ Mano: UN	Solairua/ E. Bloke: 015
Eskaleran/ Escalera: (U) UNICA	Alea/ Puerta: 001	Estruktura Emplazada/ Uso Constructivo: INDUSTRIAL	N-Vitoria/ Abaratzkak/ 015
Lorezalearen Azalerak/ Superficie Parcela: 2.463,04 m²	ELEM. AZALERAK EGOTZIA/ SUPERFICIE IMPUTADA ELEM.: 1.989,11 m²	Izena / Naturaliza: URBANA	Pertidezta K.J. C.P. Participación: 1964
<img alt="Cadastral map showing the plot boundaries and adjacent land parcels. The main plot is highlighted in yellow and outlined in red. Other plots are shown in blue and yellow. Various identifiers like '012', '013', '014', '015', '016', '017', '018', '019', '020', '021', '022', '023', '024', '025', '026', '027', '028', '029', '030', '031', '032', '033', '034', '035', '036', '037', '038', '039', '040', '041', '042', '043', '044', '045', '046', '047', '048', '049', '050', '051', '052', '053', '054', '055', '056', '057', '058', '059', '060', '061', '062', '063', '064', '065', '066', '067', '068', '069', '070', '071', '072', '073', '074', '075', '076', '077', '078', '079', '080', '081', '082', '083', '084', '085', '086', '087', '088', '089', '090', '091', '092', '093', '094', '095', '096', '097', '098', '099', '0100', '0101', '0102', '0103', '0104', '0105', '0106', '0107', '0108', '0109', '0110', '0111', '0112', '0113', '0114', '0115', '0116', '0117', '0118', '0119', '0120', '0121', '0122', '0123', '0124', '0125', '0126', '0127', '0128', '0129', '0130', '0131', '0132', '0133', '0134', '0135', '0136', '0137', '0138', '0139', '0140', '0141', '0142', '0143', '0144', '0145', '0146', '0147', '0148', '0149', '0150', '0151', '0152', '0153', '0154', '0155', '0156', '0157', '0158', '0159', '0160', '0161', '0162', '0163', '0164', '0165', '0166', '0167', '0168', '0169', '0170', '0171', '0172', '0173', '0174', '0175', '0176', '0177', '0178', '0179', '0180', '0181', '0182', '0183', '0184', '0185', '0186', '0187', '0188', '0189', '0190', '0191', '0192', '0193', '0194', '0195', '0196', '0197', '0198', '0199', '0200', '0201', '0202', '0203', '0204', '0205', '0206', '0207', '0208', '0209', '0210', '0211', '0212', '0213', '0214', '0215', '0216', '0217', '0218', '0219', '0220', '0221', '0222', '0223', '0224', '0225', '0226', '0227', '0228', '0229', '0230', '0231', '0232', '0233', '0234', '0235', '0236', '0237', '0238', '0239', '0240', '0241', '0242', '0243', '0244', '0245', '0246', '0247', '0248', '0249', '0250', '0251', '0252', '0253', '0254', '0255', '0256', '0257', '0258', '0259', '0260', '0261', '0262', '0263', '0264', '0265', '0266', '0267', '0268', '0269', '0270', '0271', '0272', '0273', '0274', '0275', '0276', '0277', '0278', '0279', '0280', '0281', '0282', '0283', '0284', '0285', '0286', '0287', '0288', '0289', '0290', '0291', '0292', '0293', '0294', '0295', '0296', '0297', '0298', '0299', '02000', '02001', '02002', '02003', '02004', '02005', '02006', '02007', '02008', '02009', '02010', '02011', '02012', '02013', '02014', '02015', '02016', '02017', '02018', '02019', '02020', '02021', '02022', '02023', '02024', '02025', '02026', '02027', '02028', '02029', '02030', '02031', '02032', '02033', '02034', '02035', '02036', '02037', '02038', '02039', '02040', '02041', '02042', '02043', '02044', '02045', '02046', '02047', '02048', '02049', '02050', '02051', '02052', '02053', '02054', '02055', '02056', '02057', '02058', '02059', '02060', '02061', '02062', '02063', '02064', '02065', '02066', '02067', '02068', '02069', '02070', '02071', '02072', '02073', '02074', '02075', '02076', '02077', '02078', '02079', '02080', '02081', '02082', '02083', '02084', '02085', '02086', '02087', '02088', '02089', '02090', '02091', '02092', '02093', '02094', '02095', '02096', '02097', '02098', '02099', '020000', '020001', '020002', '020003', '020004', '020005', '020006', '020007', '020008', '020009', '020010', '020011', '020012', '020013', '020014', '020015', '020016', '020017', '020018', '020019', '020020', '020021', '020022', '020023', '020024', '020025', '020026', '020027', '020028', '020029', '020030', '020031', '020032', '020033', '020034', '020035', '020036', '020037', '020038', '020039', '020040', '020041', '020042', '020043', '020044', '020045', '020046', '020047', '020048', '020049', '020050', '020051', '020052', '020053', '020054', '020055', '020056', '020057', '020058', '020059', '020060', '020061', '020062', '020063', '020064', '020065', '020066', '020067', '020068', '020069', '020070', '020071', '020072', '020073', '020074', '020075', '020076', '020077', '020078', '020079', '020080', '020081', '020082', '020083', '020084', '020085', '020086', '020087', '020088', '020089', '020090', '020091', '020092', '020093', '020094', '020095', '020096', '020097', '020098', '020099', '0200000', '0200001', '0200002', '0200003', '0200004', '0200005', '0200006', '0200007', '0200008', '0200009', '0200010', '0200011', '0200012', '0200013', '0200014', '0200015', '0200016', '0200017', '0200018', '0200019', '0200020', '0200021', '0200022', '0200023', '0200024', '0200025', '0200026', '0200027', '0200028', '0200029', '0200030', '0200031', '0200032', '0200033', '0200034', '0200035', '0200036', '0200037', '0200038', '0200039', '0200040', '0200041', '0200042', '0200043', '0200044', '0200045', '0200046', '0200047', '0200048', '0200049', '0200050', '0200051', '0200052', '0200053', '0200054', '0200055', '0200056', '0200057', '0200058', '0200059', '0200060', '0200061', '0200062', '0200063', '0200064', '0200065', '0200066', '0200067', '0200068', '0200069', '0200070', '0200071', '0200072', '0200073', '0200074', '0200075', '0200076', '0200077', '0200078', '0200079', '0200080', '0200081', '0200082', '0200083', '0200084', '0200085', '0200086', '0200087', '0200088', '0200089', '0200090', '0200091', '0200092', '0200093', '0200094', '0200095', '0200096', '0200097', '0200098', '0200099', '0200100', '0200101', '0200102', '0200103', '0200104', '0200105', '0200106', '0200107', '0200108', '0200109', '0200110', '0200111', '0200112', '0200113', '0200114', '0200115', '0200116', '0200117', '0200118', '0200119', '0200120', '0200121', '0200122', '0200123', '0200124', '0200125', '0200126', '0200127', '0200128', '0200129', '0200130', '0200131', '0200132', '0200133', '0200134', '0200135', '0200136', '0200137', '0200138', '0200139', '0200140', '0200141', '0200142', '0200143', '0200144', '0200145', '0200146', '0200147', '0200148', '0200149', '0200150', '0200151', '0200152', '0200153', '0200154', '0200155', '0200156', '0200157', '0200158', '0200159', '0200160', '0200161', '0200162', '0200163', '0200164', '0200165', '0200166', '0200167', '0200168', '0200169', '0200170', '0200171', '0200172', '0200173', '0200174', '0200175', '0200176', '0200177', '0200178', '0200179', '0200180', '0200181', '0200182', '0200183', '0200184', '0200185', '0200186', '0200187', '0200188', '0200189', '0200190', '0200191', '0200192', '0200193', '0200194', '0200195', '0200196', '0200197', '0200198', '0200199', '0200200', '0200201', '0200202', '0200203', '0200204', '0200205', '0200206', '0200207', '0200208', '0200209', '0200210', '0200211', '0200212', '0200213', '0200214', '0200215', '0200216', '0200217', '0200218', '0200219', '0200220', '0200221', '0200222', '0200223', '0200224', '0200225', '0200226', '0200227', '0200228', '0200229', '0200230', '0200231', '0200232', '0200233', '0200234', '0200235', '0200236', '0200237', '0200238', '0200239', '0200240', '0200241', '0200242', '0200243', '0200244', '0200245', '0200246', '0200247', '0200248', '0200249', '0200250', '0200251', '0200252', '0200253', '0200254', '0200255', '0200256', '0200257', '0200258', '0200259', '0200260', '0200261', '0200262', '0200263', '0200264', '0200265', '0200266', '0200267', '0200268', '0200269', '0200270', '0200271', '0200272', '0200273', '0200274', '0200275', '0200276', '0200277', '0200278', '0200279', '0200280', '0200281', '0200282', '0200283', '0200284', '0200285', '0200286', '0200287', '0200288', '0200289', '0200290', '0200291', '0200292', '0200293', '0200294', '0200295', '0200296', '0200297', '0200298', '0200299', '0200300', '0200301', '0200302', '0200303', '0200304', '0200305', '0200306', '0200307', '0200308', '0200309', '0200310', '0200311', '0200312', '0200313', '0200314', '0200315', '0200316', '0200317', '0200318', '0200319', '0200320', '0200321', '0200322', '0200323', '0200324', '0200325', '0200326', '0200327', '0200328', '0200329', '0200330', '0200331', '0200332', '0200333', '0200334', '0200335', '0200336', '0200337', '0200338', '0200339', '0200340', '0200341', '0200342', '0200343', '0200344', '0200345', '0200346', '0200347', '0200348', '0200349', '0200350', '0200351', '0200352', '0200353', '0200354', '0200355', '0200356', '0200357', '0200358', '0200359', '0200360', '0200361', '0200362', '0200363', '0200364', '0200365', '0200366', '0200367', '0200368', '0200369', '0200370', '0200371', '0200372', '0200373', '0200374', '0200375', '0200376', '0200377', '0200378', '0200379', '0200380', '0200381', '0200382', '0200383', '0200384', '0200385', '0200386', '0200387', '0200388', '0200389', '0200390', '0200391', '0200392', '0200393', '0200394', '0200395', '0200396', '0200397', '0200398', '0200399', '0200400', '0200401', '0200402', '0200403', '0200404', '0200405', '0200406', '0200407', '0200408', '0200409', '0200410', '0200411', '0200412', '0200413', '0200414', '0200415', '0200416', '0200417', '0200418', '0200419', '0200420', '0200421', '0200422', '0200423', '0200424', '0200425', '0200426', '0200427', '0200428', '0200429', '0200430', '0200431', '0200432', '0200433', '0200434', '0200435', '0200436', '0200437', '0200438', '0200439', '0200440', '0200441', '0200442', '0200443', '0200444', '0200445', '0200446', '0200447', '0200448', '0200449', '0200450', '0200451', '0200452', '0200453', '0200454', '0200455', '0200456', '0200457', '0200458', '0200459', '0200460', '0200461', '0200462', '0200463', '0200464', '0200465', '0200466', '0200467', '0200468', '0200469', '0200470', '0200471', '0200472', '0200473', '0200474', '0200475', '0200476', '0200477', '0200478', '0200479', '0200480', '0200481', '0200482', '0200483', '0200484', '0200485', '0200486', '0200487', '0200488', '0200489', '0200490', '0200491', '0200492', '0200493', '0200494', '0200495', '0200496', '0200497', '0200498', '0200499', '0200500', '0200501', '0200502', '0200503', '0200504', '0200505', '0200506', '0200507', '0200508', '0200509', '0200510', '0200511', '0200512', '0200513', '0200514', '0200515', '0200516', '0200517', '0200518', '0200519', '0200520', '0200521', '0200522', '0200523', '0200524', '0200525', '0200526', '0200527', '0200528', '0200529', '0200530', '0200531', '0200532', '0200533', '0200534', '0200535', '0200536', '0200537', '0200538', '0200539', '0200540', '0200541', '0200542', '0200543', '0200544', '0200545', '0200546', '0200547', '0200548', '0200549', '0200550', '0200551', '0200552', '0200553', '0200554', '0200555', '0200556', '0200557', '0200558', '0200559', '0200560', '0200561', '0200562', '0200563', '0200564', '0200565', '0200566', '0200567', '0200568', '0200569', '0200570', '0200571', '0200572', '0200573', '0200574', '0200575', '0200576', '0200577', '0200578', '0200579', '0200580', '0200581', '0200582', '0200583', '0200584', '0200585', '0200586', '0200587', '0200588', '0200589', '0200590', '0200591', '0200592', '0200593', '0200594', '0200595', '0200596', '0200597', '0200598', '0200599', '0200600', '0200601', '0200602', '0200603', '0200604', '0200605', '0200606', '0200607', '0200608', '0200609', '0200610', '0200611', '0200612', '0200613', '0200614', '0200615', '0200616', '0200617', '0200618', '0200619', '0200620', '0200621', '0200622', '0200623', '0200624', '0200625', '0200626', '0200627', '0200628', '0200629', '0200630', '0200631', '0200632', '0200633', '0200634', '0200635', '0200636', '0200637', '0200638', '0200639', '0200640', '0200641', '0200642', '0200643', '0200644', '0200645', '0200646', '0200647', '0200648', '0200649', '0200650', '0200651', '0200652', '0200653', '0200654', '0200655', '0200656', '0200657', '0200658', '0200659', '0200660', '0200661', '0200662', '0200663', '0200664', '0200665', '0200666', '0200667', '0200668', '0200669', '0200670', '0200671', '0200672', '0200673', '0200674', '0200675', '0200676', '0200677', '0200678', '0200679', '0200680', '0200681', '0200682', '0200683', '0200684', '0200685', '0200686', '0200687', '0200688', '0200689', '0200690', '0200691', '0200692', '0200693', '0200694', '0200695', '0200696', '0200697', '0200698', '0200699', '0200700', '0200701', '0200702', '0200703', '0200704', '0200705', '0200706', '0200707', '0200708', '0200709', '0200710', '0200711', '0200712', '0200713', '0200714', '0200715', '0200716', '0200717', '0200718', '0200719', '0200720', '0200721', '0200722', '0200723', '0200724', '0200725', '0200726', '0200727', '0200728', '0200729', '0200730', '0200731', '0200732', '0200733', '0200734', '0200735', '0200736', '0200737', '0200738', '0200739', '0200740', '0200741', '0200742', '0200743', '0200744', '0200745', '0200746', '0200747', '0200748', '0200749', '0200750', '0200751', '0200752', '0200753', '0200754', '0200755', '0200756', '0200757', '0200758', '0200759', '0200760', '0200761', '0200762', '0200763', '0200764', '0200765', '0200766', '0200767', '0200768', '020			



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

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo N9820381A	Elatutako Bem/ Bem. Asociados 4	Udaletxea/ Municipio (034) ERMUA	Lorezalearen Kodilekua/ Localización en Parcelario 034 027 01 003 001 U02DR			
Kilometro 000,000 Vía Pública o Paseo (00008) AV GIPUZKOA		Bloque/ E. Bloke/ 015				
Eskaleran/ Escalera (0) UNICA		Altza/ Piso/ (02) SEGUNDA				
Lorezalearen Azaleria/ Superficie Parcela 2.483,04 m²		Elem.Azalerak Egoitzak/ Superficie Imputada Elem. 807,86 m²				
Izena / Naturaliza URBANA		Partekatza Kf/ Ct.Participación 1964				
Katastro-Parzelaren UTM-kordenatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral Escala/ Escala = 1:700						
SRID=25830; MULTIPOLYGON (((540813.45 4781023.03, 540814.68 4781019.62, 540817.45 4781007.16, 540810.88 4780988.67, 540821.46 4780965.64, 540788.18 4780925.57, 540767.58 4781005, 540772.89 4781007.09, 540774.06 4781007.0, 540777.82 4781009.03, 540785.17 4781011.01, 540705.8 4781016.09, 540800.21 4781017.83, 540806.86 4781020.44, 540807.86 4781020.83, 540808.33 4781021.01, 540810.77 4781021.06, 540813.45 4781023.03)))						

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

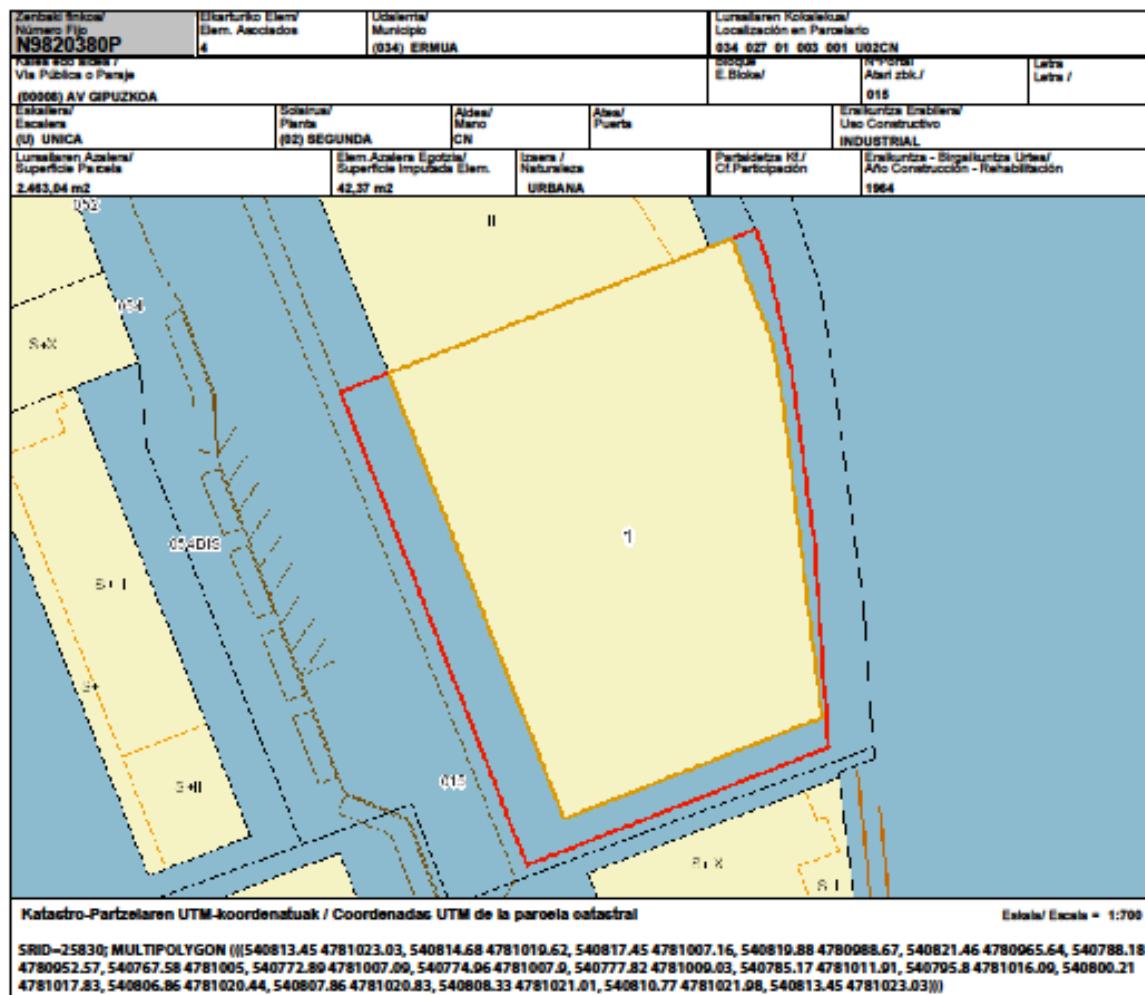
Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldesa/ Vía Pública o Paseo	Elem.Azalerak Egoitzak/ Sup.Imputada Elem.	Erlakuntza Erabiliera/ Uso Constructivo	Part.Koeff Coef.Partic.
N9820379R	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m ²	INDUSTRIAL	
N9820380P	00008 AV GIPUZKOA	42,37 m ²	INDUSTRIAL	
N9820382Y	00008 AV GIPUZKOA	10,77 m ²	INDUSTRIAL	
U412082ST	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m ²	INDUSTRIAL	100,00 %

Agiri hau ez da katastro-durtagiria, baina harren datuak egiaztaburu egin daitzeke higiezinen 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 Adua/ Vía Pública o Paraje	Elem. Azalerak Egoitzak / Sup. Imputada Elem.	Emplazamiento Inmobiliario / Uso Constructivo	Part.Koef. Coef.Partic.
N9820379R	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m ²	INDUSTRIAL	
N9820381A	00008 AV GIPUZKOA	507,86 m ²	INDUSTRIAL	
N9820382Y	00008 AV GIPUZKOA	10,77 m ²	INDUSTRIAL	
U4120825T	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m ²	INDUSTRIAL	100,00 %

Agiri hau ez da katastro-durtagiria, baina haren datuak egiaztazu egin daitudek higiezinen katastroko bilogeroan
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 Konsulta Deskriktibo eta Grafikoa

Ondasun higiezinak

Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

Bienes Inmuebles

ZENBAKI FINKO EL KARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbakizkoen Número Fijo	Kalea edo Aldeia/ Vía Pública o Paraje	ELEM. Azalera Egoitzia/ Sup. Imputada ELEM.	Erakuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Parteko Coef. Partic.
N9820379R	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m ²	INDUSTRIAL	
N9820380P	00008 AV GIPUZKOA	42,37 m ²	INDUSTRIAL	
N9820381A	00008 AV GIPUZKOA	507,86 m ²	INDUSTRIAL	
U4120825T	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m ²	INDUSTRIAL	100,00 %

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

Orris / Hoja
1/1

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 atendrán 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 m x 52 m =65 m²
1,25 m x 53,24 m = 66,55 m²
Vuelo máximo= 65 m²+66,55 m² x 0,50 = 65,77 m²/ 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 cumbre 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 dimanan 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.

Tras la cesión del suelo urbanizado, la administración pública se deberá hacer cargo del mantenimiento de los espacios de dominio y uso público, siendo deber de las personas propietarias el mantenimiento de los suelos de dominio privado, con independencia de su uso.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concreta en la monetización del 15% del incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada materializada en parcela, libre de carga de urbanización ($7.840\text{ m}^2 - 4.479,22\text{ m}^2 = 3.360,78\text{ m}^2$). Es decir, el correspondiente al 15% de $3.360,78\text{ m}^2$ que resultan $504,11\text{ m}^2$ de uso residencial colectivo ponderado, que se estima en la cantidad de 212.983,32 Euros.

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).

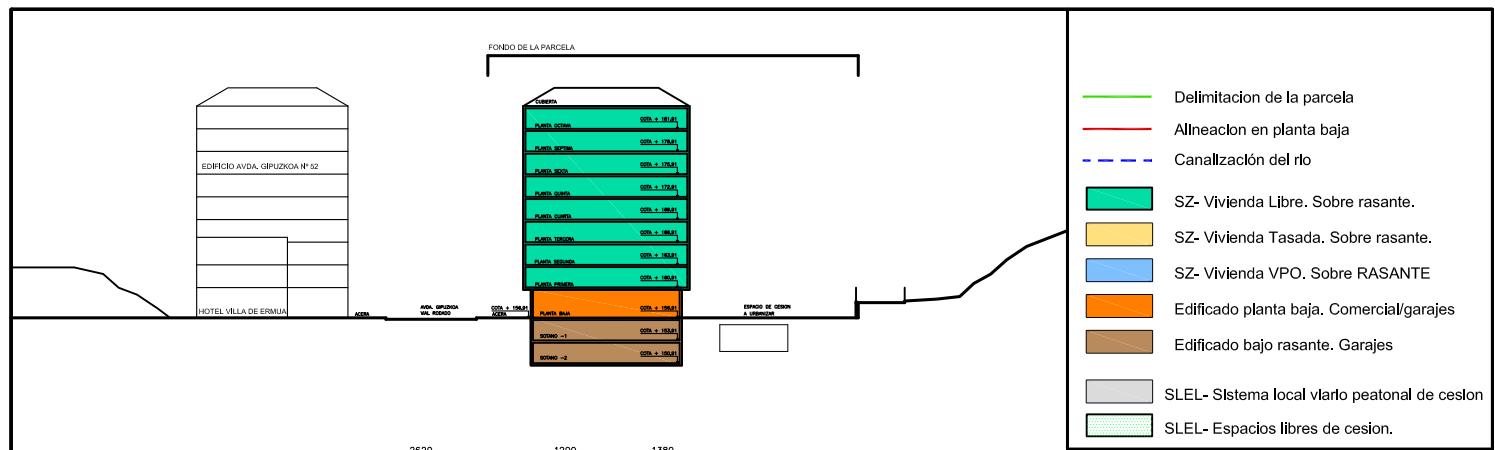
Se aporta como **Plano nº 5** Ordenación pormenorizada.

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.



5.- DOCUMENTACION GRAFICA.





