PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DIFERIDA AOD-01 "OKIN ZURI"

Febrero 2021

INDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA 1
A.1 OBJETO DEL TRABAJO Y CONSIDERACIONES GENERALES 1
A.1.1 Encargo: responsabilidad de la redacción 1
A.1.2 Antecedentes 1
A.1.3 Antecedentes urbanísticos: planeamiento vigente 4
A.1.4 Objeto del trabajo 10
A.2 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA PARA LA FORMULACIÓN DEL PEOU 12
A.3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO 13
A.3.1 Características naturales del territorio 13
A.3.2 Ámbito de los trabajos 14
A.3.3 Delimitación del ámbito 14
A.3.4 Parcelas y propietarios afectados 15
A.3.5 Usos y edificaciones 15
A.3.6 Patrimonio arquitectónico y arqueológico 35
A.3.7 Infraestructuras existentes 35
A.3.8 Afecciones viarias 36
A.3.9 Afecciones acústicas 37
A.3.10 Afecciones fluviales 39
A.3.11 Suelos contaminados 40
A.4 CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA 42
A.4.1 Alternativas en la ZONA 1; descubrir el arroyo *Berano* 43
A.4.2 Vialidad 53
A.4.3 Las redes de infraestructuras 54
A.4.4 Ríos y arroyos 55
A.4.5 Espacios Libres 55
A.4.6 Otras dotaciones públicas 57
A.4.7 Dotaciones de aparcamientos de vehículos 58
A.4.8 Áreas residenciales 60
A.4.9 Parcela equipamental privada 61
A.4.10 Régimen de la edificación 62
A.4.11 Dotaciones para vegetación 63

A.5 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS 63
A.5.1 Cesiones mínimas exigidas en la Ley 2/2006 y previsiones del Plan Especial 66
B. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL 67
B.1 ORDENANZA REGULADORA DEL PLAN ESPECIAL 68
B.1.1 Generalidades 68
B.1.2 Terminología de conceptos 69
B.1.3 Zonificación y usos pormenorizados. Régimen Urbanístico 70
B.1.1 Ordenanzas reguladoras de la edificación 81
B.1.2 Ordenanzas reguladoras de la urbanización 84
C. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN 88
C.1 TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO 89
C.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN - PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PEOU 89
C.3 PROYECTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN 89
D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA 90
D.1 COSTOS DE URBANIZACIÓN 91
D.2 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA 93
E. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 95
E.1 PLANOS DE INFORMACIÓN 96
E.2 PLANOS DE ORDENACIÓN 97
E.3 PLANOS DE ALTERNATIVAS 98
F. ANEXOS 99
F.1 ANEXO I: ESTUDIO DE TRÁFICO 100

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1 OBJETO DEL TRABAJO Y CONSIDERACIONES GENERALES

A.1.1 Encargo: responsabilidad de la redacción

La redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana (en adelante PEOU), preciso para establecer la ordenación pormenorizada del ámbito AOD-01 Okin Zuri definido en el planeamiento vigente del municipio de Ermua, se redacta por encargo del Ayuntamiento de Ermua a la empresa TRION Planes y Servicios S.L.P.

A.1.2 Antecedentes

En el año 2019 se inicia la tramitación del PEOU del ámbito AOD-01 Okin Zuri, que se aprueba inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de Ermua, en sesión celebrada el 15 de octubre del 2019, acordándose la exposición del contenido del citado documento al público y someterlo a información pública conforme lo establecido en la Ley 2/2006 de SyU de la CAPV, haciéndolo coincidir con la tramitación del documento de Evaluación Ambiental.

Dada la situación del ámbito del PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 “Okin Zuri”, actualmente intervenido, y ya urbanizado, se tramita este expediente por medio de una tramitación simplificada, ya que el Plan Especial se planteaba desarrollar la ordenación prevista en el PGOU de Ermua vigente. Los tramite simplificados, además, permiten un considerable ahorro de tiempo.

Con fecha 22 de octubre del 2019 se publica dicha aprobación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y un anuncio en el periódico el Correo con fecha 31 de octubre del 2019. El acuerdo de aprobación inicial se publicó en el BOB número 209 de 31 de octubre del 2019 dando en el mismo un plazo de 20 días naturales a partir de la última publicación para la realización de las correspondientes alegaciones al PEOU.

Durante el plazo de exposición pública del acuerdo de aprobación inicial del PEOU, el Ayuntamiento de Ermua notificó y sometió el PEOU a consulta de las administraciones públicas con competencias sectoriales para su conocimiento e informe.

Se registraron un total de siete alegaciones incluyendo cinco informes sectoriales de administraciones públicas, que tienen un carácter sectorial desde un enfoque de competencias supramunicipales. El resto de alegaciones atendían a cuestiones concretas y relativas a los intereses de cada alegante. Las alegaciones de las administraciones públicas fueron:

- IHOBE
- Departamento de medioambiente, planificación territorial y vivienda del Gobierno Vasco. Dirección de patrimonio natural y cambio climático.
- Departamento de cultura y política lingüística del del Gobierno Vasco. Dirección de patrimonio cultural
- Departamento de euskera, cultura y deporte de la DFB

- Departamento de sostenibilidad y medio natural de la DFB
- Agencia Vasca del Agua-URA (informe con número de referencia IU-G-2019-0034)

Además, en el Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance emitido mediante Resolución de 14 de enero de 2020, del Director de Administración Ambiental, se adjuntaban una serie de informes recibidos por la administración ambiental del Gobierno Vasco, algunos de los cuales coincidían con los presentados ante el Ayuntamiento de Ermua, pero se añadían dos informes más:

- Agencia Vasca del Agua-URA (informe con número de referencia IAU-2019-0287)
- Administración ambiental del gobierno vasco. Departamento de infraestructuras y desarrollo territorial (Informe con número de expediente 2019/00067).

El aspecto más relevante emanaba del Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance, que además de establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental del PEOU, determinaba que no se ha analizado la alternativa consistente en descubrir el arroyo Berano aludiendo al PTS de ríos y arroyos y al informe emitido por URA.

En base a ello, concluye que no puede descartarse que su implantación no vaya a tener efectos significativos sobre el medioambiente y que por lo tanto el Plan deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Por lo tanto, en el nuevo documento de PEOU que se presenta, se procede a elaborar una serie de alternativas que incluyan el descubrimiento del arroyo Berano y se incorporan todas las cuestiones que en los informes se planteaban en el presente documento del PEOU, que brevemente, se resumen de la siguiente manera:

- Se ha contemplado como alternativa el descubrimiento y desmantelamiento de la cobertura existente en el arroyo Berano.
- El PEOU se acompaña con un documento de a evaluación ambiental estratégica ordinaria.
- Se ha revisado la ordenación eliminando los muros de encauzamiento existentes en aquellos puntos donde se ubiquen zonas verdes en colindancia y sea técnicamente viable, tanto para el arroyo Berano como para el río Ego en la zona 1, para permitir la recuperación de ribera del mismo.
- Se ha recogido en el PEOU y en el documento de EAE que el Proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito, deberá ir acompañado de un Plan de Restauración ambiental y paisajística que detalle las revegetaciones previstas, indicando especies, marco de plantación, tareas de mantenimiento, etc. cumpliendo además, los estándares en relación a la plantación o conservación de los árboles en los espacios libres del ámbito acorde a la Ley 2/2006 de SyU y el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

- El documento de EAE incorpora medidas de control para la erradicación de especies de flora alóctona con potencial invasor, estableciendo un protocolo específico de actuación en ese sentido.
- Se ha detallado tanto en la Memoria como en la Normativa la regulación que afecta a los elementos arquitectónicos con valores culturales: la Iglesia de Santiago y la casa Erdikokale núm. 5.
- Se ha recogido de manera expresa que en las Zonas 2 y 3 se deberá contar con un estudio arqueológico para cualquier obra que se quiera realizar y se han revisado todas las referencias a la legislación, aludiendo a la Ley 6/2019 de 9 de mayo de Patrimonio Cultural Vasco.
- Se ha reajustado la línea de edificación de 18 metros medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera foral BI-2301, para que no se ejecute ninguna obra de construcción tanto sobre rasante como bajo rasante.

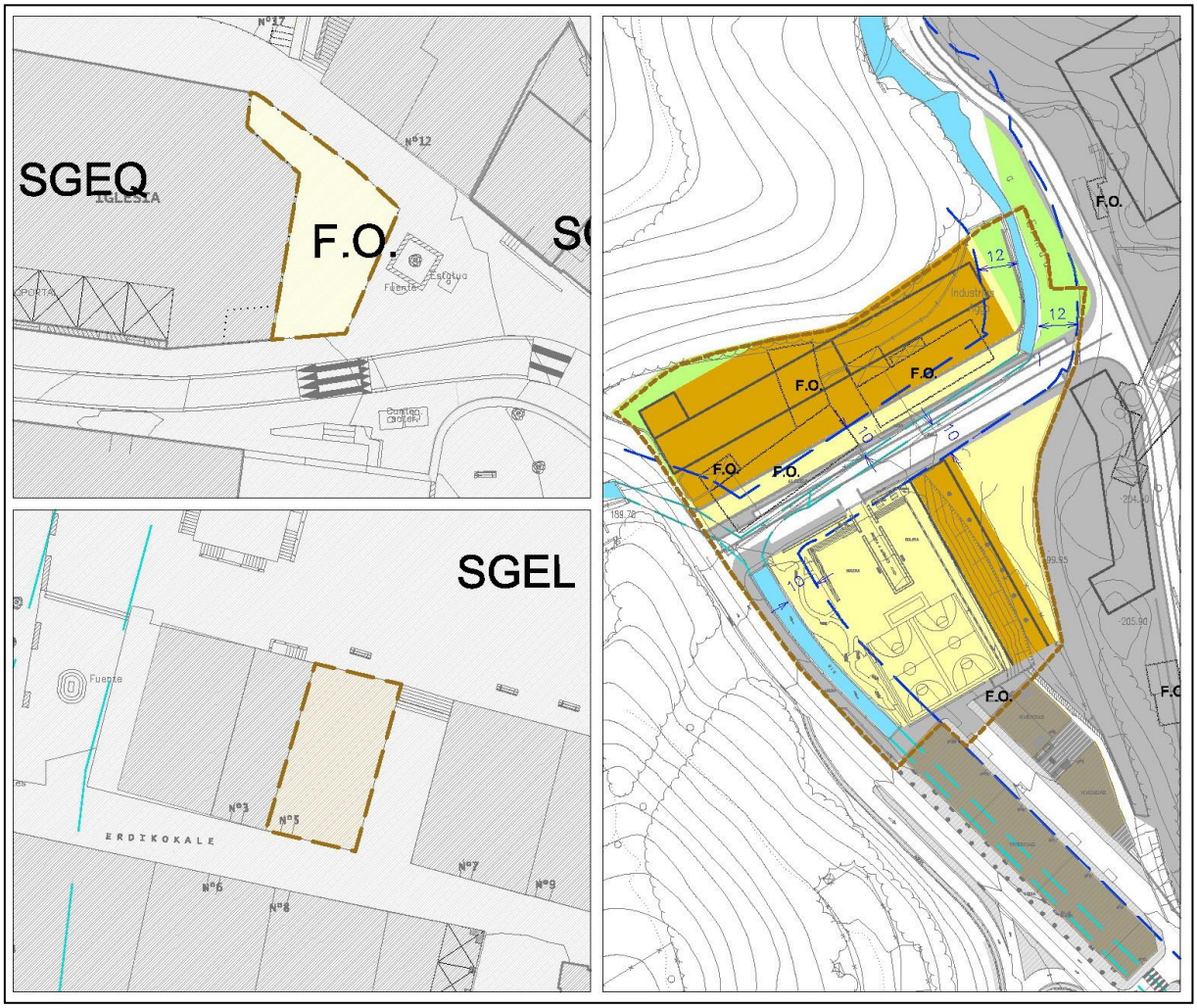
  Se ha respetado, además, la línea de dominio público de 3 metros desde la arista exterior de explanación, planteando el acceso a los nuevos aparcamientos desde el interior de la parcela.
- Respecto al acceso a la BI-3201 desde la nueva urbanización, no se posibilitará realizar el giro a izquierdas desde la intersección, prohibiéndose dicho movimiento de acuerdo a la normativa vigente; Instrucción de Carreteras. Norma 3.2-IC.
- El PEOU ha justificado del cumplimiento de las 229 plazas de aparcamiento exigidas conforme al Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

A.1.3 Antecedentes urbanísticos: planeamiento vigente

Ermua cuenta como figura de planeamiento vigente, el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento celebrada el día 25 de febrero de 2015 aprobó a excepción de las determinaciones relativas al ámbito de "Betiondo". Posteriormente fue publicada su resolución y normativa el 24 de marzo del mismo año en el BOB núm. 56.

Entre las determinaciones del PGOU vigente, se encuentra el ámbito AOD-01 Okin Zuri con la siguiente ficha del ámbito:

AOD-01 OKIN ZURI



1. DESCRIPCIÓN:

Se trata de un ámbito discontinuo que engloba tres zonas en suelo urbano no consolidado.

1. *Zona 1: El barrio de Okin Zuri se sitúa en la zona Norte de Ermua, junto a la cantera existente. Básicamente el ámbito coincide con el espacio del barrio no ocupado en la actualidad por edificios residenciales, incorporando en el mismo, los suelos urbanos industriales donde se ubican actualmente las empresas Chatarrería Abelleira, Algoba e Industrias Agga y la plaza situada sobre la plataforma del aparcamiento subterráneo existente en Okin Zuri.*

   Limita también con las fachadas de los edificios nº 4 y 13 del barrio de Okin Zuri. En esta zona el río Ego se encuentra encauzado y cubierto por la carretera de acceso hacia la zona conocida como BeranoErreka; al descubierto en la zona junto a la carretera a Trabakua, para volver a estar cubierto bajo los edificios residenciales de Okin Zuri. Ocupa una superficie aproximada 13.094 m2.

2. *Zona 2: Se corresponde con los salones parroquiales adosados a la Iglesia de Santiago, como consecuencia de las reformas que el edificio ha sufrido, invadiendo las fachadas sur y este de la iglesia, de manera que se distorsiona su planta basilical modificándose la forma de la iglesia. Este añadido se considera un elemento degradante, recogiéndose en el Plan Especial del Casco Histórico la necesidad de proceder a su demolición, permitiendo la conservación del atrio en planta baja, así como un pequeño añadido que sirva de apoyo al uso religioso. Ocupa una superficie aproximada 156 m2.*

3. *Zona 3: Se corresponde con un edificio residencial ubicado en la calle Erdikokale nº 5 donde se permiten cuatro viviendas y dos locales. Ocupa una superficie aproximada 125 m2.*

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de este ámbito de gestión es conseguir una configuración urbana más acorde con el tejido en el que se inserta, dando una solución más adecuada en cada uno de los casos:

1. *Zona 1: El objetivo es optimizar ese espacio de la trama urbana rematando la zona residencial existente del barrio de Okin Zuri y dentro de una operación más amplia que implica la recuperación de una zona deteriorada y ya degradada como es todo el entorno de la cantera.*

   La excelente posición que ocupará este emplazamiento referido a las infraestructuras viarias una vez que se ejecute completamente la variante viaria de la N-634 prevista, caracteriza al barrio de Okin Zuri como un enclave estratégico para la reconversión del mismo, posibilitando nuevos crecimientos residenciales en continuación hacia la cantera que rematen y consoliden este barrio. Para ello será necesario el derribo de la edificación industrial existente en el ámbito.

   No se establecen límites ni en la ocupación en planta ni en la altura de las edificaciones, que serán las que el planeamiento de desarrollo determine, pero la ordenación deberá generar un espacio central a modo de plaza donde se ubica la actual plataforma del aparcamiento subterráneo de Okin Zuri, aunque no es necesario mantener las características actuales de la misma. Este espacio queda recogido como Sistema General de Espacios Libres. En este mismo sentido, el planeamiento de desarrollo podrá decidir si mantiene o no el citado aparcamiento.

En cualquier caso, la edificación residencial deberá respetar las distancias o retiros mínimos de la edificación que la legislación sectorial establece tanto para el río Ego como para las carreteras existentes. Deberá mantenerse una franja libre adyacente al río Ego que además de cumplir la función protectora del cauce permita integrar a este en la ordenación.

En este sentido también, se tratarán los márgenes del arroyo Beranoerreka recuperándolos y aprovechando en la medida de lo posible para ubicar una franja de zona verde, en aquella zona del ámbito de gestión ubicada en colindancia inmediata con el citado arroyo.

Se dispondrá también un acceso rodado y peatonal que permita tanto la conexión de este núcleo con la Avenida Zubiaurre, como para el ámbito contiguo SSU La Cantera. La solución adoptada no supondrá discontinuidades en las rasantes, buscando una continuidad de las mismas entre ámbitos.

El ámbito AOD-01 Okin Zuri no conlleva a priori la necesidad de ampliar o modificar la red de saneamiento existente, ya que está previsto el "Proyecto de Saneamiento de los municipios de Ermua y Mallabia y su conexión con los Colectores del Bajo Deba", cuyo objetivo es la construcción de unos colectores que recojan las aguas residuales y una estructura de regulación de aguas pluviales o tanque de tormentas. Se estima en principio que el aumento en los vertidos podría canalizarse a través del colector primario que discurre por la BI-2301.

En cualquier caso, deberá contemplar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el mismo, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, tanto de infraestructuras como viarios y conexiones peatonales.

En cuanto a los Sistemas Generales de Espacios Libres adscritos al ámbito, se recogen de manera orientativa una delimitación posible de los mismos en la colección de planos de ordenación pormenorizada.

2. *Zona 2: En el caso de este suelo, se busca abrir espacios de conexión peatonal que conecten el centro del Casco Histórico y la Plaza Cardenal Orbe con el parque Marqués de Valdespina, ampliando los recorridos peatonales. Se destina la totalidad de este suelo a Sistema Local de Espacios Libres. Para ello se hace necesario el derribo de los salones parroquiales adosados a la Iglesia para permitir una conexión directa desde Erdikokale hacia el parque.*

   Se ha incorporado dentro del ámbito únicamente la parte de suelo que se obtiene como cesión, aunque se incorporará como carga de urbanización la demolición de la totalidad del añadido, incluida la parte situada sobre el atrio, así como la construcción de una pequeña sacristía anexa a la iglesia y el atrio, que figura en la documentación del Plan General como Sistema General de Equipamientos. Se estima que esta operación, además, una vez demolidos los salones parroquiales, deberá recuperar las fachadas de la iglesia afectadas por el añadido.

3. *Zona 3: Se mantiene la edificabilidad y el volumen actual del edificio de la calle Erdikokale nº5 en esa parcela pasando a ser un equipamiento privado para poder albergar los nuevos salones parroquiales, dada su proximidad a la Iglesia de Santiago. Se realiza una permuta de los salones parroquiales actuales por este edificio, para poder obtener el suelo como espacio público y recuperar la imagen de la iglesia eliminando ese añadido degradante.*

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: *Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística dentro del ámbito, con una superficie total de 13.375 m2.*

Calificación global: *El uso característico del ámbito es el Residencial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 1,97 m2t/m2 s.*

Plazos para la programación y ejecución: *El ámbito AOD-01 Okin Zuri deberá desarrollarse mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la entrada en vigor del Plan General.*

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el presente ámbito, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la aprobación del Plan Especial.

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la completa urbanización del ámbito del PEOU Okin Zuri.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN DIFERIDA AOD-01 OKIN ZURI			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito (m2)	13.375	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	1,97	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	17.538	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	A definir por PEOU	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	4.482	SG Espacios Libres(m2)	2.882
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	8.893	SG Ríos(m2)	1.600
SSGG externos al ámbito (m2)	0	SG Infraestructuras (m2)	0

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito que se define gráficamente en el presente Plan General, tiene un carácter meramente orientativo. El ámbito de ordenación diferida AOD-01 Okin Zuri deberá desarrollar mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) las determinaciones del Plan General, ello no es óbice para que el Plan General imponga una serie de directrices de ordenación que se entiende que el Plan Especial deberá atender o bien cumplir, según sea el grado de vinculación.

En este sentido, la ordenación que el PEOU establezca para el ámbito, deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha, que se consideran vinculantes. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación.

Dada la contigüidad de este ámbito con el SSU La Cantera, los proyectos de urbanización de dichos ámbitos deberán estar debidamente coordinados, dadas las características topográficas de la zona y el desnivel existente, de manera que la solución adoptada por cada una de ellos para el vial de conexión no suponga discontinuidades, buscando una continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

La ordenación pormenorizada del ámbito que se define en el presente Plan General es orientativa y, si la ordenación que plantea el planeamiento de desarrollo difiere de la reflejada en el presente plan, no se entenderá que es un cambio estructural pese a que se actúa sobre un Sistema General de Espacios Libres.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN DIFERIDA AOD-01 OKIN ZURI			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Residencial	Densidad (viv/Ha.)	127
		Nº viviendas (viv)	170
	(%)	(m2)	(viv)
Edificabilidad residencial existente		510	4
Uso residencial existente a consolidar		0	0
Uso residencial existente disconforme		0	0
Uso residencial		16.308	170
* Vivienda Protección General y Especial	20%	3.251	34
* Vivienda Protección Tasada	9%	1.446	15
* Vivienda Libre	71%	11.611	121
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario		721	

SISTEMAS LOCALES	(m2)
SL Viario	A definir por PEOU
SL Espacios Libres	A definir por PEOU
Otras dotaciones públicas locales	A definir por PEOU
SL Equipamiento privado	A definir por PEOU
SSLL totales dentro del ámbito	A definir por PEOU
SSLL totales monetizados	A definir por PEOU

	Unidad
Aparcamiento parcela privada	A definir por PEOU
Aparcamiento parcela pública	A definir por PEOU
Arbolado	A definir por PEOU

De las 170 viviendas que se proponen, solo se destinan 49 viviendas con algún grado de protección (3.251 m2 a VPO y 1.446 m2 a VPT) inferior al mínimo requerido, sin embargo, la operación no admitía cargas mayores a las ya señaladas. Si además de la problemática señalada se incorporaba la materialización de la totalidad de las viviendas en algún grado de protección (VPG/ VPE/ VPT) la operación era inviable. Por ello, se opta por transferir los m2 de VPT deficitarios a AOD-02 San Lorenzo.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

El Plan Especial regulará los usos que le serán de aplicación al ámbito.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el ámbito. Asimismo, se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el ámbito.

Dado que se trata de un ámbito de gestión con mucha edificabilidad, puede presentar imposibilidad de cumplimiento de los estándares de las dotaciones públicas locales (artículo 6 apartado 1.b del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos) dentro del propio ámbito, por lo que se calculará y se ingresará el importe económico correspondiente a la citada superficie. Lo mismo puede suceder con la superficie de Sistemas Generales de Espacios Públicos prevista, que dada la escasa entidad de los mismos y la imposibilidad de materializar la totalidad de los mismos en el propio ámbito, se estima más conveniente su monetización para la adquisición y ampliación de otros Sistemas Generales de Espacios Públicos que ya existan o que tengan una entidad mayor.

Se entienden como cargas de urbanización además de las propias ya incluidas en el ámbito, la recuperación de las dos fachadas de la iglesia de Santiago afectadas por el añadido, así como la construcción de una pequeña sacristía anexa a la iglesia y el atrio; así como la cesión del edificio de la calle Erdikokale nº 5 que pasa a ser un equipamiento privado en sustitución de los salones parroquiales actuales.

El ámbito SSU La Cantera prevé un nuevo depósito que permita el abastecimiento de los nuevos crecimientos residenciales previstos en la totalidad del proyecto de la Cantera y además abastecerá al ámbito AOD-01 Okin Zuri. Se compartirán las cargas económicas asociadas a este aspecto, en proporción a la edificabilidad ponderada de cada ámbito de gestión.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto en la gestión del ámbito dada la complejidad del mismo, es el de Concertación o Sistema de Agente Urbanizador.

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

El Plan Especial que desarrolle este ámbito tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

- *En relación a los suelos contaminados, se especificará la obligación de investigación de la calidad del suelo, acorde a la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Las conclusiones y recomendaciones extraídas de la citada investigación se incorporarán a los documentos urbanísticos posteriores.*

- *En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como "Diagnosis de la flora alóctona invasora de la CAPV".*
- *Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente. En concreto deberá cumplir con la "línea de edificación" de 18 metros medidos desde la arista exterior de la calzada. Desde esta línea hasta la carretera queda prohibida cualquier tipo de construcción sobre o bajo rasante.*

  Directamente relacionado con la carretera foral, señalar que correrá a cargo del promotor, la incorporación de las medidas necesarias para garantizar el objetivo de calidad acústico necesario y deberá remitir durante su tramitación urbanística el correspondiente estudio acústico al Departamento de Obras Públicas y Transportes de la DFB. El Ayuntamiento deberá garantizar el cumplimiento de estos objetivos.

  Estas condiciones son de obligado cumplimiento en tanto en cuanto, las carreteras sean forales. Será necesaria la formalización de un acuerdo de cesión entre DFB y Ayuntamiento, para que no sea preceptiva la autorización sectorial de carreteras.

  En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.
- *El plan que desarrolle este ámbito, deberá redactar un estudio de tráfico en el que se valore el enlace con el viario foral no aumentando el número de pinchazos a la red viaria y la capacidad del viario existente, teniendo en cuenta también los movimientos generados por el suelo urbanizable colindante SUS La Cantera, si se desarrolla este ámbito previo a la cesión competencial de esta carretera.*
- *Los instrumentos de desarrollo garantizarán los objetivos de calidad acústica marcado en la Ley 37/2003, de ruido, así como con su normativa de desarrollo en especial con el RD 1367/2007 y la compatibilidad de los objetivos acústicos fijados en los mapas estratégicos de ruido definidos en cumplimiento del Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica, con los usos previstos en el ámbito a desarrollar, en caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.*
- *Se encuentra afectado por los arroyos Berano y Ambre. La nueva ordenación propuesta, en base a lo señalado en la Modificación del PTS de ríos, deberá definir la línea de retiro de la edificación que se cifra en 10 metros para ámbitos con encauzamiento definido y 12 metros sin encauzamiento.*

A.1.4 Objeto del trabajo

Entre las determinaciones de la ficha del ámbito AOD-01 Okin Zuri, se establece dentro del apartado 3. "Régimen urbanístico estructural" la obligación de desarrollarse a través de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Por lo tanto, en cumplimiento de las disposiciones que establece el PGOU, se plantea la redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana (en adelante PEOU), con el fin de impulsar y posibilitar el desarrollo de las distintas actuaciones que este ámbito prevé.

De acuerdo a los pliegos técnicos que rigen el contrato del trabajo, el objeto es la redacción del PEOU que desarrolle el ámbito AOD-01 Okin Zuri, con el contenido señalado por el art. 69 y 70 de la Ley 2/2006 de SyU; así como el Documento de Evaluación Ambiental Estratégica para tramitación simplificada que lo acompaña de cuerdo a la legislación ambiental vigente, así como el Programa de participación ciudadana.

A.2 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA PARA LA FORMULACIÓN DEL PEOU

El Plan Especial constituye el instrumento de planeamiento que pormenoriza la ordenación del del ámbito AOD-01 Okin Zuri, desarrollando la ordenación estructural del PGOU, de acuerdo a lo que se establece en los artículos 69 y 70 de la Ley 2/2006 de SyU.

Conforme al ordenamiento urbanístico actualmente vigente, cabe señalar que los aspectos de la ordenación que se establecen en el presente documento, tienen el carácter de determinaciones propias de lo que se califica como “Ordenación urbanística pormenorizada”, a tenor de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 2/2006 de SyU que define las siguientes determinaciones:

a) *La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.*

b) *La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.*

c) *La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.*

d) *En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.*

e) *El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.*

f) *El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.*

g) *La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.*

h) *La fijación de alineaciones y rasantes.*

i) *La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.*

j) *Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.*

k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.

l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.

En el PEOU se ordena el suelo, posibilitándose una serie de parcelas residenciales, en desarrollo de las previsiones del planeamiento general, a la vez que se prevén las reservas mínimas para dotaciones públicas y equipamientos de la red de sistemas generales y locales legalmente exigidos.

A.3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO

A.3.1 Características naturales del territorio

El PEOU ordena un ámbito discontinuo que engloba tres zonas en suelo urbano no consolidado, sin bien el espacio de mayor entidad para ordenar se corresponde con lo que el PGOU identifica como Zona 1, que comprende el final del barrio de Okin Zuri, donde se sitúan en la actualidad varias empresas (Chatarrería Abelleira, Algoba e Industrias Agga) así como un aparcamiento subterráneo sobre cuya plataforma se dispone una zona deportiva y de juegos infantiles.

Morfológicamente el área se caracteriza por ser un suelo que presenta una forma ligeramente irregular, con dos claros límites lineales por el lado de la carretera a Markina (BI-2301) y los bloques de vivienda colectiva de Okin Zuri núm. 4 y 13; y otros dos límites más irregulares, que se corresponden con la trasera de las empresas industriales que se encuentran aproximadamente a la cota + 196 y el camino peatonal que delimita la franja verde de la ladera hacia la cantera.

Topográficamente presenta una pendiente en sentido ascendente hacia el norte, presentando las mayores cotas en el límite situado en la zona trasera de las empresas industriales. De esta forma, las cotas más elevadas se encuentran en el límite norte del ámbito en colindancia con el SUS La Cantera con la carretera que lleva al barrio de Berano Txiki, que se encuentra a la +198 aproximadamente. Desde este punto las cotas bajan hasta el cruce de la carretera de acceso al barrio de Berano Txiki con la carretera BI-2301 se encuentra a la + 188,75. La plataforma situada sobre el aparcamiento subterráneo donde se desarrollan los juegos infantiles y la zona deportiva se sitúa aproximadamente a la cota + 188.

Las otras dos pequeñas áreas a ordenar, se corresponden con los salones parroquiales adosados a la Iglesia de Santiago (Zona 2) y con un edificio residencial ubicado en la calle Erdikokale nº 5 (Zona 3), que tienen un carácter absolutamente urbano y donde los pequeños desniveles que se presentan están absolutamente condicionados por la urbanización del entorno existente.

A.3.2 Ámbito de los trabajos

El ámbito del Plan Especial es discontinuo englobando tres zonas en suelo urbano no consolidado que suman una superficie aproximada de 13.665,70 m2. De las 3 zonas, la denominada Zona 1 se ubica en el barrio de Okin Zuri y es la que tiene mayor incidencia ya que ocupa una superficie aproximada de 13.377 m2. Las otras dos zonas se sitúan en pleno Casco Histórico, correspondiéndose la zona 2 con los salones parroquiales adosados a la Iglesia de Santiago con una superficie aproximada de 153,16 m2 y la zona 3 con un edificio residencial ubicado en la calle Erdikokale nº 5 con una superficie aproximada de 135,54 m2.

A.3.3 Delimitación del ámbito

Mediante el PEOU se detallan las delimitaciones de las distintas zonas, ajustando las superficies previstas en el planeamiento general a la ordenación pormenorizada. De la misma forma, se ajusta el límite total del área al taquimétrico existente, adaptándolo también al parcelario disponible, que es el de Catastro.

En este sentido, se ha procedido a ajustar la delimitación en la zona Noroeste del ámbito al límite de una parcela existente, evitando dejar fuera del ámbito una pequeña franja; así como en la zona Este, donde se ha incorporado la totalidad de la parcela ajustando la delimitación al camino existente.

Por otro lado, en la zona Este se ha ajustado el ámbito para ajustarlo tanto al muro de contención del vial existente como al muro de contención correspondiente al trazado de la carretera de acceso al barrio de Berano Txiki, para favorecer una urbanización coherente tanto del ámbito de Okin Zuri como del ámbito colindante de la Cantera.

Este ajuste atiende al artículo 15 del PGOU de Ermua vigente que señala:

"Art. 15 Precisión de límites

1. Los límites de los ámbitos podrán ser objeto de ajustes en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando se produzcan respecto de los siguientes aspectos:

- *Alineaciones o líneas de edificación vigentes.*
- *Características topográficas del terreno.*
- *Límites de la propiedad rústica o urbana*
- *Existencia de arbolado u otros elementos de interés a juicio de los servicios técnicos municipales*

2. El reajuste no determinará distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un cinco por ciento (5%) de las superficies delimitadas en los planos de este Plan General."

La superficie total del ámbito AOD-01 Okin Zuri definido en el PGOU de Ermua asciende a 13.375 m2 mientras que, en el ajuste realizado en la delimitación, la superficie asciende a 13.665 (13.665,70) m2, inferior al 5% establecido.

A.3.4 Parcelas y propietarios afectados

Se adjunta a continuación a modo indicativo la tabla de parcelas y propietarios de las parcelas incluidas en los distintos ámbitos del ámbito AOD-01 Okin Zuri:

PROPIETARIOS Y DERECHOS					
Nº Parcela	Nº Fijo	Sup. parcela m²	AOD-01 Okin Zuri m²	%	Propietario
ZONA 1: BARRIO OKIN ZURI					
1	034 001 01 002	1.763,81	1.757,50	12,86%	Hierros Abellerira S.L.
2	034 001 01 003	995,79	995,79	7,29%	ALGOBA (Arturo Gómez Reboredo)
3.a	034 001 01 004	17.767,00	675,93	4,95%	Lourdes Unzueta
3.b	034 001 059	109,83	109,83	0,80%	Lourdes Unzueta
4	034 001 01 001	1.868,83	1.868,87	13,68%	AGGA (Jesús Gorrichategi Idarraga)
5	034 001 01 005	713,69	303,41	2,22%	Lourdes Unzueta
6	034 001 03 002	1167,16	1.106,16	8,09%	Ayuntamiento Ermua
7	034 001 03 001	2.904,16	2.904,16	21,25%	Ayuntamiento Ermua
8	034 001 03 004	1.335,88	1.190,66	8,71%	Felix Urizar Arancibia
9	034 002 01 001 001	50,47	52,77	0,39%	NAIBONSA SL
10	034 001 06 004 000	6.210,10	63,82	0,47%	Pedro María Guisasola Villar
Resto			2.348,10	17,18%	Vialidad pública y ríos
TOTAL ZONA 1: BARRIO OKIN ZURI			**13.377,00**	**97,89%**	
ZONA 2: Iglesia de Santiago (*)					
11	034 018 09 009 001	153	153,16	1,12%	Obispado de Bilbao
TOTAL ZONA 2: Iglesia de Santiago			**153,16**	**1,12%**	
ZONA 3: Erdikokale nº 5					
12	034 018 05 003 001	135,54	135,54	0,99%	Juan Antonio Izaguirre Zabala y otros
TOTAL ZONA 3: Erdikokale nº 5			**135,54**	**0,99%**	
TOTAL AOD-01 Okin Zuri			**13.665,70**	**100,00%**	

(*) En el caso de la Zona 2, tal y como establece la ficha del ámbito, se ha incorporado dentro del ámbito únicamente la parte de suelo que se obtiene como cesión, aunque se incorporará como carga de urbanización la demolición de la totalidad del añadido.

A.3.5 Usos y edificaciones

En la zona 1 relativa al barrio de Okin Zuri, el área se encuentra actualmente parcialmente ocupada por edificaciones industriales aisladas y otras construcciones auxiliares, de servicio a las anteriores, como pueden ser casetas, pequeños almacenes, etc. Son parcelas de tamaño

medio que albergan estas edificaciones industriales que presentan áreas residuales para almacenamiento exterior.

Dentro de esta zona y separadas por la carretera existente, se emplaza una zona deportiva y de juegos infantiles situada sobre el aparcamiento subterráneo que se ubica en esta área y que se mantiene en uso; así con otras parcelas carentes de edificación en la actualidad y que presentan vegetación y arbolado de porte medio-grande.

Dentro de la zona 1, confluyen los arroyos Berano (noreste) y Ambre (noroeste) que se juntan bajo el cruce de las carreteras BI-2301 y la carretera de acceso al barrio de Berano Txiki; dando lugar al río Ego, que asoma en superficie canalizado de forma paralela a la carretera BI-2301.

En las otras dos áreas situadas dentro del Casco Histórico de Ermua, la delimitación está muy ajustada a los dos elementos sobre los que se actúa, así la Zona 2 está ocupada por el equipamiento constituido por los salones parroquiales adosados a la Iglesia de Santiago; y la Zona 3 por un edificio residencial.

En el caso de los salones parroquiales adosados a la Iglesia de Santiago, cabe señalar que se trata de un elemento degradante añadido a un inmueble catalogado como Monumento Histórico-Artístico dentro del PGOU de Ermua y del Plan Especial de Protección y Conservación del Casco Histórico (en adelante PEPCCH) de Ermua.

Se adjuntan a continuación en las páginas siguientes las fichas explicativas con imágenes, cuadros de superficies y características de estos edificios.

Parcela nº: 1

Superficie: 1.757,50 m^2

Propietario: HIERROS ABELLEIRA S.L.
Carretera Markina Nº 8, Ermua.

Edificaciones: Un edificio de oficinas de 2 alturas, con una superficie en planta de 65,19 m^2 adosado al edificio de acceso a Industrias Algoba.
Una cochera con una superficie en planta de 273,48 m^2

Otros:
- 1 muro de hormigón que cierra la parcela hacia la Carretera BI-2301 y mide aproximadamente 40m de longitud.
- 1 puerta corredera metálica de acceso desde la Carretera BI-2301 de aproximadamente 9m de longitud.

Observaciones: Se trata de una parcela que figura dentro del Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

Fotos:

Parcela nº: 2

Superficie: 995,79 m^2

Propietario: INDÚSTRIAS ALGOBA S.L. (Arturo Gomez Reboredo).
Carretera Markina Nº 4, Ermua

Edificaciones: Un edificio de oficinas de dos alturas de 133,19m^2 en planta adosado a Un pabellón industrial cuya superficie en planta es 536,34 m^2. La superficie total en planta de ambos es de 669,53 m^2.

Otros:
- En el acceso por la Carretera BI-2301 hay una reja metálica de cierre de aproximadamente 2m de altura y 17m de longitud apoyada sobre un murete de hormigón de 40 cm de altura, aproximadamente.
- Dos puertas dobles abatibles de reja metálica de 5m de longitud cada una.
- Un cierre perimetral de postes metálicos y malla apoyado sobre un muro de hormigón de aproximadamente 45,38 m de longitud.
- Una caseta de hormigón con la cubierta derruida.
- Un seto de 23,50 m de longitud.
- Muro de hormigón de aproximadamente 2 m de altura y 8,50 m de longitud.

Observaciones: Se trata de una parcela que figura dentro del Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

Fotos:

Parcela nº: 3 a/ 3 b

Superficie: 675,93 m^2 / 109,83 m^2

Propietario: Lourdes Unzueta

Carretera Markina Nº 6B, Ermua

Edificaciones:

Otros: Presenta un arbolado variado aunque se trata de una plantación forestal.

Observaciones: Se trata del extremo Sur de una parcela mayor en Suelo No Urbanizable que cuenta con acceso desde la carretera de acceso al barrio de Berano Txiki.

Fotos:

Parcela nº: 4

Superficie: 1.868,87 m^2

Propietario: TALLERES MECANIZADOS A.G.G.A. (Jesús Gorrichategui Idarraga). Carretera Markina Nº 6, Ermua.

Edificaciones: Un edificio de oficinas de dos alturas con una superficie en planta de 148,32 m^2 adosado a un pabellón industrial donde la superficie total en planta de ambos es de 591,05 m^2.

Un pabellón industrial con fachada y cubierta metálica con una superficie en planta de 440 m^2

Dos espacios de almacén exteriores con cubierta de chapa metálica, uno de mayor altura que el otro.

Otros:

- Un cierre perimetral de postes metálicos y malla apoyado sobre un muro de hormigón de aproximadamente 79,19 m de longitud.
- Una puerta doble de acceso de reja metálica de 5,50 m de longitud.
- Un seto adosado a la fachada longitudinal del pabellón industrial de 23,50 ml y a la fachada transversal del pabellón industrial de 8,69 ml.
- Una higuera.

Observaciones: Se trata de una parcela que figura dentro del Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

Fotos:

AG.G.A. s.c.

Parcela nº: 5

Superficie: 303,41 m^2

Propietario: Lourdes Unzueta

Carretera Markina Nº 15C, Ermua

Edificaciones:

Otros: Presenta un arbolado variado.

Observaciones:

Fotos:

Parcela nº: 6

Superficie: 1.106,16 m^2

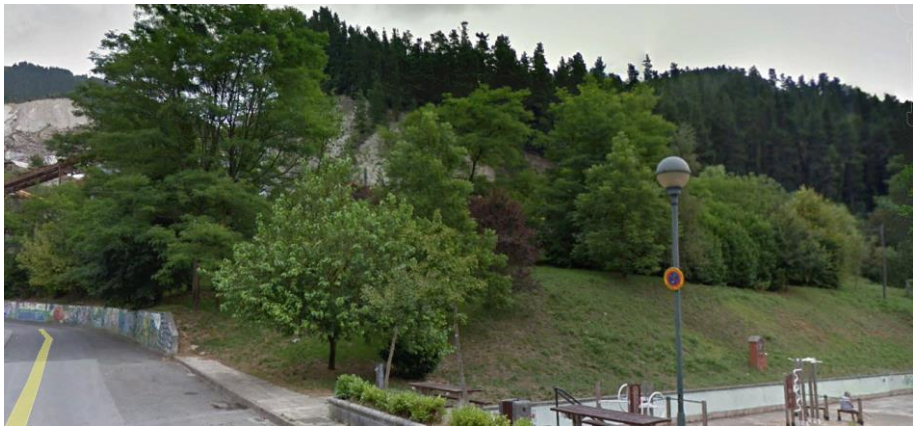
Propietario: Ayuntamiento Ermua
Carretera Markina Nº 15A, Ermua

Edificaciones:

Otros: Presenta un arbolado variado.

Observaciones: Presentaba una edificación que ha sido demolida.

Fotos:



Parcela nº: 7

Superficie: 2.904,16 m²

Propietario: Ayuntamiento Ermua

Carretera Markina Nº 2, Ermua

Edificaciones: Aparcamiento subterráneo con rampa y pequeña edificación de acceso al mismo.

Otros: Plaza pública con zona deportiva y juegos infantiles bajo la cual se ubica un aparcamiento subterráneo. La plaza dispone de diversos elementos de mobiliario urbano como farolas, fuente, bancos, papeleras, jardineras y merendero, así como de un pequeño parque.

Observaciones:

El aparcamiento subterráneo existente en Okin Zuri es relativamente reciente, inaugurándose en el año 2000 con una superficie aproximada de 2.027 m2 y 79 plazas de aparcamiento, con el fin de facilitar a los residentes, plazas de aparcamiento que en superficie no eran posibles y/o implicaban una pérdida de zonas peatonales, espacios libres y/o zonas verdes.

El aparcamiento está en régimen de Concesión Administrativa (Comunidad de concesionarios de aparcamientos subterráneos Okin Zuri de Ermua), siendo compatible el uso de aparcamiento subterráneo bajo el Sistema General de Espacios Libres que se sitúa sobre rasante

Fotos:

Parcela nº: 8

Superficie: 1.190,66 m²

Propietario: Félix Urizar Arancibia.
Carretera Markina Nº 15B, Ermua

Edificaciones:

Otros: Presenta un arbolado variado.

Observaciones:

Fotos:

Parcela nº: 9

Superficie: 52,77 m^2

Propietario: NAIBONSA S.L.
Barrio Okin Zuri Nº 4, bajo, Ermua.

Edificaciones: Local de aproximadamente 4 m de altura adosado a un edificio de vivienda colectiva. La fachada que da hacia la calle Okin Zuri dispone de dos puertas de garaje de chapa metálica.

Otros:

Observaciones:

Fotos:

Parcela nº: 10

Superficie: 63,82 m^2

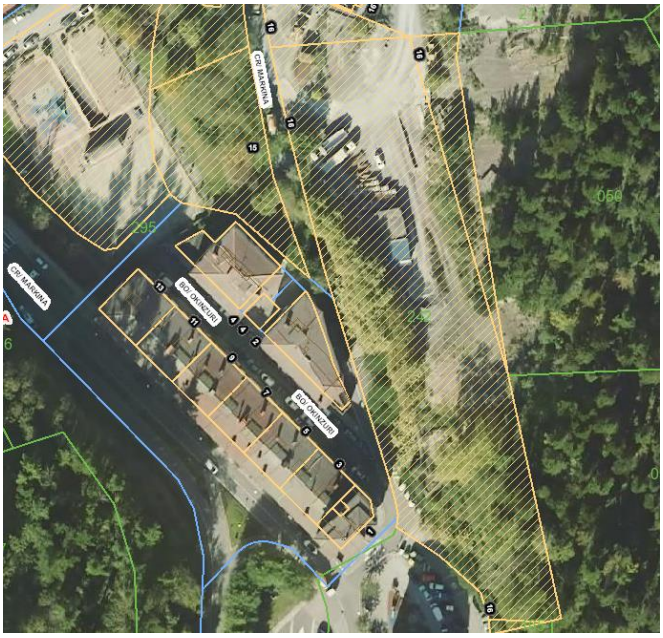
Propietario: Pedro María Guisasola Villar
Carretera Markina Nº 16 E, Ermua.

Edificaciones: Solar carente de edificaciones, perteneciente a las instalaciones de la anterior cantera.

Otros:

Observaciones:

Fotos:



Parcela nº: 11

Superficie: 153,16 m^2 (1)

Propietario: Arzobispado de Bilbao.
Plaza Santiago 2, Ermua

Edificaciones: Edificio de los salones parroquiales adosado a la Parroquia de Santiago Apóstol. Dispone de planta sótano, planta baja y 3 alturas.
La superficie de la planta sótano es 242,06 m^2 y las plantas superiores (B+3) 221,16 m^2 cada una.
Sobre el atrio de acceso existen dos plantas que prolongan los salones parroquiales en aproximadamente 89,38 m^2 cada una (2).

Otros: Se trata de un añadido que degrada un inmueble catalogado como Monumento Histórico-Artístico dentro del PGOU de Ermua y del PEPCCH de Ermua.

Observaciones: (1) Sólo se ha considerado la superficie de la zona de cesión.
(2) Se ha tenido en cuenta toda la edificación, esto es, las 4 plantas (B+3) del edificio de salones parroquiales y las dos plantas sobre el atrio; pese a que parte de ella no queda físicamente dentro del ámbito, dado que el PGOU establece que se debe actuar sobre la totalidad del añadido de cara a su demolición.

Fotos:

Parcela nº: 12

Superficie: 135,54 m^2

Propietario: Juan Antonio Izaguirre Zabala y otros.
Erdikokale Nº 5, Ermua.

Edificaciones: Edificio residencial que permite 4 viviendas y dos locales. Está formado por una planta baja, 3 alturas superiores y un trastero en la cubierta. La superficie aproximada de cada una de las plantas es de 125m^2 y la total asciende a 510 m^2

Otros:

Observaciones:

Fotos:

5

A.3.6 Patrimonio arquitectónico y arqueológico

De las tres zonas en suelo urbano no consolidado que engloba el PEOU, dos están situadas dentro del Casco Histórico de Ermua: la Zona 2 (salones parroquiales) y la Zona 3 (Erdikokale núm. 5). Estos inmuebles se encuentran dentro del ámbito del PEPCCH de Ermua, que en sus determinaciones además de remitirlos al ámbito AOD-01 Okin Zuri del PGOU de Ermua; señala lo siguiente:

- Zona 2: Salones parroquiales adosados a la Iglesia de Santiago: En el caso de los salones parroquiales adosados a la Iglesia de Santiago, cabe señalar que se trata de un elemento degradante añadido a un inmueble con propuesta de Declaración Monumental para incluir en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco, para el que se establece como categoría e intervención la Restauración Científica, mediante un proyecto de arquitectura único.

  La ficha del ámbito contempla que se incorpore como carga de urbanización la demolición de la totalidad del añadido, incluida la parte situada sobre el atrio, así como la construcción de una pequeña sacristía anexa a la iglesia y se permitirá la conservación del atrio en planta baja. Establece, además, que una vez demolidos los salones parroquiales, se deberá recuperar las fachadas de la iglesia afectadas por el añadido. También se señala que el espacio liberado se destine en su totalidad a Sistema Local de Espacios Libres.

  Dado que el inmueble se encuentra dentro de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Ermua y se presuponen restos de la antigua muralla, se deberá realizar un estudio arqueológico incluyendo la incidencia que pueda tener el proyecto de obras tal y como se establece en los art. 65 y 67 de la Ley 6/2019 del Patrimonio Cultural Vasco.

- Zona 3 Erdikokale núm. 5: Desde el punto de vista arquitectónico se trata de un edificio de interés ambiental, para el que el PGOU otorga un nivel de protección rehabilitación / renovación con mantenimiento de fachada. Se recomienda la Restauración Conservadora tal y como se define en el Anexo I “Intervenciones de Rehabilitación” en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

  El inmueble se encuentra dentro de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Ermua, por lo que se deberá realizar un estudio arqueológico incluyendo la incidencia que pueda tener el proyecto de obras tal y como se establece en los art. 65 y 67 de la Ley 6/2019 del Patrimonio Cultural Vasco.

A.3.7 Infraestructuras existentes

Las dos áreas situadas dentro del Casco Histórico de Ermua, Zona 2 (salones parroquiales) y la Zona 3 (Erdikokale núm. 5) al situarse en pleno centro urbano presenta todas las infraestructuras de servicios, que están en general canalizadas, si bien se observa la existencia

de tendidos aéreos de alumbrado público, electricidad, etc. que afectan tanto a las fachadas de los salones parroquiales como al edificio de viviendas de Erdikokale núm. 5.

En el caso de la zona 1, en el barrio de Okin Zuri conviven redes canalizadas con tendidos aéreos. Las industrias existentes tienen redes canalizadas de media y baja electricidad, sin embargo, existe una red de media tensión aérea que atraviesa esta zona, procedente del parque de Betiondo hasta un poste situado en el extremo noroeste junto a la carretera de acceso al barrio de Berano Txiki y el arroyo Ambre.

Las redes de saneamiento y abastecimiento están canalizadas dando servicio a esta zona. También cuenta con alumbrado público tanto en las dos carreteras como en la zona de equipamiento deportivo y la zona de juegos infantiles situada sobre el aparcamiento púbico; pero la zona carece de la red de gas, si bien existe una red troncal bajo la calle Okin Zuri hasta el límite de este ámbito que da servicio a las viviendas situadas en el barrio. También existen tanto tendidos aéreos como subterráneos (bajo la acera de la carretera BI-2301) de los distintos operadores de telefonía, con una distribución desigual en esta zona. En general, las instalaciones existentes son las que proporcionan servicio a dichas edificaciones presentando unas características y dimensionamiento acorde a las demandas generadas por tales usos.

A.3.8 Afecciones viarias

El ámbito está afectado únicamente en la Zona 1 (Barrio Okin Zuri) por la BI-2301 “Ermua a Arrangizgana” perteneciente a la Red Comarcal de Carreteras de Bizkaia, que discurre por el límite oeste del ámbito, dando acceso a este barrio. Las otras dos zonas se sitúan en pleno Casco Histórico de Ermua y todas las carreteras y/o calles que las rodean son municipales.

Si bien el municipio de Ermua tras la ejecución de la Fase I de la Variante de Ermua, está experimentado un importante cambio, regenerando de manera importante la trama urbana y conlleva, además, el cambio de titularidad de los viarios forales a municipales. Queda pendiente la ejecución del tramo Oeste de la Variante Viaria de Ermua (Fase II), que conllevará prolongar la cesión de la carretera BI-2301 hasta la rotonda proyectada en la variante oeste (rotonda del Cementerio o Zabaleta).

En PGOU señalaba que en tanto en cuando las carreteras sean forales, será de aplicación las disposiciones reguladas en la Norma Foral 2/2011 de Carreteras de Bizkaia y plantea una serie de afecciones sectoriales que afectan a los desarrollos urbanísticos con carácter vinculante.

En este sentido, la Línea de Edificación deberá cumplir los preceptos establecidos en el artículo 34 de la citada Norma Foral estableciéndose una distancia de dieciocho (18) metros medidos desde la arista exterior de la calzada conforme se representa en la documentación gráfica en el plano de Información I-05 Afecciones viarias.

La Norma Foral también señala que desde esta línea hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción tanto sobre rasante como bajo rasante.

Para la redacción del PEOU se ha tenido en cuenta estas afecciones sectoriales, tanto sobre como bajo rasante, superponiéndose sobre los planos de ordenación del PEOU, para que en

ningún caso se supere la Línea de Edificación establecida, dado además que colindante a la citada carretera discurre el río Ego que también presenta afecciones sectoriales, por lo que se plantea la superposición de las mismas, persiguiendo la mínima afectación posible.

A.3.9 Afecciones acústicas

Directamente relacionado con las afecciones viarias y la Norma Foral de carreteras, se plantea la necesidad de incorporar las medidas necesarias para garantizar el objetivo de calidad acústico necesario, siendo necesario remitir el correspondiente estudio acústico al Departamento de Obras Públicas y Transportes de la DFB.

La metodología aplicada ha sido la establecida en el Decreto 213/2012 de contaminación acústica de la CAPV. Dicho Decreto destaca los métodos de cálculo como la única metodología aplicable cuando se trata de efectuar análisis acústicos de situaciones no existentes, como es el caso (escenario futuro y definición de medidas correctoras en caso necesario).

Además, dicho Decreto dispone (punto 2 del artículo 31) que: "*las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dB (A) más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes*" (tabla A de la parte 1 del Anexo I).

Entendiendo futuro desarrollo como se define en el Art 3 del Decreto 213/2012 apartado d)

> *d) Futuro desarrollo: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

Por lo tanto, los objetivos de calidad acústica aplicables serán los presentados a continuación:

Tabla A del anexo I parte 1 del Decreto 213/2012: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

(1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área co la que colinden.

Aplicando la metodología de cálculo acorde con lo reflejado en el Decreto 213/2012, utilizando el modelo de cálculo CadnaA v. 2019, considerando la mejor información de partida disponible se plantean diferentes escenarios acústicos: situación actual (año 2019), situación futura (año 2039) y situación futura con medidas correctoras (año 2039).

El sector objeto de estudio está dividido en 3 zonas discontinuas y dos de ellas están afectadas por la Servidumbre Acústica de las carreteras BI-2301 y N-634 gestionadas por DFB y por lo tanto, este documento debe ser remitido a su gestor por parte del Ayuntamiento de Ermua.

Los focos acústicos considerados han sido las carreteras BI-2301 y N-634, los viales urbanos del entorno de las 3 zonas estudiadas, así como las actividades industriales.

Del análisis de los resultados obtenidos se desprenden las siguientes conclusiones en relación a la consecución de los objetivos de calidad acústica en el sector:

- **Zona 1: Barrio de Okin Zuri**
    - En la situación actual, para los diferentes periodos de evaluación, se superan los objetivos de calidad acústica a nivel de terreno, siendo los focos de ruido dominantes el tráfico de la carretera BI-2301 y la actividad industrial “Mecanizados A.G.G.A”.
    - Como norma general, para un escenario futuro a 20 años vista, los niveles sonoros generados por el tráfico aumentan entre 1 y 6 dB, pero desaparece la actividad industrial; se siguen superando los objetivos de calidad acústica a nivel de terreno y en la fachada suroeste de la edificación BR-05.
    - Analizadas alternativas de ordenación de los edificios proyectados, no se identifica una que suponga una mejora considerable, ya que, a nivel de terreno, **se identifica una zona próxima a la carretera BI-2301 donde se superan los mismos independientemente de la ordenación.**
    - Por lo anteriormente expuesto, era necesario **declarar el área como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE).** En este sentido informar que el barrio de Okin Zuri ya está declarado como ZPAE con Aprobación definitiva según Decreto de Alcaldía núm. 1.411/2019 de fecha 08 de mayo del 2019 (BOB núm. 100 de 28 de mayo del 2019).

- **Zona 2: Salones parroquiales**
    - En la situación actual, para los diferentes periodos de evaluación no se superan los objetivos de calidad acústica a nivel de fachada en la edificación que ocupa la parcela en su totalidad.
    - Como norma general, para un escenario futuro a 20 años vista, los niveles sonoros aumentarán en torno a 1 dB, si bien, a pesar de dicho aumento se seguirán cumpliendo los objetivos de calidad acústica a nivel de fachada. Por lo tanto, bastará dotar a las fachadas del aislamiento acústico mínimo exigido por el Código Técnico de la

Edificación y se recomienda que los recintos con usos más sensibles estén orientados a las fachadas con menor nivel de ruido.

- No es posible analizar alternativas de ubicación para el nuevo desarrollo.

- **Zona 3: Erdikokale nº 5**
  - En la situación actual, para los diferentes periodos de evaluación no se superan los objetivos de calidad acústica a nivel de fachada en la edificación que ocupa la parcela en su totalidad.
  - Como norma general, para un escenario futuro a 20 años vista, los niveles sonoros aumentarán en torno a 1 dB, si bien, a pesar de dicho aumento se seguirán cumpliendo los objetivos de calidad acústica a nivel de fachada. Por lo tanto, bastará dotar a las fachadas del aislamiento acústico mínimo exigido por el Código Técnico de la Edificación y se recomienda que los recintos con usos más sensibles estén orientados a las fachadas con menor nivel de ruido.
  - No es posible analizar alternativas de ubicación para el nuevo desarrollo.

Se incorpora el documento de Estudio Impacto Acústico completo como Anexo a la documentación del PEOU.

A.3.10 Afecciones fluviales

Las tres zonas en suelo urbano no consolidado que conforman el ámbito discontinuo del PEOU, se encuentran afectadas en mayor o menor medida por afecciones relacionadas con cursos de ríos y/o arroyos existentes en el municipio.

En este sentido, conforme a la Ley de Aguas se establece la zona de servidumbre de 5 metros a ambos lados del cauce del río y una zona de policía de cauces que afecta a 100 metros a ambos lados del cauce del río.

Así, las dos áreas situadas dentro del Casco Histórico de Ermua, Zona 2 relativa al equipamiento de los salones parroquiales adosados a la Iglesia de Santiago; y la Zona 3 del edificio residencial de Erdikokale núm. 5 están afectadas por el río Ego que, a pesar de estar encauzado y cubierto, está dentro de la zona de policía del río.

En el caso de la zona 1, en el barrio de Okin Zuri, donde confluye el arroyo Berano (noreste) con el arroyo Ambre (noroeste) dando lugar al río Ego. El arroyo Berano discurre en superficie y sin canalizar; pero a la altura de la carretera de acceso al barrio de Berano Txiki, se encauza y cubre. El arroyo Ambre llega al ámbito encauzado y cubierto al discurrir bajo la carretera BI-2301.

Estos dos arroyos encauzados y soterrados se juntan bajo el cruce de la carretera BI-2301 y la carretera de acceso al barrio de Berano Txiki; dando lugar al río Ego, que, una vez superado el cruce, asoma en superficie canalizado de forma paralela a la carretera BI-2301. Por lo tanto, la

zona 1 está afectada por la zona de servidumbre y la zona de policía. Es preceptivo por tanto para el trámite del PEOU, el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA.

La nueva ordenación que se propone para la zona 1 del barrio de Okin Zuri, acorde a lo señalado en la Modificación del PTS de ríos, deberá respetar la línea de retiro de la edificación que se establece en 10 metros para ámbitos con encauzamiento definido y 12 metros sin encauzamiento tanto para los arroyos Ambre y Berano, así como para el río Ego.

La Normativa también establece específicamente que:

> *"En toda nueva construcción el límite de ocupación del subsuelo con sótanos o aparcamientos subterráneos no sobrepasará la línea de retiro mínimo de 5 metros respecto al cauce público."*

Finalmente, señalar que una parte importante del Casco Histórico de Ermua se encuentra afectado por la mancha de inundabilidad a 500 años, afectando también en este sentido a la Zona 2 (salones parroquiales) y la Zona 3 (Erdikokale núm. 5). En el caso de la zona 1, en el barrio de Okin Zuri no existen problemas en este sentido, dado que se sitúa en la zona alta del cauce.

A.3.11 Suelos contaminados

De las tres zonas en suelo urbano no consolidado que conforman el ámbito discontinuo del PEOU, únicamente una de ellas, la denominada Zona 1 que afecta al barrio de Okin Zuri, tiene emplazamientos incluidos dentro del Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

Existen tres parcelas incluidas dentro del Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. Se trata de las siguientes parcelas:

- **Emplazamiento 48034 – 00060:** Parcela ocupada por las instalaciones de la empresa Industrias Algoba, que se dedica a Fabricación y elaboración de piezas y accesorios para automóviles, aparatos electrodomésticos y tornillería.
- **Emplazamiento 48034 – 00061:** La parcela ocupada por la empresa Hierros Abelleira, S.L. dedicada al comercio al por mayor de chatarra y actualmente ocupada por la empresa Debeko S.L., dedicada al transporte de contenedores para industria, construcción y también para el transporte de residuos inertes y peligrosos.
- **Emplazamiento 48034 – 00062:** La parcela ocupada por la empresa Talleres mecánicos AGGA, S.A. dedicado al mecanizado de piezas de diversa naturaleza.

Industrias Algoba no se encuentra en activo, mientras que las otras dos parcelas siguen desarrollando su actividad. La actividad que realizan o han realiza estas 3 empresas se Encuentran dentro del ANEXO I a la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y

corrección de la contaminación del suelo, en el cual se citan las actividades e instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

El desarrollo del PEOU prevé el cese de estas industrias, retirando las actividades industriales para recuperar el barrio de Okin Zuri, recuperando toda esta zona deteriorada y degradada, mediante un crecimiento residencial que regenere el barrio.

En base a esto y según la misma Ley, el cese de cualquiera de estas actividades en estos emplazamientos debería implicar dar inicio al procedimiento de declaración de calidad de suelo, comenzando en este caso por una investigación exploratoria.

A.4 CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

Se han adoptado como punto de partida los criterios que se fijan en el apartado 2. "*Criterios y objetivos generales de la ordenación*" de la ficha del ámbito AOD-01 Okin Zuri, para la ordenación de cada una de las zonas que conforman este Plan Especial, que se puede resumir de la siguiente manera:

Zona 1:

- Rematar la zona residencial del barrio de Okin Zuri eliminado los edificios industriales existentes. Se deberá generar un espacio central a modo de plaza sobre la actual plataforma del aparcamiento subterráneo de Okin Zuri que quedará recogido como Sistema General de Espacios Libres, pudiendo decidir si mantiene o no el citado aparcamiento.
- Dado que discurre el río *Ego* en el ámbito, deberá mantenerse una franja libre adyacente al río para que además de cumplir la función protectora del cauce permita integrar a este en la ordenación. Se ubicará una franja de zona verde en colindancia inmediata con los márgenes del arroyo *Berano* incluidos dentro del ámbito, que permita su recuperación.
- Disponer un acceso rodado y peatonal que conecte este barrio tanto con la Avenida Zubiaurre, como con el ámbito contiguo SUS La Cantera.

Zona 2:

- Derribo de la totalidad de los salones parroquiales adosados a la Iglesia, destinando el suelo a Sistema Local de Espacios Libres ampliando los recorridos peatonales desde Erdikokale con el parque Marqués de Valdespina.
- Se incorporará como carga de urbanización la demolición de la totalidad del añadido, incluida la parte situada sobre el atrio, así como la construcción de una pequeña sacristía anexa a la iglesia y el atrio. Se incorpora además los gastos para recuperar las fachadas de la iglesia afectadas por el añadido.

Zona 3:

- Se mantiene la edificabilidad y el volumen actual del edificio de la calle Erdikokale nº5 en esa parcela pasando a ser un equipamiento privado para poder albergar los nuevos salones parroquiales.

En las zonas 2 y 3 los criterios de ordenación son tan específicos y concretos que no es posible ninguna alternativa salvo la de mantenimiento de la situación actual.

Como ya se ha visto en apartados anteriores la zona 1 está tan condicionada por las preexistencias (garaje subterráneo, río canalizado, etc.) como por las afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales (carretera BI-2301), las afecciones fluviales, etc. que sumado a

la alta edificabilidad y las cesiones a materializar, dificulta en gran manera el planteamiento de alternativas de ordenación que difieran en gran medida.

A.4.1 Alternativas en la ZONA 1; descubrir el arroyo *Berano*

El PTS de Ríos y Arroyos en el apartado *E.3. Normativa específica sobre actuaciones hidráulicas* establece en el punto tercero que en el caso de las coberturas o galerías existentes se deberá analizar la supresión de las mismas y, *siempre que sea posible*, dichas coberturas serán sustituidas por cauces a cielo abierto. Esta indicación de procurar ir eliminando progresivamente las coberturas existentes, se establece sobre todo para los cauces con cuencas drenantes superiores a 5 km2. En los casos de cuencas drenantes inferiores a 5 km2 se trata de ir dimensionando convenientemente las coberturas existentes; únicamente la supresión será prioritaria si se constata que su infradimensionamiento agrava el riesgo de inundación de la zona.

En el caso del arroyo *Berano*, nos encontramos con que se trata de un arroyo de jerarquía 3, que corresponde con una cuenca drenante de entre 5 y 1 km2, y que desemboca en el rio *Ego,* cuyo curso se encuentra canalizado en el punto de encuentro y que no ofrece ningún problema de inundabilidad en esta zona según información facilitada por URA en el visor de GeoEuskadi, por lo que puede deducirse que no existe un infradimensionamiento que este agravando riesgos de inundación.

En cualquier caso, y a pesar de que desde el PTS de Ríos y Arroyos no se deduce la necesidad perentoria de descubrir el arroyo *Berano*, se plantea un análisis de varias posibles alternativas enfocadas en descubrir el citado arroyo de cara a su valoración y que pone de manifiesto las diferentes dificultades que presenta, tanto a nivel técnico como económico.

En la actualidad el tramo del arroyo Berano canalizado tiene una longitud aproximada de 100 metros.

ALTERNATIVA 1: DESCUBRIMIENTO DEL ARROYO BERANO EN SU TRAZADO ACTUAL

Se plantea descubrir el trazado actual del arroyo Berano y a partir de ese punto ejecutar un vial de rodadura de 7 metros junto las aceras y las plazas de aparcamiento en línea (tal y como figura que se adjunta de la ordenación de la alternativa 1).

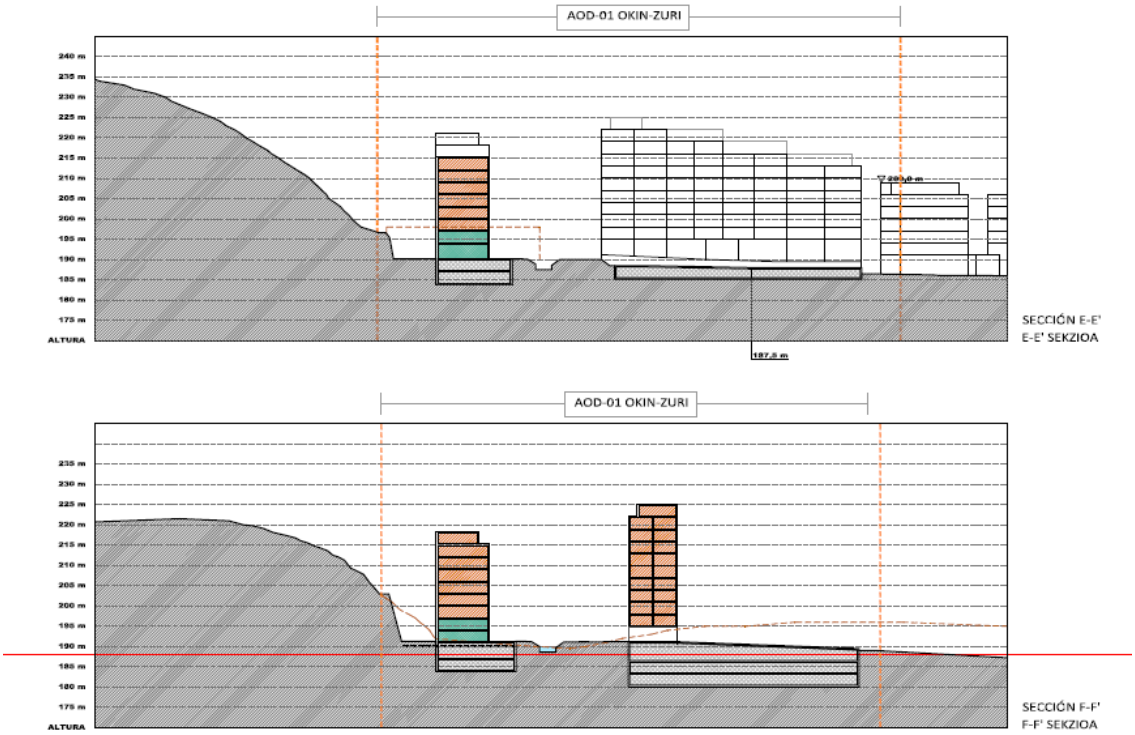
Respetando el trazado actual del arroyo y con la sección propuesta se comprueba que se afecta al acceso actual del aparcamiento subterráneo, imposibilitando su mantenimiento. Esta solución se descarta, ya que la repercusión económica de afectar al aparcamiento existente, procediendo a su demolición parcial y nueva construcción y/o acondicionamiento como consecuencia de las obras que afectan al acceso del mismo, imposibilitaría el desarrollo de este ámbito.

Se plantea a efectos de cálculo económico, solo la demolición de la parte frontal del aparcamiento subterráneo para permitir el descubrimiento del río en su trazado actual, manteniendo el resto del aparcamiento. Si bien esta propuesta tiene dificultades técnicas, ya que la demolición parcial planteada afectaría a un tercio de las plazas actuales del

aparcamiento, reduciendo al menos 20 plazas entre las que se eliminan al reducir el aparcamiento y las que se eliminan como consecuencia de la modificación de la rampa de acceso. Esta solución se encarece por varios conceptos:

- El sobrecosto derivado de la obra de demolición parcial del aparcamiento, la reconstrucción y readecuación del mismo para que siga operativo la parte no afectada por el descubrimiento del cauce.
- Durante las obras el aparcamiento, el mismo no estará operativo, lo que obliga a indemnizar por la imposibilidad del uso a los afectados.
- Por otro lado, el gasto indemnizatorio a los afectados por la pérdida de su plaza de aparcamiento, ya que se reduce un tercio la capacidad del mismo.

ALTERNATIVA 1: Descubrimiento del arroyo Berano en su trazado actual



Hay que tener en cuenta que a nivel económico, la viabilidad económica de este ámbito que ya contaba con grandes cargas económicas, como la descontaminación de suelos, demolición de los salones parroquiales y recuperación de la Iglesia Santiago, indemnizaciones de las edificaciones y de las actividades que se eliminan, nuevo depósito, etc. se le sumaría las actuaciones e indemnizaciones derivadas por la afección al aparcamiento subterráneo existente, que no estaban previstas.

Además, a estas cargas habría que añadir el estudio hidráulico que justifique que el nuevo cauce puede desaguar la avenida de 500 años de periodo de retorno para el descubrimiento del rio, lo que hace inviable la operación como se puede ver en el cuadro adjunto.

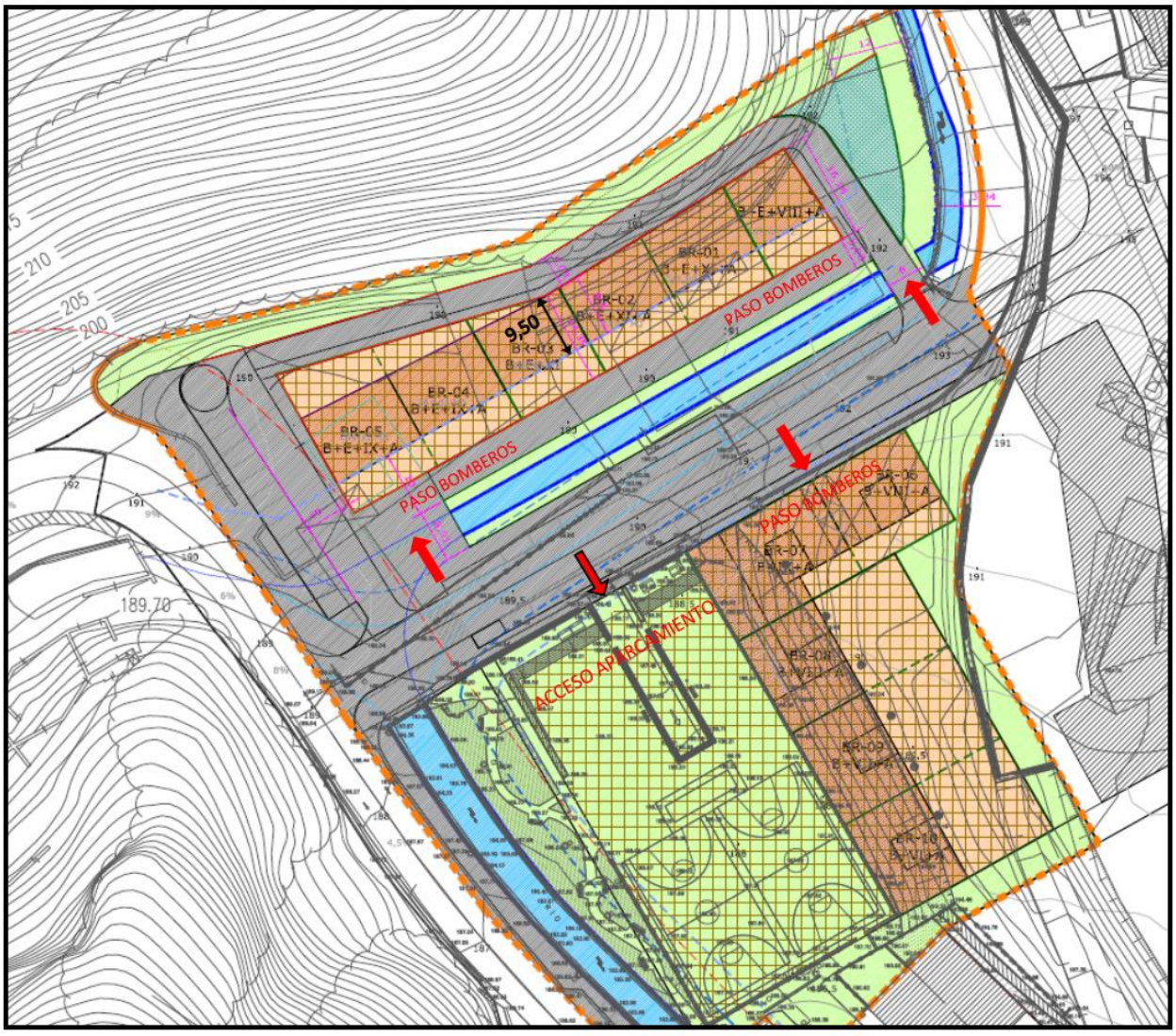
RESUMEN POR CAPÍTULOS		
Nº	**Capítulo**	**Importe (Euros)**
1	Actuaciones previas	6.637
2	Movimiento de Tierras	545.337
3	Derribos	439.076
4	Taludes y estructuras	585.666
5	Descontaminación	693.768
6	Acondicionamiento arroyos	731.800
7	Firmes y Pavimentos	735.610
8	Mobiliario urbano	26.750
9	Jardinería y arbolado	70.738
10	Red de saneamiento	60.432

11	Red de abastecimiento	286.814
12	Red de alumbrado público	198.128
13	Red de energía eléctrica	268.089
14	Red de gas	180.637
15	Red de telecomunicaciones	39.211
16	Acondicionamiento y actuaciones en edificaciones	678.980
17	Señalización de tráfico	55.098
18	Seguridad y salud	110.195
19	Control de calidad	146.927
20	Gestión de residuos	88.156
	Total Ejecución Material (PEM)	**5.948.052**
	Gastos Generales (13%)	773.247
	Beneficio Industrial (6%)	356.883
	Total Ejecución por Contrata	**7.078.181**

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	
Gastos de Urbanización dentro del PEOU	7.078.181
Indemnizaciones	1.624.101
Monetizaciones	53.962
Cesiones otras dotaciones públicas	828.805
Estudios, Proyecto, DO, Geotécnico, etc…	707.818
Gastos Finan. + Notario + Otros	353.909
Total gastos de urbanización	**10.646.777**
Gastos de construcción viv, gar y locales	18.819.915
Estudios, Proyecto, DO, Geotécnico, etc…	1.881.992
Gastos Finan. + Notario + Otros	940.996
Total gastos de construcción	**21.642.903**
Gastos totales promotor	29.043.244
Ventas totales del promotor	31.066.112
Valor del suelo	404.574
Valor m2 del suelo con drcho aprovech.	30
Beneficio del promotor	**1.618.294**
	5,57%

ALTERNATIVA 2: DESCUBRIMIENTO DEL ARROYO BERANO MODIFICANDO SU TRAZADO PARA NO AFECTAR AL APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO.

Se plantea descubrir el trazado del arroyo Berano sin afectar al aparcamiento subterráneo Desde el punto de acceso al aparcamiento subterráneo, se desarrolla el vial de rodadura de 7 metros junto las aceras y las plazas de aparcamiento en línea (tal y como figura que se adjunta de la ordenación de la alternativa 2).



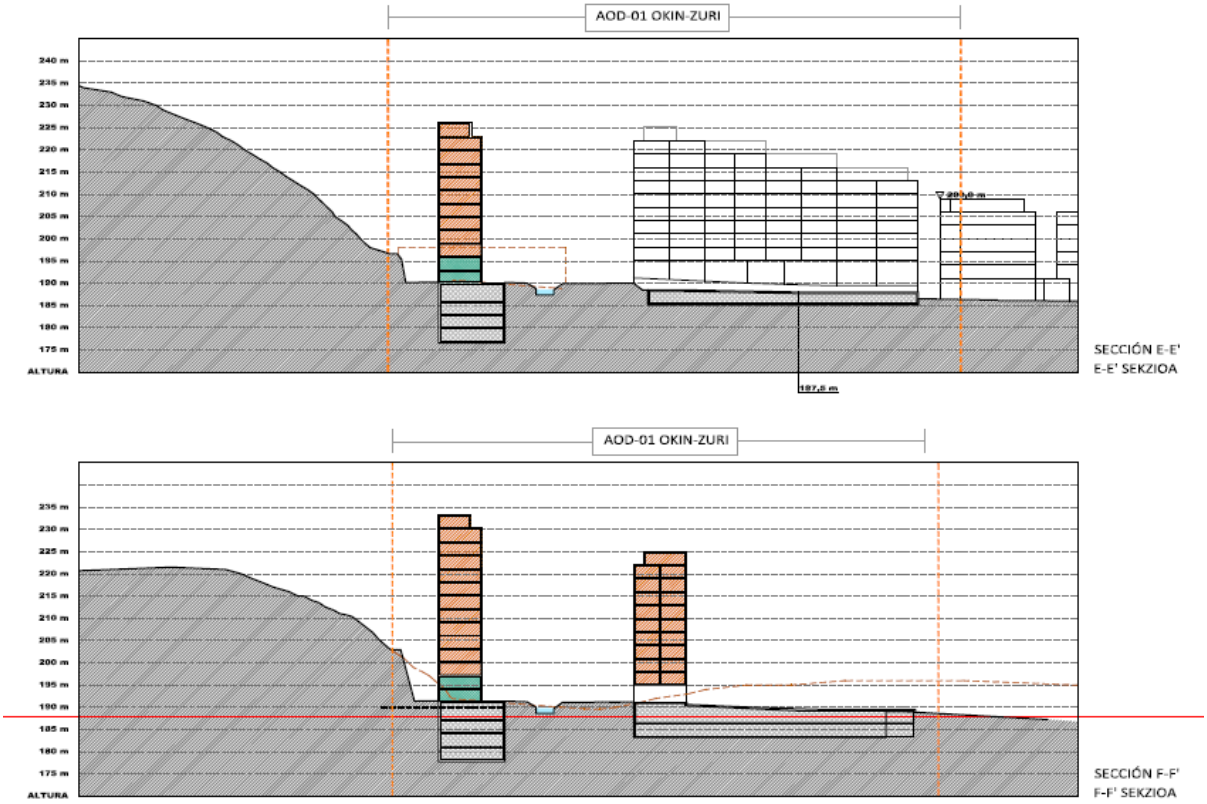
ALTERNATIVA 2: Descubrimiento del arroyo Berano modificando su trazado para no afectar al aparcamiento subterráneo.

No se puede reducir la sección del vial de rodadura para dar cumplimiento al *Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio*, en cuanto a las condiciones que debe cumplir la urbanización de cara a facilitar la aproximación del vehículo de bomberos al entorno de los edificios y en cuanto a la accesibilidad a cada una de las fachadas en las que se sitúan los

portales a las viviendas. Los viales de aproximación deben tener una anchura libre mínima de 3,5 metros para que el vehículo de bomberos no invada el carril de circulación del sentido opuesto. Además, se plantean unos pasos sobre el arroyo para el acceso y aproximación del vehículo de bomberos a las viviendas desde la carretera principal, ya que la separación máxima del vehículo de los bomberos a la fachada del edificio es de 10 metros ya que (en el caso que nos ocupa, la altura de evacuación de los edificios excede de 20 metros.

Por lo tanto, los requerimientos tanto normativos como de funcionalidad, no se puede reducir la sección del vial de rodadura para dar cumplimiento al Documento Básico SI Seguridad en caso *de incendio*.

Esta alternativa genera como consecuencia en la ordenación una parcela muy estrecha (en torno a los 9 metros) transversalmente, que sólo permite una sección o crujía de viviendas muy aproximada al talud trasero, situando las viviendas a 5 metros del talud. Evidentemente no es la ordenación urbanística más adecuada para las viviendas que se plantean en relación a la salubridad, soleamiento, etc. y desde el punto de vista de la seguridad, aproximar a las viviendas tanto a la ladera del monte, supone un riesgo innecesario, cuando hay otras alternativas que en su conjunto, ofrecen soluciones mejores.



Esta crujía obliga, además, a incrementar la altura de los bloques en estas parcelas para poder materializar las viviendas previstas en el ámbito. Además, esta crujía tan estrecha dificulta la

ejecución de un aparcamiento en sótano eficiente en cuanto a su geometría que obliga a ejecutar 3-4 niveles de sótano en algunos casos para poder dotar de las plazas de aparcamiento necesarias conforme establece el Decreto 123/2012.

Por otro lado, esta solución es más cara, ya que obliga a un mayor volumen de excavación para la ejecución de los sótanos de aparcamiento de las viviendas (incremento en las obras de construcción) que sumado a las obras de descubrimiento del arroyo Berano, que incrementan las obras de urbanización, hace que la repercusión económica por vivienda de esta operación, no sea adecuada, imposibilita el desarrollo de este ámbito arroyo Berano.

Hay que tener en cuenta que a nivel económico, la viabilidad económica se ve afectada en un ámbito que ya contaba con grandes cargas económicas, como la descontaminación de suelos, demolición de los salones parroquiales y recuperación de la Iglesia Santiago, indemnizaciones de las edificaciones y de las actividades que se eliminan, nuevo depósito, etc. A estas cargas habría que añadir el estudio hidráulico que justifique que el nuevo cauce puede desaguar la avenida de 500 años de periodo de retorno para el descubrimiento del rio, lo que hace inviable la operación como se puede ver en el cuadro adjunto.

RESUMEN POR CAPÍTULOS		
Nº	**Capítulo**	**Importe (Euros)**
1	Actuaciones previas	7.012
2	Movimiento de Tierras	582.286
3	Derribos	272.576
4	Taludes y estructuras	585.666
5	Descontaminación	698.232
6	Acondicionamiento arroyos	736.600
7	Firmes y Pavimentos	652.118
8	Mobiliario urbano	26.750
9	Jardinería y arbolado	47.050
10	Red de saneamiento	60.432
11	Red de abastecimiento	286.814
12	Red de alumbrado público	198.128
13	Red de energía eléctrica	268.089
14	Red de gas	180.637
15	Red de telecomunicaciones	36.761
16	Acondicionamiento y actuaciones en edificaciones	678.980
17	Señalización de tráfico	48.283
18	Seguridad y salud	101.186
19	Control de calidad	134.914

20	Gestión de residuos	80.949
	Total Ejecución Material (PEM)	**5.683.465**
	Gastos Generales (13%)	738.850
	Beneficio Industrial (6%)	341.008
	Total Ejecución por Contrata	**6.763.324**

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	
Gastos de Urbanización dentro del PEOU	6.763.324
Indemnizaciones	1.224.101
Monetizaciones	82.807
Cesiones otras dotaciones públicas	814.109
Estudios, Proyecto, DO, Geotécnico, etc…	676.332
Gastos Finan. + Notario + Otros	338.166
Total gastos de urbanización	**9.898.838**
Gastos de construcción viv, gar y locales	18.745.612
Estudios, Proyecto, DO, Geotécnico, etc…	1.874.561
Gastos Finan. + Notario + Otros	937.281
Total gastos de construcción	**21.557.454**
Gastos totales promotor	28.222.674
Ventas totales del promotor	31.066.112
Valor del suelo	568.688
Valor m2 del suelo con drcho aprovech.	43
Beneficio del promotor	**2.274.751**
	8,06%

El PGOU de Ermua aprobado en el año 2015, se tramitó conforme a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y los Decretos que la desarrollan; así como al PTS de río y arroyos de la CAPV (Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el PTS Vertiente Cantábrica y Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PTS), los cuales ya estaban vigentes durante la tramitación del PGOU.

El PGOU de Ermua, instrumento de planeamiento de rango superior al Plan Especial, tras analizar y valorar las posibles alternativas tanto de ordenación como de viabilidad económica de las cargas imputadas a este ámbito de gestión, no consideró viable la aplicación del epígrafe tercero de la normativa del PTS de río y arroyos de la CAPV, que conllevaba el

descubrimiento del arroyo. Los informes definitivos del PGOU de Ermua que emitieron la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (Expediente: 2HI-062/14-P03 Sesión 4/2014 del Pleno de la COTPV, celebrada el día 13 de octubre 2014) y Medio Ambiente (Resolución 10 de octubre de 2014 aprobación definitiva de Impacto Ambiental del PGOU de Ermua), así como de la Agencia Vasca del Agua-URA (EXPEDIENTE: 2HI-062114-PO3) se recoge la existencia de encauzamientos cubiertos en el PGOU, pero no se señala ningún aspecto relativo al descubrimiento de los cauces.

En este sentido, en la propia ficha del PGOU (apartado 4) se señala expresamente que el sector propone un porcentaje menor número de viviendas con algún grado de protección que el mínimo requerido, porque de lo contrario la ordenación urbanística no sería viable y no admitía cargas mayores a las ya señaladas.

> *"De las 170 viviendas que se proponen, solo se destinan 49 viviendas con algún grado de protección (3.251 m2 a VPO y 1.446 m2 a VPT) inferior al mínimo requerido, sin embargo, la operación no admitía cargas mayores a las ya señaladas. Si además de la problemática señalada se incorporaba la materialización de la totalidad de las viviendas en algún grado de protección (VPG/ VPE/ VPT) la operación era inviable. Por ello, se opta por transferir los m2 de VPT deficitarios a AOD-02 San Lorenzo."*

Se ha de tener en cuenta que estas nuevas cargas comprometen el desarrollo futuro del Plan Especial, que en la zona 1 tiene como objetivo principal regenerar una zona industrial con suelos potencialmente contaminados, mejorando la calidad ambiental de los ríos. Desde el punto de vista social, se regenera un barrio degradado como es Okin Zuri, creando una nueva oferta de viviendas, entre las que se encuentran 49 viviendas de protección pública (viviendas de protección social y viviendas tasadas) así como la creación de un parque de viviendas destinado a otras dotaciones públicas que posibilitan el acceso a viviendas de los sectores más desfavorecidos.

ALTERNATIVA 3: Mantenimiento del encauzamiento del arroyo Berano conforme a las previsiones del PGOU

La alternativa 3 plantea desarrollar la ordenación prevista en el PGOU de Ermua para este ámbito, reordenando toda la zona pero sin contemplar el descubrimiento del arroyo Berano. La mejora para el río se plantea con actuaciones en las zonas ya descubiertas, eliminado los muros de cauce y aprovechando la disposición de zonas verdes en inmediata colindancia al río, para eliminar los muros y realizar cauces más naturalizados.

Esta alternativa es la que se desarrolla a continuación, de manera más pormenorizada en el presente PEOU, que básicamente desarrolla la propuesta planteada en el PGOU de Ermua vigente. Como ya se ha señalado anteriormente, esta alternativa no fue puesta en cuestión ni rebatida durante el tramite ambiental del PGOU vigente ni por los diversos organismos que emitieron informes en su tramite en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

A.4.2 Vialidad

El PGOU establece la necesidad de que el Plan Especial que desarrolle este ámbito, debe redactar un Estudio de tráfico en el que se valore el enlace con el viario foral no aumentando el número de pinchazos a la red viaria y la capacidad del viario existente, teniendo en cuenta también los movimientos generados por el suelo urbanizable colindante SUS La Cantera (150 viviendas), si se desarrolla este ámbito previo a la cesión competencial de esta carretera.

Las principales conclusiones del Estudio de tráfico realizado señalan que la intersección que dará acceso a las futuras viviendas desde y hacia la carretera foral BI- 2301, en su configuración actual, garantiza niveles de servicio aceptables en el horizonte temporal del Proyecto Urbanístico de Okin Zuri, 2028, cumpliéndose todas las especificaciones del Reglamento Foral de Carreteras recogidas en el Decreto Foral 112/2013.

El estudio también señala en términos de seguridad vial, que se aconseja colocar elementos de calmado de tráfico de la carretera como puedan ser badenes, para que la incorporación a la BI-2301 desde el ramal Este se haga en condiciones más favorables, al reducirse la velocidad de los vehículos al aproximarse a esa intersección.

Por otro lado, el informe del Departamento de infraestructuras y desarrollo territorial, advierte de que no es posible realizar el giro a izquierdas desde esta intersección en condiciones de seguridad, por la poca visibilidad que ofrece este punto debido a la ubicación de una curva cerrada situada a 40 m hacia el norte de la intersección. Se restringe por lo tanto este giro en la incorporación a Zubiaurre Kalea- BI-2301.

También se aconseja cambiar el carácter de la carretera a calle urbana, integrando el entorno de la intersección en el entramado urbano de Okin Zuri, más teniendo en cuenta que la apertura del tramo Oeste de la Variante Viaria de Ermua (Fase II) captará una parte importante de los tráficos que hoy en día circulan. Se incorpora el Estudio de tráfico en el Anexo II.

La propuesta de ordenación pormenorizada del barrio de Okin Zuri, plantea básicamente el mantenimiento de las principales carreteras existentes (BI-2301 y la carretera de acceso al barrio de Berano Txiki), dada la complejidad de afecciones que presenta esta zona, como son el aparcamiento subterráneo existente, el Colector del Bajo Deba de la red de saneamiento o la canalización de los diversos arroyos existentes.

En este sentido, se mantienen las cotas actuales de la carretera BI-2301; y en el caso de la carretera de acceso al barrio de Berano Txiki, se mantienen las cotas hasta el acceso al aparcamiento subterráneo, punto desde el que se modifican las cotas para ajustar las mismas al desarrollo necesario para empalmar con la vialidad prevista en el SUS La Cantera acorde a la ficha el PGOU de Ermua, de manera que exista continuidad entre los ámbitos.

Por último, señalar que se ha tenido en cuenta lo establecido en el *Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación,* de manera que los viales y recorridos peatonales que se han generado tanto en el barrio de Okin Zuri al

disponerse con una pendiente longitudinal máxima del 6% cumplen con lo establecido en el citado Decreto. En la zona 2 con la demolición de los salones parroquiales la pendiente longitudinal máxima es inferior al 6%.

A.4.3 Las redes de infraestructuras

Se han tenido en cuenta las redes de infraestructuras existentes que se ven afectadas como consecuencia de la ejecución de la edificación destinada a las nuevas viviendas previstas, así como todos los servicios afectados que deben ser desmantelados para adecuarlas a la nueva ordenación que se plantea.

Como ya se señalaba en el apartado A.3.7. Infraestructuras existentes, Zona 2 y la Zona 3 cuentan con todas las infraestructuras de servicios, si bien es necesario desmontar los tendidos aéreos existentes de alumbrado público, electricidad, etc. que afectan tanto a las fachadas de los salones parroquiales como al edificio de vivienda de Erdikokale núm. 5.

En la zona 1 conviven redes canalizadas con tendidos aéreos. En este sentido, es necesario actuar sobre una red de media tensión aérea que atraviesa esta zona, planteando su soterramiento dentro del barrio de Okin Zuri.

Las redes de saneamiento están canalizadas dando servicio a esta zona. La ficha del PGOU señala que el colector primario que discurre por la BI-2301 tiene capacidad para absorber los vertidos de saneamiento de los nuevos crecimientos previstos para esa zona, ya que el "Proyecto de Saneamiento de los municipios de Ermua y Mallabia y su conexión con los Colectores del Bajo Deba" plantea la construcción de unos colectores que recojan las aguas residuales y una estructura de regulación de aguas pluviales o tanque de tormentas.

La red de abastecimiento está canalizada dando servicio a esta zona, si bien la ficha del PGOU señala que:

> *"El ámbito SSU La Cantera prevé un nuevo depósito que permita el abastecimiento de los nuevos crecimientos residenciales previstos en la totalidad del proyecto de la Cantera y además abastecerá al ámbito AOD-01 Okin Zuri. Se compartirán las cargas económicas asociadas a este aspecto, en proporción a la edificabilidad ponderada de cada ámbito de gestión."*

En este sentido, la capacidad de crecimiento en cuanto al número de viviendas contemplado en el PGOU todavía sigue siendo elevado, en cuanto que quedan muchos sectores por desarrollar, entendiendo que no está comprometido el servicio de abastecimiento con la red actual, aspecto que se deberá estudiar de manera más detalla en el Proyecto de urbanización. Esto no es óbice para que este ámbito se corresponsabilice en la ejecución de un nuevo depósito junto con el sector SUS La Cantera, considerando la consiguiente carga económica, que se tiene en cuenta de manera orientativa en los costes de urbanización que se detallan en el Estudio de viabilidad económica del presente documento.

En los posteriores documentos como son PAU, el Proyecto de urbanización y especialmente en el Proyecto de Reparcelación, se deberá detallar con mayor precisión esta información, con el

fin de poder tanto proyectar adecuadamente tanto las nuevas redes como los servicios a reponer, como valorar adecuadamente los costes que se derivan de estos aspectos.

La red de alumbrado público del parque y de las carreteras deberá modificarse y adaptarse, así como la de abastecimiento, saneamiento, etc.

En general, en la documentación gráfica se plantean las propuestas para las redes abastecimiento, de saneamientos separativos (fecales y pluviales), de alumbrado, de electricidad, telecomunicaciones y gas. Se trata únicamente de una idea base sobre posibles trazados en los que un estudio más pormenorizado como el Proyecto de urbanización deberá ahondar y analizar.

A.4.4 Ríos y arroyos

La propuesta de ordenación mantiene en el barrio de Okin Zuri (zona 1) la situación actual de los arroyos Berano y Ambre, que discurren fundamentalmente encauzados y soterrados, tanto bajo la carretera BI-2301 como bajo la calle de acceso a la antigua cantera.

Ambos arroyos se juntan encauzados y soterrados dando lugar al río Ego en el cruce de la carretera BI-2301 y de la calle de acceso a la antigua cantera. El río Ego asoma en superficie canalizado de forma paralela a la carretera BI-2301.

El arroyo Berano discurre en superficie y sin canalizar en el tramo del camino que lleva al barrio de Berano Txiki; pero se encauza y cubre al llegar a la carretera de acceso a la antigua cantera.

En la ficha del ámbito AOD-01 Okin Zuri figura en los datos de ordenación estructural, una superficie de 1.600 m2 de Sistema General de Ríos, pero comprobada sobre un taquimétrico detallado (escala 1/500) la superficie existente dentro del ámbito tanto sobre rasante como bajo rasante, la superficie asciende a 1.153 m2, existiendo un desfase en este dato. La superficie de río sobre rasante asciende a 529,47 m2 y la parte bajo rasante o enterrada asciende a 623,53 m2.

A.4.5 Espacios Libres

Los espacios libres adscritos al PEOU se materializan en varias parcelas distribuidas homogéneamente en la ordenación pormenorizada, repartiéndolas equilibradamente en distintas ubicaciones.

Acorde a la ficha del PGOU, en el barrio de Okin Zuri (Zona 1) la ordenación mantiene el espacio central a modo de plaza sobre la actual plataforma del aparcamiento subterráneo, quedando recogido como Sistema General de Espacios Libres.

> *"No se establecen límites ni en la ocupación en planta ni en la altura de las edificaciones, que serán las que el planeamiento de desarrollo determine, pero la ordenación deberá generar un espacio central a modo de plaza donde se ubica la actual plataforma del aparcamiento subterráneo de Okin Zuri, aunque no es*

necesario mantener las características actuales de la misma. Este espacio queda recogido como Sistema General de Espacios Libres. En este mismo sentido, el planeamiento de desarrollo podrá decidir si mantiene o no el citado aparcamiento."

Dentro de la Zona 1, se han dispuesto 3 parcelas destinadas a Sistema General de Espacios Libres, denominadas SG EELL, que suman una superficie de 2.882 m2:

- SG EELL 1: Espacio que se conforma a modo de plaza sobre el aparcamiento subterráneo actual con una superficie de 2.128,09 m2.
- SG EELL 2: Espacio junto al río Ego en el tramo que el mismo discurre paralelo a la carretera la BI-2301 "Ermua a Arrangizgana" que permite integrar al río en la ordenación y protege el cauce. Cuenta con una superficie de 619,40 m2.
- SG EELL 3: Zona existente entre el arroyo Berano y el trazado de la actual carretera, para permitir la recuperación del citado arroyo en el tramo que discurre en superficie al noreste del ámbito. Cuenta con una superficie de 134,51 m2.

En relación a los Sistemas Locales de Espacios Libres, se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, destinando una superficie que supera el mínimo establecido, del 15% de la superficie total del ámbito excluidos los Sistemas Generales. En base a esto se debe destinar una superficie mínima de 1.538,13 m2 a Sistema Local de zonas verdes y espacios libres. Para dar cumplimiento a este estándar, dentro del ámbito se han dispuesto 3 parcelas destinadas a Sistema Local de zonas verdes y espacios libres, denominadas SL EELL, que suman una superficie de 2.970 m2 de los cuales disfrutables son 2.506 m2. Las parcelas son las siguientes:

- SL EELL 1: Este espacio está situado al norte en la Zona 1, entre el muro de contención y alrededor de las parcelas residenciales de los bloques BR-1 a BR-5 y la parcela para Otras Dotaciones Públicas. Parte de este SSLL colinda con el arroyo Berano, permitiendo la demolición del muro de encauzamiento y la recuperación ambiental del arroyo en ese tramo. Tiene una superficie de 1.964 m2 de los que únicamente computan 1.500 m2 en el total de espacios libres al descontar la superficie del muro escollera de contención del monte.
- SL EELL 2: Espacio situado al Noreste en la Zona 1, entre las parcelas residenciales PR-VL-O1 y PR-VL-O2 y el ámbito del SUS La Cantera, que permite crear un espacio verde o plaza. Además, engloba el espacio situado entre la plaza del aparcamiento y las viviendas existentes del barrio de Okin Zuri, conectando los diferentes espacios verdes y/o plazas existentes en esa zona. Cuenta con una superficie de 853 m2.
- SL EELL 3: En la Zona 2, una vez derribados los salones parroquiales adosados a la Iglesia, se destina totalidad de este espacio a Sistema Local de Espacios Libres, generando el SL EELL 3 que es un espacio peatonal de conexión entre el centro del Casco Histórico y el parque Marqués de Valdespina. Cuenta con una superficie aproximada 153 m2.

Dado que esta actuación de derribo se encuentra dentro de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Ermua y se presuponen restos de la antigua muralla, se deberá realizar un estudio arqueológico incluyendo la incidencia que pueda tener el proyecto de obras tal y como se establece en los art. 65 y 67 de la Ley 6/2019 del Patrimonio Cultural Vasco.

En la composición de estas áreas se ha evitado el fraccionamiento, que invalidaría su finalidad esencial y se ha constituido un conjunto coherente. Este tipo de equipamientos se subdivide en tres categorías: jardines, áreas peatonales y áreas de juego y recreo para niños.

Actualmente la morfología y características de esta área de espacios libres, no reviste ningún interés específico de tipo medioambiental, ya que solo se trata de un césped con arbolado escaso de porte pequeño y plantado recientemente, sin embargo, plantea una mejora medioambiental de parte de estos espacios, al vincularlos a la recuperación de los márgenes de los arroyos.

En este sentido, señalar que la ordenación del PEOU establece cierta recuperación de los márgenes del arroyo *Berano*, al disponer franjas de zonas verdes a cada lado de sus márgenes, bien como sistemas locales o como sistemas generales, salvo en el tramo del río situado junto a la carretera foral BI-2301, en la que no es posible dicha intervención.

La margen colindante al Sistema Local de espacios libres SL EELL-01, podrá suprimir el encauzamiento y naturalizarse. Será necesario que el Proyecto de Urbanización incorpore un Plan de Restauración ambiental y paisajística que detalle las revegetaciones previstas, indicando especies, marco de plantación, tareas de mantenimiento, etc.

Por otro lado, que en la margen del arroyo Berano que se desarrolla contiguo SUS La Cantera, en la actualidad se encuentra la *carretera a Markina* cuyo trazado se verá alterado con el desarrollo del SUS La Cantera. En tanto no se desarrolle ese ámbito, esa margen deberá mantenerse canalizada, si bien una vez se desarrolle y se cedan los espacios libres correspondientes, podrá naturalizarse.

A.4.6 Otras dotaciones públicas

La Ley 2/2016 de SyU y su posterior desarrollo mediante el Decreto 123/2012 establece otras cesiones de dotaciones públicas. La propia ficha del ámbito AOD-01 Okin Zuri ya señala que la edificabilidad tan elevada del ámbito, puede generar una imposibilidad para el cumplimiento de los estándares de las dotaciones públicas locales dentro del propio ámbito, indicando que se puede proceder a monetizar el importe económico de aquella superficie que no sea materializable.

Según este Decreto se debe destinar una superficie de 5m2 de suelo por cada 25 m2 de superficie de techo sobre rasante o bien materializarla en superficie construida, a razón de 5m2 de techo por cada 25 m2 de superficie de techo sobre rasante que debe entregarse como una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionamiento independiente, cerrada, útil y aprovechable.

Dado que la edificabilidad sobre rasante de este ámbito son 17.538 m2 se deben materializar 3.507,60 m2, que difícilmente tienen cabida a modo de parcela, dado que la ordenación pormenorizada está tan condicionada por preexistencias y por concionantes tales como el río, carreteras, etc. que es inevitable plantear la monetización de parte de estas cesiones como ya indicaba la propia ficha del PGOU.

El Plan Especial plantea que las cesiones se realicen de la siguiente manera:

- En suelo, en la parcela SL-ODP de una superficie de 385 m2.
- En superficie de techo sobre rasante como una unidad edificatoria o estancia construida, se plantea la cesión de los locales en las plantas bajas de las parcelas PR-VP-01, PR-VT-01 PR-VL-03 a las que se les añade una entreplanta o planta primera, por lo que suman una superficie de 2.143 m2 de superficie construida.
- Por tanto, para cumplir con los 3.507,60 m2 se monetizan 979,60 m2 de superficie de suelo.

En el conjunto del ámbito se posibilitan, en cualquier caso, 4.499 m2 destinados a otras dotaciones públicas locales, ya que en la parcela SL-ODP se permitiría una edificabilidad no lucrativa de 2.356 m2 en un bloque sobre rasante de planta baja+8 alturas+ático para mantener el perfil de las edificaciones residenciales colindantes, si bien esta no se ejecutaría con cargo al PEOU.

A.4.7 Dotaciones de aparcamientos de vehículos

Conforme al Decreto 123/2012 se debe destinar una superficie de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m2 de superficie de techo sobre rasante de uso residencial en parcelas de titularidad privada. Dado que la edificabilidad residencial sobre rasante de este ámbito son 16.308 m2 se deben materializar 228 plazas.

Además, hay que tener en cuenta que de acuerdo con el Título V Capítulo 3 del TOMO IV del PGOU de Ermua (2015), debe destinarse un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda con una superficie útil menor a 160 m2 y una plaza por cada fracción de 80 m2 útiles en viviendas de más de 160 m2 útiles.

En la siguiente tabla se muestran el número de viviendas por bloques, los valores de edificabilidad residencial por parcela, y la superficie por planta sótano por parcela. Tomando como base estos datos se calculan las exigencias de número de plazas de aparcamiento según el PGOU y según el Decreto 123/2012, para finalizar con el número de plazas que prevé la ordenación pormenorizada del ámbito.

REFERENCIA		APARCAMIENTOS					
		Superficie por Planta sótano (m2)	Edificabilidad residencial (m2)	Número de viviendas	Plazas mínimas PGOU	Plazas mínimas Decreto 123	Plazas Propuestas
SL-ODP	BD-01				-	-	-
PR-VP-01	BR-01	645	3.251	17	49	66	66
	BR-02			17			
PR-VT-01	BR-03	338	1.446	15			
PR-VL-03	BR-04	815 (1)	2.879	15	30	40	50
	BR-05			15			
PR-VL-02	BR-06	590	4.414	17	91	122	122
	BR-07			29			
PR-VL-01	BR-08	1294	4.318	17			
	BR-09			15			
	BR-10			13			
TOTAL		3.682	16.308	170	170	228	238

(1) En el caso de la parcela PR-VL-03 la superficie de planta sótano (858 m2) es algo menor que la superficie de la parcela ya que se ha tenido en cuenta la afección de carreteras, que marca una distancia de 18 m desde la arista exterior de la calzada hasta la línea de edificación sobre y bajo rasante.

Dados los condicionantes de la ordenación pormenorizada, se establecen varias servidumbres entre parcelas residenciales de cara a la ejecución de los garajes bajo rasante. En este sentido, se fija una servidumbre para los garajes entre las parcelas PR-VT-01 y PR-VP-01 por un lado; y entre las parcelas PR-VL-01 y PR-VL-02 por otro.

Por otro lado, se ha de tener en cuenta que para el cómputo de las plazas propuestas se han considerado dos plantas de sótano.

El número de plazas se han calculado en relación a la superficie total de plantas sótano, estimándose una superficie media de 31 m2 por plaza para el cálculo de las mismas. Esta superficie incluye la parte proporcional de elementos comunes, calles de rodadura y trasteros. El requerimiento de los estándares del Decreto 123 en cuanto a plazas de aparcamiento se cumple considerando la totalidad del ámbito.

Por otro lado, señalar que la propuesta de ordenación del PEOU mantiene el uso bajo rasante del actual aparcamiento subterráneo que existe en la zona en régimen de Concesión Administrativa (Comunidad de concesionarios de aparcamientos subterráneos Okin Zuri de Ermua), que con una superficie aproximada de 2.027 m2 alberga 79 plazas de aparcamiento.

El PEOU autoriza el uso de aparcamiento subterráneo actual bajo el Sistema General de Espacios Libres (SG-EELL-01) que se sitúa sobre rasante, para facilitar plazas de aparcamiento a los residentes, que en superficie no eran posibles y/o implicaban una pérdida de zonas peatonales, espacios libres y/o zonas verdes.

Además, se autoriza el uso de aparcamiento subterráneo en la parcela SL-ODP, preservando la franja de 5 metros respecto al cauce público establecida en la Normativa de la Modificación del PTS de ríos y arroyos de la CAPV.

En la urbanización exterior situadas en los laterales del vial rodado y del aparcamiento lateral se sitúan 36 plazas de aparcamiento en superficie de las cuales una se destina a discapacitados. Estos aparcamientos tienen un ancho mínimo de 2,20 metros y un fondo mínimo de 4,50 metros conforme a lo que establece el PGOU de Ermua.

A.4.8 Áreas residenciales

Dentro del ámbito PEOU y una vez desmanteladas las empresas existentes, se prevé que esos suelos sean destinados a uso residencial en vivienda colectiva según el planeamiento vigente, en los porcentajes establecidos en el PGOU para Vivienda Libre, Vivienda de Protección Tasada y Vivienda de Protección General y Especial. Se detallan en el PEOU las zonas residenciales resultantes en la ordenación prevista.

			Sup. parcela	Edific. Lucrativa (SR)			nº	Edific. No Lucrativa (SR)
			m²	Residen (m2)	Equip. Priv (m2)	Comercial (m²)	viv.	
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS								
	EP		135,54	-	510	-	-	-
Total			135,54	-	510	-	-	-
PARCELAS RESIDENCIALES								
	PR-VP-01	BR-01	326	3.251			17	846
		BR-02	319				17	
	PR-VT-01	BR-03	338	1.446			15	315
	PR-VL-03	BR-04	387	2.879			15	982
		BR-05	471				15	
	PR-VL-02	BR-06	251	4.414		282	17	-
		BR-07	338				29	
	PR-VL-01	BR-08	431	4.318		439	17	-
		BR-09	431				15	
		BR-10	430				13	
	Total		3.722	16.308		721	170	2.143
TOTAL				**16.308**	**510**	**721**	**170**	**2.143**

Se definen 5 nuevas parcelas residenciales, denominadas PR. En los planos correspondientes se definen las alineaciones, rasantes y volumetría prevista para las edificaciones situadas en estas parcelas. En las dos parcelas sobre la actual plaza (PR-VL-01 y PR-VL-02) se permite en planta baja disponer locales de uso comercial. Por otro lado, en las parcelas (PR-VP-01, PR-VT-01 y PR-VL-03) se prevé que el uso en planta baja forme parte de las cesiones de otras dotaciones locales que establece la Ley2/2006 de SyU, recogiéndose como edificabilidad no lucrativa.

El espacio libre de estas parcelas residenciales no ocupadas por la edificación tiene una servidumbre de uso público, cuya estructura deberá dimensionarse para permitir el paso de vehículos de mantenimiento municipales.

Además, en el caso concreto de la parcela PR-VL-O2, se plantea un paso porticado entre las subparcelas BR-06 y BR-07 para permitir el paso de los vehículos de bomberos desde el vial al interior de la plaza para dar cumplimiento al *Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio*. Este paso tiene una anchura libre mínima de 5 metros para permitir la aproximación del vehículo de bomberos a las fachadas en las que se sitúan los portales a las viviendas, ya que la separación máxima del vehículo de los bomberos a la fachada del edificio es de 10 metros.

En los planos de ordenación del PEOU, se define la cota de planta baja por cada bloque y tramo de calle, que se deberá respetar en los proyectos de edificación con una diferencia no superior a ±1 metro, tras verificar la correspondencia de las rasantes resultantes tras la urbanización. Asimismo, se define el perfil edificatorio tipo.

A.4.9 Parcela equipamental privada

De acuerdo a la ficha del PGOU de Ermua, se mantiene la edificabilidad y el volumen actual del edificio de la calle Erdikokale nº5 (Zona 3) en esa parcela pasando a ser un equipamiento privado para poder albergar los nuevos salones parroquiales, dada su proximidad a la Iglesia de Santiago.

El PGOU planteaba realizar una permuta de los salones parroquiales actuales por este edificio, para poder obtener el suelo como espacio público y recuperar la imagen de la iglesia eliminando ese añadido degradante.

El PEOU del ámbito AOD-01 Okin Zuri mantiene la propuesta y define este inmueble (parcela EP) como equipamiento privado para poder albergar los nuevos salones parroquiales con superficie construida estimada de 510 m2

Se contempla como solución alternativa, la posibilidad de monetizar la carga urbanística correspondiente a la indemnización y derribo de los salones parroquiales en dos supuestos:

- Que así se acordara entre los propietarios de los inmuebles y la Junta de Concertación.

- Que venzan los plazos del convenio firmado entre el ayuntamiento de Ermua y los propietarios del inmueble de la calle Erdikokale desvinculándose los mismos del compromiso de gestión conjunta.

En cualquiera de los dos escenarios descritos, el citado inmueble de la calle Erdikokale nº5 quedaría excluido del ámbito de gestión, configurándose como un suelo urbano consolidado manteniendo la edificabilidad asignada por este PEOU, pero considerando su uso característico como residencial colectivo, con comercial en planta baja.

La regulación de sus condiciones edificatorias se regirá de acuerdo con la ordenanza del PEPCCH de Ermua que fija como categoría de intervención de restauración y conservación y subsidiariamente con la Normativa del PGOU de Ermua.

Desde el punto de vista arquitectónico se trata de un edificio de interés ambiental, para el que el PGOU otorga un nivel de protección rehabilitación / renovación con mantenimiento de fachada. Se recomienda la Restauración Conservadora tal y como se define en el Anexo I “Intervenciones de Rehabilitación” en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

El inmueble se encuentra dentro de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Ermua, por lo que se deberá realizar un estudio arqueológico incluyendo la incidencia que pueda tener el proyecto de obras tal y como se establece en los art. 65 y 67 de la Ley 6/2019 del Patrimonio Cultural Vasco.

A.4.10 Régimen de la edificación

Existen en la actualidad dentro de los suelos incluidos en el área objeto de la ordenación, parcelas con una serie de edificaciones. El conjunto de los usos y edificaciones existentes en la actualidad se recogen a modo indicativo en el apartado A.3.5 de la Memoria del PEOU, así como en los planos I-09-1 e I-09-2 de Usos y edificaciones existentes.

A continuación, se define el régimen de edificación de las mimas:

- En la Zona 1 hay edificaciones industriales, así como otras edificaciones complementarias vinculadas a estas edificaciones. También hay un aparcamiento bajo rasante y un local comercial en planta baja. Todas las edificaciones industriales y sus edificaciones complementarias; así como el local comercial en planta baja, quedan fuera de ordenación por resultar disconforme con la ordenación, debido a la necesidad de reordenar los usos en esas parcelas y regularizarlas para obtener una trama urbana ordenada. El aparcamiento bajo rasante es compatible con la ordenación propuesta y queda consolidado.
- En la Zona 2 hay un equipamiento relativo a los salones parroquiales adosados a la Iglesia, que queda fuera de ordenación por resultar disconforme con la ordenación. El atrio y la pequeña sacristía anexas que se reconstruyen quedan fuera del ámbito de gestión, y únicamente se han incluido acorde a lo que establece la ficha, como cargas de urbanización.

- En la Zona 3 hay una edificación que manteniendo la edificabilidad y el volumen actual, es compatible con la ordenación propuesta y queda consolidada.

A.4.11 Dotaciones para vegetación

Conforme al artículo 6 apartado 1.d del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se debe plantar o conservar un árbol por cada nueva vivienda en suelo residencial o por cada 100 m2 de construcción.

El ámbito prevé 16.308 m2 de uso residencial (163 árboles) sin embargo dado que el número de viviendas es mayor al estimarse 170 viviendas en total, el PEOU debe plantar o conservar 170 árboles.

Si bien en el ámbito existen amplias zonas verdes y arboladas, en muchos de los casos no es posible el mantenimiento de las mismas, dada la ordenación pormenorizada previstas, conservándose únicamente las zonas arboladas junto al río Ego, que suman aproximadamente una decena de árboles. El resto, se deberán incorporar en la urbanización.

A.5 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS

De acuerdo con los objetivos y criterios descritos en el punto anterior, la ordenación pormenorizada que realiza este PEOU, viene recogida en los planos de ordenación denominados *Ordenación propuesta y usos pormenorizados* (PO-02-1 y PO-02-2), así como en los planos de *Alienaciones y rasantes* (PO-08-1 y PO-08-2).

En ellos se han definido los usos agrupados en dos zonas, la zona de dominio privado, que se compone de terrenos de dominio privado y las zonas cuyos terrenos serán de dominio y uso o servicio público, es decir, los equipamientos y zonas que se destinan a los Sistemas generales y Sistemas locales de espacios libres, de comunicaciones y de ríos y/o arroyos.

ZONAS PÚBLICAS

Se trata del conjunto de espacios y superficies destinadas al uso de las dotacionales públicas que se destinan a albergar y constituir los Sistemas generales y Sistemas locales del PEOU que son las siguientes:

SGEELL: Área destinada a cumplir con los estándares de Sistemas generales de Espacios Libres y zonas verdes fijados en la Ley 2/2006 de SyU conforme el artículo 78 de la citada Ley.

SG RA: Área ocupada por el Sistema general de ríos y arroyos, que se define por la superficie generada por la línea de cauce en los tramos en los que están encauzados; y por la línea de deslinde en el supuesto de no estar encauzado.

SLEELL: Área destinada a cumplir con los estándares de Sistema Local de Espacios Libres y zonas verdes que atienden una demanda de carácter más concreta o local de ese ámbito. La constituyen los terrenos definidos en el área destinadas a los usos de ocio y recreo de la población, espacios libres, parques y jardines.

SL-ODP: Otras dotaciones públicas: Lo constituye la parcela SL-ODP donde se podrá materializar parte del aprovechamiento no lucrativo, pero si privatizable de las cesiones de otras dotaciones locales bajo las condiciones descritas en el PEOU. Otra parte, se materializa en la planta baja de las parcelas PR-VL-03, PR-VT-01 y PR-VP-01; y el resto se monetiza.

CC Área destinada a comunicaciones peatonales-rodadas, constituido por el conjunto del viario previsto en el PEOU, tanto la vialidad rodada de carácter segregado (peatonal-motorizado), los viarios de plataforma única (peatonales-rodados), así como las aceras anexas a ella, y las zonas ajardinadas de protección.

ZONAS PRIVADAS

PR-VL Parcela Residencial de vivienda libre: Lo constituyen las parcelas en donde se prevé materializar el aprovechamiento urbanístico de uso residencial en tipología de vivienda colectiva libre, bajo las condiciones descritas en el PEOU. Igualmente, en estas parcelas se posibilita los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial, a la vez que se podrán permitir usos complementarios bajo las condiciones que se establezcan.

PR-VT Parcela Residencial de vivienda tasada: Lo constituyen las parcelas en donde se prevé materializar el aprovechamiento urbanístico de uso residencial en tipología de vivienda colectiva tasada, bajo las condiciones descritas en el PEOU. Igualmente, en estas parcelas se posibilita los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial, a la vez que se podrán permitir usos complementarios bajo las condiciones que se establezcan.

PR-VP Parcela Residencial de vivienda de protección oficial en régimen general y especial: Lo constituyen las parcelas en donde se prevé materializar el aprovechamiento urbanístico de uso residencial en tipología de vivienda colectiva de protección oficial en régimen general y especial, bajo las condiciones descritas en el PEOU. Igualmente, en estas parcelas se posibilita los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial, a la vez que se podrán permitir usos complementarios bajo las condiciones que se establezcan.

EPC Equipamiento Privado Comercial: En planta baja de las parcelas residenciales PR-VL-01 y PR-VL-02 se posibilita la edificabilidad correspondiente al equipamiento privado de la red de sistemas locales destinado a uso comercial.

EP Equipamiento Privado: Lo constituye una edificación adosada residencial existente en la calle Erdikokale nº5, que es compatible con la ordenación prevista, que se plantea su mantenimiento y su cambio de uso a equipamiento privado para poder albergar los nuevos salones parroquiales, con las consideraciones establecidas en el artículo 17 de las presentes normas.

			Sup. parcela		Edific. Lucrativa (SR)		nº	Edific. No Lucrativa (SR)
			m²	%	m²	%	viv.	
ESPACIOS LIBRES DE LA RED PÚBLICA DE SISTEMAS GENERALES								
	SG-EELL-01		2.128,09	12,57	-	-	-	-
	SG-EELL-02		619,4	4,53	-	-	-	-
	SG-EELL-03		134,51	0.98	-	-	-	-
Total			2.882,00	21,09	-	-	-	-
SISTEMA GENERAL DE RIOS Y ARROYOS *								
	SG-RA		529,47	3,87	-	-	-	-
Total			529,47	3,87	-	-	-	-
ESPACIOS LIBRES DE LA RED PÚBLICA DE SISTEMAS LOCALES								
	SL-EELL-01**		1.964	14,37	-	-	-	-
	SL-EELL-02		853	6,24	-	-	-	-
	SL-EELL-03		153	1,12	-	-	-	-
Total			2.970	21,73		-	-	-
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES								
	SL-ODP		385	2,82	-	-	-	2.356
Total			385	2,82	-	-	-	2.356
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS								
	EP		135,54	0,99	510	2,91	-	-
Total			135,54	0,99	510	2,91	-	-
COMUNICACIONES PEATONALES-RODADAS								
	CC		3.041,69	22,26	-	-	-	-
Total			3.041,69	22,26	-	-	-	-
PARCELAS RESIDENCIALES								
	PR-VP-01	BR-01	326	2,39	3.251	18,54	17	846
		BR-02	319	2,33			17	
	PR-VT-01	BR-03	338	2,47	1.446	8,24	15	315
	PR-VL-03	BR-04	387	2,83	2.879	16,41	15	982
		BR-05	471	3,45			15	
	PR-VL-02	BR-06	251	1,84	4.696	26,77	17	-
		BR-07	338	2,47			29	
	PR-VL-01	BR-08	431	3,15	4.757	27,09	17	-
		BR-09	431	3,15			15	
		BR-10	430	3,15			13	
	Total		3.722	27,24	17.028	97,09	170	2.143
TOTAL del ámbito AOD-01			**13.665,70**	**100**	**17.538**	**100**	**170**	**4.499**

* Ríos y Arroyos en Superficie. Subterráneo asciende a 623,53 m2

**SL-EELL-01 no computa en su totalidad a efectos de cumplimiento de estándares por tener una zona no aprovechable, quedando el cómputo final de espacios libres de la red de sistemas locales en 2.506m2

A.5.1 Cesiones mínimas exigidas en la Ley 2/2006 y previsiones del Plan Especial

Se aporta el cuadro comparativo para la comprobación del cumplimiento de las reservas mínimas exigidas en la Ley 2/2006 de SyU y el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

Estándares mínimos para reserva de terrenos según el Decreto 123/2012		**Según ordenación PEOU**
CAPÍTULO 3. Art. 6. 1a-b **Reserva mínima de Dotaciones Públicas** Zonas verdes y espacios libres: 15% de la superficie total * Otras Dot. públicas locales: 5m2/25m2 de Edif. Urb.	Sup. Ámbito 13.665,70 m2 Sup. SSGG 3.411,47 m2 Edif. Urb. 17.538 m2 Total ….. 1.538,13 m2 Total ….. 3.507,60 m2	 SSLL - EELL 2.506 m2 Otras Dot. Públicas 385 m2 suelo 2.143 m2 constr. Monetizar 979,60 m2
CAPÍTULO 3. Art. 6. 1c **Aparcamiento de Vehículos** 0,35 plazas/25 m2 de Edif. Urb. Resid.	Sup. Ámbito 13.665,70 m2 Sup. SSGG 3.411,47 m2 Edif. Urb. Res. 16.308 m2 Total ….. 228 plazas	 Total..... 238 plazas
CAPÍTULO 3. Art. 6. 1d **Reservas mínimas para Vegetación** 1 árbol/ 1 vivienda nueva ó 1 árbol/ 100 m2 de construcción	Sup. Ámbito 13.665,70 m2 Sup. SSGG 3.411,47 m2 Edif. Urb. Res. 16.308 m2 Total ….. 170 árboles ó Total ….. 163 árboles	 Total..... 170 árboles
* Excluidos los SSGG		

En lo relativo a las dotaciones y equipamientos de la red de Sistemas Locales es de aplicación el artículo 6 (*Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de la edificabilidad)* del Decreto 123/2012.

B. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL

B.1 ORDENANZA REGULADORA DEL PLAN ESPECIAL

B.1.1 Generalidades

Artículo 1. Objeto y ámbito

Las presentes ordenanzas del Plan Especial de Ordenación Urbana (en adelante PEOU), del ámbito de ordenación diferida AOD-01 “Okin Zuri“ del municipio de Ermua, se redactan al amparo de las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), y tienen por objeto complementar el PGOU mediante la reglamentación pormenorizada, dentro de su ámbito de aplicación, de todos aquellos aspectos relativos al uso de los terrenos y de las edificaciones, tanto públicas como privadas, así como las referentes al régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 68 al 70 de la Ley 2/2006 de SyU.

Artículo 2. Documentos que componen el Plan Especial

- Memoria informativa y justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
- Normas Urbanísticas que contienen las ordenanzas reguladoras.
- Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- Estudio de viabilidad económico-financiera.
- Planos de información y de ordenación pormenorizada.
- Anexos.

Artículo 3. Carácter normativo de los distintos documentos

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el documento B de “Normas Urbanísticas del Plan Especial”, así como la contenida en los cuadros de características y en los planos de ordenación, a excepción los planos de esquemas de redes.

Las determinaciones contenidas en esta Normativa, deberán aplicarse a todas aquellas obras que se realicen en el interior del ámbito AOD-01 “Okin Zuri“; que correspondan a la urbanización, implantación de servicios y/o ejecución de las edificaciones, tanto públicas como privadas.

Artículo 4. Jerarquización de las determinaciones

En el caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, la Normativa, Cuadros de características de superficies y aprovechamientos y Memoria,

por este orden. La documentación escrita y gráfica de la información urbanística, no tiene ningún valor normativo, y nunca podrá justificar interpretaciones contrarias a lo determinado en la ordenación.

Artículo 5. Usos y edificaciones existentes

El régimen de edificación del conjunto de los usos y edificaciones existentes en la actualidad es el siguiente:

- En la Zona 1, todas las edificaciones industriales y sus edificaciones complementarias; así como el local comercial en planta baja existente, quedan fuera de ordenación por resultar disconformes con la ordenación. El aparcamiento bajo rasante es compatible con la ordenación propuesta y queda consolidado.
- En la Zona 2, los salones parroquiales existentes adosados a la Iglesia quedan fuera de ordenación por resultar disconformes con la ordenación. El atrio existente se consolida y se prevé la construcción de una pequeña sacristía anexa, los cuales quedan fuera del ámbito de gestión, y únicamente se han incluido acorde a lo que establece la ficha, como cargas de urbanización.
- En la Zona 3 hay una edificación que manteniendo la edificabilidad y el volumen actual, es compatible con la ordenación propuesta y queda consolidada.

Artículo 6. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

El presente PEOU entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos legalmente establecidos, o derogadas por completo por la aprobación de un instrumento de planeamiento superior que así lo establezca.

La nulidad, anulación o modificación alguna de las determinaciones del documento del PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancia de interrelación o dependencia.

B.1.2 Terminología de conceptos

Artículo 7. Terminología de conceptos

La documentación del PEOU adopta la terminología establecida en la Normativa Urbanística del PGOU de Ermua. De la misma manera, se respeta la terminología establecida por la legislación vigente y por los reglamentos que la desarrollan. Como consecuencia de lo anterior se procede a la redacción de las definiciones, obviando las contenidas en el documento de PGOU.

Artículo 8. Entorno edificatorio

Es aquella superficie sobre la que pueden asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida en cada parcela, con unas alineaciones máximas a respetar definidas en la documentación gráfica en la colección de planos O-4 y O-5 relativos a las *Alineaciones y rasantes*.

Artículo 9. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones definidas en los planos del PEOU para la edificación son de dos clases:

a) De carácter obligatorio, lo que implica la necesidad de construir la edificación en la alineación definida como tal.

b) De carácter máximo, lo que implica la necesidad de no sobrepasarla con la edificación, pudiendo realizarse los retranqueos que se estimen oportunos.

Estas alineaciones se refieren a las alineaciones de la parcela privatizable, con la salvedad de los vuelos.

Las rasantes quedan definidas en los planos de ordenación del PEOU.

Las alineaciones y rasantes definidas en el PEOU serán de obligada observancia para el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras del Proyecto de Urbanización, y las condiciones establecidas en las ordenanzas de este PEOU y subsidiariamente en las contenidas en el PGOU de Ermua.

B.1.3 Zonificación y usos pormenorizados. Régimen Urbanístico

A continuación de desarrolla de manera pormenorizada las determinaciones que afectan al ámbito del PEOU, del ámbito de ordenación diferida AOD-01 “Okin Zuri”.

Artículo 10. Zonificación

En la totalidad de la superficie abarcada por este ámbito se diferencian las parcelas privatizables y los suelos de uso y dominio público, es decir, los equipamientos y zonas que se destinan a los Sistemas Generales y Sistemas Locales de espacios libres, de comunicaciones y de ríos y/o arroyos.

ZONAS PÚBLICAS

Se trata del conjunto de espacios y superficies destinadas al uso de las dotacionales públicas que se destinan a albergar y constituir los Sistemas Generales y Sistemas

Locales del PEOU; y que tras su urbanización pasarán a formar parte del dominio público municipal. Son las siguientes:

SGEELL: Área destinada a cumplir con los estándares de Sistemas Generales de espacios libres y zonas verdes fijados en la Ley 2/2006 conforme el artículo 78 de la citada Ley.

SG RA: Área ocupada por el Sistema General de ríos y arroyos, que se define por la superficie generada por la línea de cauce en los tramos en los que están encauzados; y por la línea de deslinde en el supuesto de no estar encauzado.

SLEELL: Área destinada a cumplir con los estándares de Sistema Local de espacios libres y zonas verdes que atienden una demanda de carácter más concreta o local de ese ámbito. La constituyen los terrenos definidos en el área destinadas a los usos de ocio y recreo de la población, espacios libres, parques y jardines.

SL-ODP: Otras dotaciones públicas: Lo constituye la parcela SL-ODP donde se podrá materializar parte del aprovechamiento no lucrativo, pero si privatizable de las cesiones de otras dotaciones locales bajo las condiciones descritas en el presente PEOU. Otra parte, se materializa en la planta baja de las parcelas PR-VL-03, PR-VT-01 y PR-VP-01; y el resto se monetiza.

CC: Área destinada a comunicaciones peatonales-rodadas, constituido por el conjunto del viario previsto en el PEOU, tanto la vialidad rodada de carácter segregado (peatonal-motorizado), los viarios de plataforma única (peatonales-rodados), así como las aceras anexas a ella, y las zonas ajardinadas de protección.

ZONAS PRIVADAS

Se trata de aquellos espacios que tras la ordenación serán de uso y dominio privado, y que de conformidad con las condiciones establecidas en el PEOU, serán susceptibles de albergar las edificaciones tanto residenciales como de equipamiento privado.

PR-VL: Parcela Residencial de vivienda libre: Lo constituyen las parcelas en donde se prevé materializar el aprovechamiento urbanístico de uso residencial en tipología de vivienda colectiva libre, bajo las condiciones descritas en el PEOU. Igualmente, en estas parcelas se posibilita los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial, a la vez que se podrán permitir usos complementarios bajo las condiciones que se establezcan.

PR-VT: Parcela Residencial de vivienda tasada: Lo constituyen las parcelas en donde se prevé materializar el aprovechamiento urbanístico de uso residencial en tipología de vivienda colectiva tasada, bajo las condiciones descritas en el PEOU. Igualmente, en estas parcelas se posibilita los usos de garaje y trastero vinculados al uso

residencial, a la vez que se podrán permitir usos complementarios bajo las condiciones que se establezcan.

PR-VP: Parcela Residencial de vivienda de protección oficial en régimen general y especial: Lo constituyen las parcelas en donde se prevé materializar el aprovechamiento urbanístico de uso residencial en tipología de vivienda colectiva de protección oficial en régimen general y especial, bajo las condiciones descritas en el PEOU. Igualmente, en estas parcelas se posibilita los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial, a la vez que se podrán permitir usos complementarios bajo las condiciones que se establezcan.

EPC Equipamiento Privado Comercial: En planta baja de las parcelas residenciales PR-VL-01 y PR-VL-02 se posibilita la edificabilidad correspondiente al equipamiento privado de la red de sistemas locales destinado a uso comercial.

EP Equipamiento Privado: Lo constituye una edificación adosada residencial existente en la calle Erdikokale nº5, que es compatible con la ordenación prevista, que se plantea su mantenimiento y su cambio de uso a equipamiento privado para poder albergar los nuevos salones parroquiales, con las consideraciones establecidas en el artículo 17 de las presentes normas.

Artículo 11. Parcelas

La ordenación pormenorizada del PEOU, transforma la totalidad de su ámbito en las siguientes superficies medidas en metros cuadrados de suelo correspondientes a las parcelas y a las subparcelas, conforme se detalla en la relación que se acompaña a continuación:

			Sup. parcela		Edific. Lucrativa (SR)		nº	Edific. No Lucrativa (SR)
			m²	%	m²	%	viv.	
ESPACIOS LIBRES DE LA RED PÚBLICA DE SISTEMAS GENERALES								
	SG-EELL-01		2.128,09	12,57	-	-	-	-
	SG-EELL-02		619,4	4,53	-	-	-	-
	SG-EELL-03		134,51	0.98	-	-	-	-
Total			2.882,00	21,09	-	-	-	-
SISTEMA GENERAL DE RIOS Y ARROYOS *								
	SG-RA		529,47	3,87	-	-	-	-
Total			529,47	3,87	-	-	-	-
ESPACIOS LIBRES DE LA RED PÚBLICA DE SISTEMAS LOCALES								
	SL-EELL-01**		1.964	14,37	-	-	-	-
	SL-EELL-02		853	6,24	-	-	-	-
	SL-EELL-03		153	1,12	-	-	-	-
Total			2.970	21,73		-	-	-
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES								
	SL-ODP		385	2,82	-	-	-	2.356
Total			385	2,82	-	-	-	2.356
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS								
	EP		135,54	0,99	510	2,91	-	-
Total			135,54	0,99	510	2,91	-	-
COMUNICACIONES PEATONALES-RODADAS								
	CC		3.041,69	22,26	-	-	-	-
Total			3.041,69	22,26	-	-	-	-
PARCELAS RESIDENCIALES								
	PR-VP-01	BR-01	326	2,39	3.251	18,54	17	846
		BR-02	319	2,33			17	
	PR-VT-01	BR-03	338	2,47	1.446	8,24	15	315
	PR-VL-03	BR-04	387	2,83	2.879	16,41	15	982
		BR-05	471	3,45			15	
	PR-VL-02	BR-06	251	1,84	4.696	26,77	17	-
		BR-07	338	2,47			29	
	PR-VL-01	BR-08	431	3,15	4.757	27,09	17	-
		BR-09	431	3,15			15	
		BR-10	430	3,15			13	
	Total		3.722	27,24	17.028	97,09	170	2.143
TOTAL del ámbito AOD-01			**13.665,70**	**100**	**17.538**	**100**	**170**	**4.499**

* Ríos y Arroyos en Superficie. Subterráneo asciende a 623,53 m2

**SL-EELL-01 no computa en su totalidad a efectos de cumplimiento de estándares por tener una zona no aprovechable, quedando el cómputo final de espacios libres de la red de sistemas locales en 2.506m2

Artículo 12. Usos de edificación previstos

De acuerdo con lo especificado en las Normas y Ordenanzas de edificación y usos del PGOU de Ermua en el *artículo 33. Estructuración de Categorías y Situaciones*, los usos generales de edificación permitidos son los que se relacionan a continuación:

Uso Principal:

- Uso global residencial con uso pormenorizado de:
  - Vivienda libre colectiva en las parcelas PR-VL-01, PR-VL-02 y PR-VL-03.
  - Vivienda Protección Tasada en la parcela PR-VT-01.
  - Vivienda Protección General y Especial en la parcela PR-VP-01.
- Uso global equipamiento en las parcelas SL-ODP y EP. El uso de Equipamiento tiene un carácter abierto de manera que, si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso establecido aconsejaran su alteración, no será considerado modificación del PGOU, si se mantiene el uso dentro de los de equipamiento o de los de servicios urbanos, pudiendo incluso combinarse en el mismo edificio más de uno de estos usos o categorías.

Uso Complementario en planta baja:

- Usos terciarios en la planta baja de las parcelas PR-VL-01 y PR-VL-02.
- Uso equipamental incluido el de alojamiento dotacional en la planta baja y entreplanta o planta primera de las parcelas PR-VL-03, PR-VT-01 y PR-VP-01.

  El uso de Equipamiento tiene un carácter abierto de manera que, si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso establecido aconsejaran su alteración, no será considerado modificación del PGOU, si se mantiene el uso dentro de los de equipamiento o de los de servicios urbanos, pudiendo incluso combinarse en el mismo edificio más de uno de estos usos o categorías.

En cuanto a las condiciones de uso y compatibilidad, se atenderá lo establecido en la ordenanza OR-2 edificación con alineación viaria, salvo para la parcela EP que se regulará conforme a la regulación de usos establecida en el Plan Especial de Protección y Conservación del Casco Histórico (en adelante PEPCCH) de Ermua.

Artículo 13.-Vivienda colectiva Libre (PR-VL)

El PEOU define las parcelas edificables sobre las que se deben asentar las nuevas edificaciones destinadas a vivienda libre propuestas.

Tipología edificatoria: Bloque colectivo

Ordenación:

Se señalan las alineaciones máximas donde se puede ubicar la nueva edificación. Se permite el uso de garaje en la planta sótano dentro de las alineaciones que se señalan en los planos.

En los planos de ordenación del PEOU, se define la cota de planta baja por cada bloque y tramo de calle, que se deberá respetar en los proyectos de edificación con una diferencia no superior a ±1 metro, tras verificar la correspondencia de las rasantes resultantes tras la urbanización. Asimismo, se define el perfil edificatorio tipo.

Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle de conjunto para las parcelas PR-VL-01 y PR-VL-02, con el fin de coordinarse, dado que se establece además una servidumbre entre estas parcelas residenciales de cara a la ejecución de los garajes bajo rasante.

La parcela PR-VL-02 dispondrá un paso porticado de de 5 metros de anchura libre mínima para permitir el paso de los vehículos de bomberos desde el vial, al interior de la plaza para dar cumplimiento al *Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio*.

La parcela PR-VL-03 deberá redactar un Estudio de Detalle con el fin de coordinarse con las edificaciones contiguas. La parcela PR-VL-03 tiene 982 m2 de superficie construida en planta baja y entreplanta o planta primera de locales, que se destinan a otras dotaciones públicas, que deberán cederse como una unidad edificatoria o estancia construida.

Parámetros edificatorios:

- Número de viviendas: Las señaladas en el cuadro del artículo 11
- Aprovechamiento máximo: El señalado en el cuadro del artículo 11
- Plantas máximas permitidas: Las señaladas en el plano PO-04.1-AP

  La construcción de la planta ático es optativa. Esta planta deberá estar retranqueada un mínimo de 2,5 ml en relación a las fachadas principales y testeros adyacentes de los bloques edificados, tal y como se señala en el plano PO-08.1-AP.

Normativa de usos: Los señalados en el artículo 12.

Artículo 14.-Vivienda Protección Tasada (PR-VT)

El PEOU define la parcela edificable sobre la que se debe asentar la edificación destinada a vivienda de protección tasada propuesta.

Tipología edificatoria: Bloque colectivo

Ordenación:

Se señalan las alineaciones máximas donde se puede ubicar la nueva edificación. Se permite el uso de garaje en la planta sótano dentro de las alineaciones que se señalan en los planos.

En los planos de ordenación del PEOU, se define la cota de planta baja por cada bloque y tramo de calle, que se deberá respetar en los proyectos de edificación con una diferencia no superior a ±1 metro, tras verificar la correspondencia de las rasantes resultantes tras la urbanización. Asimismo, se define el perfil edificatorio tipo.

Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle de conjunto para las parcelas PR-VT-01 y PR-VP-01, con el fin de coordinarse, dado que se establece además una servidumbre entre estas parcelas residenciales, de cara a la ejecución de los garajes bajo rasante.

La parcela PR-VT-01 tiene 315 m2 de superficie construida en planta baja y entreplanta o planta primera de locales, que se destinan a otras dotaciones públicas, que deberán cederse como una unidad edificatoria o estancia construida.

Parámetros edificatorios:

- Número de viviendas: Las señaladas en el cuadro del artículo 11
- Aprovechamiento máximo: El señalado en el cuadro del artículo 11
- Plantas máximas permitidas: Las señaladas en el plano PO-04.1-AP

Normativa de usos: Los señalados en el artículo 12.

Artículo 15.-Vivienda Protección General (PR-VP)

El PEOU define la parcela edificable sobre la que se debe asentar la edificación destinada a vivienda de protección general propuesta.

Tipología edificatoria: Bloque colectivo

Ordenación:

Se señalan las alineaciones máximas donde se puede ubicar la nueva edificación. Se permite el uso de garaje en la planta sótano dentro de las alineaciones que se señalan en los planos.

En los planos de ordenación del PEOU, se define la cota de planta baja por cada bloque y tramo de calle, que se deberá respetar en los proyectos de edificación con una diferencia no superior a ±1 metro, tras verificar la correspondencia de las rasantes resultantes tras la urbanización. Asimismo, se define el perfil edificatorio tipo.

Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle de conjunto para las parcelas PR-VT-01 y PR-VP-01, con el fin de coordinarse, dado que se establece además una servidumbre entre estas parcelas residenciales de cara a la ejecución de los garajes bajo rasante.

La parcela PR-VP-01 tiene 846 m2 de superficie construida en planta baja y entreplanta o planta primera de locales, que se destinan a otras dotaciones públicas, que deberán cederse como una unidad edificatoria o estancia construida.

Parámetros edificatorios:

- Número de viviendas: Las señaladas en el cuadro del artículo 11
- Aprovechamiento máximo: El señalado en el cuadro del artículo 11
- Plantas máximas permitidas: Las señaladas en el plano PO-04.1-AP

Normativa de usos: Los señalados en el artículo 12.

Artículo 16. Otras dotaciones públicas locales

El PEOU materializa las otras dotaciones públicas locales establecidas en la Ley 2/2006 de la siguiente manera:

- En suelo, en la parcela SL-ODP de una superficie de 385 m2.
- En superficie de techo sobre rasante como una unidad edificatoria o estancia construida, se plantea la cesión de los locales en las plantas bajas de las parcelas PR-VP-01, PR-VT-01 PR-VL-03 a las que se les añade una entreplanta o planta primera, por lo que suman una superficie de 2.143 m2 de superficie construida.
- Por tanto, para cumplir con los 3.507,60 m2 se monetizan 979,60 m2 de superficie de suelo.

En el conjunto del ámbito se posibilitan, en cualquier caso, 4.499 m2 destinados a otras dotaciones públicas locales, ya que en la parcela SL-ODP se permitiría una edificabilidad no lucrativa de 2.356 m2 en un bloque sobre rasante de planta baja+8 alturas+ático para mantener el perfil de las edificaciones residenciales colindantes, si bien esta no se ejecutaría con cargo al PEOU.

Ordenación de la parcela SL-ODP:

Se señalan las alineaciones máximas en el plano *PO-08.1-AP Alineaciones y rasantes*, donde se puede ubicar la nueva edificación. Se permite el uso de garaje bajo rasante dentro de la parcela SL-ODP.

En los planos de ordenación del PEOU, se define la cota de planta baja por cada bloque y tramo de calle, que se deberá respetar en los proyectos de edificación con una diferencia no superior a ±1 metro, tras verificar la correspondencia de las rasantes resultantes tras la urbanización. Asimismo, se define el perfil edificatorio tipo.

Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle con el fin de coordinarse con las edificaciones contiguas.

Parámetros edificatorios:

- Aprovechamiento máximo: El señalado en el cuadro del artículo 11.
- Plantas máximas permitidas: Las señaladas en el plano PO-04.1-AP

Normativa de usos: Los señalados en el artículo 12.

Artículo 17. Parcela equipamental privada (EP)

El PEOU define la parcela edificable EP con una superficie aproximada de 135,54 m2, sobre la que se debe asentar la edificación destinada a equipamiento privado para poder albergar los nuevos salones parroquiales. Se mantiene la edificabilidad y el volumen actual del edificio de la calle Erdikokale nº5 (Zona 3) con construida estimada de 510 m2

Se contempla como solución alternativa, la posibilidad de monetizar la carga urbanística correspondiente a la indemnización y derribo de los salones parroquiales en dos supuestos:

- Que así se acordara entre los propietarios de los inmuebles y la Junta de Concertación.
- Que venzan los plazos del convenio firmado entre el ayuntamiento de Ermua y los propietarios del inmueble de la calle Erdikokale desvinculándose los mismos del compromiso de gestión conjunta.

En cualquiera de los dos escenarios descritos, el citado inmueble de la calle Erdikokale nº5 quedaría excluido del ámbito de gestión, configurándose como un suelo urbano consolidado manteniendo la edificabilidad asignada por este PEOU; pero considerando su uso característico como residencial colectivo, con comercial en planta baja.

La regulación de sus condiciones edificatorias se regirá de acuerdo con la ordenanza del PEPCCH de Ermua que fija como categoría de intervención de restauración y conservación y subsidiariamente con la Normativa del PGOU de Ermua.

Artículo 18.-Equipamiento comercial (EPC)

La reserva de equipamiento privado comercial, no constituye, propiamente, una parcela o zona urbanística dentro del ámbito, sino que se establece este uso en la planta baja de las parcelas PR-VL-01 y PR-VL-02. Se establece una edificabilidad de 439 m2 construidos para la parcela PR-VL-01 y 282 m2 construidos para la parcela PR-VL-02.

Normativa de usos: Los señalados en el artículo 12.

Observaciones:

Las condiciones de los locales estarán reguladas por lo establecido en el PGOU vigente, y en la normativa y legislaciones vigentes.

Artículo 19. Espacios libres privados

Las zonas de espacios libres o vacantes de edificación vinculados a las parcelas serán espacios libres de edificación, sin posibilidad de albergar nueva edificabilidad.

En este sentido las zonas vacantes de edificabilidad sobre rasante de las parcelas residenciales serán de titularidad privada, pero con servidumbre de uso público, no pudiéndose cerrar con ninguna verja, muro, etc.

Ordenación:

Se integrará con la urbanización pública colindante y con el resto de la parcela libre de edificación.

Normativa de usos:

Los usos de estos espacios estarán regulados por lo establecido en el PGOU vigente.

Artículo 20. Red viaria, aparcamientos y recorridos peatonales

Por red viaria y aparcamientos se entiende el conjunto de superficies previstas en la ordenación que, formando parte de los terrenos de uso y dominio público, se destinan a la comunicación interna y con el exterior, tanto del tráfico rodado como del peatonal, comprendiendo la calzada de rodadura, las aceras anexas, así como las bandas de aparcamientos. Se computa dentro de esta superficie la destinada a plazas de aparcamiento.

En la urbanización exterior situadas en los laterales de la vía rodada se sitúan 36 plazas de aparcamiento en superficie de las cuales una se destina a discapacitados. Estos aparcamientos tienen un ancho mínimo de 2,20 metros y un fondo mínimo de 4,50 metros conforme a lo que establece el PGOU de Ermua.

Normativa de usos:

Los usos de estos espacios estarán regulados por lo establecido en el PGOU vigente.

Artículo 21. Sistema General de Espacios Libres

Se establecen como Sistema General de espacios libres las siguientes parcelas:

- SG EELL 1: Espacio que se conforma a modo de plaza sobre el aparcamiento subterráneo actual con una superficie de 2.128,09 m2.

  El aparcamiento bajo rasante es compatible con la ordenación propuesta y queda consolidado.

- SG EELL 2: Espacio junto al río Ego en el tramo que el mismo discurre paralelo a la carretera la BI-2301 “Ermua a Arrangizgana” que permite integrar al río en la ordenación y protege el cauce. Cuenta con una superficie de 619,40 m2.

  La margen colindante al río podrá suprimir el encauzamiento y naturalizarse. Será necesario que el Proyecto de Urbanización incorpore un Plan de Restauración ambiental y paisajística que detalle las revegetaciones previstas, indicando especies, marco de plantación, tareas de mantenimiento, etc.

- SG EELL 3: Zona existente entre el arroyo Berano y el trazado de la actual carretera, para permitir la recuperación del citado arroyo en el tramo que discurre en superficie al noreste del ámbito. Cuenta con una superficie de 134,51 m2.

  La margen del arroyo Berano que se desarrolla contiguo SUS La Cantera, podrá naturalizarse y eliminar la canalización una vez se desarrolle el SUS La Cantera.

Los SG EELL suman una superficie total de 2.882 m2 y la delimitación de las nuevas zonas verdes descritas, queda reflejada en el plano PO-04 “Ordenación Propuesta y Usos Pormenorizados”.

Se mantienen las determinaciones del PGOU de Ermua en lo relativo a las condiciones de edificabilidad y usos tolerados en los mismos.

En el subsuelo del dominio público se autoriza el uso relativo a aparcamiento subterráneo, tanto para residentes como rotatorios, en régimen de concesión bajo el Sistema General de espacios libres (SG-EELL-01). El PEOU mantiene el uso bajo rasante del actual aparcamiento subterráneo que existe en la zona en régimen de Concesión Administrativa, que con una superficie aproximada de 2.027 m2 alberga 79 plazas de aparcamiento.

Artículo 22. Sistema General de ríos y arroyos

Se establece como Sistema General de ríos y arroyos, el cauce de los arroyos Ambre y Berano; y su confluencia en el río Ego que discurre encauzado. La superficie existente del río dentro del ámbito tanto sobre rasante como bajo rasante asciende a 1.153 m2. La superficie de río sobre rasante asciende a 529,47 m2 y la parte bajo rasante o enterrada asciende a 623,53 m2.

En lo relativo a las actuaciones y los usos tolerados en los mismos se remite a la Normativa del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV y su Modificación aprobada mediante Decreto 449/2013, el Real Decreto Legislativo 1/2001 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y la Ley 1/2006 de Aguas y el Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental y/o por aquellos que los sustituyan.

Artículo 23. Sistema local de Espacios Libres

Se establecen como Sistema Local de Espacios Libres las siguientes parcelas:

- SL EELL 1: Este espacio está situado al norte en la Zona 1, entre el muro de contención y alrededor de las parcelas residenciales de los bloques BR-1 a BR-5 y la parcela para Otras Dotaciones Públicas. Tiene una superficie de 1.964 m2.

  La margen colindante al arroyo Berano, podrá suprimir el encauzamiento y naturalizarse. Será necesario que el Proyecto de Urbanización incorpore un Plan de Restauración ambiental y paisajística que detalle las revegetaciones previstas, indicando especies, marco de plantación, tareas de mantenimiento, etc.

- SL EELL 2: Espacio situado al Noreste en la Zona 1, entre las parcelas residenciales PR-VL-O1 y PR-VL-O2 y el ámbito del SUS La Cantera. Además, engloba el espacio situado entre la plaza del aparcamiento y las viviendas existentes del barrio de Okin Zuri. Cuenta con una superficie de 853 m2.

- SL EELL 3: Situado en la Zona 2, espacio peatonal de conexión entre el centro del Casco Histórico y el parque Marqués de Valdespina, que se obtendrá una vez derribados los salones parroquiales adosados a la Iglesia. Cuenta con una superficie aproximada 153 m2.

  Dado que se encuentra dentro de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Ermua y se presuponen restos de la antigua muralla, se deberá realizar un estudio arqueológico incluyendo la incidencia que pueda tener el proyecto de obras tal y como se establece en los art. 65 y 67 de la Ley 6/2019 del Patrimonio Cultural Vasco.

La delimitación de las nuevas zonas verdes descritas, queda reflejada en el plano *PO-04 "Ordenación Propuesta y Usos Pormenorizados".*

El plano *PO-03.1-AP Parcelario* establece un condicionante a la parcela SL-EELL-01. La zona grafiada deberá dejarse libre de obstáculos para el paso de vehículos tanto de mantenimiento y limpieza como de vehículos de emergencias y extinción de incendios.

Se mantienen las determinaciones del PGOU de Ermua en lo relativo a las condiciones de edificabilidad y usos tolerados en los mismos.

B.1.1 Ordenanzas reguladoras de la edificación

Artículo 24. Alturas libres de las diferentes zonas

La altura libre mínima y/o máxima de los sótanos, las plantas bajas y de las plantas superiores respetará lo dispuesto en el PGOU de Ermua.

Artículo 25. Vuelos

Se permitirán vuelos para balcones y terrazas, tendederos y miradores que respetarán lo dispuesto en el PGOU de Ermua.

Artículo 26. Cubiertas de los edificios

Se permiten cubiertas planas y/o inclinadas, pero siempre buscando la integración de las mismas dentro de una composición mediante volúmenes sencillos y fácilmente reconocibles. En el caso de cubierta plana deberá dotarse a la misma de una pendiente mínima del 2% para poder evacuar las aguas de lluvia.

En el caso de cubierta inclinada con pendientes, se permite que ésta sea a dos o más aguas siendo la pendiente máxima de los faldones de la cubierta hasta 50%.

En caso de existir contradicción prevalecerá lo que al efecto disponga el PGOU de Ermua.

Artículo 27.-Galerías porticadas

Se prevé en el caso de la parcela PR-VL-02 con carácter vinculante un paso porticado para permitir el paso de los vehículos de bomberos desde el vial, al interior de la plaza para dar cumplimiento al *Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio*. Este paso tiene una anchura libre mínima de 5 metros para permitir la aproximación del vehículo de bomberos a las fachadas en las que se sitúan los portales a las viviendas y una altura libre mínima o gálibo de 4,50 metros.

Se mantienen las determinaciones del PGOU de Ermua en lo relativo a las condiciones de edificabilidad y usos tolerados en los mismos.

El tratamiento del techo de las citadas galerías será uniforme para cada tramo, especialmente en lo que respecta a dimensiones de los elementos estructurales (jácenas, forjados, etc.) y a los sistemas de alumbrado público, garantizando así su coherencia y uniformidad.

Artículo 28. Patios, ascensores, escaleras y portales

Se aplicará lo que al efecto disponga el PGOU de Ermua y subsidiariamente se adoptará como referencia las determinaciones contenidas en la Orden de 12 de febrero de 2009 relativo al diseño de Viviendas de Protección Oficial y/o aquellas que le sustituyan.

Artículo 29. Sótanos

Se permitirá la construcción de sótanos en los solares privados para uso exclusivo de aparcamientos, trasteros y locales de instalaciones como cuartos de calderas, transformadores, aljibes y otros similares.

La ocupación de la edificación bajo rasante podrá ser del 100% de la parcela, a excepción de las limitaciones que se impongan por afecciones viarias o fluviales. En este sentido la parcela PR-VL-03 está condicionada por la Norma Foral 2/2011 de Carreteras de Bizkaia que establece una distancia de dieciocho (18) metros medidos desde la arista exterior de la calzada a la línea de edificación tanto sobre rasante como bajo rasante.

Dado que se establecen servidumbres entre parcelas residenciales de cara a la ejecución de los garajes bajo rasante, la superficie de sótano prevista estará totalmente comunicada tanto a nivel de automóvil como peatonal sin perjuicio de tabiquería protectora de instalaciones, etc., observándose en todo caso las Normas del Código Técnico de la Edificación, en cuanto a dimensiones mínimas, ventilación, etc.

Artículo 30. Garajes de la edificación

Se aplicará lo que al efecto disponga el PGOU de Ermua y subsidiariamente se adoptará como referencia las determinaciones contenida en la Orden de 12 de febrero de 2009 relativo al diseño de Viviendas de Protección Oficial y/o aquellas que le sustituyan.

En la ordenación pormenorizada del ámbito prevé las siguientes plazas de aparcamiento como mínimo en parcela privada:

REFERENCIA		PLAZAS DE APARCAMIENTO	
		Mínimo sótano PGOU	Propuesta bajo rasante
SL-ODP	BD-01	-	-
PR-VP-01	BR-01	17	66
	BR-02	17	
PR-VT-01	BR-03	15	
PR-VL-03	BR-04	15	50
	BR-05	15	
PR-VL-02	BR-06	17	122
	BR-07	29	
PR-VL-01	BR-08	17	
	BR-09	15	
	BR-10	13	
TOTAL		170	238

Artículo 31. Condiciones estéticas de la edificación

Se prohíbe la utilización en fachadas de materiales de baja calidad y mal envejecimiento. Las fachadas laterales y posteriores, así como la planta baja, se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, debiendo armonizar con el resto de la misma.

Para cada tramo de calle deberán coordinarse las diferentes unidades edificatorias que pudieran plantearse en cuanto a cota de rasante de planta baja, cota de alero, materiales, ritmo y composición de huecos, de modo que se logre un conjunto compositivamente integrado.

B.1.2 Ordenanzas reguladoras de la urbanización

Artículo 32. Características generales de la urbanización

El Programa de Actuación Urbanizadora (en adelante PAU) y/o Proyecto de Urbanización se redactará en conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística del PGOU de Ermua complementada con aquellos aspectos recogidos en la presente normativa.

El PAU y el Proyecto de Urbanización deberán constituirse en los instrumentos para el desarrollo integral de las determinaciones contenidas en el PEOU, y redactarse teniendo en cuenta los esquemas de servicios que figuran en el presente documento, que podrán rectificarse siempre que se justifique debidamente su alteración.

Artículo 33. Trazado de la red viaria y peatonal

La red viaria se adecuará en cuanto a trazado y dimensiones, a lo señalado en la documentación gráfica del PEOU. Las rasantes definitivas que establezca el PAU y el Proyecto de Urbanización respetarán en cualquier caso las determinaciones que se indican en los planos indicados de alineaciones y rasantes con la salvedad de aquellos ajustes que sean necesarios para adaptar la ordenación a una topografía más precisa y un estudio y desarrollo más pormenorizado.

El Proyecto de Urbanización no permitirá realizar el giro a izquierdas en la intersección de la BI-2301 con la nueva urbanización, por la poca visibilidad que ofrece este punto debido a la ubicación de una curva cerrada situada a 40 m hacia el norte de la intersección.

Las dimensiones mínimas de calzadas, aceras, aparcamientos, escaleras, rampas, etc. en el suelo residencial en lo relativo a su trazado, serán las presentadas en los planos a escala 1: 600 en el PEOU.

Las características de ejecución de pavimentación en las zonas públicas, sean rodadas o peatonales serán las definidas por el Ayuntamiento.

Artículo 34. Supresión de barreras arquitectónicas

Todos los espacios de uso público serán accesibles para minusválidos desde algún punto de una vía rodada o por medio de una rampa y será de aplicación a este respecto, la normativa sectorial vigente.

Artículo 35. Aparcamientos anejos a la red viaria

Los aparcamientos se dispondrán en los laterales de las vías rodadas y tendrán un ancho mínimo de 2,20 metros y un fondo mínimo de 4,50 metros y su disposición vendrá debidamente grafiada en el PAU y en el Proyecto de Urbanización.

Del total de plazas de aparcamiento previstas en el PEOU, el 2% se reservarán para usuarios minusválidos y será de aplicación a este respecto, la normativa sectorial vigente.

Artículo 36. Acceso al interior de parcelas privatizables y las plantas de garaje

Los accesos a las plantas de garaje, así como las condiciones de circulación interior, dimensiones de las plazas y demás características que le sean propias cumplirán las condiciones de diseño establecidas al efecto en el PGOU de Ermua, así como en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Las salidas de vehículos dispondrán dentro de la parcela privada de una plataforma horizontal con la misma rasante de la vía pública con un desarrollo mínimo de 5 metros y un ancho mínimo de 3 metros; a modo de meseta de espera para garantizar una adecuada visualización a la salida de los vehículos. El acceso sobre acera se realizará sin interrumpir ésta con pieza de bordillo rebajada.

En los planos del presente PEOU se señalan la ubicación de los accesos a los portales y plantas de garaje para las parcelas Estos accesos tienen carácter orientativo no vinculante cuya disposición final se detallará en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 37. Red de abastecimiento y distribución de agua

La red de agua se dimensionará siguiendo los criterios fijados por la normativa vigente y las ordenanzas municipales.

Los materiales a utilizar en la construcción serán los permitidos por la Normativa y los con los criterios técnicos de la oficina municipal.

Artículo 38. Red de saneamiento

La Red de Saneamiento será del tipo separativo siguiendo los criterios fijados por la normativa vigente y las ordenanzas municipales.

Los materiales a utilizar en la construcción serán los permitidos por la Normativa y los con los criterios técnicos de la oficina municipal.

Artículo 39. Redes de energía eléctrica y telefonía

Las conducciones eléctricas de alta y baja tensión, y las de teléfono serán subterráneas dentro del ámbito del PEOU, debiendo cumplir todos los tendidos e instalaciones los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

Artículo 40. Red de alumbrado público

La instalación de alumbrado público habrá de cumplir las exigencias fotogramétricas establecidos en la legislación vigente para los diferentes tipos de calles y espacios, que garantices unos niveles de iluminación y uniformidad adecuados. Todos los tendidos de las líneas serán subterráneos.

Los modelos se elegirán de conformidad con los criterios técnicos de la oficina municipal y serán de la misma gama para todo el sector residencial.

Artículo 41. Jardinería y arbolado

Todas las aceras, de ancho superior a 2,5 metros, paseos y espacios ajardinados irán convenientemente arbolados. Igualmente deberán ser arbolados los aparcamientos en batería. Los árboles situados en aceras o zonas pavimentadas llevarán en alcorque de 0,80 x 0,80 mts., mínimo, cubierto con una rejilla del modelo que defina el Ayuntamiento.

El tratamiento vegetal de los jardines, espacios libres, etc. será a base de árboles, plantas arbustivas y césped. Los árboles o plantas serán de las especies definidas por el Ayuntamiento, salvo en las zonas próximas al arroyo Berano y al río Ego, que se estará a lo dispuesto Plan de Restauración ambiental y paisajística

El Proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito, deberá ir acompañado de un Plan de Restauración ambiental y paisajística que deberá establecer la obligatoriedad de utilizar especies arbóreas y arbustivas autóctonas en las revegetaciones. Se recomienda consultar el “Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles” (Ihobe del 2017).

Artículo 42. Mobiliario urbano

Bancos: En las zonas verdes y paseos peatonales se dispondrán bancos del modelo definido por el Ayuntamiento.

Papeleras: En todas las zonas verdes, espacios peatonales y áreas de servicio de interés público y social, se situarán papeleras del modelo definido por el Ayuntamiento, a razón de una por cada 250 m2, de superficie de uso peatonal.

Otros elementos: Todo elemento de mobiliario urbano que se vaya a disponer, se ajustará en su diseño a las características definidas por el Ayuntamiento, y se construirá con materiales inoxidables.

Artículo 43. Reajuste de las características de la urbanización a través del Proyecto de Urbanización

El PAU y el Proyecto de Urbanización se redactarán en general de acuerdo con las determinaciones contenidas en estas ordenanzas, no obstante, y previo el correspondiente análisis que lo justifique, o las condicionantes de las administraciones competentes, podrán reajustarse en estos documentos, las calidades y la cuantificación de los distintos elementos necesarios para llevar a cabo la mencionada urbanización.

En todos aquellos aspectos no contemplados en la presente normativa urbanística se estará a lo dispuesto en el PGOU de Ermua.

Artículo 44. Corrección de impactos y medidas correctoras

Al objeto de evitar, minimizar, corregir o anular los impactos y afecciones negativos, por leves que sean en origen, durante la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación, se establecen la siguiente serie de medidas obligatorias a respetar durante la ejecución de las obras

- Se deberá realizar una planificación de las operaciones en función de las condiciones atmosféricas para evitar el levantamiento y dispersión de polvo que va asociado a las operaciones de carga y descarga de material, así como a las operaciones de excavación. Esta medida es de elevada eficacia y bajo coste de mantenimiento.
- Se implantarán barreras visuales que sirvan de aislamiento de la zona de obras con lo que se logra evitar la afección visual por obras.
- Se deberá garantizar que los residuos peligrosos y no peligrosos generados durante la fase de obras sean recogidos y gestionados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sectorial.
- Debido al elevado número de camiones que entrarán y saldrán de la zona de obras, se establecerá una zona de limpieza de los camiones que abandonen el recinto de la obra mediante mangueado, con el fin evitar la presencia de barro y otros materiales procedentes de la obra en las calles adyacentes.
- Se deberán respetar de forma general una serie de buenas prácticas encaminadas a reducir las molestias sobre la población, como pueden ser un control de los horarios de trabajo, del ruido generado, emisiones de polvo, etc.

C. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

C.1 TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO

La Ley 2/2006 en su Título V “Ejecución de la Ordenación Urbanística” establece varios tipos de actuación para la ejecución de la ordenación. El desarrollo de este ámbito queda enmarcado dentro de las denominadas Actuaciones Integradas.

Se establece que se considere como actuación integrada de una sola Unidad de Ejecución, a desarrollar por tanto a través de un único PAU.

El PAU, que se redactará posteriormente a la tramitación del PEOU, contendrá como mínimo lo establecido en los artículos 152 y siguientes de la Ley 2/2006 de SyU, y se plasmará en un Documento que conste de:

a) Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.

b) Anteproyecto de Urbanización.

c) Planos de información y de delimitación de la unidad de ejecución que comprende la Actuación.

d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.

e) Estudio de viabilidad económica-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos de la actuación.

C.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN - PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PEOU

De acuerdo con el PGOU, el sistema de actuación previsto en la gestión del ámbito dada la complejidad del mismo, es el de **Concertación o Sistema de Agente Urbanizador**, tal y como queda regulado en el artículo 160 de la Ley 2/2006 de SyU. No obstante, podrá ser modificado este Sistema de gestión, por el de Cooperación, o cualquier otro de los establecidos en la citada Ley en el PAU.

C.3 PROYECTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización deberá ser adjudicado en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del PAU, para poder obtener acuerdo de aprobación definitiva dentro del año siguiente.

De acuerdo con el PGOU, la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el presente ámbito, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a cuatro años, computados a partir de la aprobación del PEOU.

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro años, computados a partir de la completa urbanización del ámbito del PEOU Okin Zuri.

D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

En este apartado se estudia la viabilidad económica de la ordenación incorporada en el presente documento, analizando los costos repercutibles por la urbanización y otra serie de gastos de indemnizaciones y de gestión asociados al desarrollo del ámbito AOD-01 Okin Zuri.

D.1 COSTOS DE URBANIZACIÓN

Se ha estructurado los gastos en los grandes grupos, calculando el coste de las obras de urbanización e implantación de los servicios, los costes de los bienes afectados, la descontaminación, etc.

RESUMEN POR CAPÍTULOS		
Nº	**Capítulo**	**Importe (Euros)**
1	Actuaciones previas	6.637
2	Movimiento de Tierras	312.652
3	Derribos	272.576
4	Taludes y estructuras	585.666
5	Descontaminación	595.680
6	Acondicionamiento arroyos	343.000
7	Firmes y Pavimentos	735.610
8	Mobiliario urbano	26.750
9	Jardinería y arbolado	70.738
10	Red de saneamiento	60.432
11	Red de abastecimiento	286.814
12	Red de alumbrado público	198.128
13	Red de energía eléctrica	268.089
14	Red de gas	180.637
15	Red de telecomunicaciones	45.861
16	Acondicionamiento y actuaciones en edificaciones	678.980
17	Señalización de tráfico	48.283
18	Seguridad y salud	96.566
19	Control de calidad	128.755
20	Gestión de residuos	77.253
	Total Ejecución Material (PEM)	**5.019.110**
	Gastos Generales (13%)	652.484
	Beneficio Industrial (6%)	301.147
	Total Ejecución por Contrata	**5.972.741**

Hay que señalar que hay partidas que serán financiadas por las compañías suministradoras del servicio, quienes podrán repercutir en su caso, de acuerdo con su legislación específica, los costes sobre los particulares que demanden su servicio: Tendido gas natural (Gas Euskadi), tendido red telefonía (Euskaltel, Telefónica, etc.)...

Por otro lado, en los gastos de urbanización se han incorporado los gastos relativos a la descontaminación, si bien de acuerdo con la legislación sectorial vigente, esto es, la *Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*, es obligación de los causantes la recuperación de los suelos y subsidiariamente de los propietarios.

> *"Artículo 19.– Medidas de recuperación.*
>
> *1.– Las personas físicas o jurídicas titulares de actividades o instalaciones causantes de la contaminación o alteración de un suelo o, en su caso, otras personas consideradas responsables de las mismas conforme a la normativa de responsabilidad ambiental, están obligadas a adoptar las medidas de recuperación que el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma establezca. Dicha obligación también corresponde subsidiariamente a las personas propietarias o poseedoras del suelo."*

Pese a que corresponde a los titulares de las actividades instalaciones causantes de la contaminación correr con los gastos derivados de la recuperación de los mismos, de cara a la Justificación de la viabilidad económica del apartado siguiente, se va a realizar el análisis en las dos hipótesis; incorporando la descontaminación en el montante total de gastos y la opción en la que este gasto es asumido por los titulares de las actividades instalaciones causantes de la contaminación y por lo tanto se excluye del gasto total de la operación.

Por último, conviene aclarar que para el cálculo de las distintas partidas que engloban la urbanización, se ha adoptado el criterio más lógico de intervención, que implicaba realizar aquellos trabajos necesarios para la ejecución de las obras pero que no supusieran problemas para el futuro ámbito colindante, el SUS la Cantera y que resultaran más adecuadas desde el punto de vista económico para los dos ámbitos de gestión.

Así, se ha contemplado la ejecución de muros de contención en el límite entre el ámbito AOD-01 Okin Zuri y el SUS la Cantera, en aquellas zonas estrictamente necesarias, optándose por dejar taludes naturales o en escollera, si bien estas actuaciones se realizarían fuera del ámbito afectando fundamentalmente al SUS la Cantera. Esta solución reduce la ejecución de estructuras que a posteriori iban a ser necesario demoler, si bien implica un incremento importante en el capítulo de movimientos de tierra y taludes del AOD-01 Okin Zuri.

Esta solución favorece al SUS la Cantera, que en su ejecución debería en cualquier caso realizar para acondicionar el terreno a las cotas de referencia establecidas por el PGOU de Ermua.

D.2 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Para elaborar el estudio de vialidad económico-financiera se ha calculado la totalidad de las cargas de urbanización precisas, desde el planeamiento hasta la finalización y entrega de las obras de urbanización, y la inscripción registral de las nuevas parcelas resultantes del proceso de reparto de cargas y beneficios.

Se ha calculado igualmente el coste de la elaboración de todos los documentos técnicos y administrativos precisos (redacción de Plan especial, PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de ejecución, geotécnicos, formalización, inscripción, registro, etc.)

La financiación de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos situados en el interior de la unidad de ejecución, de acuerdo con las proporciones que en su día establezca el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

El coste de las obras de urbanización, indemnizaciones y gestión descritas correrá a cargo de la agrupación promotora del ámbito AOD-01 Okin Zuri.

HIPÓTESIS 1: incorporando la descontaminación en el montante total de gastos

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA HIPÓTESIS 1	
Gastos de Urbanización dentro del PEOU	5.972.741
Indemnizaciones	1.224.101
Monetizaciones	79.269
Cesiones otras dotaciones públicas	828.805
Estudios, Proyecto, DO, Geotécnico, etc…	597.274
Gastos Finan. + Notario + Otros	298.637
Total gastos de urbanización	**9.000.827**
Gastos de construcción viv, gar y locales	18.745.612
Estudios, Proyecto, DO, Geotécnico, etc…	1.874.561
Gastos Finan. + Notario + Otros	937.281
Total gastos de construcción	**21.557.454**
Gastos totales promotor	27.324.663
Ventas totales del promotor	31.066.112
Valor del suelo	748.290
Valor m2 del suelo con drcho aprovech.	56
Beneficio del promotor	**2.993.159**
	10,95%

HIPÓTESIS 2: No se incorpora la descontaminación en el montante total de gastos

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA HIPÓTESIS 2	
Gastos de Urbanización dentro del PEOU	5.263.882
Indemnizaciones	1.224.101
Monetizaciones	79.269
Cesiones otras dotaciones públicas	828.805
Estudios, Proyecto, DO, Geotécnico, etc…	526.388
Gastos Finan. + Notario + Otros	263.194
Total gastos de urbanización	**8.185.639**
Gastos de construcción viv, gar y locales	18.745.612
Estudios, Proyecto, DO, Geotécnico, etc…	1.874.561
Gastos Finan. + Notario + Otros	937.281
Total gastos de construcción	**21.557.454**
Gastos totales promotor	26.509.475
Ventas totales del promotor	31.066.112
Valor del suelo	911.327
Valor m2 del suelo con drcho aprovech.	68
Beneficio del promotor	**3.645.310**
	13,75%

E. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

A continuación, se adjuntan los planos de información y ordenación que se incorporan en el presente documento.

E.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

Nº PLANO	DESCRIPCIÓN	ESCALA
PI-01-IP	Situación del ámbito	1/5.000
PI-02.1-IP	Planeamiento urbanístico vigente. Clasificación del suelo	1/5.000
PI-02.2-IP	Planeamiento urbanístico vigente. Calificación global	1/5.000
PI-03.1-IP	Planeamiento urbanístico vigente. Ordenación pormenorizada.	1/600
PI-03.2-IP	Planeamiento urbanístico vigente. Ordenación pormenorizada.	1/600
PI-04-IP	Zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica	1/1.000
PI-05.1-IP	Afecciones viarias	1/600
PI-05.2-IP	Afecciones viarias	1/600
PI-06-IP	Afecciones de los cauces fluviales	1/600
PI-07-IP	Suelos contaminantes inventariados	1/600
PI-08.1-IP	Parcelario	1/600
PI-08.2-IP	Parcelario	1/600
PI-09.1-IP	Usos y edificaciones existentes	1/600
PI-09.2-IP	Usos y edificaciones existentes	1/600
PI-10-IP	Patrimonio	1/600
PI-11-IP	Perfiles del estado actual	1/600
PI-12.1-IP	Red de distribución de agua	1/600
PI-12.2-IP	Red de distribución de agua	1/600
PI-13.1-IP	Red de saneamiento.	1/600
PI-13.2-IP	Red de saneamiento.	1/600
PI-14.1-IP	Red de energía eléctrica	1/600
PI-14.2-IP	Red de energía eléctrica	1/600
PI-15.1-IP	Red de alumbrado público	1/600
PI-15.2-IP	Red de alumbrado público	1/600
PI-16.1-IP	Red de gas	1/600
PI-16.2-IP	Red de gas	1/600
PI-17.1-IP	Red de telecomunicaciones	1/600
PI-17.2-IP	Red de telecomunicaciones	1/600

E.2 PLANOS DE ORDENACIÓN

Nº PLANO	DESCRIPCIÓN	ESCALA
PO-01.1-AP	Delimitación del ámbito y régimen de la edificación	1/600
PO-01.2-AP	Delimitación del ámbito y régimen de la edificación	1/600
PO-02.1-AP	Delimitación de parcelas	1/600
PO-02.2-AP	Delimitación de parcelas	1/600
PO-03.1-AP	Parcelario	1/600
PO-03.2-AP	Parcelario	1/600
PO-04.1-AP	Usos pormenorizados (Planta Tipo)	1/600
PO-04.2-AP	Usos pormenorizados (Planta Tipo)	1/600
PO-05-AP	Usos pormenorizados (Planta baja)	1/600
PO-06.1-AP	Usos pormenorizados con el topográfico superpuesto (Planta Tipo)	1/600
PO-06.2-AP	Usos pormenorizados con el topográfico superpuesto (Planta Tipo)	1/600
PO-07-AP	Usos pormenorizados con el topográfico superpuesto (Planta baja)	1/600
PO-08.1-AP	Alineaciones y rasantes	1/600
PO-08.2-AP	Alineaciones y rasantes	1/600
PO-09.1-AP	Alineaciones y rasantes con el topográfico superpuesto	1/600
PO-09.2-AP	Alineaciones y rasantes con el topográfico superpuesto	1/600
PO-10.1-AP	Perfiles de la ordenación propuesta	1/600
PO-10.2-AP	Perfiles de la ordenación propuesta	1/600
PO-11.1-AP	Esquema de la red de distribución de agua	1/600
PO-11.2-AP	Esquema de la red de distribución de agua	1/600
PO-12.1-AP	Esquema de la red de saneamiento	1/600
PO-12.2-AP	Esquema de la red de saneamiento	1/600
PO-13.1-AP	Esquema de la red de energía eléctrica	1/600
PO-13.2-AP	Esquema de la red de energía eléctrica	1/600
PO-14.1-AP	Esquema de la red de alumbrado público	1/600
PO-14.2-AP	Esquema de la red de alumbrado público	1/600
PO-15.1-AP	Esquema de la red de gas	1/600
PO-15.2-AP	Esquema de la red de gas	1/600
PO-16.1-AP	Esquema de la red de telecomunicaciones	1/600
PO-16.2-AP	Esquema de la red de telecomunicaciones	1/600

E.3 PLANOS DE ALTERNATIVAS

Nº PLANO	DESCRIPCIÓN	ESCALA
PA-01.1-AP	Alternativa 1. Usos pormenorizados (Planta Baja)	1/600
PA-01.2-AP	Alternativa 1. Perfiles	1/600
PA-02.1-AP	Alternativa 2. Usos pormenorizados (Planta Baja)	1/600
PA-02.2-AP	Alternativa 2. Perfiles	1/600

F. ANEXOS

F.1 ANEXO I: ESTUDIO DE TRÁFICO