



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Aprobación de Plan Especial Informe

Plan Bereziaren onespena Txostena

3522/2019

PLA15I09Y

Código de validación/*Balidazio kodea*

421F3610280G4M5A11EF



INFORME

DE: ARQUITECTO ÁREA TÉCNICA

A: ALCALDÍA

COMISIÓN INFORMATIVA DE ASUNTOS GENERALES Y DE PLENO

**ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL
ÁMBITO DE ORDENACIÓN DIFERIDA AOD-01 “OKIN ZURI”**

El Ayuntamiento de Ermua, en desarrollo de lo dispuesto por el PGOU (Sistema de Cooperación), ha encargado la redacción del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DIFERIDA AOD-01 “OKIN ZURI”, con el objetivo de definir la Ordenación Pormenorizada como paso previo a la continuación de la gestión del Ámbito.

Se trata de un ámbito que engloba tres zonas en suelo Urbano No Consolidado, la primera y principal de ellas en el barrio de Okin Zuri, y las otras dos, secundarias, en el Casco Histórico de Ermua, delimitadas para propiciar la gestión de mejoras urbanas.

El Plan Especial plantea un modelo de ordenación a base de bloques abiertos que albergarán los distintos usos propuestos, que dado el carácter similar de casi todos los edificios será lo mas unitario posible.

El Plan Especial es el instrumento adecuado para la consecución del fin perseguido, que no es otro que posibilitar una solución viable de ordenación y de gestión del Ámbito.

Antecedentes:

El municipio de Ermua cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el día 25 de febrero de año 2015 y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia en mayo del mismo año. El Plan General incorporaba un documento de Evaluación Ambiental que asimismo fue aprobado por el órgano Ambiental del Gobierno Vasco.

Dadas las necesidades detectadas y ya explicadas con anterioridad, se decide la redacción de un Plan Especial de Renovación Urbana, que es encargado por el ayuntamiento, tras el correspondiente procedimiento de contratación, a la empresa TRION.

Redactado el documento de Plan especial, TRION lo entrega al ayuntamiento en fecha 7 de mayo de 2019.

El 23 de septiembre de 2019 se recibe un oficio del Órgano Ambiental por el que nos comunican que están tramitando la evaluación Ambiental del documento.

El 24 de septiembre de 2019 se aprueba inicialmente el Plan Especial y tras su publicación comienza el periodo de información pública por plazo de 20 días.

El 14 de enero de 2020, se recibe resolución del Director de Administración Ambiental del Gobierno Vasco por el que se nos comunica que la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica debe realizarse por el procedimiento ordinario, en vez de por el simplificado con el que se ha iniciado.

Esta resolución se argumenta en base a un informe de URA, en el que señala que en el documento de Evaluación Ambiental no se ha analizado la alternativa de descubrir el río, que debe incluirse, lo que obliga a modificar el documento de Evaluación Ambiental y que tal hecho tiene la relevancia suficiente para que se modifique el procedimiento de tramitación.

Esta resolución del Director de Medioambiente trae importantes consecuencias.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Aprobación de Plan Especial Informe

Plan Bereziaren onespena Txostena

3522/2019

PLA15I09Y

Código de validación/*Balidazio kodea*
421F3610280G4M5A11EF



Se debe modificar el documento del Plan y de Evaluación Ambiental, iniciar nuevamente la tramitación Ambiental con el nuevo procedimiento, lo que implica un importante retraso, y volver a aprobar el Plan inicialmente.

El equipo redactor del Plan y los Técnicos Municipales no estamos de acuerdo con dicha resolución del Director de Medioambiente.

Hay que recordar que el Plan General ya ha superado una Evaluación Ambiental Estratégica, dándose la circunstancia de que en el Plan General, la alternativa de descubrir el río no se plantea en ningún momento entre las previsiones de desarrollo para el Ámbito de Okin Zuri, y que durante la tramitación de dicha Evaluación Ambiental, ni URA, ni el órgano Ambiental del Gobierno Vasco, indicaron necesidad alguna de estudiar la eliminación de la cobertura del río en dicho Ámbito.

Además los estudios de viabilidad de los Ámbitos del Plan General, demuestran que el coste del descubrimiento del río es inasumible, porque imposibilita desde un punto de vista económico su futuro desarrollo.

Desde la aprobación inicial hasta abril de 2020 se responden el resto de alegaciones recibidas.

Al no estar de acuerdo con la resolución del Director de Medioambiente intentamos, sin éxito, mantener una reunión con ellos para buscar una solución alternativa.

En julio de 2020 se remite correo electrónico a la responsable técnica del Departamento de Medioambiente solicitando una reunión. Dicho correo no obtiene respuesta. Asimismo durante dicho mes de julio se realizan llamadas diarias sin que se consiga establecer comunicación.

Hay que recordar que desde enero de 2020 estamos inmersos en la pandemia del COVID, con los confinamientos, alarmas, etc. que se producen, y que además en febrero del 2020 ocurre el

derrumbe de vertedero de Zaldibar, asunto con el que el departamento ambiental se vuelca. Tal vez estos dos hechos motivan la falta de respuesta a nuestras peticiones de reunión.

Por fin, en septiembre de 2020, establecemos comunicación con la administrativa del departamento de medioambiente que nos comunica que la responsable técnica está próxima a su jubilación y que no atiende reuniones.

Además nos comunica que el técnico que ha informado la Evaluación Ambiental ha sido asignado a otro departamento del GV.

El 18 de septiembre nos volvemos a poner en contacto, y la técnico de Medioambiente que nos atiende, nos informa que ya no hay nadie en el departamento que haya conocido el expediente, y nos pide un resumen de las incidencias acaecidas que enviamos a dicha técnica, solicitando nuevamente una reunión.

En octubre de 2020 volvemos a hablar con la técnico de medioambiente sin obtener ningún resultado.

A la vista de lo anterior ante la imposibilidad de acordar nada con el GV, se decide acatar la resolución del Director de Medioambiente, modificar el Documento de Evaluación Ambiental introduciendo el análisis de la alternativa de eliminar la cobertura del río, e iniciar de nuevo su tramitación por el procedimiento ordinario, lo que conlleva modificar el documento de Plan Especial y volver a tramitar su aprobación inicial.

Así desde noviembre de 2020 hasta abril de 2021 se han mantenido reuniones de trabajo entre el equipo redactor del Plan Especial y los técnicos municipales para consensuar los nuevos documentos a tramitar, se ha procedido a modificar el documento ambiental y asimismo se ha modificado el Plan Especial en el que se incluye un mayor retiro a la carretera Foral de acuerdo al informe del Departamento de Carreteras de la DFB, emitido en el tramite de información pública del documento de Plan Especial anterior.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Aprobación de Plan Especial Informe

Plan Bereziaren onespena Txostena

3522/2019

PLA15I09Y

Código de validación/*Balidazio kodea*
421F3610280G4M5A11EF



Dichos documentos han sido recibidos por el ayuntamiento en mayo de 2021 y una vez analizados se propone su aprobación inicial.

Contenido y Análisis:

Respecto al contenido del Plan Especial:

1º- El Plan Especial contiene la documentación que señala la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2º- El Plan Especial viene acompañado, tal y como es preceptivo, del Documento de Evaluación Ambiental Estratégica, que se deberá tramitar por el procedimiento ordinario. Dicha tramitación permite la aprobación inicial del Plan condicionándose la aprobación definitiva al informe favorable del Órgano Ambiental competente.

Analizado el documento de Plan Especial se observa lo siguiente:

1º -Se describe adecuadamente el objeto y la necesidad y conveniencia del Plan Especial

2º -Se describe convenientemente el área de actuación propuesta que se corresponde con el ámbito definido por el Plan General, localizado al norte del núcleo urbano y enclavado junto a la cantera existente ya clausurada, en los terrenos actualmente ocupados por las empresas Chatarrería Abelleira, Algoba e Industrias Agga, declaradas fuera de Ordenación y la plaza situada sobre el parking publico, que se mantiene.

3º- Se delimita adecuadamente el ámbito – 1,337 ha (13.375 m²)

4º- Se justifica convenientemente la formulación del PEOU y se definen:

- Reservas para Dotaciones públicas, Sistemas Locales y Sistemas Generales.
- Calificación del Suelo
- Determinación de parcelas y solares edificables
- Establecimiento de los usos y edificabilidades físicas pormenorizadas.
- Fijación de alineaciones y rasantes
- Las edificaciones que quedan en situación de Fuera de Ordenación
- Criterios para la redacción de futuros estudios de detalle.
- La indicación de las parcelas mínimas y condiciones de parcelación.
- Se señala la relación del parcelario y propietarios del Ámbito
- Se analiza el patrimonio arqueológico y arquitectónico afectado por el Plan Especial
- Se describen las infraestructuras existentes en el ámbito.
- Se describen las afecciones viarias, fluviales y acústicas.
- Se señalan los suelos contaminados dentro del ámbito.

5º- Se precisan las alternativas de urbanización en base a la ordenación propuesta.

6º- Se describen las soluciones propuestas para la futura edificación.

7º- Se incluye la Normativa Urbanística que habrá de regular la aplicación y desarrollo del Plan Especial.

8º- Se incluye un estudio de Viabilidad Económico Financiera que demuestra la viabilidad de las propuestas del Plan Especial, previéndose un presupuesto general de obras de urbanización, indemnizaciones y otros por importe total de 9.000.827 € incluidos los costes de descontaminación del suelo, de los cuales 5.972.741 € son para las obras de urbanización y 3.028.086 para indemnizaciones, honorarios y otros gastos.

9º- Se proponen las directrices de organización y gestión de la ejecución.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Aprobación de Plan Especial Informe

Plan Bereziaren onespena Txostena

3522/2019

PLA15I09Y

Código de validación/*Balidazio kodea*

421F3610280G4M5A11EF



10º- El documento contiene además un estudio del tráfico en el ámbito y un estudio de impacto de género y otro de impacto lingüístico.

11º- Finalmente se incluyen los planos, tanto de información como de ordenación pormenorizada.

Conclusión:

Del examen del documento, puede concluirse que contiene toda la documentación preceptiva, que es correcto y cumple satisfactoriamente la Normativa Legal de aplicación, por lo que **se informa favorablemente su Aprobación Inicial.**