



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

**Aprobación de la modificación puntual del  
Plan General de Ordenación Urbana  
Informe**

**Hiri Antolamenduko Plan Orokorarren aldaketa puntuala  
Txostena**

4934/2021

PLA1510FJ

Código de validación/*Balidazio kodea*

0N1U3W4C563C0H6H0W4E



**SOLICITANTE/ESKATZAILEA**

Nombre y apellidos/ <i>Izen-abizenak</i>		DNI/ <i>NAN</i>	
MALLABIER 2011 SL		B95657599	
Domicilio/ <i>Helbidea</i>	CP/ <i>PK</i>	Municipio/ <i>Udalerrria</i>	Tfno./ <i>Tfnoa</i>
Polígono industrial Goitondo Goikoa s/n	48269	MALLABIA	

**INFORME**

**ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ERMUA RELATIVA AL CAMBIO DE USO DE INDUSTRIAL A RESIDENCIAL DEL TERRENO DE IDESA EN AVENIDA DE GIPUZKOA Nº 15**

**APROBACIÓN INICIAL**

**1.- Antecedentes**

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2015 aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ermua 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 Boletín Oficial de Bizkaia nº 56.

En la actualidad, el edificio de la empresa Idesa, situado en la Avda. de Gipuzkoa nº 15, se encuentra vacío y sin actividad, toda vez que la empresa trasladó la actividad a otras instalaciones, con conocimiento del ayuntamiento y sin controversias reseñables entre la parte empresarial y la laboral, manteniendo la sede social en Ermua. En la actualidad la normativa de aplicación al edificio y terreno es la OR-7 Edificación No Residencial que permite los usos Productivo y Productivo taller y almacenes y Terciario oficinas y bancos y Terciario comercios y mercados.

Se trata de un edificio hormigón de tres alturas, que ocupa la práctica totalidad de la parcela, quedando encajado entre la Avda. de Gipuzkoa, al sur y la línea de ferrocarril por su lado norte y construido en parte sobre el río Ego.

Así, esta situación de falta de actividad representa una oportunidad de cambio de uso y derribo de un edificio, poco acorde con el entorno urbano en el que se inserta, que es de uso Residencial colectivo, cambio de uso que propiciará una regeneración del tejido urbano, en la línea que ya se ha producido en años anteriores, de traslado de edificios industriales fuera del casco urbano y su sustitución por edificaciones residenciales, acorde con su entorno. Como ejemplo podemos citar los casos de Domingo Acha o Zubiondo.

Es por lo anterior que, los servicios técnicos municipales, tras las oportunas consultas y conversaciones con la empresa IDESA ha considerado factible el cambio de Uso y de Ordenanza de aplicación para el terreno de la empresa, con la finalidad de posibilitar la construcción de un nuevo edificio de viviendas acorde al entorno Urbano sobre el que se asentará, mediante la modificación del uso actual y la aplicación de la Ordenanza de la zona, que es la OR-2 Edificación con Alineación Viaria.

Para hacer posible lo anterior es preciso proceder a una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua, para lo cual se presenta, por parte de Mallabier 2011 S.L., la documentación necesaria con la propuesta de Modificación Puntual del PGOU antes señalada.

Como ya hemos dicho, la propuesta se presenta tras las conversaciones mantenidas entre los servicios técnicos del Ayuntamiento y dicha sociedad, en las se ha tratado de viabilizar la modificación puntual, entre los que se encuentran el cambio de uso y ordenanza, para posibilitar la construcción de un edificio destinado en parte a vivienda libre y en parte a vivienda protegida y tasada, de acuerdo a los porcentajes establecidos teniendo en cuenta el carácter de Suelo Urbano del terreno.

Además se contempla aplicar las cargas dotacionales de sistemas locales y generales, monetarizándose las que no se cedan en suelo, así como el pago del 15% del aprovechamiento, todo ello calculado sobre el incremento de edificabilidad que se producirá tras la modificación puntual y que se calcularán y justificarán junto con la solicitud de licencia de obras, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 38 Tomo II del PGOU.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Aprobación de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana Informe

### *Hiri Antolamenduko Plan Orokorarren aldaketa puntuala Txostena*

4934/2021

PLA15I0FJ

Código de validación/*Balidazio kodea*

0N1U3W4C563C0H6H0W4E



## 2.- Objeto de la modificación

La modificación puntual del PGOU, tiene por tanto, el objetivo de establecer el nuevo marco urbanístico para el terreno que actualmente ocupa el edificio de IDESA.

Se mantiene la clasificación de la totalidad del suelo como URBANO CONSOLIDADO que se gestionará como una Actuación (de Dotación) Aislada, de acuerdo con lo dispuesto por el apartado 2, art.38, del Tomo II del PGOU.

- Se modifica el uso y ordenanza de aplicación referida a la edificación No residencial IDESA, a la que en la actualidad se aplica la OR-7.
- Se propone pasar la parcela a Uso Residencial y cambiar la Ordenanza de aplicación a la OR-2 Edificación con Alineación Viaria

Se aporta la siguiente documentación:

- Propuesta propiamente dicha que contiene los antecedentes, el análisis del estado actual, la memoria justificativa de la propuesta, ficha urbanística y documentación grafica.

Además se aportan como anejos los siguientes:

1. Documento ambiental estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
2. Estudio de impacto acústico.
3. Informe de URA para el solar.
4. Evaluación de impacto lingüístico.
5. Investigación exploratoria de la calidad del suelo.
6. Justificación del decreto de estándares urbanísticos.
7. Memoria de sostenibilidad Económica y Ambiental.
8. Justificación del cumplimiento de las densidades máximas previstas en la Ley.

### **3.- Informe**

#### Datos significativos de la modificación que se propone

- Superficie de parcela: 2.463,04 m<sup>2</sup>
- Superficie construida actual: 4.479,22 m<sup>2</sup>
- Ocupación actual: 1.959,11 m<sup>2</sup>
- Ordenanza de aplicación actual: OR-7
- Ordenanza que se propone: OR-2. Grado 2 Edificación perimetral de fondo limitado. Mínimo 10 m y máximo 25 m.
- Alineaciones que se proponen: Las de los edificios contiguos y retranqueo reglamentario al río.
- Ocupación que se propone: 876,72 m<sup>2</sup>
- Numero de plantas: PB + 8 Plantas altas
- Nueva edificabilidad: La determinada por los parámetros de ocupación de parcela, fondo edificable y número de plantas. (806 m<sup>2</sup> en PB+ 6.649,76 m<sup>2</sup> en plantas altas+vuelos reglamentarios). Total 7.840 m<sup>2</sup> sobre rasante.
- N° máximo viviendas 72 (40 libres, 16 tasadas, 16 VPO régimen general)
- Incremento de edificabilidad: 3.361 m<sup>2</sup>
- Se estima una cesión para SSGG y SSLL de 1067,06 m<sup>2</sup> y una monetarización de 277,16 m<sup>2</sup>.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Aprobación de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana Informe

### *Hiri Antolamenduko Plan Orokorarren aldaketa puntuala Txostena*

4934/2021

PLA15I0FJ

Código de validación/*Balidazio kodea*

0N1U3W4C563C0H6H0W4E



La modificación no afecta a la ordenación estructural vigente.

De acuerdo con el artículo 87 de la Ley de Suelo y Urbanismo, en el caso de modificaciones del planeamiento general la elaboración del avance es potestativa. En este caso, al tratarse de un ajuste limitado y muy concreto y no existir alternativas creíbles y viables diferentes a la que aquí se propone, no se considera necesario la elaboración del mismo.

El artículo 108 de la Ley 2/2006 de Suelo y urbanismo dispone que la elaboración del planeamiento general se realice adoptando medidas para garantizar la efectiva participación ciudadana. La Ley establece que cualquier modificación de un instrumento de planeamiento tendrá la misma tramitación que el documento principal.

Para ello se considera oportuno seguir la tramitación de la presente Modificación Puntual según un Programa de Participación Ciudadana, en el que, se establezcan los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración.

Se puede resumir el contenido del programa en los siguientes:

- Información publica reglamentaria.
- Traslado y explicación al Consejo Asesor de Planeamiento y partidos con representación municipal.
- Publicación en los diarios.
- Incorporación de la documentación en la página Web municipal.

#### **4- Conclusión**

De conformidad con lo señalado anteriormente, se considera que el contenido de la Modificación Puntual es correcto y favorable a los intereses generales, se ajusta a la Normativa Vigente y a las conversaciones mantenidas entre los servicios técnicos municipales y la mercantil Mallabier 2011 SL.

Por tanto,

**SE PROPONE APROBAR INICIALMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ERMUA, RELATIVA A LA PARCELA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DE IDESA, Y SOMETERLA A INFORMACIÓN PÚBLICA POR EL PLAZO REGLAMENTARIO DE 30 DÍAS HÁBILES.**