



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

5447/2021

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL BETIONDO  
INCORPORACIÓN ALOJAMIENTOS DOTACIONALES  
Informe de aprobación inicial**

**BETIONDO PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA  
ZUZKIDURA-BIZITOKIAK SARTZEKO  
Hasierako onarpen-txostena**

PLA15I0J2

Código de validación/*Balidazio kodea*  
6E3B0V63041F6E4R0DC3



**INFORME**

DE: ARQUITECTO ÁREA TÉCNICA

A: ALCALDÍA

COMISIÓN INFORMATIVA DE ASUNTOS GENERALES Y DE PLENO

**ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACION PLAN PARCIAL BETIONDO  
INCORPORACION DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES**

**1.-Antecedentes**

La búsqueda de soluciones que faciliten el acceso a la vivienda especialmente para jóvenes, aunque también tienen cabida otros colectivos, ha llevado a las administraciones públicas a estudiar espacios en los núcleos urbanos donde ubicar y ofrecer una oferta pública de vivienda.

El ayuntamiento de Ermua colaborando y continuando en la consecución de este objetivo, se plantea la posibilidad de incorporar este uso en Betiondo, al disponer de suelo en propiedad con capacidad de acogida para este uso en particular.

Se trata de unos suelos inicialmente reservados para uso deportivo pero que, ante la previsión de no utilizarlos al completo para este fin, se contempla la segregación de una parte para acoger esta creciente demanda de vivienda.

Concretamente, la parcela que acogería estos alojamientos se encuentra regulada por la normativa de un ámbito del anterior Plan General de Ordenación Urbana denominado sector residencial SSU.02 Betiondo.

Actualmente una parte del sector se encuentra desarrollada, y la urbanización principal del mismo se encuentra ejecutada.

Por las razones expuestas, el Ayuntamiento de Ermua, solicita la elaboración de la presente Modificación de la ordenación y parte de las determinaciones establecidas en el Plan Parcial del Sector SUU.02 Betiondo a la empresa TRION, Planes y Servicios, S.L.P.

La modificación que se plantea se centra en la oportunidad de incorporar el uso de alojamientos dotacionales actualmente no contemplado por el actual Plan Parcial. Dicha iniciativa se realiza tras el estudio efectuado por el técnico que suscribe, en el que se concluye que la superficie destinada a equipamiento comunitario deportivo (parcela 43) al no necesitar ser utilizada en su totalidad, para posibilitar los usos deportivos previstos por el Plan Parcial y cumplir los objetivos del Plan General, permite incorporar otros usos públicos. Por tanto, se prevé una segregación de la anterior, estableciendo la posibilidad de construir dos actuaciones destinadas a alojamientos dotacionales.

En este sentido, el carácter de equipamiento dotacional público se mantiene, tal y como define la Ley del Suelo 2/2006 al respecto de los Alojamientos Dotacionales en el Art. 17 del Cap. II en el que, además, se especifica la posibilidad de destinar alojamientos dotacionales en parcelas de equipamiento comunitario existentes. Por tanto, ello no supone una modificación estructural de lo establecido en el PGOU de Ermua, ni un incremento de edificabilidad lucrativa. Además, en cumplimiento de lo que dicta el PGOU de Ermua relativo al uso de alojamientos dotacionales, éstos deberán implementarse en zonas de uso característico residencial, condición que se cumple en el caso del sector SUU.02 Betiondo.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL BETIONDO  
INCORPORACIÓN ALOJAMIENTOS DOTACIONALES**  
**Informe de aprobación inicial**

**BETIONDO PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA  
ZUZKIDURA-BIZITOKIAK SARTZEKO  
Hasierako onarpen-txostena**

5447/2021

PLA15I0J2

Código de validación/*Balidazio kodea*  
6E3B0V63041F6E4R0DC3



## **2.-Finalidad de la Modificación Puntual**

Los objetivos de la modificación puntual que se plantea son los siguientes:

1. Dar cabida a una nueva ordenación urbanística, que supone la modificación de la parcela nº 43, y disponer como nuevo uso el de alojamiento dotacional.
2. Definir la segregación de la parcela nº 43 y la delimitación de las dos nuevas parcelas que albergarán los alojamientos dotacionales.
3. Reestudio de las alineaciones, rasantes y alturas de la edificación si fuera necesario.

El fin de la presente iniciativa será, por tanto, desarrollar todas las determinaciones necesarias para dar una solución de conjunto para permitir los alojamientos dotacionales en esta área y coordinar los diferentes aspectos a tener en cuenta en la nueva propuesta.

Para ello se plantea modificar el parcelario actual, segregando la parcela 43 de modo que se delimiten dos nuevas parcelas en las que albergar el nuevo uso y se proponga un encaje que se adapte a las futuras edificaciones que contempla el sector, así como a aquellas que ya pudieran estar desarrolladas. Es por ello que la ubicación de las nuevas parcelas se plantea en la zona oeste de la parcela nº 43 actualmente definida, para dar continuidad a la trama de edificaciones residenciales ya previstas en el Plan Parcial y dejar libre el resto de la parcela. De este modo, se mantiene una continuidad de usos entre los previstos en el plan parcial y los existentes. La zona deportiva de la parcela 43 quedaría contigua y continua a la ya existente en esta misma zona de Betiondo.

## **3.- Contenido y Análisis:**

Respecto al contenido de la Modificación del Plan Parcial:

1º- La modificación del Plan Parcial contiene la documentación que señala la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. En concreto lo siguiente:

- Nuevas fichas urbanísticas de las parcelas segregadas de la 43, Parcela 45 y parcela 46
- Reestudio de alineaciones y alturas de edificación
- Modificación de los artículos 5 y 7 de las Ordenanzas
- Estudio de viabilidad económico-financiero
- Evaluación de impacto de genero
- Evaluación de impacto lingüístico
- Planos de información y ordenación del estado *actual* y *del estado modificado*.

2º- La modificación del Plan Parcial viene acompañada, tal y como es preceptivo, del Documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, 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 modificación del Plan Parcial se observa lo siguiente:

1. Se describe adecuadamente el objeto y la necesidad y conveniencia de la modificación del Plan Parcial.
2. Se describe convenientemente el área de actuación propuesta, parcela 3 del Plan Parcial.
3. Se delimita adecuadamente el ámbito de la modificación- 15.668,64 m<sup>2</sup>
4. Se justifica convenientemente la formulación de la modificación Plan Parcial.
5. Se justifica la no existencia de otra alternativa para satisfacer la finalidad prevista
6. Se describen las soluciones propuestas para la futura edificación.
7. Se incluye la modificación de la Normativa Urbanística (Ordenanzas) que habrán de regular la aplicación y desarrollo de la modificación Plan Parcial.
8. Se incluye un estudio de Viabilidad Económico Financiera que demuestra la viabilidad de la propuesta de modificación del Plan Parcial.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL BETIONDO  
INCORPORACIÓN ALOJAMIENTOS DOTACIONALES  
Informe de aprobación inicial**

**BETIONDO PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA  
ZUZKIDURA-BIZITOKIAK SARTZEKO  
Hasierako onarpen-txostena**

5447/2021

PLA15I0J2

Código de validación/*Balidazio kodea*  
6E3B0V63041F6E4R0DC3



**4.- Conclusión:**

Del examen del documento, puede concluirse que es correcto y cumple satisfactoriamente la Normativa Legal de aplicación y se adecua a las expectativas señaladas por el Plan General, por lo que se informa favorablemente su Aprobación Inicial.