

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ERMUA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD
PONDERADA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN “IDESA”



MAYO DE 2024

PROPIETARIO: MALLABIER 2011 S.L.

ARQUITECTO: GUILLERMO AGUDO PORTELL

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

4.- FICHA URBANÍSTICA

5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD

6.- CÁLCULO DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES

7.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.-

ANEXO.-1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO PARA LA
EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

ANEXO.- 2. ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO.

ANEXO.- 3.- INFORME DE URA PARA EL SOLAR.

ANEXO.- 4.- EVALUACIÓN DE IMPACTO DE LINGÜÍSTICO.

ANEJO 5.- INVESTIGACION EXPLORATORIA DE LA CALIDAD DEL SUELO DEL
SOLAR DE IDESA.

ANEJO.- 6.- INFORME DE IMPACTO DE GENERO

1.- ANTECEDENTES

1.1. Propiedad.

La presente Modificación Puntual en Suelo Urbano, se propone para la parcela donde se localiza la edificación industrial de IDESA, en la Avenida Gipuzkoa nº 15 de Ermua.

La empresa que promueve el cambio del Plan general es la titular de la finca:

MALLABIER 2011 SL, C.I.F. B95657599.

Polígono industrial Goitondo Goikoa s/n

48269 Mallabia.

1.2. Autor de la propuesta.

El técnico redactor del presente documento es Guillermo Agudo Portell, arquitecto colegiado nº CSCAE 308218 en el C.O.A.V.N. de la delegación de Bizkaia, y domicilio en calle Santiago de Compostela 12, 3ª planta, oficina J, 48003 Bilbao.

1.3. Objeto de la propuesta de la Modificación Puntual.

El objeto de la propuesta de Modificación puntual al P.G.O.U. de Ermua, es la modificación de la calificación de suelo de la parcela donde se localiza la edificación industrial IDESA, actualmente con uso Industrial compatible, bajo la ordenanza de aplicación OR 7

Dado que la edificación industrial se encuentra ya sin actividad en un ámbito de suelo urbano consolidado por edificaciones residenciales, se propone cambiar el actual uso Industrial, (OR7 – Edificación No Residencial) para implantar una actuación residencial más acorde con la ordenación y ámbito de planeamiento general en la que se integra. La Ordenanza de aplicación será OR-2 EDIFICACIÓN CON ALINEACIÓN VIARIA.

La edificación industrial se encuentra situada en el lado norte de la Avenida Gipuzkoa. Se trata de una nave de tres alturas construida mediante una estructura de hormigón armado que ocupa prácticamente la totalidad de la parcela quedando encajada entre el vial de Avda. Gipuzkoa por el sur y la línea de ferrocarril por el lado norte. La empresa Idesa ha venido desarrollando su actividad industrial a lo largo de muchos años en el pabellón,

aunque dados los requisitos de superficie y funcionalidad que precisa la empresa para su actividad el pabellón ha perdido gran parte de su funcionalidad, careciendo de las características necesarias para su utilización industrial. Con el transcurso de los años se ha comprobado la inviabilidad para un uso no residencial del solar, estando en una ubicación completamente integrada en la trama urbana central del edificio, la cual es de carácter netamente residencial.

Por todo ello y para promover la continuidad de la empresa en un nuevo emplazamiento, se pretende la modificación de la ordenanza de aplicación sobre la parcela, pasando su uso de industrial a residencial. Se trata de una modificación acorde con la zona del municipio donde se sitúa, que en la actualidad es prácticamente en su totalidad de uso residencial en altura, según la ordenanza OR 2- Edificación Residencial con alineación viaria.

Se trata de un entorno urbano residencial completamente consolidado ya que la Avenida Gipuzkoa en todo este tramo está flanqueada por edificios residenciales en altura con planta baja comercial y ocho plantas altas. Por lo tanto, la modificación prevista va a permitir la supresión del edificio industrial obsoleto por una nueva edificación residencial acorde con su entorno.

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL

2.1. Situación urbanística de la parcela objeto de la presente propuesta de modificación puntual.

En la actualidad la parcela y edificio de IDESA cuenta con la calificación de EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL, y su clasificación como SUELO URBANO. La ordenanza de edificación y usos es la OR-7. EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL.

2.2 Parcelario e información catastral.

La parcela objeto de la propuesta de modificación tiene una superficie según Certificación catastral de 2.463,04 m². La edificación tiene una superficie de ocupación de 1.959,11 m²,



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

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo N9820381A	Udalerria/ Municipio (034) ERMUA	Udalerriaren Koloretan/ Localización en Parcelario 034 027 01 003 001 U02DR
Vialitatea/ Vía Pública o Paraje (00008) AV GIPUZKOA		Barrio/ E. Bizi/ 015
Eraketa/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (02) SEGUNDA	Alde/ Mano DR
Luraren Azalera/ Superficie Parcela 2.463,04 m2		Eraketa Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
Elm. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elm. 507,86 m2		Eraketa - Sigiluztza Urte/ Año Construcción - Rehabilitación 1964

Katastro-Partzelaren UTM-koordenatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral Eskala/ Escala = 1:700

SRID=25830; MULTIPOLYGON (((540813.45 4781023.03, 540814.68 4781010.62, 540817.45 4781007.16, 540819.88 4780088.67, 540821.46 4780065.64, 540788.18 4780052.57, 540767.58 4781005, 540772.80 4781007.00, 540774.06 4781007.0, 540777.82 4781000.03, 540785.17 4781011.01, 540795.8 4781016.00, 540800.21 4781017.83, 540806.86 4781020.44, 540807.86 4781020.83, 540808.33 4781021.01, 540810.77 4781021.08, 540813.45 4781023.03)))

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elm. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elm.	Eraketa Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koef. Coef. Partic.
N9820379R	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	
N9820380P	00008 AV GIPUZKOA	42,37 m2	INDUSTRIAL	
N9820382Y	00008 AV GIPUZKOA	10,77 m2	INDUSTRIAL	
U4120825T	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	100,00 %

Agit has ez da katastro-bortagitia, baina haren datuak egiazteko egin daitzake higiezinak katastroko bulegoetan
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
26/01/2021



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

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo N9820382Y	Uharturiko Elementu/ Elem. Asociados 4	Udalerria/ Municipio (034) ERMUA	Lurraldearen Kodoa/ Localización en Parcelario 034 027 01 003 001 U031Z
Kalea edo Astea/ Via Pública o Paraje (0008) AV GIPUZKOA		Solairua/ Planta (02) SEGUNDA	Alderdi/ Mano IZ
Eskaintza/ Escalera (U) UNICA		Alderdi/ Puerta	Erabilera Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
Lurraldearen Azalera/ Superficie Parcela 2.463,04 m2	Elementu Azalera Egozina/ Superficie Imputada Elem. 19,77 m2	Spazio/ Naturaleza URBANA	Partekidetzaren Kof./ Coef. Participación 1964
Katastro-Partekidetzaren UTM-koordenatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral Eskala/ Escala = 1:700 SRID=25830; MULTIPOLYGON (((540813.45 4781023.03, 540814.68 4781019.62, 540817.45 4781007.16, 540819.88 4780988.67, 540821.46 4780965.64, 540788.18 4780952.57, 540767.58 4781005, 540772.80 4781007.00, 540774.96 4781007.0, 540777.82 4781009.03, 540785.17 4781011.01, 540795.8 4781016.00, 540800.21 4781017.83, 540806.86 4781020.44, 540807.86 4781020.83, 540808.33 4781021.01, 540810.77 4781021.08, 540813.45 4781023.03)))			

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Alderdi/ Via Pública o Paraje	Elem. Azalera Egozina/ Sup. Imputada Elem.	Erabilera Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Kof. Coef. Partíc.
N9820379R	0008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	
N9820380P	0008 AV GIPUZKOA	42,37 m2	INDUSTRIAL	
N9820381A	0008 AV GIPUZKOA	507,86 m2	INDUSTRIAL	
U412082ST	0008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	100,00 %

Agitri hau ez da katastro-dokumentu bat, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan.
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orra / Hoja
1/1
26/01/2021

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Tras conversaciones mantenidas con responsables del área de urbanismo del Ayuntamiento de Ermua, trasladando la situación de la empresa IDESA en cuanto a su no continuidad en el emplazamiento actual, se ha establecido el planteamiento de un cambio de su calificación de uso y ordenanza de edificación, al objeto de viabilizar la continuidad de la empresa.

En la propuesta descrita a continuación se justifican y se aportan:

- Análisis Ambiental y cumplimiento de los criterios del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de Contaminación Acústica.
- Informe de Evaluación Ambiental Simplificada.
- Informe de URA.
- Justificación del Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos.
- Memoria de Sostenibilidad Económica y Ambiental, según lo dispuesto en el Artículo 15 del R.D.L. 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Justificación del cumplimiento de las densidades máximas previstas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

3.1. Ordenación estructural vigente como Suelo Urbano Consolidado.

La Modificación Puntual mantiene la clasificación de los terrenos como Suelo Urbano si bien plantea el cambio del uso característico del terreno que paso de "Industria compatible con uso de residencial, Terciario, Aparcamiento (OR7)" a "Residencial Vivienda Colectiva (OR2)", manteniendo por lo demás el resto de los parámetros de la ordenación estructural. este cambio de uso (calificación) implica la

necesaria caracterización de los terrenos como Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la Edificabilidad Ponderada, de conformidad con lo dispuesto al Artículo 11.3.b)2 de la Ley 27/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo".

3.2. Ordenación y calificación pormenorizada.

La ordenanza OR-7 EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL regula las zonas de edificación no residencial, a establecer en torno a importantes vías urbanas. En estas zonas conviven industrias compatibles con el uso residencial. Su carácter se corresponde a edificación aislada de calidad en parcela independiente conservada por cuenta propia.

- Clasificación y Calificación:
Grado 1 (Industria compatible con uso residencial, establecimiento industrial limpio y/o terciario).

- Condiciones de parcela:
Se considera la parcela catastral de 2.463,04 m².
Frente mínimo 20 m.
No se establece fondo mínimo.

- Condiciones de ocupación de parcela:
Retranqueos: 3,50 ml. A linderos laterales y fondo.
Ocupación máxima: 85 %

- Condiciones de la edificación:
Altura oficinas y terciario (B+2) 10ml.
Naves alero/cornisa 6,50 ml, coronación 8,50 ml.

La ocupación del edificio es de 1.959,11 m², y tiene una edificabilidad existente consolidada de 4.479,22 m², distribuidas en planta baja, planta primera y planta segunda, según se desprende de las fichas Catastrales que se adjuntan.

Se aporta la documentación gráfica **Planos nº 1 y nº 2** del Estado Actual. Planos de situación y Topográfico.

La presente modificación, se refiere a la parcela de IDESA en Avda. Gipuzkoa nº 15, y establece como nueva ordenanza de edificación y uso la **OR-2 EDIFICACIÓN CON ALINEACIÓN VIARIA** que regula la forma de edificación por medio de la definición de las alineaciones exteriores de ésta, haciéndola coincidir con las alineaciones de los edificios contiguos en la calle, y por la zona posterior con el retranqueo reglamentario al río, no afectando a los retranqueos exigidos para la línea ferroviaria.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se extiende a edificación entre medianeras de carácter lineal de carácter intensivo (Avda. Gipuzkoa y Bizkaia, Zeharkale, tramo norte de Zubiaurre, etc.).

- **Clasificación y Calificación:**

Grado 2. Edificación perimetral de fondo limitado sin patio de manzana.

- **Condiciones de parcela:**

Corresponde a la parcela existente: 2.463,04 m².

Parcela mínima de 200 m² y frente de 12,50 ml.

Fondo mínimo de 10 ml y máximo de 25 ml.

- **Condiciones de ocupación de la parcela:**

No se permiten retranqueos en planta baja en relación con la alineación de fachada o con los límites laterales de parcela, excepto en los casos que estas últimas lindan con una zona verde o libre pública o privada.

Las plantas altas o de pisos de atenderán a lo dispuesto en las condiciones de ocupación de parcela.

Los patios abiertos o fachadas se limitan a un máximo del 50% de ésta en cada una de las fachadas sujetas a la alineación obligatoria.

La ocupación de planta baja y plantas altas se define, teniendo en cuenta el encauzamiento del río Ego y una separación de 5,00 ml. Se obtiene una superficie de ocupación del edificio de 876,72 m².

La superficie del encauzamiento del río es de 519,26 m² aprox. y la urbanización de 1.067,06 m², lo que hace un total libre de edificación de 1.586,32 m².

Se aporta como **Plano nº 4** Resultante.

- **Condiciones de la edificación:**

Se respeta la tipología de edificio entre medianera con fachada continua a calle y volumetría delimitada por la doble condición de ocupación de parcela y fondo edificable, además de la altura máxima, que para la Av. Gipuzkoa es de PB + 8.

- **Edificabilidad:**

Se determina por los parámetros de ocupación de la parcela (artículo 105, apartado 2 a) y b)), las condiciones de la edificación (artículo 106, apartado 2 a) b) y c)) y las condiciones de separación (artículo 106, apartado 4). La superficie de vivienda media deberá ser de 65 m² útiles.

Se obtiene una edificabilidad computable de 830,36 m² de planta baja y 6.975,92 m² de plantas altas (viviendas). La superficie máxima de vuelo vendrá determinada de aplicar el 50% de la superficie que se obtiene de multiplicar el vuelo máximo permitido por la longitud de la fachada de cada una de las plantas (artículo 12).

Los balcones, miradores y terrazas no podrán superar el 5% de la anchura media del tramo de la calle en que se encuentra la parcela. El máximo en todo caso será de 1,25 ml (artículo 106).

- **Condiciones de separación:** Se concreta en la documentación gráfica (Planos nº 4 y nº 5).

- **Otras condiciones:**

a) Altura libre mínima de planta baja de 3,50 ml. (máxima de 4 ml.) y de las plantas de piso de 2,60 ml.

b) Cuerpos volados para todos los grados. Los balcones, miradores y terrazas no podrán sobrepasar el 5% de la anchura media del tramo de la calle en que se encuentra la parcela. El máximo en todos los casos será de 1,25 ml. Según el artículo 12, la superficie máxima en vuelo vendrá determinada de aplicar el 50% a la superficie que se obtiene de multiplicar el vuelo máximo permitido por la longitud de la fachada de cada una de las plantas, distribuyéndose esta superficie, para cada fachada, de manera libre, quedando las siguientes superficies:

$$1,25 \text{ m} \times 52 \text{ m} = 65 \text{ m}^2$$

$$1,25 \text{ m} \times 53,24 \text{ m} = 66,55 \text{ m}^2$$

$$\text{Vuelo máximo} = 65 \text{ m}^2 + 66,55 \text{ m}^2 \times 0,50 = 65,77 \text{ m}^2 / \text{ por planta.}$$

c) Edificaciones complementarias: Las nuevas edificaciones no podrán superar los 4 ml. De altura libre en ningún caso. Sólo se admitirán soluciones de cubierta inclinada o dentada con ángulos no superiores a 30 grados y cuya altura máxima por encima de la anterior no supere 1,20 ml. Caso de alcanzar alturas de cumbrera superiores en 0,80 ml. A la superior del forjado de la planta baja del edificio principal, se exigirá un retranqueo mínimo respecto de la fachada posterior de éste de 3 ml.

- No se imponen condiciones de estética referentes a materiales, colores o composiciones específicas, diferentes a las que dimanen de los principios generales del arte y la técnica constructiva.

La modificación planteada requiere adaptar a la nueva ordenación y calificación pormenorizada los siguientes planos del documento del P.G.O.U.:

- POP-2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Escala 1:5000
- POP-2.5 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA 5/8 Escala 1:1000

3.3. Ejecución de la Ordenación Urbanística

La ejecución de la nueva ordenación urbanística queda sujeta al régimen de ejecución de **Actuación de Dotación por Incremento de Edificabilidad Ponderada. (Art.137 LSU)**

La sujeción al régimen de actuación de Dotación por Incremento de Edificabilidad Ponderada y la ejecución de la actuación edificatoria conllevará el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, y demás normativa de aplicación.

Serán obligaciones vinculadas a la actuación de dotación.

- a) Formalizar la cesión gratuita al Ayuntamiento los terrenos interiores de la parcela que están destinados a dotaciones públicas.
- b) Completar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística que se modifica, resulten necesarias para que el terreno de la parcela adquiera condición de solar.
- c) Abonar las compensaciones económicas por imposibilidad de obtención y urbanización de Sistemas Generales y Locales en los siguientes términos:

Sistemas Locales:

Se ceden 660,68 m² para SLL y se monetizan 69,27 m² para SLL

Sistemas Generales:

Se ceden 925,64 m² para SSGG y se monetizan 469,54 m² para SSGG

- d) Abonar al Ayuntamiento de Ermua el 15% del Incremento de la Edificabilidad Urbanística Ponderada de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- e) Edificar en los plazos previstos y destinar el edificio a los usos previstos por la ordenación urbanística.

4.- FICHA URBANÍSTICA.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN "IDESA"

SITUACIÓN:	Avda. Gipuzkoa 15
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano
CALIFICACIÓN:	Vivienda colectiva. Residencial
CRITERIOS DE ORDENACIÓN:	Edificación con Alineación viaria OR-2

Se genera una Actuación Aislada que permite la construcción de una edificación residencial de vivienda colectiva, compuesta por un edificio y tres portales para viviendas libres, tasadas y VPO, compartiendo la planta baja y sótanos para garaje vinculado a cada uno de los usos.

Sobre una parcela edificable de 876,72 m², se define un edificio adosado a la medianera colindante existente, con un perfil edificatorio de PB+8, dejando una separación de 5,00 ml. al encauzamiento del río y 4,00 ml. al límite común de parcelas por el sur, frente al edificio residencial nº 17 de la misma Avda. Gipuzkoa.

La parcela se divide en tres solares: uno con ocupación de parcela de 513,45 m² en PB y 4.065,47 m² para **vivienda libre** en plantas altas (32 viv.), otro con ocupación de parcela de 191,30 m² en PB y 1.536,85 m² en plantas altas de **vivienda tasada** (16 viv.), y por último otro con ocupación de parcela de 171,97 m² en PB y 1.373,60 m² en plantas altas de **vivienda VPO** (16 uds.). Se obtiene en total una superficie residencial de 6.975,92 m² (incluyendo vuelos) y **64 viviendas**.

Por el espacio entre la nueva edificación y el nº 17, se conecta con un nuevo espacio libre bajo el que discurre el encauzamiento del río. La urbanización de este espacio y la conexión con la Avenida se ejecutará conjuntamente con la edificación, no superando su coste el 5% del presupuesto de ejecución de contrata de la edificación permitida, al tratarse de una actuación aislada.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La superficie de urbanización y descontaminación, en su caso, de acuerdo con la ordenación, es de 1.067,06 m², y la urbanización del futuro DPH de 519,26 m², estimándose un presupuesto inferior a 400.000 €, que incluye el entorno de la edificación con pavimentación y zona verde como espacios libres en resto de terreno de cesión.

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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Superficie: 2.463,04 m².
- Las alineaciones de la edificación están grafiadas en el plano adjunto, y son obligatorias a la calle y máximas al resto (espacios libres).

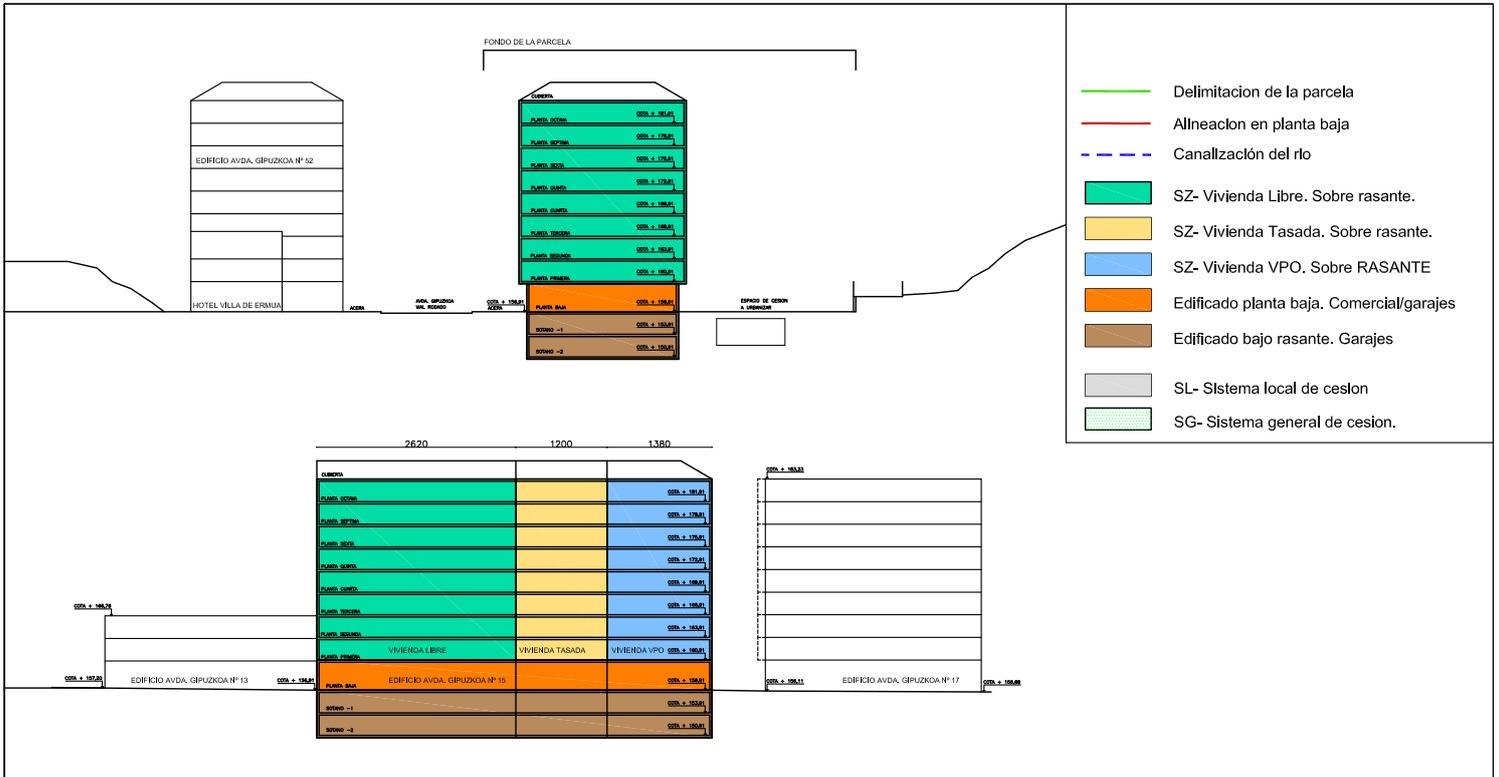
Se aporta como **Plano nº 5** Ordenación pormenorizada.

- Superficie de parcela privada: 876,72 m²

SZ-Libre:	513,45 m ²
SZ-Tasada:	191,30 m ²
SZ-VPO:	171,97 m ²
- Superficie de cesión total: 1.586,32 m²

Sistemas Locales:	660,68 m ²
Sistema General Hidráulico:	519,26 m ²
Sistemas General Viario	323,60 m ²
Sistema general zonas verdes:	82,78 m ²
- Tipo de ordenación: Edificación con Alineación viaria OR-2
- Número de alturas: PB + 8

- Uso predominante: Residencial, SZ-Libre, SZ-Tasada y SZ-VPO
- Se permite el uso de aparcamiento e instalaciones tanto en planta baja como en bajo rasante.
- Uso permitido en planta baja: los usos permitidos para las edificaciones residenciales de acuerdo con la regulación del Plan.
- Uso permitido en plantas altas: sólo residencial.
- Edificabilidad máxima bajo rasante:
No se limita y no computa si se dedica a aparcamiento obligatorio (1parcela/vivienda)
- Superficie máxima construida computable
en Planta Baja: 830,36 m2
SZ-Libre: 507,09 m2
SZ-Tasada: 171,30 m2
SZ-VPO: 151,97 m2
- Superficie máxima construida computable
en plantas altas: 6.975,92 m2
SZ-Libre: 4.065,47 m2
SZ-Tasada: 1.536,85 m2
SZ-VPO: 1.373,60 m2
- Edificabilidad computable total sobre rasante: 7.806,28 m2 a efectos de cálculo.
- Número de viviendas máximo: 72



AMBITO SUELO URBANO CONSOLIDADO. AVENIDA GIPIZKOA, Nº 15. ERMUA

Sup. actuación Aislada = 2.463,04 m ²	USO	SITUACION ACTUAL		SITUACION FUTURA		
		Predominante Vivienda	Edificabilidad existente	Nº Viviendas 0 Uds.	Incremento ponderado de edificabilidad s/r	Nº Viviendas total
		Industrial. Sup. Const.= 4.479,22 m ²		Residencial. Sup.= 5.831,84 m ²	Máximo 72 viviendas Previsto 64 viviendas	PB+8

DISEÑO PROPUESTO	EDIFICIO RESIDENCIAL	OCUPACION		SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE				
		Sobre rasante	Bajo rasante	Construida Bajo rasante	Planta baja	Plantas altas	Nº Plantas	Nº Viviendas
	SZ- Vivienda Libre	513,45 m ²	513,45 m ²	1.026,90 m ²	507,09 m ²	4.065,47 m ²	S+S+PB+8	32 Unidades
	SZ- Vivienda Tasada	191,30 m ²	191,30 m ²	382,60 m ²	171,30 m ²	1.536,85 m ²	S+S+PB+8	16 Unidades
	SZ- Vivienda VPO	171,97 m ²	171,97 m ²	343,22 m ²	151,97 m ²	1.373,60 m ²	S+S+PB+8	16 Unidades
	TOTAL ACTUACION	876,72 m²	876,72 m²	1.752,72 m²	830,36 m²	6.975,92 m²	Sup. construida S/r = 7.806,28 m ²	

Clasificación del suelo actual	Clasificación del suelo prevista	Sistemas generales adscritos: si
Urbano . OR-7 Edificación no residencial.	Urbano . OR-2 Edificación con alineación viaria.	

CARGA DOTACIONAL			
Monetización	Superficie de cesión		
15% Plusvalías.	Superficie total a urbanizar = 1586,32 m ²		
	SL = 660,68 m ²	SIST. GENERAL VIARIO= 323,60 m ²	SIST. GENERAL Z.VERDES= 82,78 m ² SIST.GENERAL HIDRAULICO = 519,26 m ²

ARQUITECTO: GUILLERMO AGUDO PORTELL	PROPIETARIO : MALLABIER 2011 S.L.	REF : 210IMP FECHA : MAYO 2.024	ESTADO TRAS MODIFICACION DEL PGOU FICHA URBANISTICA	ESCALA 1:1000
--	--------------------------------------	------------------------------------	--	------------------

5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD

**5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
Y
ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD
(IMPACTO ECONÓMICO EN LA HACIENDA MUNICIPAL)**

I.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La viabilidad económica de la actuación puede entenderse como la capacidad del suelo inicial (VRS₀) de financiar la carga de urbanización en correspondencia con el aprovechamiento lucrativo atribuido por el Planeamiento, manteniendo unos márgenes de rentabilidad de la promoción inmobiliaria coherentes con el mercado. Utilizaremos para ello el sistema de cálculo de Valor de Suelo establecido por el R.D.1492/2011, de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Con este método de valoración podemos comprobar si el impacto económico de la urbanización puede ser soportado(financiado) por suelo inicial, dado su valor estimado de venta y manteniendo un margen de beneficio-promotor razonable. Para llevar a cabo el estudio, partimos del valor de suelo urbanizado **al que descontaremos los gastos de urbanización estimados, obteniendo así el Valor de Suelo Inicial, y por tanto la comprobación de la rentabilidad de la actuación.**

I.1.- MÉTODO DE ESTIMACIÓN PARA EL SUELO URBANO NO EDIFICADO.

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- **VS** = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- **E_i** = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo
- **VRS_i** = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior se determinarán por **el método residual estático** de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

- **VRS** = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- **Vv** = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- **K** = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
- Dicho coeficiente **K**, que tendrá con carácter general un valor de **1,40**, podrá ser reducido hasta un **1,20** en caso de ámbitos en los que exista Vivienda Protegida, así como usos terciarios o industriales.
- **Vc** = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, al Valor Residual del Suelo así obtenido (VRS) se descontarán las cargas de urbanización y otros costes asociados que resulten necesarios para que el terreno alcance la condición de solar.

I.2.- APLICACIÓN DEL MÉTODO A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN “IDESA”

I.2.1.- Valor de Suelo Urbanizado

Toda vez que nos encontramos ante una actuación de “dotación”, en un suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, se procederá a la valoración tanto en situación actual (industrial) como modificada (residencial). De esta forma, además de poder verificar la rentabilidad necesaria de la actuación, conoceremos el incremento de valor (edificabilidad urbanística ponderada) a los efectos cuantificar el importe económico que corresponde al Ayuntamiento por la cesión obligatoria del 15%; todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La **Tabla 1** muestra la superficie edificable en los diferentes usos pormenorizados que se prevén en el planeamiento modificado, así como el industrial existente en el ámbito, obteniendo así los valores en venta que son divididos por el coeficiente K en función del beneficio exigible por el mercado a cada uno de los usos. La **Tabla 2** muestra el coste de construcción referidos a los metros edificables de cada uso

TABLA 1.- VALOR EN VENTA (Vv)

CALCULO DE PRECIO DE VENTA (usos sobre rasante):					
USO	S. CONSTR.	Venta €/m2c	Venta Vv	COEFICIENTE K	Vv/K
Viviendas libres	4065,47m2	2.375,00 €	9.655.491,25 €	1,400	6.896.779,46 €
Viviendas tasadas	1536,85m2	1.800,08 €	2.766.445,26 €	1,300	2.128.034,82 €
Viviendas VPO	1373,60m2	1.581,11 €	2.171.816,13 €	1,250	1.737.452,90 €
Garajes sobre rasante VPT	90,00m2	519,95 €	46.795,64 €	1,300	35.996,65 €
Garajes sobre rasante VPO	90,00m2	651,07 €	58.596,37 €	1,250	46.877,10 €
Garajes sobre rasante libres	300,00m2	500,00 €	150.000,00 €	1,400	107.142,86 €
Trasteros sobre rasante	350,36m2	500,00 €	175.180,00 €	1,400	125.128,57 €
TOTAL S/R	7806,28		15.024.324,66 €		11.077.412,36 €
INDUSTRIAL	4479,22	900,00 €	4.031.298,00 €	1,300	3.100.998,46 €

TABLA 2.- COSTES DE CONSTRUCCIÓN (Vc)

USO	S. CONSTR.	P.E.M. €/m2c	P.E.M.	BC+GG+HMP	VC
Viviendas libres	4065,47	1.260,00 €	5.122.492,20 €	1.024.498,44 €	6.146.990,64 €
Viviendas tasadas	1536,85	1.050,00 €	1.613.692,50 €	322.738,50 €	1.936.431,00 €
Viviendas VPO	1373,60	1.000,00 €	1.373.600,00 €	274.720,00 €	1.648.320,00 €
Garajes sobre rasante VPT	90,00	350,00 €	31.500,00 €	6.300,00 €	37.800,00 €
Garajes sobre rasante VPO	90,00	350,00 €	31.500,00 €	6.300,00 €	37.800,00 €
Garajes sobre rasante libres	300,00	350,00 €	105.000,00 €	21.000,00 €	126.000,00 €
Trasteros sobre rasante	350,36	350,00 €	122.626,00 €	24.525,20 €	147.151,20 €
Sótano	1.055,00 €	500,00 €	527.500,00 €	105.500,00 €	633.000,00 €
TOTAL S/R + Sótano	8861,28 m²		8.927.910,70 €	1.785.582,14 €	10.713.492,84 €
INDUSTRIAL	4479,22 m²	400,00 €	1.791.688,00 €	567.606,76 €	2.359.294,76 €

La siguiente **Tabla 3**, muestra el resumen de la aplicación del método residual a los usos actuales (industrial) y a los previstos por la modificación del planeamiento (residenciales).

El valor de suelo urbanizado en situación actual asciende a 741.703,70 € y considerando el cambio de uso que promueve la modificación alcanza la cifra de **1.069.598,69 €**, lo que llevado a m2 de suelo, considerando una superficie de la actuación de Dotación de 2.463,04 m2, arroja la cifra de **469,54 €/m2**

TABLA 3.- VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VRS)

USO	Venta Vv	COEFICIENTE K	Vv/K	VC	VRS
Viviendas libres	9.655.491,25 €	1,4	6.896.779,46 €	6.146.990,64 €	749.788,82
Viviendas tasadas	2.766.445,26 €	1,3	2.128.034,82 €	1.936.431,00 €	191.603,82
Viviendas VPO	2.171.816,13 €	1,3	1.737.452,90 €	1.648.320,00 €	89.132,90
Garajes VPT (16ud)	390.912,00 €	1,3	300.701,54 €	37.800,00 €	262.901,54
Garajes VPO (16ud)	243.073,15 €	1,3	194.458,52 €	37.800,00 €	156.658,52
Garajes libres (40ud)	480.000,00 €	1,4	342.857,14 €	126.000,00 €	216.857,14
Trasteros	255.930,00 €	1,4	182.807,14 €	147.151,20 €	35.655,94
Sótano				633.000,00 €	- 633.000,00
TOTALES	15.963.667,80 €		11.783.091,53 €	10.713.492,84 €	1.069.598,69
INDUSTRIAL	4.031.298,00 €	1,3	3.100.998,46 €	2.359.294,76 €	741.703,70
INCREMENTO DE VALOR					327.894,99
15% CESIÓN AYUNTAMIENTO					49.184,25

Se puede observar que el suelo, entendido como Edificabilidad Urbanística Ponderada experimenta un incremento de valor de 327.894,99 €, siendo el importe económico de la cesión del 15% correspondiente al Ayuntamiento, la cantidad de **CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS (49.184,25 €)**.

I.2.2.- Valor de Suelo sin Urbanizar.

Se han considerado las siguientes partidas de urbanización (en realidad, obras complementarias) así como los necesarios gastos de descontaminación:

- Derribos de la Edificación Industrial Existente: 250.000 €
- Urbanización Sistemas Locales y Generales: 185.000 €
- Actuaciones de Descontaminación: 190.000 €

TOTAL 625.000 €

Valor del Suelo sin Urbanizar (VRSo) :

CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (444.598,69 €)

I.2.3.- CONCLUSIÓN (VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN)

El valor positivo de suelo, con un ratio del metro cuadrado acorde a mercado (444.598,69 € / 2.463,04 m²) de **180,51 €/m²**, acredita la suficiencia del suelo aportado para financiar la actuación residencial, con lo queda acreditada la viabilidad económica de la nueva propuesta de ordenación que se implementa en la Modificación Puntual.

II.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD – IMPACTO EN LA HACIENDA LOCAL.

A continuación, se analiza para un periodo de 25 años el impacto en cuanto por diferencia de ingresos y gastos que produce la Modificación Puntual del PGOU, considerando el gasto que se va a producir derivado del mantenimiento de las dotaciones locales.

II.1.- GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS DOTACIONES.

1.-MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES

1.1.- COSTE DE MANTENIMIENTO CÉSPED

- Limpieza -1,348€/m2año0,42€/m2año
- Limpieza red de drenaje -0,076 €/m2año
- Riego -0,032€/m2año
- Abonado -0,05€/m2año
- Siega de césped 0,67 €/m2 año
- Tratamientos fitosanitarios-0,10€/m2año Total coste unitario- 1,348 €/m2 año

Superficie césped: 415,24m2

Total mantenimiento anual césped: 559,42 €

Total mantenimiento 25 años césped: **13.985,50€**

1.2.-MANTENIMIENTO ARBOLADO

- Número de árboles: 72
- Coste anual mantenimiento por árbol: 25€

Total coste anual mantenimiento arboles: 1.800€

Total mantenimiento árboles 25años: **45.000€**

2.- MANTENIMIENTO ZONAS PAVIMENTADAS (1.171,08 M2)

- Maquinaria limpieza -195,44€/año
- Gastos personal -3.068€/año
- Gastos ordinarios -581 €/año

Total coste anual de mantenimiento-3.844,44€/año

Total mantenimiento zonas pavimentadas 25 años:**96.111,00€**

TOTAL GASTOS MANTENIMIENTO A 25AÑOS:

CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS (155,096,50 €)

II.2.- INGRESOS DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

1.- LICENCIA DE OBRAS.

- 5%/EM Libres = $5\% \times 5.877.618€ = 279.253,06€$
- 2,5%/EM Tasadas y VPO = $2,5\% \times 32.660.656€ = 81.650,16€$

Total ingresos por licencia de obras a 25 años: **360.903,22€**

2.- IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

- Tipo gravamen -0,2965%
- Valor catastral medio vivienda (base imponible) -150.000€
- IBI por vivienda - 444,75€/año
- Numero de viviendas -64

Ingresos anuales por IBI 64 viviendas -28.464€/año

Total ingresos por IBI a 25 años **-711.600 €**

3.- IMPUESTO DE CIRCULACIÓN DE VEHICULOS

- 77 parcelas de garaje
- 50 € vehiculo/año

Total Ingresos por impuesto circulación 77 vehículos -3.850 €/año

Total ingresos por impuesto circulación vehículos 25 años **-96.250€**

4.- CESIÓN DEL 15% DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

- Se compensa economicamente : **49.184,25 €**

TOTAL INGRESOS DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN A 25 AÑOS:

UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS Y CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (1.217.937,47 €).

II.3.- CONCLUSIÓN.

La elevada cifra de ingresos respecto de los gastos, estimados ambos a un periodo de 25 permite afirmar la suficiencia y sostenibilidad de la actuación urbanística propuesta, con un **impacto POSITIVO en la HACIENDA LOCAL.**

III.- JUSTIFICACION SUFICIENCIA DE DOTACIONES

En el presente apartado analiza la suficiencia de dotaciones públicas previstas en el Planeamiento Estructural y Pormenorizado para poder dar servicio suficiente a la nueva demanda resultante del incremento poblacional derivado de la actuación residencial que propone la Modificación del Planeamiento.

III.1.- SISTEMAS DE DOTACIONES

1.1. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

-0 a 2 AÑOS- 25 plazas vacantes en el año 2025, que teniendo en cuenta el descenso de natalidad desde entonces a día de hoy, han aumentado con total seguridad-Dotación Suficiente.

-Educación Infantil-Vacante un 5% de las plazas en el año 2015, porcentaje que habrá aumentado a causa del descenso de natalidad. Dotación Suficiente

-Educación Primaria- Vacante un 15% de las plazas en el año 2015, porcentaje que habrá aumentado a causa del descenso de natalidad. Dotación Suficiente

-Educación secundaria- Vacante un 15% de las plazas en el año 2015, porcentaje que habrá aumentado a causa del descenso de natalidad. Dotación Suficiente

1.2. EQUIPAMIENTO SANITARIO

-La capacidad del centro de día se estima para 20.000 pacientes por lo que teniendo en cuenta la población de Ermua a día de hoy, (15.559 h), más el aumento de población, (256 h) como consecuencia de la Modificación Puntual se comprueba que la Dotación es Suficiente

1.3. EQUIPAMIENTO CULTURAL Y ASISTENCIAL

-Ratios muy por encima de los estándares necesarios, según PGOU, por lo que la Suficiencia de la Dotación se mantiene.

1.4. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

-Dotación Suficiente y más teniendo en cuenta la ampliación y desarrollo de Betondo llevada a cabo estos últimos años.

1.5. ZZVV Y EELL

Cuadro pagina 118 PGOU

-Edificabilidad urbanística PGOU-66.671m²

-Nueva edificabilidad Mod.Puntual-66.671+7.806=74.477m²

-Habitantes (año 2023)-15.599h

-Nuevos habitantes Mod. Puntual-15.599+256 =15.855

-Nuevo número habitantes modificación- 18.603+256 =18.939h

-ZZVV y EELL PGOU-338.987m²

-ZZVV y EELL Mod.PGOU-338987+2067=341.054m²

Nuevo estándar ZZVVyEELL-(m²/hab)-18m²/hab, Estándar superior al exigido por la Ley lo que demuestra la Suficiencia de Dotación de EE LL y ZZ VV

III.2.- CONCLUSIÓN.

Se puede considerar que el sistema de DOTACIONES, equipamientos locales y sistemas generales previstos en el PGOU y en la modificación que se pretende para el ámbito concreto, dan cobertura y **SERVICIO SUFICIENTE A LAS NECESIDADES** del nuevo desarrollo residencial.

6.- CÁLCULO DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES Y COMPENSACIÓN

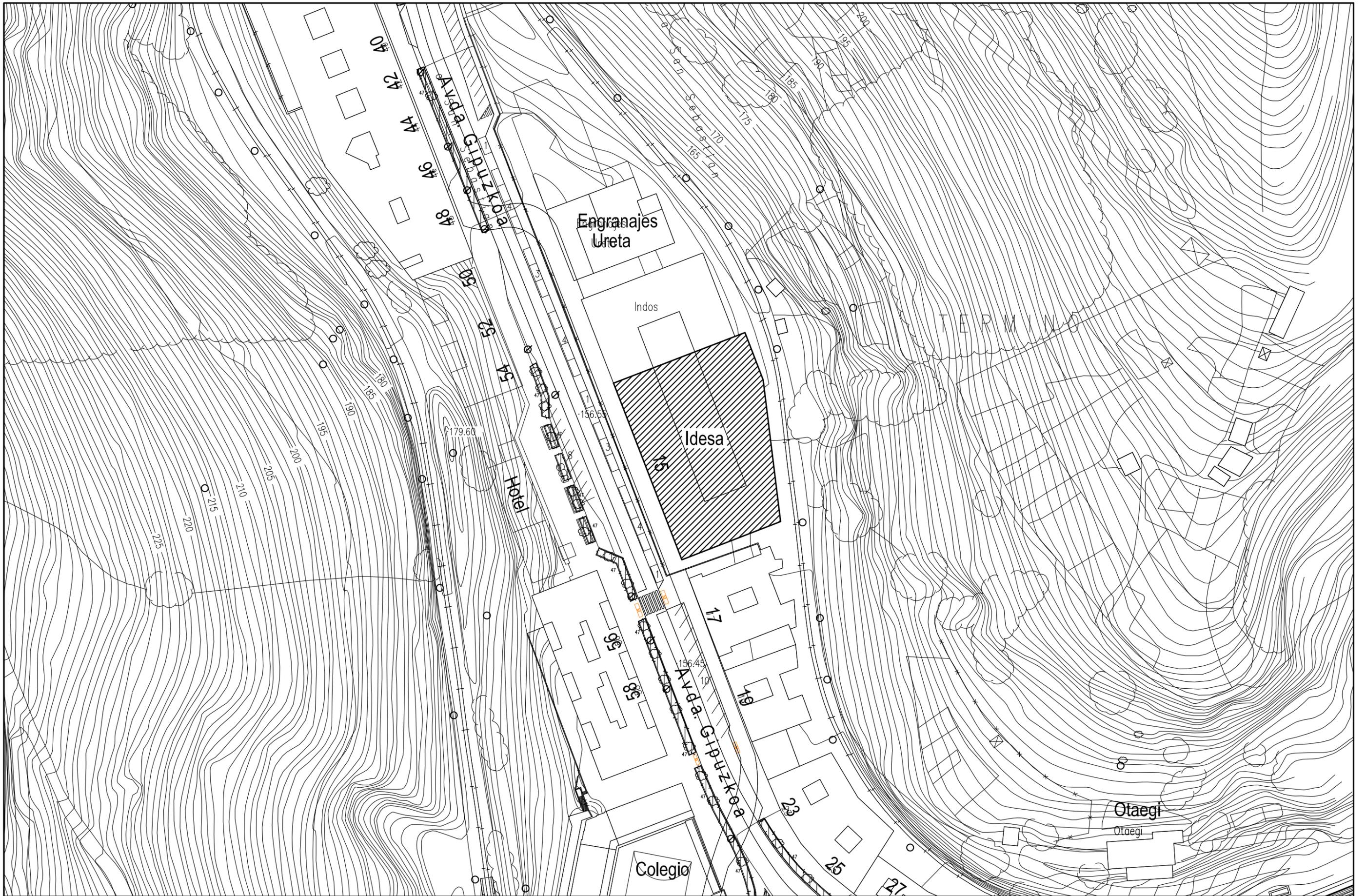
El siguiente cuadro muestra el cálculo de compensación económica sustitutiva de los sistemas locales y generales que no se pueden obtener en el ámbito de la actuación de dotación.

SISTEMAS LOCALES			
(ART.6.3 DECRETO 123/2012 DE 23 DE JULIO DE ESTANDARES)			
5m2/25m2 (20%) SOBRE EL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			
20% INCREMENTO EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL		2.496,70	499,34
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES 15% (SUP. PARCELA - SUP. PARA			230,61
TOTAL CESION SIST LOCALES			729,95
CESIÓN SEGÚN PLANO			660,68
RESTO A MONETIZAR =		PRECIO M2 SUELO URBANIZADO	69,27
Monetizado URBANIZADO		434,26 €	30.081,16 €
SISTEMAS GENERALES			
(ART.78.1 Y 78.2 LEY 272006 DE SUELO DEL PAIS VASCO)			
ART 78.1 5 m2/habitante			
ART 78.2 1 hab/25 m2c Vivienda			
5M / 25 M2T DE USO RESIDENCIAL			Bruta
			1.395,18
CESIONES ACREDITADAS SEGÚN PLANO 07 MOD P.G.O.U.			925,64 m²
SISTEMA GENERAL VIARIO			323,60 m ²
SISTEMA GENERAL HIDRÁULICO			519,26 m ²
SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES			82,78 m ²
RESTO A MONETIZAR		PRECIO M2 SUELO SIN URBANIZAR	469,54
Monetizado SIN URBANIZAR		180,51 €	84.756,50 €

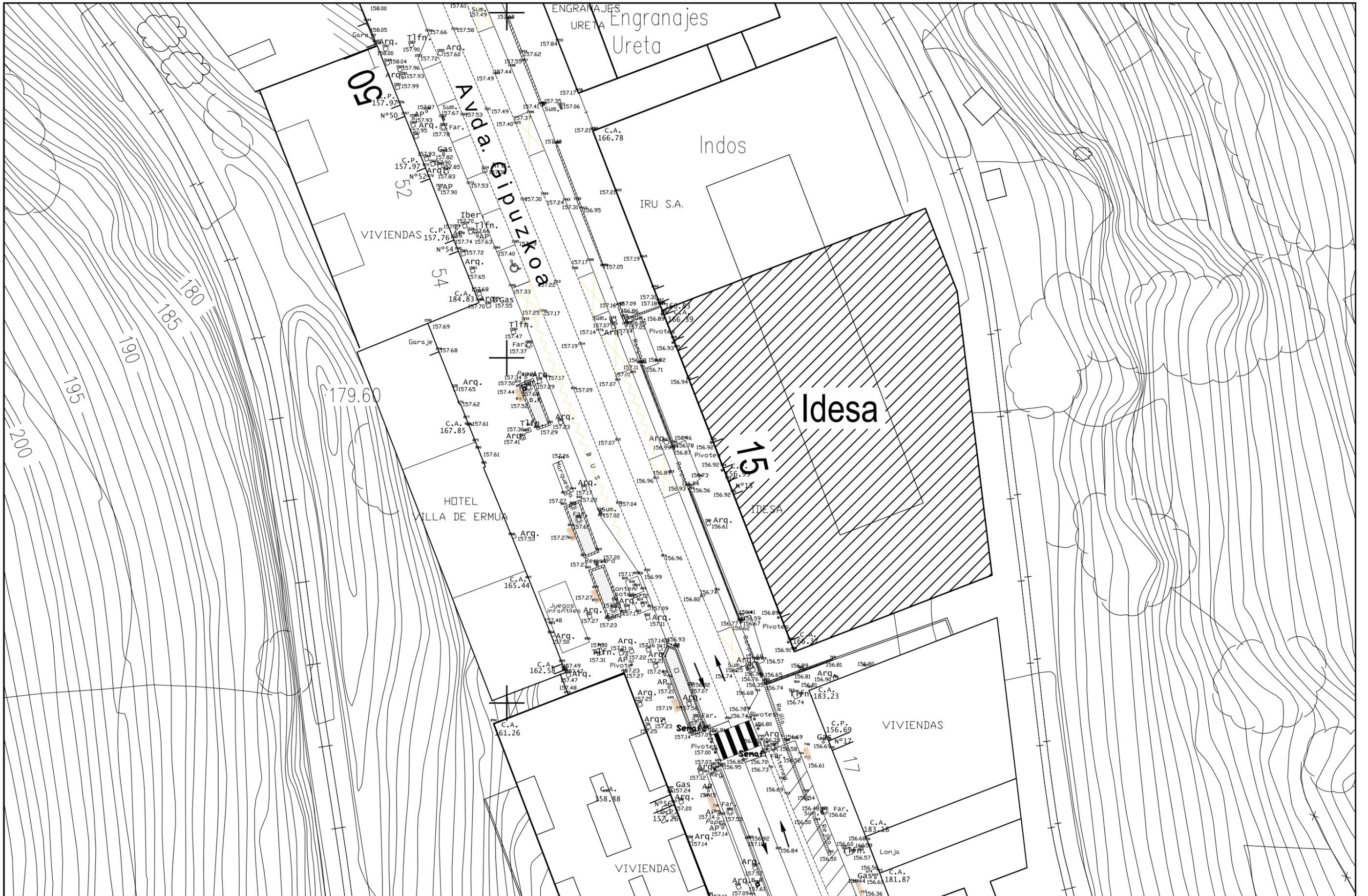
Mayo de 2024

Guillermo Agudo Portell
 Arquitecto
 c/ Santiago de Compostela, 12 - 3º Dto. J
 48031 ERMUA (B) (G)

Guillermo Agudo Portell
 Arquitecto Colegiado 2297 del C.O.A.V.N.



ARQUITECTO: GUILLERMO AGUDO PORTELL	MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ERMUA AVENIDA GIPUZKOA, Nº 15. ERMUA	PROPIETARIO : MALLABIER 2011 S.L.	REF : 210IMP01 FECHA : MAYO 2.024	PLANO DE SITUACION	ESCALA 1:1000 01
--	--	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------	-------------------------------



ARQUITECTO:
GUILLERMO AGUDO PORTELL

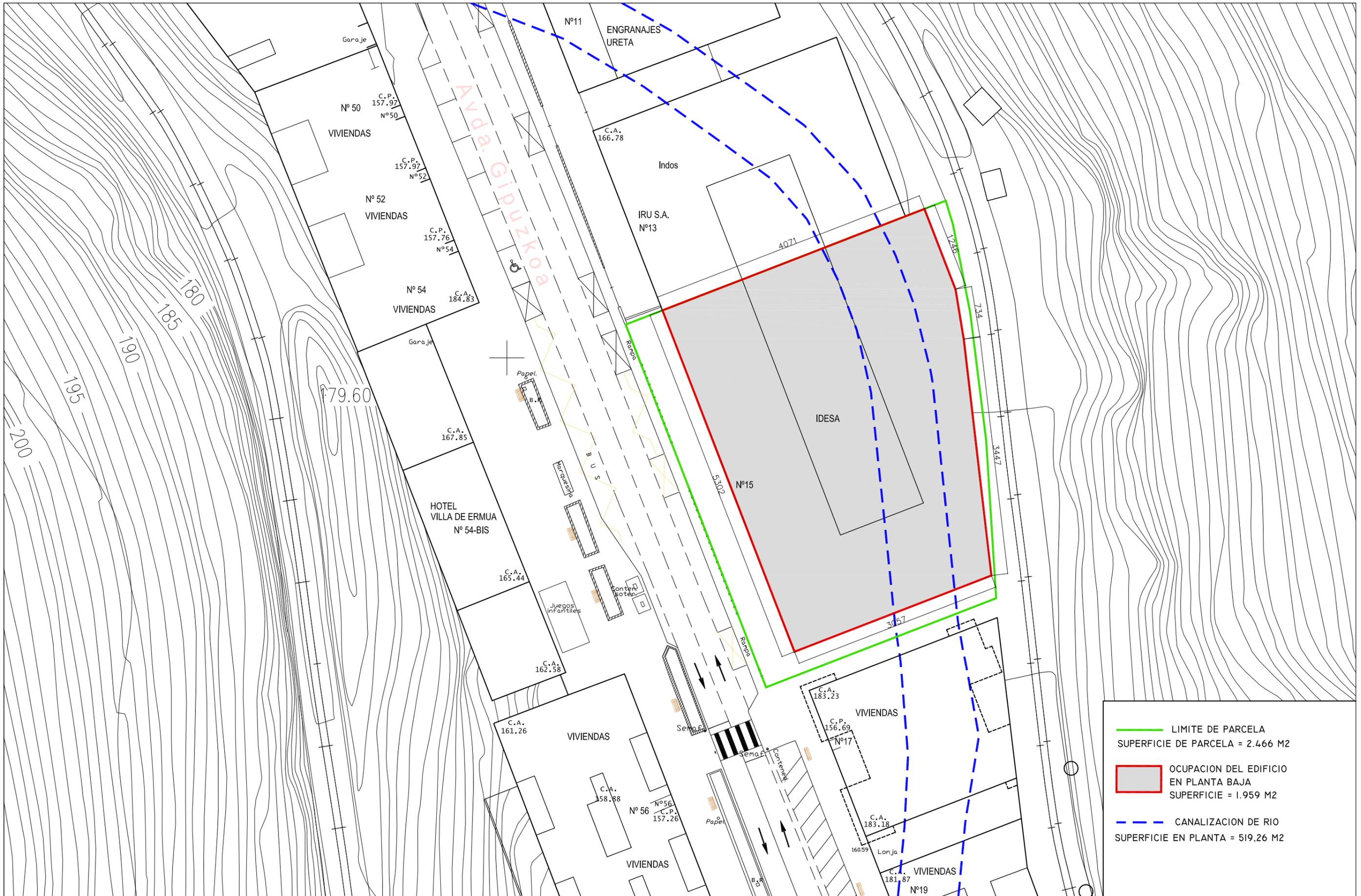
MODIFICACION PUNTIAL DEL PGOU DE ERMUA
AVENIDA GIPUZKOA, Nº 15. ERMUA

PROPIETARIO :
MALLABIER 2011 S.L.

REF : 210IMP02
FECHA : MAYO 2.024

ESCALA
1:500

PLANO TOPOGRAFICO
02



- LIMITE DE PARCELA
SUPERFICIE DE PARCELA = 2.466 M2
- OCUPACION DEL EDIFICIO
EN PLANTA BAJA
SUPERFICIE = 1.959 M2
- - - CANALIZACION DE RIO
SUPERFICIE EN PLANTA = 519,26 M2

ARQUITECTO:
GUILLERMO AGUDO PORTELL

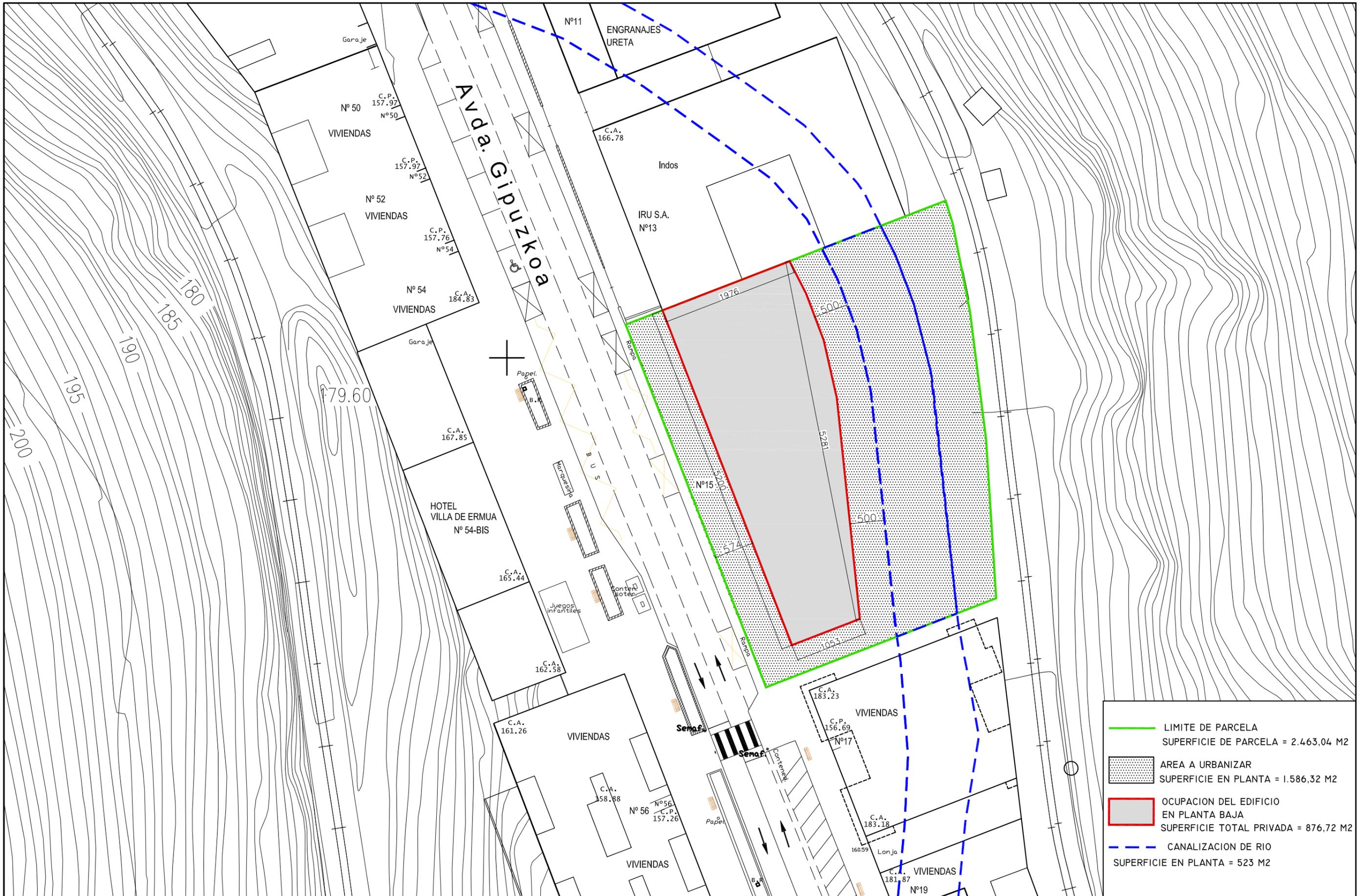
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ERMUA
AVENIDA GIPUZKOA, Nº 15. ERMUA

PROPIETARIO :
MALLABIER 2011 S.L.

REF : 210IMP03
FECHA : MAYO 2.024

ESTADO ACTUAL
DELIMITACION DE LA PARCELA

ESCALA
1:500 **03**



	LIMITE DE PARCELA SUPERFICIE DE PARCELA = 2.463,04 M2
	AREA A URBANIZAR SUPERFICIE EN PLANTA = 1.586,32 M2
	OCUPACION DEL EDIFICIO EN PLANTA BAJA SUPERFICIE TOTAL PRIVADA = 876,72 M2
	CANALIZACION DE RIO SUPERFICIE EN PLANTA = 523 M2

ARQUITECTO:
GUILLERMO AGUDO PORTELL

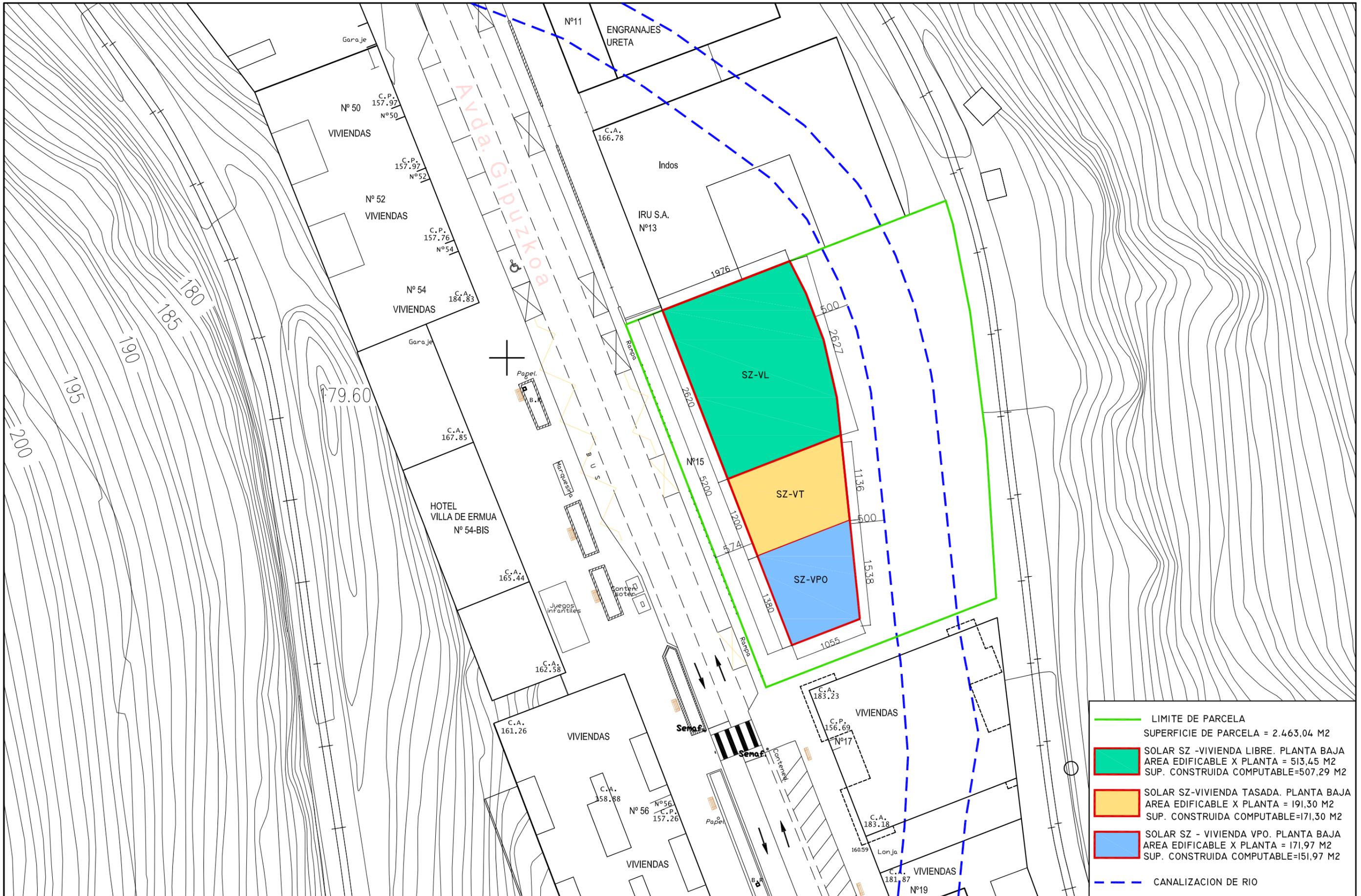
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ERMUA
AVENIDA GIPUZKOA, Nº 15. ERMUA

PROPIETARIO :
MALLABIER 2011 S.L.

REF : 210IMP04
FECHA : MAYO 2.024

ESTADO TRAS MODIFICACION DEL PGOU
DELIMITACION DE LA PARCELA

ESCALA
1:500 **04**



ARQUITECTO:
 GUILLERMO AGUDO PORTELL

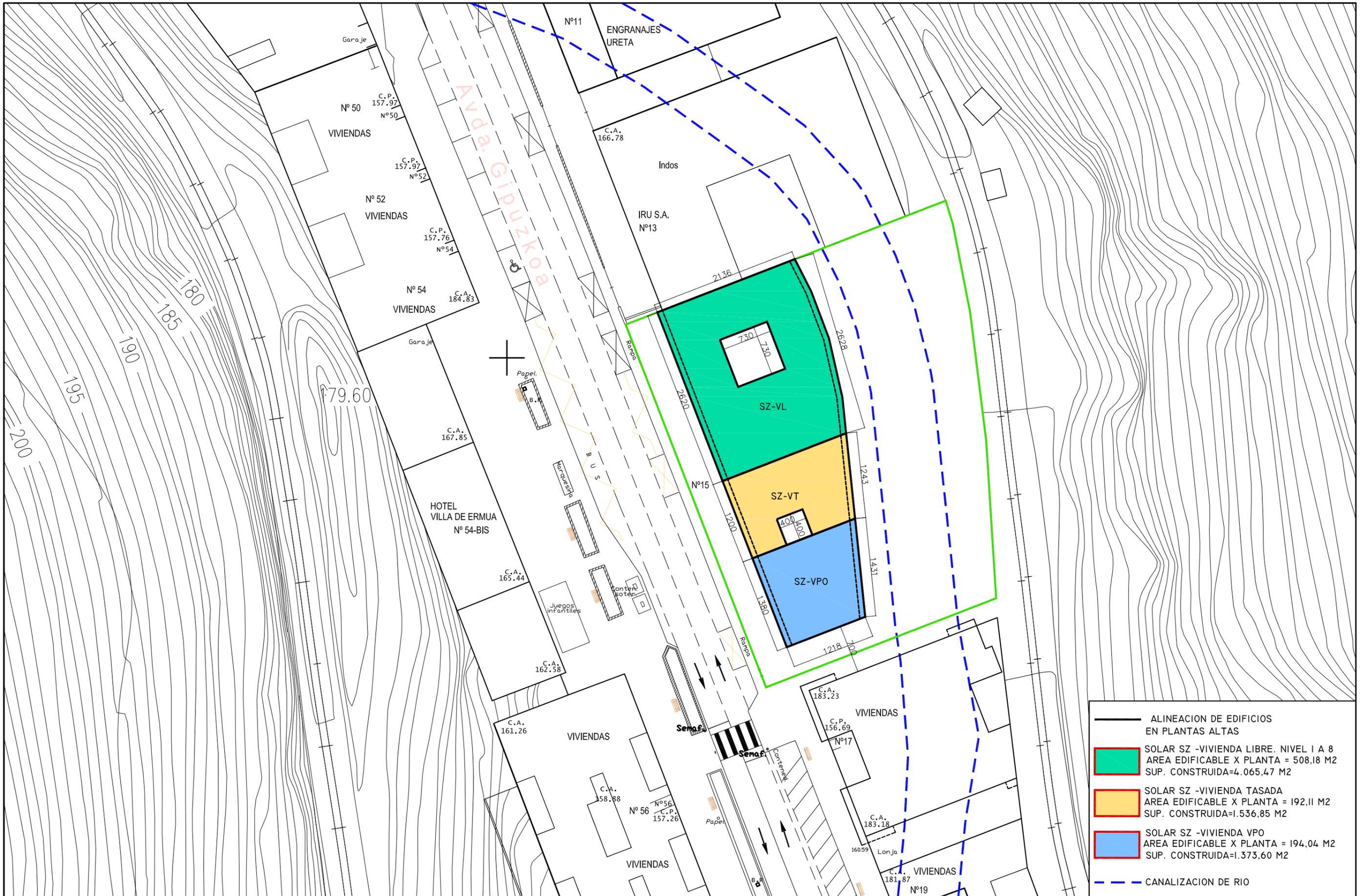
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ERMUA
 AVENIDA GIPUZKOA, Nº 15. ERMUA

PROPIETARIO :
 MALLABIER 2011 S.L.

REF : 210IMP06
 FECHA : MAYO 2.024

ESTADO TRAS MODIFICACION DEL PGOU
 ORDENACION PORMENORIZADA DEL SOLAR- ALINEACIONES EN PLANTA BAJA

ESCALA
 1:500 **05**



- ALINEACION DE EDIFICIOS EN PLANTAS ALTAS
- SOLAR SZ -VIVIENDA LIBRE. NIVEL I A 8
AREA EDIFICABLE X PLANTA = 508,18 M2
SUP. CONSTRUIDA=4.065,47 M2
- SOLAR SZ -VIVIENDA TASADA
AREA EDIFICABLE X PLANTA = 192,11 M2
SUP. CONSTRUIDA=1.536,85 M2
- SOLAR SZ -VIVIENDA VPO
AREA EDIFICABLE X PLANTA = 194,04 M2
SUP. CONSTRUIDA=1.373,60 M2
- - - - CANALIZACION DE RIO

ARQUITECTO:
GUILLERMO AGUDO PORTELL

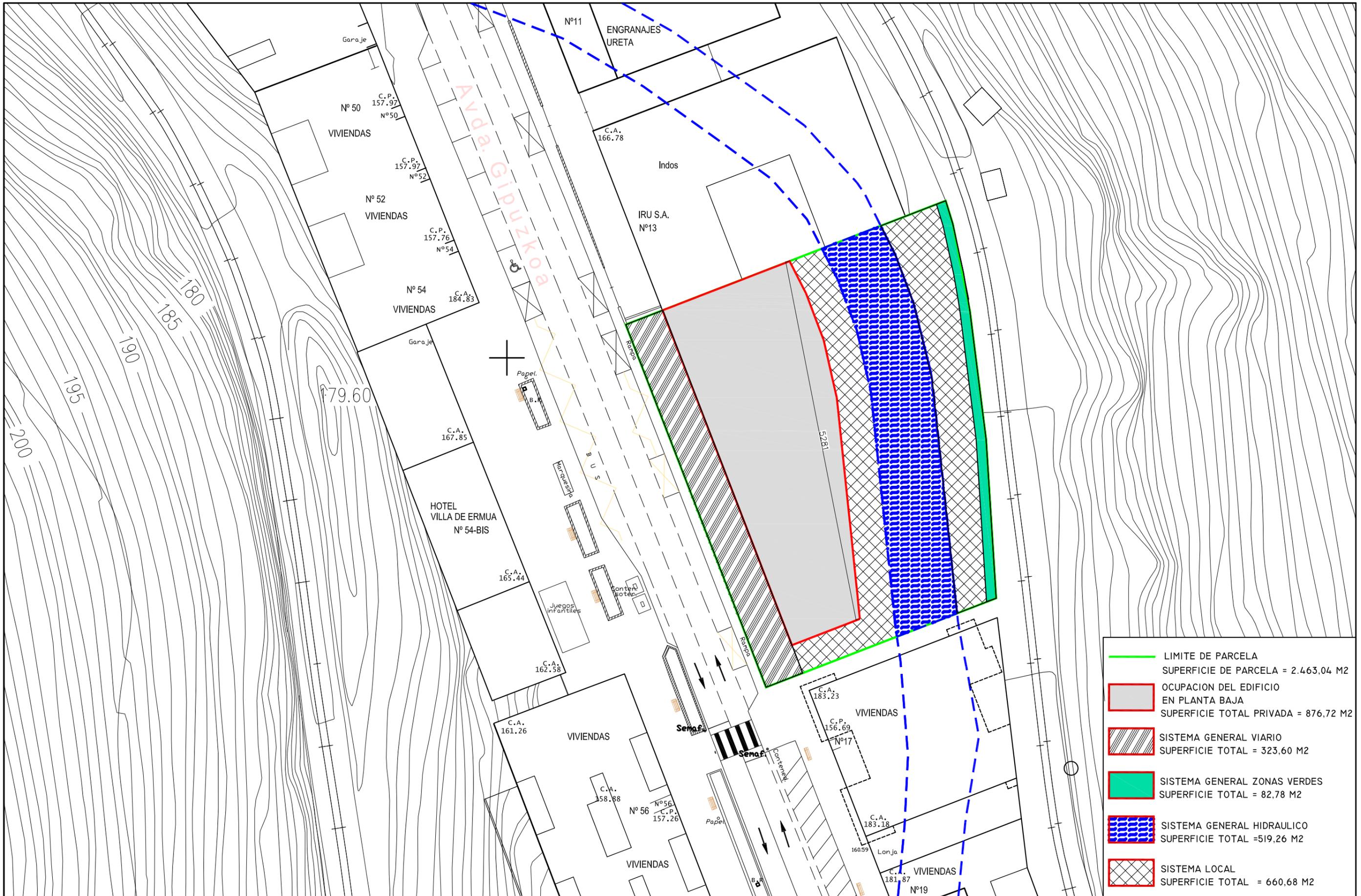
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ERMUA
AVENIDA GIPUZKOA, Nº 15. ERMUA

PROPIETARIO :
MALLABIER 2011 S.L.

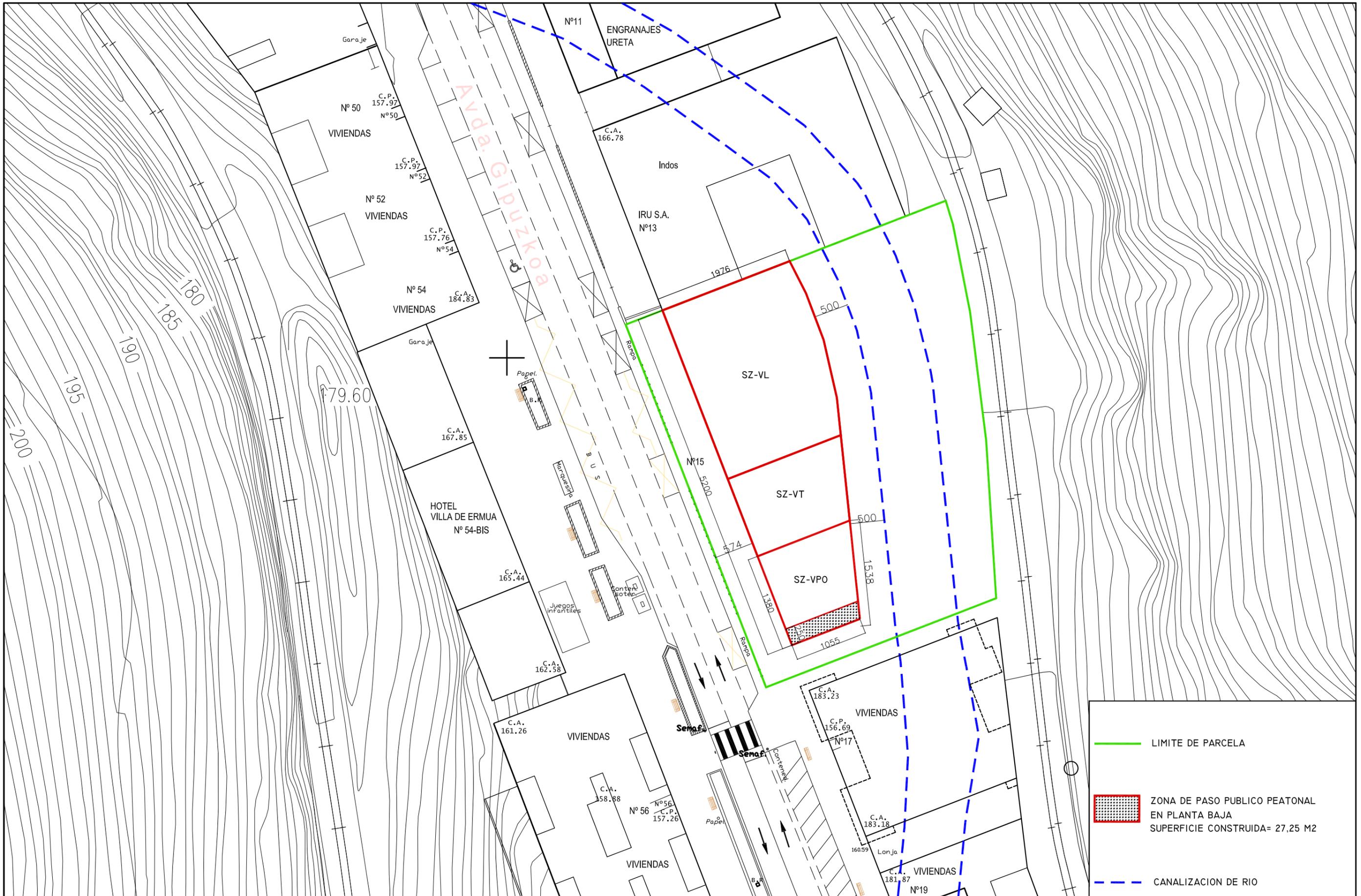
REF : 210IMP06
FECHA : MAYO 2.024

ESTADO TRAS MODIFICACION DEL PGOU
ALINEACIONES EN PLANTAS ALTAS

ESCALA 1:500 **06**



	LIMITE DE PARCELA SUPERFICIE DE PARCELA = 2.463,04 M2
	OCUPACION DEL EDIFICIO EN PLANTA BAJA SUPERFICIE TOTAL PRIVADA = 876,72 M2
	SISTEMA GENERAL VIARIO SUPERFICIE TOTAL = 323,60 M2
	SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES SUPERFICIE TOTAL = 82,78 M2
	SISTEMA GENERAL HIDRAULICO SUPERFICIE TOTAL = 519,26 M2
	SISTEMA LOCAL SUPERFICIE TOTAL = 660,68 M2



— LIMITE DE PARCELA
 ZONA DE PASO PUBLICO PEATONAL EN PLANTA BAJA SUPERFICIE CONSTRUIDA= 27,25 M2
- - - CANALIZACION DE RIO

ARQUITECTO:
GUILLERMO AGUDO PORTELL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ERMUA
AVENIDA GIPUZKOA, Nº 15. ERMUA

PROPIETARIO :
MALLABIER 2011 S.L.

REF : 210IMP08
FECHA : MAYO 2.024

ESTADO TRAS MODIFICACION DEL PGOU
PASO PEATONAL DE USO PUBLICO EN PLANTA BAJA SOBRE PARCELA SZ VPO.

ESCALA
1:500 **08**