



Espedientea: 2HI-062/24-P03-A
ERMUA
IDESA lurzatian Ermuko HAPOnen 3.
Aldaketa puntuala.

Expediente: 2HI-062/24-P03-A
ERMUA
3ª Modificación puntual del PGOU de
Ermua en parcela IDESA.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN BIZKAIKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE BIZKAIA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

ZIURTATZEN DUT Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren Atalak azaroaren 28an izandako 3/2024 bilkuran, honako erabaki hau hartu zutela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 3/2024, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia celebrada el día 28 de noviembre, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

I.- Baldintzak ezartzea "Ermuko Plan Orokorraren 3. aldaketa puntuala, IDESA partzelan" espedientearen behin betiko onespeneri, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzeari eta honako hauetara egokitzeari dagokionez: Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legearen lurralde-antolamenduko tresnak, eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legean adierazitako alderdia. Baldintza horiek honako hauek dira:

I. Condicionar la aprobación definitiva del expediente de "3ª Modificación Puntual del PGOU de Ermua en parcela IDESA", en lo que respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, a su adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos, a que se tengan en consideración los siguientes puntos:

1- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. eta 105. artikuluetan ezarritakoaren arabera, espedienteak justifikatu beharko du Espazio Librean Sistema Orokorraren aurreikuspen handiagoa.

1- En base a lo establecido en los artículos 78 y 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el expediente deberá justificar la mayor previsión del Sistema General de Espacios Libres.

2- HAPOnen egiturazko antolamendu aldatuaren planoan aurkeztu beharko da.

2- Se deberá aportar en plano de la ordenación estructural modificada del PGOU.

3- Gipuzkoa etorbidearen aurreko aparkalekua bide-sistema orokorra edo lokala den argitu beharko da.

3- Se deberá clarificar si el aparcamiento frente a la avenida de Gipuzkoa es un sistema viario general o local.

II.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuan batzorde honen inguruan ezarritakoaren arabera, erabaki honetan jasotako baldintzak bete ondoren, behin betiko onspena eman ahal izango zaio espedienteari, batzorde honi beste txostenik eskatu beharrik gabe.

II.- A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

III. Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari bidaltzea Etxebizitza Sailburuordetzak (I. eranskina) eta URA-Uraren Euskal Agentziak (II. eranskina) egindako txostenak, ziurtagiri honekin batera doazenak.

III. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I) y URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo II), que se acompañan a la presente certificación."





Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.





ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDASAILA
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA
Viceconsejería de Vivienda

ETXEBIZITZA SAILBURUORDETZAREN TXOSTENA, ERMUKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN HIRUGARREN XEDAPEN-ALDAKETARI BURUZKOA. ALDAKETA HORI IDESA ENPRESAK GIPUZKOA ETORBIDEKO 15. ZENBAKIAN OKUPATZEN DUEN ORUBEAREN INDUSTRIA-ERABILERA (OR-7 BIZITEGITARAKO EZ DEN ERAIKINA) BIZITEGITARAKO ERABILERARA ALDATZEARI BURUZKOA DA.

2HI-062-24-P03-A

ERMUKO UDALA (BIZKAIA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea da Ermuko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren hirugarren aldaketa puntualaren espedienteaz aztertzea, etxebizitzaren arloko eskumenetik abiatuta. Aldaketa hori Idesa enpresak Gipuzkoa etorbideko 15. zenbakian okupatzen duen orubearen industria-erabileratik (or-7 bizitegitarako ez den eraikina) bizitegitarako erabilerara aldatzeari buruzkoa da, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egin behar du.

2.- AURREKARIAK.

2.1. Ermuko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2015eko otsailaren 25ean behin betiko onartu zen eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2015eko maiatzaren 22an.

2.2. Ermuko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren hirugarren aldaketa puntuala, Idesa enpresak Gipuzkoa Etorbideko 15. zenbakian okupatzen duen orubearen industria-erabileratik (or-7 bizitegiz besteko eraikuntza) bizitegi-erabilerara aldatzeari buruzkoa, hasiera batean 2024ko ekainaren 18an onartu zen, eta hasierako onarpen hori Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2024ko uztailaren 1ean. 2024ko urriaren 22an onartu zen behin-behinean.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, 82. artikuluan, babes

INFORME DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA REFERENTE A LA TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERMUA, RELATIVA AL CAMBIO DE USO DE INDUSTRIAL (OR-7 EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL) A RESIDENCIAL DEL SOLAR QUE OCUPA LA EMPRESA IDESA EN LA AVENIDA GIPUZKOA Nº15.

2HI-062-24-P03-A

AYUNTAMIENTO DE ERMUA (BIZKAIA)

1.- OBJETO.

El presente informe tiene por objeto analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la tercera Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua, referida al cambio de uso de industrial (or-7 edificación no residencial) a residencial del solar que ocupa la empresa Idesa en la Avenida Gipuzkoa nº15, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES.

2.1. El Plan General de Ordenación Urbana de Ermua se aprobó definitivamente el 25 de febrero de 2015 y fue publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia el 22 de mayo de 2015.

2.2. La tercera modificación puntual del Plan General de ordenación Urbana de Ermua, referida al cambio de uso de industrial (or-7 edificación no residencial) a residencial del solar que ocupa la empresa Idesa en la Avenida Gipuzkoa nº15, se aprobó inicialmente el 18 de junio de 2024 y esta aprobación inicial fue publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia el 1 de julio de 2024. Se aprobó provisionalmente el 22 de octubre de 2024.

3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

3.1. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la



publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzorua erreserbatzeko beharra ezartzen die 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei, eta hiri-lurzoru jarraituko hiriguneak dituzten udalerriei, zeintzuek 2.000 biztanle baino gehiago dituzten.

Beraz, Ermuak 15.627 biztanle dituenez (EUSTAT 2024ko urtarrila)¹, lurzorua erreserbatzeko betebeharrak hori Ermuko Udalari dagokio eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko du aipatutako Udalak. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenera egokitutako idazketaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta **jarduketa integratuen bitartez** egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatu gabeko aretan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, **lehenago gauzatutakoaren aldean** , bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.- Lehentasuneko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatzeko-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, sektore bakoitzean, **lehenago gauzatutakoaren aldean** , bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail

obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población de Ermua es de 15.627 habitantes (EUSTAT enero 2024)¹, esta obligación de reserva rige para el municipio de Ermua y deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la redacción adaptada a la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea **mediante actuaciones integradas** de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, **respecto de la previamente materializada** , que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, **respecto de la previamente materializada** , que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un

1

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriek buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren Lehen Xedapen Gehigarrian ezarritakoa betez, udal-biztanleriaren zenbaketa, estandarrak betetzeari dagokionez, besteak beste, «zehaztaper horiek jasotzen dituen dokumentuaren hasierako onarpenaren ulean egingo da, eta udal-eroldaren zerbitzuak ziurtatutako biztanleriaren arabera egiaztatuko da».

En cumplimiento de lo establecido por la Disposición Adicional Primera del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el cómputo de la población municipal, a los efectos del cumplimiento de estándares, en otros, «se realizará en el momento de la aprobación inicial del documento que recoja dichas determinaciones y se acreditará según la población certificada por el servicio de padrón municipal».



horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzoria erreserbatzeko betebeharra ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei.

Beraz, lurzoria erreserbatzeko beharra **ez dagokio** Ermuko Udalari.

3.3. Era berean, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak aldatzen duen 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu behar da, izan ere, artikulua horrek hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzen baitu, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-eremuko eraikigarritasun haztatuaren %15 i dagokion lurzoria, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua egikaritze-unitatea da.

27.2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatu handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzoria, salbu gaudituz egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, toki administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena

mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, esta obligación de reserva **no rige** para el municipio de Ermua.

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este

dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da.

artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

3.4. Aztertutako 2024ko urriko Etxebideko azken zerrenden arabera, babestutako etxebizitza eskuratzeko 621 eskakizun daude udalerrir horretan. Horietako %85,18 alokairuko etxebizitzaren eskaerak dira. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaeren kopuruak, 529 guztira, etxebizitza erosteko eskaeren kopurua gainditu du. Etxebizitza erosteko 92 pertsonak eman dute izena.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de octubre de 2024, hay una demanda de 621 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 85,18% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 529 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 92 personas.

Eskaera guztien artean, 467 Ermuko udalerrian erroldatutako pertsonarenak dira. Horietako 400 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

De todas las solicitudes, 467 son de personas empadronadas en Ermua, de las cuales 400 son para acceder a una vivienda en alquiler.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. Ermuko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntualaren proposamenaren xedea Idesa industria-eraikina dagoen lurzatiaren lurzoru-kalifikazioa aldatzea da, gaur egun industria-erabilera bateragarria duena, OR-7 aplikazio-ordenantzapean.

4.1. El objeto de la propuesta de Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana 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.

Eraikina bizitegi-eraikinek finkatutako hiri-lurzoruko eremu batean jarduerarik gabe dagoenez, egungo industria-erabilera aldatzea proposatzen da (OR7 - Bizitegitarako ez den eraikuntza), integratzen den antolamenduarekin eta plangintza-eremu orokorrarekin hobeto bat datorren bizitegi-jarduketa bat ezartzeko.

Dado que la edificación se encuentra 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.

4.2. Hiri-lurzoru finkatugabearen zuzkidura-jarduketa bat da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik, eta etxebizitza kolektiboko bizitegi-eraikin bat eraikitzea ahalbidetzen du, etxebizitza libreez, tasatuez eta babes sozialekoen osatua.

4.2. Se trata de una actuación de dotación en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística que permite la construcción de un edificio residencial de vivienda colectiva, compuesta por viviendas libres, tasadas, y de protección social.

Partzela hiru orubetan banatzen da: lehenengoak 513,45 m²-ko partzela okupatzen du beheko solairuan, eta 4.065,47 m²-koa goiko solairuetan etxebizitza liberarako; beste batek 191,30 m²-ko partzela okupatzen du beheko solairuan, eta 1.536,85 m²-ko goiko solairuetan etxebizitza tasatua; eta, azkenik, beste batek 171,97 m²-ko partzela okupatzen du beheko solairuan, eta 1.373,60 m²-ko azalera babes sozialeko etxebizitzaren goiko solairuetan (BOE memorian).

La parcela se divide en tres solares: el primero, con ocupación de parcela de 513,45 m² en planta baja, y 4.065,47 m² para vivienda libre en plantas altas; otro, con ocupación de parcela de 191,30 m² en planta baja, y 1.536,85 m² en plantas altas de vivienda tasada; y, por último, otro con ocupación de parcela de 171,97 m² en planta baja, y 1.373,60 m² en plantas altas de vivienda de protección social (en la memoria VPO).

Beraz, ez da jarduketa integratuko kasu bat, eta, beraz, ez da beharrezkoa babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren estandarra betetzea.

No se trata, por tanto, de un supuesto de actuación integrada, por lo que no es necesario el cumplimiento del estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

4.3. Koadro honetan, proposatutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna jasotzen da, hirigintza-fitxan jasotako datuen arabera:

4.3. En el presente cuadro, se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta, según datos recogidos de la ficha urbanística:

BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO RESIDENCIAL	PROPOSATUTAKO BIZITEGITARAKO ERAIKIGARRITASUNA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA			
	E. libreak V.Libres	B.S.E V.P.S.	E. Tasatua V. Tasada	GUZTIRA TOTAL
	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo
OR7 ENR IDESA	4.065,47	1.373,60	1.536,85	6.975,92
HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO	4.065,47	1.373,60	1.536,85	6.975,92
GUZTIRA / TOTAL	4.065,47	1.373,60	1.536,85	6.975,92

4.4. Babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzorua erreserbatu beharrik ez dagoela eta helburu horretarako lurzorua aurreikusten dela kontuan izanik, aldeko txostena ematen da babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

4.4. Considerando que no hay obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública y que sí se reserva suelo con este fin, procede informar favorablemente, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

4.5. Babes publikoko etxebizitzaren terminologia egokitu beharko da Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean ezarritako izendapenaren arabera, zeinaren bidez babes ofizialeko etxebizitzari **babes sozialeko etxebizitza** deitzen baitzaie.

4.5. Se deberá adaptar la terminología de vivienda de protección pública según la denominación establecida en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, por la cual las viviendas de protección oficial pasan a denominarse **viviendas de protección social**.

5.- ONDORIOAK

5.- CONCLUSIONES

5.1. Aldeko txostena egiten zaio Ermuko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntualari, Idesa enpresak Gipuzkoa Etorbideko 15. zenbakian okupatzen duen orubearen industria-erabileratik (or-7 bizitegitarako ez den eraikina) bizitegitarako erabilerara aldatzeari dagokionez, etxebizitza babestuaren arloan ezarritako zehaztapenei dagokienez.

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua, referida al cambio de uso de industrial (or-7 edificación no residencial) a residencial del solar que ocupa la empresa Idesa en la Avenida Gipuzkoa nº15, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

Hala ere, eguneratu egin beharko da etxebizitza babestuaren arloko terminologia, txosten honen 4.5 puntuan adierazten den bezala.

No obstante, deberá actualizarse la terminología en materia de vivienda protegida, tal y como se indica en el punto 4.5 de este informe.

Vitoria-Gasteizen, sinadura digitalaren datan,

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha de la firma digital,

Izpta./Fdo.: Miguel de los Toyos Nazabal

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
VICECONSEJERO DE VIVIENDA

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ERMUA EN PARCELA IDESA, ERMUA (BIZKAIA)

N/Ref.: IAU-2024-0379

S/Ref.: ZHI- 062/24-P03-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 29 de octubre de 2024 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua-URA de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación de la 3ª Modificación puntual del PGOU de Ermua en parcela IDESA en Ermua (Bizkaia).

Son numerosos los antecedentes a esta modificación puntual que fue tratada en el seno de la COTPV (sesión del 22/03/2023). En relación con dicha modificación, desde esta Agencia caben destacar los últimos informes:

- *Informe de esta Agencia, de marzo de 2023, a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) como Modificación del PGOU sobre cambio de uso de industrial a residencial del solar que ocupa la empresa IDESA de Ermua (IAU-2023-0024).*
- *Informe de esta Agencia de 30 de septiembre de 2024, al Ayuntamiento de Ermua a la "Aprobación inicial de la 3ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua (Bizkaia)".*

2. CONSIDERACIONES

En la documentación presentada se adjunta el último de los informes de esta Agencia y, asimismo, se señala que con fecha 28 de febrero de 2023, el secretario del Ayuntamiento de Ermua, emite informe advirtiendo sobre la existencia de un defecto de forma que podría ser causa de nulidad de pleno derecho de la modificación puntual del PGOU en análisis, consecuencia de algunos defectos en lo relativo a la publicidad y puesta en práctica del programa de participación ciudadana. De esta manera, propone dejar sin efecto los trámites realizados hasta la fecha y retrotraer las actuaciones iniciando nuevamente el expediente.

Consecuentemente, se inician nuevamente los trámites pertinentes y la presente modificación puntual del PGOU de Ermua se somete, junto con el Estudio Ambiental Estratégico, a información pública.

Dado que la propuesta presentada ha sido analizada en numerosas ocasiones por esta Agencia, sin que la presente Modificación puntual suponga cambio alguno para con los aspectos por los que ha de velar esta administración hidráulica, la misma se ratifica en los antecedentes destacados.

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus





3. PROPUESTA DE INFORME

Por lo tanto, y dadas las circunstancias expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA se ratifica en los antecedentes previos y, en especial, en el informe, de marzo de 2023, a esta Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (IAU-2023-0024//2HI-002/23-P03-A).

3. TXOSTEN PROPOSAMENA

Beraz, eta aurrez azaldutakoa kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek aurreko aurrekariak berresten ditu, eta, bereziki, 2023ko martxoko txostena, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzorde honi zuzendua (IAU-2023-0024//2HI-002/23-P03-A).

Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Iker Fernández de Ortega Larruzea (Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación)
Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación)
José M^a Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras)