



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Aprobación de Estudios de Detalle Informe

*Xehetasun Azterketen onespena
Txostena*

2461/2018

PLA12I08T

Código de validación/*Balidazio kodea*
102U4K2H5P57620Z0110



INFORME

DE: ARQUITECTO MUNICIPAL

A: CONCEJALÍA DE URBANISMO

DIRECTOR ÁREA CIUDAD

ASUNTO: INFORME APROBACION INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO A-05
LOMI POWER

Por parte de D. Martín Ascacibar Gregorio, en representación de la empresa Loiola Gestión Inmobiliaria S.A, se presenta Estudio de Detalle, con la intención de precisar las alineaciones y establecer las rasantes y ordenación de volúmenes de la edificación prevista en el ámbito A-05 Lomi Power.

El Estudio de Detalle presentado contiene memoria explicativa y planos de las rasantes y nuevas alineaciones propuestas.

Los estudios de detalle vienen regulados por los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El art. 73-2 en concreto, establece que las determinaciones del estudio de detalle deben circunscribirse a:

- El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
- La ordenación de volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente.
- La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás

obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

El artículo 74 determina el contenido material de los estudios de detalle.

El Estudio de Detalle se presenta en cumplimiento de la previsión del punto 4 de la ficha urbanística del Ámbito A-05 Lomi Power y se circunscribe a lo que se refiere a las edificaciones de la parcela de resultado B de la reparcelación aprobada definitivamente con fecha 17 de julio de 2013.

Este solar B ha sido recientemente objeto de enajenación por la sociedad pública del ayuntamiento de Ermua, Promosa, mediante concurso público y adjudicado a la empresa Inmo-Loiola en base a una propuesta arquitectónica cuya adaptación a los condicionantes urbanísticos y topográficos se justifican mediante el estudio de detalle presentado.

Del estudio de detalle presentado puede inferirse lo siguiente:

- La superficie del terreno que se ve afectada, 3.672,76 m², coincide con la superficie delimitada para la parcela B del ámbito A 05 "LOMI POWER" descrita en la ficha urbanística del Plan General y Proyecto de Reparcelación aprobado.
- El aprovechamiento definido y el número de viviendas se encuentran de acuerdo a las estipulaciones de la ficha urbanística del Plan General que regula el Ámbito.
- El número de plantas se fija de acuerdo con la Ordenanza OR-3 grado 1, art 114, en PB + 8 plantas altas + Ático retranqueado que es la ordenanza a la que remite la ficha urbanística del Plan general para la regulación de los usos, lo cual es correcto
- No se modifica la delimitación del Ámbito respecto de lo señalado por el Proyecto de Reparcelación aprobado. Se justifica adecuadamente el cumplimiento de los parámetros de la Ordenación Estructural (superficies edificables y superficie de Sistemas Generales) y el cumplimiento de los parámetros de la Ordenación Pormenorizada (usos y superficies destinadas a Sistemas Locales, que se aumentan



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Aprobación de Estudios de Detalle Informe

Xehetasun Azterketen onespena Txostena

2461/2018

PLA12I08T

Código de validación/*Balidazio kodea*
102U4K2H5P57620Z0110



ligeramente) en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 73.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

- Se establecen las rasantes de la edificación teniendo en cuenta las rasantes de la N-634, conformándose dos edificios, el primero de los cuales presenta varios escalonamientos, para ajustarse a dichas rasantes.
- Se fijan las alineaciones de la edificación, tanto sobre rasante como bajo rasante. En este punto cabe decir que el retranqueo de la edificación sobre rasante respecto de la línea exterior de la calzada de la N-634, es de 7,00 m. Este retranqueo se fija teniendo en cuenta lo estipulado en las bases del concurso convocado para la enajenación del terreno y considerando que el tramo de la carretera N-634 entre la nueva rotonda de acceso a la autopista y el cruce de Kaltxango, tramo en el que se situará la nueva edificación, va a cederse próximamente al ayuntamiento de Ermua, según acuerdo de colaboración presentado por la Diputación Foral de Bizkaia al ayuntamiento de Ermua en fecha 13 diciembre de 2017 y firmado por el Alcalde de Ermua y el Diputado Foral del Departamento de Desarrollo Económico y Territorial.
- Se reajusta ligeramente el trazado del paso subterráneo previsto para la solución de acceso peatonal y rodado desde la calle Zearkalea, incluido el acceso al futuro Parking Municipal. Este reajuste permite una mejor coordinación con lo previsto para el ámbito A-06 Kaltxango, ya que se centra espacialmente dicho acceso, que deberá ser utilizado por ambos ámbitos en cumplimiento de lo estipulado por las correspondientes fichas urbanísticas.
- Se advierte del error contenido en la ficha urbanística del Plan General, respecto de la existencia en el interior del Ámbito, de una Zona de Presunción Arqueológica, denominada Molino Matxin, que efectivamente desde el Área Técnica Municipal se ha comprobado que nunca ha existido en el emplazamiento señalado por la ficha urbanística, por lo que la advertencia contenida en el Estudio de Detalle es acertada.
- Se pretende minimizar en lo posible la utilización de muros de contención y asegurar una adecuada separación respecto de la carretera de las viviendas a situar en planta baja, y para adaptarse mejor a la topografía. Para ello se diseñan unos “parterres”

entre la futura acera y el edificio que permite además, la ocultación adecuada de las partes emergentes de los semisótanos.

- El tipo de viviendas es de viviendas libres, tasada y VPO.
- Se precisa la volumetría por aplicación de la normativa del Plan General, respecto de la altura libre de cada planta, y a los criterios de medición de alturas contenido asimismo en la normativa del Plan General.

En esencia se propone modificar la alineación del edificio previsto de acuerdo a las bases del concurso de enajenación y a la previsión de cesión del tramo de la N-634, precisar la ordenación de los volúmenes y fijar las rasantes de la edificación a materializar, sin modificar el resto de parámetros fundamentales definidos por la normativa de aplicación, estando de acuerdo dichas propuestas con lo previsto legalmente para los estudios de detalle.

Visto lo anterior y considerando que el Estudio de Detalle que se plantea se ajusta en sus fines y determinaciones a lo previsto por los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006 del Suelo, y considerando que el Estudio de Detalle define de forma adecuada las alineaciones, volúmenes y rasantes de implantación, justificándose adecuadamente el número de plantas previsto y sin modificar el aprovechamiento computable, SE PROPONE APROBAR INICIALMENTE el Estudio de Detalle presentado y someterlo a información pública por el plazo legalmente establecido.