



# ESTUDIO DE DETALLE LOMI POWER BIZIGUNEA

EN U.E- 17, ERMUA, BIZKAIA



SUSTATZAILEA:  
**INMOLOIOLA S.L.**

**ARKITEKTURA**

**TANDEM**

MI Tomas Olabari 4,1Dr, 48930-Getxo  
Tlf: 94 601 87 67 info@tandemarquitectura.com

[www.tandemarquitectura.com](http://www.tandemarquitectura.com)

síguenos también en [facebook](#)

**ARQUITECTURA  
TANDEM**

2018-EXP-08

**ESTUDIO DE DETALLE  
AMBITO 05 LOMI POWER, EN ERMUA, BIZKAIA**

## INTRODUCCION

El presente Estudio de Detalle, se redacta en cumplimiento de la previsión del punto 4 de la ficha urbanística del PGOU de Ermua relativa al Ámbito A-05 LOMI POWER recogida en el apartado 1.1 del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado 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.

## 1.- ANTECEDENTES

El Proyecto de Reparcelación del Ámbito A-05 Lomipower del PGOU de Ermua, aprobado definitivamente con fecha 17 de julio de 2013, contempla en la relación de fincas resultantes el solar B, adjudicado a la empresa Proimersa sociedad pública unipersonal del ayuntamiento de Ermua y posteriormente absorbida en un proceso de fusión por la sociedad pública unipersonal Promoción Económica de Ermua, S.A.U., Promosa, empresa del ayuntamiento de Ermua.

El ámbito objeto del citado Proyecto de Reparcelación se encuentra contemplado en el Plan General tramitado, que resulto aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Ermua con fecha 25 de febrero de 2015 y publicada en el B.O.B. número 96/2015 de 22 de mayo del mismo año, y recoge las determinaciones contenidas en el Proyecto de Reparcelación.

El ámbito, ha sido objeto de desarrollo urbanístico, mediante sus correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación, a fecha de hoy aprobados definitivamente.

El solar B ha sido recientemente objeto de enajenación, mediante Concurso Público, adjudicado a favor de la empresa INMO-LOIOLA en base a una propuesta arquitectónica cuya adaptación a los condicionantes urbanísticos y topográficos se justifican mediante este Estudio de Detalle.

Según se indica en la memoria del PAU, el documento de modificación nº 9 del anterior PGOU, contiene la ordenación pormenorizada del ámbito, no siendo necesaria la elaboración de un Plan Especial. Únicamente y como complemento a la Ordenación Pormenorizada, se prevé la redacción de un Estudio de Detalle para la definición de los volúmenes, alineaciones y rasantes, pudiendo además calificar suelo para el establecimiento de nuevos viales o dotaciones públicas.

## 2.- LEGISLACION APLICABLE:

Los Estudios de Detalle vienen definidos por el artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y la documentación constitutiva de estos por el artículo 74.

### **“Artículo 73. Estudios de detalle**

*1.- Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.*

*Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:*

- a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.*
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los*

*volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.*

*c) 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.*

*3.- Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.*

#### **“Artículo 74. Documentación**

*El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:*

*1.- Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.*

*2.- Planos de información.*

*3.- Planos de ordenación.”*

*El presente documento cumple con las limitaciones y los objetivos de la documentación anteriormente indicadas.*

### **3. DESCRIPCION DE LA PARCELA**

La parcela ha quedado definitivamente definida en el proyecto de reparcelación de la siguiente manera:

Se trata de una parcela con destino a la promoción de Vivienda Libre, de Vivienda de Precio Tasado y de Vivienda VPO.

Está ubicado en el Ámbito A 05 Lomi Power del PGOU de Ermua. El destino del solar es el siguiente:

a.- SUPERFICIE: 3.672,76 m<sup>2</sup>

b.- DESCRIPCIÓN: “Parcela edificable denominada Solar B incluida en el Ámbito A 05 Lomi Power del PGOU de Ermua”.

c.- LINDEROS:

- Norte: con acera y carretera N-634.
- Sur: con Sistemas Local y General de Espacios Libres y Equipamiento Deportivo.
- Este: con terrenos que han quedado fuera del Ámbito.
- Oeste: con acera y terrenos que han quedado fuera del Ámbito

d.- EDIFICABILIDAD: Esta parcela tiene asignada una edificabilidad sobre rasante de 10.358,67 metros cuadrados construibles de uso residencial S/R y 109,00 m<sup>2</sup> construibles de uso terciario S/R y una superficie construible de 10.358,67 m<sup>2</sup> de uso aparcamiento, B/R.

En conjunto la edificabilidad equivale a 8.372,60 Uep totales.

## Descripción de los aprovechamientos

### Solar B

- 1.- Vivienda libre: 5.690,25 m<sup>2</sup>t - N<sup>o</sup> viviendas: 60
- 2.- Vivienda VPT: 2.586,04 m<sup>2</sup>t - N<sup>o</sup> viviendas: 29
- 3.- Vivienda VPO: 2.082,38 m<sup>2</sup>t - N<sup>o</sup> viviendas: 30
- 4.- Aparcamiento B/R: 10.358,67 m<sup>2</sup>t

### A-05 LOMI POWER



## 4. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO:

El ámbito A 05- Lomi Power, se sitúa al Norte y al Sur de la avenida de Bizkaia en el extremo noroeste del casco urbano, en el inicio de la subida de la N-634 hacia el puerto de Areitio. En la actualidad se encuentra ocupada en parte por las instalaciones de la empresa Lomi Power, el edificio de Zeharkale nº 1, kiosko de prensa, cuadra y antigua báscula de pesaje de camiones. La atraviesa la carretera nacional 634 en dirección Este - Oeste y es paso peatonal para el acceso a la empresa Amaya Tellería y edificio Zearrekobuelta. Queda fuera de la delimitación el edificio nº 3 de la calle Zeharkale y los edificios de la Avenida de Bizkaia nº 21, 19 y 19 A.

El ámbito A 05, se encuentra dividido en 2 partes por la carretera nacional N-634.

Al norte, está el núcleo urbano principal de Ermua. En esta zona la actuación se limita a la sustitución de un edificio de viviendas fuera de ordenación, para adaptarlo a las alineaciones de Zeharkale y al nuevo paso bajo la N-634, que se pretende crear.

Se urbaniza el resto de la zona creando una zona de estar, como remate de la calle Zeharkale, además de dar continuidad con la vialidad al acceso rodado al aparcamiento rotatorio bajo la N-634.

En el lado sur de la N-634, se plantea el resto de la edificabilidad de la Unidad. Se proponen en principio 2 bloques de viviendas de tipología abierta y cuyas alturas se definen en este Estudio de Detalle. Bajo estos bloques de viviendas y ocupando el solar privativo se proponen sótanos, aprovechando el desnivel existente, para alojamiento de los vehículos de las viviendas y también como aparcamiento rotatorio de gestión municipal.

Desde la acera que discurre paralela y con la misma rasante que la carretera N- 634, se posibilita la conexión peatonal, mediante unas escaleras exteriores, hasta el nivel de la calle Zeharkale, justo en el paso soterrado de acceso al aparcamiento rotatorio.

Los bloques de viviendas quedan separados de la carretera N-634, por una acera de 3 m. que discurre en paralelo a la carretera con la misma rasante, y por otro espacio de unos 4 m. de anchura que está situado sobre los aparcamientos, quedando un espacio ajardinado con rampas de acceso perpendiculares a la acera para acceder a los distintos portales situados en el nivel del primer sótano.

El resto del solar, son los espacios libres que dejan la edificación en altura que están sobre los aparcamientos.

Además, se prevé el acceso rodado desde la cota más alta de la urbanización, 182, con acceso desde la N-634 a los aparcamientos comunicando directamente con el sótano más alto.

El resto de la Unidad son los terrenos residuales que quedan contra la ladera, que debido a su fuerte pendiente se destina a espacios libres con carácter de Sistema General.

## **5. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU:**

El objeto de la propuesta de ordenación del PGOU es el traslado de la empresa Lomi Power, el remate del testero de la fila de casas de la calle Zeharkale, la eliminación de edificaciones obsoletas, la adecuación de los usos al entorno urbano inmediato.

Se propone la configuración de un edificio residencial paralelo a la Avenida de Bizkaia, adaptado a las rasantes del terreno, un aparcamiento bajo rasante; la urbanización de la superficie libre conformando una plaza; la edificación de un edificio de remate a la fila de casas de la calle Zeharkale previo al derribo del edificio actual; la urbanización del espacio triangular entre la calle Zeharkale y la calle Avenida de Bizkaia y la construcción de un paso subterráneo rodado y peatonal bajo la Carretera Nacional 634.

## 6. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Los principales parámetros del ámbito son los siguientes:

ÁMBITO A-05 LOMI POWER

### PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

	S/ Ficha PGOU	S/ Reparcelación
Superficie total ámbito (m2)	7.869	7.958,47
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	1,96	
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	11.081	11.081
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	11.081	
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	2.216	2216
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	5.653	
SSGG externos al ámbito (m2)	0	
SG Ferroviario (m2)	0	
SG Viario (m2)	0	
SG Equipamiento (m2)	0	
SG Equipamiento privado (m2)	0	
SG Espacios Libres(m2)	2.216	2216
SG Ríos(m2)	0	
SG Infraestructuras (m2)	0	

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado, con una superficie total de 7.869 m2.

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Residencial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 1,96 m2t/m2 s.

## 7. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el Plan General, optando por un tipo de ordenación donde se definen completamente los edificios, acorde a la unidad de ejecución Lomi Power que la desarrolla y al Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente.

Se redacta el presente Estudio de Detalle al objeto de precisar las alineaciones, rasantes y volúmenes de la edificación prevista en el PGOU, verificando que con la propuesta planteada no se modifican los parámetros relativos a la edificabilidad, el volumen máximo, las alturas totales y no se reduce la superficie de espacios libres y dotaciones públicas sobre rasante.

ÁMBITO A-05 LOMI POWER

### PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

	PLAN GENERAL	REPARCELACION Y ESTUDIO DETALLE
SUP.TOTAL AMBITO	7.869	7.958,47
EDIFICABILIDAD TOTAL S/R	11.081	SOLAR A-722,27/ SOLAR B- 10.358,73
EDIFICABILIDAD TOTAL B/R	11.081	SOLAR A-722,27/ SOLAR B- 7.020,35 (*)
SSGG DENTRO AMBITO-EE.LL	2.216	2.218,26
SUP. AMBITO SIN SS.GG	5.653	5.740,21

\*Propuesta por el Estudio de Detalle

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### Calificación pormenorizada: Residencial

	%	m <sup>2</sup>	Viv
Uso residencial		10.972	125
*Vivienda Protección General y Especial	19%	2.082	30
*Vivienda protección Tasada	24%	2.586	29
*Vivienda Libre	57%	6.304	66
<b>Usos lucrativos compatibles autorizados</b>			
*Terciario		109	

<b>Sistemas Locales</b>	S/ Ficha PGOU	S/ Reparcelación y E.D.
SL Viario	811 m <sup>2</sup>	867, 96 m <sup>2</sup>
SL Espacios Libres	2.620 m <sup>2</sup>	2.344,31 m <sup>2</sup>
Otras dotaciones públicas locales	336 m <sup>2</sup>	561,58 m <sup>2</sup>
<b>SSLL Totales dentro del ámbito</b>	<b>3.767 m<sup>2</sup></b>	<b>3.773,85 m<sup>2</sup></b>
Arbolado	125 Ud.	

Dada la contigüidad de este ámbito con la actuación integrada A 06- Kaltxango, los proyectos de urbanización de dichos ámbitos deberán estar debidamente coordinados dadas las características topográficas de la zona y su elevada pendiente, de manera que la solución adoptada por cada una de ellas no suponga discontinuidades sobre infraestructuras o acabados. La nueva ordenación deberá tener en cuenta esta circunstancia, buscando una continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

Como puede apreciarse se modifican ligeramente las superficies relativas entre sistemas locales permaneciendo aumentando ligeramente la superficie total destinada a los mismos.

Se prevé que el acceso al aparcamiento bajo rasante desde la calle Zeharkalea con un túnel que discurre por debajo de la N-634 sea compartido con el ámbito A 06-Kaltxango, posibilitando el acceso desde Lomi Power compartido para ambos ámbitos.

Dentro del ámbito (conjuntamente con el ámbito A-06 Kaltxango) se encuentra una Zona de Presunción Arqueológica, denominada Molino Matxin (sin estructuras visibles) cuya área de protección se establece gráficamente en el plano PPA 1 Patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico.

Este dato se contradice con los datos municipales, que tienen constancia de que la zona señalada no se corresponde con la ubicación del citado Molino, que se ubicaba en el entorno de Goiko Plaza, por lo que debe considerarse un error del Plan General y por lo tanto no debe exigirse estudio arqueológico para el desarrollo del Ámbito.

## 8. ORDENACION PROPUESTA:

Para dar cumplimiento a la previsión del PGOU para la coordinación de la solución de acceso rodado y peatonal de las A 05 Lomi Power y la A 06 Kaltxango, se reajusta el trazado del túnel de forma que se produzca una llegada mas centrada entre ambas unidades y se reubica la escalera que comunica el nivel de la acera de la N-634 con el del túnel.

Para procurar una adecuada separación de las viviendas de planta baja respecto de la N-634 y una mejor adaptación a la complicada topografía y reducir en lo posible el uso de muros de contención, se propone la generación de un parterre entre la acera y la edificación que permita el soterramiento de la parte emergente de la planta sótano -1 sobre elevando ligeramente las plantas bajas y situando los portales en planta sótano para facilitar la accesibilidad.

El Plan General no señala una ordenanza de aplicación directa, sino que remite su regulación a Estudio de Detalle, pero para la regulación de los usos remite a la ordenanza OR-3, Edificación Abierta en Parcela Independiente, por lo que resulta conveniente acudir al espíritu de dicha ordenanza para la ordenación de los volúmenes.

Así, se definen mediante el presente Estudio de Detalle de acuerdo a su cometido reglamentario, el señalamiento, la rectificación o complementación de alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en el entorno urbano y a los edificios y la ordenación de los volúmenes necesarios para albergar la edificabilidad señalada para las edificaciones posibilitadas por el PGOU.

La regulación de usos se establecerá tal y como se indica en la ficha del PGOU, a través de las condiciones de uso y compatibilidad de la ordenanza OR-3 para el bloque situado al norte de la CN-634 y la Ordenanza de Alineación Viaria OR-2 para el edificio de remate de la calle Zeharkale.

La ordenación propuesta por el PGOU para el solar B, plantea el desarrollo de dos bloques aislados situados a lo largo de la N-634 para los cuales el PGOU no señala alineaciones, únicamente se sugieren desde el PAU unos retranqueos aproximados sobre y bajo rasante. Se trata de dos edificios abiertos de carácter residencial intensivo.

## **CONDICIONES DE PARCELA**

Las dos parcelas resultantes dentro del ámbito, solares A y B, quedan definitivamente definidas en el proyecto de reparcelación, la parcela objeto de este Estudio de Detalle es el denominado Solar B con las siguientes edificabilidades por usos:

### **SOLAR B:**

Superficie: 3.672,76 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad s/r: 10.358,67 m<sup>2</sup>.

- 1.- Vivienda libre: 5.690,25 m<sup>2</sup>t - Nº viviendas: 60
- 2.- Vivienda VPT: 2.586,04 m<sup>2</sup>t - Nº viviendas: 29
- 3.- Vivienda VPO: 2.082,38 m<sup>2</sup>t - Nº viviendas: 30
- 4.- Aparcamiento B/R: 10.358,67 m<sup>2</sup>t
- 5.- Terciario: 109 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda colectiva. (30 VPO, 29 tasadas y 60 libres, aprox.)  
Nº Viviendas (orientativo)= 119

La parcela hace frente a la N-634 por su lado mas largo de forma que los edificios resultantes tengan acceso directo desde ella a los distintos portales a lo largo de una acera de 3m de ancho mediante rampas de acceso perpendiculares a ella que se definen en la documentación grafica de este Estudio de Detalle, así como un acceso de vehículos desde el extremo noroeste de la parcela.

## **Condiciones de ocupación de la parcela.**

### **Retranqueos y rasantes:**

Se definen unos retranqueos en el frente a la N-634 de 3 m desde el borde de la calzada a la edificación bajo rasante y de 7 m para la edificación sobre rasante. Las alineaciones de la edificación vienen señaladas en el plano ED04 Las rasantes de la edificación se señalan en el plano ED05. Dada la complicada topografía del terreno se aceptara, para las rasantes señaladas en los planos, un margen de más-menos 50cm.

## **OCUPACION.**

Se propone una ocupación máxima sobre rasante de 769,77 m<sup>2</sup> (incluidos terrazas en planta baja y vuelos) para el edificio de vivienda protegida y de 999,85 m<sup>2</sup> para el de vivienda libre (incluidos terrazas en planta baja y vuelos) con una configuración libre dentro de la parcela respetando la línea de retranqueo obligatorio para las plantas bajo rasante, así como para las plantas sobre rasante con la única exigencia de que su ocupación se sitúe sobre la superficie ocupada bajo rasante y se desarrolle en paralelo a todo el frente de la N-634 liberando el espacio trasero suficiente para el Sistema Local de Espacios Libres definido en la ficha del PGOU. Estas ocupaciones cumplimentan lo establecido por el artículo 113 de la OR-3

## **CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

### **Dimensiones de la edificación.**

Para liberar el máximo espacio posible para los sistemas Locales de Espacios Libres, se propone una altura máxima de planta baja más nueve plantas, pudiendo esta última constituir un ático retranqueado hasta 3m, en función de la distribución de edificabilidades por planta del proyecto, de acuerdo a lo señalado por la OR-3 Grado 1, art.114. De esta altura máxima así definida, podrán sobresalir los casetones de los cuerpos de comunicación verticales y las instalaciones.

### **Longitud y anchura máxima de las edificaciones propuestas.**

No se establece ninguna limitación de longitud máxima ni anchura para las edificaciones, tan solo las derivadas de su alineamiento con la línea de retranqueo de 7 m respecto de la N-634 y la separación entre edificaciones y a linderos.

### **Edificabilidad.**

La edificabilidad en este caso no viene referida a ningún índice, quedando limitada a la establecida en el proyecto de reparcelación para el solar B indicada más arriba.

### **Separación entre edificios.**

La separación propuesta entre edificaciones es de 13m que podrá aumentarse libremente o reducirse hasta 12m como máximo en función de la solución arquitectónica definitiva del conjunto. La separación con las viviendas de la calle Zeharkalea al otro lado de la N-634 es en su punto más próximo es de 25m, lo que satisface lo dispuesto por el art.114 en este sentido.

### **Otras condiciones de la edificación.**

### **Alturas libres**

**www.tandemarquitectura.com**

síguenos también en **facebook**

**ARQUITECTURA  
TANDEM**

La altura libre mínima de las plantas bajas comerciales será de 3,00 ml y la máxima de 4m medidas en el punto más desfavorable.

La altura libre mínima de las plantas dedicadas a vivienda será de 2,60 ml. Considerando una altura máxima de 3,0 ml de suelo acabado a suelo acabado.

### **Cuerpos volados.**

No se admiten vuelos sobre la línea de retranqueo de 7 ml respecto de la N-634, dentro de esta la distribución de vuelos es libre admitiéndose balcones y terrazas abiertas que rebasen un máximo de 1,50 ml los planos de fachada. En las fachadas laterales se permite rebasar este vuelo en 40 cm más en una longitud máxima de 7m en cada fachada. En cualquier caso, la separación entre edificaciones se deberá referir a los planos exteriores definidos por los cuerpos volados.

Getxo, Abril de 2018

**Ixone Legarreta Iturregi** COAVN 2760  
**Daniel Salvador Otaduy** COAVN 2843

En representación de:  
**Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.**  
Sociedad de Arquitectura, nº COAVN 950.507