



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

**Aprobación de Estudios de Detalle  
Informe para aprobación inicial**

***Xehetasun Azterketen onespena  
Hasierako izaeraz Txostena***

596/2021

PLA15I03J

Código de validación/*Balidazio kodea*

382F2I3W0V5L1X3I1B76



**INFORME**

DE: ARQUITECTO MUNICIPAL

A: ALCALDÍA

DIRECTOR ÁREA TÉCNICA

**ASUNTO:** INFORME APROBACION INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO A-06  
KALTXANGO

Por parte de URBALEX SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L, 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.

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 para determinar y ajustar en detalle las alineaciones, rasantes y volúmenes, respecto a la edificación prevista por la Ficha Urbanística del Ámbito A-06 KALTXANGO y sus condicionantes.

Del estudio de detalle presentado puede inferirse lo siguiente:

- La superficie del terreno que se ve afectada, 1.244 m<sup>2</sup>, coincide con la superficie delimitada para el Ámbito A-06 KALTXANGO, descrita en la ficha urbanística del Plan General.
- 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 ficha urbanística, en PB + 6 plantas altas + ático retranqueado.
- No se modifica la delimitación del Ámbito respecto de lo señalado por el Plan General, cumpliéndose 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).
- Se establecen las rasantes de la edificación teniendo en cuenta las rasantes de la BI-3344, conformándose un edificio ajustado 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 en planta baja sobre rasante respecto de la línea exterior de la calzada de la BI-3344, es de un mínimo de 2,00 m en el punto en el que se inicia la curva de la rotonda hasta 2,40 m en la parte superior en consonancia con la previsión de la actuación vecina de Lomi



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUTUA  
ERMUTUA HIRIKO UDALA

## Aprobación de Estudios de Detalle Informe para aprobación inicial

### *Xehetasun Azterketen onespena Hasierako izaeraz Txostena*

596/2021

PLA15I03J

Código de validación/*Balidazio kodea*

382F2I3W0V5L1X3I1B76



Power, conformándose así una acera de 2,20 m de anchura media a la que hay que sumar en toda la longitud del edificio un porche peatonal de 3,50 m de anchura, situado en todos sus puntos en coincidencia con la rasante de la acera, por lo que la anchura del paso peatonal a lo largo de la fachada del edificio es de 5,70 m de media, con un mínimo de 5,50 m. Asimismo el ático se retranquea de acuerdo a lo estipulado por la Ficha Urbanística.

- Bajo rasante, de acuerdo a lo señalado por la Ficha Urbanística, se ocupa parte del futuro suelo de cesión para posibilitar la ejecución de aparcamientos suficientes. Dicho suelo deberá ser tratado en la futura reparcelación mediante la figura del Complejo Inmobiliario.
- Se tiene en cuenta 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, que deberá ser utilizado por el ámbito como acceso rodado, en cumplimiento de lo estipulado por las correspondientes fichas urbanísticas de los ámbitos de Lomi Power y Kaltxango.
- Se advierte un 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.
- Se pretende minimizar en lo posible la utilización de muros de contención y la afección al camino de subida a la depuradora, aumentando el radio de giro de la curva en el comienzo de la subida, al tiempo de asegurar una adecuada separación respecto de la carretera y una anchura adecuada de acera, y una correcta adaptación a la topografía existente.
- El tipo de viviendas es de viviendas libres.
- Se precisa la volumetría por aplicación de la normativa del Plan General, respecto de la altura libre de cada planta para conseguir una altura mínima libre de 2,60 m, ajustándose a los criterios de medición de alturas contenido asimismo en las Ordenanzas de Edificación del Plan General.

En esencia, se propone mantener, precisándola, la alineación del edificio prevista en el PGOU, describir la ordenación de los volúmenes y fijar las rasantes de la edificación a materializar, sin modificar los parámetros fundamentales definidos por la normativa de aplicación, estando de acuerdo dichas propuestas con lo previsto legalmente para los Estudios de Detalle. Se respeta asimismo la indicación de la Ficha Urbanística de abrir a las vistas el edificio de Torreta, en comparación con las que permite el actual edificio del nº 17.

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 numero de plantas previsto y sin modificar el aprovechamiento computable, todo ello de acuerdo a lo estipulado por el PGOU, SE PROPONE APROBAR INICIALMENTE el Estudio de Detalle presentado y someterlo a información pública por el plazo legalmente establecido.