Estudio de Detalle
PARCELA 14.
AI 21-2.
Bermeo / Bizkaia.

PROPIEDAD
CONSTRUCCIONES OLABARRI S.L.
CIF. B48109821.

ARQUITECTO
JOSEBA MARTÍNEZ GOIRI

ARQ. COLABORADORES
GORKA ZABALA SIERRA
ANDER LOIZAGA ARAGÓN

REF. PROY. **25.18**

FECHA **JUNIO-2025**

María Díaz de Haro 4 - 2º 48920 Portugalete-Bizkaia tf_944965630 martinezgoiri.arq@gmail.com

www.mga-au.com

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

STEMMA PRODERI IN PRIMIS BERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea

CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131

Datea: 06/06/2025

Lekua: Bermeon

Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

ED.2518

mg

Estudio de Detalle:

Parcela 14
Al 21-2. Bermeo. Bizkaia.

junio 2025

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA 14 DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN 21-2. BERMEO.

PROPIEDAD: **CONSTRUCCIONES OLABARRI S.L.**

ARQUITECTO: **Joseba Martínez Goiri.**

arquitectura _ urbanismo_ mg

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

STEMMA PRODIERI IN PRIMIS BERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea

CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131

Datea: 06/06/2025

Lekua: Bermeon

Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

ÍNDICE:

MEMORIA

1. DATOS GENERALES ---- 2
1.1. AGENTES. AUTOR DEL ENCARGO – PROPIEDAD ---- 2
1.1.1. ENTIDAD PROMOTORA
1.1.2. REDACTOR DEL DOCUMENTO
1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO ---- 2
1.3. CONTENIDO DEL PROYECTO ---- 2
1.4. ANTECEDENTES. CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE. ---- 3

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBIRO ---- 4
2.1. SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO ---- 4
2.2. IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE. ---- 5
2.3. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO. TOPOGRAFÍA. ---- 6

3. ANÁLISIS PREVIO DEL ÁMBITO. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS ---- 7

4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE. ---- 8

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN. ---- 9

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ---- 10
6.1. DESCRIPCIÓN DE LA VOLUMÉTRÍA Y ORGANIZACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO ---- 10
6.2. DESCRIPCIÓN POR NIVELES. ---- 10
6.2.1. PLANTAS BAJO RASANTE.
6.2.2. PLANTAS SOBRE RASANTE.

7. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE ---- 11
7.1. USOS. EDIFICABILIDAD ---- 11
7.2. ALINEACIONES. ---- 11
7.3. PERFIL EDIFICATORIO. ---- 11
7.4. ESPACIO PÚBLICO. ---- 11

IMÁGENES VOLUMETRÍA OPCIÓN VIGENTE (PE) – PROPUESTA (ED).

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

Nº	TITULO	E: A3
I.01.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/1.000
I.02.	TOPOGRAFÍA - DELIMITACIÓN	1/200
I.03.PE.	F. P14	1/400
I.04.PE.	F.P14.a	1/200
I.05.PE.	F.P14.b	1/200

PLANOS DE ORDENACIÓN

Nº	TITULO	E: A3
ED.01.	ALINEACIONES. PLANTA BAJA / P 1ª a P4ª / P5ª / PA.	1/400
ED.02.	PERFIL A	1/200
ED.03.-	PERFIL B	1/200

REPRESENTACIÓN INFOGRÁFICA

Nº	TITULO	E: A3
V.01.	VOLUMETRÍA.	S/E

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

STEMMA PRODERI IN PRIMIS SERMEI
Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

MEMORIA INFORMATIVA.

1. DATOS GENERALES

1.1. AGENTES

1.1.1. ENTIDAD PROMOTORA

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la mercantil Construcciones Olabarri S.L., C.I.F. B48109821, con domicilio social en C/ Ripa 1-2 Bajo. Bilbao 48001 Bizkaia, como propietario de la parcela P-14, situada en Baratz Eder, Bermeo.

1.1.2. REDACTOR DEL DOCUMENTO

El técnico redactor del presente documento es Joseba Martínez Goiri, arquitecto colegiado con nº de 1.542 en el C.O.A.V.N. y domicilio profesional en C/ María Díaz de Haro 4, 48920 Portugalete, Bizkaia.

1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente expediente urbanístico tiene por objeto la elaboración de un **ESTUDIO DE DETALLE (de alineaciones interiores), en el ámbito de la parcela de resultado "P14" del "AI 21.2"** en la zona denominada Baratz-Eder de Bermeo.

Mediante este Estudio de Detalle, se **modifican y/o adaptan las determinaciones** referidas a la **ordenación pormenorizada contenidas en la ficha del *"Plan Especial de las parcelas: 7, 10, 13, 14, 15, 16 y 17"***, exclusivamente en relación a las **alineaciones y rasantes** que deberá mantener el edificio que se construya **en el interior de la parcela**.

El presente *estudio de detalle* define la edificación que se pretende ejecutar sobre la parcela 14, de forma congruente con:

- las características físicas y de orientación de la propia parcela,
- la urbanización en la que se inserta,
- así como con las edificaciones colindantes existentes y/o proyectadas.

Este Estudio de Detalle, se redacta de acuerdo con las limitaciones legales establecidas en el apartado 2 del *artículo 73* de la *"Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo"*, se ciñe al señalamiento de alineaciones, rasantes, y la ordenación volumétrica, sin alterar el aprovechamiento correspondiente a la parcela afectada, los usos previstos, ni las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

Este Estudio de Detalle, de acuerdo con las especificaciones del artículo 74 de la "Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo" consta de la siguiente documentación:

- **Memoria.**
  - Memoria Informativa.
  - Memoria Justificativa.

- **Documentación gráfica.**
  - Planos de Información.
  - Planos de Ordenación.

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

1.4. ANTECEDENTES. CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE.

Los instrumentos urbanísticos desarrollados hasta el momento y que afectan a la UE 21.2, y por lo tanto a la parcela objeto del presente estudio de detalle, son los siguientes:

- Proyecto de reparcelación (PR) de la unidad 21-2. Aprobado definitivamente en octubre de 2009.

- Programa de actuación urbanizadora del ámbito (PAU). Aprobado definitivamente en abril de 2017.

- Proyecto de urbanización (PU) Aprobado definitivamente en noviembre de 2017.

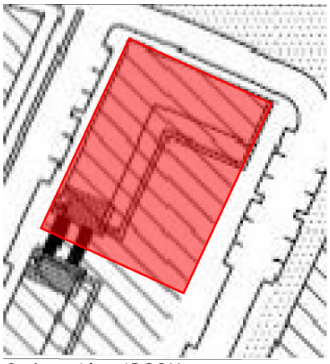
- Plan Especial de Ordenación Urbana de las parcelas resultantes: 7, 10, 13, 14, 15, 16 y 17, del Área de Intervención 21-2 del PGOU. Se redacta a iniciativa de la mercantil Solvia, y es aprobado definitivamente en octubre de 2017.

Con objeto de desarrollar la ordenación estructural pormenorizada de las parcelas de la citada Unidad de Ejecución U-21.2, situadas en el Sector Residencial "SR 21" del Plan General PGOU de Bermeo, se procedió a la redacción y posterior tramitación del Plan Especial, que fue aprobado por el Ayuntamiento de Bermeo en octubre del año 2017.

En los planos recogidos en la documentación gráfica del Plan Especial: F.P14 (Ficha. Alineaciones y Rasantes. Usos de planta baja), F.P14.a y F.P14.b (secciones), se establecen unas alineaciones máximas con la finalidad de delimitar la ocupación de la nueva edificación asignada sobre la parcela P14.

El Plan Especial, ajusta dicha edificabilidad en cada una de las parcelas, si bien mantiene la edificabilidad total computada en el conjunto de las mismas. Además, establece unas alineaciones en el interior de las parcelas, que de forma básica mantiene las volumetrías de los edificios que se definían en el PGOU, a excepción de en la parcela 14 (la parcela objeto del presente estudio de Detalle), en la que cambia la disposición volumétrica del edificio.

Una vez estudiada de forma pormenorizada la parcela 14, y las condiciones de la edificación y de los espacios de uso público resultantes sobre ella, se observan incongruencias en lo definido en el Plan Especial para esta parcela (según se explica más detalladamente en el apartado: *"3. Estudio de alternativas"*). Por ello, se propone modificar mediante "estudio de detalle" las alineaciones interiores que se definían en el Plan Especial, para conseguir una mejora de las condiciones físico-ambientales del espacio destinado a uso público, y del propio edificio y su relación con el entorno. Este *estudio de detalle* "recupera" la volumetría ya planteada en el PGOU, y que posteriormente fue modificada en el Plan Especial.



Ordenación s/PGOU

Ordenación s/PE

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

STEMMA PRODERI IN PRIMIS BERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea

CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.

2.1. SITUACIÓN - EMPLAZAMIENTO.

El ámbito del Estudio de Detalle corresponde a la parcela de resultado "P14" del "AI 21.2", en la zona denominada como Baratz-Eder de Bermeo.

Se describe gráficamente en el plano: *"I-01. Situación y Emplazamiento"*.

Situación del ámbito

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

2.2. IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

En la imagen adjunta se delimita en color rojo continuo la parcela 14.

Ortofoto y delimitación del área y de la parcela 14.

La parcela objeto del Estudio de Detalle es la siguiente:

- Parcela Nº14. AI 21-2.
- Referencia Catastral: **N1109739N**

Dispone de una forma rectangular, y una superficie de 1.492,86 m^2.

Tiene los límites que se exponen a continuación:

- NORTE: Con Sistema Local Viario.
- SUR: Con parcela resultante P15.
- OESTE: Con Sistema Local Viario.
- ESTE: Con Sistema Local Viario.

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

STEMMA PRODERI IN PRIMIS BERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

2.3. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO. TOPOGRAFÍA.

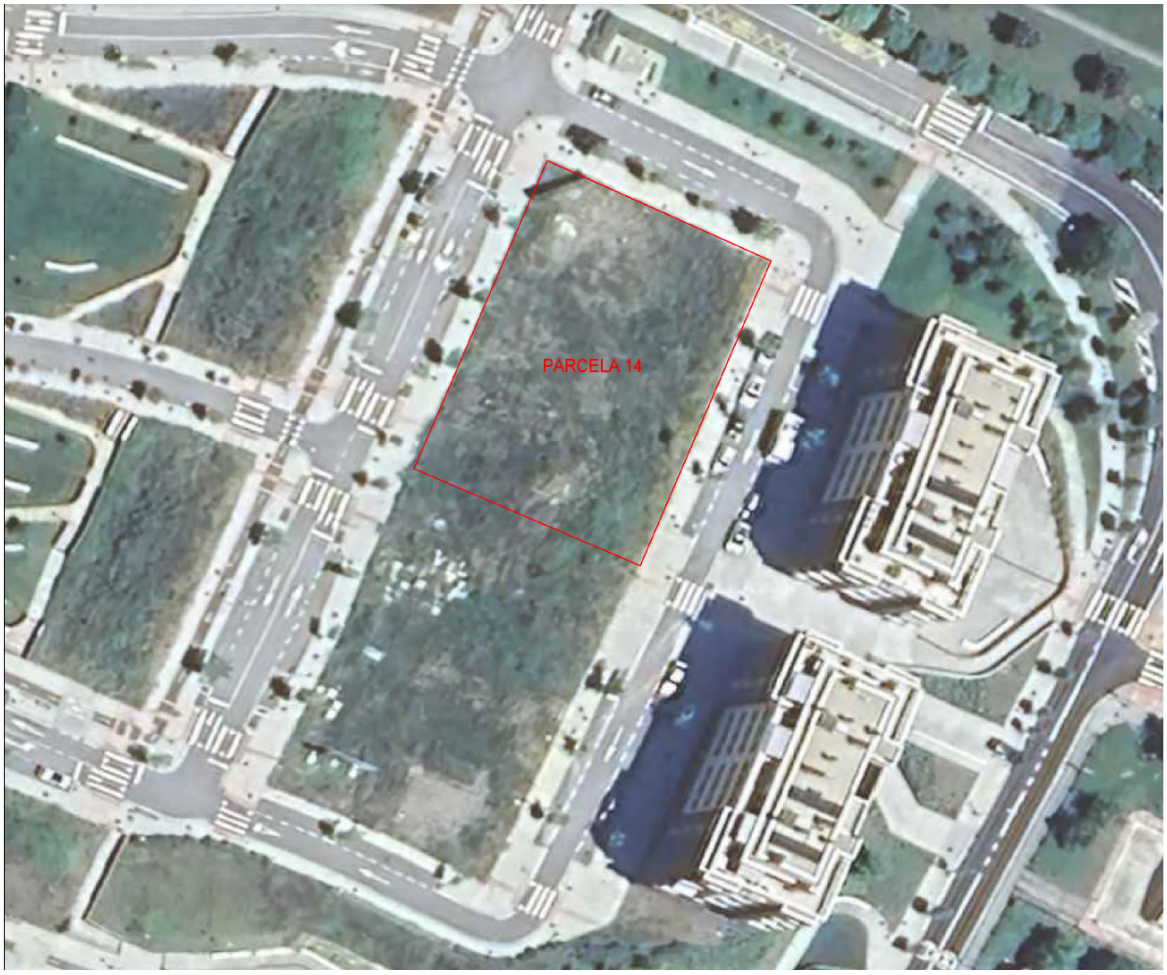
El ámbito del Estudio de Detalle se limita a la parce14, que es una parcela de resultado, o solar. En la actualidad está vacante de cualquier construcción o edificación.

La zona en la que se inserta dispone de una reciente urbanización y se encuentra actualmente en pleno proceso de transformación, con edificaciones finalizadas y en uso sobre algunas de las parcelas, y con edificaciones en fase de construcción sobre otras.

La parcela 14 tiene forma rectangular, limita en sus lados *Norte, Este* y *Oeste*, con espacios públicos (vialidad), y en su lado *Sur* con la parcela 15.

La parcela 14 presenta desnivel descendente en sentido norte a sur. En el vértice *Nor-Oeste* se sitúa el punto de mayor cota altimétrica (+45,11), y el punto de menor altimetría es el vértice *Sur-Este* (+39,56). La cota aproximada de las rasantes de la vialidad en los vértices *Sur-Oeste* y *Nor-Este* es: +42,53 y +42,74, respectivamente.

En la documentación gráfica adjunta se incorpora el "*plano I-02*", en el que se describe topográficamente el ámbito.



Parcela 14. AI 21.2 ↑

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

STEMMA PRODERI IN PRIMIS BERMEI
Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

3. ANÁLISIS PREVIO DEL ÁMBITO. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

El primer análisis en la fase de elaboración de la propuesta volumétrica de la edificación, que se concreta en el presente Estudio de Detalle, es comprobar la solución arquitectónica y urbanística de la edificación según diferentes opciones.

. **OPCIÓN 1.** Edificio según alineaciones y perfiles del PEOU.

. **OPCIÓN 2. PROPUESTA.** Edificación definida mediante la corrección/modificación de alineaciones a través del estudio de detalle.

OPCIÓN 1. (PE). (actual).

Envolvente sobre rasante en forma de "L" abierta hacia orientación norte.
Se adjunta una relación-resumen de los "*pros-contras*" de la opción 1:

(-) Edificio con poca "flexibilidad tipológica" en planta tipo. Necesidad de agotar la ocupación en todos los niveles.
(-) Necesidad de disposición de viviendas en planta baja, en proximidad al edificio proyectado sobre la parcela 15.
(-) El espacio de uso público (plaza) queda fragmentado física y visualmente.
(-) El espacio de uso público (plaza) se orienta al norte, y queda apantallado del soleamiento por el propio edificio.
(-) El espacio de uso público (plaza) queda "deprimido", a cota inferior a las rasantes de la vialidad en su perímetro.
(-) Espacio resultante de uso público, física y visualmente: "fragmentado, comprimido, sombrío y deprimido".

OPCIÓN 2. (ED). (propuesta).

Envolvente en forma de "L" en disposición simétrica al edificio proyectado sobre la parcela 15. (similar al contemplado inicialmente en el PGOU).

Se adjunta una relación-resumen de los "*pros-contras*" de la opción 2:

(+) Ocupación en planta con mayor flexibilidad. Mejora en la optimización del edificio en plantas de viviendas. Permite la variabilidad de ocupación en planta, permite utilizar menor ocupación en las plantas más elevadas.
(+) Permite evitar la disposición de viviendas en planta baja. Permite ampliar el espacio de uso público en planta baja. Mejora de la calidad de las viviendas en su relación con el entorno.
(+) Mayor coherencia volumétrica con el edificio sobre la parcela 15. Mejora la relación volumétrica entre ambos edificios. (posibilita una planta 5ª retranqueada en la alineación próxima al edificio sobre la parcela 15).
(+) El espacio de uso público (plaza) se "une física y visualmente" con el de la parcela 15.
(+) El espacio de uso público (plaza) se orienta al sur, mejorando el soleamiento. Queda apantallado de la orientación adversa (NO) por el propio edificio.
(+) Mejora la relación del espacio de uso público (plaza) con la vialidad perimetral, y con la zona de uso público sobre la parcela 15. (por tener una mayor coincidencia en las rasantes de dicho espacio y la vialidad circundante).
(+) Se "amplifica" la percepción del espacio público (al unirse física y visualmente los espacios para un uso público definidos sobre la parcela 14 y la parcela 15).

La opción 2 supone un "retorno" a la ordenación volumétrica reflejada en el propio "*Plan General*", que posteriormente fue modificada (solo en esta parcela 14) con el "*Plan Especial de las parcelas 7,10,13,14, 15, 16 y 17*".

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Existe por lo anteriormente expuesto, la voluntad de re-definir las alineaciones/volumetría del edificio residencial sobre la parcela 14, en aras a la **consecución de los objetivos** expuestos en el apartado anterior.

Se persigue mejorar arquitectónica y urbanísticamente, el ámbito y como extensión su entorno, mediante la readaptación volumétrica del edificio, modificando exclusivamente las determinaciones en orden de alineaciones y volumetría vigentes en el interior de la parcela, que al margen de aspectos puramente económicos y/o de facilidad y rapidez en la gestión, consideramos que da como resultado una **mejor solución urbanística, arquitectónica, constructiva y técnica**.

Esta opción requiere la re-definición de alineaciones y volumetría (en el interior de la parcela 14), a través del presente **Estudio de Detalle**.

Además, el Estudio de Detalle, justifica el cumplimiento normativo de los parámetros básicos que no puede alterar dicho instrumento urbanístico. Así pues, no se alteran los usos y edificabilidad urbanística del ámbito (parcela 14).

Todo ello motiva la **necesidad** del presente **Estudio de Detalle**.

Este Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. En su Art. 73, este tipo de documento tiene como finalidad determinar:

…

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.

…

El Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado según la legislación urbanística vigente. El PGOU también lo recoge como instrumento que tiene por objeto completar o adaptar, las determinaciones relativas a las alineaciones o rasantes, y ordenación de volúmenes, ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico Municipal.

En el caso que nos ocupa, el presente Estudio de Detalle se encuadra en el citado apartado: a), ya que tiene por objeto únicamente la rectificación de las alineaciones recogidas en el Plan Especial, para posibilitar un correcto encaje de la edificación y de la urbanización del espacio privado de uso público.

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

STEMMA PRODERI IN PRIMIS SERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

El objetivo de la presente propuesta de ordenación es resolver de forma satisfactoria las carencias urbanístico-arquitectónicas derivadas de las determinaciones pormenorizadas del planeamiento vigente (Plan Especial) para la parcela 14, y la adopción de una definición volumétrica, en base a una serie de criterios u objetivos que a continuación se exponen:

- La solución adoptada, **NO altera los parámetros básicos impuestos por el planeamiento**, en cuanto a **Usos**, **Edificabilidad Urbanística**, y **altura o perfil edificatorio**.
- Se re**definen las alineaciones interiores,** con el objetivo de **optimizar funcionalmente el edificio,** generar **amplitud del patio/plaza de uso público y mejorar el soleamiento.**
- Ocupación en planta con mayor flexibilidad. Mejora en la optimización del edificio en plantas de viviendas. Permite la variabilidad de ocupación en planta, permite utilizar menor ocupación en las plantas más elevadas.
- Permite la disposición de la totalidad de las viviendas en plantas altas. Mejora de la calidad de las viviendas. Permite ampliar el espacio de uso público en planta baja.
- Coherencia volumétrica con el edificio sobre la parcela 15. Mejora la relación volumétrica entre ambos edificios.
- El espacio de uso público (plaza) se orienta al sur, mejorando el soleamiento. Queda apantallado de la orientación adversa (NO) por el propio edificio.
- Mejora la relación del espacio de uso público (plaza) con las rasantes de la vialidad perimetral, y con la zona de uso público sobre la parcela 15.
- El espacio de uso público (plaza) se une “física y visualmente” al de la parcela 15. Se amplifica la percepción del espacio público (al unirse al espacio liberado sobre la parcela 15). Que mejora en cuanto a soleamiento

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

STEMMA PRODERI IN PRIMIS SERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

6.1. DESCRIPCIÓN DE LA VOLUMETRÍA Y ORGANIZACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

Se adopta una disposición volumétrica del edificio con una planta en forma de “L”, abierta hacia la orientación sur y simétrica respecto al edificio sobre la parcela colindante: P15.

El espacio libre de edificación en planta baja (de uso público) presenta una orientación sur, queda apantallado del norte por el propio edificio, y “se une” física y visualmente al espacio público proyectado sobre la parcela colindante 15.

Respecto a las definiciones contenidas en el PEOU, además de los usos y edificabilidad, se mantiene la cota media de la planta baja a la cota +43,00, y también se mantienen las cotas de los distintos niveles sobre rasante del edificio.

Se define gráficamente en los planos de alineación y perfiles del *estudio de detalle*: ED-01, ED-02 y ED-03.

6.2. DESCRIPCIÓN POR NIVELES.

6.2.1. PLANTA BAJO RASANTE.

Se reduce la ocupación del garaje de la planta sótano-1 en la zona sur-este, ampliando la superficie a cota inferior (aproximadamente +40,00) en su encuentro con la parcela 15.

Se mantiene la “cota media” de la planta baja (plaza de uso público) a la cota +43,00.

6.2.2. PLANTAS SOBRE RASANTE.

Se establecen alineaciones con carácter de “máximos” en:

- Planta baja.
- Plantas altas (niveles 1 a 4)
- Planta alta nivel 5 y ático nivel 6.

Se amplía el espacio de uso público en planta baja, al reducirse la ocupación del edificio en este nivel. Se limita la superficie construida a un máximo de 232,00 m^2 para albergar exclusivamente portal y elementos comunes.

La mayor flexibilidad de la ocupación en plantas altas hace innecesaria la ocupación planta baja mediante edificabilidad destinada a vivienda.

El retranqueo de la alineación sur en planta 5ª, favorece la transición del perfil edificatorio con el edificio sobre la parcela colindante 15.

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

7. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

7.1. USOS. EDIFICABILIDAD.

Se mantienen los parámetros del Plan Especial. Se aumenta la superficie destinada a uso público. Todo ello según cuadro adjunto:

	Plan Especial Parcela 14.	Estudio de Detalle Parcela 14.
suelo	1.492,86 m^2	1.492,86 m^2
Edificabilidad sobre rasante	4.465,00 m^2	4.465,00 m^2
Tipología	Residencial abierto	Residencial abierto
número de viviendas (máximo)	37	37
Plazas de aparcamiento (mínimo)	66	66
Número de plantas	B+5+AT	B+5+AT

Dominio privado de Uso Privado	487,32 m^2	232,00 m^2
Dominio privado de Uso Público	1.005,54 m^2	1.260,86 m^2

7.2. ALINEACIONES.

En el plano “ED.01” se definen gráficamente las alineaciones según los diferentes niveles, con distinción de alineación máxima y envolvente máxima de vuelos.

- ALINEACIÓN MÁXIMA: La alineación máxima, en las plantas sobre rasante define la envolvente de la edificación con carácter de máximo.

- ALINEACIÓN MÁXIMA DE VUELOS: La alineación de vuelo máximo permitido se entiende no se podrá rebasar con ningún elemento de la edificación.

En el plano “ED.01” de la documentación gráfica adjunta, se definen las alineaciones máximas de los diferentes niveles de la edificación, en los planos “ED.02” y “ED.03” el perfil de la edificación prevista.

7.3. PERFIL EDIFICATORIO.

Se define gráficamente en los planos “ED.02. Perfil A” y “ED.03. Perfil B”.

En estos planos se define igualmente las condiciones de altura del edificio, según sus diferentes niveles.

7.4. ESPACIO PÚBLICO.

La propuesta aumenta el espacio destinado a uso público sobre la parcela 14. La alineación máxima de la ocupación del espacio destinado a uso privado se define gráficamente en el plano “ED.01”. Se reserva una ocupación para el dominio privado de uso privado de 232,00 m^2, destinando el resto de la superficie de la parcela a dominio privado de uso público.

Portugalete, junio de 2025.

Joseba Martínez Goiri
ARQUITECTO

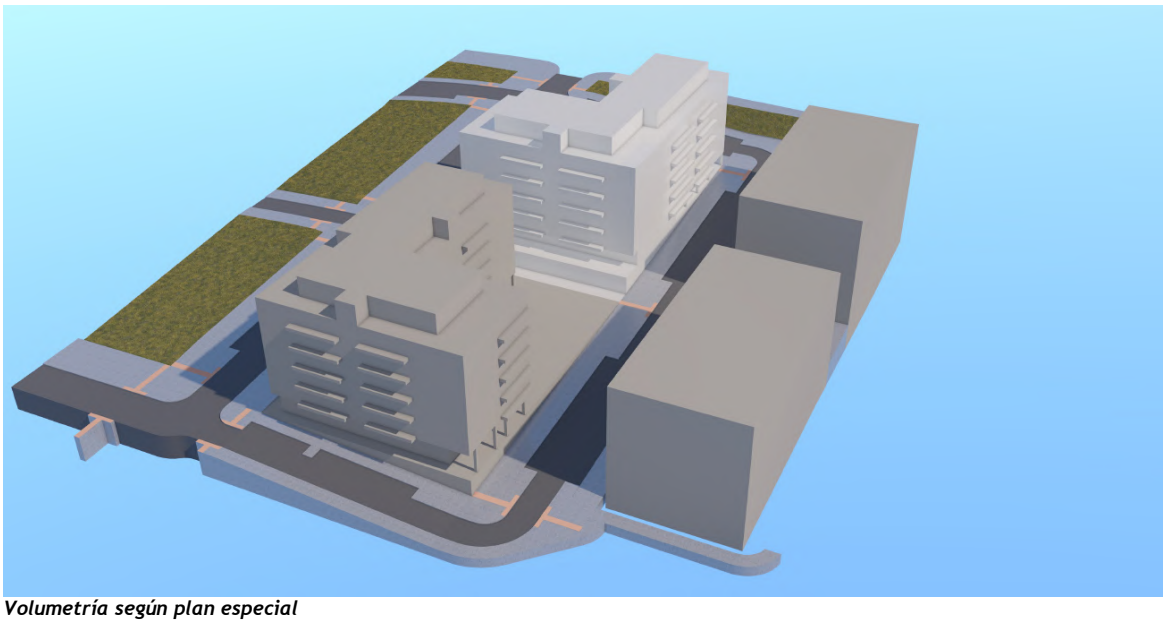
CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

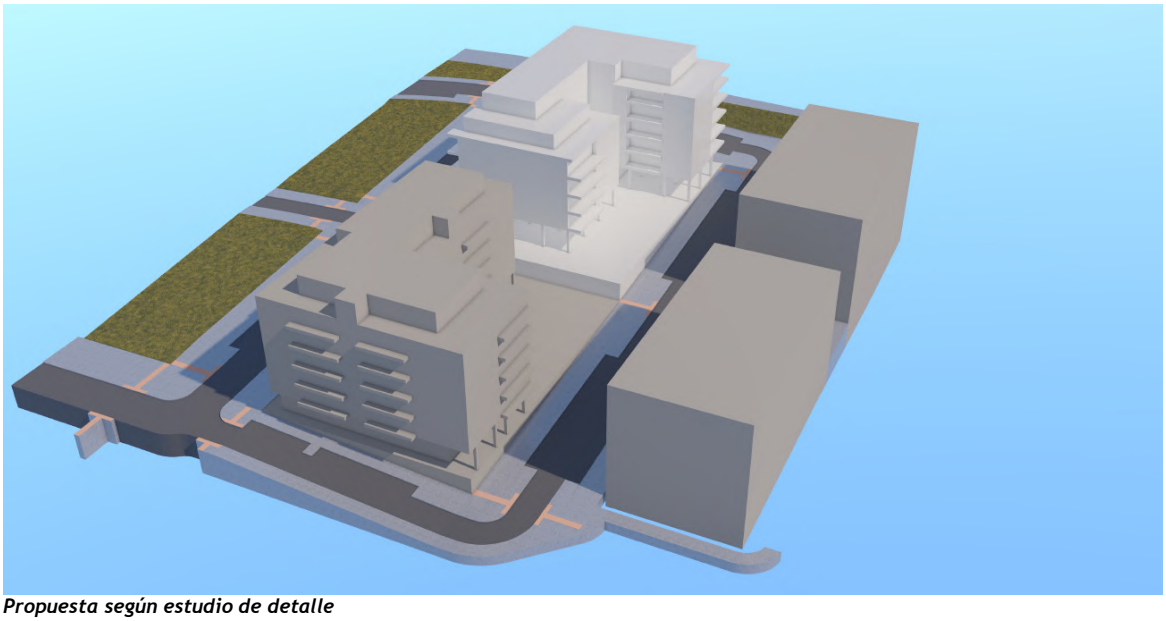
Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

IMÁGENES VOLUMETRÍA OPCIÓN VIGENTE (PE) – PROPUESTA (ED).



Volumetría según plan especial



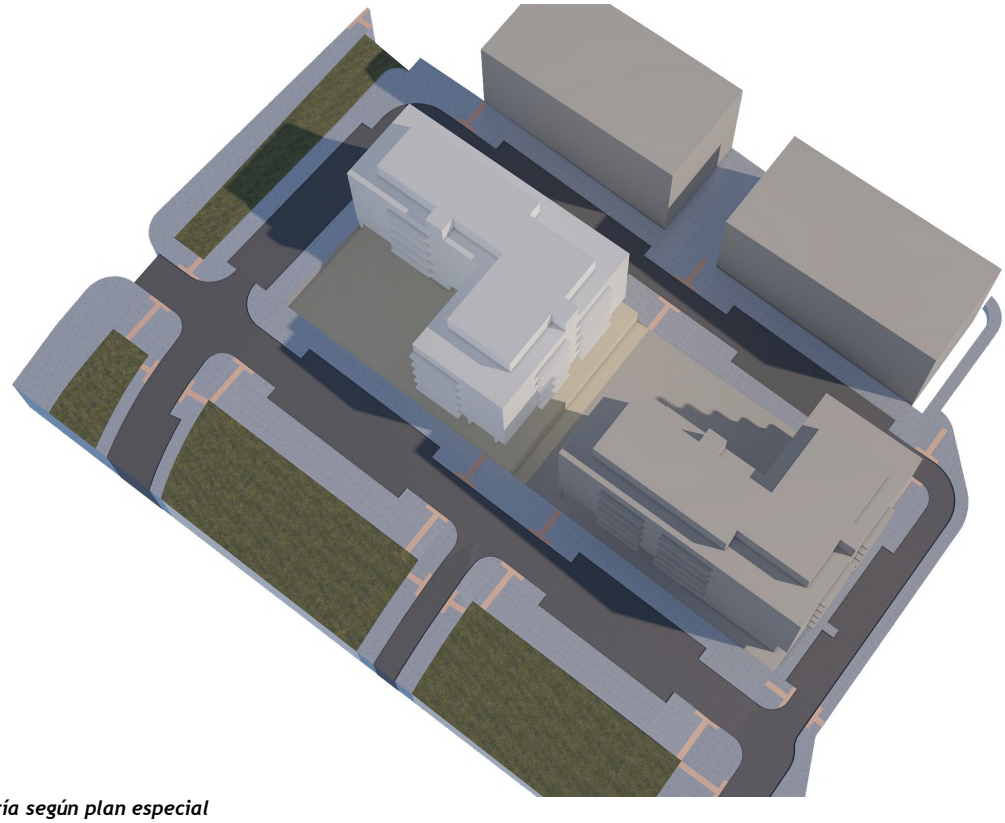
Propuesta según estudio de detalle

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

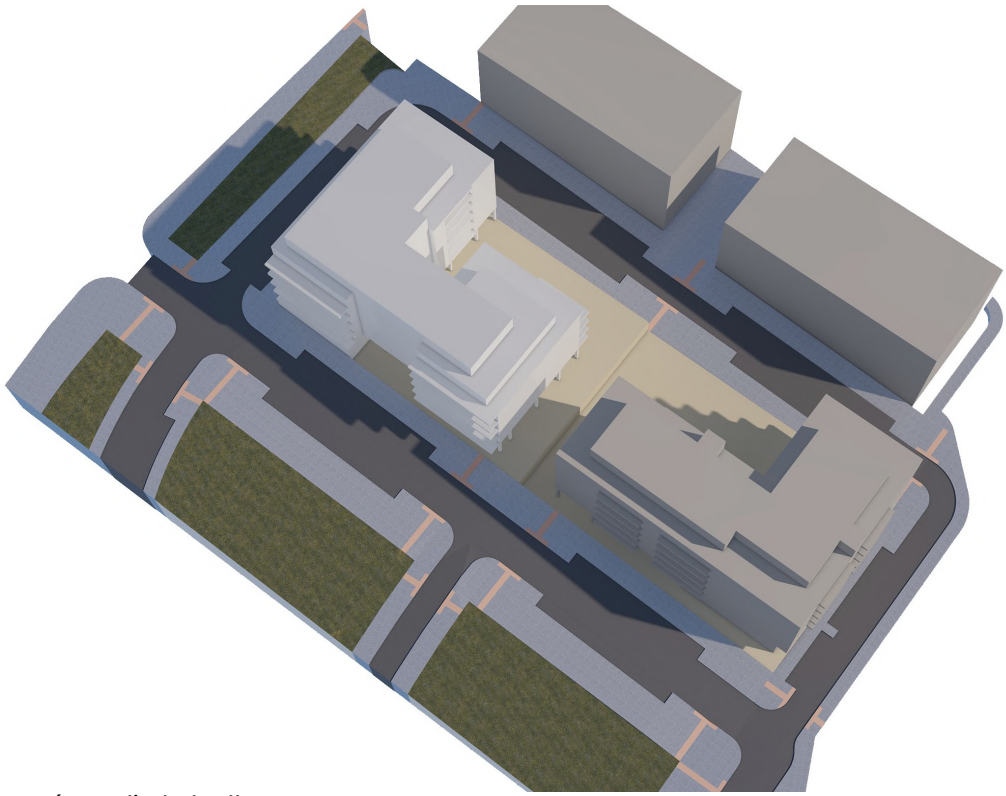
Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia



Volumetría según plan especial



Propuesta según estudio de detalle

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

STEMMA PRODERI IN PRIMIS BERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

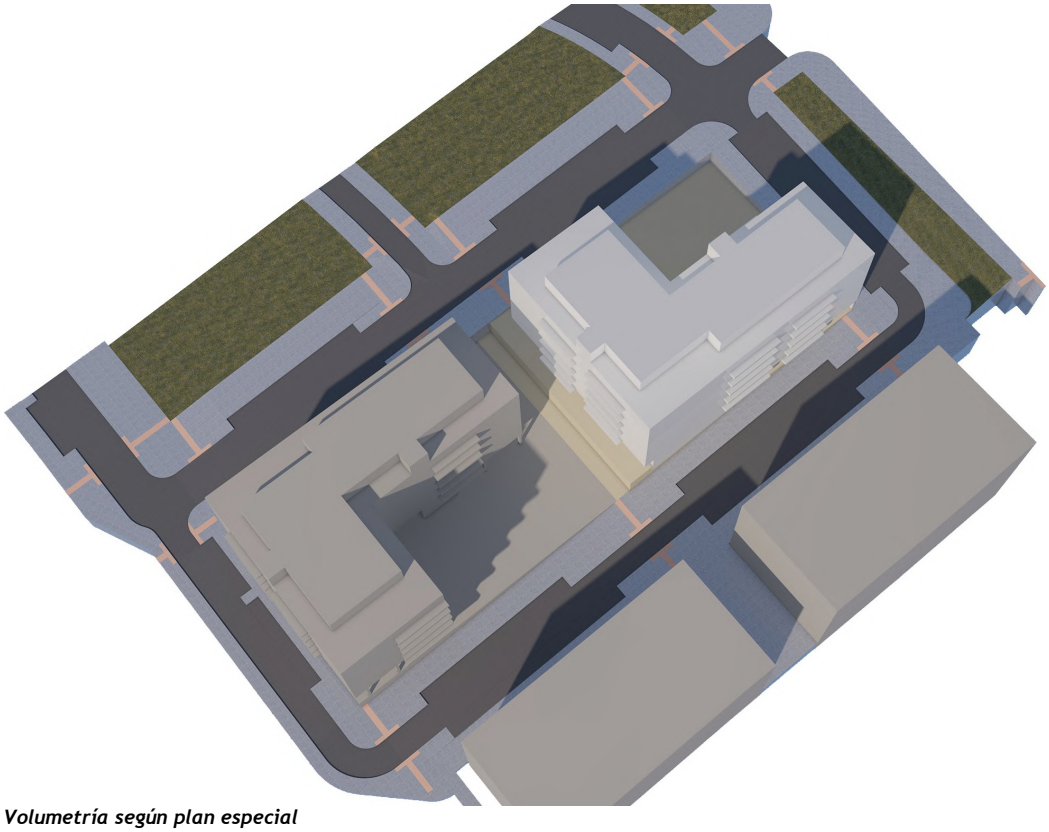
Kodea:

07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

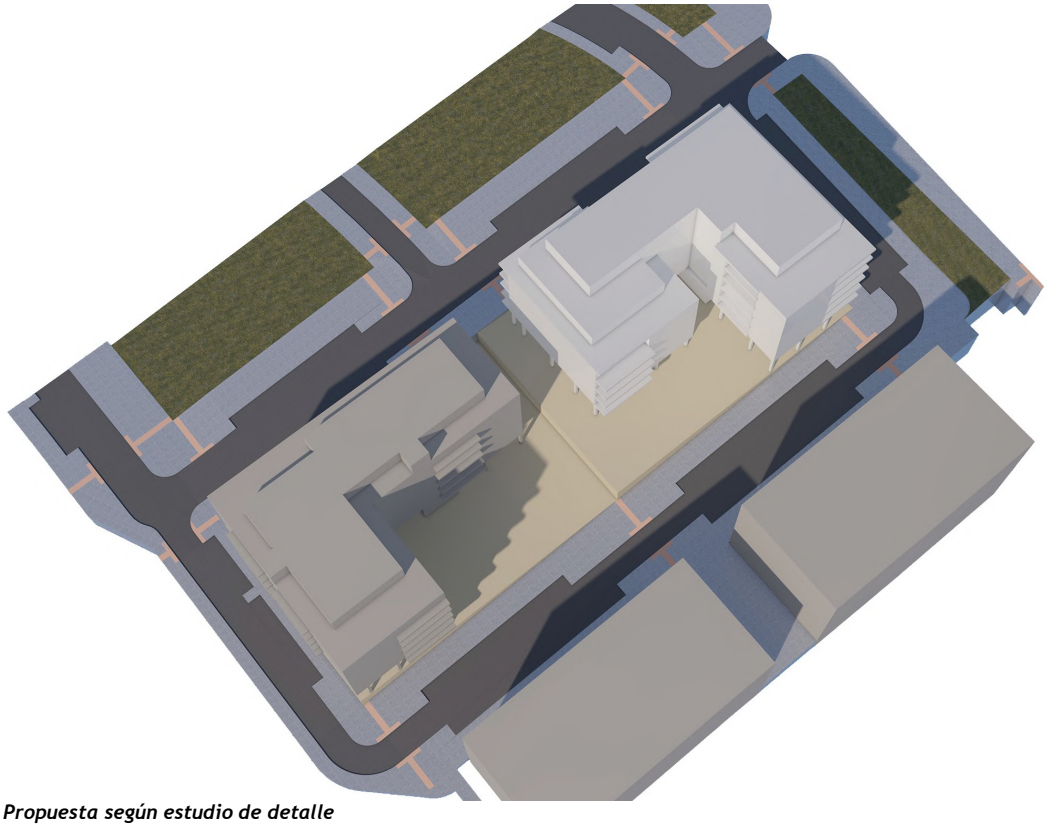
Sinadurea eta datea

CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia



Volumetría según plan especial



Propuesta según estudio de detalle

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

STEMMA PRODERI IN PRIMIS BERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea

CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

INDICE DE PLANOS

En la “Documentación Gráfica” se adjunta la siguiente relación de planos:

PLANOS DE INFORMACIÓN

Nº	TITULO	E: A3
I.01.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/1.000
I.02.	TOPOGRAFÍA - DELIMITACIÓN	1/200
I.03.PE.	F. P14	1/400
I.04.PE.	F.P14.a	1/200
I.05.PE.	F.P14.b	1/200

PLANOS DE ORDENACIÓN

Nº	TITULO	E: A3
ED.01.	ALINEACIONES. PLANTA BAJA / P 1ª a P4ª / P5ª / PA.	1/400
ED.02.	PERFIL A	1/200
ED.03.-	PERFIL B	1/200

REPRESENTACIÓN INFOGRÁFICA

Nº	TITULO	E: A3
V.01.	VOLUMETRÍA.	S/E

Portugalete, junio de 2025.

Joseba Martínez Goiri
ARQUITECTO

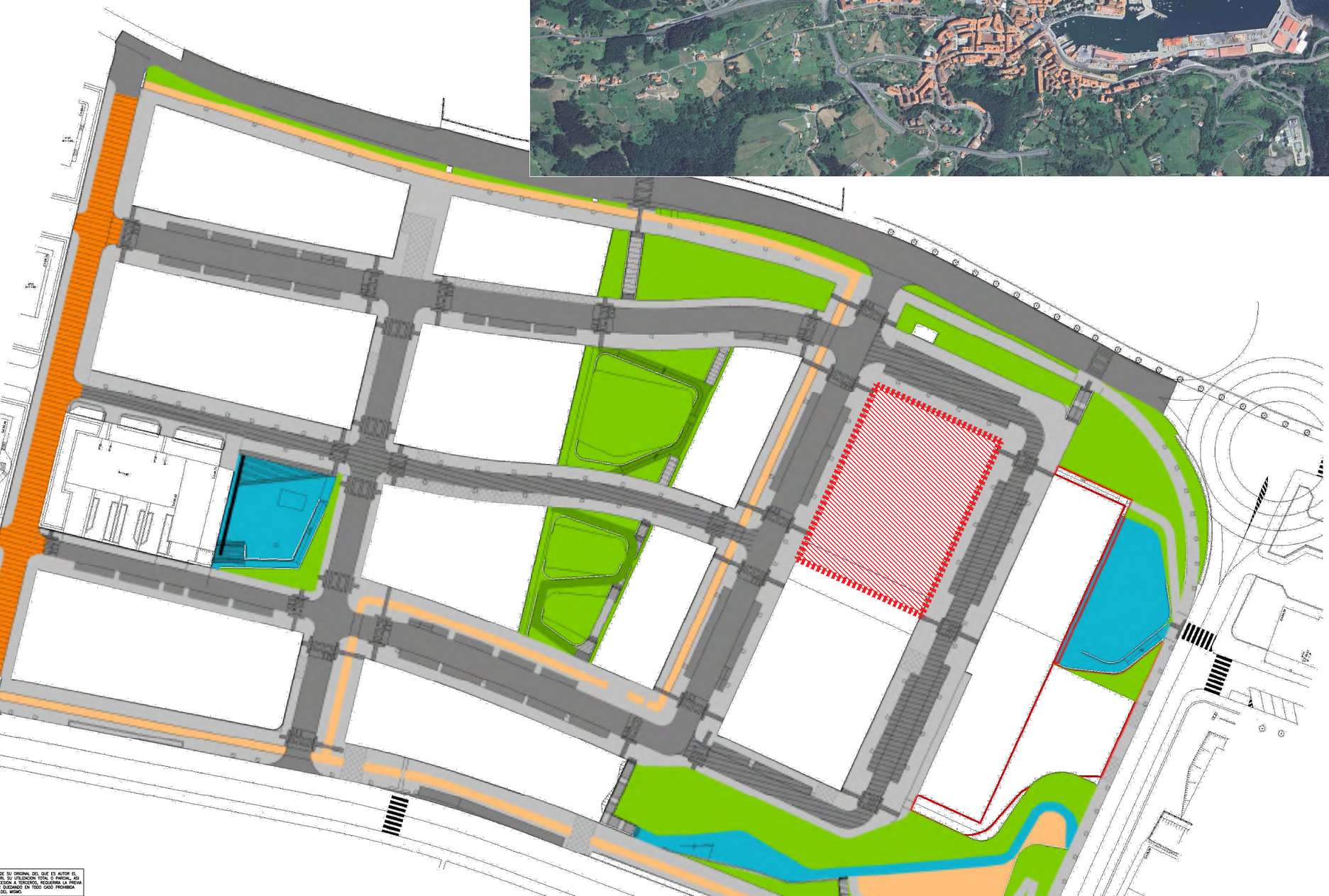
CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

STEMMA PRODERI IN PRIMIS SERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D° JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

arquitectura _urbanismo mg

PROYECTO EJECUCION:

PARCELA 14 del área de Intervención 21-2.

BERMEO - BIZKAIA

PLANO

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES OLABARRI S.L.

ARQUITECTO

JOSEBA MARTINEZ GOIRI

COLABORADOR ARQUITECTURA

GORKA ZABALA SIERRA
ANDER LOIZAGA ARAGÓN

REF. PROYECTO: 25.18 FECHA: JUNIO - 2025

metros

0 5 10 25

ESC. A3_1/1.000 PLANO
A1_1/500

I.01

STEMMA PRODERI IN PRIMIS BERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta data

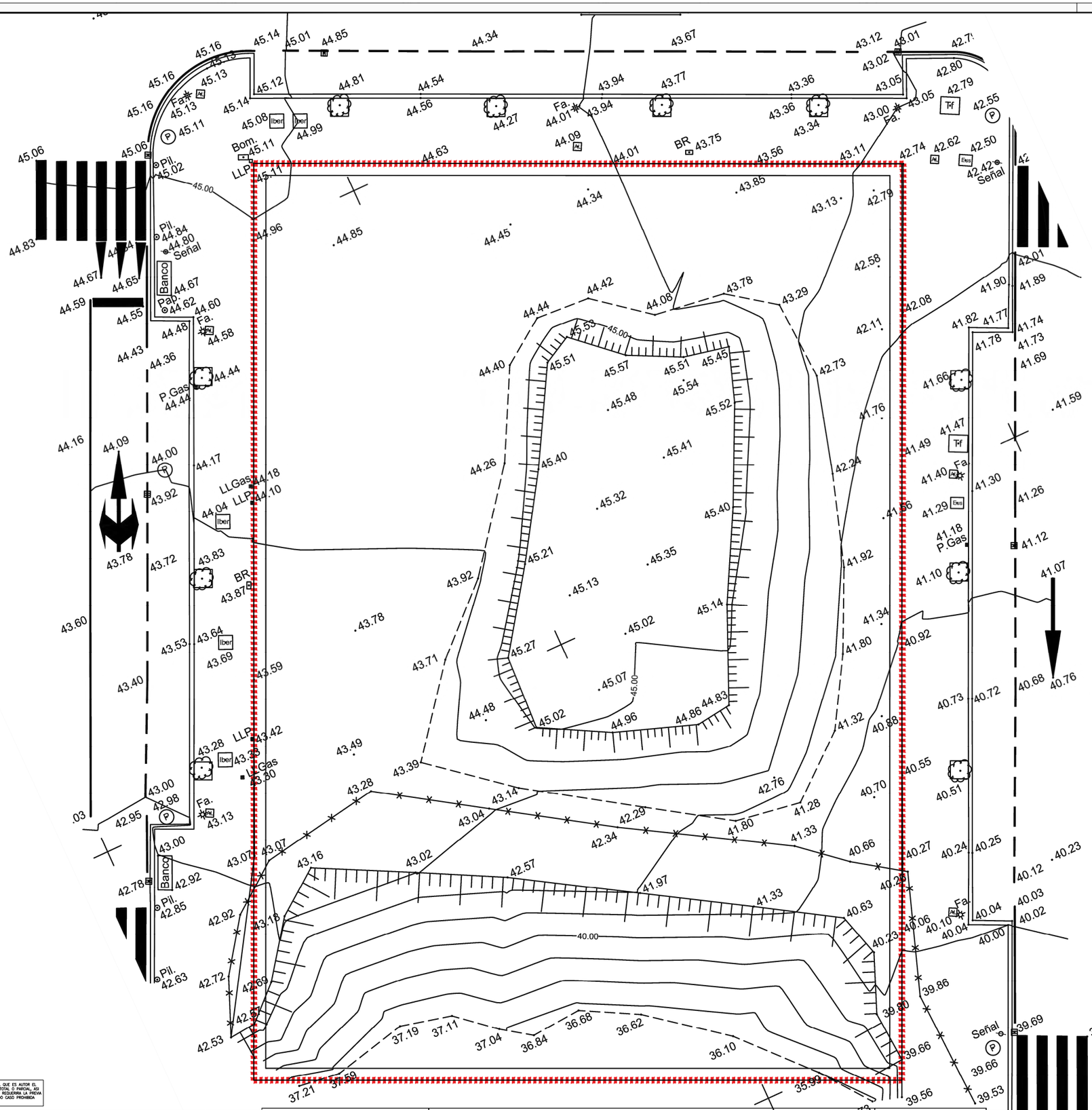
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131

Datea: 06/06/2025

Lekua: Bermeon

Erregistro unidadea: Erregistro nagusia



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D° JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

arquitectura _urbanismo mg

PROYECTO EJECUCION:

PARCELA 14 del área de Intervención 21-2.

BERMEO - BIZKAIA

PLANO

TOPOGRAFÍA - DELIMITACIÓN

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES OLABARRI S.L.

ARQUITECTO

JOSEBA MARTINEZ GOIRI

COLABORADOR ARQUITECTURA

GORKA ZABALA SIERRA
ANDER LOIZAGA ARAGÓN

REF. PROYECTO: 25.18 FECHA: JUNIO - 2025

metros 0 1 2 5

ESC. A3_1/200 A1_1/100 PLANO I.02

STEMMA PROIDERI IN PRIMIS BERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta data

CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

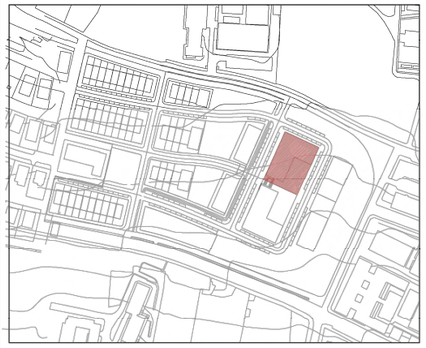
ENTRADA: 20258131

Datea: 06/06/2025

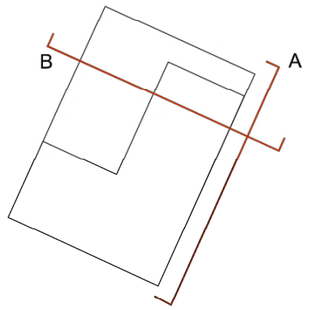
Lekua: Bermeon

Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

Parcela 14

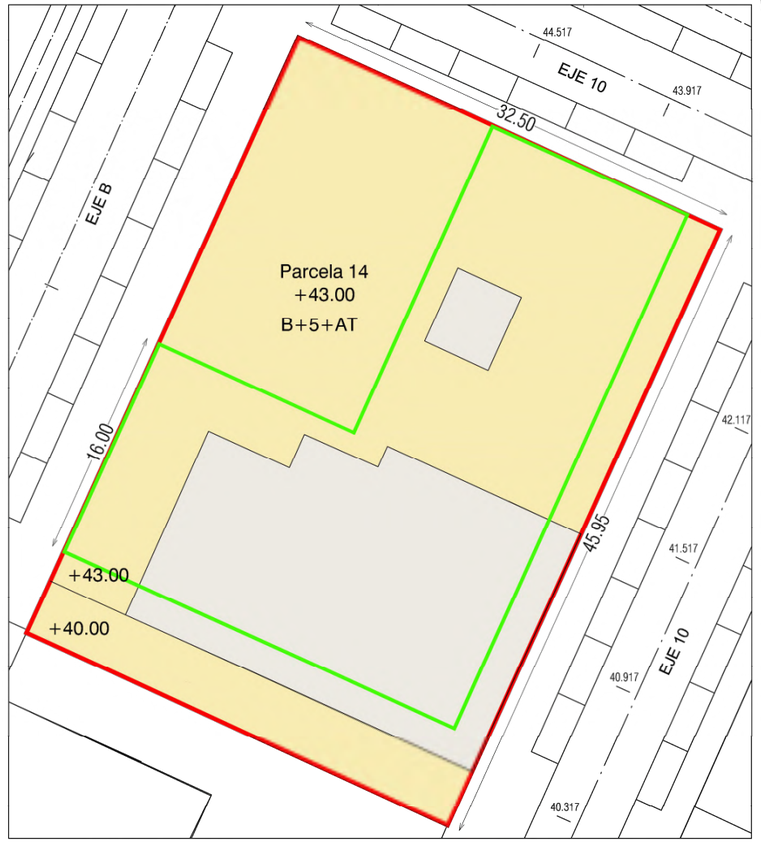


El diseño de los espacios que rodean a las edificaciones que se define en este documento, rampas, viales, definición de sótano de garajes, urbanización interior de parcelas, ocupación en planta baja, así como las cotas de las rasantes, son susceptibles de ser modificados en los posteriores proyectos de Urbanización o Edificación siempre de acuerdo con el Planeamiento en vigor y los técnicos municipales del Ayuntamiento de Bermeo.



ALINEACIONES Y RASANTES

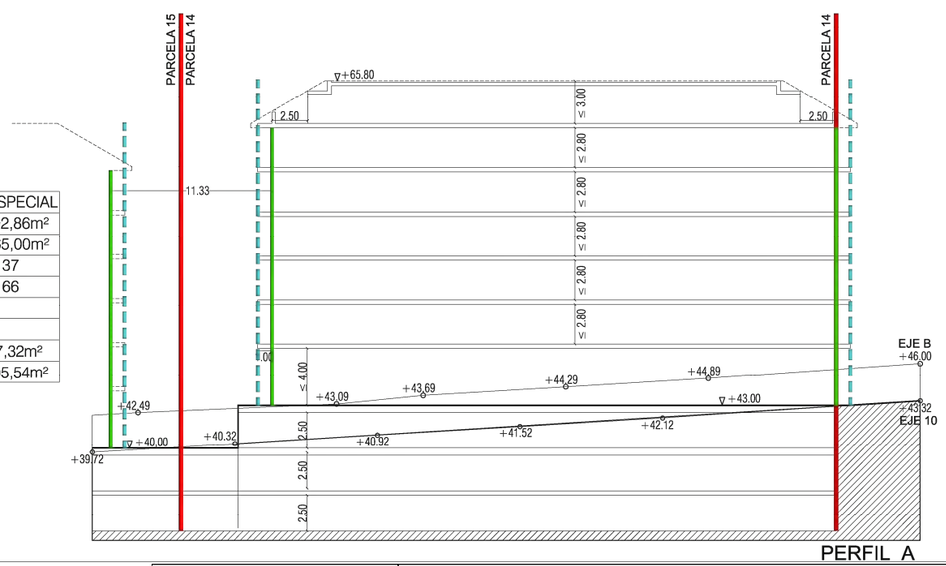
- Vuelo máximo permitido, 1m
- Alineación máx.
- Límite de parcela



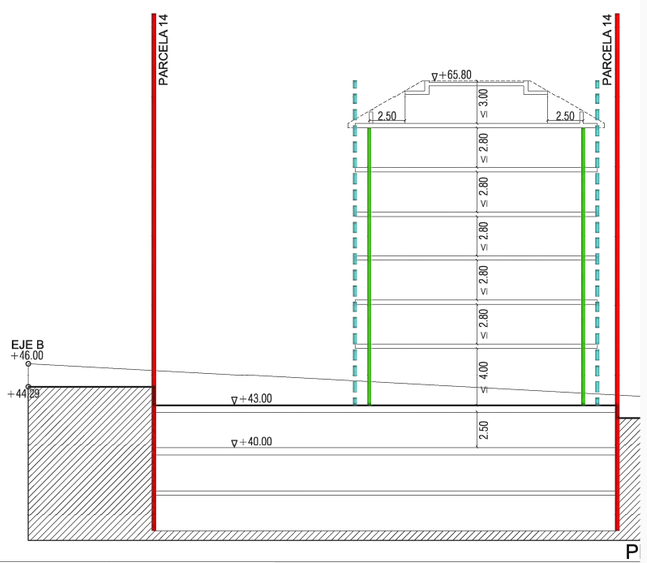
USOS DE PLANTA BAJA

- Dominio privado
- Dominio privado de uso público
- Alineación máx.
- Límite de parcela

	PAU	P. ESPECIAL
Suelo	1.492,86m²	1.492,86m²
Edificabilidad sobre rasante	5.393,78m²	4.465,00m²
Densidad de vivienda	40	37
Plazas aparcamiento (min)	76	66
USOS - DOMINIO PRIVADO		
USO PRIVADO	483,07m²	487,32m²
USO PÚBLICO	1.009,79m²	1.005,54m²



PERFIL A



P

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO Dª JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

arquitectura _urbanismo mg

PROYECTO EJECUCION:

PARCELA 14 del área de Intervención 21-2.

BERMEO - BIZKAIA

PLANO

F. P14.

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES OLABARRI S.L.

ARQUITECTO

JOSEBA MARTINEZ GOIRI

COLABORADOR ARQUITECTURA

GORKA ZABALA SIERRA
ANDER LOIZAGA ARAGÓN

REF. PROYECTO: 25.18 FECHA: JUNIO - 2025

metros 0 2 4 10

ESC. A3_1/400 A1_1/200 PLANO I.03.PE

STEMMA PRODERI IN PRIMIS BERMEO

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadura eta data

CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

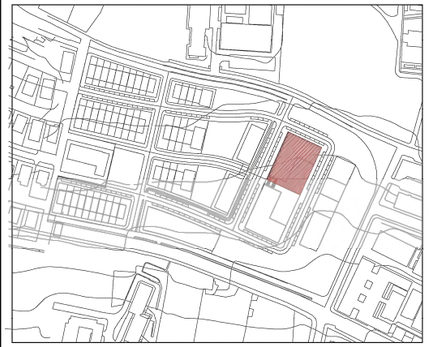
ENTRADA: 20258131

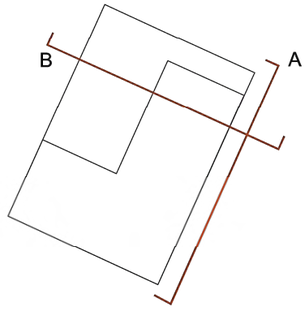
Datea: 06/06/2025

Lekua: Bermeon

Erregistro unidadea:
Erregistro nagusia

Parcela 14

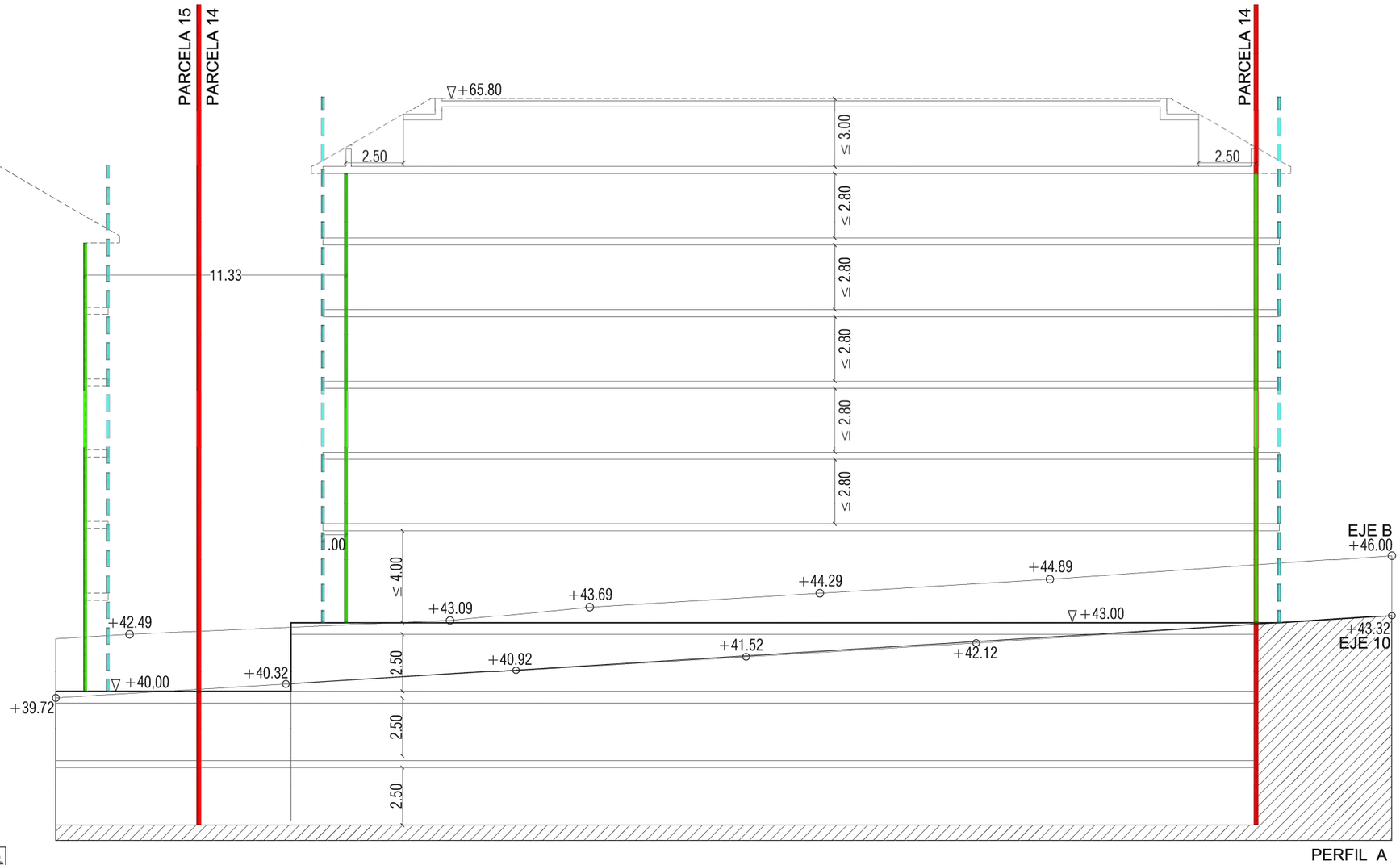




ALINEACIONES Y RASANTES

- Vuelo máximo permitido, 1m
- Alineación máx.
- Límite de parcela

	PAU	P. ESPECIAL
Suelo	1.492,86m²	1.492,86m²
Edificabilidad sobre rasante	5.393,78m²	4.465,00m²
Densidad de vivienda	40	37
Plazas aparcamiento (min)	76	66
USOS - DOMINIO PRIVADO		
USO PRIVADO	483,07m²	487,32m²
USO PÚBLICO	1.009,79m²	1.005,54m²



PERFIL A

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D° JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

arquitectura _urbanismo mg

PROYECTO EJECUCION:

PARCELA 14 del área de Intervención 21-2.

BERMEO - BIZKAIA

PLANO

F. P14.a

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES OLABARRI S.L.

ARQUITECTO

JOSEBA MARTINEZ GOIRI

COLABORADOR ARQUITECTURA

GORKA ZABALA SIERRA
ANDER LOIZAGA ARAGÓN

REF. PROYECTO: 25.18 FECHA: JUNIO - 2025

metros

0 1 2 5

ESC. A3_1/200
A1_1/100

PLANO I.04.PE

STEMMA PRODERI IN PRIMIS BERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta data

CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

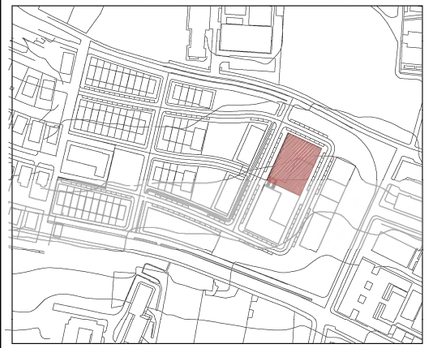
ENTRADA: 20258131

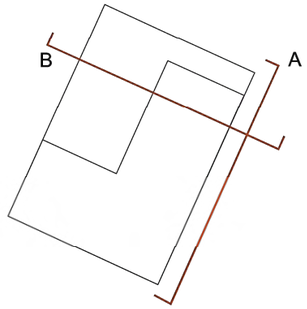
Datea: 06/06/2025

Lekua: Bermeon

Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

Parcela 14

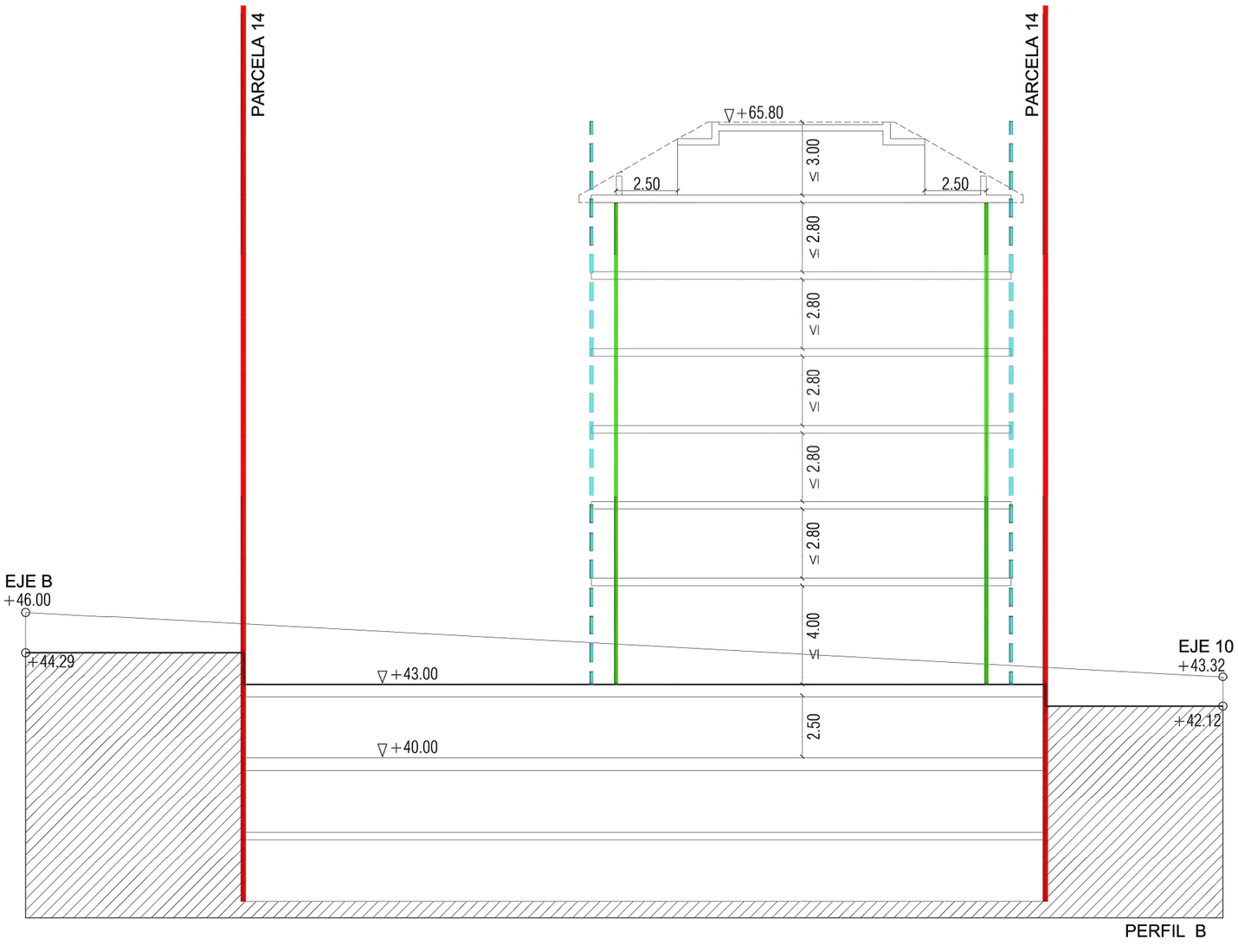




ALINEACIONES Y RASANTES

- Vuelo máximo permitido, 1m
- Alineación máx.
- Límite de parcela

	PAU	P. ESPECIAL
Suelo	1.492,86m²	1.492,86m²
Edificabilidad sobre rasante	5.393,78m²	4.465,00m²
Densidad de vivienda	40	37
Plazas aparcamiento (min)	76	66
USOS - DOMINIO PRIVADO		
USO PRIVADO	483,07m²	487,32m²
USO PÚBLICO	1.009,79m²	1.005,54m²



arquitectura _urbanismo mg

PROYECTO EJECUCION:

PARCELA 14 del área de Intervención 21-2.

BERMEO - BIZKAIA

PLANO

F. P14.b

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES OLABARRI S.L.

ARQUITECTO

JOSEBA MARTINEZ GOIRI

COLABORADOR ARQUITECTURA

GORKA ZABALA SIERRA
ANDER LOIZAGA ARAGÓN

REF. PROYECTO: 25.18 FECHA: JUNIO - 2025

metros

0 1 2 5

ESC. A3_1/200
A1_1/100

PLANO I.05.PE

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO Dª JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

STEMMA PRODERI IN PRIMIS BERMEO

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta data

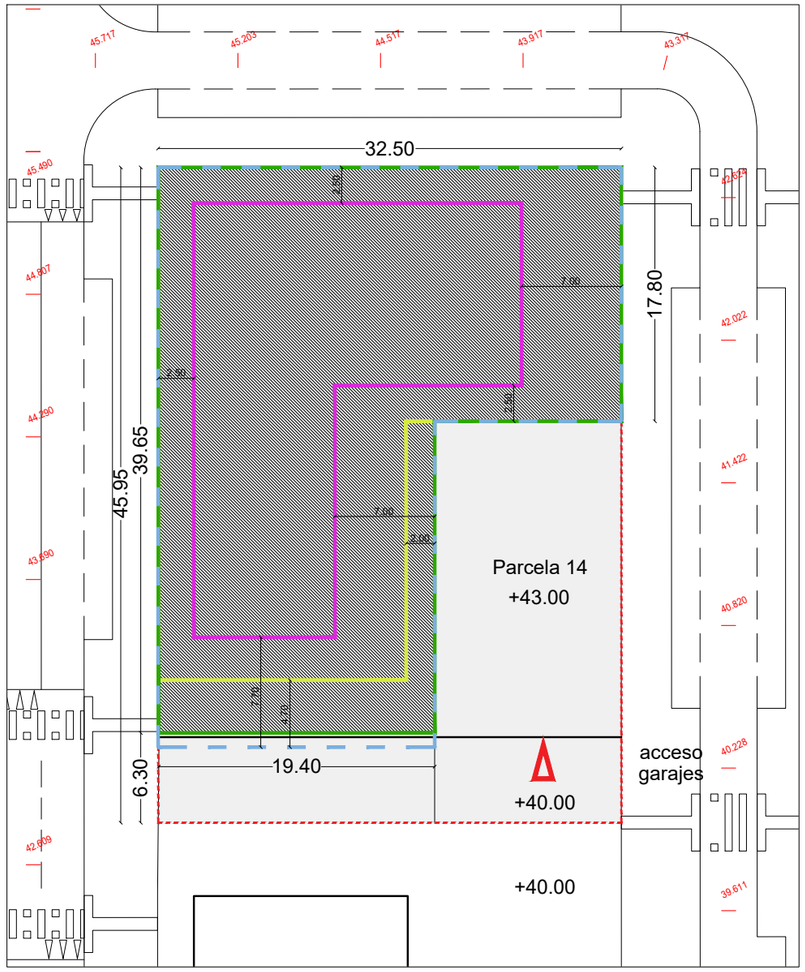
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

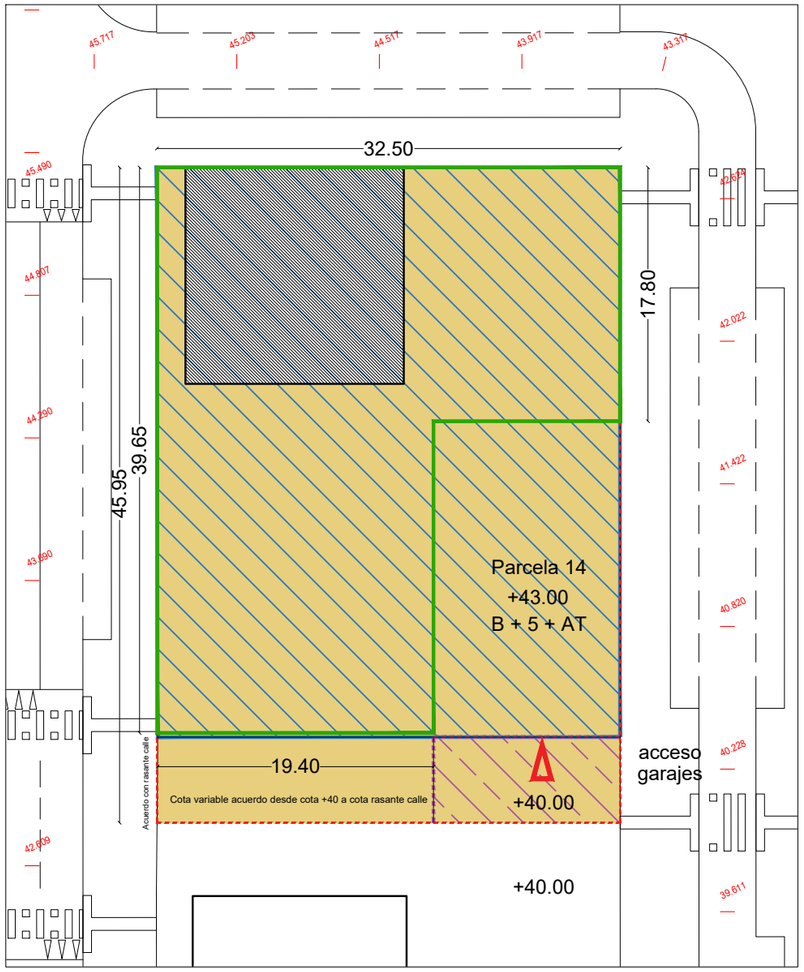
ENTRADA: 20258131

Datea: 06/06/2025

Lekua: Bermeon

Erregistro unidadea: Erregistro nagusia





El diseño de los espacios que rodean a las edificaciones que se define en este documento, rampas, viales, definición de sótano de garajes, urbanización interior de parcelas, ocupación en planta baja, así como las cotas de las rasantes, son susceptibles de ser modificados en los posteriores proyectos de Urbanización o Edificación siempre de acuerdo con el Planeamiento en vigor y los técnicos municipales del Ayuntamiento de Bermeo.

ALINEACIONES Y RASANTES

- Vuelo máximo permitido
- Alineación máx. planta 1º a 4º
- Alineación máx. planta 5º
- Alineación máx. planta Atico
- Límite de parcela

USOS DE PLANTA BAJA

- Dominio privado (envolvente máxima)
- Dominio privado de uso público
- Límite de parcela
- Alineación máx. planta 1º a 4º
- Zona cota +43, acceso edificio
- Zona cota +40, acceso garaje

	Plan Especial Parcela 14.	Estudio de Detalle Parcela 14.
suelo	1.492,86 m^2	1.492,86 m^2
Edificabilidad sobre rasante	4.465,00 m^2	4.465,00 m^2
Tipología	Residencial abierto	Residencial abierto
Número de viviendas (máximo)	37	37
Plazas de aparcamiento (mínimo)	66	66
Número de plantas	B+5+AT	B+5+AT
Dominio privado de Uso Privado	487,32 m^2	232,00 m^2
Dominio privado de Uso Público	1.005,54 m^2	1.260,86 m^2

arquitectura _urbanismo mg

PROYECTO EJECUCION:

PARCELA 14 del área de Intervención 21-2.

BERMEO - BIZKAIA

PLANO

ALINEACIONES.

PLANTA BAJA / P.1ª a P.4ª / P.5ª P.AT.

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES OLABARRI S.L.

ARQUITECTO

JOSEBA MARTINEZ GOIRI

COLABORADOR ARQUITECTURA

GORKA ZABALA SIERRA
ANDER LOIZAGA ARAGÓN

REF. PROYECTO: 25.18 FECHA: JUNIO - 2025

metros 0 2 4 10

ESC. A3_1/400 A1_1/200 PLANO ED.01

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D* JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

STEMMA PRODERI IN PRIMIS SERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea

CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

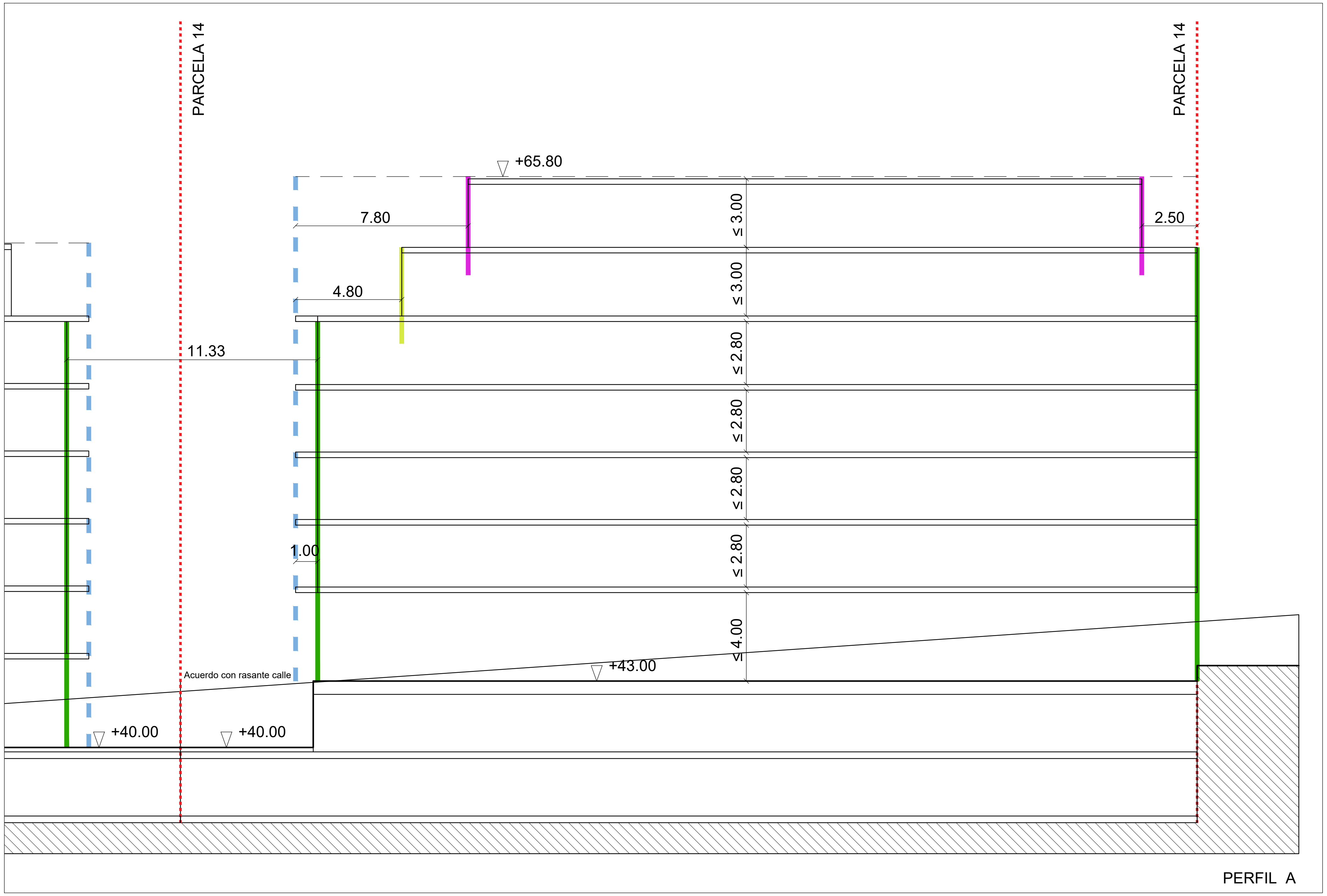
ENTRADA: 20258131

Datea: 06/06/2025

Lekua: Bermeon

Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

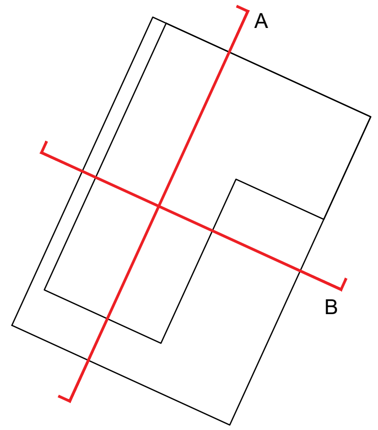


ALINEACIONES Y RASANTES

- Vuelo máximo permitido
- Alineación máx. planta 1º a 4º
- Alineación máx. planta 5º
- Alineación máx. planta Atico
- Límite de parcela

	Plan Especial Parcela 14.	Estudio de Detalle Parcela 14.
suelo	1.492,86 m^2	1.492,86 m^2
Edificabilidad sobre rasante	4.465,00 m^2	4.465,00 m^2
Tipología	Residencial abierto	Residencial abierto
Número de viviendas (máximo)	37	37
Plazas de aparcamiento (mínimo)	66	66
Número de plantas	B+5+AT	B+5+AT
Dominio privado de Uso Privado	487,32 m^2	232,00 m^2
Dominio privado de Uso Público	1.005,54 m^2	1.260,86 m^2

El diseño de los espacios que rodean a las edificaciones que se define en este documento, rampas, viales, definición de sótano de garajes, urbanización interior de parcelas, ocupación en planta baja, así como las cotas de las rasantes, son susceptibles de ser modificados en los posteriores proyectos de Urbanización o Edificación siempre de acuerdo con el Planeamiento en vigor y los técnicos municipales del Ayuntamiento de Bermeo.



arquitectura _urbanismo mg

PROYECTO EJECUCION:

PARCELA 14 del área de Intervención 21-2.

BERMEO - BIZKAIA

PLANO

PERFIL A.

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES OLABARRI S.L.

ARQUITECTO

JOSEBA MARTINEZ GOIRI

COLABORADOR ARQUITECTURA

GORKA ZABALA SIERRA
ANDER LOIZAGA ARAGÓN

REF. PROYECTO: 25.18 FECHA: JUNIO - 2025

metros

0 1 2 5

ESC. A3_1/200 A1_1/100

PLANO ED.02

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO Dº JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

STEMMA PRODERI IN PRIMIS BERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea

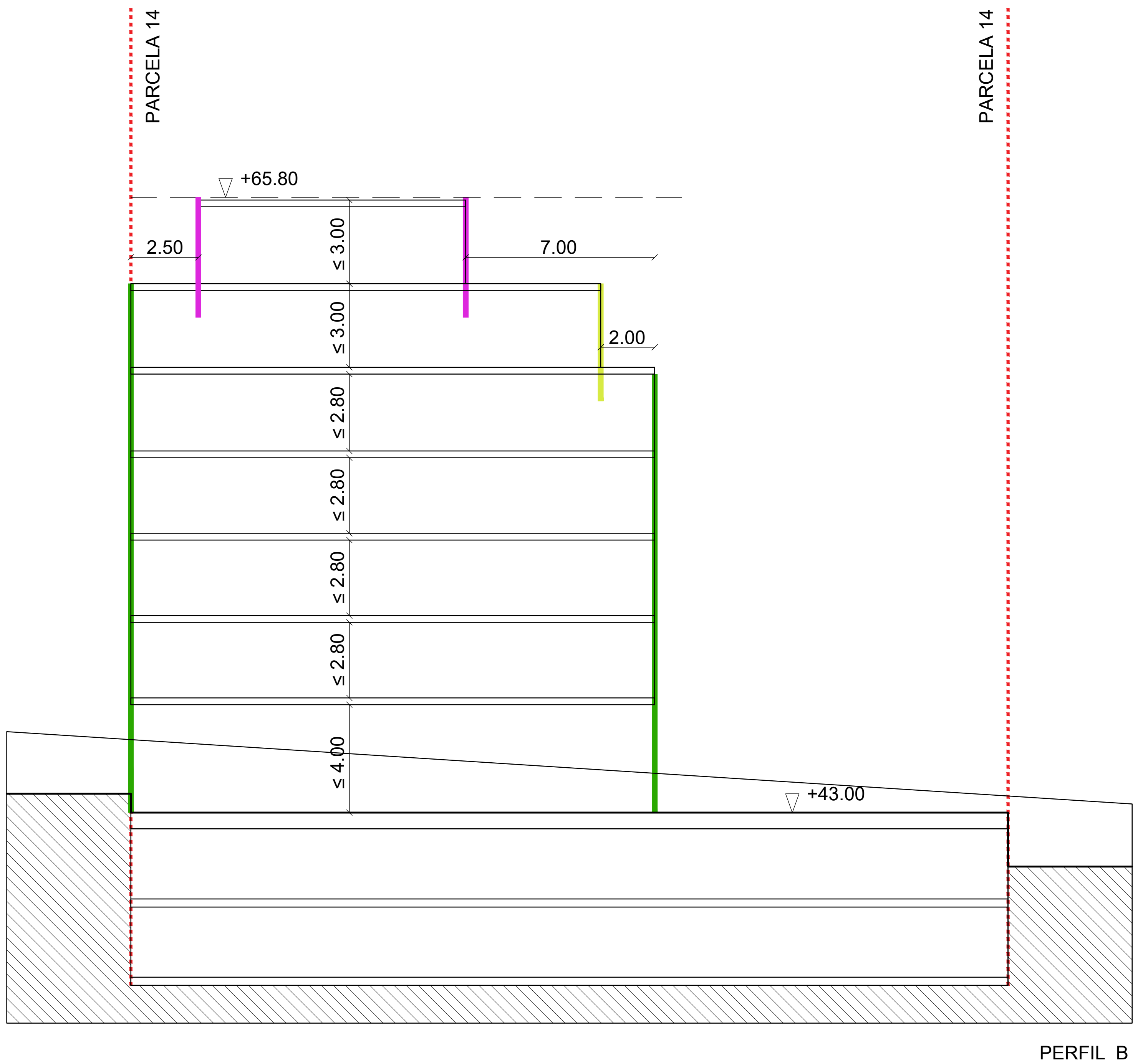
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131

Datea: 06/06/2025

Lekua: Bermeon

Erregistro unidadea: Erregistro nagusia

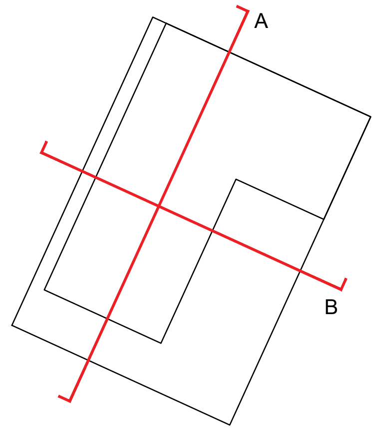


ALINEACIONES Y RASANTES

- Vuelo máximo permitido
- Alineación máx. planta 1º a 4º
- Alineación máx. planta 5º
- Alineación máx. planta Atico
- Limite de parcela

	Plan Especial Parcela 14.	Estudio de Detalle Parcela 14.
suelo	1.492,86 m^2	1.492,86 m^2
Edificabilidad sobre rasante	4.465,00 m^2	4.465,00 m^2
Tipología	Residencial abierto	Residencial abierto
Número de viviendas (máximo)	37	37
Plazas de aparcamiento (mínimo)	66	66
Número de plantas	B+5+AT	B+5+AT
Dominio privado de Uso Privado	487,32 m^2	232,00 m^2
Dominio privado de Uso Público	1.005,54 m^2	1.260,86 m^2

El diseño de los espacios que rodean a las edificaciones que se define en este documento, rampas, viales, definición de sótano de garajes, urbanización interior de parcelas, ocupación en planta baja, así como las cotas de las rasantes, son susceptibles de ser modificados en los posteriores proyectos de Urbanización o Edificación siempre de acuerdo con el Planeamiento en vigor y los técnicos municipales del Ayuntamiento de Bermeo.



arquitectura _urbanismo mg

PROYECTO EJECUCION:

PARCELA 14 del área de Intervención 21-2.

BERMEO - BIZKAIA

PLANO

PERFIL B.

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES OLABARRI S.L.

ARQUITECTO

JOSEBA MARTINEZ GOIRI

COLABORADOR ARQUITECTURA

GORKA ZABALA SIERRA
ANDER LOIZAGA ARAGÓN

REF. PROYECTO: 25.18   FECHA: JUNIO - 2025

metros

0 1 2 5

ESC. A3_1/200
A1_1/100

PLANO ED.03

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO Dº JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

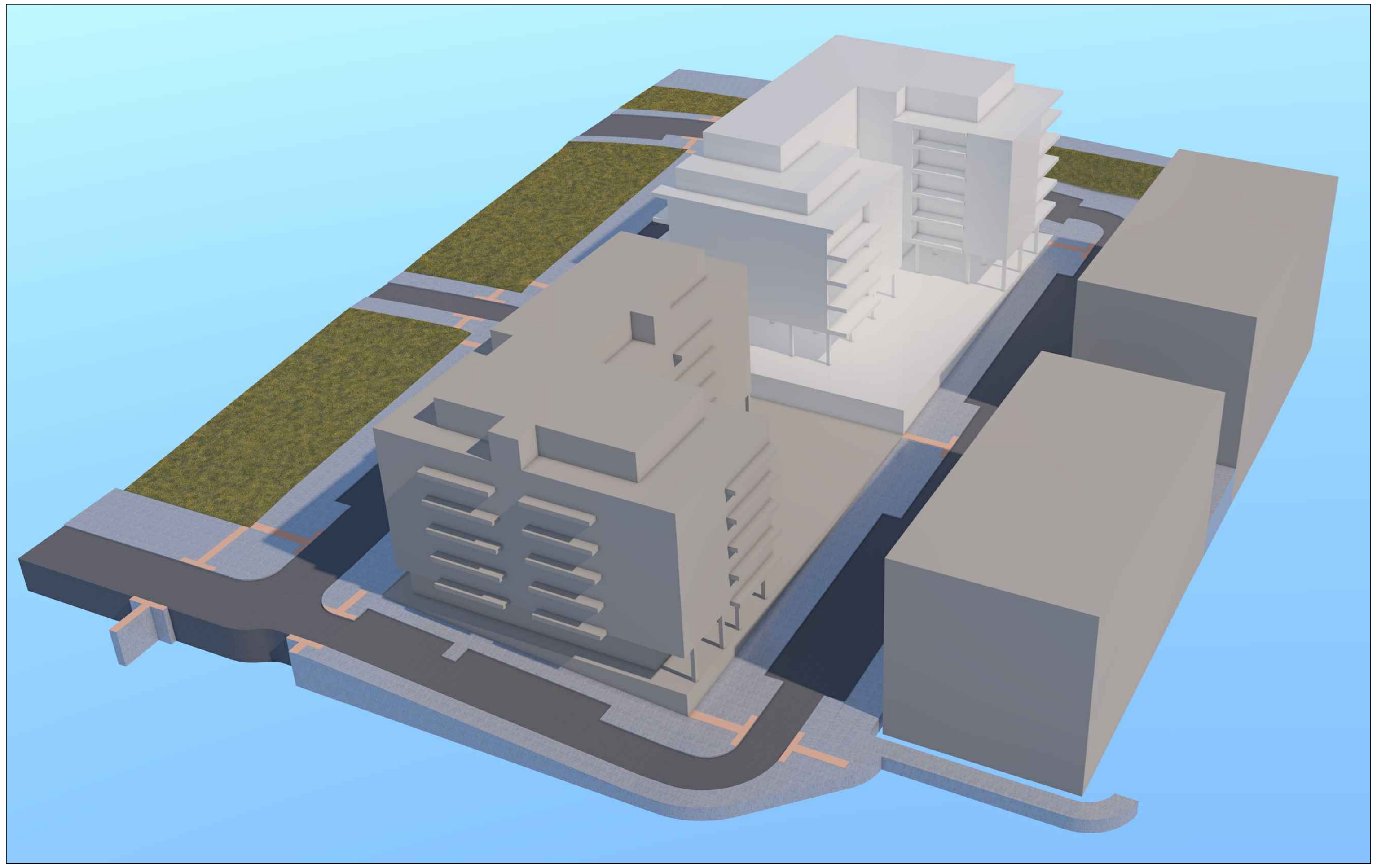
CSV: 07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

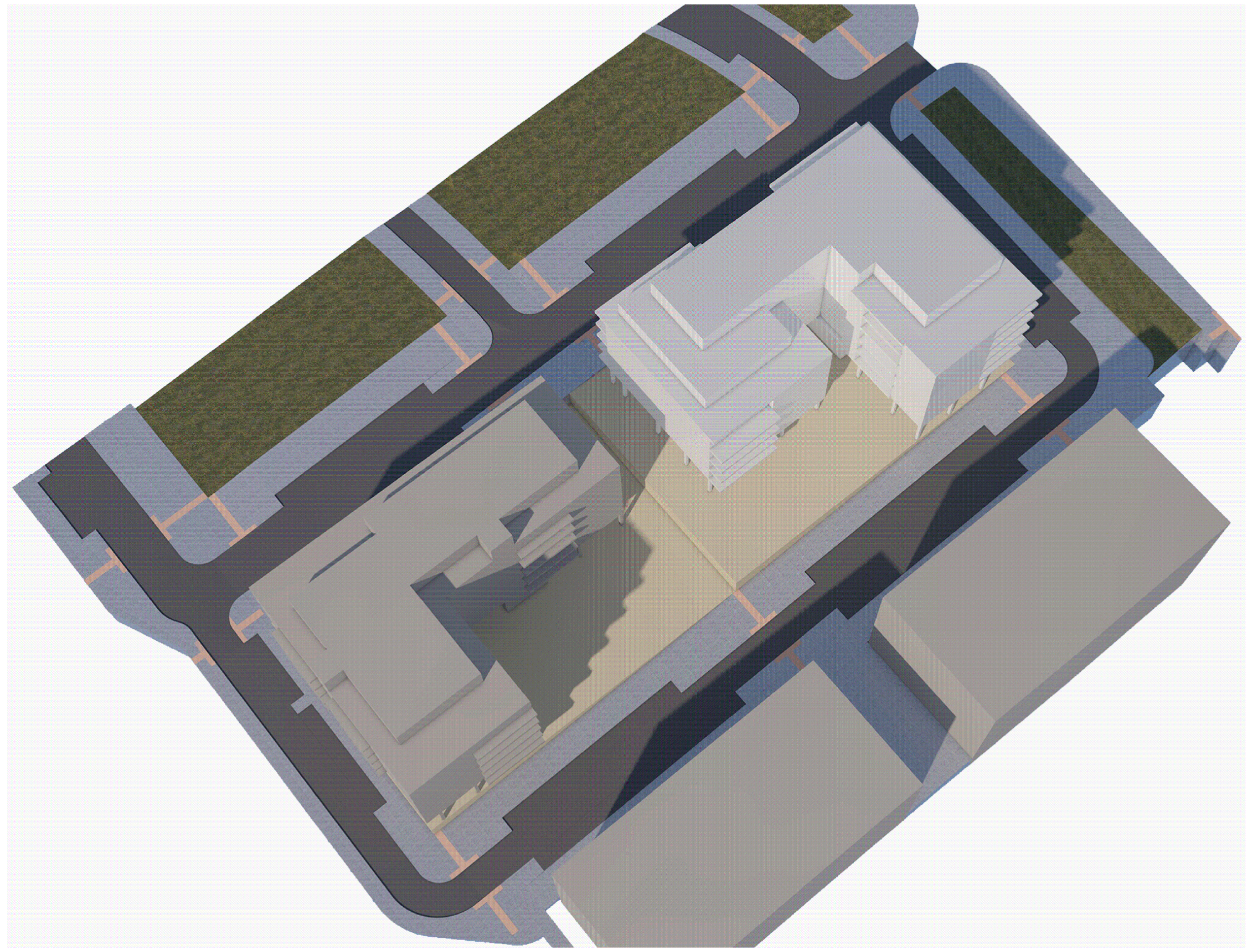
STEMMA PRODERI IN PRIMIS BERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

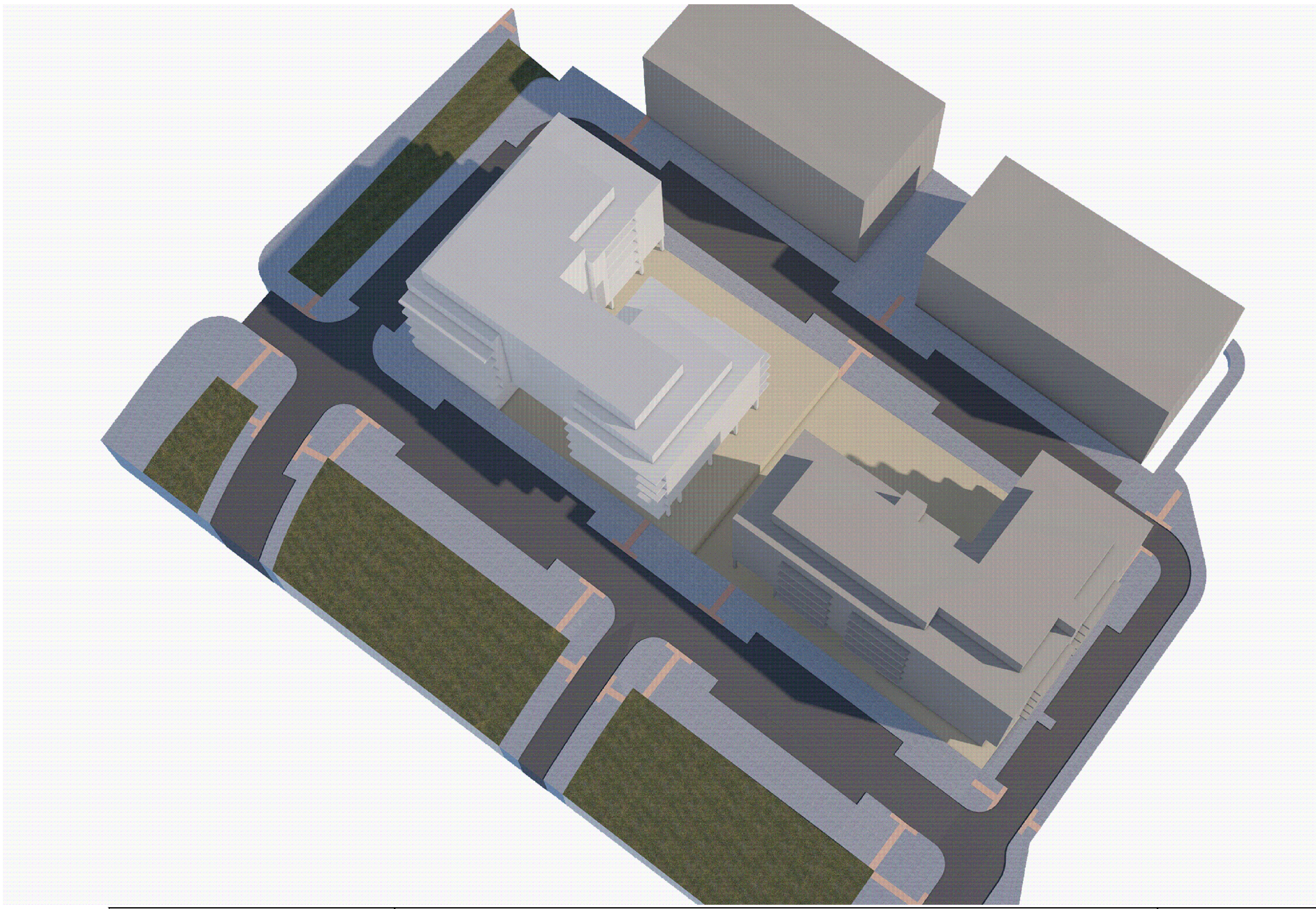
Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea:
Erregistro nagusia





Propuesta según estudio de detalle



arquitectura _urbanismo mg

PROYECTO EJECUCION:

PARCELA 14 del área de Intervención 21-2.

BERMEO - BIZKAIA

PLANO

VOLUMETRÍA .

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES OLABARRI S.L.

ARQUITECTO

JOSEBA MARTINEZ GOIRI

COLABORADOR ARQUITECTURA

GORKA ZABALA SIERRA
ANDER LOIZAGA ARAGÓN

REF. PROYECTO: 25.18 FECHA: JUNIO - 2025

metros

ESC. A3_S/E
A1_S/E

PLANO V.01

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO Dº JOSEBA MARTINEZ GOIRI. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

STEMMA PRODERI IN PRIMIS BERMEI

Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E900133F4D00T8S7V5W9J7T6

Sinadurea eta datea
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 06/06/2025 12:57:04
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2025 8131 - 06/06/2025 12:56

ENTRADA: 20258131
Datea: 06/06/2025
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea: Erregistro nagusia