

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 16 C

MEMORIA

ANTECEDENTES.

El Departamento de Urbanismo de Diputación aprobó por Orden Foral 588/02, de 30 de septiembre, el expediente titulado *“Modificación del Plan General para la creación del Area de Ibaiondo Terciario (16 C)”*.

Posteriormente, y por resolución de fecha 20-7-04, se aprobó el Proyecto de Reparcelación del área. Como consecuencia de sus previsiones se configuran dos parcelas de propiedad privada A y B, la primera perteneciente a Felix Gochi y Manuel Rodríguez C.B. de 1.829 m². y la otra perteneciente a Comercial Santa Ana S.L. de 12.937 m².

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación cada uno de los promotores ha planteado cuestiones que afectan a la ordenación y usos a desarrollar en el área. Comercial Santa Ana S.L. propone que el edificio anteriormente destinado a módulos industriales se destine a supermercado de alimentación. Este cambio de uso requiere modificar ligeramente las alineaciones máximas del edificio. Por su parte, Felix Gochi y Manuel Rodríguez C.B. desean que el bloque previsto en su parcela oriente su lado más largo hacia la Avda. Amaia, y plantean asimismo la eliminación de las plazas de estacionamiento en superficie previstas en su parcela.

El expediente aprobado en septiembre de 2002 contemplaba que la rampa de entrada al edificio proyectado en la parcela propiedad de Felix Gochi y Manuel Rodríguez C.B. se desarrollaba a partir de la planta baja del edificio y tenía su acceso desde la calle interna del área. Sin embargo, los titulares de esta parcela han gestionado con la comunidad de propietarios del inmueble colindante (perteneciente al municipio de Getxo) el derecho de uso de su rampa de garaje, de forma que no es necesario desarrollar una rampa en el interior del edificio entre la planta baja y la planta de sótano.

Estos cambios hacen necesario modificar mediante la figura de Estudio de Detalle aquellas previsiones que deban ser objeto de adaptación.

CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle consiste en redefinir las alineaciones máximas de dos de los edificios previstos en el área y reajustar al mismo tiempo las características de la vialidad interna. No se modifica la edificabilidad de las parcelas, las alturas y separaciones a colindantes de los edificios y el resto de las previsiones del expediente para la Modificación Puntual del Plan General.

Los usos a implantar y la pérdida de aparcamientos en superficie obliga por otra parte a establecer un mínimo de plazas de estacionamiento en sótano en ambas parcelas, que se justifica en el cuadro siguiente:

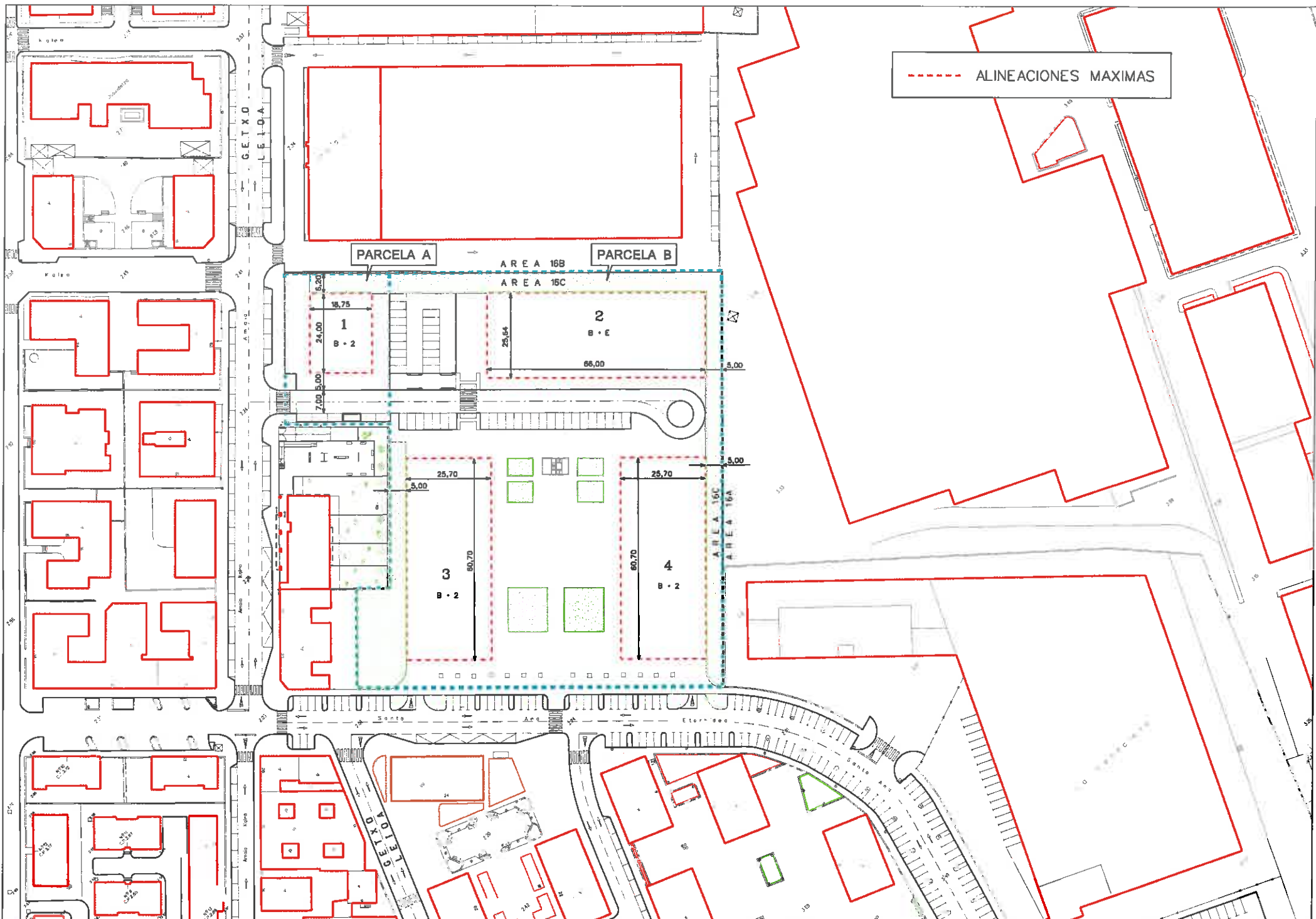
TITULAR	NUMERO DE PLAZAS DE GARAJE			
	COMERCIAL CONCENTRADO	OFICINAS Y COMERCIO	VIARIO	TOTAL
COMERCIAL SANTA ANA S.L.	1.874/25=74	7.892/40= 197	35	306
FELIX GOCHI Y MANUEL RODRÍGUEZ C.B.	---	1.350/40= 33	11	44

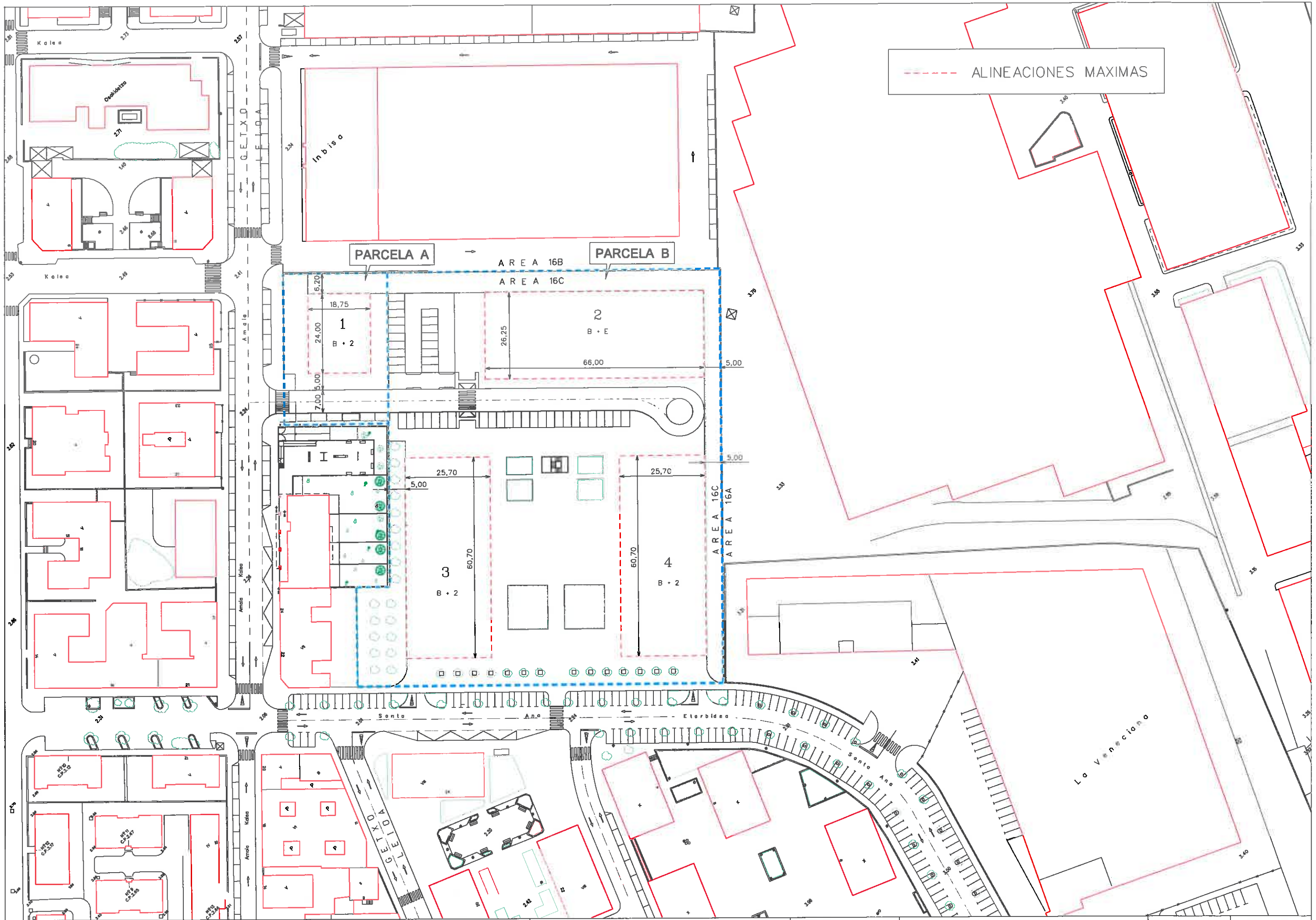
De acuerdo con lo anterior las dos mercantiles actuantes se ve obligada a crear un número de 306 y 44 plazas respectivamente en sótano con objeto de atender conforme a las previsiones del Plan General la demanda de aparcamiento que va a registrarse.

Leioa, a 15 de marzo de 2006

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fd.- Angel Pérez Iniesta





--- ALINEACIONES MAXIMAS