

FORASTER
ARQUITECTOS

plaza museo 1, 2º izq. – bilbao
tel.944243730 · fax944230130
estudio@forasterarquitectos.com

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 12
(parcela 1). LEIOA

ENCARGO: SEYVE III MILENIO S.L.

FORASTER ARQUITECTOS S. L.

ARQUITECTOS: JOSE RAMON FORASTER BASTIDA

CRISTINA YBARRA MUGURUZA

Mª ELENA GARCÍA DE LA FUENTE

JON ARCARAZ PUNTONET

MAYO 2006

1- ANTECEDENTES

A instancia de la Propiedad SEYVE III MILENIO S.L. se acomete la redacción del Estudio de Detalle del Área 12 del Municipio de Leioa (Bizkaia), según las determinaciones incluidas en el Proyecto de Compensación de este municipio, aprobadas en noviembre de 1991.

2- MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1_ DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle objeto del presente documento recoge únicamente la parcela 1 del área 12 de Leioa.

2.2_ PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LEIOA. Area 12, parcela 1.

Dicho área cuenta, como figura de planeamiento urbanístico, con un Proyecto de Compensación revisado y aprobado en Noviembre de 1.991

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno edificable de 2377.4 m² de superficie (según la última medición topográfica) con destino a un edificio de oficinas, que presenta una ocupación en semisótano de unos 40 x 21 m, sobre el que se levanta un cuerpo de edificación 12 x 19 m en planta baja y otras tres plantas altas.

LINDEROS

Limita al Norte con un vial de servicio paralelo a la carretera de La Avanzada de Leioa. Al Sur, con una calle de acceso rodado a la zona de oficinas y equipamiento. Al Este, con otro vial que forma el paso inferior de la carretera de La Avanzada, y por el Oeste con una zona de aparcamiento público al aire libre.

Este lote, además de la zona edificable, dispone de un espacio libre privado entre alineaciones situado al Este del edificio.

FICHA DE LA PARCELA

PLAN PARCIAL - AREA 12

· PARCELA.....	9 – 1
· USO PRINCIPAL.....	OFICINAS
· SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA.....	2377.4 m2
· SUPERFICIE MÁXIMA OCUPABLE POR EDIFICACIÓN	861 m2
· Nº MAX. PLANTAS SOBRE LA RASANTE DE REFERENCIA.....	4
· Nº MAX. PLANTAS BAJO LA RASANTE DE REFERENCIA.....	Semisótano + 2
· OCUPACIÓN MÁXIMA DE LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.....	228 m2
· SUPERFICIE MÁXIMA PLANTAS SÓTANO.....	2396 m2
· SUPERFICIE CERRADA MÁXIMA SOBRE RASANTE.....	1010 m2
· COTA DE RASANTE DE REFERENCIA.....	15.60
· COTA MÁXIMA PARTE ALTA DEL ALERO.....	30.35
· EDIFICIOS INCLUIDOS SEGÚN PLANTA GENERAL.....	1
· Nº DE PLAZAS PREVISTAS EN SÓTANO.....	78

3- MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1_ SOLUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

El objeto de este documento es definir las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. Esta definición se adapta a las determinaciones contenidas en el Proyecto de Compensación aprobado por el Ayuntamiento y lo corrige en determinados aspectos. A su vez es conseguir una distribución de volúmenes mejor y con una coherencia con las nuevas edificaciones construidas recientemente.

1- Ocupación y edificabilidad de la parcela.

La superficie de la planta semisótano es inferior a la del Proyecto de Compensación. Se traspasa la diferencia a las plantas superiores. En planta baja se deja una zona verde de respeto ordenada alrededor del edificio.

Por tanto la ordenación propuesta propone una ocupación dentro de los límites establecidos, siendo la superficie total de ocupación de 763 m².

Para conseguir un volumen de mayores dimensiones en planta se propone bajar una altura, dejándolo en tres plantas con una superficie cerrada máxima sobre rasante de 1010 m².

La superficie total es igual a la del Proyecto de Compensación.

2- Se definen las alineaciones.

No se reduce la anchura de los espacios destinados a vialidad ni las superficies destinadas a espacios libres.

Al Norte de la parcela existe un desnivel de 1.65 metros, donde la alineación del edificio coincide con la acera de la cota superior. Al Sur se dispone una calle de acceso rodado al edificio de 6 metros, con una acera de 2.30 metros y un jardín de 3.15 metros. Al Oeste y al Este 2.75 metros de separación hasta el cierre de parcela.

3- Ordenación de volúmenes y definición de rasantes.

Según la ordenación que se define en el Estudio de Detalle, no se contemplan cambios que supongan aumentos ni de ocupación del suelo, ni de las alturas máximas, ni de edificabilidad, y tampoco altera el uso previsto.

Por tanto se mantienen las cotas de rasante de referencia en 15.60 y la cota máxima en la parte alta del alero en 30.35.

3.2- DOCUMETACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

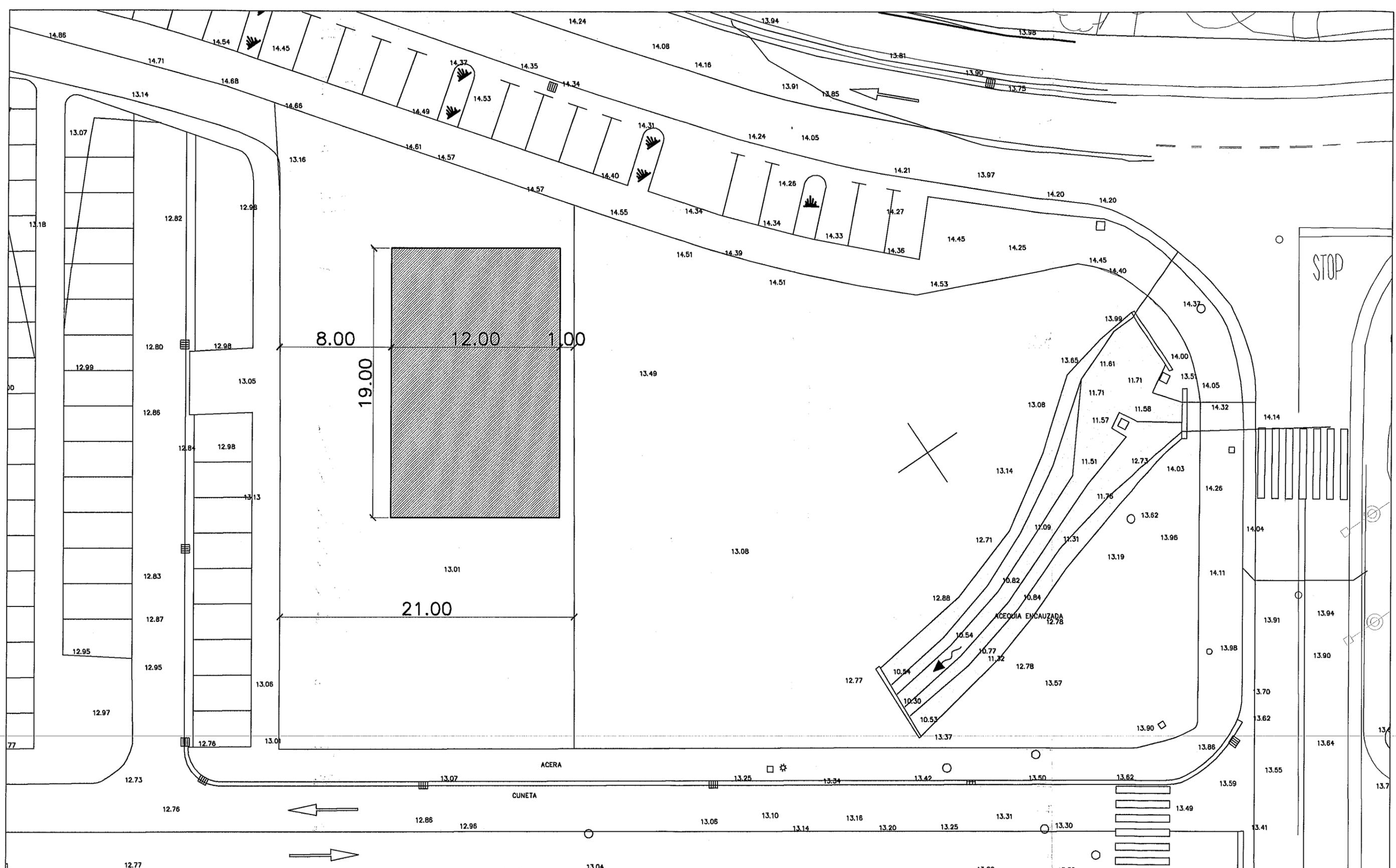
De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, el presente Estudio de Detalle contiene los siguientes documentos:

- 1-Documentación escrita. Memoria: donde se justifica la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas, comparando los parámetros del Estudio de Detalle y las Normas del Planeamiento Municipal.
- 2-Documentación gráfica. Plano del Proyecto de Compensación(Noviembre 1991) y Plano de Diseño de Ordenación.

Bilbao, 10 de Mayo de 2006

El arquitecto:


Jose Ramón Foraster Bastida



edificio de oficinas en area 12 (parc. 1). leioa
estudio de detalle · mayo 2006

propiedad: SEYVE III MILENIO S.L.
 arquitectos: jose ramón foraster bastida, cristina ybarra muguruza, m. elena garcia de la fuente, jon arcaraz puntonet

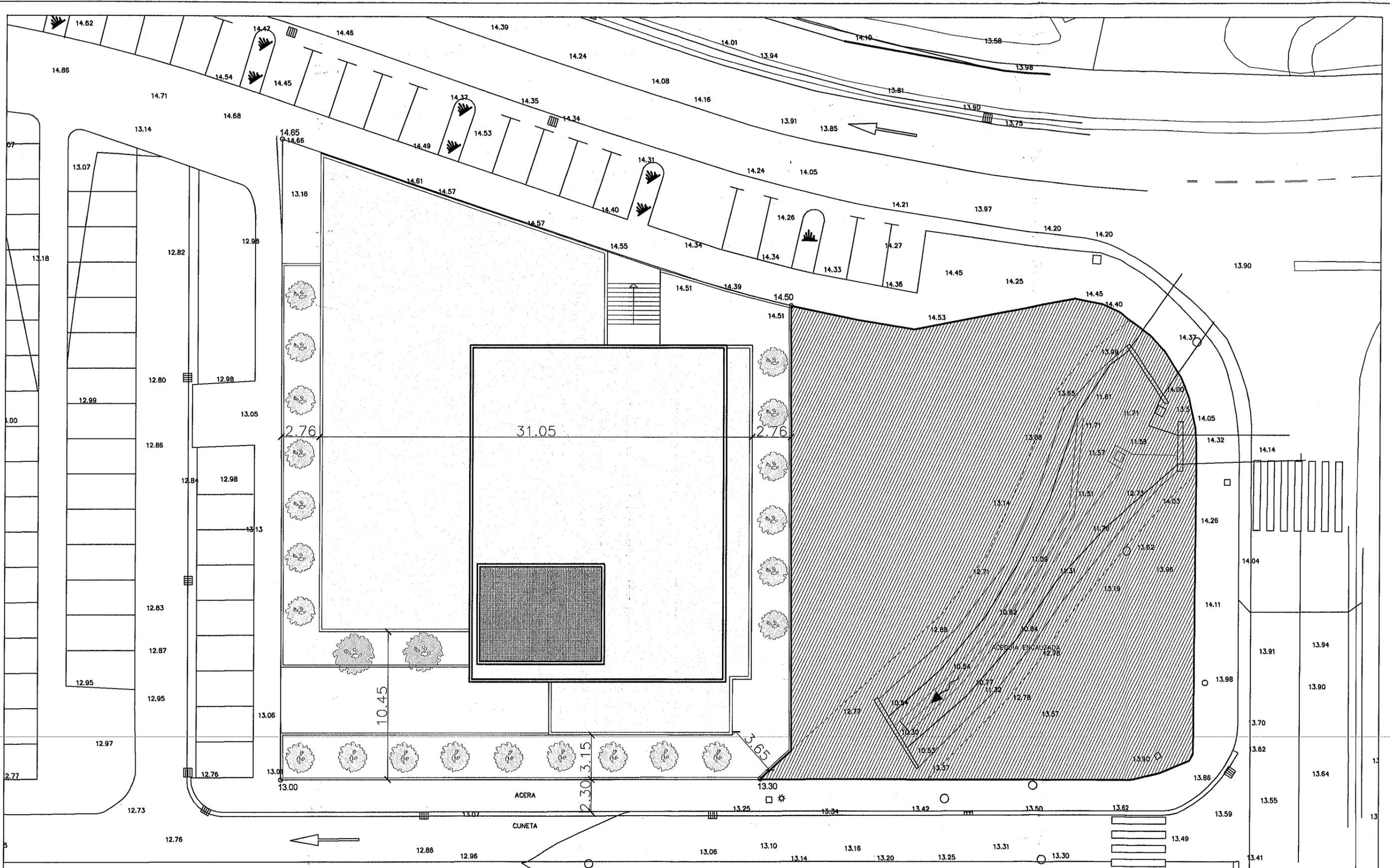
Foraster

plano nº
1.1

FORASTER
 ARQUITECTOS

proyecto de compensación aprobado -nov 1991- sobre topográfico actual · e 1/250





edificio de oficinas en area 12 (parc. 1). leioa
estudio de detalle · mayo 2006

propiedad
 SEYVE III MILENIO S.L.

arquitectos
 jose ramón foraster bastida
 cristina ybarra muguruza
 m. elena garcia de la fuente
 jon arcaraz puntonet

Foraster

plano nº
1.2

ordenación del área 12 parcela 1 · e 1/250

FORASTER
 ARQUITECTOS