

ARQUIPLAN 90, SL
Arquitectura y urbanismo
Jorge Carlos Camacho Arana
Ávila Zugazarte, 8
48030 Las Arenas - Getxo - Vizcaya
Tel: 94 461 7344 Fax: 94 463 0300
E-mail: administracion@arquiplan.com

Memoria del Estudio de Detalle del Área de Vega de Txakurzulo nº 29 (Leioa)



**Leioako Udala
Ayuntamiento de Leioa**

REDACCIÓN: ARQUIPLAN 90, S.L.

MAYO 2005

INDICE

- 1. JUSTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES.**
 - 1.1. Planeamiento vigente.**
 - 1.2. Proyectos de Urbanización y de Gestión: Convenios.**
- 2. PLANEAMIENTO Y SITUACIÓN ACTUAL.**
 - 2.1. Determinaciones del Plan General.**
 - 2.2. Estado Actual y Análisis.**
 - 2.3. Estructura de la Propiedad del Suelo.**
- 3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN**
 - 3.1. Descripción de la Propuesta.**
 - 3.2. Geometría y Rasantes de la Urbanización.**
 - 3.3. Condiciones Edificatorias.**
 - 3.3.1. Alturas y rasantes de la Edificación.**
 - 3.3.1.1. Definiciones.**
 - 3.3.1.2. Número de plantas.**
 - 3.3.1.3. Rasantes de la edificación y altura máxima.**
 - 3.3.2. Alineaciones de la Edificación.**
 - 3.3.2.1. Definiciones.**
 - 3.3.2.2. Límite de parcela privativa.**
 - 3.3.2.3. Alineación obligatoria.**
 - 3.3.2.4. Alineación y ocupación máxima de edificación.**
 - 3.3.2.5. Alineación máxima de cierre de parcela.**
 - 3.3.2.6. Perfil edificatorio.**
 - 3.3.3. Techo edificable y Aprovechamiento Urbanístico**
 - 3.3.4. Cuadro Resumen de Condiciones de Edificabilidad.**
 - 3.4. Régimen de Usos.**
- 4. LISTADO DE PLANOS**

1.- JUSTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES

1. JUSTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES.

1.1. Planeamiento Vigente

El Plan General de Leioa prevé para el Suelo Urbano diferentes Áreas de Reparto, en razón de su ordenación detallada, con edificios impuestos o Edificación No Diseñada,.

Una de las Áreas de Reparto que prevé el Plan General es la de Vega de Txakurzulo, para la que delimita una Unidad de Ejecución única para toda el área.

En el Área mencionada se prevé una Edificación No Diseñada, por lo que, con respeto a los parámetros vinculantes que establece el Plan General, a través de la redacción de este Estudio de Detalle se fijan las alineaciones y rasantes y se propone una configuración no vinculante de la edificación.

El Plan General contiene tanto el régimen de usos, las condiciones de aprovechamientos y edificación como la determinación del Sistema de Gestión.

1.2. Proyectos de Urbanización y de Gestión: Convenios

Simultáneamente a la tramitación de este Estudio de Detalle, se tramita el Proyecto de Urbanización, con objeto de urbanizar los terrenos de cesión y las parcelas resultantes de la ordenación, y definir las obras de urbanización necesarias dentro de la U.E. 29, desarrollando las determinaciones previstas en el Plan General y en el presente Estudio de Detalle.

Asimismo, se tramita el Proyecto de Reparcelación, con objeto de efectuar las cesiones de suelo y adjudicar las parcelas edificables resultantes, con el consiguiente reparto de beneficios y cargas.

Por último, los propietarios mayoritarios de la U.E. han suscrito un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Leioa con objeto de viabilizar la gestión urbanística de la U.E. 29 y redactar una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

Tanto el Convenio citado, como los Proyectos de Reparcelación y Urbanización han sido debidamente considerados en la redacción de este Estudio de Detalle.

2.- PLANEAMIENTO Y SITUACIÓN ACTUAL

2. PLANEAMIENTO Y SITUACIÓN ACTUAL

2.1. Determinaciones del Plan General

El Plan General establece, dentro de las áreas de reparto de cargas y beneficios, la limitación correspondiente al Área de Vega de Txakurzulo, cuyo número es la 29.

Las Ordenanzas de la normativa específica aplicable al Área 29 se concretan en el artículo 8.1.38 del Plan General de Leioa.

Las determinaciones fundamentales son las siguientes:

Datos generales el Área

Número de Área: 29

Denominación: Vega Txakurzulo.

Uso global y calificación: Terciario.

Superficie del área: 31.590 m²

Superficie de Sistemas Generales: 8.443 m²

Régimen de usos

Uso característico:

Terciario.

Usos autorizados:

Comunicaciones en todas sus categorías.

Infraestructuras en todas sus categorías.

Equipamientos en todas sus categorías.

Terciario en todas sus categorías.

Comercial en todas sus categorías.

Industrial.

Espacios libres en todas sus categorías.

Condiciones urbanísticas

Coefficiente de techo: 0,500 m²/m²

Aprovechamiento tipo: 0,483 m²/m²

Condiciones de la edificación

Parcela mínima do parcela neta edificable: 2.000 m²

Ocupación máxima: 35%

Altura máxima al alero de la edificación: 12 metros

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4

Separación a colindantes y viales: 4 metros o la mitad de altura si ésta fuera superior.

Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

Como se ha mencionado anteriormente, dentro del ámbito se delimita una unidad de ejecución única para todo el área.

Esta Ordenación grafada en el Plan General (plano nº 7C: Diseño urbano -Usos pormenorizados) es determinante.

El Plan General prevé la Edificación Genérica No Diseñada en un área tramada en el Plano de "Diseño Urbano - Usos pormenorizados" como de "Terciario mixto" y está regida por los parámetros vinculantes establecidos en la ordenanza del Área, con una ocupación máxima sobre parcela bruta aportada del 35%, una altura máxima de 12 m. y un número máximo de alturas de 4 plantas. La separación mínima a linderos es de 4 m. o la mitad de la altura si esta fuera superior.

El Estudio de Detalle no podrá incrementar el coeficiente de techo, ni aumentar la ocupación de suelo y alturas máximas.

En el resto del Área el Plan General prevé unos espacios como Sistemas Generales y otros como Sistemas Locales.

Los primeros están divididos principalmente en dos zonas, una como Sistema General de Comunicaciones y otra como Sistema General de Infraestructuras, con una superficie conjunta de 8.443 m² según el Plan y de 8.239,47 según última medición efectuada, como se justifica más adelante en este punto.

Estos Sistemas Generales están ya ejecutados, constituidos por la Carretera de La Avanzada y por la Estación de Servicio de Gasolina.

Los Sistemas Locales consisten en unos ejes de circulación rodada y aparcamientos que completan la trama viaria junto con la red ya ejecutada en el Área colindante número 6-3, que da acceso a los centros comerciales "Eroski" y "Tucán".

De conformidad con el artículo 2.1.6. ("Precisión de Límites") del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa se ha procedido a reajustar los límites Este y Sur (con la Gasolinera) y norte (con el límite con el Área 19-A) de la Unidad de Ejecución delimitada desde el propio plan general con objeto de adecuarla a la estructura de la propiedad del suelo y posibilitar una mejor ordenación de los espacios públicos (vialidad) y privados previstos.

Tras los citados ajustes, el resumen de superficies de suelo edificable y aprovechamiento para toda el Área, según medición real, es el siguiente:

Unidad de Ejecución número	Superficie de la U.E.	Sistemas Generales	Superficie con aprovecham.	Superficie edificable (0,5 m2/m2)	Aprovecham. (0,483 m2/m2)	Ocupación (0,35 m2/m2)
29	31.662,18 m2	8.239,47 m2	23.422,71	11.711,36 m2	11.313,17 m2	8.197,95 m2

2.2. Estado Actual y Análisis

2.2.1. Ámbito

El ámbito de este Proyecto de Estudio de Detalle coincide con el definido en el Plan General de Leioa para la Unidad 29, salvo los ajustes mencionados señalados en el anterior apartado.

Tal y como se refleja en la documentación gráfica, la Unidad de Ejecución 29 limita al Norte con la carretera de la Avanzada, actualmente existente, al Este con la Unidad 6-3, al Sur con el término municipal de Erandio y al Oeste con la actual Unidad 19-A determinada por el Planeamiento General, constituida por la instalación industrial "Dow Chemical".

Su forma es irregular pero sensiblemente rectangular.

Como se ha mencionado, se incluye dentro del Área toda a urbanización de una calle que completa la trama viaria, que junto con los viales de servicio de la carretera de La Avanzada y el vial de la Unidad 6-3 ejecutado hasta la instalación comercial "Tucán", conformará un anillo que estructura los desarrollos previstos en la margen Sur de la carretera, para las Áreas de suelo urbano 19-A, 29 y 6-3.

De este modo, se da salida a la calle abierta hasta el mencionado centro "Tucán" actualmente en fondo de saco y sin continuidad, lo que produce un estado de cierto deterioro ambiental.

2.2.2. Medio físico

Con esta delimitación y con la definición aportada en la documentación gráfica y en la del Proyecto de Urbanización en redacción, según medición a escala detallada en los correspondientes planos topográficos y parcelarios, la superficie total del ámbito del Área 29, con el ajuste descrito en el punto anterior, es de 31.662,18 m².

La topografía del Área presenta, en primer término, una plataforma horizontal en un fondo de aproximadamente 120 m. desde la Avanzada, y después una depresión aproximada de 10 m. de altura hasta alcanzar la cota de la Urbanización del Área 6-3 frente a la instalación comercial "Tucán".

La diferencia de rasantes a lo largo del vial previsto en el Plan General que parte perpendicular a la Avanzada, y enlaza con el vial del Área 6-3, es entre la cota 15,84 en el punto alto de la Avanzada hasta la cota de 8,46 en el punto de entronque con la vialidad del Área 6-3.

La instalación de producción de hormigón en el Sector Oeste del Área, junto a la Estación de Servicio, con entrada directa desde la Avanzada, ésta situación de "fuera de Ordenación" debido a que tal uso no está considerado como permitido en la normativa del Plan General y específicamente para esta Área.

Existe alguna especie arbustiva de nulo valor ambiental.

2.3. Estructura de la Propiedad del suelo

La situación de la Propiedad del Área de Reparto, según los datos topográficos y parcelarios proporcionados por la empresa Infotop, reflejados en la documentación gráfica, es la que se adjunta más adelante, con nombres y domicilio de los titulares, datos catastrales y superficie dentro del ámbito de actuación.

En el siguiente cuadro nº 1 se relacionan las parcelas, propietarios y superficies asignadas según el parcelario realizado al efecto.

CUADRO 1: SUPERFICIES

SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO		
NOMBRE Y DOMICILIO DEL TITULAR	Finca nº	Superficie
Botica Vieja S.A.	1	10.963,59 m2
Hormigones Vascos	2	12.408,89 m2
Eroski	3	50,23 m2
TOTAL SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO		23.422,71 m2

SUPERFICIE SIN APROVECHAMIENTO		
NOMBRE Y DOMICILIO DEL TITULAR	Finca nº	Superficie
Carretera de La Avanzada	4	4.354,95 m2
Jose Cruz Iribarren (Estación de Servicio)	5	3.884,52 m2
TOTAL SUPERFICIE SIN APROVECHAMIENTO		8.239,47 m2

TOTAL SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	23.422,71 m2
TOTAL SUPERFICIE SIN APROVECHAMIENTO	8.239,47 m2
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD	31.662,18 m2

En la anterior relación existen 8.239,47 m2 correspondientes a Sistemas Generales de Dominio Público o privado (Avanzada y Estación de Servicio), no computables a efectos de aprovechamiento de acuerdo con la ficha del Plan General.

Los terrenos de titularidad privada comprendidos en el ámbito no incluidos como Suelo destinado a Sistema General, computan con una superficie de 23.422,71 m2.

Esta superficie de suelo genera los siguientes derechos de superficie edificable, por aplicación del parámetro de "coeficiente de techo" establecido en las condiciones urbanísticas de la ficha de características del Área de Vega de Txakurzulo, tal y como se refleja en el punto 2:

$$23.422,71 \text{ m2} \times 0,5 \text{ m2/m2} = 11.711,36 \text{ m2}$$

Los terrenos de propiedad privada que constituyen el ámbito son fundamentalmente propiedades de entre 10.963,59 m2 y 12.408,89 m2, que conforman la mayoría del Área.

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1. Descripción de la Propuesta

Ordenación

En el Plano 7-C denominado "Usos", del Plan General de Leioa, aparece dibujada la ordenación prevista por el Planeamiento vigente, en el que se determina un vial de circunvalación de la zona edificable con los usos previstos en las determinaciones del Área.

Las bases de esta Ordenación han sido, según el plano P-04 "Usos Pormenorizados", exactamente, las del presente Estudio de Detalle, que recoge asimismo los criterios e indicaciones de la Oficina técnica municipal.

Recoge tanto la estructura viaria prevista en el Plan como los Sistemas Generales constituidos por la carretera de la Avanzada, como Sistema General de Comunicación, y la Estación de Servicio, como Sistema General de Infraestructuras. Estos sistemas ejecutados se respetan íntegramente, introduciendo dos pequeñas mejoras a su estado actual: una referente a la regularización de la Estación de Servicio con las parcelas edificables, y otra referente a la ampliación del vial de desaceleración para el acceso a una de las parcelas edificatorias resultantes y a la Estación de Servicio, prolongando su escasa longitud actual y separando ambos.

Dentro de la manzana privativa se propone de forma meramente orientativa la creación de dos parcelas edificables que conforman una unidad con dos lotes de edificación regulares y prácticamente rectangulares, ambos con frente a la Avanzada y con acceso, uno desde la propia carretera y ambos desde los nuevos viales a ejecutar.

En el cuadro siguiente se reflejan las superficies de la ordenación propuesta y de las parcelas edificables resultantes de la misma.

CUADRO 2: ORDENACIÓN RESULTANTE

	PARCELA EDIFICABLE	VIALIDAD	S.G.	TOTAL AREA 29
SUPERFICIE	16.911,72 m2	6.510,99 m2	8.239,47 m2	31.662,18 m2
%	53,41%	20,56%	26,02%	100,00%

Conexión con la trama Urbana

Como se ha mencionado, el nuevo vial conecta con el vial de acceso al Área 6-3 y con ello, se constituye un anillo común que da servicio a las Áreas 29, 6-3, 21 y posibilita el enlace futuro con el Área 19-A.

Como también se ha mencionado anteriormente, la continuidad del vial en fondo de saco actualmente interrumpido en las instalaciones de "Tucán", produce una mejora medioambiental en esta zona, por la posibilidad de continuidad del tráfico rodado y peatonal.

Además, este vial, tal y como se prevé en el Plan General, está dotado tanto de aparcamientos en la mayor parte de su trazado, igual que el tramo paralelo a la entrada del Área 6-3, como de aceras dimensionadas con unas anchuras que facilitan la circulación peatonal paralela.

Este anillo también posibilita la accesibilidad a los espacios libres desarrollados en el Área 6-3, con lo que se amplía la influencia de estos equipamientos de dominio y uso público como lugar de esparcimiento.

En resumen, con la ordenación que se propone, que desarrolla y reúne ciertas mejoras con respecto a la contenida en el Planeamiento general, se obtienen los siguientes beneficios urbanísticos:

- Posibilita la creación de parcelas edificables aptas para usos terciarios, de altura y densidad media, con un alto porcentaje de suelo privativo libre de edificación, que les confiere un elevado nivel de calidad.
- Se colmata el desarrollo urbano de las Áreas 29, 6-3, 21 y 19, completando sus infraestructuras viarias.
- Se mejora desde el punto de vista medioambiental una zona sin desarrollar y se da continuidad a las urbanizaciones colindantes desanexionadas.
- Se mejora la salida e incorporación a la carretera Foral.

Edificación

En cuanto a la edificación de "Uso Terciario" que se propone en este Estudio de Detalle, siguiendo el uso característico determinado por el Plan General, se distribuye de forma orientativa en dos subparcelas de forma rectangular proporcionalmente a su superficie, con una envolvente máxima cada una y la obligación de un mayor retranqueo a linderos, en cumplimiento de que el mismo sea mayor o igual a H/2.

Como complemento de esta determinación, se establece asimismo un perfil o envolvente máxima en función de las alturas y las separaciones a linderos.

Ambas parcelas resultantes tienen una ligera pendiente en sentido Noroeste/Suroeste adaptada a la rasante del tramo perpendicular a La Avanzada del vial proyectado, que no supera el 2%.

Se limita el número de alturas a Planta Baja + 3, tal y como se determina en la ficha del Plan General para el Área 29, y se regula el modo de medir las alturas sobre la rasante.

Con estas limitaciones, se consigue una adaptación de las edificaciones a la rasante descendente del vial proyectado en su tramo principal.

Con los anteriores criterios, la Propuesta distribuye de forma orientativa los 11.711,36 m² de superficie edificable entre las parcelas privativas, por aplicación del coeficiente de techo 0,5 m²/m² sobre el suelo computable, así como un aprovechamiento de 11.313,17 m² por aplicación del coeficiente de techo de 0,483 m²/m² sobre suelo computable.

Las condiciones edificatorias de cada parcela se reflejan, por un lado en el cuadro que se adjunta más adelante en el punto 3.3.4, determinándose tanto la superficie privativa como el número de plantas sobre rasante, la superficie de techo de uso terciario, y por otro las alineaciones máximas de la edificación sobre rasante y bajo rasante determinadas en la documentación gráfica.

Las dos parcelas diseñadas podrán agruparse o segregarse -a través del Proyecto de Reparcelación o mediante la solicitud de la correspondiente licencia-, siempre y cuando se respete la parcela mínima edificable y se garantice un acceso a las mismas desde la vía pública.

Estas condiciones edificatorias y su interpretación se determina más adelante en el punto 3.3. "Condiciones Edificatorias".

3.2. Geometría y rasantes de la Urbanización

En los planos nº P-6 "Condiciones Edificatorias y Geometría Horizontal" y P-07 "Determinaciones sobre la Zonificación y Urbanización" se señala de forma orientativa la geometría horizontal de la Ordenación, definiendo la vialidad interna prevista como Sistema Local, así como los ajustes al Sistema General compuesto por la carretera de La Avanzada.

Se define la geometría con sus radios correspondientes, tanto de la nueva calle proyectada y su encuentro con los carriles de acceso a La Avanzada, como del acceso y salida a las parcelas resultantes de la Ordenación, incluyendo el que sustituye al acceso existente a la instalación industrial de Hormigones Vascos.

El diseño detallado responde al desarrollo de las determinaciones grafiadas en el Plan General en todos sus aspectos. Entre los ajustes a la carretera de La Avanzada, se encuentran la ejecución de un tercer carril de seguridad para incorporación y salida en todo el frente del Área con dicha carretera, así como la remodelación del acceso a Dow Chemical, instalación situada en el Área 19-A colindante, que se propone de modo que dicho acceso se sustituya por otro desde la nueva calle prevista en el Plan General.

Todos los aspectos mencionados concernientes a la carretera de La Avanzada (Ctra. Foral nº BI-637) han sido previamente tramitados y aprobados por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Bizkaia.

En el plano nº P-06 mencionado, se define toda la vialidad rodada interna, con sus aceras y aparcamientos, a desarrollar en el correspondiente Proyecto de Urbanización, y se determinan los límites con las parcelas edificatorias que se describen en el punto 3.3.2, materializándose así la separación entre espacios públicos y espacios privados, de acuerdo con el plano nº P-05.

También en el plano P-06 se señalan los accesos correspondientes a las entradas de parcelas, que podrán ser redefinidas en el proyecto de urbanización o en los propios proyectos edificatorios, que deberán distanciarse, como mínimo, 20 m. a ejes con una anchura máxima de 7 m. de rodadura.

En el plano de "Perfiles de Vialidad" se definen las rasantes de los viales de circulación rodada y aceras, garantizando en uno y otro caso que no superen una pendiente del 6%, admisible en el Decreto 68/2000 de Accesibilidad.

Como resultado, el vial proyectado tiene una pendiente inferior al 2% en su mayor parte, superándose este porcentaje en el tramo de enlace con el vial existente hasta la instalación de Tucan, sin sobrepasar el 6% mencionado.

3.3. Condiciones Edificatorias

3.3.1. Alturas y Rasantes de la Edificación

3.3.1.1. Definiciones

Se atenderá a lo estipulado en el Plan General, en el TÍTULO SEPTIMO relativo a las Definiciones y Normas Generales de la Edificación, a los efectos de definiciones y determinaciones de todos los conceptos que no estén especificados en este Estudio de Detalle, y concretamente los siguientes:

- Rasante.
- Altura de la Edificación.
- Disposición de las Alturas.

3.3.1.2. Número de plantas

El número de plantas de la edificación será el establecido para cada parcela en la documentación gráfica y en el cuadro final del punto 3.3.4., con la limitación impuesta por las determinaciones del Plan General, excepción hecha de los sótanos, cuyo número de plantas no está sujeto a limitación.

De acuerdo con la normativa urbanística vigente en Leioa, tiene consideración de planta baja la que supere en 1,50 m., con excepción de los accesos a sótanos, la altura entre la cara inferior del forjado que le sirve de techo y la rasante de la calle en ese punto.

3.3.1.3. Rasantes de la edificación y altura máxima

Se tomará como rasante de referencia de planta baja el punto más alto de la urbanización definitiva en el entorno del edificio.

Se determina una altura máxima de 12 metros al alero de la edificación, según se especifica en las condiciones del Plan General.

Tanto la cota de rasante de referencia de la urbanización definitiva como la de alero para medir las alturas, así como la de planta baja, se entienden establecidas con la tolerancia necesaria para permitir un correcto enlace con la urbanización, tanto preexistente (pública) como prevista (privada), así como una adecuada solución estética de los encuentros entre aleros y cornisas, siempre y cuando no se produzca un aumento en el número de plantas previsto.

3.3.2. Alineaciones de la edificación

3.3.2.1. Definiciones

En el Plano P-06 de "Condiciones Edificatorias y Geometría Horizontal", además de la definición de la propia vialidad rodada con sus aceras y aparcamientos a desarrollar en el correspondiente Proyecto de Urbanización, se determinan aquellas relativas a las parcelas edificatorias que son las siguientes:

- Límite de parcela privativa.
- Alineación máxima de edificación sobre rasante.
- Alineación máxima de edificación bajo rasante.

3.3.2.2. Límite de parcela privativa

Es la que delimita el espacio Público del privativo, o el límite entre dos parcelas edificatorias definidas en este Estudio de Detalle.

El límite entre las dos parcelas podrá ser modificado tal y como se determina en el punto 3.1. -a través del Proyecto de Reparcelación o mediante la solicitud de la correspondiente licencia-, siempre y cuando se respete la parcela mínima edificable y se garantice un acceso a las mismas desde la vía pública.

Las parcelas privativas propuestas de forma orientativa en el Estudio de Detalle, se reflejan en el siguiente cuadro:

CUADRO 3: REPARTO DE PARCELAS PRIVATIVAS RESULTANTES

PARCELA	REPARTO DE PARCELAS			
	TEORICO		RESULTANTE	
	%	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE
PROPIEDAD 1	47,022%	7.952,22 m2	46,999%	7.948,35 m2
PROPIEDAD 2	52,978%	8.959,50 m2	53,001%	8.963,37 m2
TOTAL	100,000%	16.911,72 m2	100,000%	16.911,72 m2

3.3.2.3. Alineación Obligatoria

No existen alineaciones obligatorias, aunque se recomienda desde este documento mantener como alineación de la edificación la propuesta como máxima paralela a la carretera de La Avanzada en ambas parcelas.

3.3.2.4. Alineación y ocupación máxima de edificación

Se entiende por alineación máxima la línea que delimita la superficie en planta que puede alcanzar la edificación, sobre o bajo rasante, de manera que la fachada de la misma puede coincidir o no alcanzar la proyección vertical de aquélla.

Quedan reflejadas en el plano P-06 dichas alineaciones, con un mínimo de 4 metros ó H/2 en función de la altura.

A partir de estas alineaciones, en las plantas sobre rasante, y desde de la planta 1ª, podrán sobresalir cuerpos con carácter de vuelos, según lo estipulado en el Capítulo Cuarto del TÍTULO SEPTIMO de las Normas Generales de la Edificación del Plan General.

Los sótanos se desarrollarán en su totalidad dentro de las alineaciones consideradas máximas u obligatorias.

El perfil de la edificación reflejado en el punto 3.3.2.6 se ha grafiado como envolvente máxima permitida por las alineaciones, separaciones mínimas y alturas máximas.

Con ello, son orientativas las edificaciones representadas en los Planos P-07 "Determinaciones sobre la Urbanización y Edificación" y P-9 "Ordenación General: Plano Imagen".

En cualquier caso, no podrá superar nunca la edificación los siguientes parámetros, limitados por la ocupación máxima del 35% de la parcela bruta, exigida en el Plan General y expresada en el punto 2.1.:

$$23.422,71 \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 8.197,95 \text{ m}^2$$

Esta ocupación máxima del Área se reparte proporcionalmente a los derechos iniciales de las propiedades aportadas, que resulta igualmente proporcional a las superficies de las parcelas, determinándose para cada una de ellas la ocupación permitida para la edificación, tal y como se refleja en el siguiente cuadro:

CUADRO 4: OCUPACIÓN MÁXIMA

	PARCELA 1	PARCELA 2	TOTAL
SUPERFICIE PARCELA	7.948,35 m2	8.963,37 m2	16.911,72 m2
OCUPACION MAXIMA	3.854,84 m2	4.343,11 m2	8.197,95 m2

3.3.2.5. Alineación máxima de cierre de parcela.

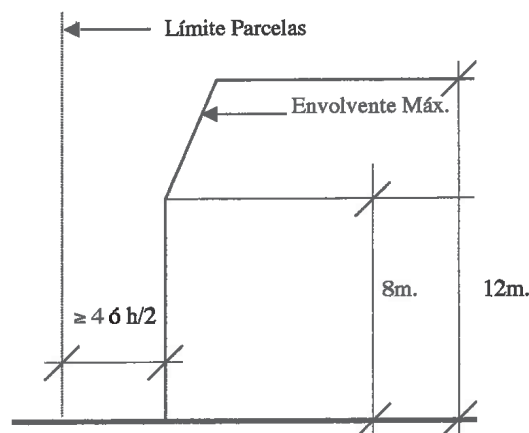
En el caso en que el Proyecto edificatorio lo considere necesario, el cierre de parcela corresponde siempre al límite de la Parcela privativa, a excepción del frente de la Avanzada que lo podrá determinar la propia edificación o retranqueándose un fondo mínimo de 4m desde el límite de parcela.

Las condiciones particulares de los cierres calados de parcelas sobre los muros ciegos, se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

3.3.2.6. Perfil edificatorio

Se establece en el punto 3.3.2.4 una separación mínima a linderos de 4 metros ó la mitad de la altura de la edificación si ésta fuese superior.

De acuerdo con la anterior separación mínima y la altura máxima establecida en el punto 3.3.1.3, se establece un perfil edificatorio o envolvente máxima resultante, de acuerdo con la siguiente determinación gráfica.



En esta envolvente se refleja la necesidad de que la edificación se separe a la vialidad interna y a linderos más de 4 m. si la altura de la misma es superior a 8 m., o que la planta o plantas por encima de dicha altura se retranqueen según el perfil grafiado anteriormente.

3.3.3. Techo Edificable y Aprovechamiento Urbanístico

Se reparte, orientativamente y sin perjuicio de lo que determine el correspondiente proyecto de equidistribución, de forma proporcional a los derechos iniciales de las propiedades aportadas, que resulta igualmente proporcional a las superficies de las parcelas edificatorias resultantes, el techo máximo determinado por el Plan General, obtenido de multiplicar la aportación de suelo con aprovechamiento urbanístico por el coeficiente 0,5 m²/m².

Del mismo modo se reparte proporcionalmente a las superficies de parcelas resultantes el aprovechamiento tipo máximo determinado por el Plan General, obtenido de multiplicar la aportación de suelo con aprovechamiento urbanístico por el coeficiente 0,483 m²/m².

En el siguiente cuadro se determinan, de forma orientativa y sin perjuicio de lo que determine el correspondiente proyecto de equidistribución, los techos edificables y aprovechamientos de edificación de uso terciario para cada parcela resultante de la ordenación.

CUADRO 5: TECHO EDIFICABLE Y APROVECHAMIENTO

CONDICIONES EDIFICATORIAS	PARCELA 1	PARCELA 2	TOTAL
SUPERFICIE PARCELA	7.948,35 m ²	8.963,37 m ²	16.911,72 m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	5.506,91 m ²	6.204,45 m ²	11.711,36 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	5.319,67 m ²	5.993,49 m ²	11.313,17 m ²

3.3.4. Cuadro resumen de Condiciones de edificabilidad

En el siguiente cuadro se resumen las condiciones orientativas de edificabilidad de las parcelas:

CUADRO 6: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS RESULTANTE

CONDICIONES EDIFICATORIAS			
Nº PARCELA	1	2	TOTAL
SUPERFICIE PARCELA	7.948,35 m2	8.963,37 m2	16.911,72 m2
Nº PLANTAS MAXIMO	4	4	-
ALTURA MAXIMA	12,00 m.	12,00 m.	-
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	5.506,91 m2	6.204,45 m2	11.711,36 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	3.854,84 m2	4.343,11 m2	8.197,95 m2
APROVECHAMIENTO	5.319,67 m2	5.993,49 m2	11.313,17 m2

3.4. Régimen de Usos

Es de aplicación el régimen fijado en las Ordenanzas de la Normativa específica aplicable al Área 7B del artículo 8.1.8 del Plan General, siendo el Uso Característico el de "Terciario", y los Usos Autorizados los relacionados en el mencionado artículo.

En el Plano P-05 "Delimitación de Espacios Públicos y Privados" se delimitan y diferencian aquellos espacios de dominio público y objeto de cesión obligatoria y los de carácter privativo.

Entre los primeros se incluyen los viales, junto con sus aceras y aparcamientos y zonas de protección. También se determinan los Sistemas Generales, tanto de dominio público, constituido por la Avanzada, como de dominio privativo, constituido por la Estación de Servicio.

El resto del suelo está constituido por las parcelas privativas, dentro de las cuales se establecen las condiciones edificatorias determinadas por las alturas, alineaciones, rasantes, cierres y espacios libres de edificación, determinadas en esta documentación.

Serán de aplicación las normas establecidas en el Plan del TÍTULO QUINTO, "Régimen de la Edificación", del TÍTULO SEXTO relativo a las "Normas Reguladoras de los Usos", y del TÍTULO SEPTIMO, "Definiciones y Normas Generales de la Edificación".

4.- LISTADO DE PLANOS

4. LISTADO DE PLANOS**Planos de Información**

P-01 SITUACION	1/10.000
P-02 PREVISIONES DEL PLAN GENERAL	1/2.000

Planos de Proyecto

P-03 TOPOGRAFICO Y PARCELARIO: DETERMINACION DE SUELO VACANTE.....	1/1.000
P-04 USOS PORMENORIZADOS	1/1.000
P-05 DELIMITACION DE ESPACIOS PUBLICOS Y PRIVADOS: AMBITO DE LA URBANIZACION	1/1.000
P-06 CONDICIONES EDIFICATORIAS Y GEOMETRIA HORIZONTAL	1/1.000
P-07 DETERMINACIONES SOBRE LA EDIFICACION Y URBANIZACION	1/1.000
P-08 PERFIL DE VIALIDAD	1/1.000
P-09 SUPERPUESTO ORDENACIÓN Y TOPOGRÁFICO RESULTANTE CON ESTADO ACTUAL	1/1.000
P-10 ORDENACIÓN GENERAL: PLANO IMAGEN	1/1.000

En conformidad con la presente Memoria para el ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE VEGA DE TXAKURZULO Nº 29 (LEIOA), lo firma,

Getxo, 18 de Mayo de 2005



Fdo.: Juan Carlos Cardenal Abaitua
ARQUIPLAN 90 S.L.

Los documentos del presente Proyecto, del que es autor el Arquitecto Don Juan Carlos Cardenal Abaitua (Arquiplan 90 S.L.), son copias de los originales. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral de los mismos.



P-1

SITUACION

1/10.000

9 MAYO 2.005

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 29
DEL PLAN GENERAL DE LEIOA



LEIOAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LEIOA

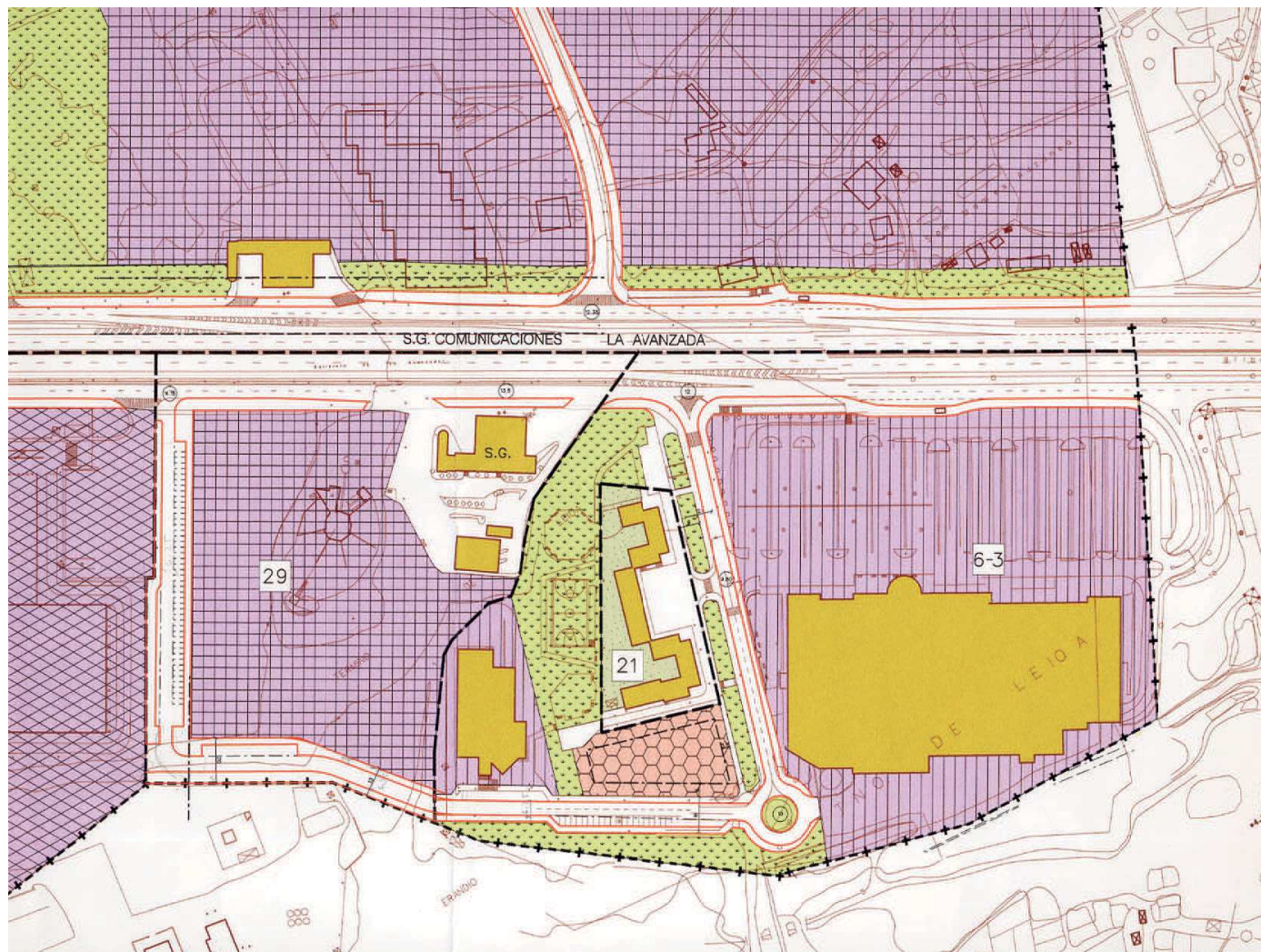
arquiplan

ARQUIPLAN 90,SL
Arquitectura y Urbanismo

Avda Zugazarte, 8
48930 Las Arenas Getxo Vizcaya
Tel: 944647344 Fax: 944630300
E-mail: arquiplan@jet.es

ARQUITECTO:

JUAN CARLOS CARDENAL ABAITUA



LEYENDA	
	RESIDENCIAL
	COMERCIAL
	INDUSTRIAL ALMACENES
	TERCIARIO-MIXTO
	EQUIPAMIENTO
	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
	S.G. INFRAESTRUCTURAS
	ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES)
	ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
	VIARIO
	BIDEGORRI
	EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION
	NUOVA EDIFICACION
	EDIFICIOS PUBLICOS
	EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO
	AREA SUSPENDIDA
	RIOS Y SU ZONA DE PROTECCION METROPOLITANO
	METRO LIGERO
	EDIFICACION PROTEGIDA
	PROTECCION ESPECIAL
	F.O. EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
	PRIV. EQUIPAMIENTO PRIVADO
	PUB. EQUIPAMIENTO PUBLICO
	RASANTE DE CRUCE
	GALERIAS Y PORCHES
	TERMINO MUNICIPAL
	LMITE DE AREA O SECTOR
	Nº DE AREA DE REPARTO O SECTOR
	ALINEACION LMITE O ENTORNO EDIFICATORIO

LEIOAKO EGITAMU OROKORRA

PLAN GENERAL DE LEIOA

DOCUMENTO: APROBACION DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

PLANO: DISEÑO URBANO-USOS PORMENORIZADOS

PROYECTOS Y SERVICIOS, S.L.

ESCALA: 1/2000
FECHA: 04-02
PLANO Nº: 7-0

P-2 PREVISIONES DEL PLAN GENERAL



1/2000

9 MAYO 2.005

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 29
DEL PLAN GENERAL DE LEIOA

LEIOAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LEIOA

arquiplan

ARQUIPLAN 90 SL

Arquitectos y Urbanistas

Arquitecto: J. Carlos Cardenal Abaitia

Arquitecto: J. Carlos Cardenal Abaitia

Tel: 944647344 Fax: 944650300

E-mail: arquiplan@leioa.es

ARQUITECTO:

JUAN CARLOS CARDENAL ABAITIA

N = 4796600

N = 4796550

N = 4796500

N = 4796450

N = 4796400

N = 4796350

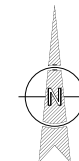
E = 501800

E = 501850

E = 501900

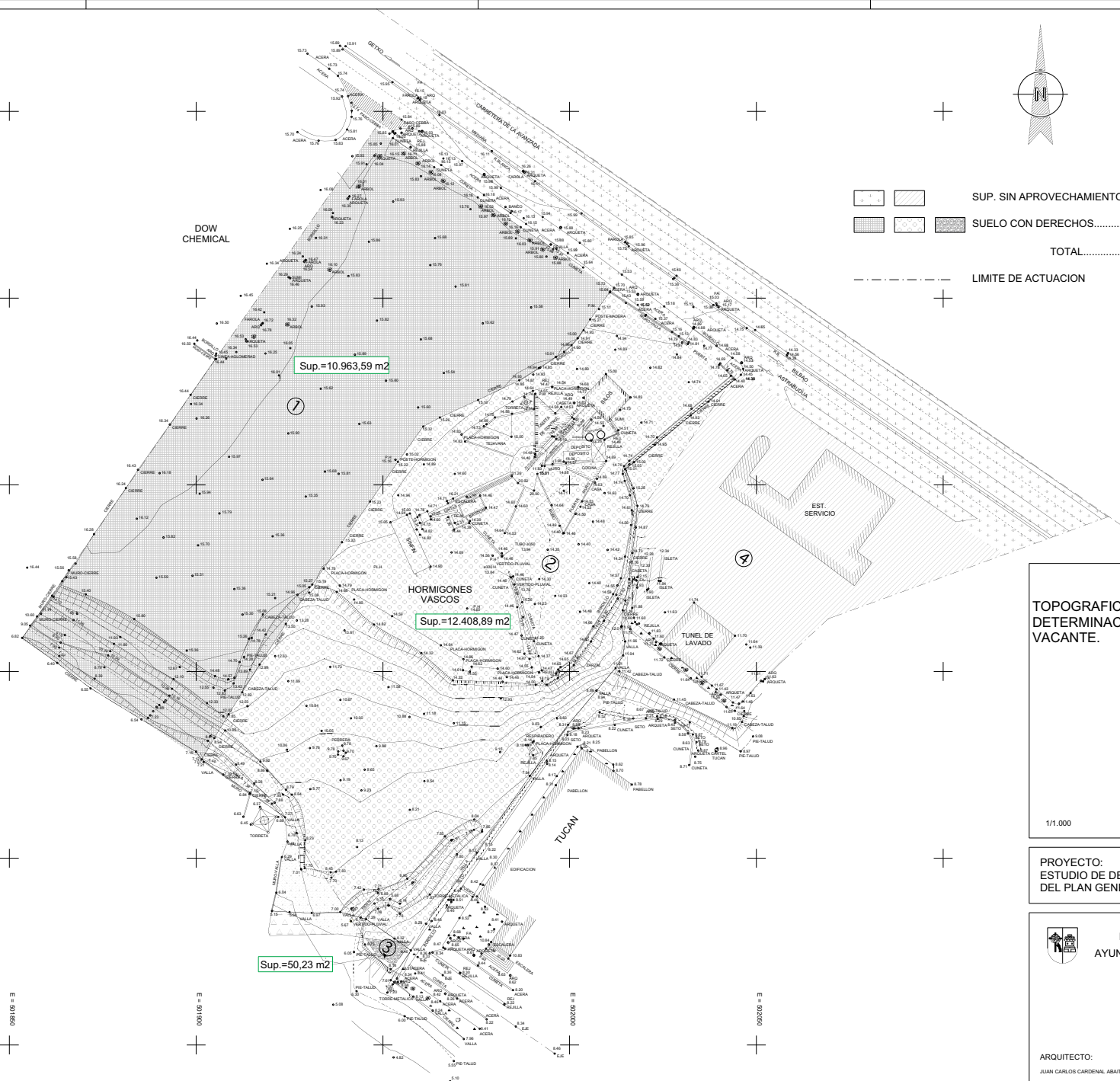
E = 502000

E = 502050



SUP. SIN APROVECHAMIENTO.....8.239,47 m2
 SUELO CON DERECHOS.....23.442,71 m2
 TOTAL.....31.662,18 m2

----- LIMITE DE ACTUACION



P-03

TOPOGRAFICO Y PARCELARIO:
 DETERMINACION DE SUELO
 VACANTE.

1/1.000

9 MAYO 2.005

PROYECTO:
 ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 29
 DEL PLAN GENERAL DE LEIOA



LEIOAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE LEIOA

arquiplan

ARQUIPLAN 90 S.L.

Arquitectos y Urbanistas

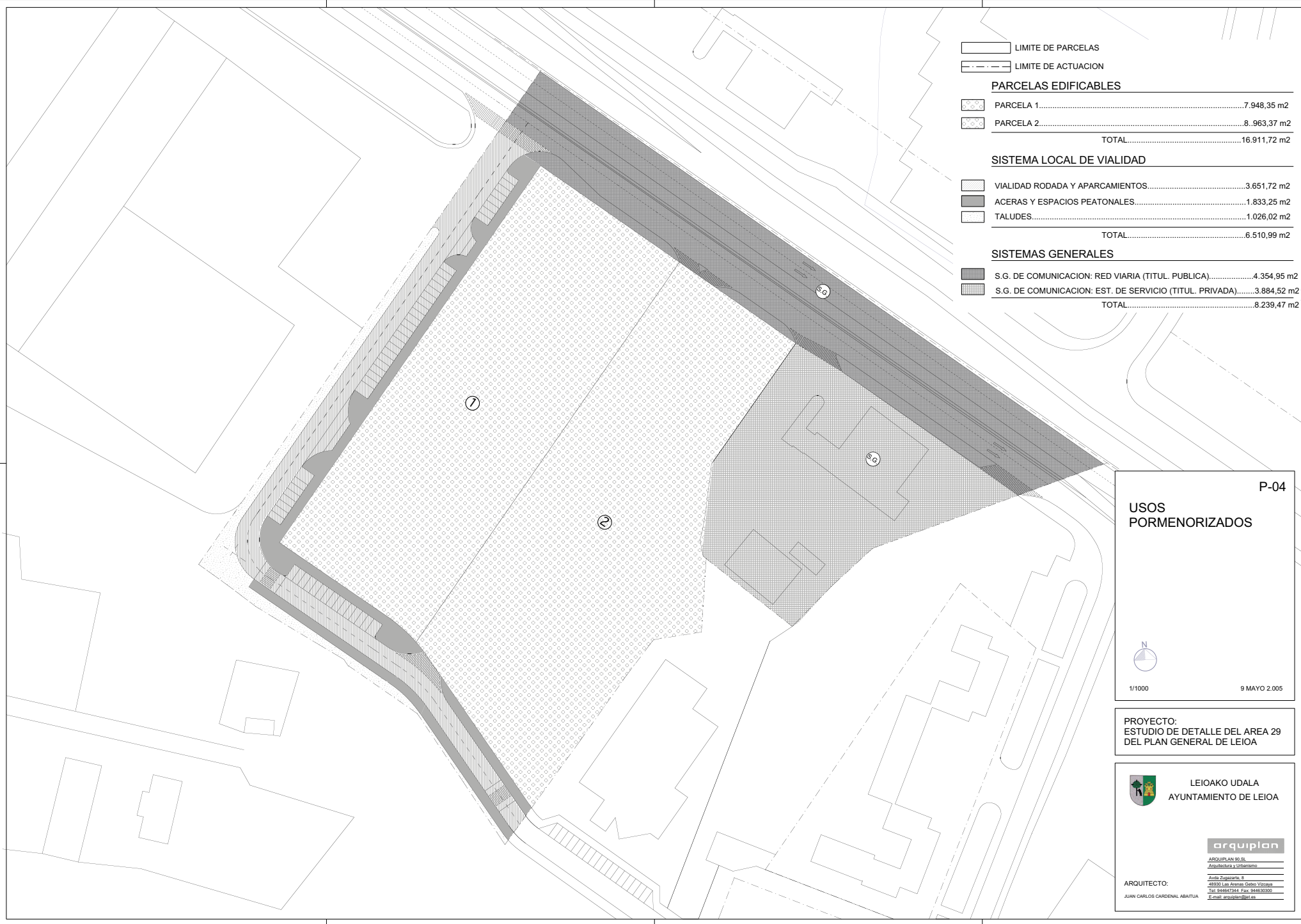
Avda. Zugazorta, 8

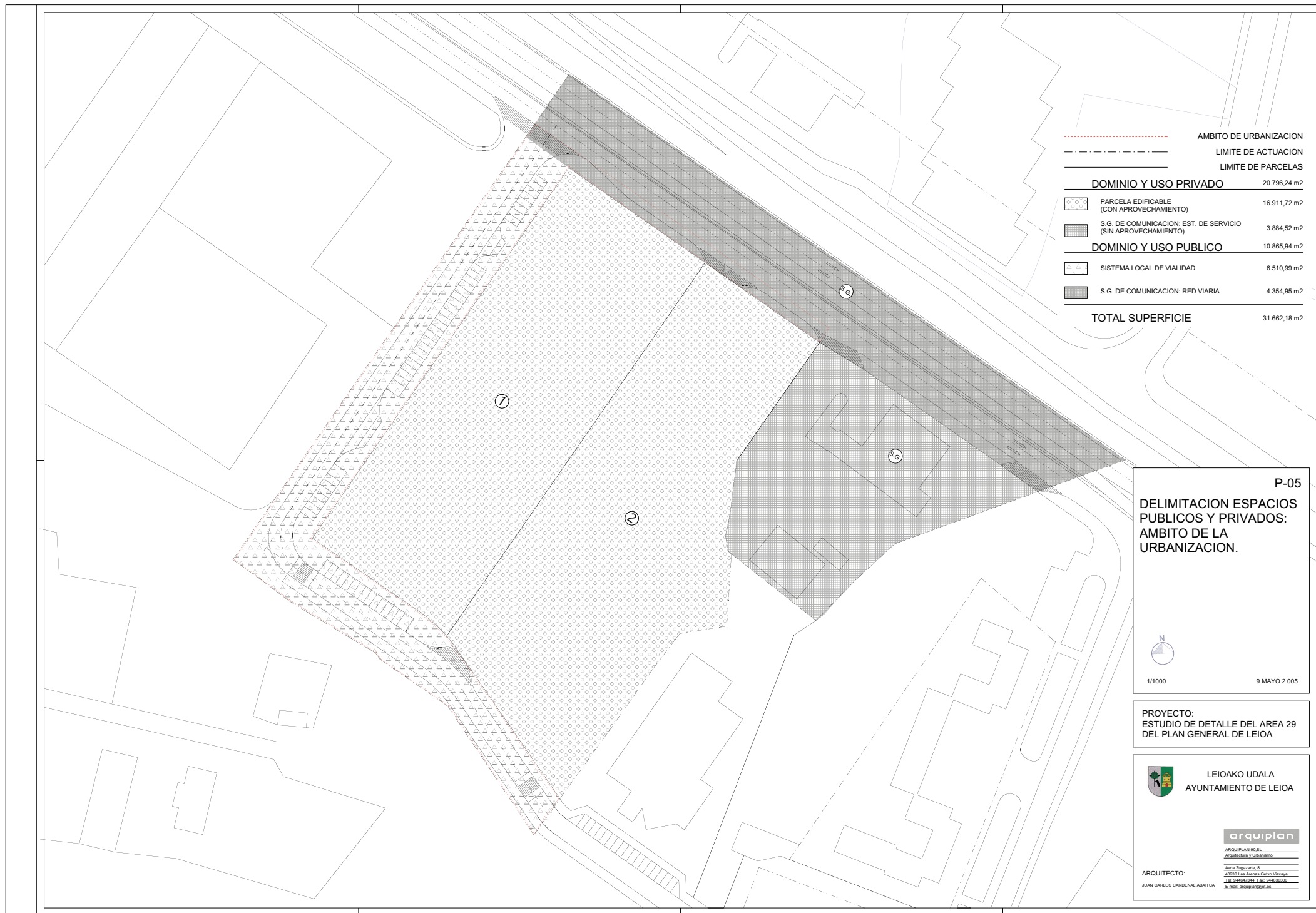
48930 Las Arenas Gesto Vizcaya

Tel: 944647344 Fax: 944930300

info@arquiplan.com

ARQUITECTO:
 JUAN CARLOS CARDENAL ABATIA







P-07
DETERMINACIONES SOBRE LA
EDIFICACION Y URBANIZACION



1/1000

9 MAYO 2.005

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 29
DEL PLAN GENERAL DE LEIOA



LEIOAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LEIOA

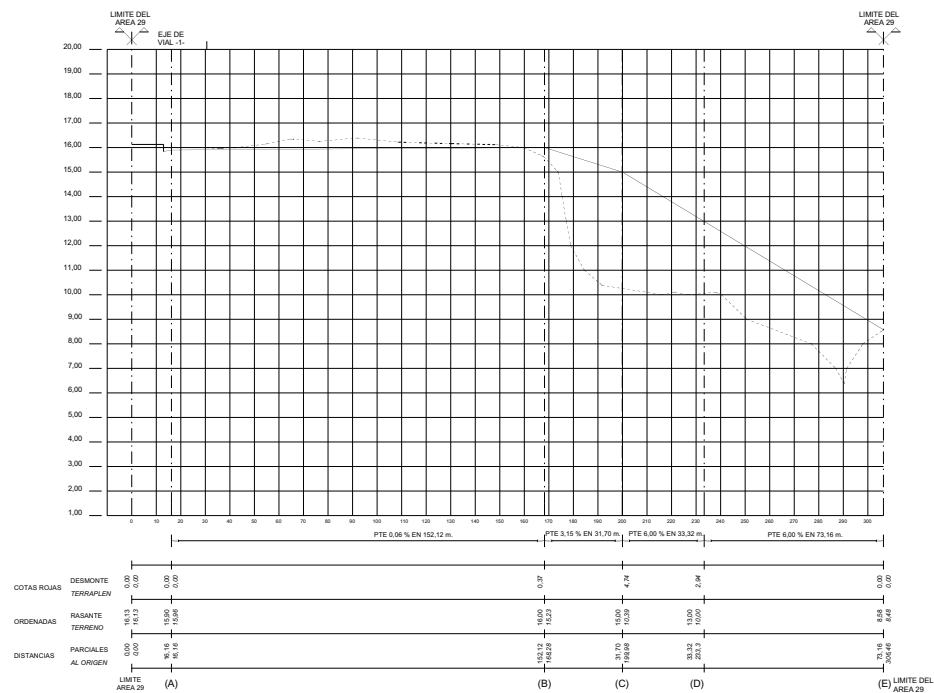
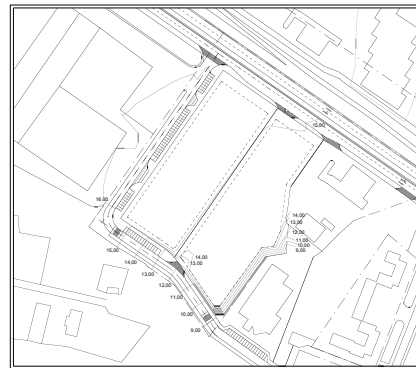
arquiplan

ARQUITECTOS S.L.
Arquitectura y Urbanismo

Avda. Zugaztegui, 8
48900 Leioa (Bizkaia) - Vizcaya
Tel: 944647344 Fax: 944630300
E-mail: arquiplan@elc.es

ARQUITECTO:

JUAN CARLOS CARDENAL ABATUA



NOTA: EL PERFIL LONGITUDINAL CORRESPONDIENTE AL EJE -1 (AVANZADA). NO SE HA DIBUJADO YA QUE SE MANTIENE SU TRAZADO ACTUAL.

P-08

PERFIL DE VIALIDAD.



V: 1/100
H: 1/1.000

9 MAYO 2.005

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 29
DEL PLAN GENERAL DE LEIOA



LEIOAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LEIOA

arquiplan

ARQUIPLAN 90 S.L.
Arquitectura y Urbanismo

ARQUITECTO:

JUAN CARLOS CARDENAL ABATUA

Alda. Zugazarte, 8
48930 Las Arenas Gesto Vizcaya
Tel: 944647344 Fax: 944630300
oficinatcnica@jarquiplan.com



P-09

SUPERPUESTO ORDENACION Y
TOPOGRAFICO RESULTANTE CON
ESTADO ACTUAL.



1/1000

9 MAYO 2.005

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 29
DEL PLAN GENERAL DE LEIOA



LEIOAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LEIOA

arquiplan

ARQUIPLAN 90 SL
Zuzendakaria: J. L. Sainza

Arloa: Zuzendakaria: J. L. Sainza

Arloa: Zuzendakaria: J. L. Sainza

Arloa: Zuzendakaria: J. L. Sainza

Arloa: Zuzendakaria: J. L. Sainza

ARQUITECTO:

JUAN CARLOS CARDENAL ABATIA



--- LIMITE DE ACTUACION
— LIMITE DE PARCELAS

(La edificación propuesta es orientativa,
pudiendo desarrollarse dentro de las
alineaciones máximas.)

P-10

ORDENACION GENERAL:
PLANO IMAGEN



1/1000

9 MAYO 2.005

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 29
DEL PLAN GENERAL DE LEIOA



LEIOAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LEIOA

arquiplan

ARQUIPLAN 90 SL
Arquitectos y Urbanismo
Calle Zuzenburua, 8
48900 Leioa (Bizkaia) - País Vasco
Tel: 944667344 Fax: 944630300
E-mail: arquiplan@leioa.es

ARQUITECTO:
JUAN CARLOS CARDENAL ABATUA