

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA P-1 SECTOR LARRAKOETXE

LEIOA

Noviembre 2012

A.1. ENCARGO.

A.2. DESCRIPCION DEL AMBITO OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

- A.2.1. Situación en el municipio. Relación con el Entorno.
- A.2.2. Características de los terrenos. Descripción del ámbito.
- A.2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

A.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

- A.3.1. Planeamiento pormenorizado.
- A.3.2. Proyecto de repartición.

A.4. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

A.5. OBJETIVOS GENERALES. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

- A.5.1. Objetivos generales.
- A.5.2. Cumplimiento de la ordenación pormenorizada.

A.6. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- A.6.1. Vialidad.
- A.6.2. Edificaciones.
- A.6.3. Urbanización.

A.7. PARAMETROS RESULTANTES.

- A.7.1. Documentos normativos y coherencia de la ordenación.
- A.7.2. Parámetros y características resultantes.

PLANOS DE INFORMACION

- ED-01 PLANO DE SITUACION
- ED-02 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE TOPOGRAFICO ACTUAL
- ED-03 ORDENACION PLAN PARCIAL. ALINEACIONES MAXIMAS

PLANOS DE ORDENACION

- ED-04 PLANO DE USOS POR PLANTAS I.
- ED-05 PLANO DE USOS POR PLANTAS II.
- ED-06 PLANO DE ORDENACION. ALINEACIONES I.
- ED-07 PLANO DE ORDENACION. ALINEACIONES II.
- ED-08 PERFILES DE EDIFICACIÓN. SECCIONES 1-2-3.
- ED-09 PERFILES DE EDIFICACIÓN. SECCIONES 4-5-LONGITUDINAL.

A.1. ENCARGO.

Se redacta el presente documento de Estudio de Detalle de la Parcela P-1 del Sector Larrakoetxe por encargo de xxx

El arquitecto directamente responsable de su redacción es xxx

A.2. DESCRIPCION DEL AMBITO OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

A.2.1. Situación en el municipio. Relación con el Entorno.

La parcela, ámbito del estudio de detalle, se emplaza entre los barrios de Peruri y Artazagane del término Municipal de Leioa.

A.2.2. Características de los terrenos. Descripción del ámbito.

La Parcela P-01 tiene una superficie de 13.249,98 m², y una forma rectangular, de dimensiones aproximadas en dirección Norte - Sur de 183 m. y Este - Oeste de 114 m.

Los terrenos incluidos en la parcela carecen en la actualidad de cualquier tipo de urbanización tratándose de una campa con suave pendiente en dirección Este Oeste.

A.2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

Usos y edificaciones

No existe edificación ni uso urbano alguno en el ámbito de la Parcela P-01

Infraestructuras.

No existe infraestructuras urbanas en el ámbito de la en el ámbito de la Parcela P-01.

A.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

A.3.1. Planeamiento pormenorizado.

La Parcela P-01 objeto del presente Estudio de Detalle es un ámbito de Planeamiento que se define en el **Plan Parcial del Sector Residencial Larrakoetxe**, y en la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 35B del PGOU-Larrakoetxe, con aprobación definitiva publicada en el BOB núm. 221. Lunes, 21 de noviembre de 2011.

Las determinaciones normativas que figuran en el Planeamiento pormenorizado se exponen a continuación:

Artículo 7.—Ordenanzas particulares para cada subzona

2.4. Subzona Residencial SZ-R1.

Se tratará como zona a desarrollar mediante Estudio de Detalle, con uso predominante Residencial de Protección pública, definido en el PGOU en el artículo 6.3.29.

Se autorizan otros usos compatibles tales como superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación, etc.). Se contempla una superficie destinada a dotación comercial de 200 m².

En el plano O1-03 Alineaciones se recogen las alineaciones máximas de la edificación en esta parcela, obedeciendo a las establecidas en la Modificación del Plan General de Leioa en lo que se refiere a la aplicación de nuevos coeficientes de valor respecto al uso, principalmente en la ponderación vivienda libre/VPO, en su artículo 9.3.9, apartado 6:

— Separación a colindantes: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.

— Separación a viales: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.

— Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior. En los edificios existentes se ha considerado la altura dada en el plano topográfico y en la edificación propuesta se considera la máxima establecida en el PGOU de Leioa, 13 m.

La altura máxima de la edificación en esta parcela se recoge en este mismo apartado del PGOU, y será de 4 plantas incluidas la baja.

La altura de la edificación se establece en 13 m, y se determinará según la definición de «altura de la edificación» recogida en el artículo 7.1.8 del PGOU, que se reproduce a continuación: «Altura de la edificación.—Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Cuando no existiera acera, se medirá la altura partiendo del punto de intersección de la fachada con una línea del 2% de pendiente, trazada desde el eje de la calle.»

El régimen de usos es el siguiente:

— Plantas sótano: Se dedicaran a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

Se plantea un aparcamiento vinculado a las viviendas incluidas en la subzona, y un aparcamiento privado para usuarios ajenos al sector.

El acceso se garantizará a través de un vial privado incluido dentro de esta parcela.

En caso de parcelación, este garaje tendrá funcionamiento unitario y las parcelas se verán afectadas por las servidumbres necesarias para garantizar el acceso rodado y peatonal a los garajes.

Los sótanos podrán ocupar para aparcamiento una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación, según lo establecido en el Art. 7.4.2

del PGOU de Leioa.

— Planta Baja: Se destinará a los siguientes usos: portales, instalaciones, elementos comunes y viviendas de protección pública. Así mismo, se permitirá la inclusión en esta planta de equipamientos comerciales.

— Plantas Altas: Se destinarán a viviendas de protección pública.

Se deberá garantizar al menos una plaza de aparcamiento por vivienda. La asignación de edificabilidad de las viviendas de protección oficial se ha propuesto cumpliendo el Artículo 9.3.9.-Sector Larrakoetxe del PGOU, es decir, destinando al menos 117 viviendas al régimen de VPO con un mínimo de 10.530 metros cuadrados construidos, tal como se acordó con el Ayuntamiento de cara al Documento Refundido de Aprobación Definitiva del Plan Parcial de noviembre de 2008.

Subzona N.^º viviendas Edificabilidad
SZ-R1 118 viviendas 10.539,71 m²c

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art. 7.1.11).

El vial que se incluya en esta parcela para el acceso a la edificación o edificaciones, tendrá consideración de vial privado

A.3.2. Proyecto de reparcelación.

Tras resolución de Alcaldía de 8 Mayo de 2012. En el texto refundido tras la aprobación definitiva del **Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Larrakoetxe** del Plan General de Leioa se corrige a la baja la edificabilidad por causa de un error numérico, quedando fijada esta en 10.416,71 m²c.

Este dato corresponde a la suma de edificabilidades para las 3 subparcelas que se incluyen en la parcela P-01:

P1.1 1.697,04 m²
P1.2 1.607,73 m²
P1.3 7.111,94 m²

A.4. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Según el artículo 7. de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 35B del PGOU-Larrakoetxe la Parcela P-01, Subzona Residencial SZ-R1 se desarrollará mediante Estudio de Detalle.

Según el artículo 73 de la Ley del Suelo 2/2006 los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

En el caso de Parcela P-01 la ordenación pormenorizada se justifica en base la necesidad de:

- a) Señalar, rectificar o complementar las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada, justificando el cumplimiento de la accesibilidad del ámbito de acuerdo a la ley 20/1997, de 4 de Diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo según el Decreto 68/2000 de 11 de Abril.
- b) Ordenar los volúmenes justificando las alturas de la edificación en base al perfil establecido en la ordenación pormenorizada, a las alineaciones y rasantes y a los criterios marcados por la normativa general de Leioa.
- c) Regular 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.

A.5. OBJETIVOS GENERALES. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

A.5.1. Objetivos generales.

El expediente tiene por objeto la definición de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de los volúmenes edificatorios en el espacio.

El Estudio de Detalle distribuye la edificabilidad de uso vivienda colectiva de protección pública y su número de 118 viviendas.

A.5.2. Cumplimiento de la ordenación pormenorizada.

De acuerdo al artículo 7 de la Modificación Puntual del Plan Parcial, el Estudio de Detalle respeta los usos, intensidades y tipologías edificatorias, así como el uso característico de vivienda colectiva.

Asimismo el Estudio de Detalle mantiene la totalidad de los parámetros establecidos para la ordenación pormenorizada de la Unidad, siendo de destacar que:

- No se reducen las superficies de viario y demás espacios libres previstos en el Plan Parcial.
- No se incrementa la edificabilidad.
- No se sobrepasan las alturas máximas asignadas por el Plan Parcial

El cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial se resume en el siguiente cuadro:

	P.PARCIAL	P.REPARCELACION	ED
Edificabilidad	10.539,71 m ²	10.416,71 m ²	10.416,71 m ²
Nº max. de viviendas	118	118	118
Alturas	B+3	B+3	B+3

A.6. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El estudio de detalle ordena pormenorizadamente la edificabilidad proveniente del planeamiento de rango superior en cinco bloques: el bloque B-01 en la parcela P-1.1, el bloque B-02 en la parcela P-1.2, y los bloques B-03 B-04 B-05 en la parcela P-1.1

La ordenación del Estudio de Detalle persigue los siguientes objetivos:

- Creación de un vial de conexión compatible con las parcelas de vivienda bifamiliar situadas al Este de la parcela de viviendas de promoción pública.
- Disposición de los cinco bloques edificatorios sobre rasante de uso residencial transversales al vial y con al parking subterráneo común a todos ellos.

A.6.1. Vialidad.

El nuevo vial se ajusta al borde Este de la parcela y tiene una anchura de 6.00 metros, arranca del vial que se implanta como acceso al área desde el resto del ámbito del Plan Parcial con una rasante +45,02. Para posteriormente bajar desde allí con una ligera caída al 1% hasta llegar al borde del segundo bloque, el bloque B-02 con una cota +44,72. A partir de ahí va ajustando su rasante en subidas (2%) y bajadas (4%) que se corresponden con la zona de porches de cada bloque y con la zona no edificada entre bloques. Ver en el plano ED-09 el perfil longitudinal.

El vial de acceso se proyecta por tanto ajustando sus rasantes tanto a las viviendas bifamiliares como a las VPP, las bifamiliares tienen la posibilidad de situar el garaje en semisótano a cota de vial con lo que se evitan las rampas, se posibilita la creación de un zócalo del edificio y se eleva la cota del jardín.

El vial da acceso a los garajes de la parcela inicial para la construcción de las VPP se sitúa bajo rasante y en dos plantas, el acceso común teniendo en cuenta la repartición en tres parcelas se resuelve de la siguiente manera:

La rampa de acceso se sitúa en la parcela P-1.3 que es la de mayor tamaño y lo más centrada posible a la planta del garaje, es decir en el bloque B-03, por razones de seguridad y para proteger el garaje de las inclemencias meteorológicas la rampa se ubicara dentro del porche.

Esta organización del acceso al garaje lleva aparejada la necesidad de la adquisición de las servidumbres de paso correspondientes a favor de las parcelas P-1.1 y P-1.2.

Las rasantes de los espacios urbanos establecidas garantizan el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, en lo referente a la supresión de barreras urbanísticas, que desarrolla la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, de la Presidencia de Gobierno, del 24 de diciembre de 1997 sobre promoción de accesibilidad

A.6.2. Edificaciones.

Los cinco bloques lineales han de cumplir el objetivo de presentar una uniformidad de imagen y de integración en la topografía. Se ordenan de forma que al situarse transversalmente al vial de acceso propician la permeabilidad de la ladera para constituir un conjunto acabado aún desarrollándose en diferentes fases.

La ordenación de los bloques la tiene como nexo común el vial de acceso, junto a él y en toda su longitud adaptándose a su forma y en tres tramos lineales se sitúa bajo rasante el parking común a las viviendas, transversalmente al garaje y repartidos también en todo su desarrollo se implementan los cinco bloques de viviendas que se separan 6.50 metros del vial.

Todos los bloques disponen de un porche a nivel de planta baja que alberga cada portal y en su caso el equipamiento comercial que se ha distribuido proporcionalmente a la edificabilidad de cada parcela hasta agotar los 200 m² previstos y de la siguiente forma:

- P-1.1 32.58 m²
- P-1.2 30.87 m²
- P-1.3 88.76 m²+47.79 m²

A partir del porche los bloques se disponen arrancando en perpendicular al garaje en un primer tramo y posteriormente giran en planta para adaptarse al borde de las parcelas y mantener un paralelismo entre ellos.

El esquema tipológico de los bloques se resuelve mediante un sistema de corredores de acceso a las viviendas en cada planta, estos corredores se sitúan en la fachada Norte al que se orientan la cocina y aseos de forma que los dormitorios y salones puedan aprovechar toda la fachada Sur de cada bloque.

En los planos de ordenación ED-06 y ED-07 se fijan las alineaciones máximas que responden a un encaje unitario y capaz de albergar la edificabilidad prevista es decir la necesaria para 118 VPP y sus trasteros y garajes, se dispone además espacio en el garaje para 21 trasteros y hasta 61 plazas de aparcamiento no vinculadas a las viviendas.

El esquema edificatorio supone que en las plantas inferiores de cada bloque que enlazan a cota con las dos plantas de garaje y trasteros convivan estos usos con el de vivienda. Este desglose de usos queda reflejado en los planos de usos por plantas ED-04 y ED-05.

ALINEACIONES.

Las alineaciones permiten definir la forma de la edificación en cualquiera de sus plantas, tanto bajo rasante como sobre la misma y su vinculación al uso concreto. Según se identifican en la documentación gráfica, las alineaciones definidas para la edificación son de las siguientes clases:

- Alineación máxima Plan Parcial.
- Alineación máxima bajo rasante.
- Alineación máxima sobre rasante.
- Alineación máxima equipamiento comercial.

PROPIUESTA DE EDIFICABILIDAD POR BLOQUE Y PLANTAS m²

	Bloque 1	Bloque 2	Bloque 3	Bloque 4	Bloque 5
Nº viv	19	18	28	27	26
S-2	89,30	98,67	250,02	174,37	175,68
S-1	178,62	194,40	341,17	249,95	264,51
PB	357,28	350,77	521,78	479,63	448,31
P1	446,60	442,53	565,47	573,27	640,43
P2	357,28	349,16	471,71	401,42	468,56
P3	267,96	172,20	379,52	325,35	380,79
	1.697,04	1.607,73	2.529,67	2.203,99	2.378,28
Total	1.697,04	1.607,73		7.111,94	

En los planos de alineaciones se anota el dato de edificabilidad dentro de las alineaciones máximas, hay que tener en cuenta en cuenta que ***"los elementos comunes no computan a efectos de edificabilidad" por lo que hay una cierta flexibilidad para implementar la edificabilidad, permitiéndose además el trasvase entre plantas del mismo bloque siempre que se respete el computo global para cada uno de ellos.

** Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU relativa al cómputo de la Edificabilidad de determinados espacios. BOB núm. 160 martes 21 de Agosto de 2012.

ALTURAS DE LA EDIFICACION.

En relación a la definición de las alturas de la edificación cabe señalar que se ha priorizado la conformación de una imagen unitaria de la escena urbana resultante. En este sentido, se ha buscado el escalonamiento de los volúmenes edificatorios de forma las alturas entre el terreno y el alero sea coordinado para los cinco bloques.

Se han definido las alturas de la totalidad de los volúmenes edificatorios en función de las rasantes de la calle y del terreno. Para ello se han tenido en cuenta las alturas y perfil edificatorio establecido para la edificación por el Plan Parcial y los criterios de medición de las alturas establecidos en la normativa del PGOU de Leioa.

Para el escalonamiento de los bloques se define la altura hasta el terreno considerando el punto medio de cada tramo, en los puntos en los que se produce el corte o escalonamiento se trata el terreno con frentes en talud hasta un máximo de 1 a 3.

A.6.3. Urbanización

Las obras de urbanización de la Parcela P-01 están incluidas - debido a las características morfológicas y geométricas de la ordenación del sector- en el proyecto de Urbanización del Sector. Así mismo dichas obra se ejecutaran coordinadamente con el acceso al garaje común para las tres parcelas.

El proyecto o proyectos complementarios de urbanización La Parcela P-01 se redactará teniendo en cuenta las previsiones de urbanización del los ámbito colindantes es decir el conjunto del Sector Larrakoetxe.

A.7. PARAMETROS RESULTANTES.

A.7.1. Documentos normativos y coherencia de la ordenación.

Son documentos de carácter normativo el apartado A6 de la presente memoria y los siguientes planos de ordenación:

- ED-04 PLANO DE USOS POR PLANTAS I.
- ED-05 PLANO DE USOS POR PLANTAS II.
- ED-06 PLANO DE ORDENACION. ALINEACIONES I.
- ED-07 PLANO DE ORDENACION. ALINEACIONES II.
- ED-08 PERFILES DE EDIFICACIÓN. SECCIONES 1-2-3.
- ED-09 PERFILES DE EDIFICACIÓN. SECCIONES 4-5-LONGITUDINAL.

Los solapamientos, las imprecisiones y las contradicciones entre determinaciones distintas se resolverán otorgando prevalencia las escritas sobre las gráficas.

A.7.2. Parámetros y características resultantes.

USO RESIDENCIAL

Titularidad: Privado.

Condiciones de aprovechamiento y edificación

Aprovechamiento: Según lo establecido **Plan Parcial del Sector Residencial Larrakoetxe**, y en la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 35B del PGOU-Larrakoetxe, con aprobación definitiva publicada en el BOB núm. 221. Lunes, 21 de noviembre de 2011.

Edificación:

Alineaciones

Las alineaciones quedan definidas en los planos de ordenación. PLANO DE ORDENACION. ALINEACIONES

La superficie prevista bajo la rasante estará comunicada tanto para tránsito rodado como peatonal con las superficies previstas de los espacios libres públicos.

Alturas y número de plantas

Número de plantas: B+3

Los perfiles de la edificación quedan grafiados en los Planos PERFILES DE EDIFICACIÓN. SECCIONES.

Edificabilidad máxima sobre rasante:

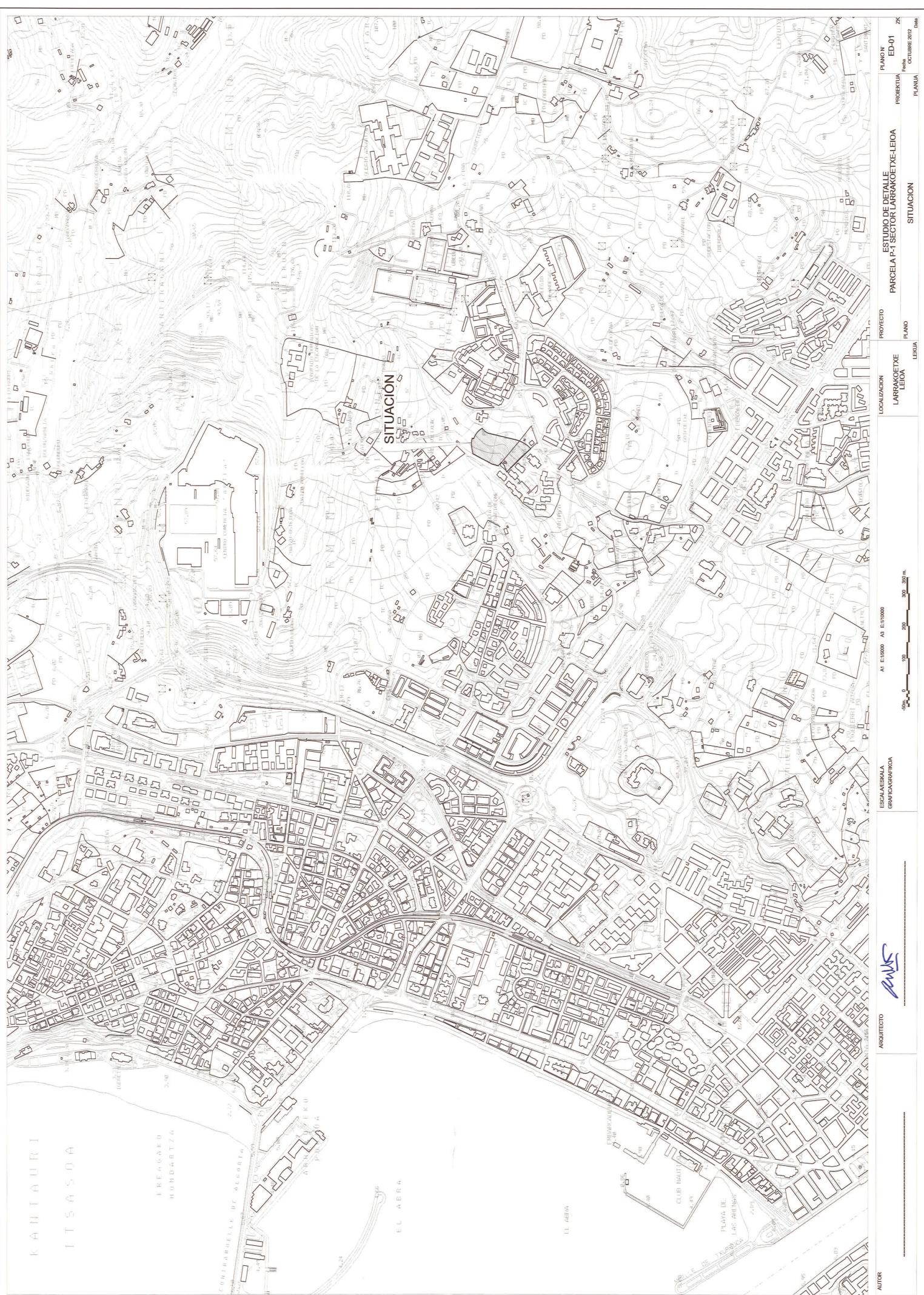
La edificabilidad máxima sobre rasante es de 12.426 m²

Número de viviendas

Número máximo de viviendas 118



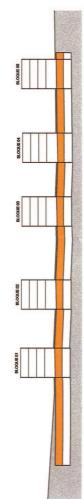
En Leioa, a Noviembre de 2012



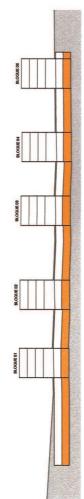




PLANTA COTA ± 39,00



PLANTA COTA ± 42,00

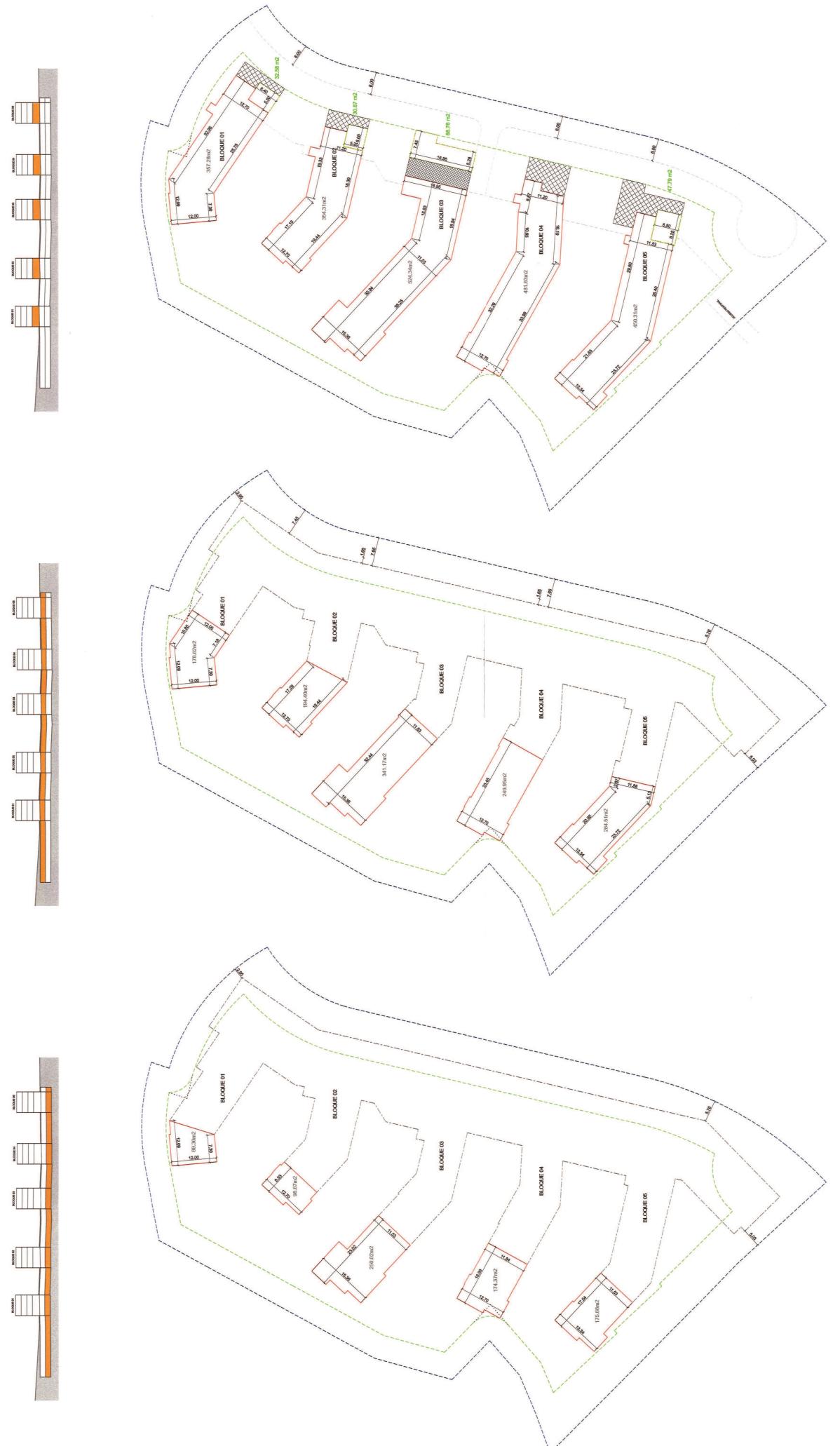


PLANTA COTA ± 45,00

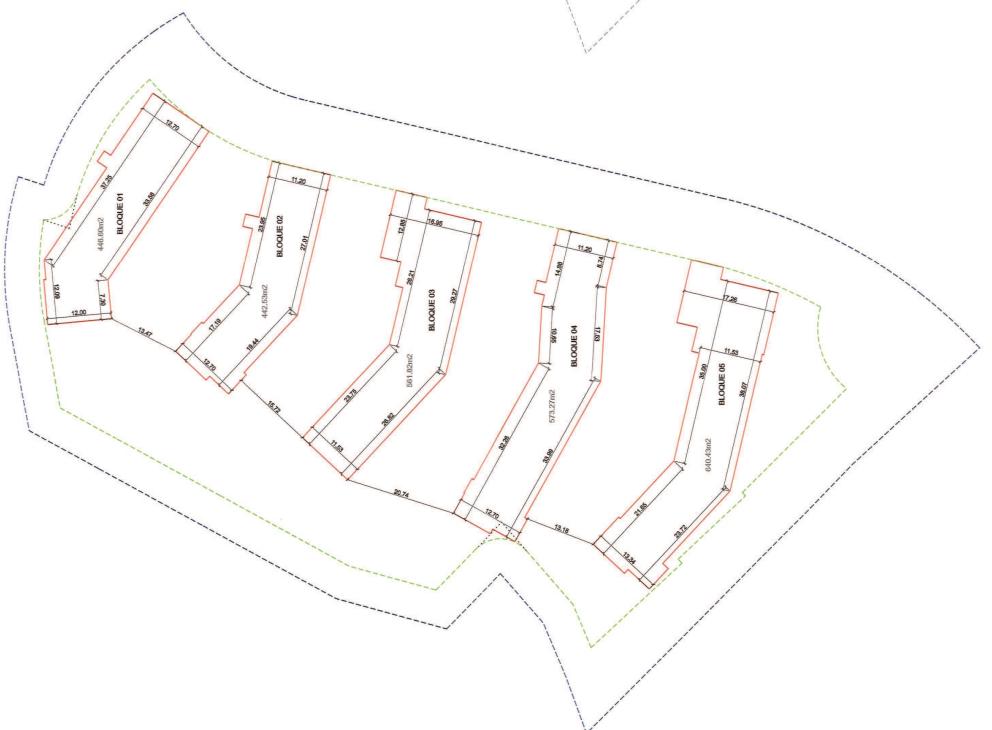
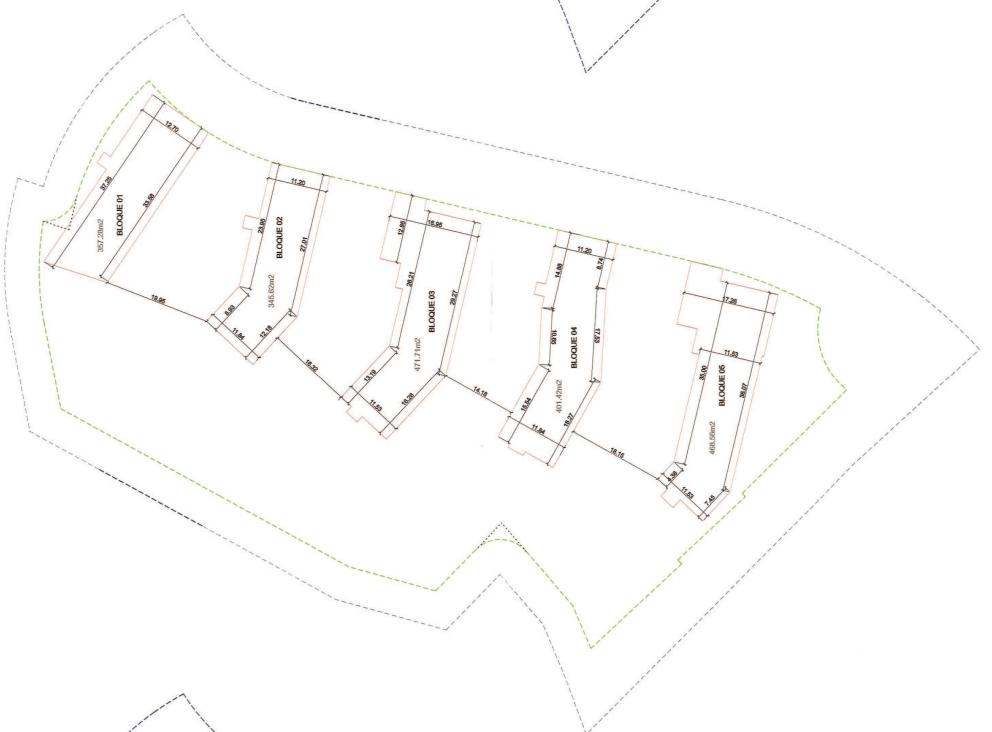
AUTOR	ARQUITECTO	ESCALA/SCALE GRÁFICA/GRAPHIC PROYECTO / TRASTERO	AMBITO ESTUDIO DE DETALLE		ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P-1 SECTOR LARRAKO ETXE-LEIOA PROYECTO / PLANO	PLANO N° ED-04 2K FECHA COSTIBRE 2012 Dibujo
			USO GARAJE / TRASTERO	USO TERCIARIO		
		ESCALA/SCALE GRÁFICA/GRAPHIC PROYECTO / PLANO	USO VERDE / PROTECCION PUBLICA	PORFILERIA	LOCALIZACION LARRAKO ETXE LEIOA LERIA	PLANTA PARCELA I



AUTOR	ARQUITECTO	LOCALIZACION	PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA P-1 SECTOR LARRAKOETXE-LLEOA	PROYECTO	PLANO N°	FECHA
AMBITO ESTUDIO DE DETALLE USO GARAJE / TRASTERO USO TERCARIO USO VIVIENDA PROTECCION PUBLICA FORCHE	ESCOLA-ESKOLA GIAKAGORRIKOA	LARRAKOETXE LEOA LEMIA	AT:18/00 A:21/00	PLANO	PLANO DE USOS POR PLANAS II	PLANA	ED-05 ZK	OCTUBRE 2012 Dpto.



AUTOR	ARQUITECTO	ESCALA GRAFICA/FRAZON	A:1000-AB:10000	LOCALIZACION	PROYECTO	PLANO N°
				LARRAKOTXE LEIOA	PARCELA P-1 SECTOR LARRAKOTXE-LEIOA	ED-06
						ZK OCTUBRE/2012 Dana



AUTOR	ARQUITECTO	PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE		PROYECTO PARCELAP-1 SECTOR LARRAKO ETXE-LEIOA LEKUZA	PLANO N° ED-07 2K FECHA OCTUBRE 2012 PLANA
			ALINEACION MAXIMA DEL PLAN PARCIAL	ALINEACION MAXIMA SOBRE RASANTE		
		ESCALASIGLA GRÁFICA	AT:1000 /AS:1000		PLANO	



