



CP PROYECTOS Y SERVICIOS S. L. P.

ALDA. MAZARREDO, 69 - 6.º - 48009 BILBAO - CIF B48448575
TEL. 94 423 81 19 - E-mail: cp@cparquitectos.es - www. cparquitectos.es

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 7B
SAN BARTOLOME EN LEIOA – BIZKAIA



MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 7B

SAN BARTOLOME EN LEIOA - BIZKAIA

1. ANTECEDENTES

Siguiendo con las previsiones del planeamiento municipal de Leioa, el Estudio de Detalle del Área 7B San Bartolomé Vacante fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario nº 8 del Ayuntamiento el 23 de diciembre de 2.003, siendo el mismo publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 8 de 14 de enero de 2.004. El Texto Refundido de dicho documento fue presentado al Ayuntamiento por los promotores el 4 de mayo de 2.004.

Con fecha 22 de diciembre de 2.003, la Comisión Municipal de Urbanismo, en sesión nº 667 procedió a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización de la citada unidad, encontrándose dicho acuerdo publicado en el mismo boletín y fecha antes referido.

Asimismo, el correspondiente Proyecto de Reparcelación resultó aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía nº 138 de 27 de febrero de 2.007, viéndose publicado en el B.O.B. nº 49 de 9 de marzo del mismo año. La Certificación Administrativa dimanante del mismo fue expedida por la Secretaría municipal el 18 de enero de 2.008, encontrándose dicho título ya inscrito en el Registro de la Propiedad nº 10 de Bilbao.

Las obras de urbanización del Área, han sido promovidas por el Ayuntamiento con la colaboración y financiación de los promotores suscribientes del Convenio para la gestión urbanística de las Áreas 7B (San Bartolomé Vacante) y 7C (San Bartolomé Histórico), aprobado mediante Decreto de Alcaldía nº 555, de 18 de julio de 2.008, que fue suscrito el día 9 del mismo mes y año.

La obras de urbanización del Área 7B se encuentran ejecutadas y abiertas al uso público desde la primavera de 2.012.

De entre las parcelas resultantes de la ordenación prevista por el Estudio de Detalle, cabe destacar la parcela de dominio privado destinada a espacios libres, denominada EL-1, a la cual se circunscribe el alcance de la presente modificación.

2. SITUACIÓN ACTUAL

La parcela de dominio privado destinada a espacios libres "EL-1" se encuentra en la zona Noroeste del ámbito y se entronca de forma perpendicular con la calle San Bartolomé.

Esta parcela se configura como una zona de uso comunitario de las viviendas de su entorno y a través de la que las parcelas P-3, P-4, P-5, P-6 y P-7 procuran su único acceso peatonal y las dos últimas, además, su acceso de tráfico rodado.



De conformidad con el uso asignado por la ordenación prevista, la parcela carece de edificabilidad urbanística ni, de correlativo, tiene imputadas cargas de urbanización.

Según quedó consignado en el documento de equidistribución, la descripción de la parcela es la que a continuación se detalla:

Parcela de terreno de forma irregular de, 2.570 m² de superficie, que linda: al Norte, con la parcela resultante de dominio público nº 4 destinada a aceras y espacios peatonales; al Sur, con la parcela resultante de dominio público nº 1, destinada a zonas verdes; al Este, con parcelas resultantes P-7 y P-8, y con parcela resultante de dominio público nº 1, destinada a zonas verdes; y al Oeste, con parcelas resultantes P-3, P-4 y P-5.

La parcela fue adjudicada en proindiviso a VIVIENDAS DE VIZCAYA, S.A. (92,25%), a INMOBILIARIA NEGURIGANE-MARTÍN, S.A. (7,33%) y a INMOBILIARIA GETXO-MAR, S.L. (0,42%). La finca está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10 de Bilbao, al Tomo 1969, Libro 455 de Leioa, Folio 60, nº 21.533.

La parcela se encuentra totalmente urbanizada por los promotores, habiendo sido suscrita el acta final de obra el día 22/01/2014.

Las parcelas P-6 y P-7 se encuentran promovidas y sus edificaciones recientemente terminadas, estando en ciernes de comenzar a ser ocupadas por sus usuarios.

3. JUSTIFICACIÓN

La presente modificación del Estudio de Detalle tiene como objetivo exclusivamente la mutación del dominio privado de la parcela EL-1 al dominio y uso público.

Dicho cambio de uso, tiene como objetivo la posibilidad de abrir el espacio comprendido por la parcela EL-1 al tránsito y esparcimiento de todos los vecinos y vecinas de Leioa.

A través de la apertura al público de este acceso que conecta de forma peatonal las calles San Bartolomé y Joaquín Achúcarro y procura el tráfico rodado por superficie a las parcelas residenciales colindantes, no sólo se posibilita el disfrute de dicho espacio de los usuarios de las viviendas aledañas, sino el de todos los ciudadanos de Leioa.

Conlleva además un incremento de los espacios públicos de la zona, redundando por tanto, en beneficio del municipio.

La presente modificación es congruente con las determinaciones impuestas por el planeamiento municipal y tiene encaje en las disposiciones del art. 73 de la Ley del Suelo de la CAPV 2/2006 de 30 de junio, a la cual se remite a los efectos de su tramitación y aprobación.



4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Como ya se ha referido, la modificación propuesta conlleva la mutación de la parcela EL-1 del dominio privado al dominio y uso público.

Se crearía dentro de dicha titularidad pública, un nuevo espacio mixto, en la que convive una vialidad de baja intensidad, fundamentalmente peatonal y, en menor medida rodada, con una zona de esparcimiento complementaria de los espacios libres del ámbito.

Del resultado de dicha modificación, la zonificación del ámbito pasa a ser la siguiente:

USOS PORMENORIZADOS			
DOMINIO Y USO PUBLICO		E.D. VIGENTE	E.D. MODIFICADO
ESPACIOS LIBRES			
	ZONAS VERDES	16.088,00.- m2	16.388,18.- m2
VIALIDAD			
	VIALIDAD RODADA	5.610,00.- m2	6.674,13.- m2
	APARCAMIENTOS	1.947,00.- m2	2.284,40.- m2
	ACERAS Y ESPACIOS PEATONALES	6.524,00.- m2	7.392,29.- m2
	PROTECCION Y TALUDES	3.382,44.- m2	3.382,44.- m2
USO DOCENTE		5.259,00.- m2	5.259,00.- m2
TOTAL DOMINIO Y USO PUBLICO		38.810,44.- m2	41.380,44.- m2
DOMINIO PRIVADO			
PARCELAS EDIFICABLES		17.126,00.- m2	17.126,00.- m2
ESPACIOS LIBRES		2.570,00.- m2	
SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO SOBRE RASANTE			
PORCHES			
TOTAL DOMINIO PRIVADO		19.696,00.- m2	17.126,00.- m2

Tras la referida transformación, la superficie de suelos de titularidad pública y privada queda como a continuación se indica:

DELIMITACIÓN ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS		
	E.D. VIGENTE	E.D. MODIFICADO
DOMINIO Y USO PUBLICO	38.810,44.- m2	41.380,44.- m2
DOMINIO Y USO PRIVADO	19.416,00.- m2	16.846,00.- m2
DOMINIO PRIVADO Y USO PUBLICO	280,00.- m2	280,00.- m2
PORCHE		
TOTAL SUPERFICIE	58.506,44 m2	58.506,44 m2



5. PLANOS

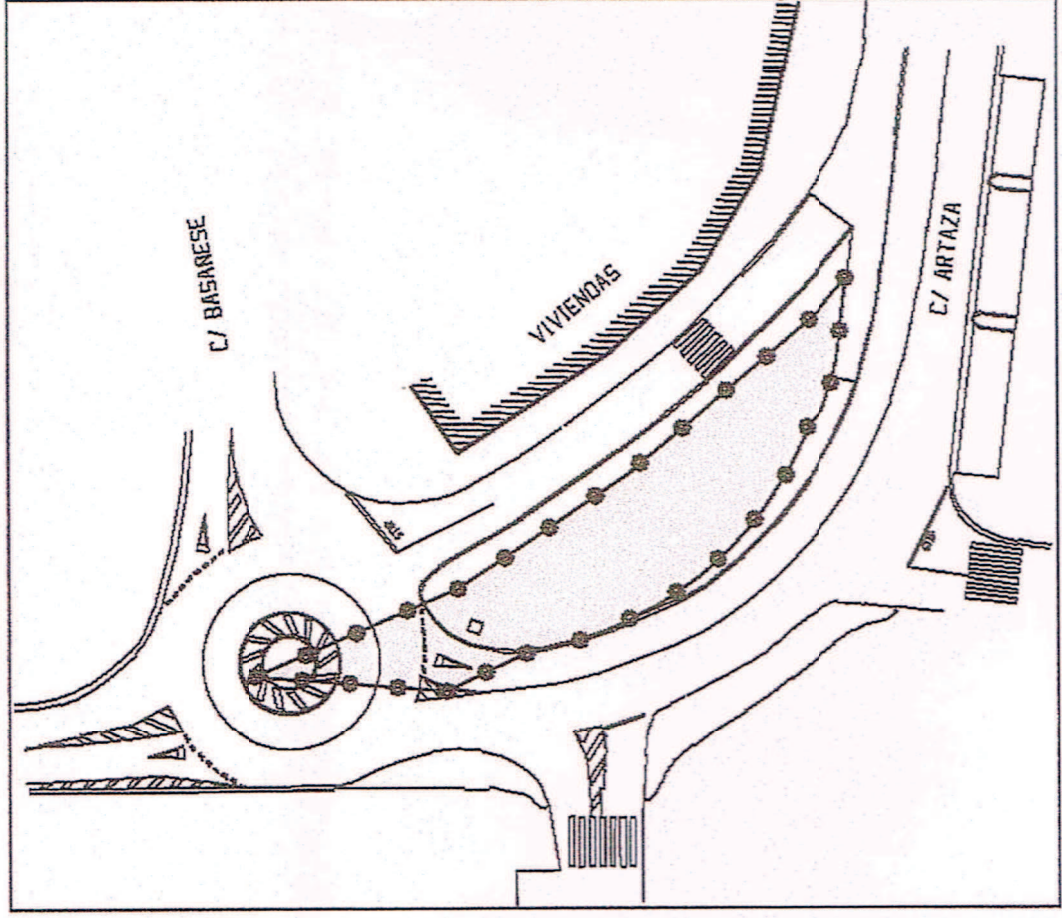
- P-1: Usos pormenorizados – Estado actual.
- P-1: Usos pormenorizados – Modificado.
- P-2: Delimitación espacios públicos y privados – Estado actual.
- P-2: Delimitación espacios públicos y privados – Modificado.

En Bilbao a Enero de 2014

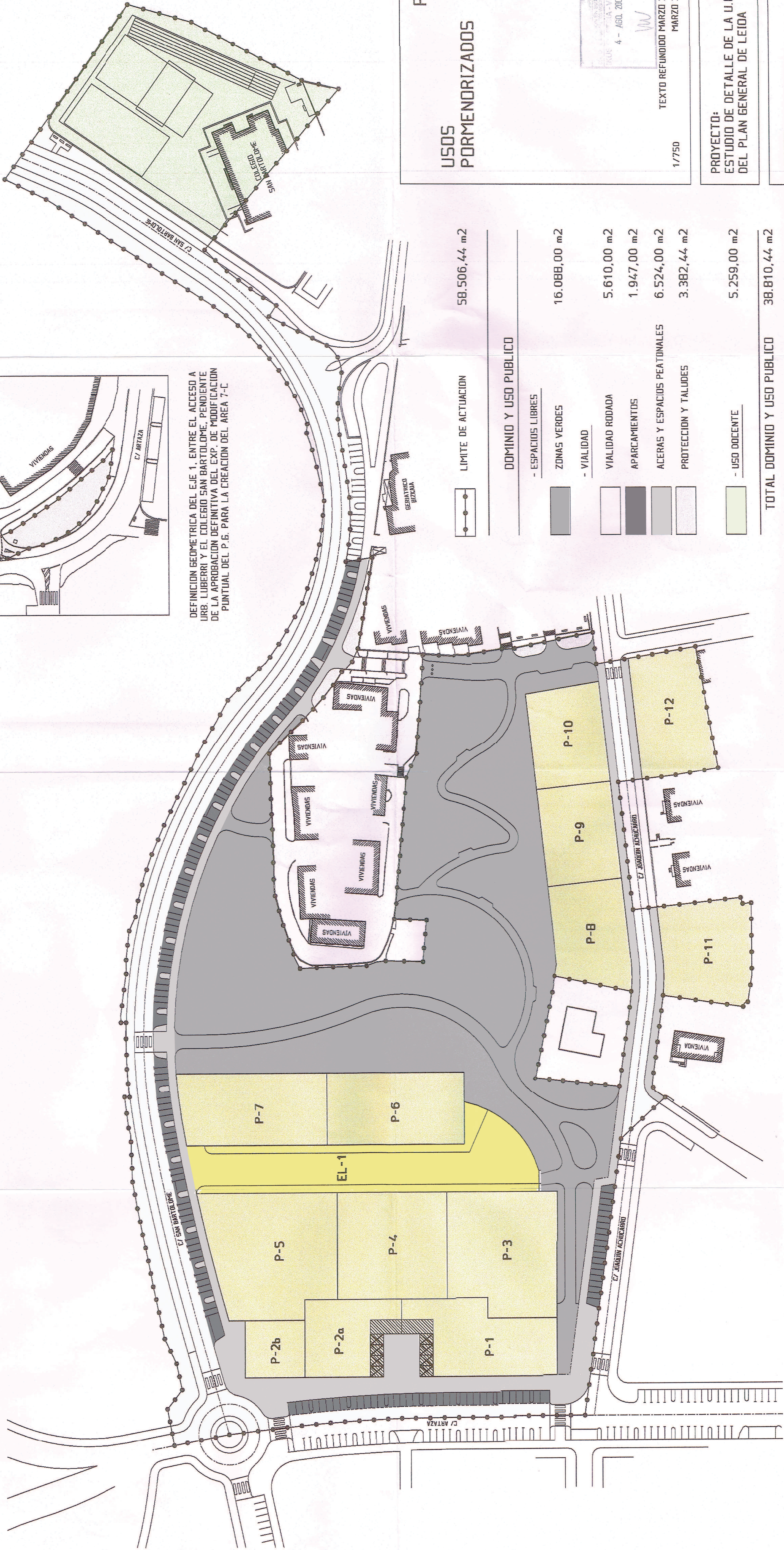
POR CP PROYECTOS Y SERVICIOS, S.L.P.

RICARDO DEL CAMPO
ARQUITECTO

LUCIA DEL CAMPO
ARQUITECTO

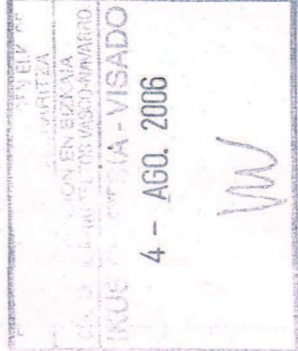


DEFINICION GEOMETRICA DEL EJE 1, ENTRE EL ACCESO A URB. LUBERRI Y EL COLEGIO SAN BARTOLOME. PENDIENTE DE LA APROBACION DEFINITIVA DEL EXP. DE MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G. PARA LA CREACION DEL AREA 7-C



USOS
PORMENDRIZADOS

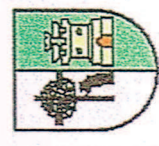
P-1



TEXTO REFUNDIDO MARZO 2.004
MARZO 2.003

1/750

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E.7-B
DEL PLAN GENERAL DE LEIDA



LEIDAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LEIDA



ARQUIPLAN 90 SL
Arquitectos y Urbanistas
Juan Carlos Carbenal Abaitua
48930 Leizaola, Euzkadi, Vizcaya
Tel: 944627344 Fax: 944630300
E-mail: arquiplan@leida.net

ARQUITECTO:

JUAN CARLOS CARBENAL ABAITUA

58.506,44 m²

LIMITE DE ACTUACION

DOMINIO Y USO PUBLICO

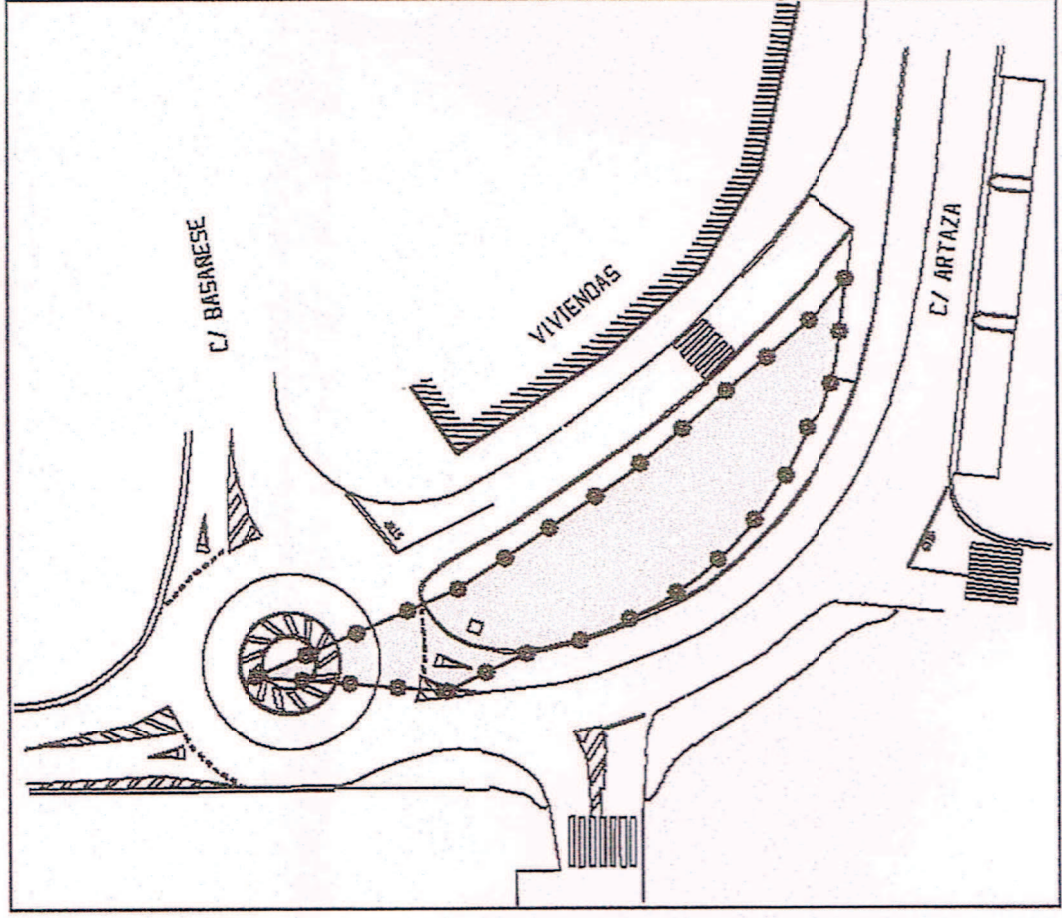
- ESPACIOS LIBRES	
ZONAS VERDES	16.088,00 m ²
- VIALIDAD	
VIALIDAD RODADA	5.610,00 m ²
APARCAMIENTOS	1.947,00 m ²
ACERAS Y ESPACIOS PEATONALES	6.524,00 m ²
PROTECCION Y TALUDES	3.382,44 m ²
- USO OCIDENTE	
	5.259,00 m ²

TOTAL DOMINIO Y USO PUBLICO 38.810,44 m²

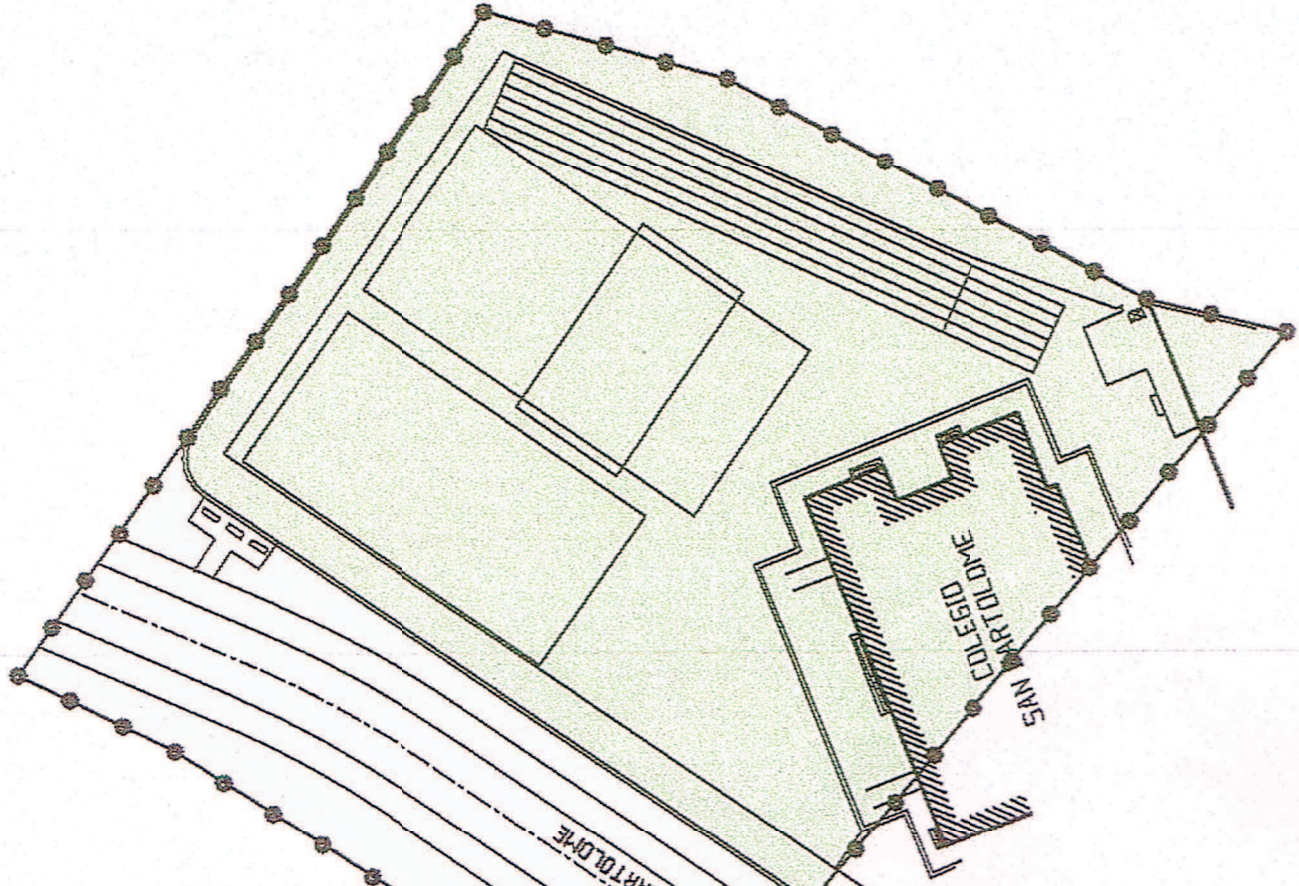
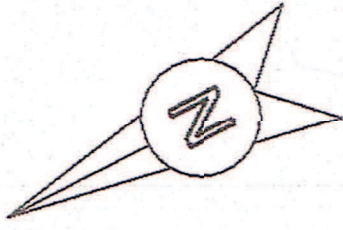
DOMINIO PRIVADO

PARCELAS EDIFICABLES	17.126,00 m ²
ESPACIOS LIBRES	2.570,00 m ²
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO SOBRE RASANTE	
PORCHES	

TOTAL DOMINIO PRIVADO 17.126,00 m²



DEFINICION GEOMETRICA DEL EJE 1, ENTRE EL ACCESO A URB. LUBERRI Y EL COLEGIO SAN BARTOLOME. PENDIENTE DE LA APROBACION DEFINITIVA DEL EXP. DE MODIFICACION PUNTUAL DEL P.6, PARA LA CREACION DEL AREA 7-C



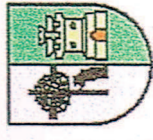
P-1

USOS
PORMENDRIZADOS

E.D. MODIFICADO
ENERO 2014

1/750

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E.7-B
DEL PLAN GENERAL DE LEIDA



LEIDAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LEIDA

C.P. PROYECTOS Y SERVICIOS, S.L.P.
ARQUITECTOS:
RICARDO DEL CAMPO
LUCIA DEL CAMPO

58.506,44 m2

LIMITE DE ACTUACION

DOMINIO Y USO PUBLICO

- ESPACIOS LIBRES

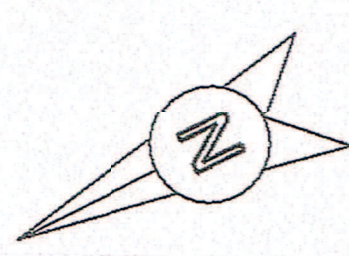
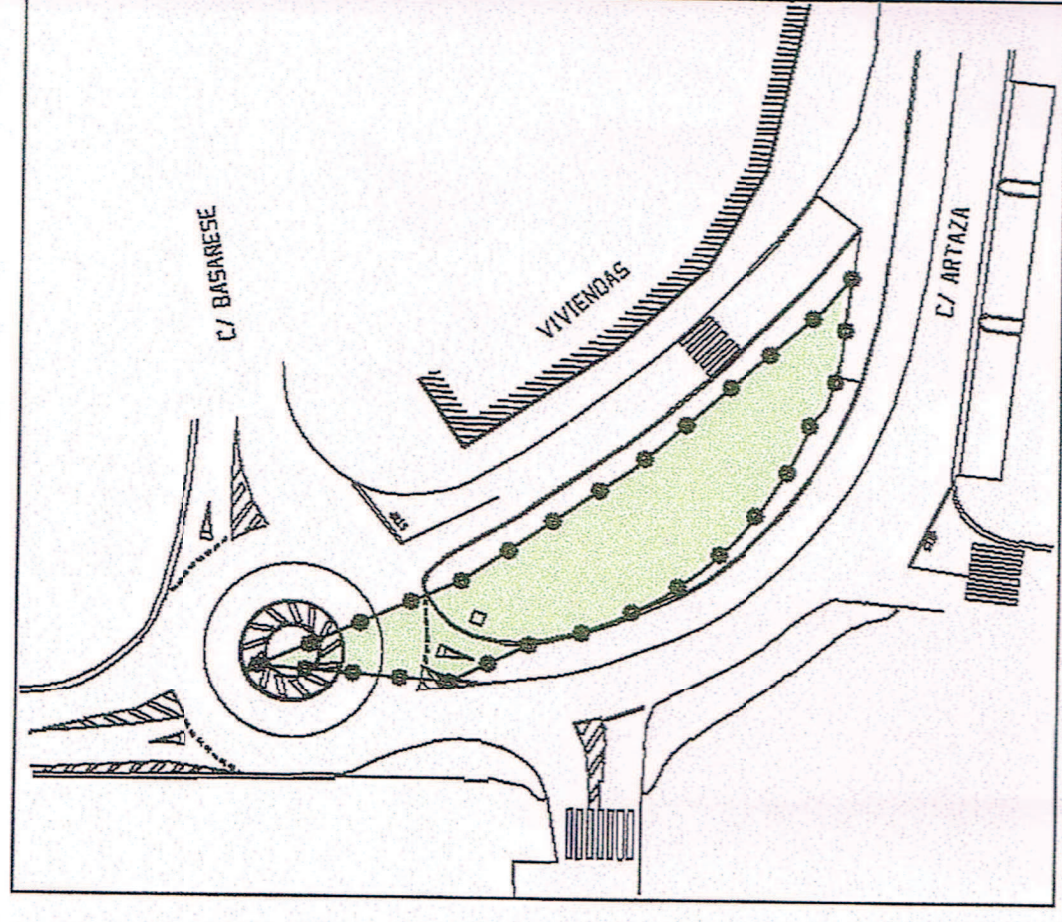
ZONAS VERDES	16.388,18 m2
- VIALIDAD	
VIALIDAD RODADA	6.674,13 m2
APARCAMENTOS	2.284,40 m2
ACERAS Y ESPACIOS PEATONALES	7.392,29 m2
PROTECCION Y TALUDES	3.382,44 m2
- USO OCIDENTE	5.259,00 m2

TOTAL DOMINIO Y USO PUBLICO 41.380,44 m2

DOMINIO PRIVADO

PARCELAS EDIFICABLES	17.126,00 m2
SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO SOBRE RASANTE	
PORCHES	

TOTAL DOMINIO PRIVADO 17.126,00 m2



P-2
DELIMITACION ESPACIOS
PUBLICOS Y PRIVADOS

SUPERFICIE TOTAL U.E. _____ 58.506,44 m²

LIMITE DE ACTUACION

LIMITE DE PARCELA

38.810,44 m2

19.416,00 m2

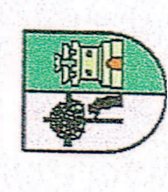
280,00 m2

PORCHE

TOTAL SUPERFICIE	58.506,44 m2
------------------	--------------

1/750	TEXTO REFUNDIDO MARZO 2.004
	MARZO 2.003

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. 7-B
DEL PLAN GENERAL DE LEIDA



LEIDAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LEIDA



ARQUIPLAN 90.5L
Arquitectura y Urbanismo
Avda Zugazarte, 8
48930 Las Arenas Beto Vizcaya
Tél: 944647344 Fax: 944630300
E-mail: arquiplan@el.es

ARQUITECTO:
JUAN CARLOS CARDENAL ABAITUA



	SUPERFICIE TOTAL U.E.	58.506,44 m ²
	LIMITE DE ACTUACION	
	LIMITE DE PARCELA	
	DOMINIO Y USO PUBLICO	41.380,44 m ²
	DOMINIO Y USO PRIVADO	16.846,00 m ²
	DOMINIO PRIVADO Y USO PUBLICO	280,00 m ²
	PORCHE	
TOTAL SUPERFICIE		58.506,44 m ²

P-2 DELIMITACION ESPACIOS PUBLICOS Y PRIVADOS

E.D. MODIFICADO
ENERO 2014

1/750

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. 7-B
DEL PLAN GENERAL DE LEIDA



LEIDAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LEIDA

C.P. PROYECTOS Y SERVICIOS, S.L.P.
ARQUITECTOS:
RICARDO DEL CAMPO
LUCIA DEL CAMPO