



CP PROYECTOS Y SERVICIOS S. L. P.

ALDA. MAZARREDO, 69 - 6.<sup>o</sup> - 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 BARTOLOMÉ 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 suscriptores 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 m<sup>2</sup> 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.- m <sup>2</sup>	16.388,18.- m <sup>2</sup>
VIALIDAD			
	VIALIDAD RODADA	5.610,00.- m <sup>2</sup>	6.674,13.- m <sup>2</sup>
	APARCAMIENTOS	1.947,00.- m <sup>2</sup>	2.284,40.- m <sup>2</sup>
	ACERAS Y ESPACIOS PEATONALES	6.524,00.- m <sup>2</sup>	7.392,29.- m <sup>2</sup>
	PROTECCION Y TALUDES	3.382,44.- m <sup>2</sup>	3.382,44.- m <sup>2</sup>
USO DOCENTE		5.259,00.- m <sup>2</sup>	5.259,00.- m <sup>2</sup>
TOTAL DOMINIO Y USO PUBLICO		38.810,44.- m <sup>2</sup>	41.380,44.- m <sup>2</sup>
DOMINIO PRIVADO			
PARCELAS EDIFICABLES		17.126,00.- m <sup>2</sup>	17.126,00.- m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES		2.570,00.- m <sup>2</sup>	
SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO SOBRE RASANTE			
PORCHES			
TOTAL DOMINIO PRIVADO		19.696,00.- m <sup>2</sup>	17.126,00.- m <sup>2</sup>

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.- m <sup>2</sup>	41.380,44.- m <sup>2</sup>
DOMINIO Y USO PRIVADO	19.416,00.- m <sup>2</sup>	16.846,00.- m <sup>2</sup>
DOMINIO PRIVADO Y USO PUBLICO	280,00.- m <sup>2</sup>	280,00.- m <sup>2</sup>
PORCHE		
TOTAL SUPERFICIE	58.506,44 m <sup>2</sup>	58.506,44 m <sup>2</sup>



CP PROYECTOS Y SERVICIOS S. L. P.

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

## 5. PLANOS

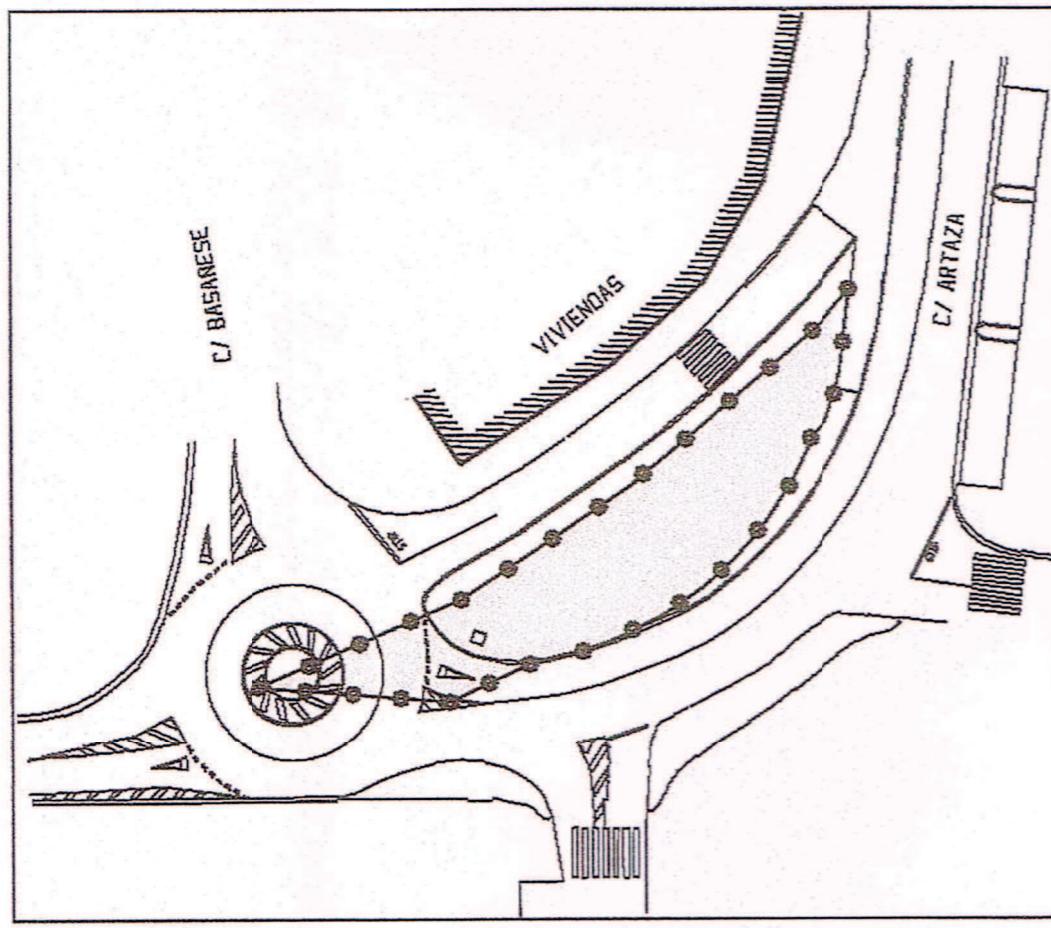
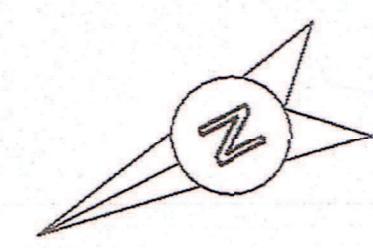
- P-1: Usos pormenorizados – Estado actual.
- P-1: Usos pormenorizados – Modificado.
- P-2: Delimitación espacios públicos y privados – Estado actual.
- P-2: Delimitación espacios públicos y privados – Modificado.

En Bilbao a Enero de 2014

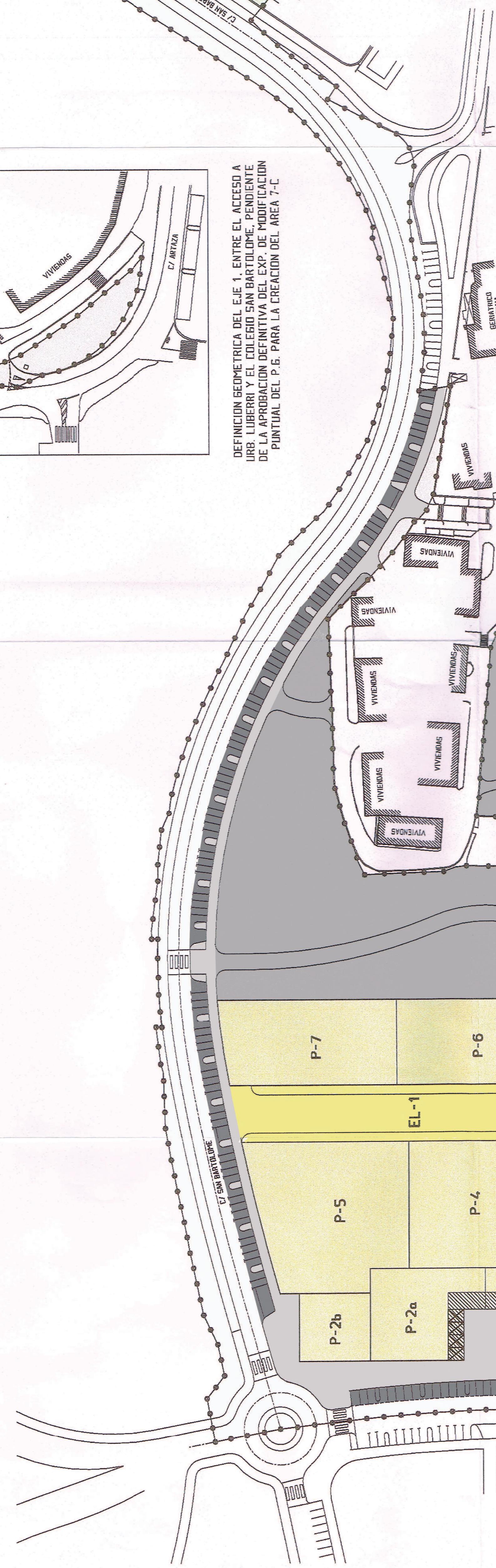
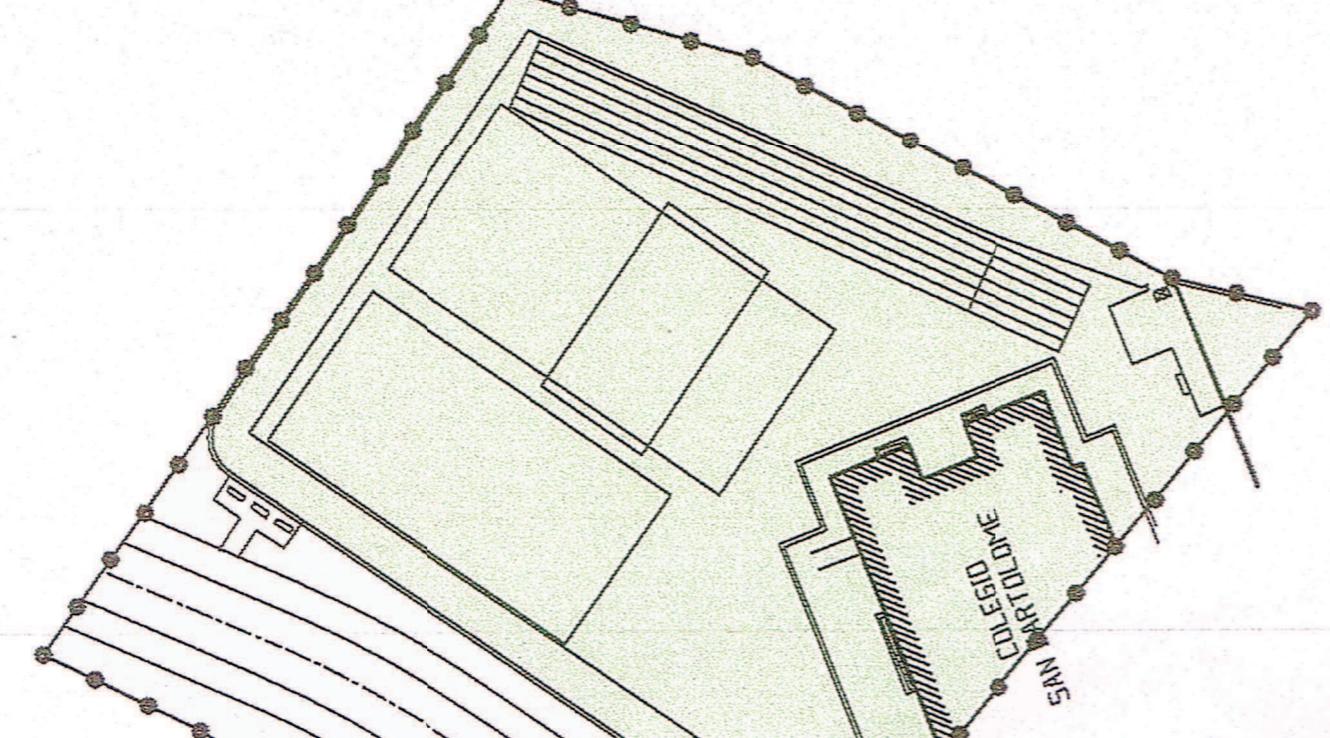
POR CP PROYECTOS Y SERVICIOS, S.L.P.

RICARDO DEL CAMPO  
ARQUITECTO

LUCIA DEL CAMPO  
ARQUITECTO



DEFINICION GEOMETRICA DEL EJE 1, ENTRE EL ACCESO A URB. LIBERRI 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.



P-1

## USOS PORMONORIZADOS

LIMITE DE ACTUACION  
58.506,44 m<sup>2</sup>

### DOMINIO Y USO PUBLICO

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

TOTAL DOMINIO Y USO PUBLICO  
38.810,44 m<sup>2</sup>

### DOMINIO PRIVADO

PARCELAS EDIFICABLES	17.126,00 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES	2.570,00 m <sup>2</sup>
SERVICIOS DE USO PUBLICO SOBRE RASANTE	
PORCHES	

TOTAL DOMINIO PRIVADO  
17.126,00 m<sup>2</sup>

P-1



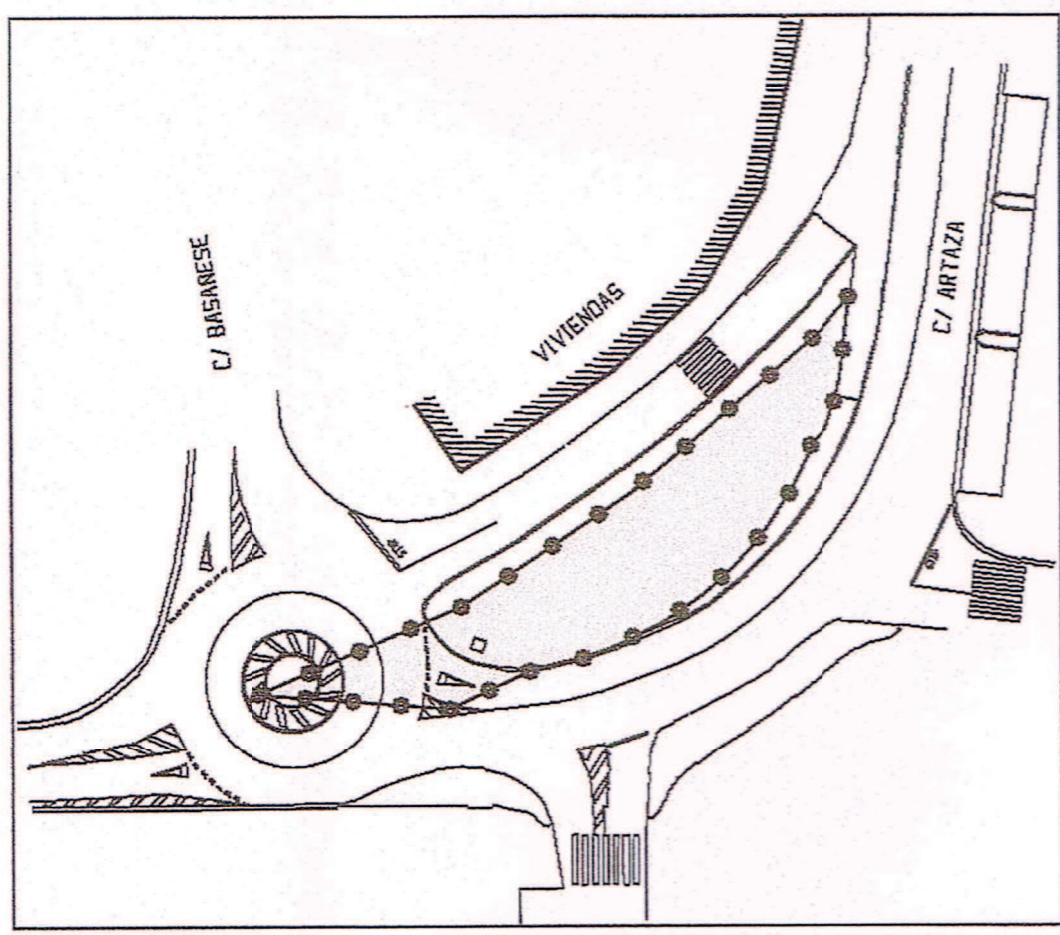
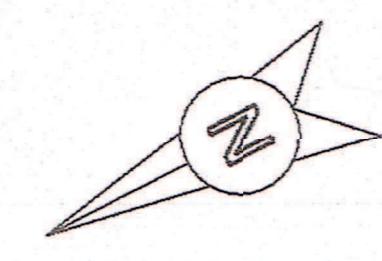
PROYECTO:  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. 7-B  
DEL PLAN GENERAL DE LEIOA

LEIOAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE LEIOA

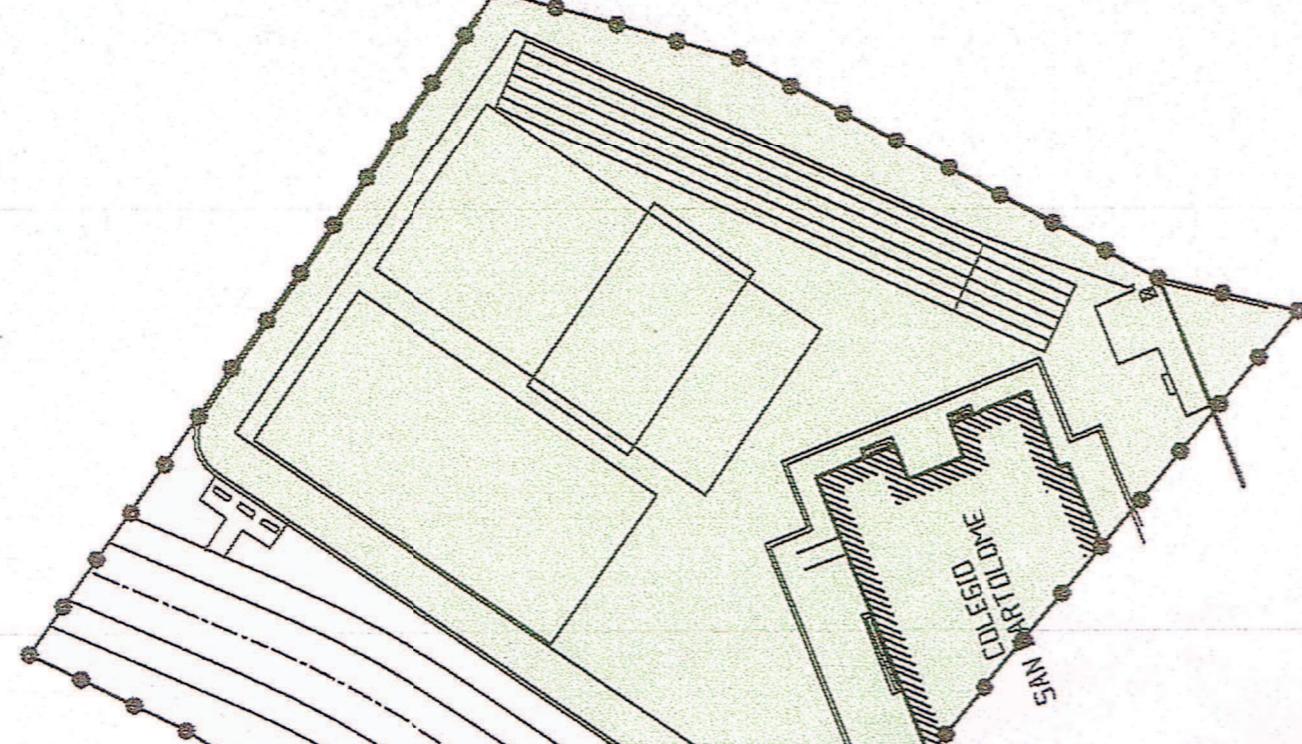


ARQUITECTOS 90 SL  
Fotocopia a color  
Avda. Zorracorda, 8  
46930 Oliva, Valencia  
Tel. 9626547344 Fax: 96263930

ARQUITECTO:  
JUAN CARLOS GARCIA ALBAUTA



DEFINICION GEOMETRICA DEL EJE 1. ENTRE EL ACCESO A URB. LIBERRI 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.



P-1

## USOS PORMONDRIZADOS

E.D. MODIFICADO  
ENERO 2014

LIMITE DE ACTUACION	58.506,44 m <sup>2</sup>
<u>DOMINIO Y USO PUBLICO</u>	

- ESPACIOS LIBRES	16.388,18 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES	16.388,18 m <sup>2</sup>
- VIALIDAD	
VIALIDAD RODADA	6.674,13 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS	2.284,40 m <sup>2</sup>
ACERAS Y ESPACIOS PEATONALES	7.392,29 m <sup>2</sup>
PROTECCION Y TALUDES	3.382,44 m <sup>2</sup>
- USO DOCENTE	5.259,00 m <sup>2</sup>

TOTAL DOMINIO Y USO PUBLICO

41.380,44 m<sup>2</sup>

## DOMINIO PRIVADO

17.126,00 m<sup>2</sup>

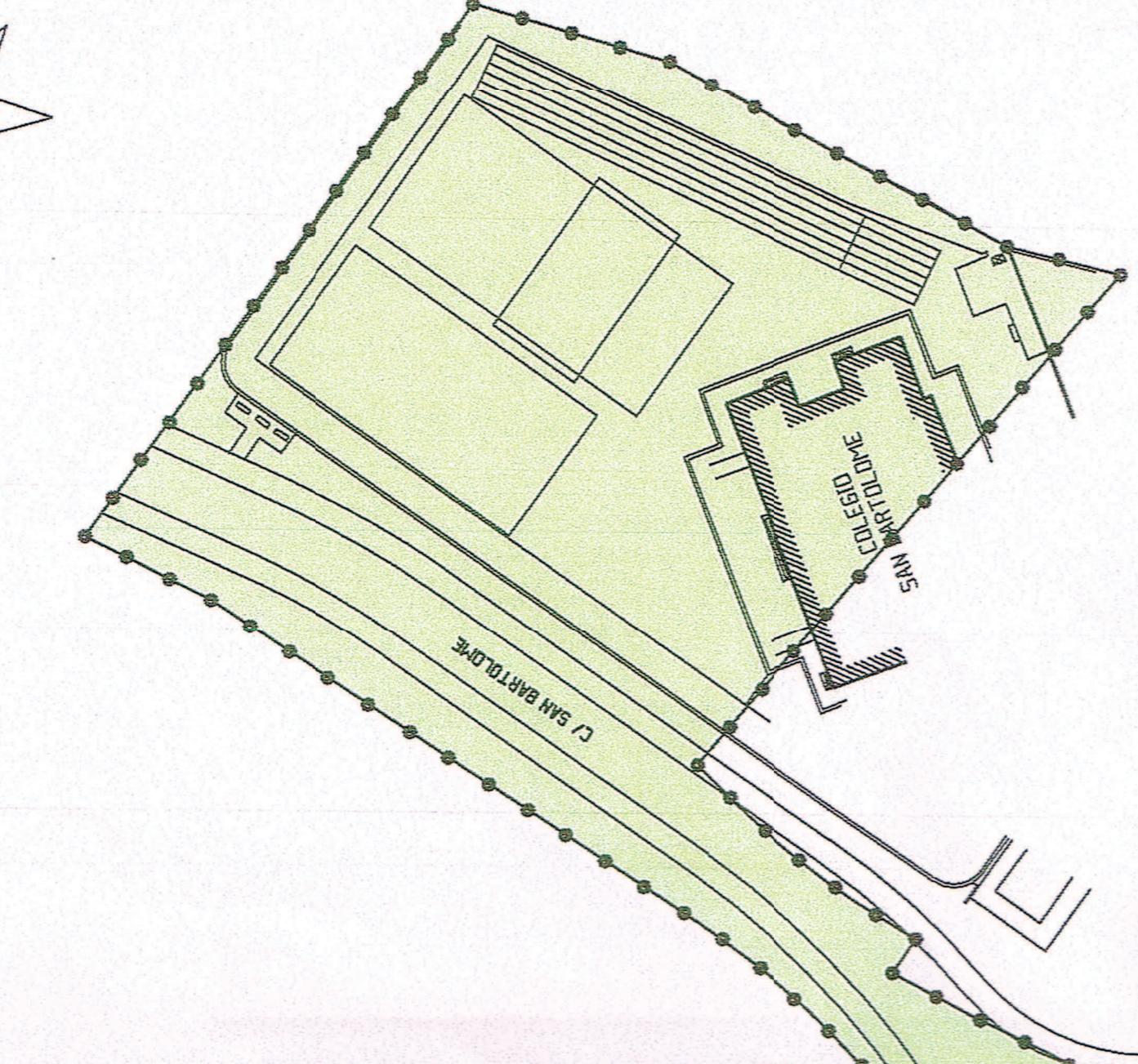
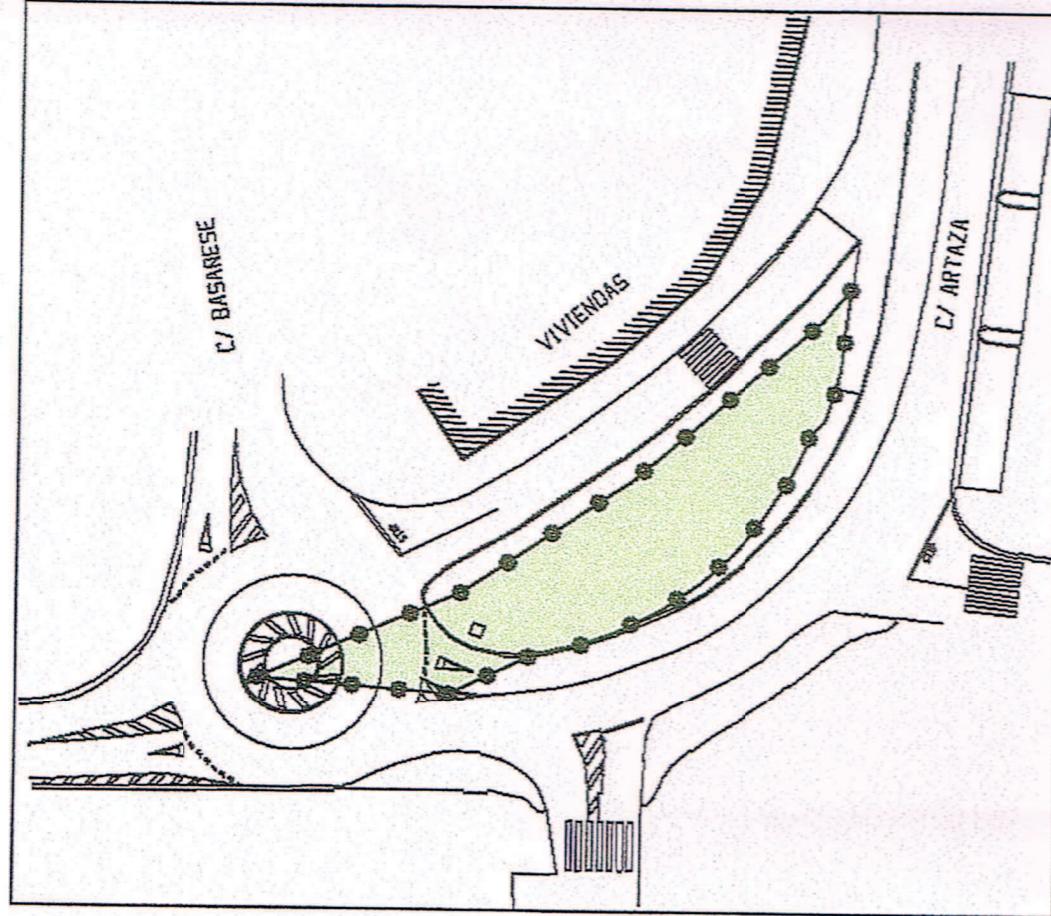
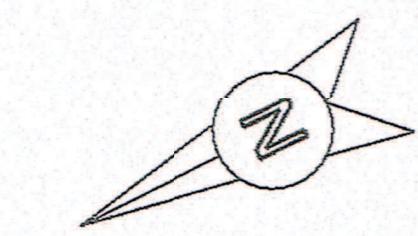
PARCELAS EDIFICABLES	17.126,00 m <sup>2</sup>
<u>SERVICIOS DE USO PUBLICO SOBRE RASANTE PORCHES</u>	

TOTAL DOMINIO PRIVADO

17.126,00 m<sup>2</sup>

LEIDAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE LEIDA

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



**P-2  
DELIMITACION ESPACIOS  
PUBLICOS Y PRIVADOS**

ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. 7-B  
DEL PLAN GENERAL DE LEIOA  
4 - AGO. 2006

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2.004  
17/50  
MAYO 2.003

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

LEIOAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE LEIOA

**arquiplan**

ARQUITECTOS S.L.

Arquitectos e Urbanistas

Ave. Zamarraga, 8

48930 Leioa Vizcaya

Tel: 946 62 73 44 Fax: 946 63 03 00

E-mail: arquiplan@vibra.net

ARQUITECTO:  
JUAN CARLOS CARDENAL ANTIA

SUPERFICIE TOTAL U.E.

58.506,44 m<sup>2</sup>

LIMITE DE ACTUACION

LIMITE DE PARCELA

DOMINIO Y USO PUBLICO

38.810,44 m<sup>2</sup>

DOMINIO Y USO PRIVADO

19.416,00 m<sup>2</sup>

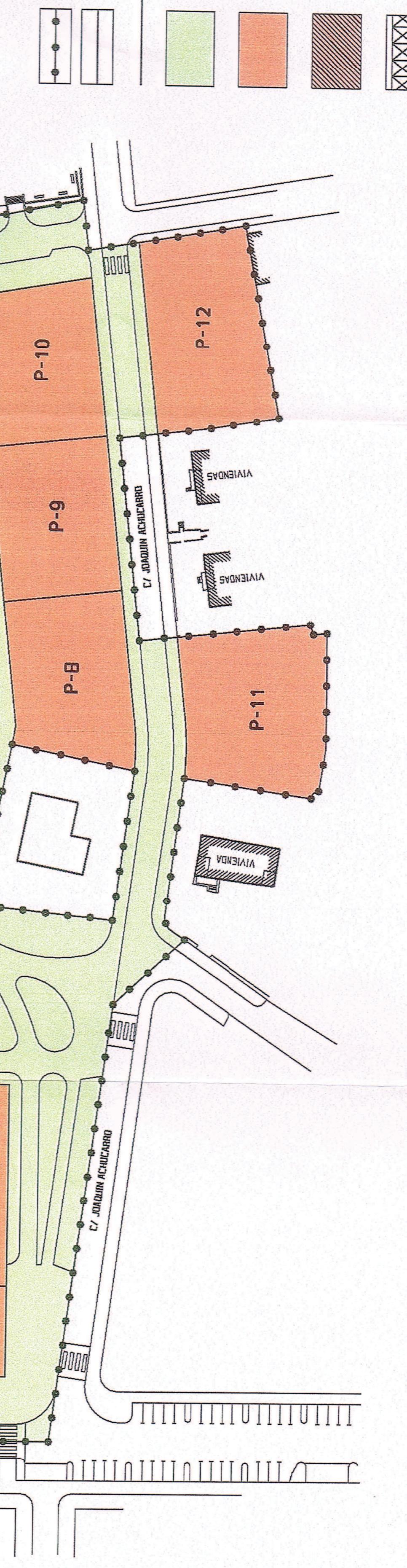
DOMINIO PRIVADO Y USO PUBLICO

280,00 m<sup>2</sup>

PORCHE

TOTAL SUPERFICIE

58.506,44 m<sup>2</sup>



ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. 7-B  
DEL PLAN GENERAL DE LEIOA  
4 - AGO. 2006

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2.004  
17/50  
MAYO 2.003

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

LEIOAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE LEIOA

**arquiplan**

ARQUITECTOS S.L.

Arquitectos e Urbanistas

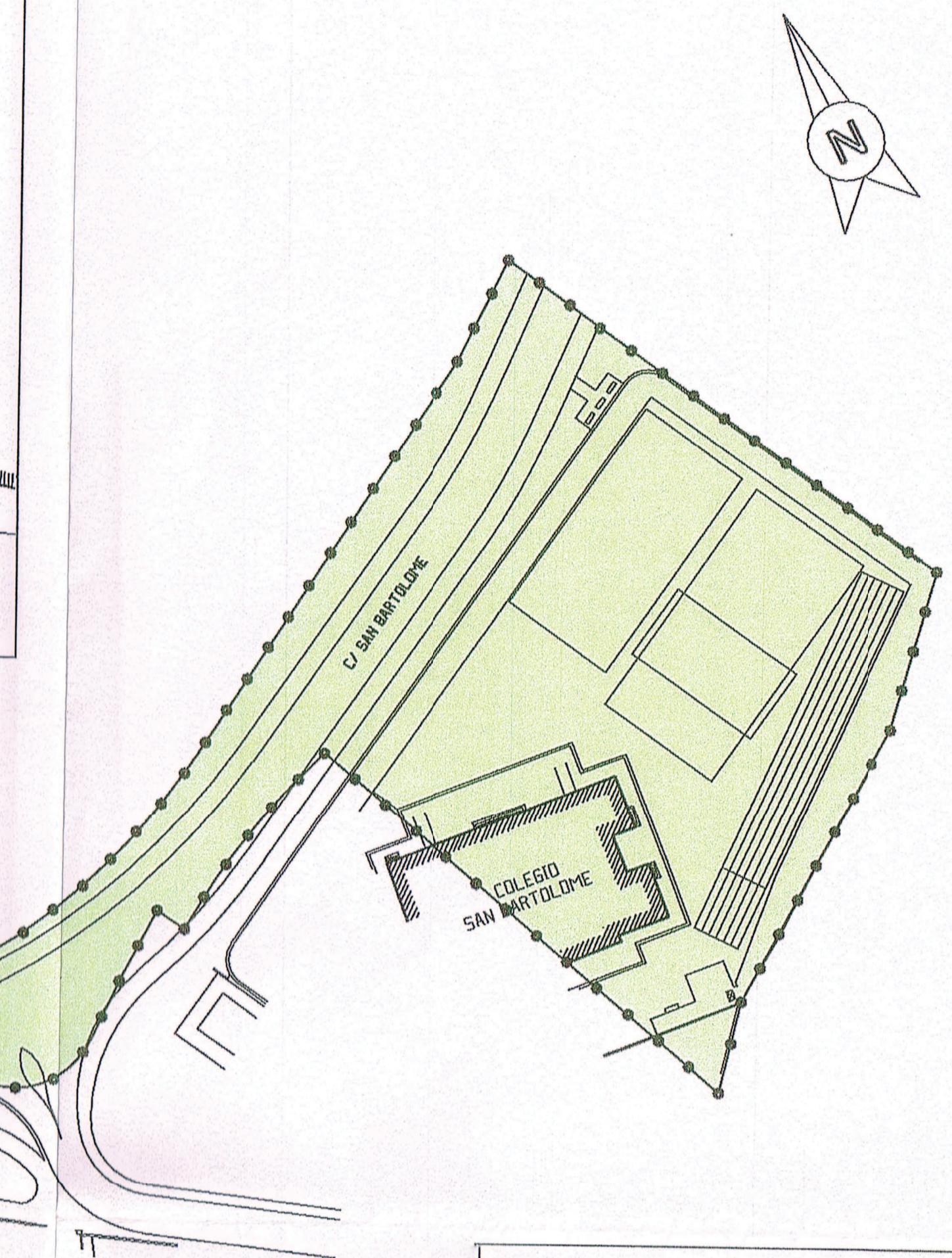
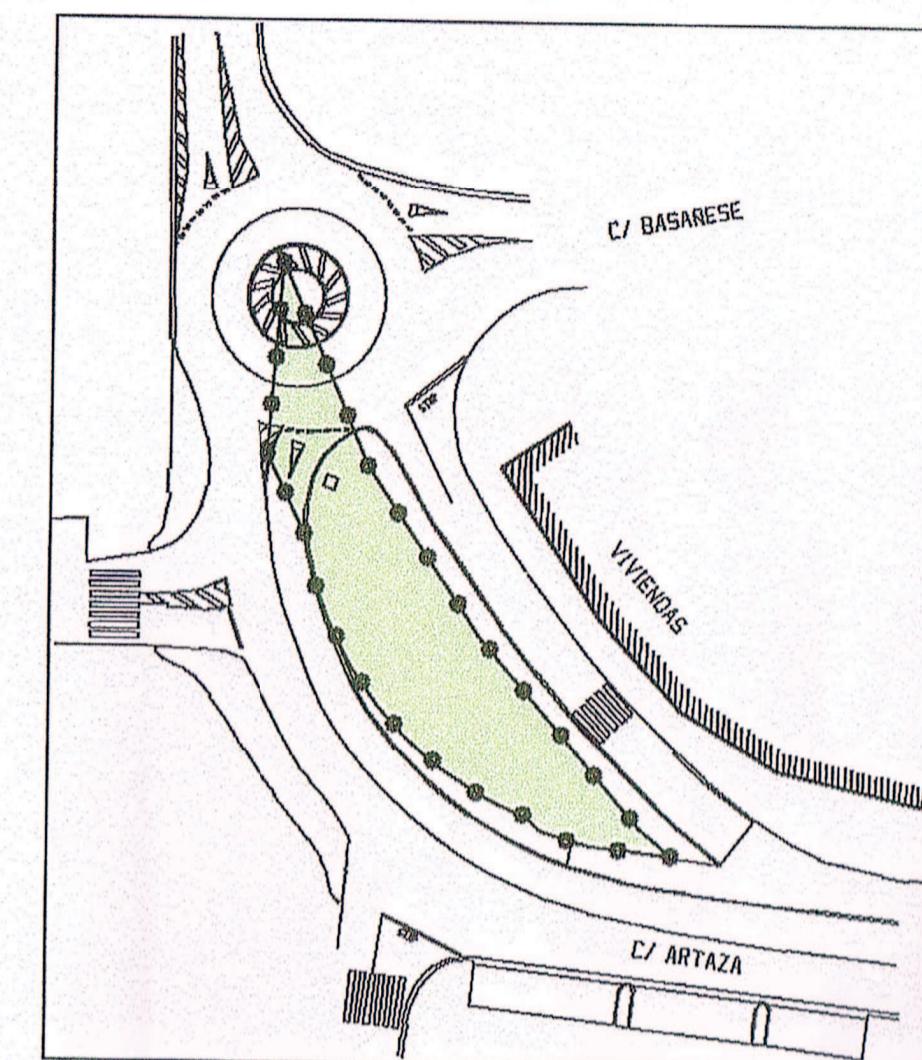
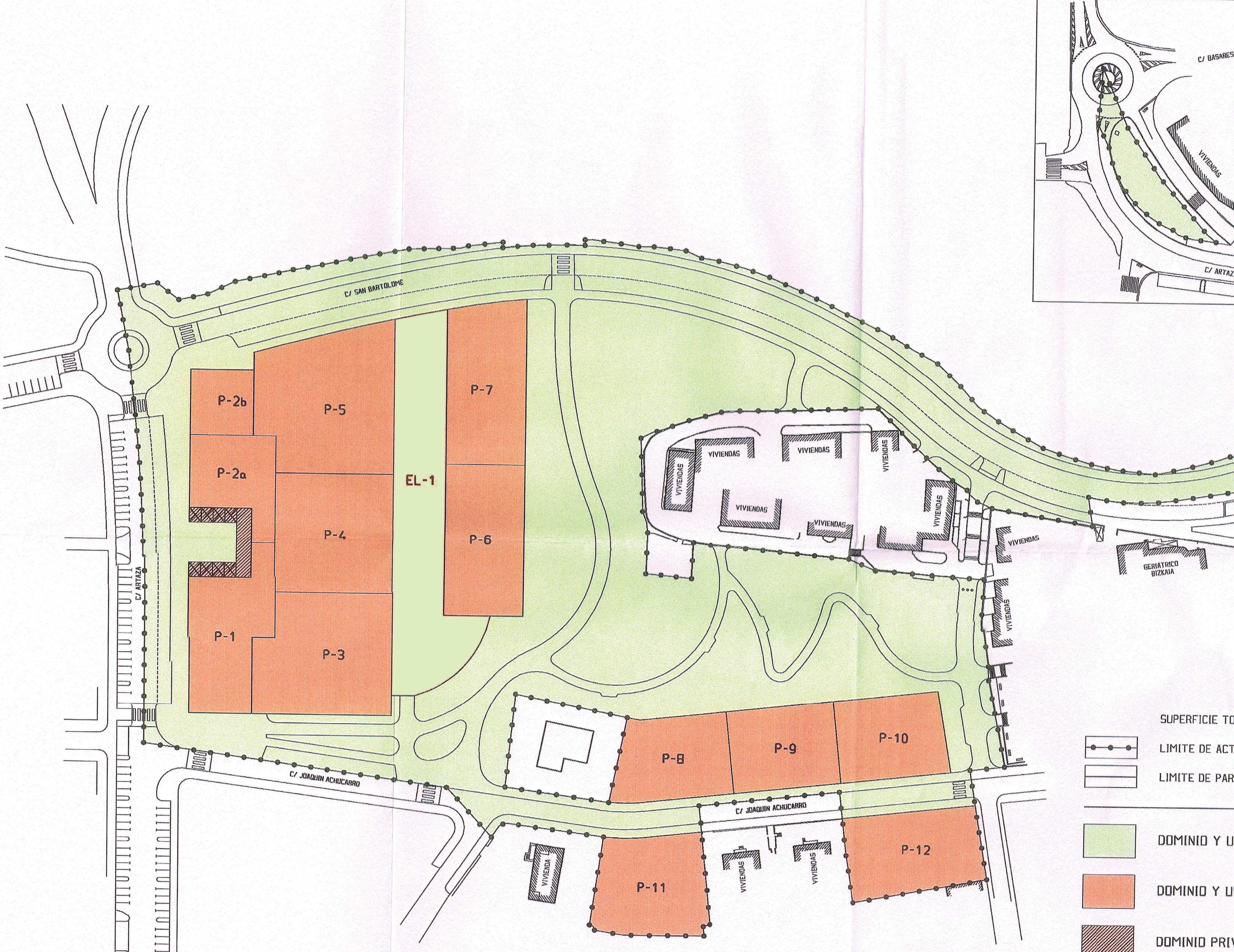
Ave. Zamarraga, 8

48930 Leioa Vizcaya

Tel: 946 62 73 44 Fax: 946 63 03 00

E-mail: arquiplan@vibra.net

ARQUITECTO:  
JUAN CARLOS CARDENAL ANTIA



**P-2**  
DELIMITACION ESPACIOS  
PUBLICOS Y PRIVADOS  
E.D. MODIFICADO  
ENERO 2014

SUPERFICIE TOTAL U.E. 58.506,44 m<sup>2</sup>

LIMITE DE ACTUACION

LIMITE DE PARCELA

DOMINIO Y USO PUBLICO 41.380,44 m<sup>2</sup>

DOMINIO Y USO PRIVADO 16.846,00 m<sup>2</sup>

DOMINIO PRIVADO Y USO PUBLICO 280,00 m<sup>2</sup>

PORCHE

TOTAL SUPERFICIE 58.506,44 m<sup>2</sup>

1/750

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



LEIOAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE LEIOA

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