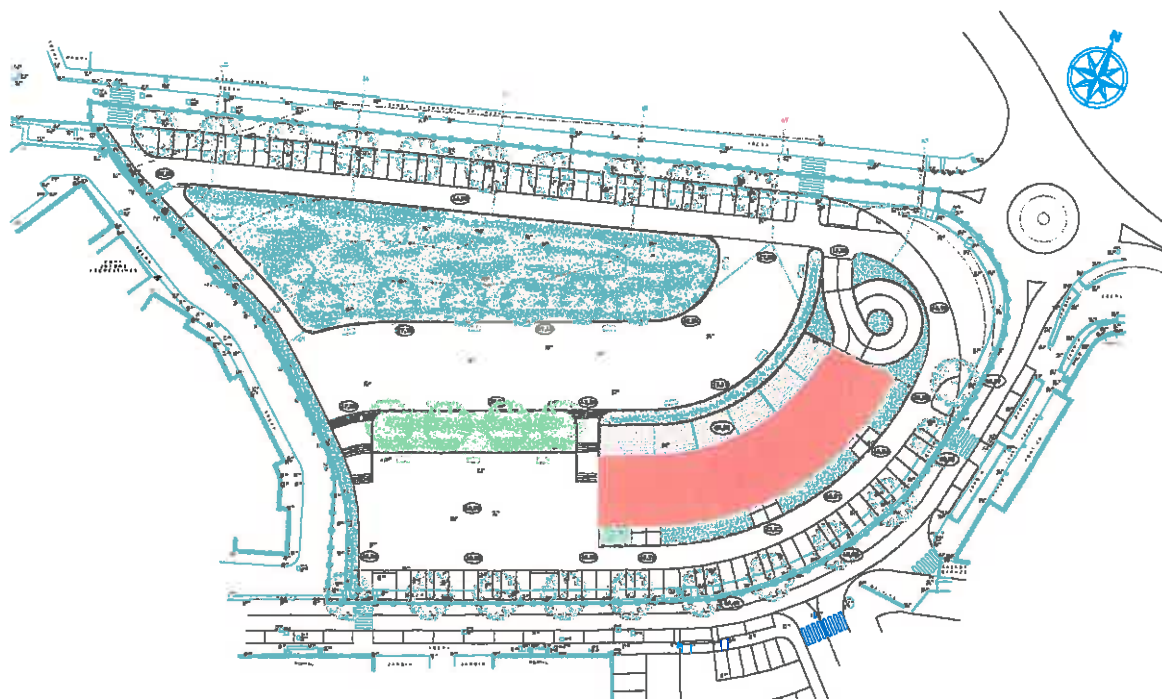




ESTUDIO DE DETALLE

AREA DE BORDIONE VACANTE

LEIOA. BIZKAIA

Promotor

ONDOBIDE, S.A.

Arquitectos

FEDERICO ARRUTI ALDAPE
ANTON BOYRA EGUILUZ

MARZO 2.001

duela (plano topográfico)
- rampa
- calzada desde abasco al
certelán



ARRUTI - BOYRA ARKITEKTURA S.L.

Gregorio de la Revilla, 13 - pral. izda. - Tfno. 441 43 02 - Fax. 427 72 73 - 48011 BILBAO



ESTUDIO DE DETALLE
AREA DE BORDIONE VACANTE
LEIOA. BIZKAIA

INDICE

DOCUMENTACION ESCRITA

MEMORIA

0. OBJETO DEL ENCARGO.
1. ANTECEDENTES URBANISTICOS.
2. LOS ESTUDIOS DE DETALLE A LA LUZ DE LA LEGISLACION DEL SUELO.
3. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.
4. AMBITO Y PARCELARIO.
5. LA SOLUCION ADOPTADA.
 - 5.1. Determinaciones gráficas del Plan.
 - 5.2. Premisas municipales.
 - 5.3. Ordenación de Volúmenes.
 - 5.4. Ordenación general. Zonificación.
 - 5.5. Alineaciones y rasantes.

DOCUMENTACION GRAFICA

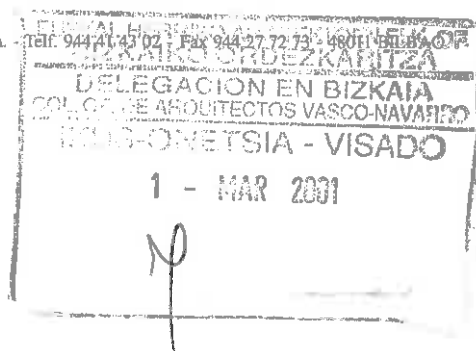
RELACION DE PLANOS

INFORMACION

I.1. SITUACION	E: 1/5.000
I.2. TOPOGRAFICO Y PARCELARIO	E: 1/500
I.3. PLAN GENERAL DE LEIOA	E: 1/1.000

ORDENACION

O.1. ORDENACION PROPUESTA SOBRE TOPOGRAFICO	E: 1/500
O.2. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES	E: 1/500
O.3. ZONIFICACION.....	E: 1/500
O.4. DOMINIO PUBLICO Y PRIVADO	E: 1/500
O.5. IMAGEN FIGURATIVA.....	E: 1/500



**ESTUDIO DE DETALLE
AREA DE BORDIONE VACANTE
LEIOA. BIZKAIA**

MEMORIA

0. OBJETO DEL ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle forma parte de un encargo global para posibilitar la gestión del Area 25-B Bordione-Vacante, delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

Ha sido encargado por D. Agustín Mutiozabal Martín, en nombre y representación de ONDOBIDE, S.A., a la Sociedad ARRUTI-BOYRA ARKITEKTURA, S.L., de la cual forman parte los Arquitectos Federico Arruti Aldape y Antón Boyra Eguiluz, que suscriben el presente documento, y tienen como domicilio social a efectos profesionales en la calle Gregorio de la Revilla nº 13, pral. izda. de Bilbao.

1. ANTECEDENTES URBANISTICOS.

El Plan General ha sido la figura adoptada por el Ayuntamiento para revisar el planeamiento en el término municipal de Leioa. De esta forma, viene a sustituir a las Normas Subsidiarias que han estado vigentes durante los últimos 20 años.

Tras la oportuna tramitación del Plan General, éste fue aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 360/1999 de 7 de junio. La misma Orden Foral fue publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 119 de 24 de junio de 1.999.

El apartado 1.2.10 de la Orden Foral mencionada se refiere al Area de Bordione Vacante y dice textualmente lo siguiente:

“En el Area 25.B-Bordione se delimitarán unas alineaciones máximas donde pueda ubicarse la edificación de manera que se posibilite el reajuste del Bloque propuesto mediante un Estudio de Detalle.”

De acuerdo con el mandato anterior, viene justificado formalmente la redacción del presente Estudio de Detalle.

Además, el Area de Bordione-Vacante se rige por la ordenanza contenida en el artículo 8.1.37 de la Normativa Urbanística, y por la delimitación y determinaciones gráficas contenidas en el plano nº 6 denominado “Diseño Urbano. Usos pormenorizados”.

El Area Bordione-Vacante es coincidente con una Unidad de Ejecución, por lo que su desarrollo es autónomo. Vamos a reproducir el contenido del artículo 8.1.37, como síntesis del planeamiento general para el Area que nos ocupa.

“ Artículo 8.1.37. Ordenanza del Area de Bordione Vacante

1. DATOS GENERALES DEL AREA

Número de Area	25 B
Denominación	Bordione Vacante
Uso global y calificación.....	Residencial
Superficie del Area.....	8.617 m².
Superficie de Sistemas Generales	0 m²

2. REGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.

3. Infraestructuras en todas sus categorías.

4. Equipamientos en todas sus categorías.

5. Residencial en todas sus categorías.

6.1. Oficinas.

6.2. Comercial al por menor.

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.

7.1.2. Industria compatible con la vivienda.

8. Espacios libres en todas sus categorías.

Los usos autorizados distintos del residencial se limitan a las plantas baja y primera, se autoriza también al uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante.

Usos Prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.

6.3. Comercial concentrado.

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.

7.1.4. Otras industrias.

7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

3. COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja	0,00
4. Equipamiento privado	0,64
5. Residencial (Vivienda Libre)	1,00
5. Residencial (VPO)	0,54
6.1. Oficinas	1,06

6.2. Comercio por menor	1,20
7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda	0,76
7.1.2. Industria compatible con vivienda.....	0,76
7.2. Almacén compatible con vivienda	0,76

4. CONDICIONES URBANISTICAS

Coefficiente de techo	0,295 m ² /m ²
Aprovechamiento tipo	0,295 m ² /m ²

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Por corresponder a un área definida como edificación impuesta, recogida en los planos de ordenación (diseño Urbano), recogemos sus características en el siguiente cuadro:

EDIFICIO Nº	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MAXIMA	Nº DE VIVIENDAS U OTRO USO (*)
1	2.400	B + 3	24

(*) El número de viviendas es indicativo, pudiendo alterarse $\pm$ en $\pm$ un 20%.

6. EJECUCION DE LAS ACTUACIONES

Se delimita una sola unidad de ejecución que abarca la totalidad del área. “

En mayo del pasado año fue redactado un Estudio de Detalle, que aunque mereció la aprobación definitiva del Ayuntamiento de Leioa, fue recurrido en base a la no ejecutoriedad del Plan General por carecer de publicación su normativa urbanística en el BOB.

Una vez expuesto el Texto Refundido del Plan General nuevamente al público, tras el anuncio publicado en el BOB de 8 de enero de 2001, y en base a sus mayores precisiones para el Area de Bordione Vacante, se redacta un nuevo Estudio de Detalle para su tramitación, supeditada a la aprobación definitiva del mencionado Plan General.

2. LOS ESTUDIOS DE DETALLE A LA LUZ DE LA LEGISLACION DEL SUELO.

La reforma de la Ley del Suelo de 2 de mayo de 1.975, creó la figura de Estudio de Detalle, recogida posteriormente en el Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976, artículo 14.

Dicho texto legal fue prácticamente recogido en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 25 de junio, que señala textualmente en su artículo 91 lo siguiente:

- “1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.
2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes y/o
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.”

Se trata del último eslabón del planeamiento en cascada, más próximo a la fase proyectual que a la urbanística, cuyas atribuciones han sido objeto de no pocas controversias debido a la problemática tan variada que se presenta en la práctica arquitectónica.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico vino a clarificar su finalidad y establecer someramente la documentación requerida para su tramitación. (Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento).

Por otro lado, la tramitación fijada en el artículo 117 de la nueva Ley es equivalente a la expresada en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento y Decreto de Agilización de la Gestión Urbanística, con la salvedad de la supresión de la necesidad de comunicar la aprobación definitiva a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Una vez publicada la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística y Edificación Forzosa y Reparcelaciones, persisten las atribuciones, contenido y documentación, recogidos en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

La legislación básica posterior hoy vigente, Ley 6/1.998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, no contiene por concepto definiciones de esta índole en cuanto a las figuras de planeamiento, y en ausencia de legislación autonómica supletoria, resultan de aplicación los anteriores textos legales.

3. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Lo novedoso que resulta la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, hace que se resientan las fórmulas de actuaciones derivadas de las Normas Subsidiarias, a partir de las cuales había una forma de hacer ya experimentada.

El cambio de documento de planeamiento general, lleva a una definición global de todos los ámbitos clasificados como urbanos, si bien esta generalización impide la profundización en cada una de las unidades de ejecución, quedando muchos matices sin una definición clara que puede llevar a un alto grado de discrecionalidad.

Todo ello supone una cierta inseguridad para promotores y vecinos, en el sentido de que los parámetros básicos no son suficientes para garantizar un resultado positivo que debe ser valorado "a priori".

En el caso que nos ocupa, la ocupación del bloque dibujado en el Plan excede sensiblemente del aprovechamiento que le confiere al Area Bordone Vacante, con la ordenanza de alturas aplicable.

Por otro lado, la ausencia de un estudio de rasantes, junto con la existencia de urbanización en los bordes, pero no en el sentido global sino más bien por evolución de la vialidad rural e implantaciones en unidades aisladas en las proximidades, hace que no se disponga de un estudio de cotas suficiente, como para corregir determinadas rasantes, inadecuadas de cara a ir tejiendo un entramado urbano de calidad.

De igual manera, las necesidades de aparcamiento detectadas desde la Oficina Técnica Municipal, no figuraban en la documentación gráfica del Plan, o al menos

en toda su extensión. De ahí que el Texto Refundido en su plano de diseño urbano dispone la dotación de batería a lo largo de la red viaria perimetral.

Esta mayor dotación propuesta desde el Ayuntamiento conlleva obligatoriamente la separación de la edificación proyectada del canal viario y de las viviendas más próximas, lo cual supone una variación de las alineaciones propuestas en el documento inicial. Además como quiera que en el Estudio de Detalle anteriormente tramitado se desplazó el bloque previsto hacia el Sur, con el fin de interferir lo mínimo en las vistas de los edificios existentes, se ha respetado esta posición. El volumen propuesto se sitúa dentro de la superficie privada definida por el Plan, y la figura del Estudio de Detalle, tiene entre sus atribuciones más propias, la ordenación de volúmenes dentro de los parámetros definidos por el Plan.

La Ordenación de Volúmenes, que de esta manera se soluciona tanto bajo como sobre la rasante urbanizada, junto con la adecuación de rasantes, y definición exacta de las alineaciones, son las tres atribuciones de los Estudios de Detalle.

Por lo tanto, nos encontramos de lleno en la aplicación de una figura de ordenación, para la finalidad que ha previsto el legislador.

Tal como hemos iniciado el presente apartado, no podemos ocultar que el hecho de la tramitación, y su exposición pública confiere una seguridad jurídica y una operatividad mayor, en desarrollo de un documento nuevo que exige un cambio de mentalidad y de formas de actuación.

En este sentido, resulta complementario con el Estudio de Detalle, la ordenación del Parque Bordione, que en el Plan figura únicamente como una trama, sin avance de diseño y menos aún definición de su altimetría.

En el mismo sentido de complementar las escasas determinaciones del Plan, figura la definición de la ocupación bajo la rasante que por racionalidad constructiva no puede ser la misma que la superior. Ello conlleva la fijación de la rampa de acceso al

garaje comunitario y la definición de un espacio privado libre, capaz de generar una privacidad suficiente a las viviendas a implantar en la planta baja.

En fin, que la conveniencia del Estudio de Detalle es casi una necesidad y actúa sobre los parámetros que le son competenciales. Además sirve para otras definiciones que son necesarias con anterioridad al Proyecto y que no pueden estar contenidas en un documento general que afecte a todo el término municipal.

Esta figura tiene la ventaja de que permite la recogida de sugerencias puntuales del Ayuntamiento sobre áreas de nueva creación, y su paso por el conveniente tamiz de la información pública.

4. AMBITO Y PARCELARIO.

El Area Bordione Vacante se sitúa en la zona alta de Leioa, entre los parajes de Sarriena y Artatzagane.

Se encuentra rodeada de vialidad pública con un nivel de urbanización rodada aceptable, pero sin haber adquirido las condiciones de solar.

La unidad de ejecución se compone de dos parcelas privadas, que totalizan 8.618,87 m², y una semicalle pública. El parcelario completo se recoge en el cuadro siguiente:

FINCA	SUPERFICIE
A	4.447,71
B (Aldecoena-ondo)	4.171,16
PUBLICO	456,86
TOTAL	9.075,73

Ambas parcelas privadas han sido adquiridas por Ondobide, S.A., con el fin de desarrollar las previsiones del Plan General en la totalidad de la Unidad de Ejecución.

La topografía de la Unidad es bastante benigna, dándose una diferencia de altitud entre cotas extremas no superior a los 5 metros.

Ambas fincas presentan un aspecto rural, sin plantaciones ni sembrados, a modo de landa. Se encuentran en una situación privilegiada por su ubicación en lo alto del término municipal, con dominio de vistas sobre El Abra.

5. LA SOLUCION ADOPTADA.

5.1. Determinaciones gráficas del Plan.

El Plan general delimita el Area y dispone un edificio curvo, apoyándose en la alineación hacia la zona más consolidada, dando frente al edificio nº 174 de Artatzagane, que se supone recoge la totalidad del aprovechamiento del Area.

Sin embargo, la delimitación gráfica de la parcela privada en superficie mayor del bloque que emergerá sobre la rasante, permite la definición de unas alineaciones bajo la rasante más amplias, que posibilitan una utilización más racional del sótano, con pasillo intermedio y plazas de garaje en batería a ambos lados.

El aprovechamiento máximo propuesto por la Ordenanza es de 2.400 m² construidos, parámetro que puede verse alterado en función de la superficie real de la Unidad. Aplicando a ésta el coeficiente de edificabilidad establecido de 0,295 m²/m², obtenemos el aprovechamiento tope, que en nuestro caso asciende a:

$$8.618,87 \times 0,295 = 2.542,57 \text{ m}^2$$

La grafía del plano dispone la superficie privada, la vialidad pública y los espacios libres de uso público, en sus dos vertientes de zonas verdes y áreas peatonales.

Todo ello parece más un esbozo que un documento normativo, cuya aplicación resulta obligatoria. Es por ello, que tras múltiples conversaciones con los técnicos municipales y siguiendo el espíritu de lo descrito, se redacta el presente Estudio de Detalle.

5.2. Premisas Municipales.

Frente a las determinaciones del Plan, y lógicamente sin perjuicio del cumplimiento estricto de los estándares y demás indicadores de carácter normativo, el Ayuntamiento de Leioa marca unas directrices complementarias que el Estudio de Detalle debe respetar.

1. Dotación de aparcamiento e la vía pública. Ante la escasez de los mismos, cualquier nueva actuación debe servir para paliar los déficits de los asentamientos residenciales limítrofes. Ello supone ir a un diseño viario con aparcamientos en batería en todo el borde.
2. Mantenimiento conceptual del volumen edificatorio. La disposición del bloque ayuda a conformar la alineación de la calle y libera suelo para otros usos, en la mejor orientación y más amplias panorámicas.
3. Parque-Plaza frente a Parque-Jardín. El Parque Bordione a juicio municipal, debe tener una componente dura que facilite el mantenimiento de los servicios y permita una intensidad de uso elevada. Por ello debe crearse una gran plataforma que sirva de lugar de encuentros de la zona, y el Parque propiamente dicho se diseñará sin grandes complicaciones botánicas.

5.3. Ordenación de Volúmenes.

Se trata de situar con exactitud el bloque propuesto en el Plan General, con menor desarrollo de fachada, y alejándolo 8 metros de la posición grafiada en el Plan General por efecto de la modificación de la sección transversal propuesta por el Ayuntamiento.

De esta forma, se aleja considerablemente de las viviendas existentes, manteniendo su apoyo a la conformación de la calle.

El bloque edificatorio tiene un fondo de 12 metros sobre la rasante y 17,50 metros bajo ella, con el fin de posibilidad una distribución racional del garaje con un pasillo central y plazas de aparcamiento a ambos lados del mismo.

La ocupación máxima por planta en el supuesto de no realizar vuelos, sería de:

$$2.542,57 \text{ m}^2 / 4 \text{ plantas} = 635,64 \text{ m}^2$$

Así pues, la disposición exacta del edificio se recoge en la documentación gráfica y su implantación es conceptualmente la misma del Plan General, con el dimensionado más preciso de la ampliación de escala.

El volumen edificatorio se sintetiza en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES (m ²)				Nº	Nº
SOTANO	P. BAJA	P. ALTAS	COMPUTABLE	PLANTAS	VIVIENDAS
2 x 875,40	620,58	1.921,99	2.542,57	2S + B + 3	24

5.4. Ordenación general. Zonificación.

Partiendo de los bordes y teniendo en cuenta el diseño transversal viario propuesto por el Ayuntamiento, se dispone una franja de aparcamientos en batería, junto a la calzada perimetral. Con el fin de mejorar la imagen urbana de la franja de aparcamientos, cada 4 plazas se conforma mediante bordillo un alcorque que permita la implantación de un árbol de copa ancha que dé sombra a la batería de aparcamiento.

A continuación del testero del bloque, junto a la calle Artatzagane, se dispone una zona de estancia dura que sirve de atalaya sobre El Abra, por encima de la franja de parque que la separa de la carretera de Artatzagane a Sarriena.

Esta zona de parque debe ser tratada con especies arbustivas, de poco porte para que permita las vistas abiertas al mar, y de poco mantenimiento para que no suponga una carga para los servicios municipales.

La totalidad del suelo de la Unidad se distribuye en las siguientes zonas:

- Superficie privada vinculada a edificio	1.435,13 m ²
- Superficie viaria:	
. Calzada	921,15 m ²
. Aparcamientos en batería	1.110,96 m ²
Total vialidad	2.032,11 m ²
- Espacios libres y peatonales:	
. Itinerarios-aceras	1.538,22 m ²
. Parque Plaza	1.956,37 m ²
. Parque Jardín	2.113,90 m ²
Total Espacios libres.....	5.608,49 m ²

La zonificación anterior nos permite dividir en cuanto a dominio la Unidad:

- Superficie privada	1.435,13 m ²
- Superficie uso y dominio público.....	7.640,60 m ²
Superficie total de la Unidad.....	9.075,73 m ²

Ello supone que el porcentaje de cesiones asciende al 84,187%.

5.5. Alineaciones y rasantes.

Este apartado tiene poca relevancia en cuanto a la Memoria, ya que se define prácticamente en el plano de igual denominación de la documentación gráfica

Hay una serie de cotas perimetrales que condicionan claramente la propuesta. No obstante, por indicación de la Oficina Técnica Municipal, nos proponemos corregir la rasante de la carretera de Artatzagane a Sarriena, con el fin de uniformizar la pendiente y mejorar la entrega en la futura rotonda.

Las rasantes de los espacios públicos se han decidido con el mejor deseo de transición entre las cotas elevadas o bajas de las franjas perimetrales. No obstante, el proyecto de Urbanización precisará aún más estas rasantes para facilitar la evacuación de las aguas pluviales, particularmente de las plataformas duras.

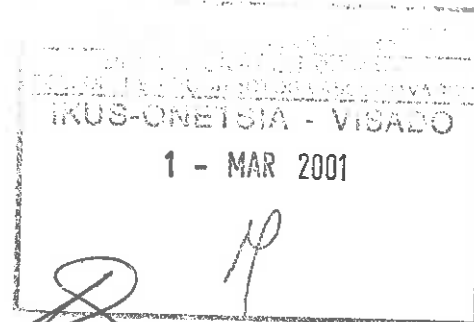
En cuanto a la alineación de la edificación solo decir que es paralela a la alineación oficial de calle a 3,50 metros de la misma, con el fin de crear una franja de protección e intimidad de las viviendas de la planta baja. La alineación opuesta con fachada cóncava se desarrolla en paralelo a 12 metros de la alineación principal. Además crea una terraza privada de 5,50 m. sobre el techo de los garajes.

Bilbao, Marzo de 2.001

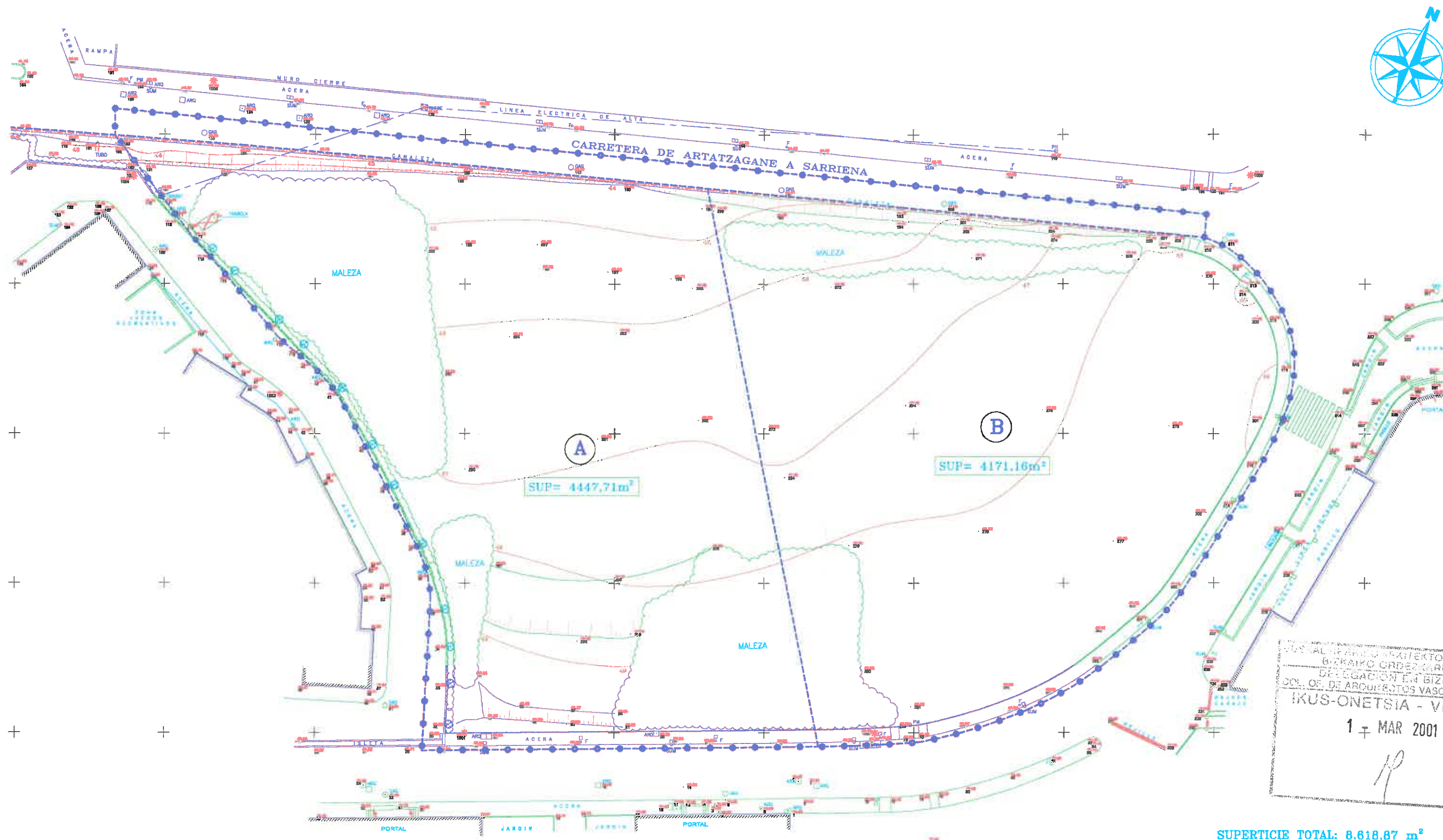
LOS ARQUITECTOS,



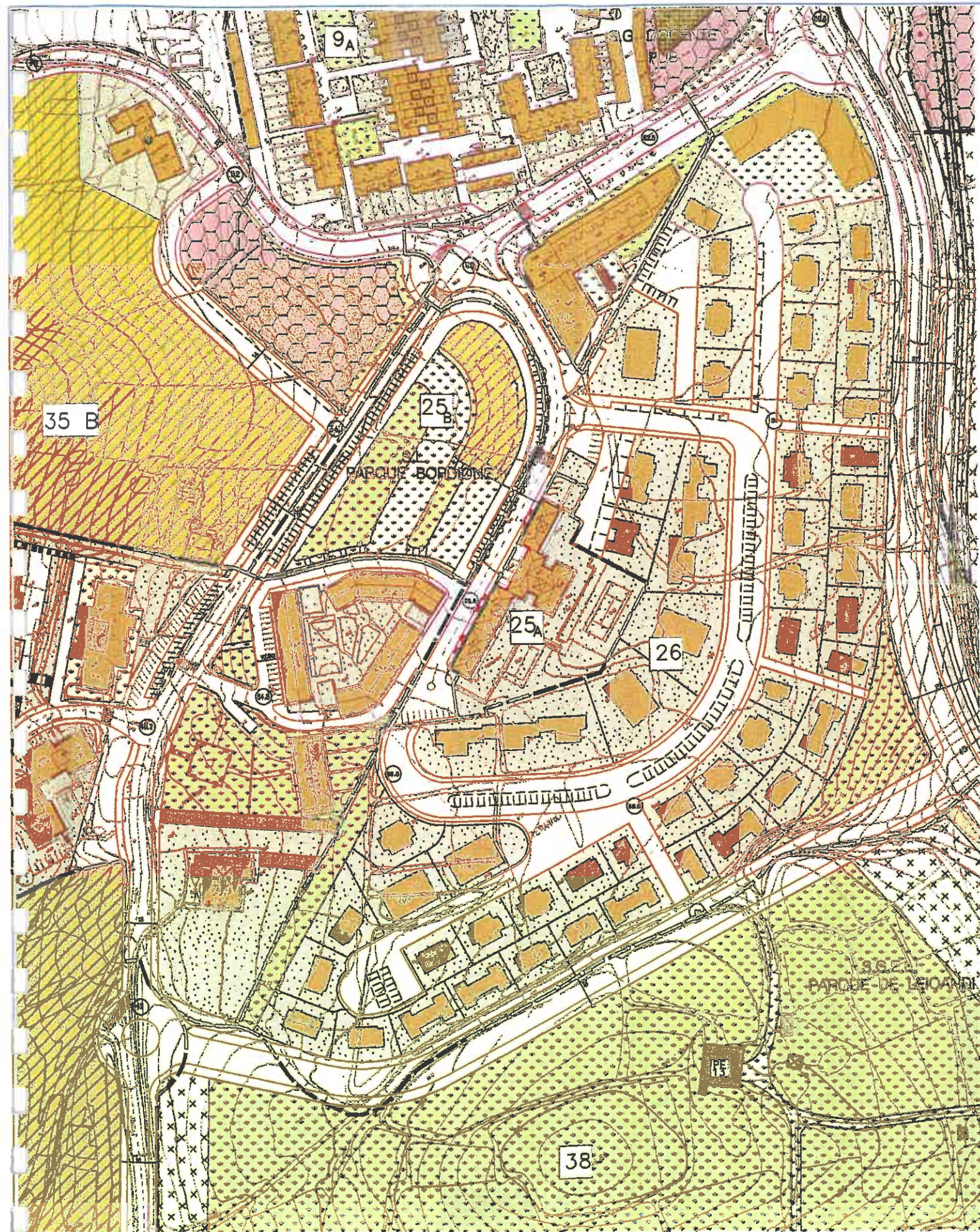
Fdo.: Federico Arruti



Fdo.: Antón Boyra

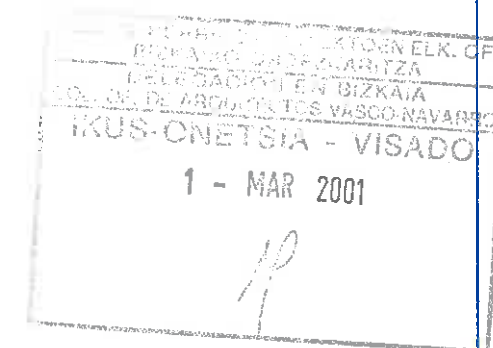


EUSKAL ERREKTOEN ELK. OF.
 BIZKAIA ORDERKATZA
 DELEGACION EN BIZKAIA
 COL. OF. DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
 IKUS-ONETSIA - VISADO
 1 MAR 2001

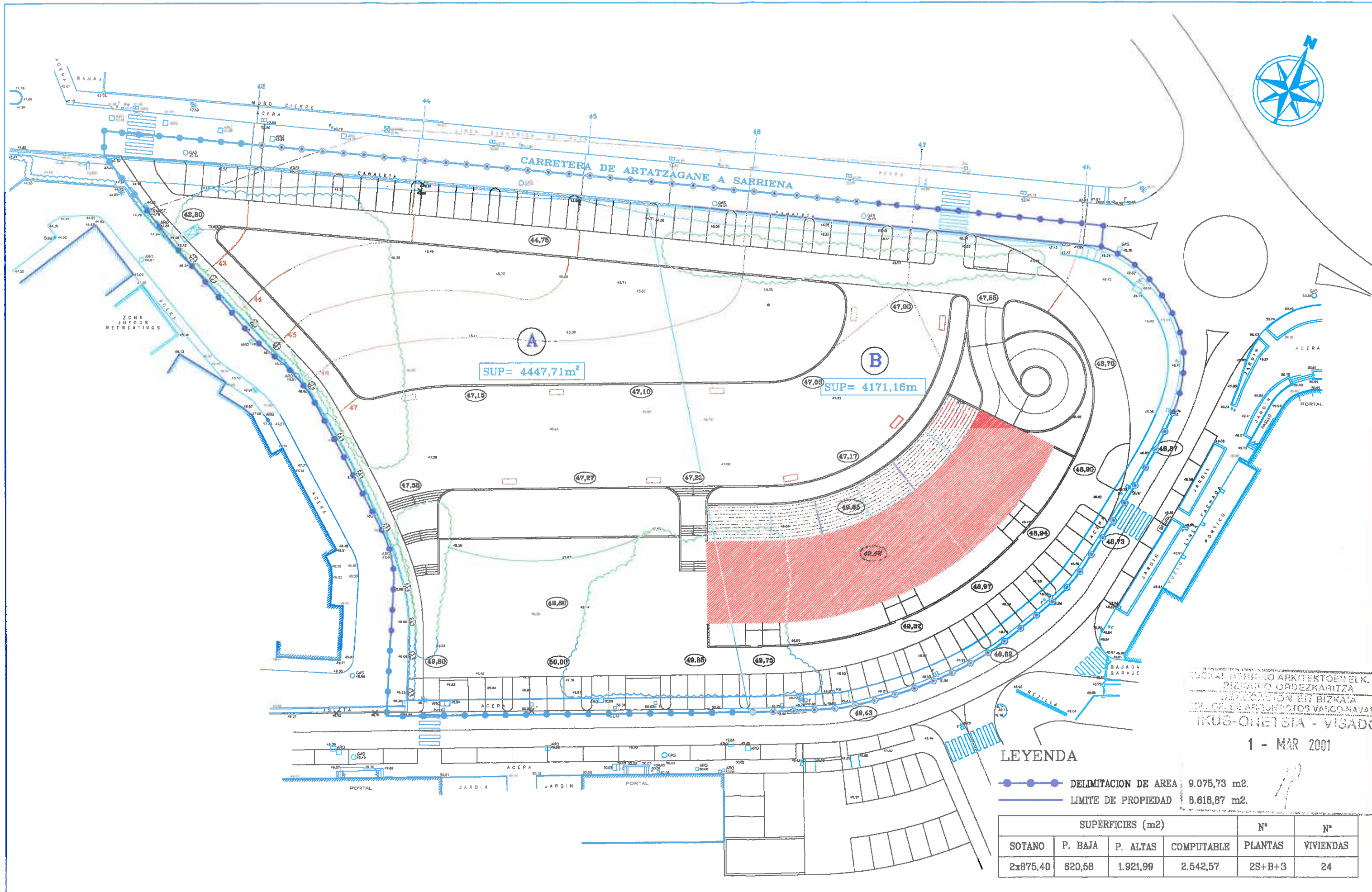


LEYENDA

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



ARRUTI-BOYRA ARKITEKTURA S.L. Gregorio de la Revilla,13-pra.Inda.-48011 BILBAO Tfno.4414302 Fax-4277273	ARQUITECTOS : FEDERICO ARRUTI ALDAPE ANTON BOYRA EGUILUZ 	PROMOTOR : ONDOBIDE S.A. SITUACION : BORDIONE VACANTE LEIOA. BIZKAIA	ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE BORDIONE VACANTE PLANO DE : PLAN GENERAL DE LEIOA	Fecha: FEBRERO 2.001 Escala: 1/2000	PLANO Nº 1-3
--	---	--	---	--	-------------------------------



ARRUTI-BOYRA ARKITEKTURA S.L.
Gregorio de la Revilla,13-pralada.-48011 BILBAO
Tfno.4414302 Fax-4277273

ARQUITECTOS
FEDERICO ARRUTI ALDAPE
ANTON BOYRA EGUILUZ

auri

PROMOTOR : ONDOBIDE S.A.

SITUACION : BORDIONE VACANTE
LEIOA. BIZKAIA

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE BORDIONE VACANTE

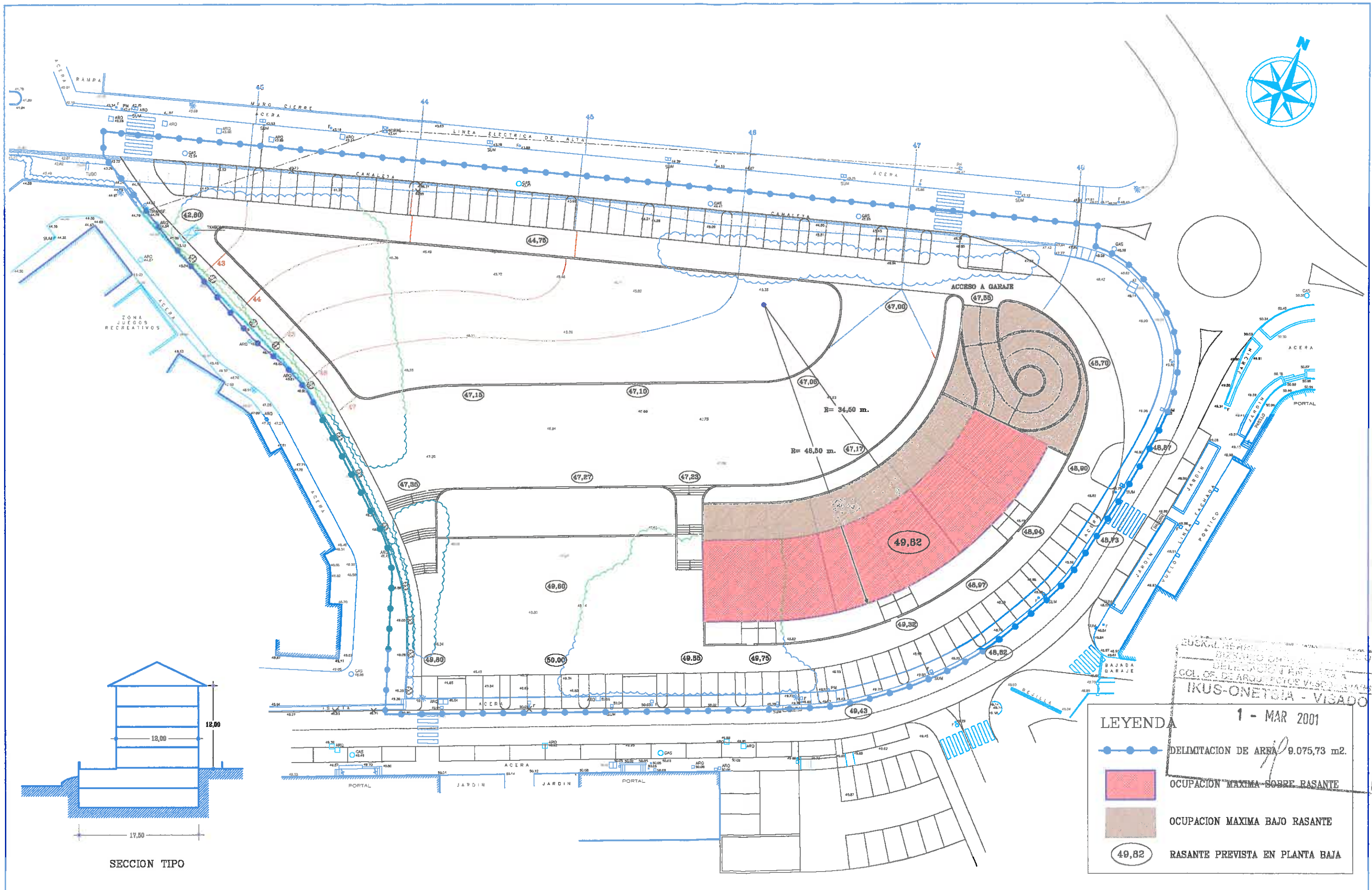
PLANO DE : ORDENACION PROPUESTA SOBRE TOPOGRAFICO

Fecha:
FEBRERO 2.001

Escala:
1/500

PLANO Nº

0-1



ARRUTI-BOYRA ARKITEKTURA S.L.
Gregorio de la Revilla, 13 - prelaia - 48011 BILBAO
Tfno. 4414302 Fax - 4277273

ARQUITECTOS
FEDERICO ARRUTI ALDAPE
ANTON BOYRA EGUILUZ

arruti

PROMOTOR : ONDOBIDE S.A.

SITUACION : BORDIONE VACANTE
LEIOA. BIZKAIA

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE BORDIONE VACANTE

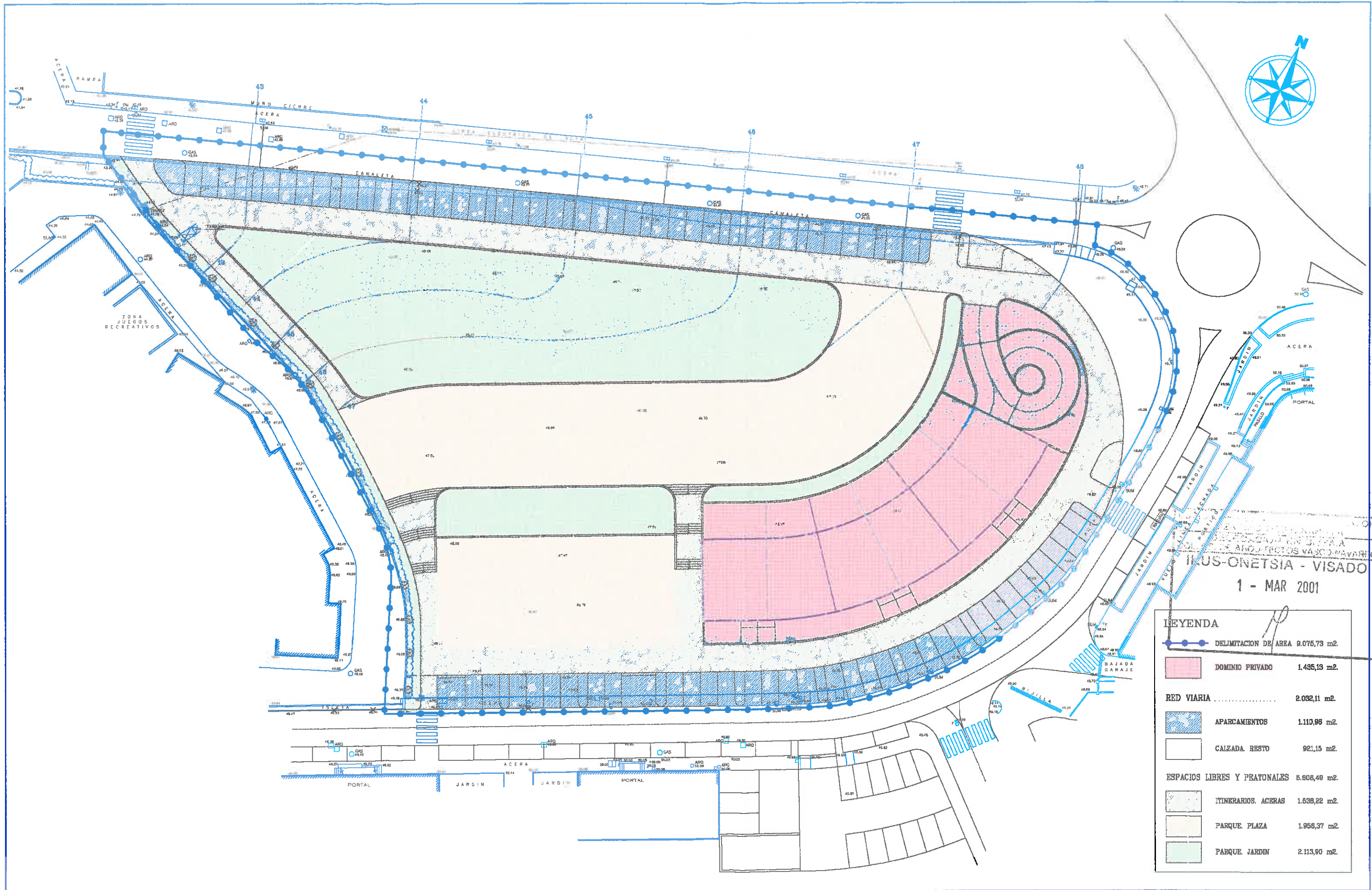
PLANO DE : ALINEACIONES Y RASANTES

Fecha:
FEBRERO 2.001

Escala:
1/500

PLANO N°

0-2



ARRUTI-BOYRA ARKITEKTURA S.L.
Gregorio de la Revilla, 18 - pralinda - 48011 BILBAO
Tfno. 4414302 Fax - 4277273

ARQUITECTOS :
FEDERICO ARRUTI ALDAPE
ANTON BOYRA EGUILUZ

arruti *boyra*

PROMOTOR : ONDOBIDE S.A.

SITUACION : BORDIONE VACANTE
LEIOA. BIZKAIA

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE BORDIONE VACANTE

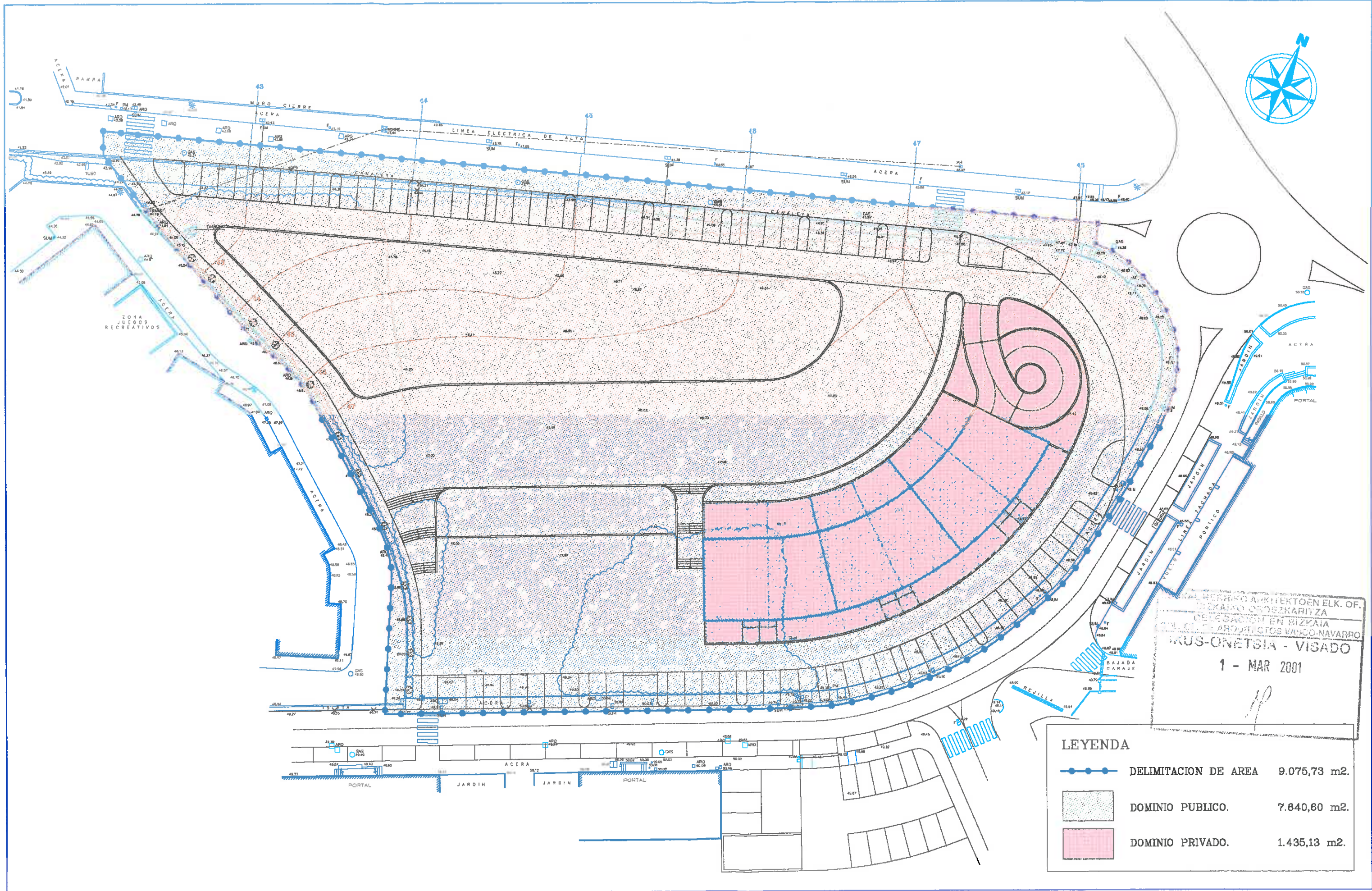
PLANO DE : ZONIFICACION

Fecha:
FEBRERO 2.001

Escala:
1/500

PLANO N°

0-3



ARRUTI-BOYRA ARKITEKTURA S.L.
Gregorio de la Revilla, 13 - pral. 1da. - 48011 BILBAO
Tfno. 4414302 Fax - 4277273

ARQUITECTOS :
FEDERICO ARRUTI ALDAPE
ANTON BOYRA EGUILUZ

arruti boyra

PROMOTOR : ONDOBIDE S.A.

SITUACION : BORDIONE VACANTE
LEIOA. BIZKAIA

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE BORDIONE VACANTE

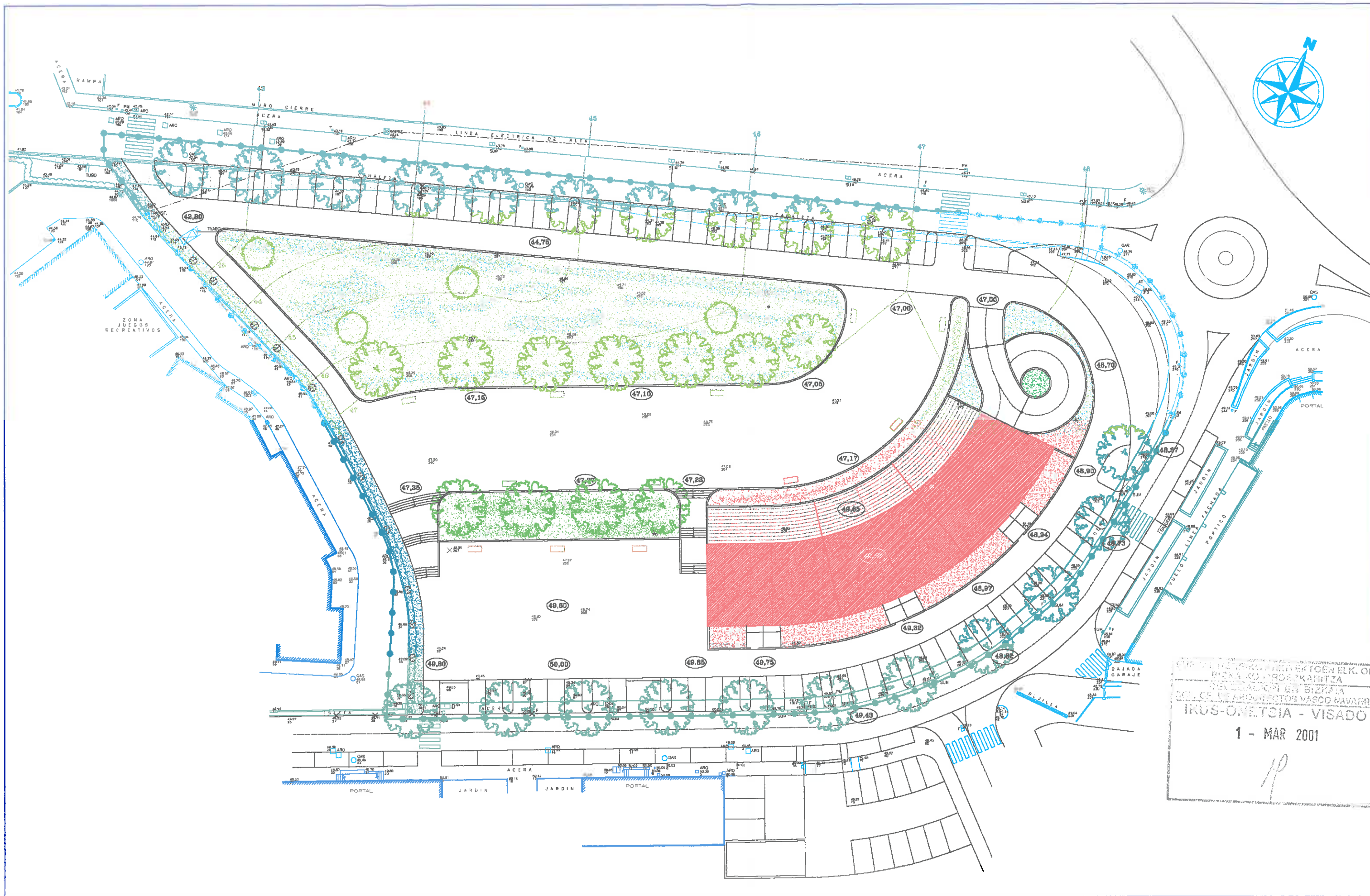
PLANO DE : DOMINIO PUBLICO Y PRIVADO

Fecha:
FEBRERO 2.001

Escala:
1/500

PLANO N°

0-4



SERVICIO DE PROYECTOS DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA
 BIZKAIA, C/ ROSA KANTZUA
 48940 LEIOA (BIZKAIA)
 D.O. CP. DE ARQUITECTOS VASCO NAVARRA
IRUS-ONETZIA - VISADO
1 - MAR 2001
[Signature]

ARRUTI-BOYRA ARKITEKTURA S.L. Gregorio de la Revilla, 13 - preladada - 48011 BILBAO Tfno. 4414302 Fax - 4277272 <i>arruti boyra</i>	ARQUITECTOS : FEDERICO ARRUTI ALDAPE ANTON BOYRA EGUILUZ <i>arruti boyra</i>	PROMOTOR : ONDOBIDE S.A. SITUACION : BORDIONE VACANTE LEIOA. BIZKAIA	ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE BORDIONE VACANTE PLANO DE : IMAGEN FIGURATIVA	Fecha: FEBRERO 2.001 Escala: 1/500	PLANO N° 0-5
---	--	--	---	---	-------------------------------