



LEIOA AYUNTAMIENTO
ELIZATEKO DE LA ANTEIGLESIA
UDALA DE LEIOA

BIZKAIA

BULEGO TEKNIKOA
OFICINA TECNICA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DE OFICINAS DEL SECTOR DE ARTAZA

MEMORIA

1 ANTECEDENTES

El B.O.B. de 14 de Junio de 1.991 publicó el texto y documentación gráfica del Plan Parcial del sector de Artaza, que contemplaba la cesión del Parque de Artaza, la construcción de tres manzanas destinadas al uso de vivienda y el desarrollo de una cuarta destinada al uso de oficinas. Las manzanas destinadas al uso residencial se hallan ya concluidas, pero la manzana destinada al uso de oficinas aún no se ha iniciado.

La entrada en vigor del Decreto 68/00 de 11 de Abril, por el que se aprueban las nuevas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos obliga a introducir determinadas modificaciones que afectan a los inmuebles señalados en el Plan Parcial del sector 12 con los números 2, 3, y 4 .

2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO

La manzana que rodea al inmueble número 4 de la Avda. de Artaza tiene forma sensiblemente rectangular y en ella se prevé la construcción de 4 edificios, 3 de ellos dando frente a La Avanzada y un cuarto situado junto a la Avda. de Artaza. De los 3 inmuebles que dan frente a la Avda. Txikia uno de ellos se destina a hotel y los otros dos al uso de oficinas. Estos 3 inmuebles, señalados en el Plan con los números 2, 3 y 4, tienen PB + 4, a las que se añaden 2 plantas a nivel de semisótano debido al desnivel de 6 metros aproximadamente entre la vía lateral y la calle interior que da acceso a los garajes. El planeamiento pormenorizado contempla la apertura de escaleras que salvan el desnivel entre las plazoletas que separan los tres edificios y el Paseo Landabarri. Estas escaleras no tienen cabida dentro de las dimensiones de las plazoletas debido al mayor desarrollo impuesto por las normas técnicas de accesibilidad, y en consecuencia deben ser suprimidas. La supresión de estas escaleras obliga a mantener las otras escaleras previstas en el Plan Parcial, una de ellas junto al edificio nº 2 y la otra junto al edificio nº 4

Por otra parte el Plan Parcial contempla la posibilidad de abrir un pasaje peatonal de 1,5 metros de anchura en la parte posterior de estos tres edificios. El Decreto 68/00 obliga a que los itinerarios peatonales tengan un ancho mínimo de 2 metros, lo que obliga a reducir el fondo edificable en caso de que el proyecto de edificación del edificio de que se trate mantenga el pasaje

3 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

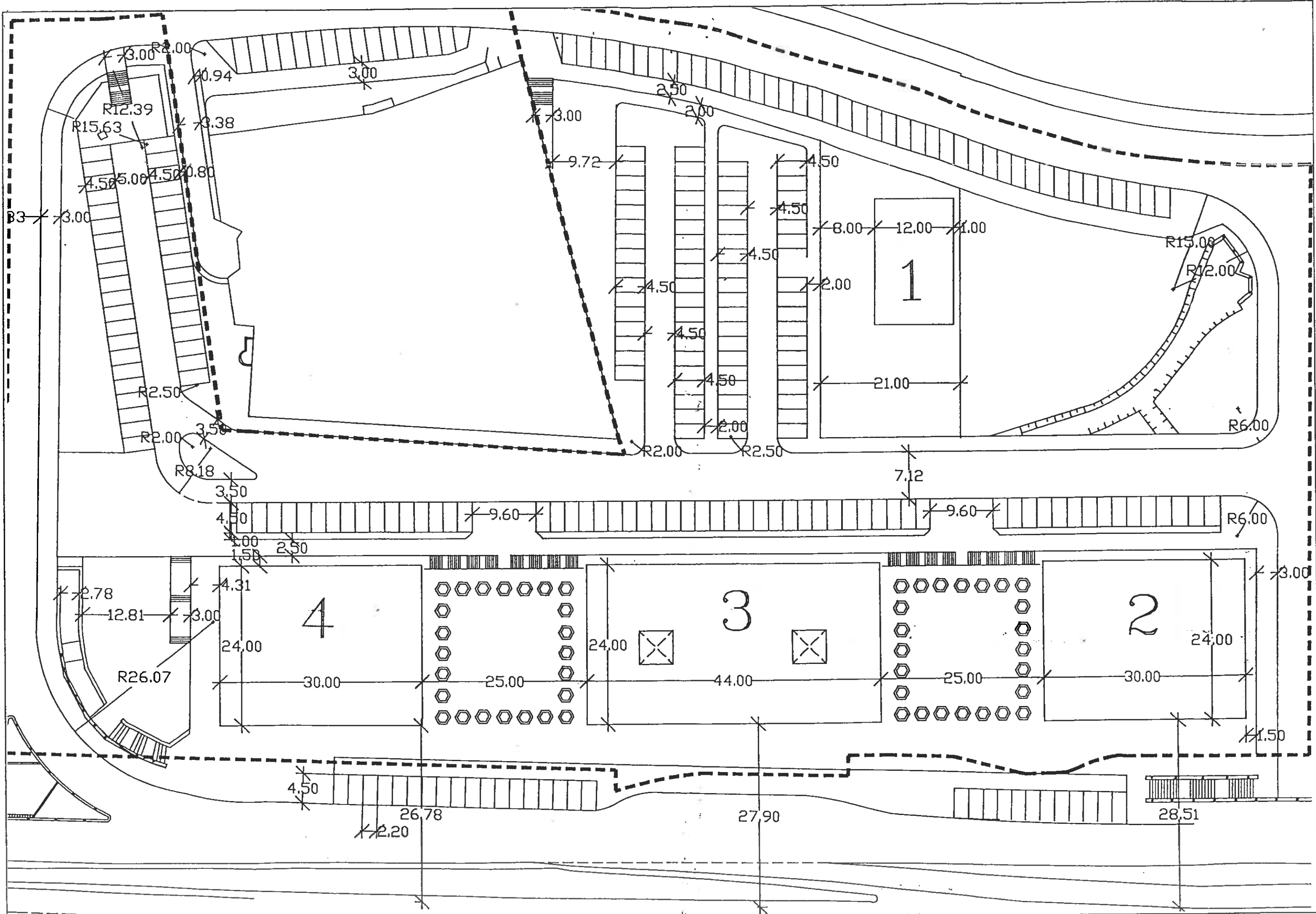
El objeto del presente Estudio de detalle es, pues, modificar las previsiones relativas a las alineaciones de los edificios nº 2, 3 y 4 conforme a las determinaciones del Decreto 68/00, lo que se concreta en las siguientes extremos:

- 1 Supresión de las escaleras previstas entre las dos plazoletas que separan los edificios 2, 3 y 4 y el Paseo de Landabarri.
- 2 Ampliación del pasaje de 1,50 metros situado en la parte posterior de los 3 edificios y en un lateral del edificio nº2 de manera que pase a tener 2 metros.

La modificación de alineaciones se realizará sin afectar al retranqueo impuesto en el Plan Parcial en relación con el desdoblamiento de la avanzada, por lo que la alineación de fachada a esta vía se mantendrá inamovible.

La ampliación a 2 metros de pasaje lateral que bordea el inmueble nº 2 permitirá por otra parte disminuir hasta 24,5 metros la dimensión de la plazoleta proyectada entre los inmuebles 2 y 3.

Leioa, Febrero de 2.002



LEIOAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LEIOA

BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA SAJLA
DEPARTAMENTO OFICINA TÉCNICA Y URBANISMO

PROIEKTUAREN ZUZENDARIA
DIRECTOR DEL PROYECTO

PROIEKTUAREN IZENBURUA / TÍTULO DEL PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA DEL SECTOR DE ARTAZA

ESKALA (K) 1 : 500
ESCALA (M)
EGUNA AGOSTO - 2.001
FECHA

PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO
ALINEACIONES DE ACUERDO CON EL P.P. DEL SECTOR DE ARTAZA

ZENBAKIA / NUMERO

ORRIA / HOJA
DE.....ARTEAN