

ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO:	ÁREA 13 B – TXORIERRI VACANTE
040304 - 290	
LOCALIZACIÓN:	LEIOA
PROPIETARIO:	PROGEN S.A
ARQUITECTOS:	AURTENECHEA & PÉREZ-IRIONDO, ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L. IGNACIO BARAYAZARRA

LAS ARENAS – GETXO, MAYO DE 2.003

1 – MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO
- 1.1.2. SITUACIÓN Y PROPIETARIOS
- 1.1.3. AUTOR DEL PROYECTO
- 1.1.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- 1.1.5. FICHAS URBANISTICAS

1. 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.2.1. JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD DEL DOCUMENTO

2 – LISTA DE PLANOS

1. 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. 1. 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO

El presente documento tiene por objeto la definición exacta de las rasantes y alineaciones de la edificación a realizar en el Área 13 B – Txorierri Vacante de Leioa, así como la delimitación de la parcela definitiva real y sus aprovechamientos urbanísticos resultantes (ver plano E.D.4 del planeamiento vigente y plano E.D. 2 de la parcela original)

Respecto al planeamiento aprobado y a la parcela existen dos cambios:

1. El cambio en la disposición de las edificaciones respecto a los planos de planeamiento vigentes está refrendado por el propio Ayuntamiento de Leioa, tras el estudio pormenorizado de las distintas alternativas tendentes todas ellas a mejorar los espacios urbanos que se generan así como la relación con las edificaciones existentes.
2. La superficie de la parcela disminuye por la desaparición del área de una superficie aproximada de 734 m² debido a su difícil aprovechamiento en el conjunto de la urbanización y al desinterés de los propietarios en participar en dicha área. Dicha modificación de la superficie de la parcela implica, lógicamente, una modificación tanto de la superficie edificable como del número de viviendas

1. 1. 2. SITUACION Y PROPIETARIO

La parcela que es objeto de este documento queda definida en la documentación gráfica adjunta y se sitúa, como se ha citado anteriormente, en Área 13 B Txorierri Vacante, del término municipal de Leioa.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a instancias de D. José María Ucelay Lazcano con DNI. Número 8.900.606 C, en representación de Progen S.A, con C.I.F. A 20094231 y domicilio social en San Sebastián, Paseo Errotaburi 1, 9º.

1. 1. 3. AUTOR DEL PROYECTO

Son coautores del presente proyecto los arquitectos "Aurtenechea y Pérez-Iriondo, Arquitectos Asociados S.L. ", sociedad inscrita en el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro con el número de colegiación 950214, y con domicilio social en Las Arenas - Getxo, Vizcaya, calle las Mercedes 14, 3º dcha. e Ignacio Barayazarra Barrutia, arquitecto colegiado en el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro con número 1.831 y domicilio en la Avenida de Algorta 60, bajo dcha., del mismo municipio de Getxo.

1. 1. 4. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

A la hora de fijar las determinaciones del presente Estudio de Detalle, se han tenido en cuenta las determinaciones del planeamiento del sector, así como las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

En cuanto a las alineaciones, se señala el entorno edificatorio que contendrá el inmueble (aunque se adjunta una propuesta del edificio).

Las rasantes se ajustan a los viales existente y a las conexiones con las mismas, de modo que no se modifique el espíritu del Plan, que proponía un gran espacio abierto y horizontal, a modo de plaza central, el cual funcionara como auténtico centro cívico de un barrio sensiblemente olvidado.

La transición entre dicha plaza y las zonas más bajas se resuelve mediante amplios taludes ajardinados, que contribuyen a crear una imagen amable del conjunto.

Aunque se tiene que compactar la edificabilidad en un gran edificio, éste se parte longitudinalmente en dos el planta baja, estableciéndose una calle particular de circulación peatonal que servirá de acceso a las viviendas.

Tal y como mandan las ordenanzas, la planta baja del edificio se elevará respecto a la plaza unos 50 cm., como medida para dotarlo tanto de protección como de mayor intimidad.

Todas la alineaciones y rasantes quedan reflejadas en los planos adjuntos.

1. 1. 5. FICHAS URBANISTICAS

La ficha urbanística actual del Área 13 B – Txorierri Vacante es:

La ficha resultante de la distribución de la superficie se concreta:

CUADRO 1 – SUPERFICIES DEL AREA

	TOTALES	VIARIO	E. LIBRES	OTR. USOS
- Sistemas generales existentes				
- Sistemas generales nuevos				
Total sistemas generales				
- Sistemas locales existentes	1.115			
- Sistemas locales en proyecto				
Total sistemas locales				
- Resto de superficie				
Superficie total del área	12.951			
Superficie susceptible de aprovechamiento	11.765			

CUADRO 2 – COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

Usos	2.5 Garaje en planta baja	6.2. Comercio pomenor	6.3. Comercial concentrado	6.1. Oficinas	5. Vivienda libre	5. V.P.O	7.1.4 Industria ge 7.1.3. y 7.3. ind.y alm.no comp..	7.1.1. y 2 y 7.2. Industria y alm. Comp..viv.	4. Equipamien to privado
Coefficientes	0,00	1,67	NA	1,26	1,09	1,00	NA	1,18	1,19

CUADRO 3 – CALCULO DE APROVECHAMIENTOS

Manzana o edificio	2.5 Garaje en planta baja	6.2. Comercio pomenor	6.3. Comercial concentra do	6.1. Oficinas	5. Vivienda libre	5. V.P.O	7.1.4 Industria ge 7.1.3. y 7.3. ind.y alm.no comp..	7.1.1. y 2 y 7.2. Industria y alm. Comp..viv.	4. Equipamiento privado	Edificabilidad geométrica	Edificabilidad ponderada
UE 1	0	202,45	0	0	0	7.915,92	0	0	0	8.118,37	0
TOTAL	0	202,45	0	0	0	7.915,92	0	0	0	8.118,37	0

CUADRO 4 – APROVECHAMIENTO RESULTANTE

Coefficiente de techo	0,690 m2 / m2
Aprovechamiento tipo	0,788 m2 / m2

1. 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. 2. 1. JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD DEL DOCUMENTO

Este Estudio de Detalle, cumpliendo lo establecido en la *Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, no altera ni modifica las determinaciones generales del Plan General de Ordenación Urbana, limitándose a reajustar alineaciones y rasantes.

Su oportunidad viene determinada por la necesidad de proceder al desarrollo edificatorio de la parcela por parte de Progen S.A., sin que el Ayuntamiento tenga que recurrir al sistema de expropiación que proponía el plan.

El ámbito del estudio y sus determinaciones son fruto de las reuniones mantenidas al efecto con los Servicios Técnicos Municipales

Las Arenas – Getxo, mayo de 2.003



Eduardo Aurtenechea
Arquitecto

AURTENECHEA & PÉREZ-IRIONDO,
ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.



Ignacio Barayazarra
Arquitecto

2 – LISTA DE PLANOS

2 – LISTA DE PLANOS

ED. 1	TOPOGRÁFICO ACTUAL	E: 1 / 400
ED. 2	PARCELARIO SEGUN NORMAS	E: 1 / 400
ED. 3	PARCELARIO MODIFICADO	E: 1 / 400
ED. 4	ALINEACIONES Y RASANTES SEGÚN NORMAS	E: 1 / 400
ED. 5	PROPUESTA DE URBANIZACIÓN	E: 1 / 400
ED. 6	ALINEACIONES Y RASANTES MODIFICADAS	E: 1 / 400
ED. 7	TIPOLOGIAS. PLANTA SOTANO 1 Y 2	E: 1 / 400
ED. 8	TIPOLOGIAS. PLANTAS BAJA, 1ª Y 2ª	E: 1 / 400
ED. 9	TIPOLOGIAS. ALZADOS NORTE Y SUR. PLANTA 3ª	E: 1 / 400



SUPERFICIE DEL POLIGONO = 13.885 m2



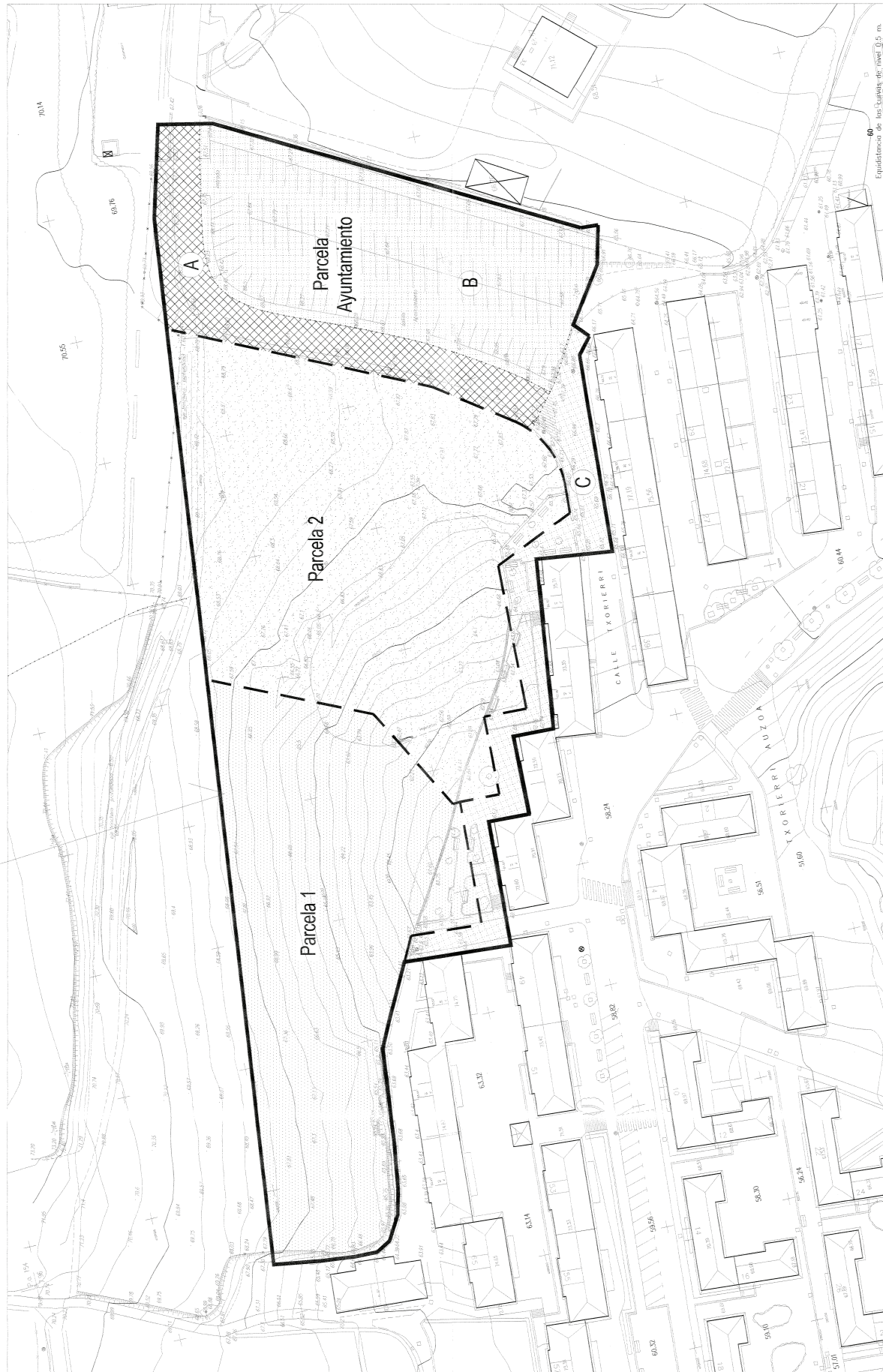
CUADRO DE SUPERFICIES	
Superficie POLIGONO	13.885.00 m2
Superficie PARCELA 1	3.810.00 m2
Superficie PARCELA 2	4.775.00 m2
Superficie PARCELA Ayto.	4.396.00 m2
A	923.16 m2
B	2.375.55 m2
C	1.067.29 m2
Superficie PARCELA Otros	734.00 m2



AURTECHEA & PEREZ-RONDO
ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.
IGNACIO BARAYAZARRA
ARQUITECTO

Las Navas de 14 - P. 48030 LAS NAVAS - ZONA 1 (4020A)
Tf 944 437 300 - Fax 944 432 300
e-mail: info@aurtechea.com

SUPERFICIE DEL POLIGONO MODIFICADO = 12.951 m2



Superficie POLIGONO Modificado	12,951,00 m2
Superficie PARCELA 1	3,810,00 m2
Superficie PARCELA 2	4,775,00 m2
Superficie PARCELA Apto.	4,366,00 m2
A	921,16 m2
B	2,375,55 m2
C	1,067,29 m2

FD 3

ED.3

ESTUDIO DE DETALLE
TXORIERRI VACANTE - LEIOA

040304-290

PROPIETARIO PROGEN S.A.

PLANO
PARCELARIO MODIFICADO

ESCALA 1:400

FECHA ABRIL 2003

Z

AURTENECHEA & PÉREZ-IRIONDO
ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.
IGNACIO BARAYAZARRA

Los Mercados 14, 3^{er} 48200 LAS ARENAS - ZETEO (ARGENTINA)
 Tel 944 637 500 - Fax 944 802 502
 e-mail: carlitoschoza_pere@mondobrand.com

SUPERFICIE APROXIMADA = 13.600 m2



PLANTAS	S. CONS. VV.
ÁTICO	194,91m2
P.2º	2056,55m2
P.1º	2056,55m2
P.BAJA	1946,01m2
P.SOTANO 1	313,57m2
	7919,59m2

VIVIENDAS	S. UTIL. VV.
A	58,52m2
A1	1
B	13
B1	2
C	16
C1	3
C2	1
D	14
D1	2
D2	2
E	16
E1	4
TOTAL	77

PARCELA ORIGINAL	13685m2
SUPERFICIE AGUIRRE	3810m2
SUPERFICIE ZAVALA	4775m2
SUPERFICIE OTROS	734m2
VALES	1185,24m2
PARCELA DEFINITIVA	12951m2
PARCELA EDIFICATORIA	11765,76m2
RATIO DE TECHO	0,69m2/m2
COMERCIALES	1,67m2/m2
S. EDIFICABLE	8118,37m2
SUPERFICIE DE VIVIENDAS	7919,59m2
S. LOCAL MUNICIPAL	202,45m2

ED.5

ESTUDIO DE DETALLE

TXORIERRI VACANTE - LEIOA

040304-250

PROPIETARIO PROGEN.S.A.

PLANO PROPUESTA URBANIZACION

ESCALA 1:400

FECHA ABRIL 2003



Ignacio Barayzarra
AURTEGUECHA & PÉREZ-RONDO
 ARQUITECTOS ASSOCIADOS
IGNACIO BARAYZARRA
 ARQUITECTO

Los Muelles 14, P. 4ºBIS (LE. 48º46' - C/16º - 41201) -
 Tel. 944.633.500 - Fax 944.602.302
 e-mail: aurtetegucha_perez-rondo@telefonos.com





ED.6

ESTUDIO DE DETALLE TXORIERRI VACANTE - LEIOA

040304-200

PROPIETARIO: PROGEN S.A.

PLANO: ALINEACIONES / RASANTES MODIFICADAS

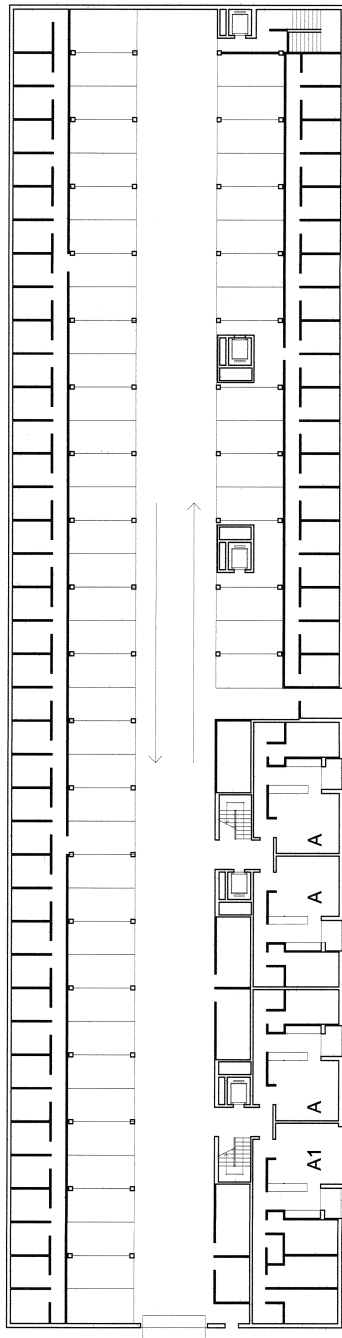
ESCALA: 1:400

FECHA: ABRIL 2003

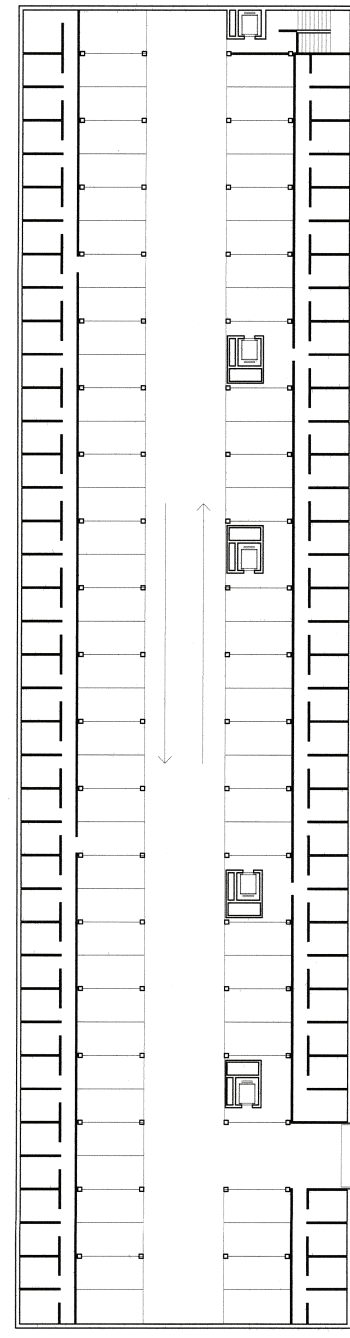


ARQUITECTOS: ASISTENTES S.L.
IGNACIO BARAYAZARRA
ARQUITECTO

Los Merindos 14, P.º 4º 48103 LEIOA (BIZKAIA - Euzkadi)
Tel. 944 637 300 - Fax 944 602 302
e-mail: info@merindos.com - merindos@merindos.com



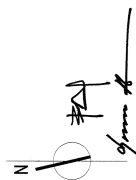
PLANTA 1ª DE SÓTANO
55 plazas de garaje
superficie construida 2.473,75 m²
superficie local 377,2 m²

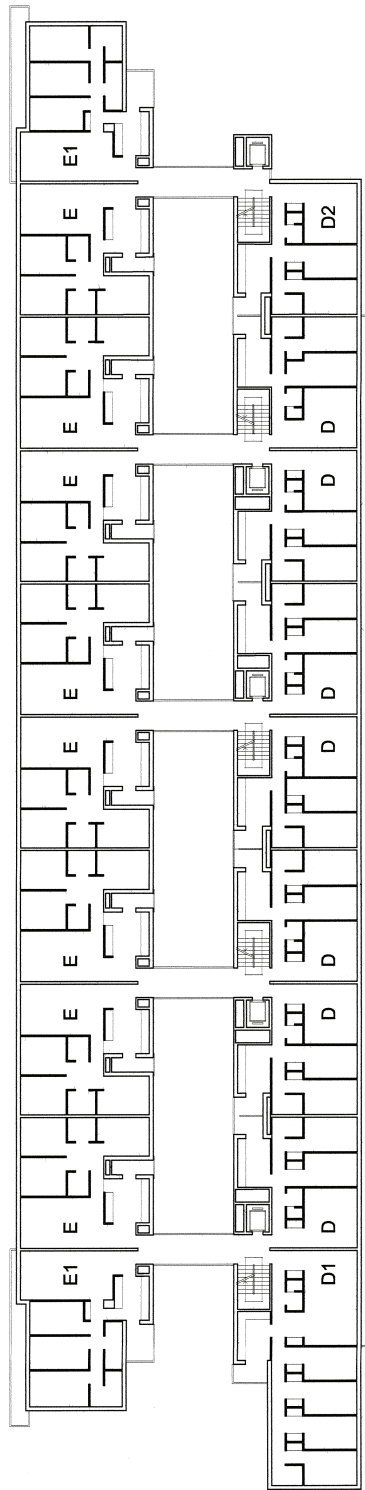


PLANTA 2ª DE SÓTANO
67 plazas de garaje
superficie construida 2.473,75 m²

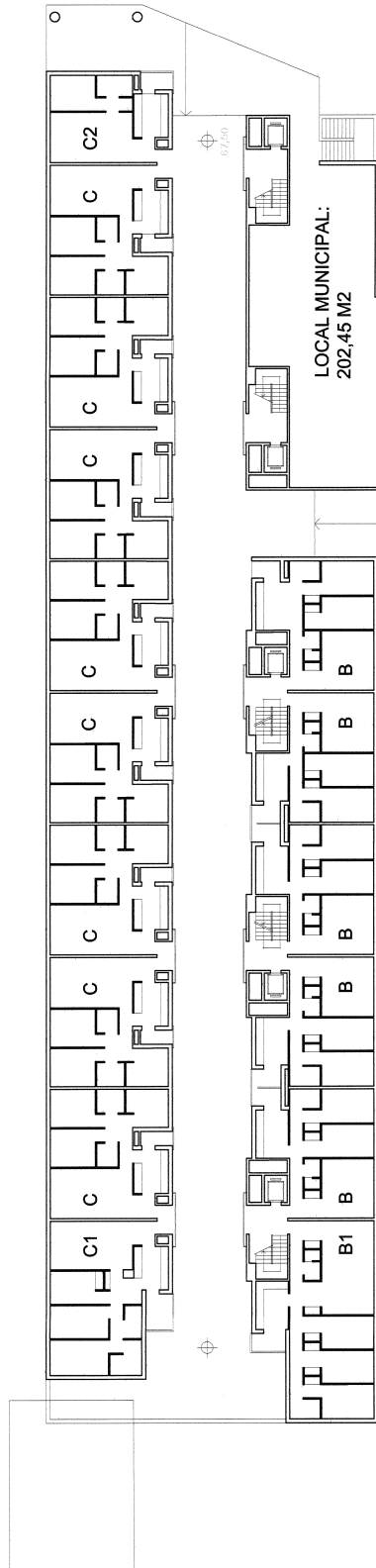
VIVIENDAS	S.UTIL. VIV.
A	3
A1	1
122 PLAZAS DE GARAGE	
TOTALES	

58,52m²
90,00m²





VIVIENDAS	SUTIL VIV.
B	5
B1	1
C	8
C1	1
C2	1
D	14
D1	2
D2	2
E	16
E1	4



ED 8

ED.8

ESTUDIO DE DETALLE
TXORIERRI VACANTE - LEIOA

040304-290

PROPIETARIO PROGEN S.A.

PLANO

ESCALA 1:200

ESCALA

ESCALA

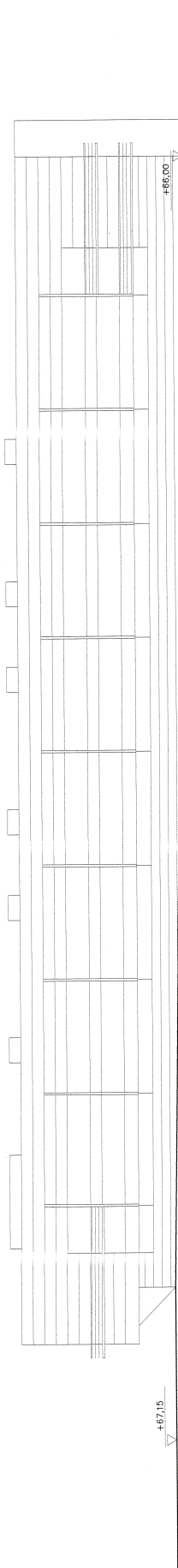
ABRIL 2003

ABRIL 2003

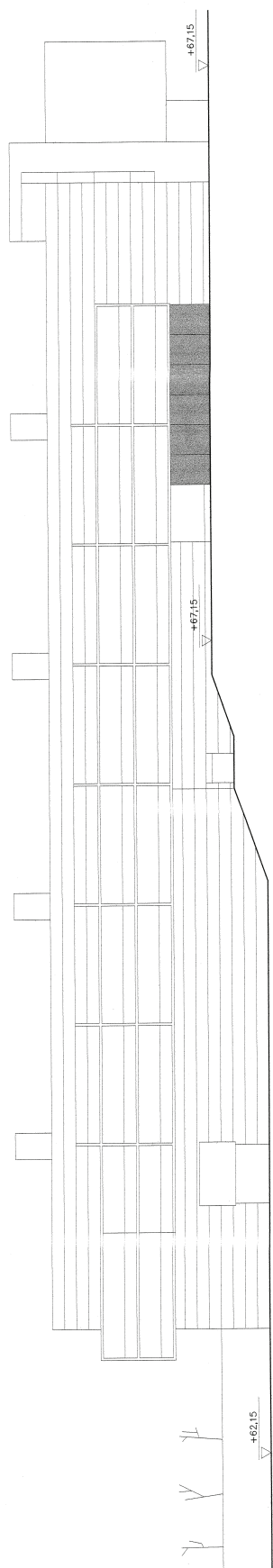


AURTENECHEA & PEREZ-IRIONDO
ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.
IGNACIO BARAYAZARRA
ARQUITECTO

Los Mercedes 14, 3° 48930 LAS ARENAS - QUITO (VECAYA)
Tf 944 637 500 - Fax 944 802 502
e mail : artenechea_perez@konisound.com



ALZADO NORTE



ALZADO SUR

VIVIENDAS		S.UTIL VIV.
B	8	71,28m2
B1	1	101,80m2
C	8	80,35m2
C1	2	87,65m2

040304-200

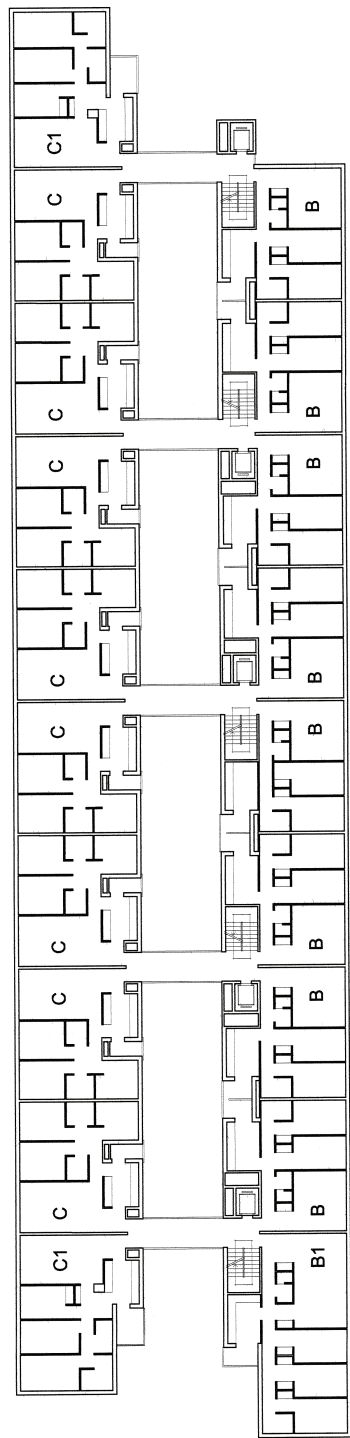
PROPIETARIO PROGEN S.A.

TIPOLOGÍAS
ALZADOS N. y S. PLANTA 3ª
ESCALA 1:200
FECHA ABRIL 2003



ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.
AURTENECHA & PEREZ ARONDO
IGNACIO BARRAZARRA
ARQUITECTO

Los Muebles 14, 7, 4000 LAS MUEBES - (LEIOA) (VIZCAYA)
C/14, 7, 4000 LAS MUEBES - (LEIOA) (VIZCAYA)
e-mail: info@muebles.com, www.muebles.com



PLANTA 3ª
19 viviendas
superficie construida 1.971,29 m2