

OCTUBRE 2003

ESTUDIO DE DETALLE
DEL AREA URBANA N 43 PINOSOLLO
DEL PGOU DE LEIDA



LEIÒA
ELIZATEKO
UDALA AYUNTAMIENTO
DE LA ANTEIGLESIA
DE LEIÒA

m e(c) s a
Consultoria y proyectos

Área nº 43-Pinosolo del PGOU de Leioa.

ESTUDIO DE DETALLE.

Aprobación definitiva.

“Marcial Echenique y Compañía”, S.A.

“MECSA”

Arquitecto: Sr. Burgos Cid.

Ltdo.: Sr. Landeta Burghardt.

Leioa, Octubre de 2003.

S U M A R I O

A).- ANTECEDENTES.

- 1.- Planeamiento Urbanístico Municipal, aprobación, publicación de la Normativa urbanística, vigencia y ejecutividad.
- 2.- Procedencia del desarrollo del Planeamiento General y del Estudio de Detalle.
- 3.- Regulación legal.

B).- OBJETO.

- 1.- Ámbito territorial y de gestión.
- 2.- Determinaciones del PGOU.
 - a).- Normativa urbanística municipal de aplicación.
 - b).- Planimetría.
- 3.- Procedencia: concreción y detalle del Planeamiento y Ordenación a implantar.

C).- CONTENIDO.

- 1.- Determinación legal.
- 2.- Descripción de la propuesta y extremos a los que se constriñe.
 - a).- Cabida superficial y aprovechamiento urbanístico del ámbito.
 - b).- Descripción de la ordenación propuesta.
- 3.- No extralimitación.

D).- DOCUMENTACIÓN.

E).- REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN.

ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA URBANA Nº 43-PINOSOLO DEL PGOU DE LEIOA.

A).- ANTECEDENTES.

1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL, APROBACIÓN, PUBLICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA, VIGENCIA Y EJECUTIVIDAD.

El Boletín Oficial de Bizkaia nº 225/01 correspondiente al viernes, 23 de Noviembre de 2001, publicó la Orden Foral nº 695/2001 del Departamento de Urbanismo de la Excma. Diputación de Bizkaia, por la que declaró la ejecutoriedad de las Áreas del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa suspendidas por la Orden Foral nº 360/1999, de 7 de Julio, rectificada por la Orden Foral nº 784/1999, de 17 de Diciembre; áreas entre las que se encontraba la signada como nº 43-Pinosolo.

Corregidos que fueron los extremos consignados por la Administración Foral, la normativa urbanística atinente al ámbito de que se trata, adquirió vigencia tras su publicación en el BOB nº 154/02 correspondiente al miércoles, 14 de Agosto de 2002.

2.- PROCEDENCIA DEL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL Y DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Expuesto lo anterior, culminada la tramitación administrativa y vigencia del Planeamiento Urbanístico Municipal de aplicación al ámbito, la propia concepción y naturaleza del mismo tendentes a su ejecución y materialización, motivan su desarrollo en orden a su efectiva implantación.

Desarrollo, cuyos instrumentos prevé el RDL 1346/1976, TRLS 76, en su artículo 6.3: *Los Planes Generales Municipales se desarrollarán, según los casos, en Planes Parciales, Planes especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle.*

La idoneidad del Estudio de Detalle como figura de Planeamiento de desarrollo, viene determinada por cuanto más adelante se dirá, en referencia al Plan General, ámbito y suelo concretos.

Tiene además su soporte de Derecho positivo, tanto en el art. 14.1 del citado TRLS 76: los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adoptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales; como en el RD 2159/1978, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, cuyo art. 4 prescribe:

Los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Programas de Actuación Urbanística o Planes Especiales.

3.- REGULACIÓN LEGAL.

En la elaboración y redacción del presente Proyecto, se ha considerado el conjunto de normas y disposiciones legales que, por la materia y adscripción territorial y administrativa del ámbito, resultan de aplicación.

A título meramente enunciativo sobre la Legislación y Normativa consideradas y aplicadas en el Proyecto, y asimismo a los efectos de consignar las siglas y/o abreviaturas utilizadas en el documento, se reseñan, y en orden simplemente cronológico, las principales:

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (TRLR/76)
Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.
(BOE n°s 144 y 145, de 16 y 17 de junio de 1976).
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico, (RPU).
Real Decreto 2.159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
(BOE n°s 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).
- Ley 17/1994 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, de 30 de junio, (LPV 17/94).
(BOPV n° 145, de 1 de agosto de 1994).
- Decreto 142/1997 por el que se desarrolla la Ley 17/1994, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, de 17 de junio, (DPV 142/97).
(BOPV n° 123, de 30 de junio de 1997).

Amén de los preceptos de Derecho positivo, lógicamente, resultan especialmente de aplicación al presente Proyecto los principios generales informadores y reglas del Planeamiento urbanístico, tanto en su formulación legal y reglamentaria, como en su posterior interpretación y aplicación por la Doctrina y Jurisprudencia recaída sobre aquélla.

B).- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.- ÁMBITO TERRITORIAL Y DE GESTIÓN.

El PGOU de Leioa ha procedido a la delimitación de una unidad de ejecución residencial, adscribiendo a la misma, de un lado, los únicos suelos urbanos colindantes con la Autovía de Asúa a La Avanzada pendientes de desarrollo; y de otro, el entorno y bosque denominado “Pinosolo”, de gran valor natural, ecológico y medioambiental, que asimismo ostenta tal clasificación urbanística.

La concreta delimitación del ámbito territorial que el PGOU determina en su artículo 8.1.43 para la Unidad de Ejecución denominada “Área nº 43-Pinosolo”, responde a la siguiente descripción:

Ámbito territorial urbano sito en el término conocido como “Pinosolo” del municipio de Leioa, conformado por terrenos situados a ambas márgenes de la Autovía de Asúa a La Avanzada, y con una cabida superficial de 158.381,10 m2.

Son sus linderos:

Norte: Ámbito conocido como Laubide.

Sur: Ámbito conocido como Torresolo.

Este: Sector 2- Centro Cívico, Autovía de Asúa a La Avanzada y Área 4-Sakoneta.

Oeste: Sector 12-Artaza, Autovía de Asúa a La Avanzada, Parque de Bomberos Foral, y suelo no urbanizable-Otsotene.

La superficie total de la misma, ha sido cuantificada recientemente mediante el oportuno levantamiento topográfico verificado por la Ingeniería Topográfica "Infotop", S.A., y se concreta en los indicados 158.381,10 m².

2.- DETERMINACIONES PGOU.

Vienen conformadas por Normativa y planimetría.

a).- Normativa urbanística municipal de aplicación.

La Normativa urbanística de aplicación al ámbito, es a la que se ha hecho mención en los antecedentes del presente Proyecto; correspondiéndose sus principales parámetros con el siguiente tenor literal:

- *Número de Área* ----- 43
- *Denominación* ----- *Pinosolo*
- *Uso global y calificación* ----- *Residencial*
- *Uso característico:* *Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta*
- *Usos autorizados:* *Comunicaciones en todas sus categorías*
Infraestructuras en todas sus categorías
Equipamientos en todas sus categorías
Residencial en todas sus categorías
Oficinas
Comercial al por menor
Industria admitida dentro de vivienda
Industria compatible con vivienda
Almacén compatible con la vivienda
Espacios libres en todas sus categorías

Los usos autorizados distintos del residencial se limitan a la planta baja y primera. Se autoriza también el uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante.

- *Usos prohibidos: Actividades primarias en todas sus categorías*
Comercial de carácter concentrado
Industria no compatible con vivienda
Otras industrias
Almacén incompatible con vivienda
- *Coeficiente de techo ----- 0,295 m²/m²*
- *Aprovechamiento tipo ----- 0,270 m²/m²*
- *Los derechos del suelo ocupado por los Sistemas Generales Adscritos que se cederán urbanizados, se materializarán en esta unidad de ejecución a través del correspondiente proyecto de equidistribución.*
- *La pasarela sobre La Avanzada tiene el carácter de Sistema Local.*
- *Ejecución de las actuaciones: Se gestionará por el Sistema de Cooperación en una sola Unidad de Ejecución que abarcará la totalidad del área.*

b).- Planimetría.

El documento de Planeamiento General vigente en Leioa, amén de la Normativa transcrita e incorporada, consigna la correspondiente planimetría redactada obviamente con tal generalidad en cuanto a diseños, escalas y parámetros; y ello, a expensas de la procedente concreción y coordinación de documentación gráfica y escrita, a verificar en el momento del desarrollo y gestión del ámbito.

Llegado que ha sido tal momento, y a los efectos del presente expediente, procede incorporar como Anexo nº 1, plano definidor de la Ordenación propuesta por el PGOU y aprobada administrativamente.

3.- PROCEDENCIA : CONCRECIÓN Y DETALLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN A IMPLANTAR.

Establece el Art. 14.1 TRLS 76: Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adoptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

Llegado que ha sido el momento del desarrollo y gestión de la U.E., y analizados razonable y detalladamente en orden a su pertinente coherencia e integración, la realidad física del suelo, los elementos a implantar (urbanización y edificación), así como el necesario ajuste de todos los documentos de aplicación (topográfico, normativa, planimetría y Proyecto urbanizador), parece razonable plasmar adecuadamente la concreción a nivel de ordenación.

Y ello, en orden a su idónea configuración, y a clarificar y simplificar su implantación y ejecución.

Ello además, en sintonía con las propias determinaciones de la ficha urbanística parcialmente transcrita, que en sus notas prevé tales ajustes, remitiendo su concreción, precisamente, al momento de la gestión y desarrollo: “Las superficies edificables indicadas serán ajustables en el proyecto de equidistribución hasta alcanzar el coeficiente de techo indicado”. (Apartado 5- Condiciones de la Edificación).

A pesar de la mención de la ficha urbanística, -de la que se podría concluir en la innecesariedad del presente proyecto-, en aras a la claridad y seguridad jurídica del desarrollo urbanístico del ámbito, se ha estimado en el presente caso, que la tramitación de un Estudio de Detalle es la actuación y figura de Planeamiento de desarrollo idónea.

En cuanto a la oportunidad temporal, el presente momento es el adecuado, hallándose vigente el Planeamiento Urbanístico Municipal, y en simultáneo curso de redacción y tramitación administrativa los expedientes relativos a la equidistribución y Proyecto de Urbanización.

C).- CONTENIDO.

1.- DETERMINACIÓN LEGAL.

Establece el Art. 14.2 del TRLS 76 en cuanto a los estudios de detalle, que:

“Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a).- El señalamiento de alineaciones y rasantes.

b).- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.”

Por su parte, el Reglamento de Desarrollo del Texto Refundido define con precisión los objetivos a los que debe ceñirse la figura de Planeamiento de Desarrollo.

Art. 65 RPU:

1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a).- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b).- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

- c).- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias o Subsidiarias de Planamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

El planteamiento que ahora se articula respecto a la ordenación del área urbana residencial de que se trata, trayendo causa del Instrumento de Planeamiento Municipal, viene determinado por una serie de elementos fácticos sobrevenidos en el tiempo, a virtud del desarrollo pormenorizado y en detalle, de los proyectos edificatorio y urbanizador. Y entre otros:

- La determinación definitiva de la superficie del ámbito urbano, que resulta ligeramente superior a la consignada en el Planeamiento, por mor del levantamiento topográfico ejecutado con mayor detalle y precisión, y de los ajustes provenientes de la efectiva implantación de la obra urbanizadora.
- La detección de afecciones provenientes de normativas sectoriales, (arroyo, pasarela, etc.), que condicionan física y legalmente la concreta ubicación de alguna de las edificaciones previstas a nivel general por el PGOU.
- La configuración de dos núcleos residenciales diferenciados por su emplazamiento, tipología edificatoria y régimen legal de las futuras viviendas: “Torresolo” (al Sur del ámbito y de la autovía de la Avanzada), y “Laubide”, situado al Norte de ambos.

- La redacción completa, pormenorizada y finalizada del proyecto de urbanización.

La ordenación que se propone finalmente para el Área Urbana nº 43 “Pinosolo”, como no podía ser de otra forma, trae causa directa e inmediata y respeta las ideas esenciales recogidas en el Planeamiento Municipal.

Como se verá, y en base al mejor y más detallado conocimiento sobrevenido por lo expuesto, únicamente se trata de realizar los ajustes precisos para la idónea implantación edificatoria y urbanizadora.

Ajustes, que van a afectar exclusivamente a aspectos puntuales relativos a la urbanización de los sistemas locales, y al remate de la configuración de las parcelas edificables.

La configuración gráfica de la ordenación que se propone a virtud del presente proyecto, es la que se desprende el plano de “Ordenación Propuesta”, que se incorpora como Anexo nº 2.

Procede a continuación describir someramente el detalle de los extremos a los que se constriñe la presente propuesta:

a).- Cabida superficial y aprovechamiento urbanístico del ámbito.

El levantamiento topográfico recientemente verificado exclusivamente a estos efectos con detalle y precisión, así como la necesidad de adscribir al ámbito todos los suelos que resulten afectados por la urbanización a implantar, determinan la definitiva cabida superficial del área, que se concreta en 158.381,10 m².

El aprovechamiento urbanístico del ámbito, lógicamente, se mantiene en las determinaciones del PGOU; esto es, 0,295 m²c/m²s aplicable sobre suelo computable a los efectos de aquél.

De la combinación de ambos extremos, se concluye en que la propuesta cumplimenta estrictamente las prescripciones reglamentarias sobre la presente figura de planeamiento de desarrollo en este punto; ya que no se aumenta el volumen, ni se incrementa la edificabilidad.

b).- Descripción de la ordenación propuesta.

Partiendo de la solución del Planeamiento vigente, y diferenciando los dos ámbitos edificatorios reseñados, la ordenación propuesta plantea:

Torresolo:

- Se contempla un único entorno edificatorio con alineaciones máximas para los edificios 2, 3 y 5, en orden a que la solución arquitectónica pueda dar una mejor respuesta, con tipologías adecuadas a la vivienda VPO, que plantea siempre una mayor complejidad en el diseño.

Se obliga a alineación en el frente al vial público con el que linda y en el radicarán los usos comerciales.

Se plantea asimismo un único acceso de garaje por la rasante inferior en la alineación de fachada.

- Se mantiene la previsión de dos edificaciones para vivienda libre, -edificios 1 y 4-, pero se modifican los entornos edificatorios ampliando la ocupación máxima y favoreciendo una mayor separación entre ellos, mejorándose así las condiciones de intimidad, privacidad e higiene.

Para el edificio 1 se impone una alineación obligada en el frente de vial y localización de usos comerciales en planta baja.

Para los dos edificios se prevé un uso bajo rasante que recoge la envolvente máxima de las dos edificaciones y un único acceso desde el vial existente, debiéndose generar así una servidumbre de paso en el edificio 1, y en favor del 4.

- El vial que parte hacia la zona alta sufre una ligera modificación en la definición geométrica y rasantes para ajustarse mejor a las necesidades del nuevo edificio equipamental, que ya cuenta con una exigencia de partida de rasantes en los accesos.
- Se produce también un ajuste del paseo peatonal que da acceso al Parque Pinosolo, que evita así aproximarse al suelo destinado a uso terciario-industrial (concesionario de vehículos).

Laubide:

- Como elemento estructurante, la ordenación propuesta mantiene el paseo peatonal central, tanto en cuanto a sus alineaciones, como en lo que se refiere a su sección.
- En cuanto a la ordenación de la edificación, se mantiene el criterio de alineación basada en el paseo peatonal interior con cinco edificios de planta casi cuadrada.
- Traslado de edificabilidad. Se propone el traslado de la edificabilidad ubicada en el edificio nº 11 al nº 12 (ambos según numeración del PG). Y ello, entre otras, por las siguientes razones.

El trazado del arroyo que discurre por el Noroeste del ámbito, afecta a la ubicación -física y legal- que a nivel general señalaba el Planeamiento para el edificio nº 11.

Amén de ello, la importantísima afección sonora que genera el sistema viario de la Avanzada en tal punto, donde convergen las vías laterales y el tronco central.

Además, por cotas de la urbanización, las viviendas de planta primera tendrían una cota similar a la de la acera.

Significar por último, que la edificabilidad trasladada queda a su vez vinculada a una parcela privada con posibilidad de una solución arquitectónica mejor y con mayor carácter residencial, dentro de las opciones que permite la normativa general de Leioa.

- Los cinco edificios aislados alineados responden a una misma tipología con una diferenciación entre los edificios extremos, -6 y 10-, que soportan bajos comerciales en media planta baja, y la consecuente alineación obligatoria en las fachadas extremas, y el resto, para los que se plantean ocupaciones y fijación de alineaciones máximas, y una parcela asociada que generará jardines en planta baja.

La ocupación bajo rasante se establece en función de alineaciones máximas que permiten un ancho máximo de 23 metros.

Para el acceso de vehículos a los garajes se prevé un único acceso entre los edificios 8 y 9.

- En los edificios de la parcela 11 se establece una diferenciación entre el edificio trapezoidal -11 A- que soporta locales comerciales en planta baja y alineación obligada a la plaza, y los otros dos edificios, con

alineaciones máximas y completamente residenciales con jardines en planta baja.

La ocupación bajo rasante se extiende más allá de la sobre rasante y de los jardines privados entre edificaciones.

Un único acceso de garaje por el nuevo vial de Laubide dará servicio al garaje común para todos los edificios de esta parcela.

- Se mantienen las alturas previstas para todos los edificios.
- El vial de fondo que debe poner en contacto la nueva zona de desarrollo de Artazagane y el Centro Cívico, sufre una variación en su geometría, fruto del nuevo enlace con la conexión que proviene de Artaza bajo la Avanzada.
- La pasarela prevista para conectar esta zona con el nuevo Parque de Pinosolo modifica su posición, prevista antes su arranque entre los edificios 9 y 10 a una posición centrada en el espacio público central con una llegada al Parque situada más al oeste, fruto de una reformulación de la ordenación del Parque recogida en el correspondiente Proyecto.

Todos los extremos descritos, justificados y propuestos, obran debidamente configurados a nivel gráfico en la planimetría relativa a la ordenación, plantas generales, frentes edificatorios y secciones; conjunto documental de ocho planos, que forman parte del presente Proyecto.

3.- NO EXTRALIMITACIÓN.

La legislación, Normativa y praxis de aplicación a los Estudios de Detalle, determinan precisamente los límites de tal figura de planeamiento de desarrollo.

Límites, que en el presente caso, han sido respetados estrictamente, como se desprende tanto de lo expuesto, como de la planimetría.

En cualquier caso, a mayor abundamiento y a los efectos de su consignación formal, se procede a un detallado examen de aquélla.

- TRLS 76, Art. 14.3: Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, 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.

Cuestión objetivamente cumplimentada en el presente documento, y expresamente consignada y justificada en esta memoria y su planimetría adjunta.

- *“La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél”.* (Art. 65.2 RPU).

Cuestión objetivamente cumplimentada en el presente documento, y expresamente consignada y justificada en esta memoria y su planimetría adjunta.

- *“En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado”.* (Art. 65.3 RPU).

Cuestión objetivamente cumplimentada en el presente documento, y expresamente consignada y justificada en esta memoria y su planimetría adjunta.

- *“La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan”.* (Art. 65.4 RPU).

Cuestión objetivamente cumplimentada en el presente documento, y expresamente consignada y justificada en esta memoria y su planimetría adjunta.

- *“En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.”* (Art. 65.5 RPU).

Cuestión objetivamente cumplimentada en el presente documento, y expresamente consignada y justificada en esta memoria y su planimetría adjunta.

- *“Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidos en los mismos.”* (Art. 65.6 RPU).

Cuestión objetivamente cumplimentada en el presente documento, y expresamente consignada y justificada en esta memoria y su planimetría adjunta.

D).- DOCUMENTACIÓN.

Prescribe el TRLS 1976, que los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos relativos al señalamiento de alineaciones y rasantes, y a la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

Cuestión desarrollada reglamentariamente por el Art. 66 RPU, que prescribe que:

“Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- 1.- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
- 2.- Cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.*
- 3.- Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

El presente Estudio de Detalle, se compone de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planimetría conformada por:
 - Plano nº 1: Ordenación del Planeamiento vigente.
 - Plano nº 2: Propuesta de Ordenación.
 - Plano nº 3: Planta general – Laubide.
 - Plano nº 4: Planta general – Torresolo.
 - Plano nº 5: Frente edificatorio Laubide-1.
 - Plano nº 6: Frente edificatorio Laubide-2.
 - Plano nº 7: Frente edificatorio Torresolo.
 - Plano nº 8: Sección Torresolo.

Como se ve, en el presente caso, la presente memoria y planimetría adjunta, cumplimentan con suficiencia el requerimiento documental establecido legal y reglamentariamente.

E).- REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN.

El presente documento de planeamiento y la tramitación de su pertinente expediente administrativo, han sido redactado y promovida por titulares de derechos que resultan asimismo actuantes privados en el desarrollo del ámbito de que se trata, en colaboración y sintonía con los Servicios Técnicos Municipales.

Y ello, de conformidad con la mención reglamentaria de que *“los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante o por los particulares”*, (Art. 140.1 RPU).

Dicho precepto menciona asimismo otros dos extremos en cuanto a la tramitación y formalización de los Estudios de Detalle; Art. 140 RPU:

“6.- La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el “Boletín Oficial” de la provincia.

7.- Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integren.”

En cualquier caso, y cara al presente expediente, la Normativa de aplicación actual e inmediata en cuanto a su tramitación administrativa, viene determinada por la **Ley PV 7/1994, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística**, (BOPV nº 145 de 1 de agosto), que prescribe los trámites y plazos correspondientes:

Art. 7:

1.- Los estudios de detalle y los proyecto de urbanización de iniciativa particular, serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de tres meses.

2.- Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Territorio Histórico correspondiente y publicación uno de los diarios de mayor circulación del mismo.

Art. 8.3: El plazo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y estudios de detalle será de tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública.

Leioa, Octubre de 2003.

“Marcial Echenique y Compañía”, S.A.
“MECSA”

El Arquitecto,

El Letrado,

Fdo.: José Luis Burgos Cid.

Fdo.: Óscar Landeta Burghardt.

PLANIMETRÍA :

- Plano nº 1: Ordenación del Planeamiento vigente.
- Plano nº 2: Propuesta de Ordenación.
- Plano nº 3: Planta general – Laubide.
- Plano nº 4: Planta general – Torresolo.
- Plano nº 5: Frente edificatorio Laubide-1.
- Plano nº 6: Frente edificatorio Laubide-2.
- Plano nº 7: Frente edificatorio Torresolo.
- Plano nº 8: Sección Torresolo.



EDIFICIO Nº	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MAXIMA	Nº DE VIVIENDAS
1	3.500	B+4	32
2	3.500	B+4	36 VPO
3	3.500	B+4	36 VPO
4	2.800	B+3	24
5	2.800	B+3	28 VPO
6	2.340	B+4+A	18
7	2.340	B+4+A	18
8	2.340	B+4+A	18
9	2.340	B+4+A	18
10	2.340	B+4+A	18
11	2.340	B+4+A	18
12	8.849	B+4	70

LEYENDA

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



AYUNTAMIENTO DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA
LEIOA ELIZATEKO UDALA

ERAGILEA

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA URBANA Nº 43 "PINOSOLO"

PROYECTUA

PLANO

PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALAS

E.1:1000

ESKALAK

CONSULTOR

me(c)s a

Consultoría + proyectos

ARQUITECTO

J.L. Burgos Cid

ARQUITECTUA

Nº PLANO

1

PLANUA ZK

FECHA

Octubre 2003

DATA

ARQUITECTURA



- LEYENDA
- DOMINIO Y USO PRIVADO
 - DOMINIO PRIVADO Y USO PUBLICO
 - OCUPACION MAXIMA EDIFICACION
 - ALINEACION DE PARCELA PRIVADA
 - ALINEACION MAXIMA BAJO RASANTE (GARAJES)
 - ALINEACION MAXIMA EN PLANTAS SOBRE RASANTE
 - ALINEACION OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA
 - SITUACION DE LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA

PROMOTOR

 **AYUNTAMIENTO DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA** **LEIOA ELIZATEKO UDALA**

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA URBANA Nº 43 "PINOSOLO"

PLANO

ORDENACION PROPUESTA

ESCALAS

E.1:1000

FECHA

Octubre 2003

CONSULTOR

me(c)sa
Consultoría + proyectos

ARQUITECTO

J.L. Burgos Cid

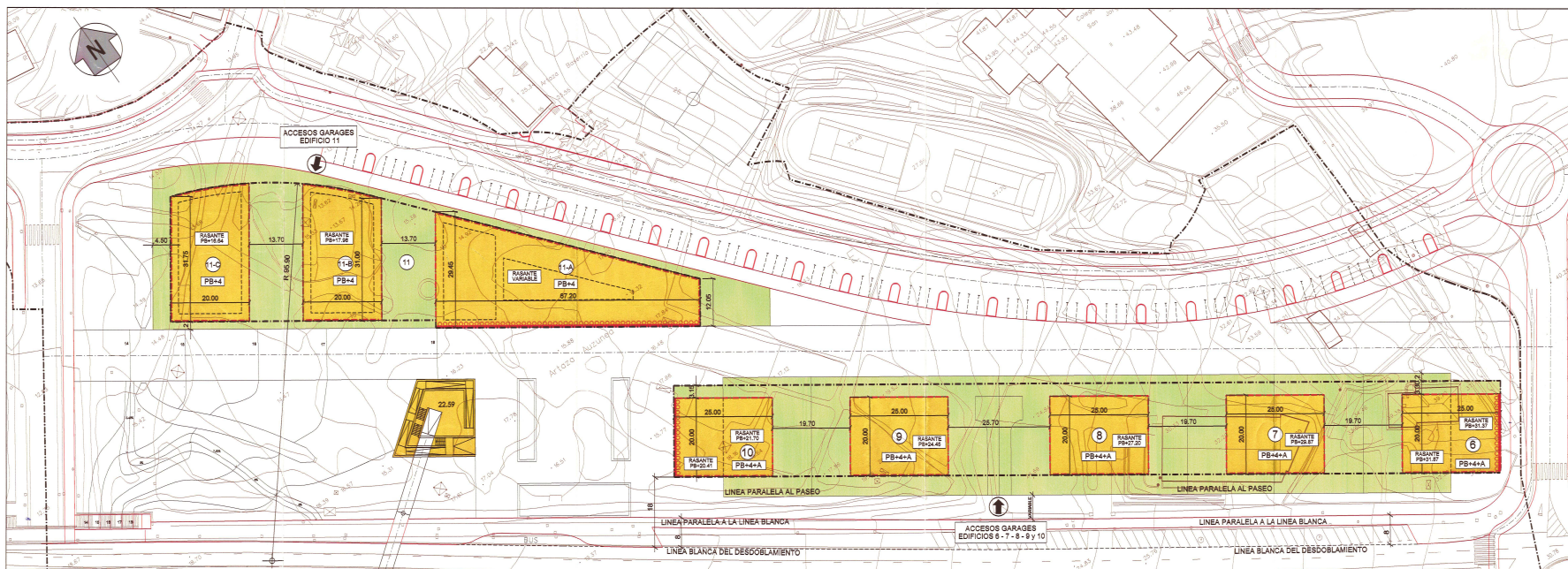
Nº PLANO

2

PLANUA

150 m

PLANUA 2K



LEYENDA

- DOMINIO Y USO PRIVADO
- DOMINIO PRIVADO Y USO PUBLICO
- OCCUPACION MAXIMA EDIFICACION
- ACCESO GARAJES
- ALINEACION DE PARCELA PRIVADA
- ALINEACION MAXIMA BAJO RASANTE (GARAJES)
- ALINEACION MAXIMA EN PLANTAS SOBRE RASANTE
- ALINEACION OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA
- SITUACION DE LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA

EDIFICIO N°	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MAXIMA
6	2.622	B+4+A
7	2.613,50	B+4+A
8	2.613,50	B+4+A
9	2.728,50	B+4+A
10	2.728,50	B+4+A
11-A	5.196	B+4
11-B	2.503	B+4
11-C	2.503	B+4

NOTAS : LA EDIFICABILIDAD DE LOS EDIFICIOS 11A- 11B Y 11C,
PODRA REDISTRIBUIRSE CUMPLIENDO LAS CONDICIONES
DE OCCUPACION MAXIMA Y ALTURAS MAXIMAS

PROMOTOR



**AYUNTAMIENTO
DE LA ANTEIGLESIA
DE LEOIA**

**LEIOA
ELIZATEKO
UDALA**

ERAGILEA

PROYECTO

**ESTUDIO DE DETALLE
DEL AREA URBANA N° 43 "PINOSOLO"**

PROIEKTUA

PLANO

PLANTA GENERAL - LAUBIDE

ESCALAS

E. 1:500

CONSULTOR

EBKALAK

FECHA

Octubre 2003

DATA

ARQUITECTO

J.L. Burgos Cid

ARQUITECTUA

N° PLANO

3

PLANUA ZK



LEYENDA

- DOMINIO Y USO PRIVADO
- DOMINIO PRIVADO Y USO PUBLICO
- OCUPACION MAXIMA EDIFICACION
- ACCESO GARAJES
- ALINEACION DE PARCELA PRIVADA
- ALINEACION MAXIMA BAJO RASANTE (GARAJES)
- ALINEACION MAXIMA EN PLANTAS SOBRE RASANTE
- ALINEACION OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA
- SITUACION DE LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA

EDIFICIO Nº	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MAXIMA
1	3.150	B+4
2-3-5	10.820	B+4
4	2.850	B+3

NOTAS : LOS EDIFICIOS 1 y 4, IGUALARAN COTAS DE CORNISA

AYUNTAMIENTO DE LA ANTEIGLESIA DE LEOIA
LEIOA ELIZATEKO UDALA

ERAGILEA

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA URBANA Nº 43 "PINOSOLO"

PROJEKTUA

PLANO

PLANTA GENERAL - TORRESOLO

PLANUA

ESCALAS

E. 1:500

ESKALAK

CONSULTOR

CONSULTORIA + PROYECTOS

ARGUMENTO

J.L. Burgos Cid

ARKITEKTUA

FECHA

Octubre 2003

DATA

Nº PLANO

4

PLANUA ZK.

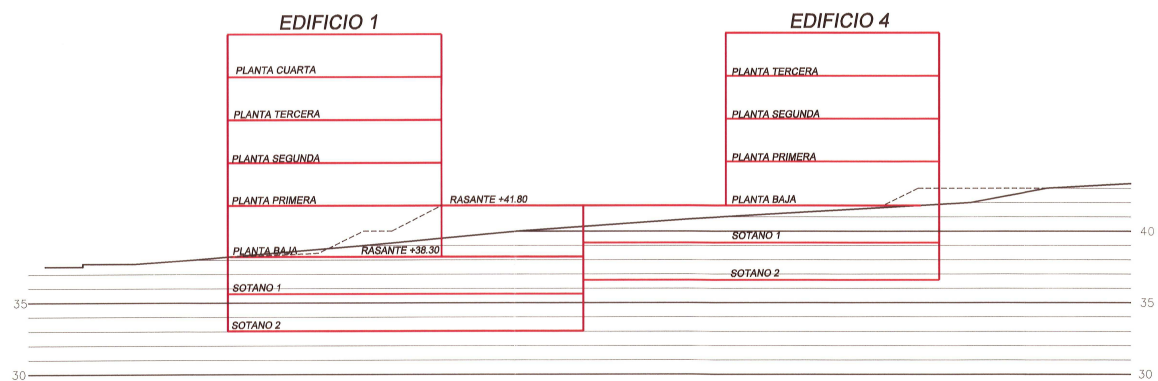
AHOLKULARIA



PROMOTOR		 AYUNTAMIENTO DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA		LEIOA ELIZATEKO UDALA	
PROYECTO		ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA URBANA Nº 43 "PINOSOLO"			
PLANO		FRENTE EDIFICATORIO LAUBIDE -1			
ESCALAS		CONSULTOR		ARQUITECTO	
E.1:250		me(c)sa		J.L. Burgos Cid	
FECHA		OCTUBRE 2003		Nº PLANO	
DATA		AHOLKULARRA		5	
				PLANUA ZC	







PROMOTOR



AYUNTAMIENTO
DE LA ANTEIGLESIA
DE LEIOA

LEIOA
ELIZATEKO
UDALA

ERAQILEA

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE
DEL AREA URBANA Nº 43 "PINOSOLO"

PROJEKTUA

PLANO

SECCION TORRESOLO

ESCALAS

E. 1:200

ESKALAK

CONSULTOR

m e (c) s a

Consultoría + proyectos

AHOLKULARIA

ARQUITECTO

J.L. Burgos Cid

ARKITEKTUA

FECHA

Ocubre 2003

DATA

Nº PLANO

8

PLANUA ZK.