

# Microsoft, pinosol.com



**me(c)sa**  
consultoría + proyectos



## INDICE

### 1. INFORMACIÓN URBANISTICA.

Definición y finalidad del trabajo, Autor del encargo, Autor del Proyecto.

Conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle.

Descripción del ámbito.

Antecedentes de planeamiento.

El Estudio de Detalle en el PGOU.

Marco legal.

Afecciones a infraestructuras existentes.

Estructura de la propiedad.

Sistema de actuación.

### 2. ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA

Descripción de la ordenación.

- Normativa y ordenanza de aplicación.
- Normativa urbanística municipal de aplicación.
- Edificabilidad.
- Alineaciones y rasantes.

Contenido de la ordenación.

- Superficie ordenada.
- Suelo edificable.
- Red viaria.
- Espacios libres.
- Resumen de superficies.
- Fases de actuación.

### 3. DOCUMENTACIÓN GRAFICA

ED.1-Situación	1/3.000.
ED.2-Planeamiento vigente	1/1.000.
ED.3-Ordenación propuesta parcela G	1/1.000.
ED.4-Ordenación propuesta parcela G	1/500.
ED.5-Alineaciones parcela G	1/500.
ED.6-Frente Edificatorio parcela G	1/250.
ED.6-Bis-Secciones transversales AA-BB	1/250.

## 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO. AUTOR DEL ENCARGO. AUTOR DEL PROYECTO

La presente documentación constituye de acuerdo con lo establecido en el "Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" y en el "Reglamento de Planeamiento" que la desarrolla, la documentación técnica del Estudio de Detalle de la parcela G, del Área Urbana nº 43, en Pinosolo, Leioa, definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

Para la realización del Estudio de Detalle se cuenta con la aprobación definitiva del Texto Refundido del PGOU de Leioa mediante la Orden Foral nº 784/1999, de 17 de Diciembre, mientras que la normativa urbanística adquirió vigencia tras la publicación en el BOB nº 154/02 correspondiente al miércoles, 14 de Agosto de 2002.

La redacción del Estudio de Detalle se lleva a cabo en MECSA, consultoría de Arquitectura y Urbanismo, Transporte y Modelos de usos del suelo, actuando como Arquitecto redactor:

D. José Luis Burgos Cid, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro con el nº 247, con domicilio profesional en la calle Cristóbal Colón nº8B, CP: 48990, Getxo- Vizcaya.

### CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se lleva a cabo por deseo de Viviendas de Vizcaya, empresa propietaria de los terrenos que comprenden la parcela, que como consecuencia, y con el fin de llevar a cabo el desarrollo de la viviendas libres en la parcela G, se ha sugerido la conveniencia de adaptación de las alineaciones de la edificación que exige el Estudio de Detalle del Área nº 43 de Pinosolo, en función de una mejora en la disposición y distribución interior de las viviendas.

Por esta razón, dado que la rectificación de las alineaciones exige la redacción de un documento que posibilite el cambio, se impone la figura de Estudio de Detalle como la adecuada para llevar a cabo el fin que se pretende.

Es por tanto necesario llevar a cabo la redacción de este Estudio de Detalle previo a la redacción de cualquier proyecto de edificación que implique un cambio de alineaciones.



## DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

El área del Estudio de Detalle constituye una parcela que se sitúa en el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, Área nº43 Pinosolo, que se encuentra comprendida:

- Al norte: Nuevo vial propuesto y definido en el proyecto de urbanización.
- Al sur: Sistema General de Vialidad "La Avanzada".
- Al este: Colegio inglés San Jorge.
- Al oeste: Nuevo vial definido en el proyecto de urbanización y Edificio Gobelás.

La superficie de todo el Área nº 43 en la que se encuentra situada la parcela es de: 158.381,10 m<sup>2</sup>.

La parcela G se sitúa en al norte del Área 43 y constituye una "manzana de borde" que limita uno de los viales vertebradores de la propuesta que se pretende desarrollar en la zona de Laubide.

Tiene forma geométrica triangular con uno de sus lados curvos, limitado por el vial. La superficie de la parcela es de 4.538,82m<sup>2</sup>, que corresponde con la superficie contemplada en la delimitación que hace el Estudio de Detalle para ésta parcela y que el presente Estudio de Detalle adopta como límite del ámbito.

La parcela tiene una ligera pendiente hacia el Noroeste , con la zona más alta en el vértice Sureste, por lo que, las cotas de las plantas bajo rasantes se resolverán mediante un escalonamiento que resuelva el desnivel, evitando la aparición de grandes muros ciegos y facilitando la implantación de los edificios en el solar.

## ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

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 Excm. 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.



Una vez corregidos 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.

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.*

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.*

Posteriormente, se ha redactado el Proyecto de Urbanización y consiguiente Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno nº 530, el 11 de Noviembre de 2003.

#### EL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PGOU Y LEY DEL SUELO

El Estudio de Detalle que se presenta, correspondiente a la parcela G, cumple las determinaciones señaladas en el Estudio de Detalle del Área nº43 de Pinosolo, con las invariantes que especifica, tanto desde el punto de vista de la tramitación y descripción, como gráficamente en su representación de planos.

Asimismo, el Estudio de Detalle se atiene a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa antes mencionado.



## MARCO LEGAL

EL Estudio de Detalle se tramita en el Exmo. Ayuntamiento de Leioa a quien corresponde, tanto su aprobación inicial como definitiva.

Tiene como base el Estudio de Detalle del Área nº43 que fue aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Leioa.

## AFECCIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los terrenos que comprenden este Estudio de Detalle incluidos en el área nº43, han sido objeto, asimismo, de un Proyecto de Urbanización cuyas obras se están ejecutando.

No existen en la actualidad infraestructuras definitivas que puedan ser susceptibles de reforma, cambio o afección a consecuencia de la implementación futura de este Estudio de Detalle.

Las rasantes definitivas de viales y zonas peatonales son las especificadas en el mencionado Proyecto de Urbanización, redactado como desarrollo posterior del Estudio de Detalle referido.

## ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela G objeto del presente Estudio de Detalle, pertenece íntegramente a la sociedad: Viviendas de Vizcaya, S.A.

Parcela: G  
Superficie: 4.538,82 m<sup>2</sup>  
Gran Vía 19-21  
CP: 48001  
C.I.F A-48026017

## SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación propuesto para la ejecución de lo especificado en el Estudio de Detalle del Área nº 43 de Pinosolo, Leioa, que desarrolla lo establecido en el PGOU de Leioa es el de cooperación, englobando todas las parcelas que comprende, incluida la parcela G, en una sola Unidad de Ejecución que abarcará la totalidad del área.



## 2. ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA

### DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

#### NORMATIVA Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN

En la parcela G, se seguirán las determinaciones que contempla el Estudio de Detalle del Área nº43 que se aportan en este documento. Serán de aplicación también las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa de 2001 vigente.

#### NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL DE APLICACION

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*

- |   |                             |  |
|---|-----------------------------|--|
| - | <i>Coeficiente de techo</i> | <i>0,295 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i> |
| - | <i>Aprovechamiento tipo</i> | <i>0,270 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i> |

Como se ha indicado anteriormente, se cuenta a su vez con la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle del Área nº43, cuyos parámetros tanto de edificabilidad como de alturas máximas, ocupación del suelo y usos, no han sido modificados.

#### EDIFICABILIDAD

El Estudio de Detalle del Área nº43 de Pinosolo, establecía para la parcela G una superficie construida máxima de 10.202m<sup>2</sup> construidos con una altura máxima de la edificación de PB+4, parámetros que permanecen inalterables en el presente documento, que afecta exclusivamente a las alineaciones y rasantes del anterior Estudio de Detalle.

#### ALINEACIONES Y RASANTES

La alineación oficial propuesta por este Estudio de Detalle se representa gráficamente en el plano de Alineaciones y Rasantes, en éstas alineaciones se definen las áreas de suelo libre común y suelo común adscrito al uso privativo residencial.

El planteamiento de las alineaciones se hace de manera que se puedan definir viviendas con cierta flexibilidad compositiva, procurando que la envolvente máxima de la edificación no suponga un corsé que de lugar a tipologías edificatorias extrañas y viviendas extremadamente rígidas tanto en su composición como en su programa.

Se plantean tres bloques independientes dentro de la parcela, dos de ellos de geometría rectangular adaptándose a la curva que describe la parcela en su extremo norte y disponiéndose enfrentados y otro en forma de L formando un conjunto unitario y solidario gracias a la "continuidad" del plano que conforma



la fachada sur, en los tres casos se ha tenido especial cuidado en definir un entorno edificatorio máximo adecuado para albergar el uso al que van a estar destinados, en este caso viviendas.

Así, de Este a Oeste tenemos: un bloque en forma de L que mantiene la alineación especificada en el anterior Estudio de Detalle del Área nº43, con bajos comerciales en la planta baja y cuatro alturas para un total de 36 viviendas y dos bloques, de planta básicamente rectangular, con la fachada Norte describiendo un arco, con una altura de B+4, con viviendas en todas sus plantas, incluida la baja contando cada uno de ellos con 25 viviendas.

En resumen se consiguen las siguientes mejoras en el diseño de los bloques y consecuentemente en las viviendas:

- Aumento de las longitudes de fachada en los bloques rectangulares, mejorando de forma notable, el ratio de metros lineales de fachada por vivienda.
- Geometría del bloque en L acorde al uso al que se destina, contando las viviendas con doble orientación y eliminando la necesidad de patio que se generaba con la antigua propuesta.
- Separación de las plantas sótano en dos grupos, duplicando la entrada, pero simplificando notablemente la distribución de las plazas y calles de rodadura, adaptándose los distintos forjados a la pendiente descendente existente en la parcela y garantizándose en todo momento las 2 plazas de aparcamiento por vivienda previstas en el PGOU de Leioa.

Como puede observarse en el plano correspondiente a la propuesta de ordenación final, lo que se plantea en el Estudio de Detalle es básicamente lo contenido en el anterior con la incorporación de los cambios en las alineaciones que se representan.

En cualquier caso, no se modifica ningún parámetro contenido en la normativa del plan ni del estudio de detalle del área nº43 de pinosolo en lo que se refiere a la edificabilidad, nº de plantas y alturas, que, por otro lado exigirían un documento de distinta índole del que se presenta, y en cuanto a las modificaciones que pudieran ser contempladas en un Estudio de Detalle, se introducen únicamente las propuestas mencionadas y contenidas en el plano referido.



## CONTENIDO DE LA ORDENACIÓN

## SUPERFICIE ORDENADA

La superficie total que se ordena en este Estudio de Detalle corresponde a los 4.538,82 m<sup>2</sup> que delimitan la parcela (calificada de residencial) en el ámbito definido de las alineaciones expresadas en este Estudio de Detalle. Esta superficie es la real de la parcela, medida en el levantamiento topográfico que se llevó a cabo con el fin de redactar el documento de Estudio de Detalle del Área n°43 de Pinosolo.

## SUPERFICIE EDIFICABLE

El suelo edificable es el delimitado por la línea externa que define la parcela G propiamente dicha, bien entendido que este suelo puede considerarse edificable en la medida en que se encierra en el perímetro de esta área ya que, en cualquier caso, la superficie edificable total queda definida por la normativa del Estudio de Detalle.

No obstante, las alineaciones propuestas se han concebido una vez ha sido resuelta la planta de los bloques de cada subparcela. Por ésta razón y por seguir con la filosofía del planteamiento del Estudio de Detalle, se han definido las alineaciones exteriores de la edificación así como las perpendiculares a ellas, como obligatorias, mientras que las alineaciones interiores, correspondientes a la fachada norte del edificio en L, representa el área de movimiento de la edificación pudiendo ésta retranquearse respecto a la línea de alineación indicada siempre y cuando se respeten los límites indicados en las ordenanzas del PGOU de Leioa.

## RED VIARIA

La red viaria está fuera del área del ámbito de la parcela y completamente definida en el Proyecto de Urbanización.

## ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres serán de uso común y propiedad privada, de acuerdo a lo dispuesto en el Estudio de Detalle del Área n°43 de Pinosolo y en Proyecto de Reparcelación.



**RESUMEN DE SUPERFICIES**

La superficie de las zonas edificables de los tres bloques propuestos en la parcela son las siguientes:

EDIFICIO N°	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MAXIMA
G-1	2.686	B+4
G-2	2.686	B+4
G-3	4.830	B+4

**10.202m<sup>2</sup>**

La edificabilidad de los edificios G-1, G-2 y G-3 podrá redistribuirse entre los distintos bloques siempre y cuando se cumplan las condiciones de ocupación y altura máximas.



**3. LISTA DE PLANOS**

<u>PLANO N°</u>	<u>TÍTULO</u>	<u>ESCALA</u>
1	SITUACIÓN	1/3.000
2	PLANEAMIENTO VIGENTE	1/1.000
3	ORDENACION PROPUESTA PARCELA G	1/1.000
4	ORDENACIÓN PROPUESTA PARCELA G	1/500
5	ALINEACIOES Y RASANTES	1/500
6	FRENTE EDIFICATORIO PARCELA G	1/250
6-bis	SECCIONES TRANSVERSALES AA-BB	1/250

Getxo

Septiembre 2.005

El Arquitecto

JOSE LUIS BURGOS













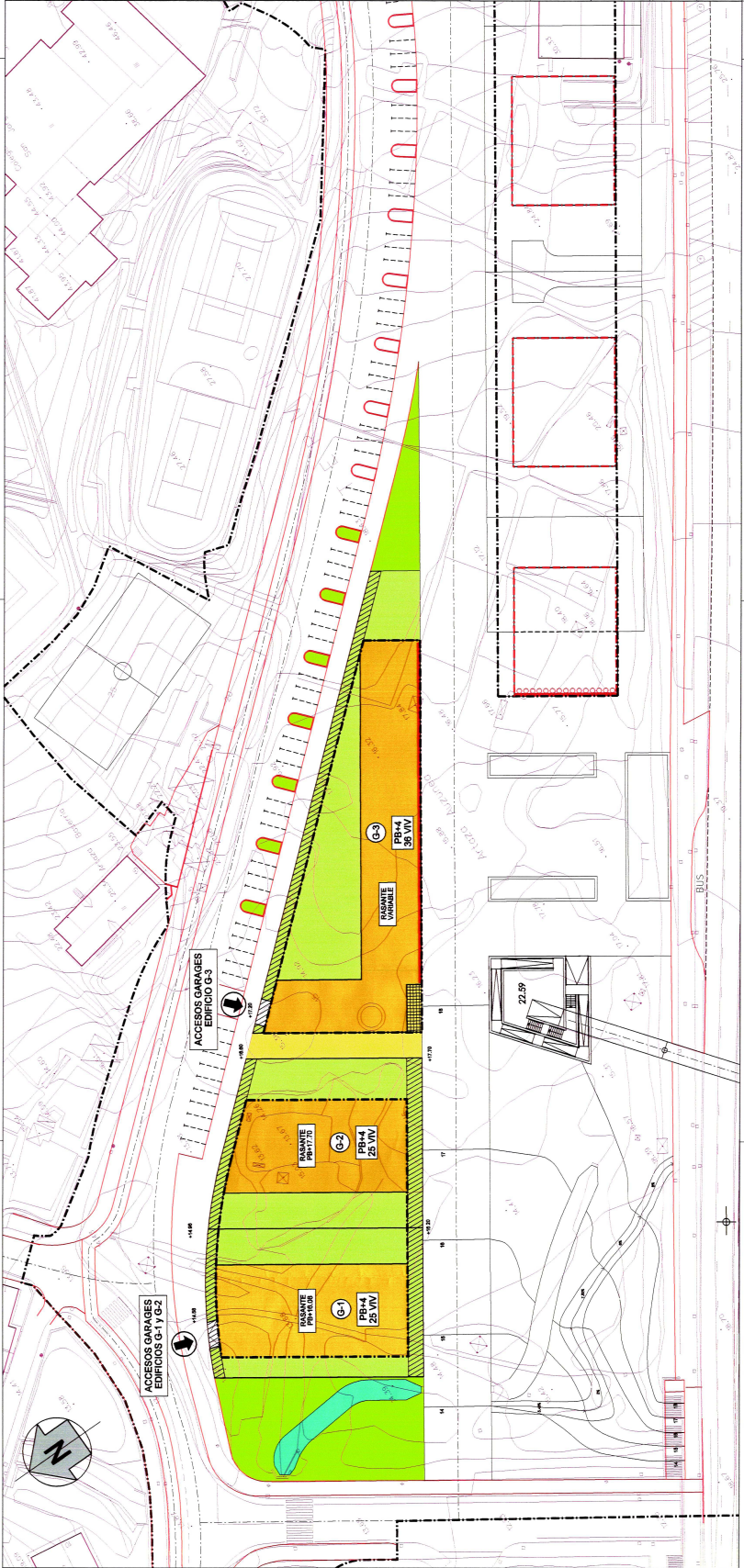
LEYENDA

- DOMINIO Y USO PRIVADO
- ZONA DE PROTECCIÓN DEL SUELO
- DOMINIO Y USO PÚBLICO
- DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO
- OCCUPACIÓN MANA EDIFICACION
- ACCESO GARAJES

- ALINEACION DE PARCELA PRIVADA
- ALINEACION MANA
- BAJO TACANTE (GARAJES)
- ALINEACION OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA

PROMOTOR	Viviendas de Vascaya			ERAGILEA
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA G DEL AREA URBANA Nº 43 "PINOSOLO" APROBACION INICIAL			PROYECTIVA
PLANO	ORDENACION PROPUESTA PARCELA - G			PLANIA
ESCALAS	E:1:1000	CONSULTOR	me(c)s d	ARQUITECTO
FECHA	Septiembre 2005	ESKALAK	Consultoría + proyectos	J.L. Burgos Cid
		DATA		Nº PLANO
				3
				PLANIA ZC





LEYENDA

- DOMINIO Y USO PRIVADO
- ZONA A URBANIZAR SIGUIENDO LA RASANTE DE LA CALLE
- DOMINIO Y USO PUBLICO
- DOMINIO PREBADO Y USO PUBLICO
- OCCUPACION MAXIMA EDIFICACION
- ACCESO GARAJES
- ALINEACION DE PARCELA PRIVADA
- ALINEACION MAXIMA BAO RASANTE (GARAJES) EN PLANTA BAJA

EDIFICIO N°	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MAXIMA
G-1	2.686	B+4
G-2	2.686	B+4
G-3	4.830	B+4

NOTAS : LA EDIFICABILIDAD DE LOS EDIFICIOS G-1, G-2 Y G-3, PODRA REDISTRIBUIRSE CUMPLIENDO LAS CONDICIONES DE OCUPACION MAXIMA Y ALTURAS MAXIMAS

PROMOTOR

ENCUADRA

PROYECTO

PLANOS

ESCALAS

FECHA

CONSULTOR

ARQUITECTO

EBRAKAL

DATA



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA G DEL AREA URBANA N° 43 "PINOSOLO" APROBACION INICIAL

ORDENACION PROPUESTA PARCELA -G

PLANIA

0 5 30 60 m

E 1:500

September 2005

J.L. Burgos Cid

m(c)sa

Consultoría e proyectos

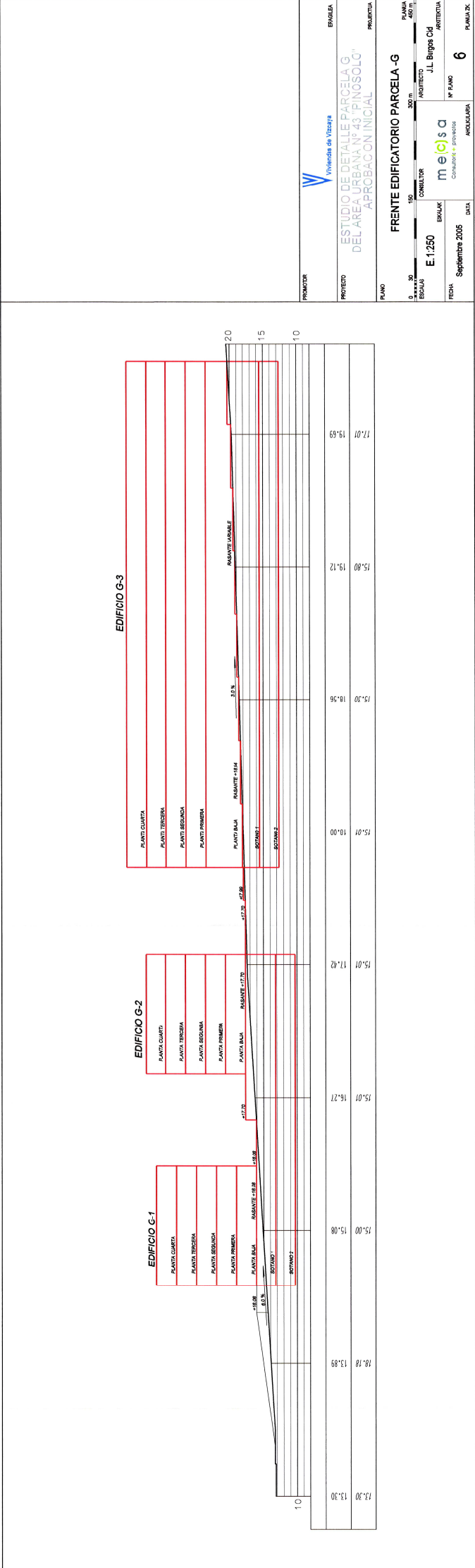
ANADOLUJA

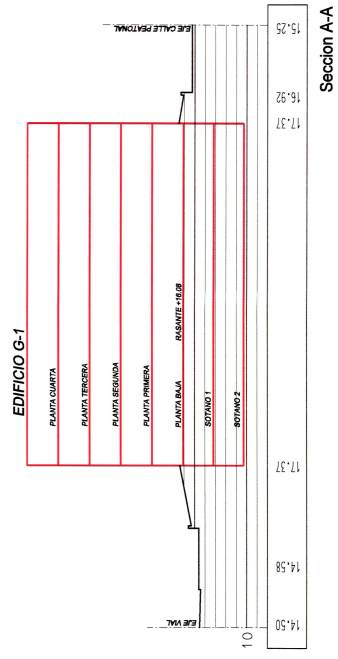
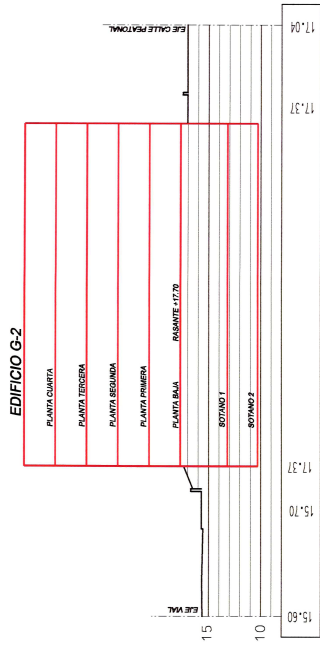
4


PLANIA 2K









PROYECTO	 <b>Viviendas de Vizcaya</b>		<b>ESTUDIO DE DETALLE PARCELA G DEL AREA URBANA Nº 43 "PINOSOLLO" APROBACION INICIAL</b>	<b>PROYECTA</b> ENRIQUETA
PLANO	<b>PROPIETARIA</b>			
<b>SECCIONES TRANSVERSALES A-A y B-B</b>				
FECHA	E.1:250 Septiembre 2005	ERBAIAK CONSULTOR	150 300 m	PLANTA 405 m
		CONSULTOR	ARQUITECTO J.L. Burgos Cid	PLANTA 2K 6bis
			Nº PLANO 6bis	ARQUITECTA ANAOLUAGA