

**ESTUDIO DE DETALLE
DEL LOTE EDIFICALE VIII DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR RESIDENCIAL DE LEIOANDI - LEIOA**

1.- GENERALIDADES.-

1.1. ANTECEDENTES.

Los antecedentes urbanísticos del presente Estudio de Detalle son los siguientes:

Planeamiento General: El 18 de Septiembre de 2008 se Aprueba Definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Leioa, la “Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leioa, referente al ámbito de Leioandi; a su sectorización; cambio de límite con el Sector Laubide; segregación del Area del Suelo Urbano de Goikoetxe; Modificación del nuevo Sistema General de Equipamientos.”

Planeamiento de Desarrollo: En la misma fecha del Planeamiento General y simultáneamente con este se Aprueba Definitivamente el Plan Parcial del Sector Residencial Leioandi (Ambito nº 38 del P.G.O.U. de Leioa)

Ejecución y Gestión: El 14 de Octubre del 2008 se Aprueba Definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora del Ambito de Leioandi, mediante Decreto de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Leioa, publicado en el BOB nº 208, del miércoles 29 de Octubre de 2008.

El 18 de Junio de 2009 se Acuerda, por parte de la Junta de Concertación del Sector Residencial de Leioandi, Aprobar Inicialmente el “Proyecto de Reparcelación” de dicho Sector; así como la presentación al Ayuntamiento de Leioa, para su preceptivo trámite del Proyecto de Urbanización del mismo.

2.- JUSTIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE

2.1. DE SU FORMULACIÓN

2.1.1. Iniciativa

El presente Estudio de Detalle (E.D.) se redacta por iniciativa común de los adjudicatarios de cada uno de los sublotes en el Proyecto de Reparcelación, A y B, en que se subdivide el lote VIII, del Plan Parcial del Sector de Leioandi:

- El Ayuntamiento Leioa, adjudicatario del sub lote VIII-A (Equipamiento Público).
- SERVIHABITAT, S.A., adjudicatario del sub lote VIII-B (Equipamiento Privado).

2.1.2. Conveniencia

La conveniencia de la formulación del presente expediente deriva del interés conjunto de los dos adjudicatarios del lote VIII, para adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada (P.P.) a:

- Por un lado, y en lo que al Ayuntamiento de refiere a una lógica más adecuada para el Equipamiento Público, que se pretende llevar a cabo en el sub lote, tanto en cuanto a su ubicación, como a su ocupación.

- Por otro lado, y en relación con SERVIHABITAT, para posibilitar una adecuación de los usos y alturas del Equipamiento Privado, a los intereses concretos de sus necesidades.

2.1.3. Finalidad

De acuerdo con lo establecido, tanto en la legalidad urbanística vigente (Artículo 73 de la ley del Suelo de Euskadi), como en la Normativa General del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Leioa (Artículo 2.2.4, de la Sección 2ª del Capítulo Segundo) el presente E.D.se redacta con la finalidad de ADAPTAR Y REAJUSTAR:

- Los límites de separación de las subparcelas VIII a y VIII b, que figuran en el P.P. vigente aumentando la primera, destinada a Equipamiento Público y reduciendo la segunda, destinada a Equipamiento privado.
- Las alturas de ambas subparcelas, reduciendo la de esta última.

2.2. DE SU CONTENIDO .

El presente E.D. comprende los siguientes documentos, de acuerdo con lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico vigente:

2.2.1. Documentación escrita

Memoria.

Desarrollada en páginas 6 mecanografiadas.

Ordenanzas.

Desarrolladas en una (1) ficha (Ordenanza Reguladora del lote VIII; VIII a Equipamiento Público; VIII b Equipamiento Privado.)

2.2.2. Documentación gráfica

Compuesta de los siguientes planos:

DOCUMENTO	PLANO		TITULO	ESCALA
DE INFORMACION	1	I-1	Plano de situación	1/5000
	2	I-2	Plano de emplazamiento	1/2000
	3	I-3	Plano de Planeamiento de Desarrollo Plan Parcial urgente	1/2000
	4	I-4	Plano de detalle del Planeamiento VIII	1/500
DE ORDENACION	5	O-1	Plano del P.P. reajustado tras el Estudio de Detalle	1/2000
	6	O-2	Plano de detalle del lote VIII reajustado	1/500
	7	O-3	Plano de detalle de superposición del P.P. y del E.D.	1/500

2.3. DE LA SOLUCION ADOPTADA

La solución propuesta en el E.D. puede concretarse de la siguiente forma:

a) A nivel conceptual

La solución consiste en, manteniendo las alineaciones exteriores del conjunto del Lote VIII. INTERCAMBIAR la ubicación de las subparcelas, de Equipamiento Público y de Equipamiento Privado, pasando la primera al extremo derecho de la parcela, en continuidad y colindancia con las

adjudicaciones públicas para vivienda de VPO en el lote IX, y la segunda al extremo izquierdo, en colindancia con las Adjudicaciones de uso Residencial libre-privado en el lote VII.

- Incrementar la distancia entre los lotes edificables sobre rasante, en el extremo izquierdo entre las parcelas, IX, de VPO, y VII a, de Equipamiento Público, pasando de un mínimo de 6,50 mt, a 10 mt, reduciendo la parcela de Equipamiento Privado.
- Incrementar la ocupación sobre rasante, en la subparcela VII a, de Equipamiento Público, de 415 m2 a 545 m2, reduciendo la parcela de Equipamiento Privado.
- Incrementar el “zocalo” edificado del conjunto de la parcela, de 1 a 2 plantas continuas a lo largo de la misma.
- Reducir la altura edificable de la subparcela de Equipamiento Privado a una planta sobre el zócalo común de la parcela, de dos plantas
- Posibilitar el Uso Comercial, en toda la subparcela de Equipamiento Privado, además del de Otros Equipamientos y Terciario en la planta 2 de la misma

b) A nivel pormenorizado

Los REAJUSTES que plantea el Estudio de Detalle son los siguientes:

b.1. Alineaciones

- Se mantienen las alineaciones de sótano de la parcela establecidas en el P.P.
- Se mantienen las alineaciones sobre rasante del límite exterior de la parcela, en tres de sus lados: (a la rotonda, a la parcela VII y a la trasera), retrasándose la que hace frente a la parcela IX, 3,5 mt, tanto en la parte trasera, como la delantera.
- Se traslada la alineación interna de pisos elevados sobre el zócalo común, en la subparcela de Equipamiento Privado, de forma que tenga una anchura de 23,9 mt, en el centro, en vez de los 18,5 mt del P.P.

b.2. Ocupaciones

- Se mantienen las ocupaciones bajo rasante en la planta del sótano del conjunto de la parcela.
- Se reducen las ocupaciones sobre rasante del conjunto de la parcela, pasando de los 1.670 m2 del P.P. a los 1.545 m2 del E.D. en base a reducir la subparcela de Equipamiento Privado del P.P.
- Se incrementa la ocupación sobre rasante de la subparcela VIII a, de Equipamiento Público, de los 415 m2 del P.P., a los 545 m2 del E.D. reduciendo, en la misma superficie la ocupación de la subparcela de Equipamiento Privado.
- Se incrementa la ocupación en planta sobre el zócalo común, de la parcela de Equipamiento Privado, de los 415 m2 del P.P. a los 705 m2 del E.D.

b.3. Alturas

- Se mantiene la altura máxima de cornisa. para la subparcela VII a, de Equipamiento Público, coincidente con la de la parcela IX, de VPO, así como máximo número de plantas establecido en el P.P.

- Se incrementa la altura máxima del zócalo común del conjunto de la parcela, de 1 a 2 plantas.
- Se reduce la altura máxima de la subparcela de Equipamiento Privado de B+5, a B+2.

b.4. Edificabilidad

- Se mantienen las edificabilidades establecidas en el P.P. para las dos subparcelas

b.5. Usos

- Se amplían los usos de la subparcela de Equipamiento Privado, posibilitando el Comercial en todas sus plantas, además del de Otros Equipamientos y Terciario, en su última planta. (2)

c) Justificación Pormenorizada de las determinaciones que se reajustan en el E.D., comparándolas con las del P.P.

A continuación ponemos en relación, mediante el siguiente cuadro, las determinaciones que son objeto de REAJUSTE, a través del presente E.D.:

		Uso	Nº máx de plantas	Superficie de la parcela	Superficie ocupada		Edificabilidad	Nº de Aparcamiento	Ubicación
					sotano	vuelo			
				m2	m2	m2			
Sub-lote VII a	P.P.	Público (Social)	S+B+5	430	430	415	3000*	1c/100m ²	Extremo izquierdo. Del lote, colindante con lote VII de vivienda libre, frente a la calle
	E.D	Público (Social)	S+B+5	750	750	545	3000*	1c/alojamiento	Extremo derecho del lote colindante con lote IX (de VPO), y con mayor separación del mismo, frente a la rotonda
Sub-lote VIII b	P.P.	Comercial (bajo) Otros (pisos)	S+B+5	1450	1450	415	1250 p.baja	1c/40 m ² Comercial	Extremo derecho del lote colindante con lote IX (de VPO) frente a la rotonda
							1250 5pisos		
	E.D	Comercial Plantas B;1;2 Otros y Terciario (panta 2)	S+B+2	1130	1130	1035 p.baja	760 p.baja	1c/ 25 m ² comercial	Extremo izquierdo del lote colindante con lote VII (vivienda libre) frente a la calle
						1035 p.1º	1035 p.1º		
						750 p.2º	705 p.2ª	1c/100 m ² otros	
							Total 2500		

Como resumen de todo lo anterior podemos concluir que con el presente Estudio de Detalle se cumplimenta lo establecido en el Artículo 73 de la ley del Suelo de Euskadi, en sus apartados 2 y 3:

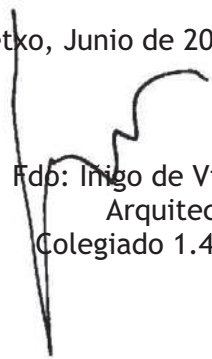
a) circunscribiéndose sus determinaciones a la rectificación de las alineaciones establecidas en la Ordenación Pormenorizada (P.P.), y a la nueva ordenación de los volúmenes dentro de los máximos establecidos en el citado P.P.

b) manteniendo las previsiones establecidas en el P.P.

c) sin alterar, ni el destino del suelo, ni la edificabilidad urbanística.

d) sin suprimir, ni reducir, ni los viales, ni las dotaciones públicas, establecidas en el P.P.

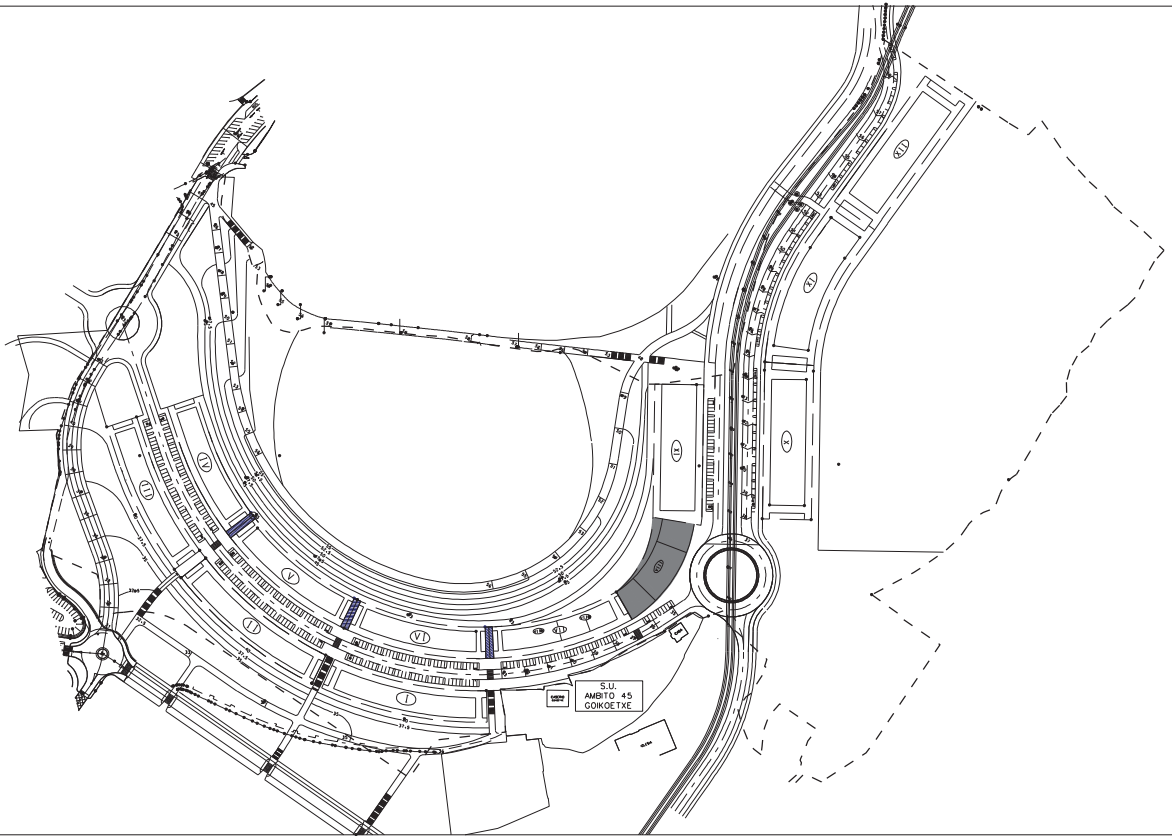
Getxo, Junio de 2009



Fdo: Inigo de Viar
Arquitecto
Colegiado 1.406

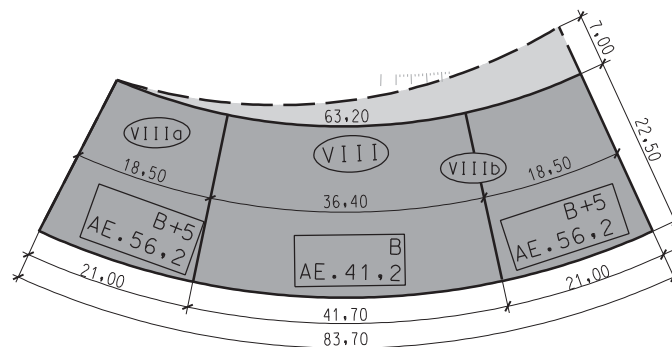
**ORDENANZA REGULADORA
DEL LOTE VIII**

**ORDENANZA REGULADORA DEL LOTE VIII
VIGENTE S/PLAN PARCIAL**



LOTE		USO		NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE					EDIFICABILIDAD (m2c)		NUMERO APARCAMIENTOS			
						PARCELA		OCUPABLE								
								EN SOTANO		EN VUELO						
VIII	VIIIa	PUBLICO (SOCIAL)		---	S + B + 5	430	1.880	430	1.880	415	1.670	3.000 •		1 c/100 m2		
	VIIIb	PRIVADO	(COMERCIAL)		S + B	1.450		1.450		1.880		1.255	1.670	1.255	2.500	1 c/40 m2
			(OTROS)		5									1.245		1 c/100 m2

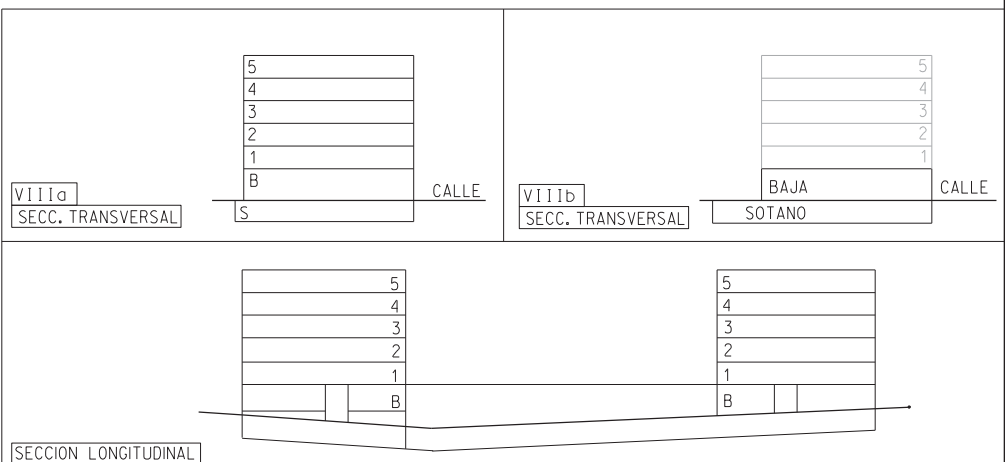
* NO COMPUTA A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD



ESCALA
1/1.000

CA.53	COTA DE ALERO
B+2	NUMERO DE PLANTAS
	SUPERFICIE OCUPABLE EN SOTANO
	SUPERFICIE OCUPABLE EN ALTURA
	LIMITE DE PARCELA, ALINEACION EN SOTANO
	ALINEACION MAXIMA SOBRE RASANTE

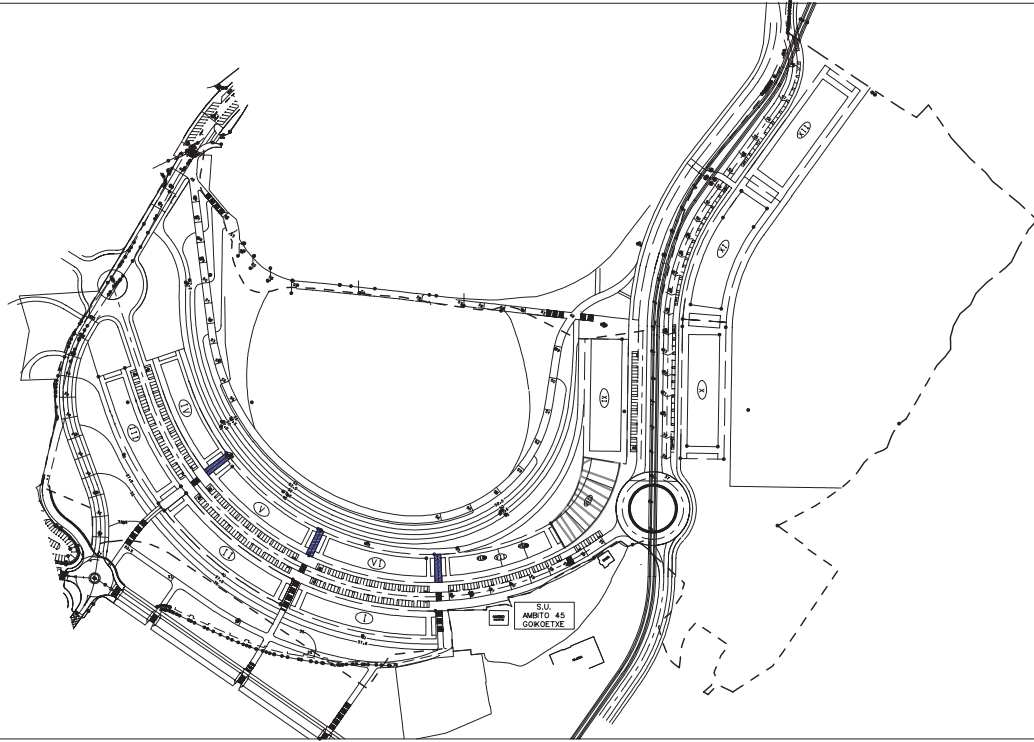
* VER ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL



**ORDENANZA REGULADORA DEL LOTE VIII
REAJUSTADA S/ESTUDIO DE DETALLE**

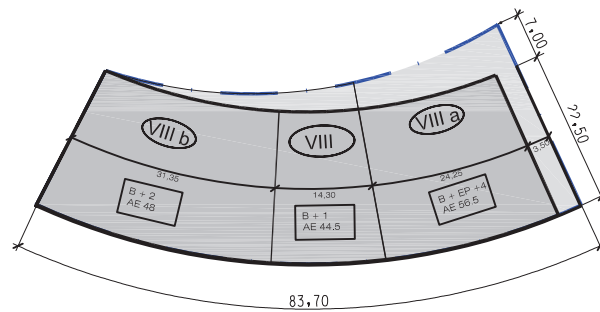
ORDENANZA REGULADORA: LOTE VIII

VIIIa EQUIPAMIENTO PUBLICO - VIIIb EQUIPAMIENTO PRIVADO



LOTE		USO		NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE				EDIFICABILIDAD (m2c)		NUMERO APARCAMIENTOS
						PARCELA		OCUPABLE				
								EN SOTANO	EN VUELO			
VIII	VIIIa	PUBLICO (SOCIAL)	---	S + B + EP + 4	750	1.880	750	1.880	545	3.000 *		1 c/alojamiento
	VIIIb	PRIVADO		S + B + 2	1.130		1.130		PB 1.035	PB 760	2.500	1 c/40 m2
				(SOLO EN PLANTA 2)					P1 1.035	P1 1.035		1 c/100 m2
									(OTROS-TERCIARIO)	P2 705		P2 705

* NO COMPUTA A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD

ESCALA
1/1.000

CA.53 COTA DE ALERO

B+2 NUMERO DE PLANTAS

SUPERFICIE OCUPABLE EN SOTANO

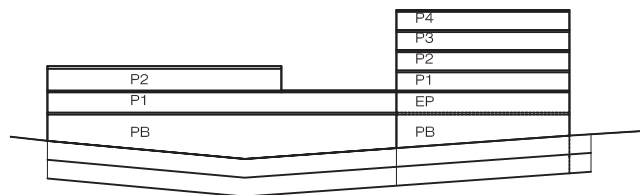
SUPERFICIE OCUPABLE EN ALTURA

LIMITE DE PARCELA, ALINEACION EN SOTANO

ALINEACION OBLIGATORIA SOBRE RASANTE EN PB

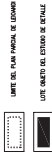
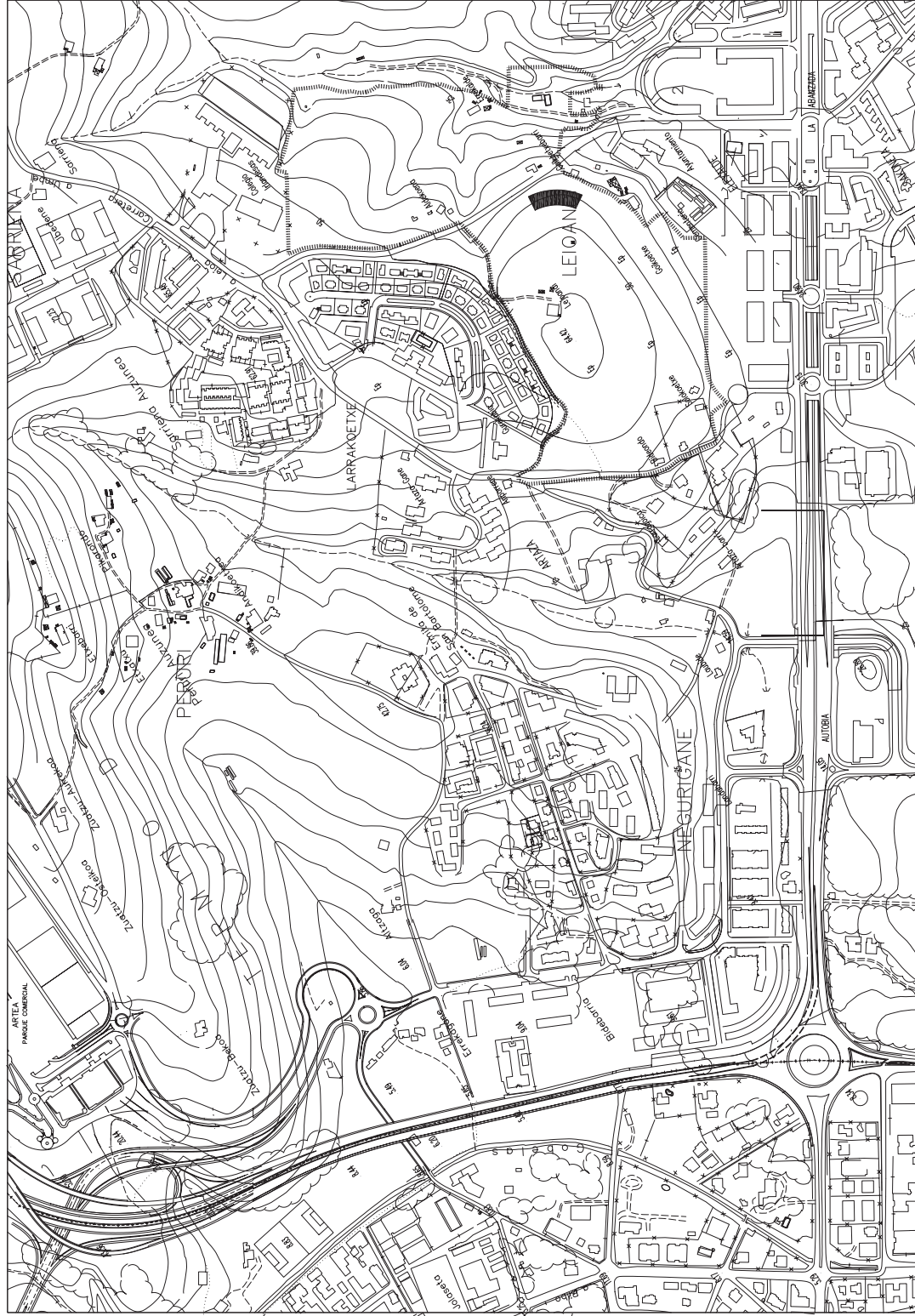
ALINEACION MAXIMA EN PISOS

• VER ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL



SECCION LONGITUDINAL

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



estudio de detalle
del lote VIII del P. P. del sector
residencial leizor de Leizor

escala: A1 1:2500
A3 1:5000

01-información 1

plano de situación
servihabitat s.a. promotor

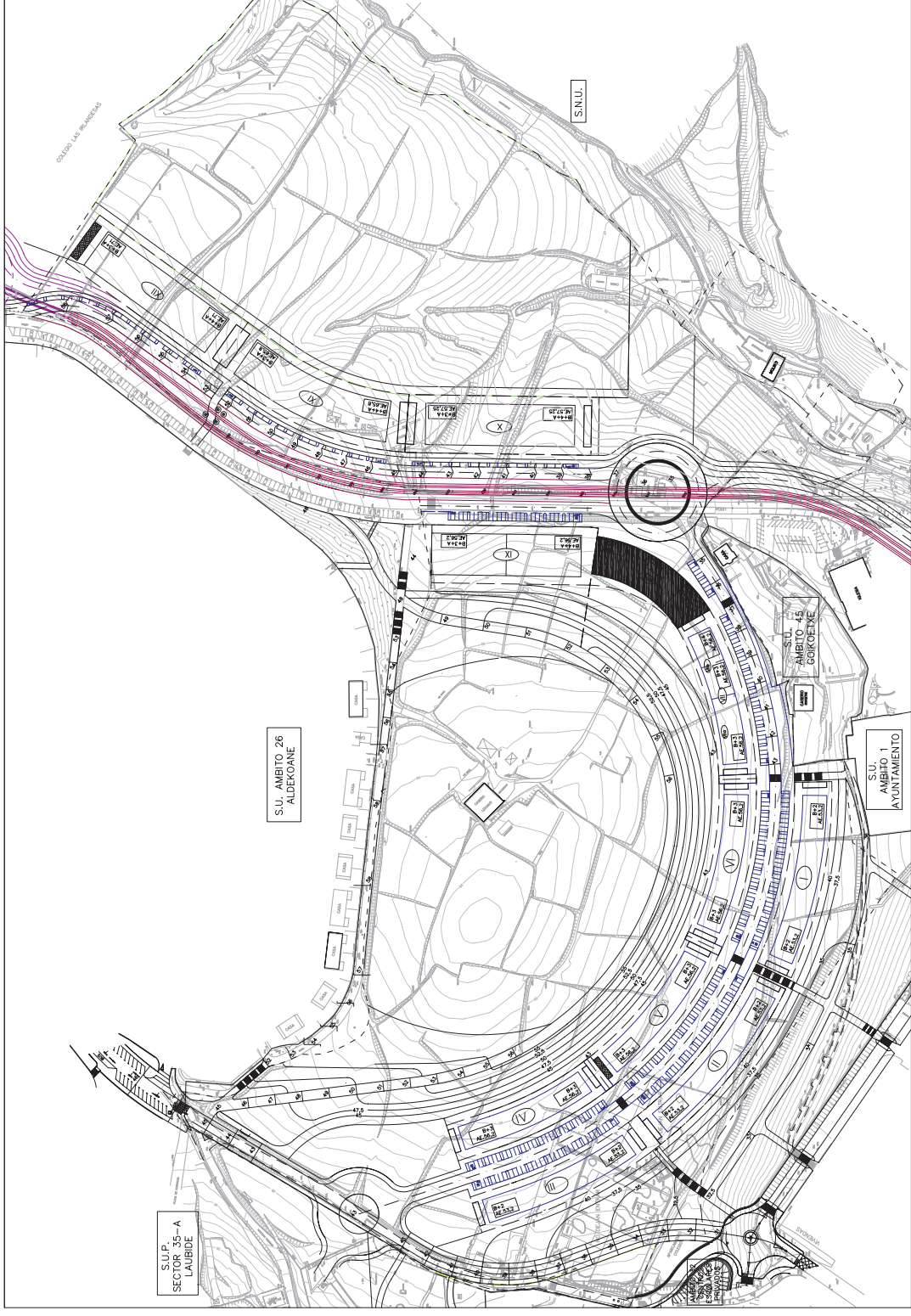
inigo de mar arquitectos

LINEA DEL SECTOR
LINEA DEL SECTOR DE DETALLE



estudio de detalle
del lote VIII del P.P. del sector
residencial Ieloandi de Leloa
escala A1 1/1000
A3 1/2000
Junio 09
plano de emplazamiento
servihabitat s.a.
promotor

02-Información 2
Inigo de Vlar arquitecto





estudio de detalle
del lote VIII del P.P. del sector
residencial Ieloandl de Leloa

escala

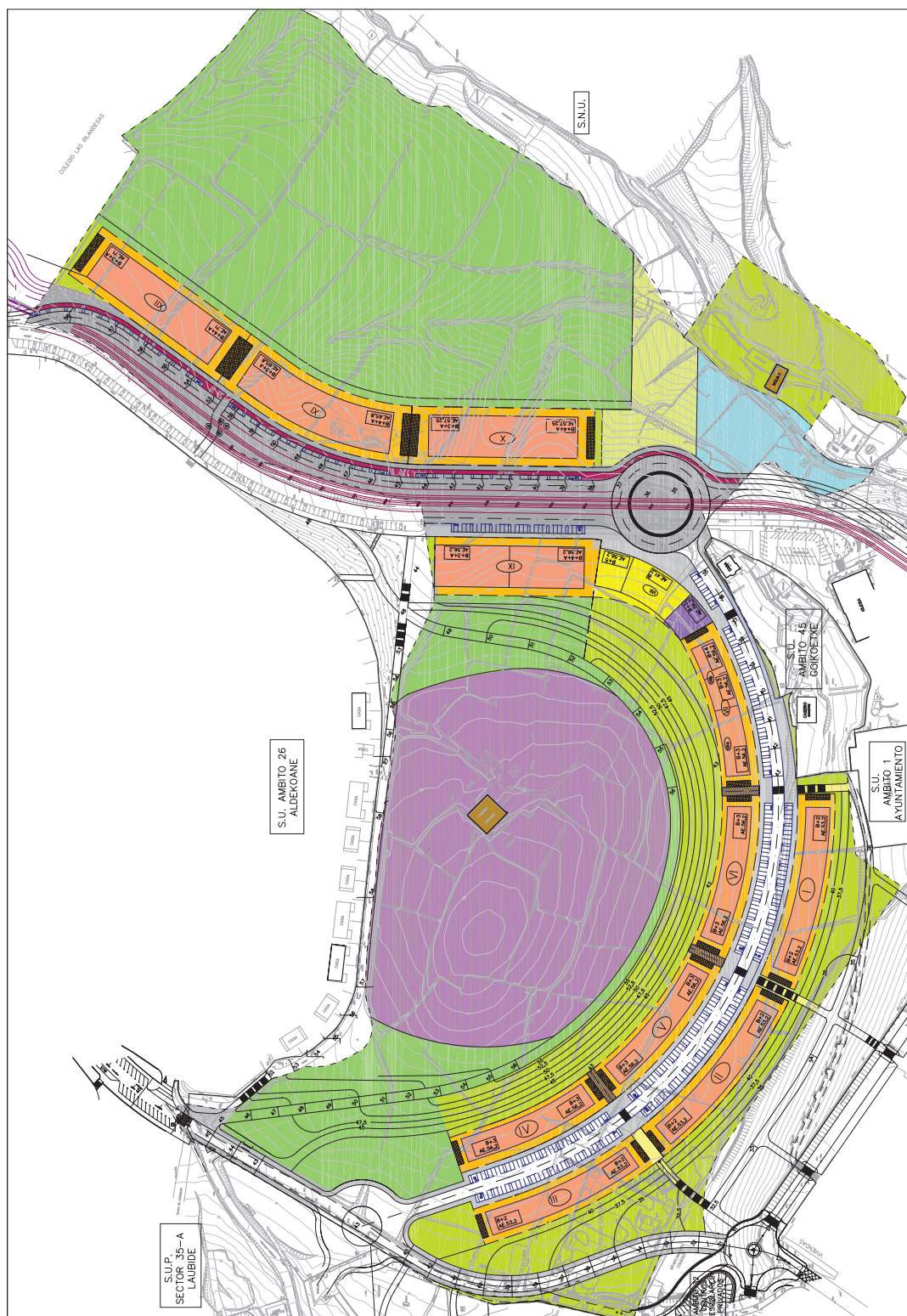
A1 1/1000
A3 1/2000

Junio 09

servilhabitat s.a. promotor

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 391–397

l'Inlgo de vlar architects



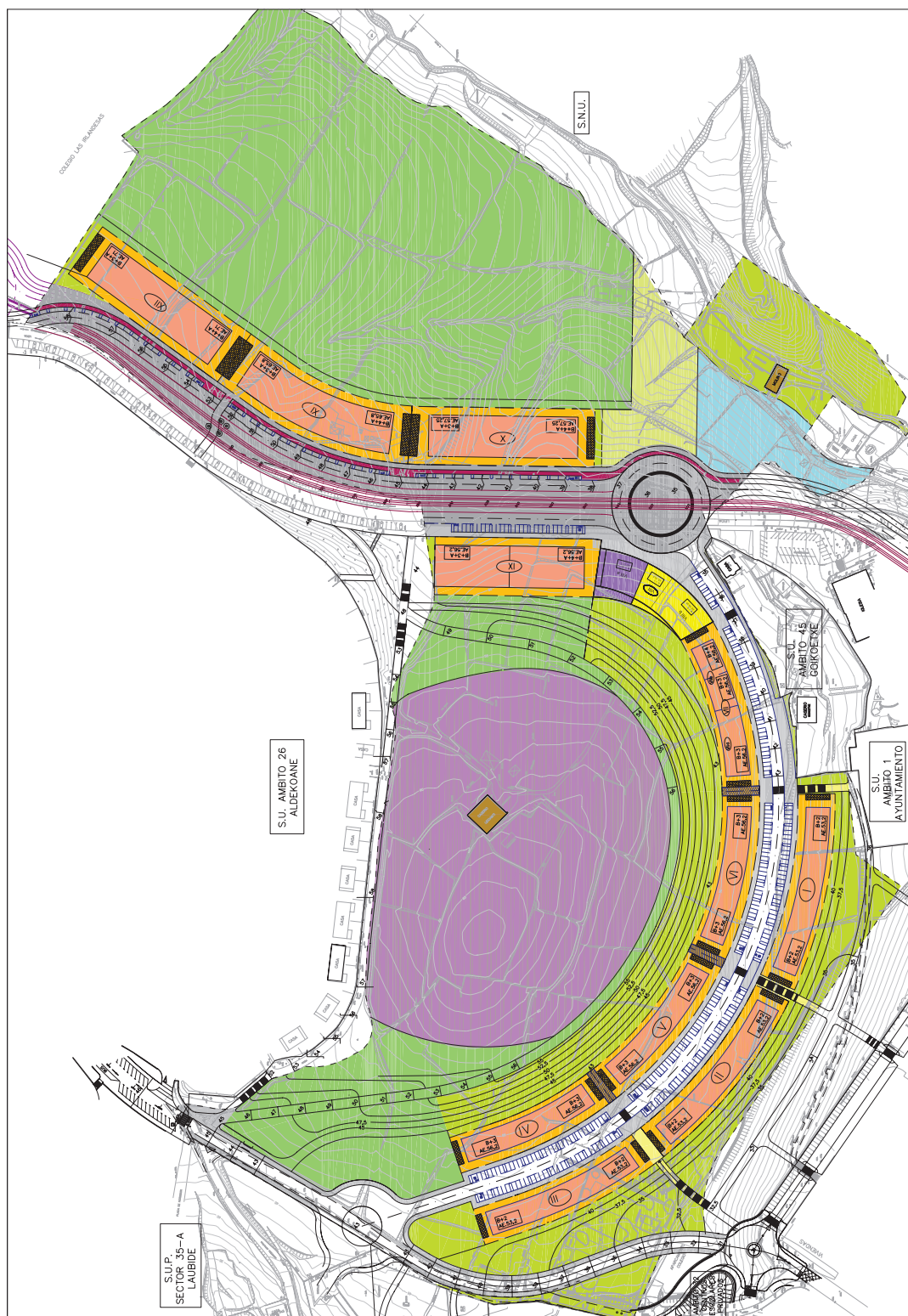
estudio de detalle
del lote VIII del P.P. del sector
residencial Ieloandi de Leloa

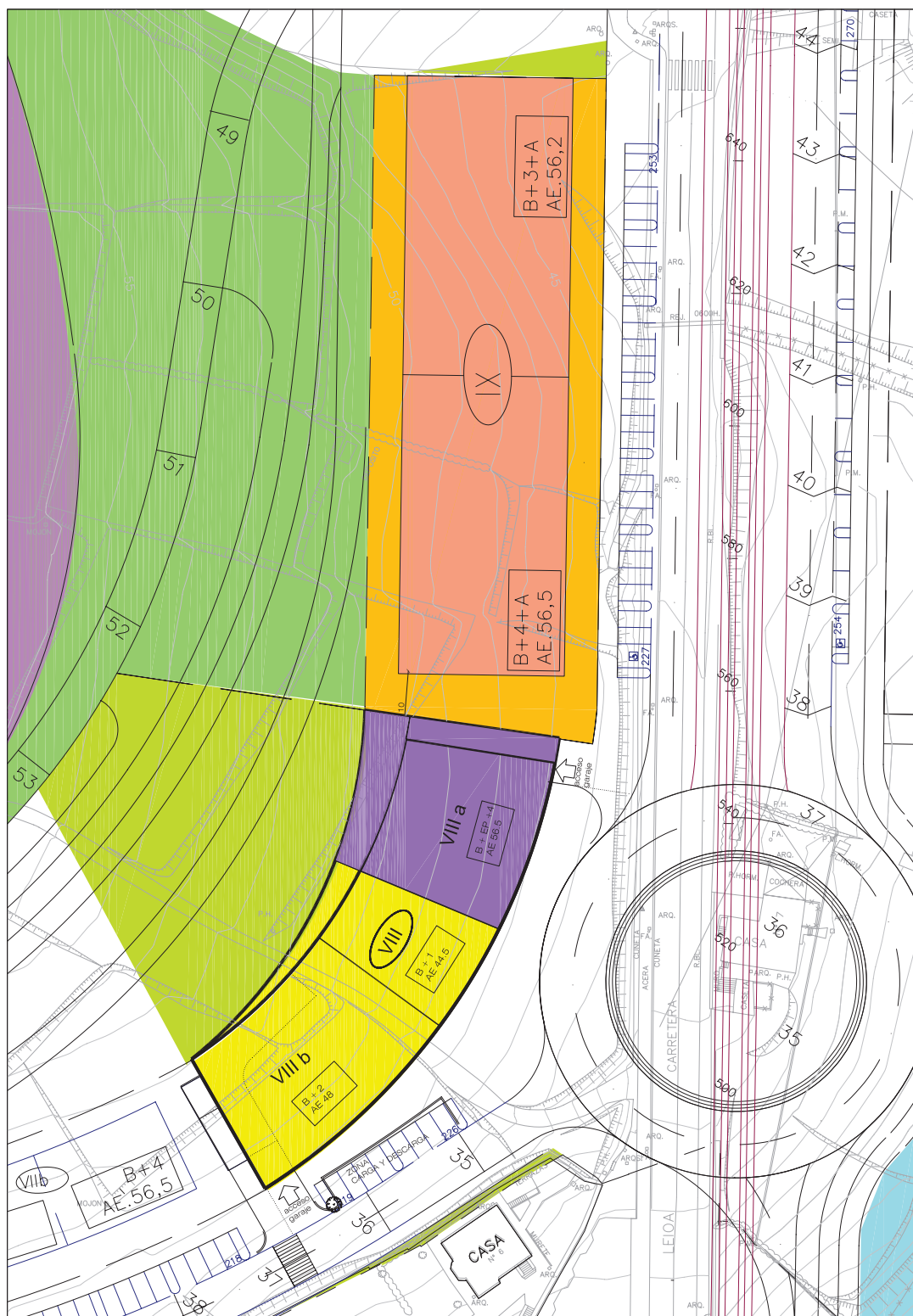
escala A1 1/1000
A3 1/2000

servilhabitat s.a. promotor

promoter

l'inglo de vlar architecte





estudio de detalle
del lote VIII del P.P. del sector
residencial Ieloandi de Leloa

Junio 09
A3 1/500
06-ordenación 2
plano de detalle lote VIII reajustado

servihabitat s.a. promotor

l'Algo de vlar architects

-
- ALINEACIONES EXTERIORES DEL P.P. DEL LOTE EN VIELO
-
- ALINEACIONES EXTERIORES DEL P.P. DEL LOTE EN SÓTANO
-
- ALINEACIONES INTERIORES DE LOS SUBIOTES DEL P.P. EN VIELO
-
- ALINEACIONES DEL E.D. EN VIELO
-
- ALINEACION INTERIOR DE LOS SUBIOTES DEL E.D. EN SÓTANO
-
- SE TRASLADA 3,5m EN EL E.D.
-
- alineación A
-
- SE TRASLADA 8,95m EN EL E.D.
-
- alineación B
-
- SE TRASLADA 1,5m EN EL E.D.
-
- alineación C

-
- VOLUMEN TOTAL SOBRE RASANTE SECCIÓN E.D.
-
- VOLUMEN TOTAL SOBRE RASANTE SECCIÓN P.P.



estudio de detalle
del lote VIII del P.P. del sector
residencial Ieloandi de Leloa

escala A1 1/250
A3 1/500

Junio 09 07-ordenación 3

plano de detalle de superposición del P.P. y E.D.

servihabitat s.a.

promotor

Intigo de vlar arquitectos

