

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1A1-1A2-1B-1C
DEL SECTOR N.º44 TORRESOLO, LEIDA**

MEMORIA Y PLANOS



SECTOR RESIDENCIAL N44
TORRESOLO, LEIOA

me(c)sa
consultoría+proyectos

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS DE VPO DEFINIDAS EN LA
FASE 1 DE EJECUCION DEL SECTOR RESIDENCIAL N°44 “TORRESOLO”**

INDICE

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

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 SOLUCIÓN ADOPTADA

Descripción de la ordenación:

- Normativa urbanística y ordenanza de aplicación.
- Edificabilidad.
- Alineaciones y rasantes.
- Unidad compositiva parcelas 1 A1 y 1 A2.
- Servidumbre de paso.

Contenido de la ordenación:

- Superficie ordenada.
- Suelo edificable.
- Red viaria.

3. DOCUMENTACION GRAFICA

Planos de información.

INF.01.01 SITUACION	1/4.000
INF.01.02 TAQUIMETRICO	1/1000
- INF.01.03 PARCELARIO	1/1000
- INF.01.04 ESTADO ACTUAL ALINEACIONES Y RASANTES	1/500

Planos de ordenación

- ED.02.01 PROPUESTA ALINEACIONES Y RASANTES	1/500
- ED.02.02 ORDENACION PROPUESTA VIALIDAD	1/500
- ED.02.03 PERFILES LONGITUDINALES VIALIDAD	1/750
- ED.02.04 VOLUMEN EDIFICATORIO	1/200

Planos de propuesta

- PROP.03.02 ENCAJE PARCELAS 1 A1 Y 1 A2 PLANTA SOTANO	1/400
- PROP.03.01 ENCAJE PARCELAS 1 A1 Y 1 A2 PLANTA SOTANO	1/400
- PROP.03.03 ENCAJE PARCELAS 1 A1 Y 1 A2 SECCIONES TRANSVER.1	1/200
- PROP.03.04 ENCAJE PARCELAS 1 A1 Y 1 A2 SECCIONES TRANSVER.1	1/200

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 del Planeamiento que la desarrolla, la documentación técnica del Estudio de Detalle de las parcelas 1A1, 1A2, 1B y 1C del sector residencial nº 44 Torresolo en Leioa.

Para la realización del Estudio de Detalle se cuenta con la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Leioa y ordenación Pormenorizada del Sector Torresolo mediante acuerdo plenario número 5 celebrado el 18 de septiembre de 2008, así como la aprobación definitiva del PAU del Sector de Torresolo mediante decreto nº 217 de fecha 18 de marzo de 2009.

La redacción del Estudio de Detalle corre a cargo de los arquitectos: D. Gabriel Chapa Prado, colegiado en el COAVN con nº 2032 y D. David Jorge Caballero colegiado en el COAVN con nº 3190.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Ayuntamiento de Leioa, Neinor y Viviendas de Vizcaya, como titulares de las fincas vinculadas a la Fase 1, han acordado tramitar el Estudio de Detalle con el fin de llevar a cabo el desarrollo de las viviendas del protección oficial definidas en las parcelas 1A1, 1A2, 1B y 1C, sugiriéndose la modificación de las alineaciones de la edificación que exige el PAU así como establecer unas pautas de unidad de criterios a la hora de definir las fachadas de las parcelas 1A1 y 1A2.

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.

DESCRIPCION DEL AMBITO

El área del Estudio de Detalle engloba a las cuatro parcelas 1A1, 1A2, 1B y 1C, donde pretende desarrollarse la edificación residencial de VPO, delimitada por:

Al Norte: Colegio de las Mercedarias.

Al Sur: Barrio de Óndiz.

Al Este: la calle Independentzia.

Al Oeste: futuro equipamiento privado que se sitúa en el espacio curvo que se genera entre el nuevo trazado viario y las viviendas de VPO.

La superficie de todo el Área nº44 en la que se encuentran situadas las parcelas es de: 118.095,69m².

Las parcelas que desarrolla el presente Estudio de Detalle se sitúan al Este del sector y las características de cada parcela tal y como se describen en el PAU son las siguientes:

DATOS PRINCIPALES DE PARCELAS

PARCELA	Nº de plantas	Nº de viviendas	Edificabilidad (m2)	Sup. Parcela (m2)
1A1	B+IV	68	5.714	3.139
1A2	B+IV	58	4.827	2.652
1B	B+IV	72	5.931	3.214
1C	B+III	32	2.474	2.189

Las parcelas 1A1 y 1A2 tienen una forma rectangular describiendo una curva siguiendo la línea del vial 7 definido en el proyecto de urbanización. Las dos parcelas se sitúan sobre un terreno en pendiente hacia el Este, lo que genera unos desniveles en el sentido transversal importantes que deben ser tenidos en cuenta a la hora de resolver los garajes y sus accesos.

Las dos parcelas conforman un frente edificatorio único por lo que se definirán unos criterios de unidad compositiva, materiales y carta de colores que generen una imagen homogénea y compacta.

Las parcelas 1C y 1B se ordenan también en un único conjunto parcelario situado al Oeste de las parcelas 1A1 y 1A2, con una geometría prácticamente triangular, parten desde el mismo vial 7 y ascienden por el terreno hacia el "vértice" del vial 5, el desnivel total salvado es de casi 10 metros lo que obliga a un estudio cuidadoso de la implantación de las viviendas y la resolución de sus garajes.

ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

Tal y como se ha indicado anteriormente para la redacción del presente Estudio de Detalle se cuenta con la aprobación definitiva tanto de la MPPGOU de Leioa como del PAU del sector 44 de Torresolo.

Posteriormente, se ha redactado el Proyecto de Urbanización, aprobado inicialmente por dictamen nº 113 en la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente, el 31 de Enero de 2012.

En dicha aprobación inicial se recogen una serie de determinaciones que deben ser incorporadas al proyecto de urbanización entre las que se encuentra la definición final de las rasantes de los viales 7 y 8 mediante un Estudio de Detalle.

EL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PGOU Y LEY DEL SUELO

El Estudio de Detalle que se presenta, cumple las determinaciones señaladas en la Modificación Puntual del PGOU de Leioa y en el PAU del sector 44 de Torresolo, con las invariantes que especifican ambos documentos, 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, así como a las Ordenanzas Municipales referentes a la edificación.

MARCO LEGAL

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

AFECCIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los terrenos que comprenden este Estudio de Detalle incluidos en el sector nº44, han sido objeto, asimismo, de un Proyecto de Urbanización en el que se definen unas rasantes para los viales y zonas peatonales que no han sido modificadas.

Lo definido en el Estudio de Detalle no supone modificaciones sobre las infraestructuras y redes urbanas existentes con no estén ya contempladas en dicho proyecto de urbanización.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La titularidad de las parcelas es la que se describe en el plano INF.01.03 correspondientes básicamente a Neinor, SA, Viviendas de Vizcaya y el Ayuntamiento de Leioa.

SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación propuesto para la ejecución de lo especificado en el Estudio de Detalle del Sector nº 44 de Torresolo, Leioa, que desarrolla lo establecido en el MPPGOU de Leioa es el de concertación, englobando todas las parcelas que comprende incluidas las desarrolladas en el Estudio de Detalle, en una sola Unidad de Ejecución de 118.095,69 m².

2. ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Normativa urbanística y Ordenanzas de aplicación

En el ámbito del Estudio de Detalle, se seguirán las determinaciones que contempla la MPPGOU de Leioa publicado en el BOB el 13 de octubre de 2008. Serán de aplicación también las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa vigente.

La altura de la edificación será medida según el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Leioa, distinguiendo las tres subzonas definidas en la documentación gráfica:

- Zona 1 A. La altura de la edificación será de 5 alturas (B+IV)
- Zona 1 B. La altura de la edificación será de 5 alturas (B+IV)
- Zona 1 C. La altura de la edificación será de 4 alturas (B+III)

La edificabilidad máxima y número de viviendas permitidas para estas parcelas será la que figura en el cuadro incluido en el capítulo primero, apartado "descripción del ámbito" del presente documento. Se permitirá, tal y como se recoge en el PAU, la transferencia de edificabilidad y número de viviendas entre las distintas subzonas, siempre y cuando se respeten las condiciones de altura, alineaciones y separación entre edificios descritas en los puntos anteriores.

Edificabilidad

El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del sector nº44 de Torresolo, establece para las parcelas objeto del Estudio de Detalle, una superficie construida máxima y altura máxima de la edificación en base a la siguiente tabla:

DATOS PRINCIPALES DE PARCELAS

PARCELA	Nº de plantas	Edificabilidad (m2)
1A1	B+IV	5.714
1A2	B+IV	4.827
1B	B+IV	5.931
1C	B+III	2.474

Parámetros que permanecen inalterables en el presente documento, que afecta exclusivamente a las alineaciones y rasantes.

La edificabilidad de las parcelas 1B y 1C podrá redistribuirse entre las dos parcelas siempre y cuando se cumplan las condiciones de ocupación y altura máximas.

Alineaciones y rasantes

La alineación oficial propuesta por este Estudio de Detalle se representa gráficamente en el plano ED.02.01 Alineaciones y Rasantes, se definen tanto la alineación sobre rasante como bajo rasante.

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.

Tal y como se refleja en la documentación gráfica se fija un retranqueo mínimo de 2,50 metros para las parcelas 1 A1 y 1 A2 (sobre rasante) en las alineación que da frente al eje 7. Dicha distancia se medirá desde el límite de parcela edificable.

En el caso de las parcelas 1B y 1C, cada una de las parcelas edificables tienen alturas máximas diferentes, B+4 y B+3 respectivamente. La parcela 1C se encuentra alineada con el vial 6 y parte del vial 5, prácticamente 11 metros por encima de la cota a la que se define el vial 5 sobre el que se desarrolla la rasante de la parcela 1B. Para homogeneizar el volumen edificado junto con las parcelas 1A1 y 1A2, se propone:

- Suprimir los límites edificables de las parcelas de manera que las propuestas tengan holgura para desarrollarse dentro de la parcela respetando en todo caso los límites de alturas y alineaciones máximas fijadas en el Estudio de Detalle y permitiendo a su vez el uso al que se destinan las parcelas, en este caso residencial vivienda.
- El frente de la parcela 1B hacia el vial 7 mantendrá una altura máxima de B+4 y la altura de cornisa deberá ser coincidente con el frente de las parcelas 1A1 y 1A2.
- La altura prevista para la parcela 1 C será de B +3 a contabilizar desde el vial 5, se permitirá que la edificación de la parcela 1C ocupe parte de los terrenos de la parcela 1B previa modificación del Proyecto de Reparcelación y mantenido en todo caso la altura máxima fijada en el apartado anterior hacia el vial 7 y respetando el volumen edificatorio máximo fijado en el plano ORD.02.04.
- El límite edificatorio fijado es coincidente tanto para la edificación sobre rasante como bajo rasante para todas las parcelas incluidas en el presente Estudio de Detalle.

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 PAU con la incorporación de los cambios en las alineaciones que se representan en el plano.

En cualquier caso, no se modifica ningún parámetro contenido en la normativa del PGOU ni del PAU del sector nº44 de Torresolo 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.

Se fija la cota de rasante para el vial 7 (vial de coexistencia) en la +48 desde el que se realizará el acceso a las viviendas de las parcelas 1 A1 y 1 A2 cuya planta baja deberá fijarse como mínimo 40cm por encima de ésta, quedando los garajes a la cota +45 aproximadamente.

Unidad compositiva parcelas 1A1 y 1A2

Las edificaciones que se sitúen en las parcelas referidas deben entenderse como un conjunto edificado común, por lo que se velará por la unidad del conjunto poniendo especial atención a:

- Los materiales que componen las fachadas.
- Carta de colores.
- Composición de la fachada y sus elementos característicos (huecos, celosías, miradores etc...)

Poniendo especial atención en la fachada común que da al frente del vial 7 y cuya altura máxima sobre rasante es la fijada en el presente Estudio de Detalle.

Servidumbre de paso parcelas 1A1 y 1A2

El diseño del trazado y la categorización del vial 7 como vial de coexistencia con preferencia peatonal, en el que se pretende limitar al máximo el tráfico rodado, supone plantear un acceso único para los garajes de las parcelas 1 A1 y 1 A2 (parcelas de titularidad distinta y con previsión de desarrollo diferente en el tiempo). Dicho acceso se plantea realizar por la Avda Txabi y Joseba Etxebarrieta a la cota 47 aproximadamente, tal y como se recoge en la documentación gráfica.

Esta solución queda avalada según el **artículo 6.3.16 - Servidumbre de paso en garajes** en el que indica textualmente:

En aquellos casos en los que la edificación prevista en los planos de ordenación, se realice por fases o propietarios distintos, se podrá exigir el establecimiento de una servidumbre de paso obligatoria de paso de vehículos entre las distintas partes en que se desarrolle la promoción.

CONTENIDO DE LA ORDENACIÓN

Superficie ordenada

La superficie total que se ordena en este Estudio de Detalle corresponde a los 11.194 m² que delimitan la parcelas (calificadas de residencial vivienda PO todas ellas) 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 Proyecto de Urbanización del sector nº44 de Torresolo.

Superficie edificable

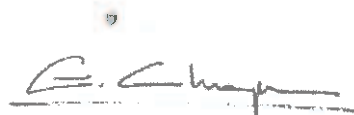
El suelo edificable es el delimitado por la línea externa que define cada una de las parcelas, bien entendido que este suelo puede considerarse edificable en la medida en que se encierra en el perímetro de esta área ya que, en cualquier caso, la superficie edificable total y la altura máxima quedan definidas por la normativa del PAU y que el Estudio de Detalle no varía en ningún caso.

No se fijan alineaciones obligatorias en ninguna de las parcelas para permitir la máxima libertad a la hora de definir y diseñar el programa de las viviendas y la ubicación de las edificaciones dentro de las parcelas, no existiendo riesgo de calles angostas y estrechas ya que se han respetado las secciones de los viales propuestos en el PAU (16 metros para el vial 7) así como sus alturas máximas, generando un perfil edificatorio bien soleado y esponjado.

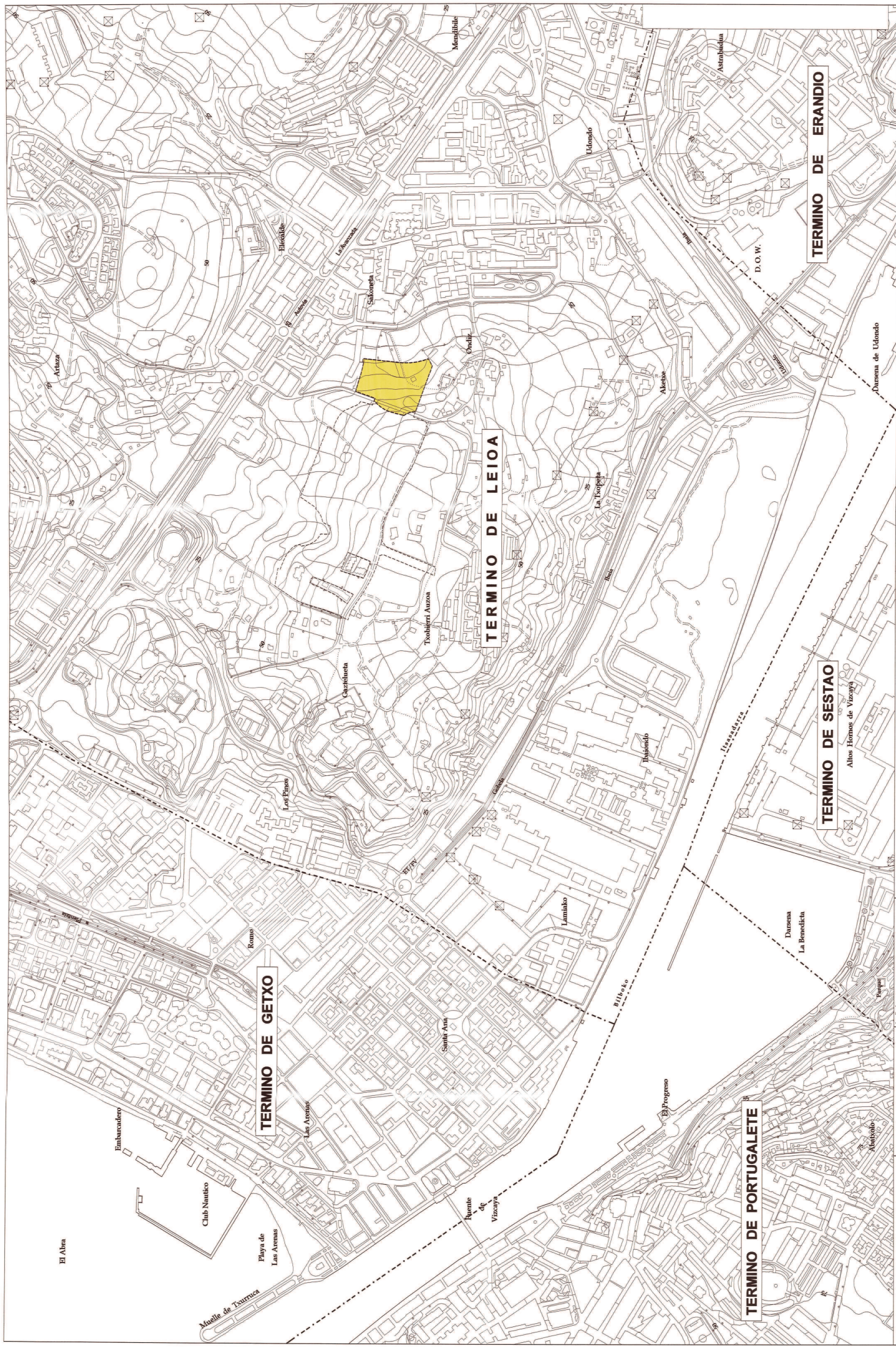
Red viaria

La red viaria no se modifica y queda definida en el Proyecto de Urbanización. Se mantienen el perfil y las secciones de los viales definidos como 5, 6, 7 y 8 en dicho proyecto de urbanización que son los que limitan las parcelas objeto del Estudio de Detalle.

Getxo, junio 2012



Gabriel Chapa Prado
Arquitecto



TERMINO DE GETXO

TERMINO DE LEOIA

TERMINO DE SESTAO

TERMINO DE ERANDIO

TERMINO DE PORTUGALETE

Junta de concertación
del sector residencial
44 "Torresolo" en Leioa

m(e)c(a)
Consultoría y Proyectos
Estudio de Detalle Parcelas
1C, 1B, 1A1, y 1A2.

Fecha: Aprobación Inicial

Fecha: Junio 2012

Escala: e: 1 : 4.000

Referencia:

Información
SITUACIÓN

INF.01.01



**Junta de concertación
del sector residencial
44 "Torresolo" en Leioa**

meisa
Consultoría y Proyectos

Estudio de Detalle Parcelas
1C, 1B, 1A1, y 1A2.

Chap

Fecha: Aprobación Inicial

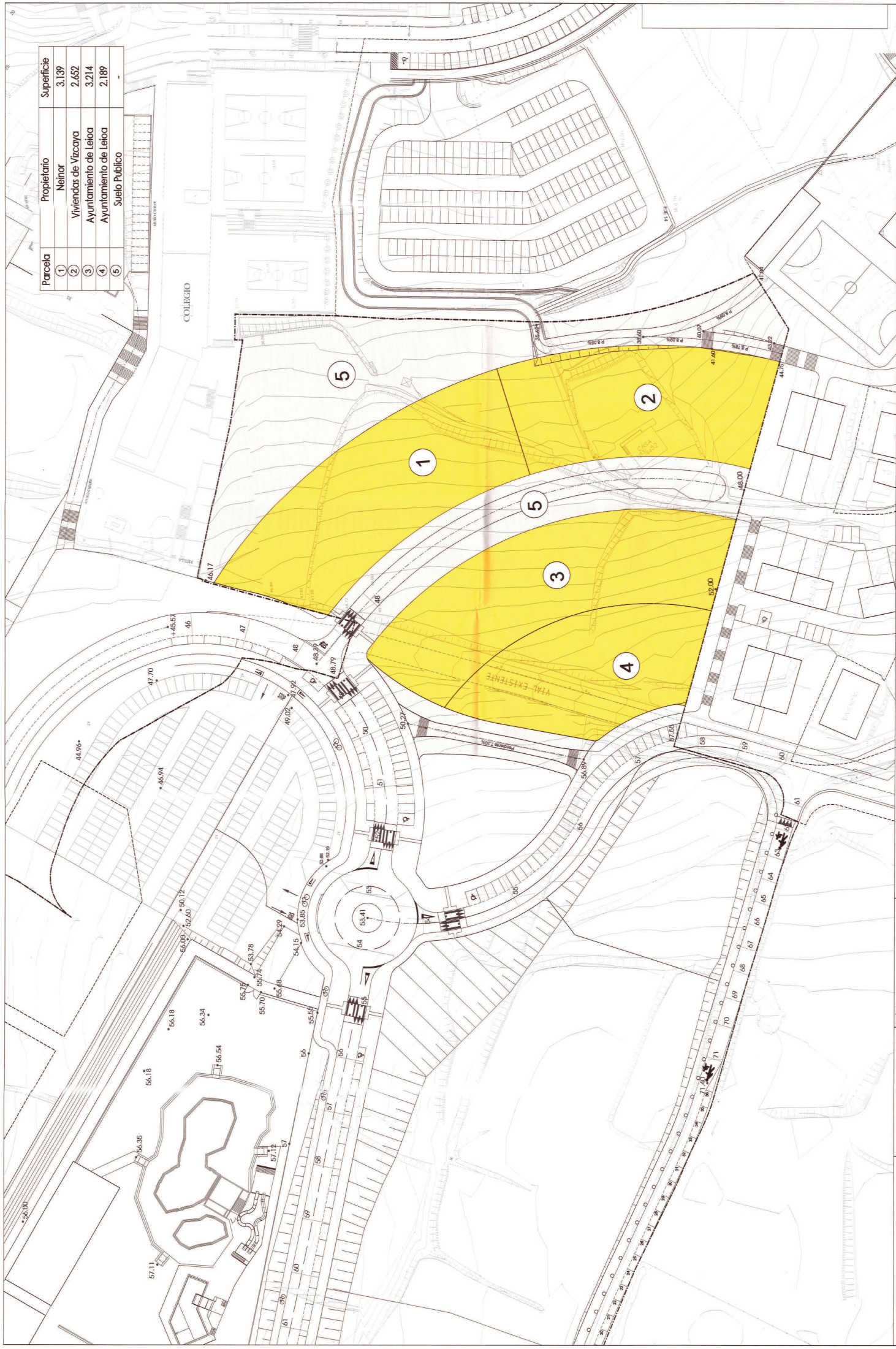
Fecha: Junio 2012

Escala: e: 1 : 1.000

0 50 100 200

**Información
TAQUIMETRICO**

INF.01.02



Parcela	Propietario	Superficie
1	Neimar	3.139
2	Viviendas de Viscaya	2.652
3	Ayuntamiento de Leica	3.214
4	Ayuntamiento de Leica	2.189
5	Suelo Publico	-

Junta de concertación del sector residencial 44 "Torresolo" en Leica

me(c)sa Consultoría y Asesoría

Proyecto: Ciudadela Chaparral Prado

Estudio de Detalle Parcelas 1C, 1B, 1A1, y 1A2.

Fecha: Aprobación Inicial

Fecha: Junio 2012

Escala: e: 1 : 500

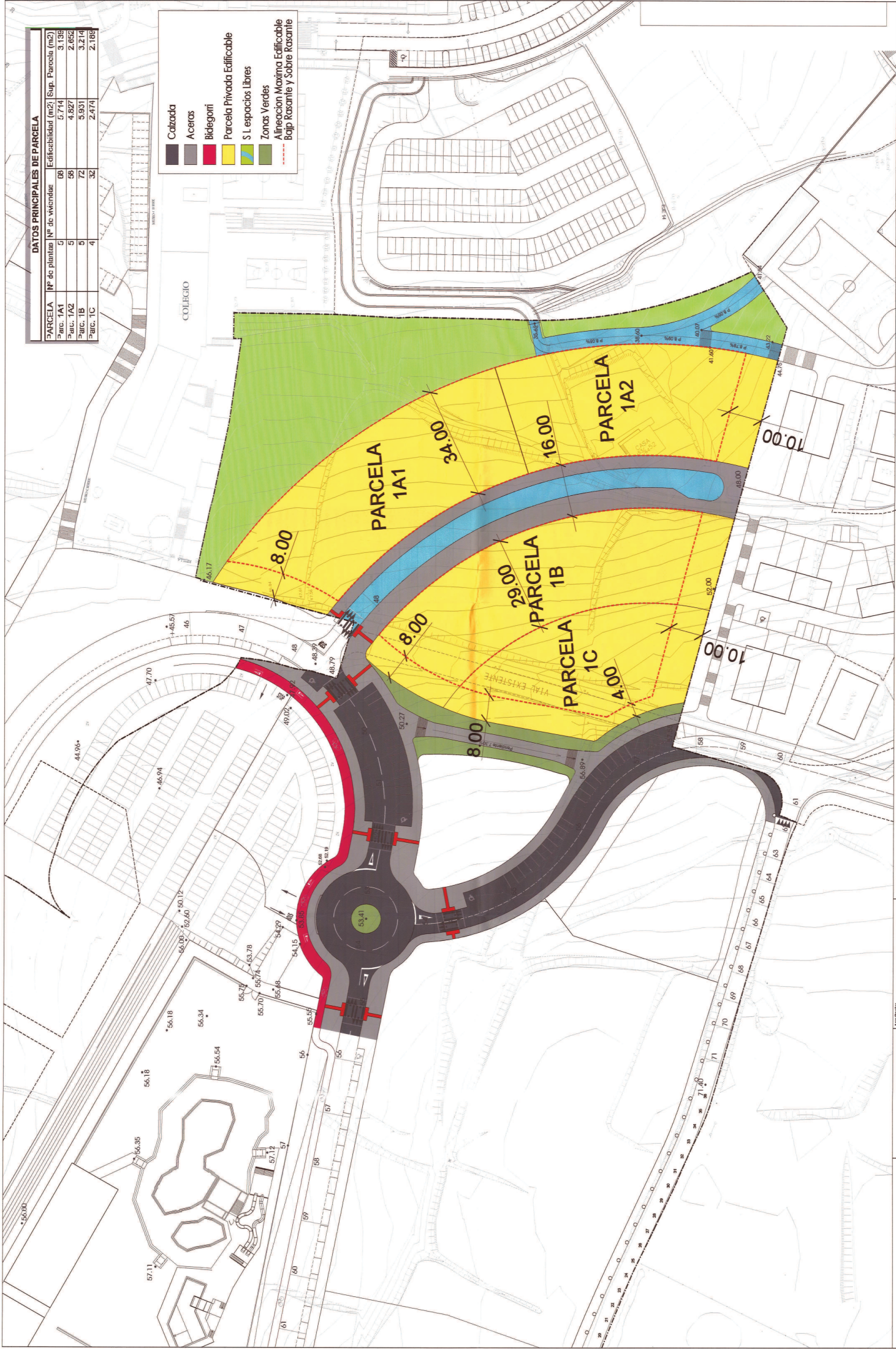
100 50 0

Informacion ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

INF.01.03

DATOS PRINCIPALES DE PARCELA				
PARCELA	Nº de plantas	Nº de viviendas	Edificabilidad (m ²)	Sup. Parcela (m ²)
PARC. 1A1	0	08	5.714	3.135
PARC. 1A2	5	58	4.827	2.402
PARC. 1B	5	72	5.931	3.214
PARC. 1C	4	32	2.474	2.185

- Cabrada
- Aceras
- Bidegorri
- Parcela Privada Edificable
- S.L. espacios Libres
- Zonas Verdes
- Alineación Máxima Edificable
- Bolp Rosante y Sobre Rosante



DATOS PRINCIPALES DE PARCELA				
PARCELA	Nº de plantas	Nº de viviendas	Edificabilidad (m2) (Sup. Parcela m2)	
Parc. 1A1	5	08	5.714	2.139
Parc. 1A2	5	58	4.827	2.652
Parc. 1B	5	72	5.937	3.214
Parc. 1C	4	32	2.474	2.189

Calzada

Aceras

Bidegorri

Parcela Privada Edificable

S L espacios Libres

Zonas Verdes

Alineación Máxima Edificable

Bajo Rasante y Sobre Rasante

Límite Alturas Máximas

Entre Parcela 1B y 1C

Retanqueo Mínimo

Obligatorio Sobre Rasante

Acceso Garage

Calzada

Aceras

Bidegorri

Parcela Privada Edificable

S L espacios Libres

Zonas Verdes

Alineación Máxima Edificable

Bajo Rasante y Sobre Rasante

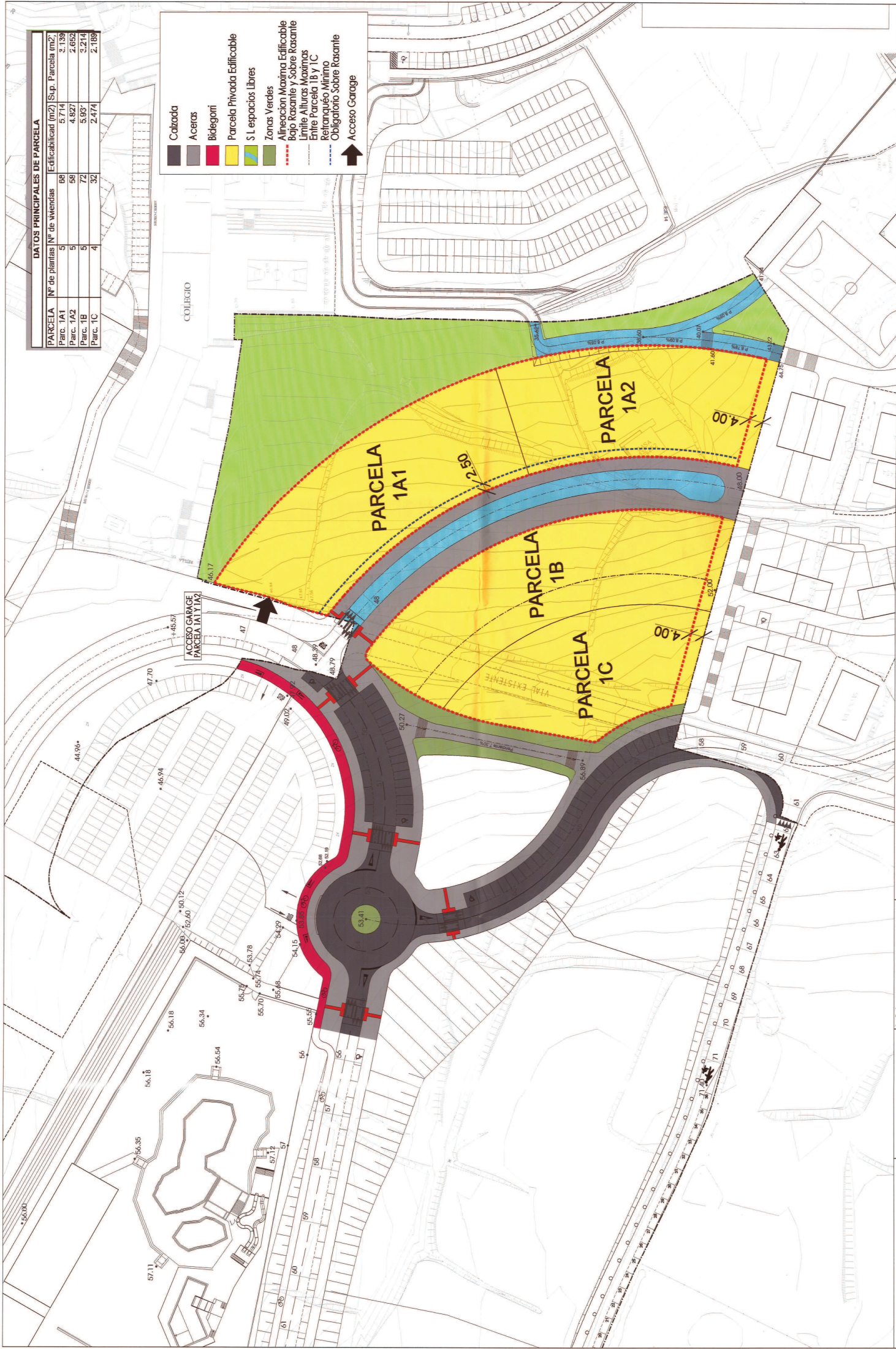
Límite Alturas Máximas

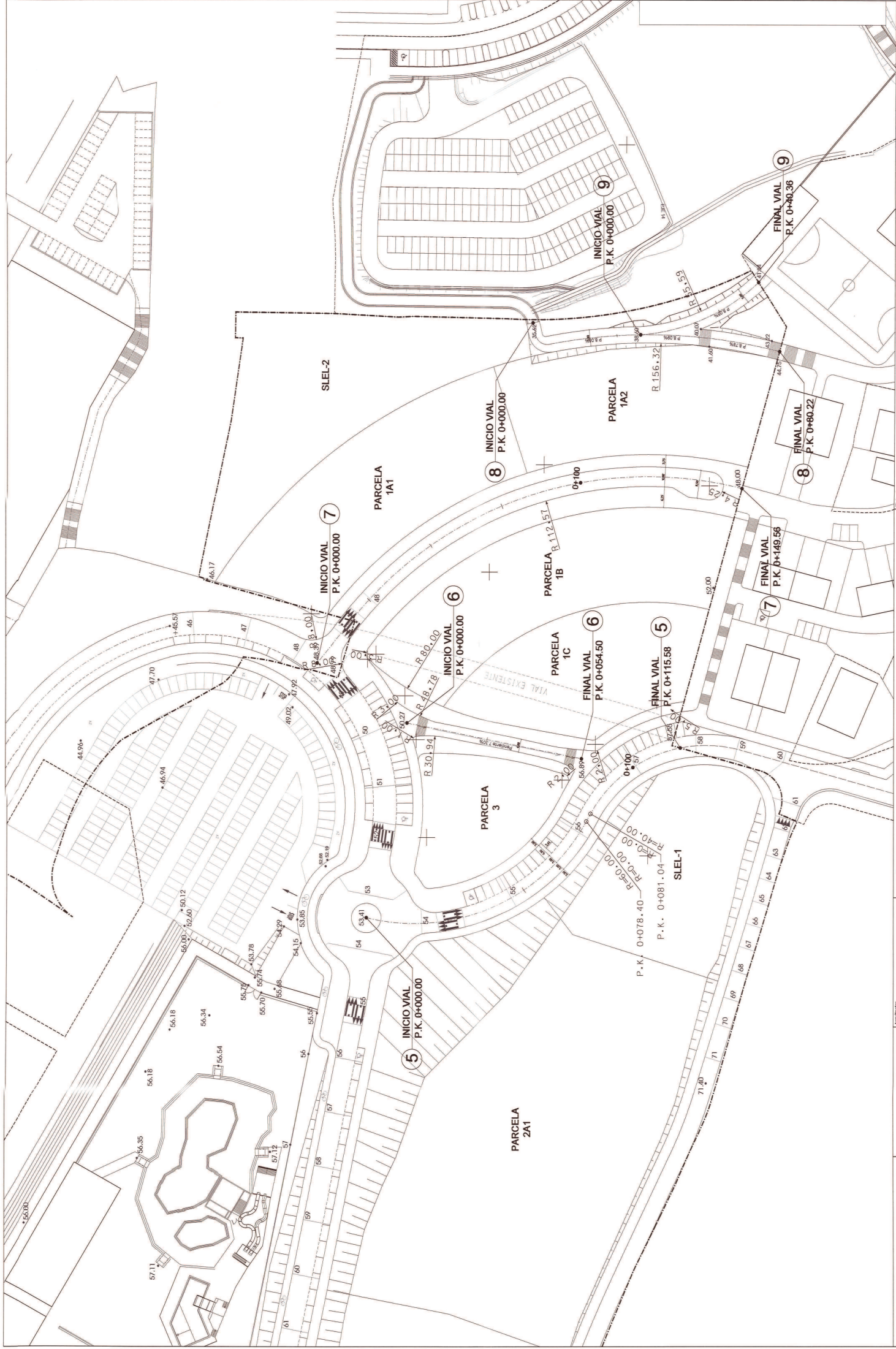
Entre Parcela 1B y 1C

Retanqueo Mínimo

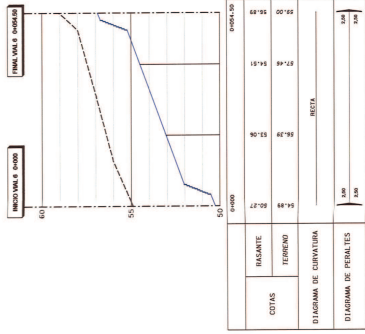
Obligatorio Sobre Rasante

Acceso Garage

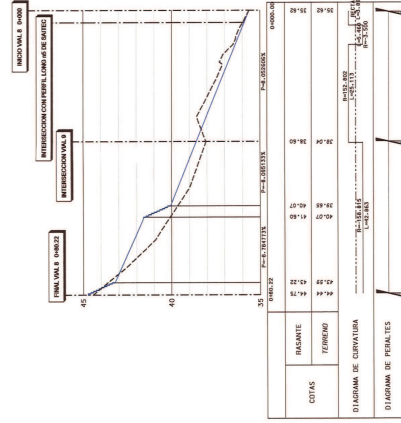




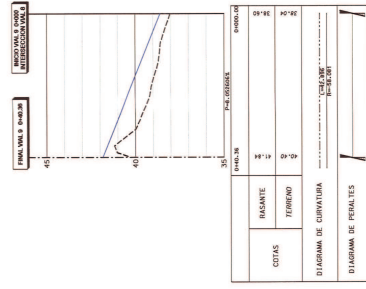
Junta de concertación del sector residencial 44 "Torresolo" en Leleoa	me c s a Consultoría e Ingeniería	Proyectista: Gabriel Chapa Prado		Fecha:	Fecha:	Escala:	ORD.02.02
				Aprobación inicial	Junio 2012	e: 1 : 500	



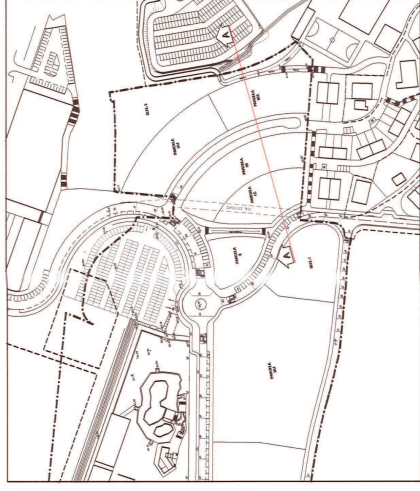
PERFIL VIAL-B-
DEL P.K. 0+00 AL P.K. 0+054,50



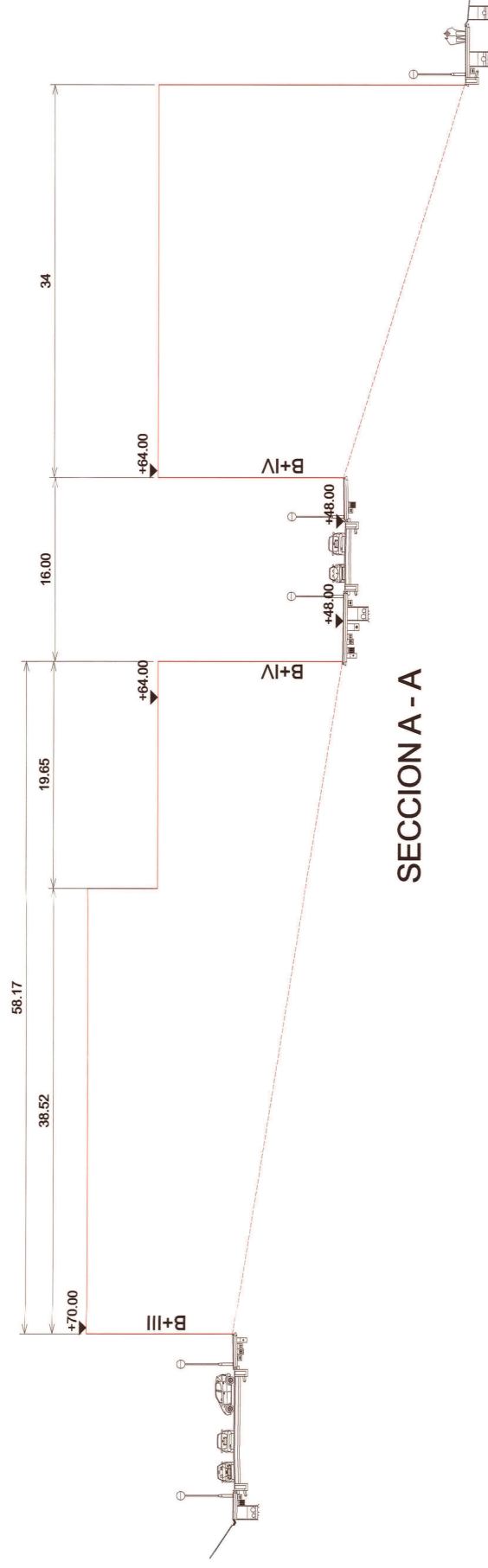
PERFIL VIAL 8
DEL P.K. 0+00 AL P.K. 0+080.22



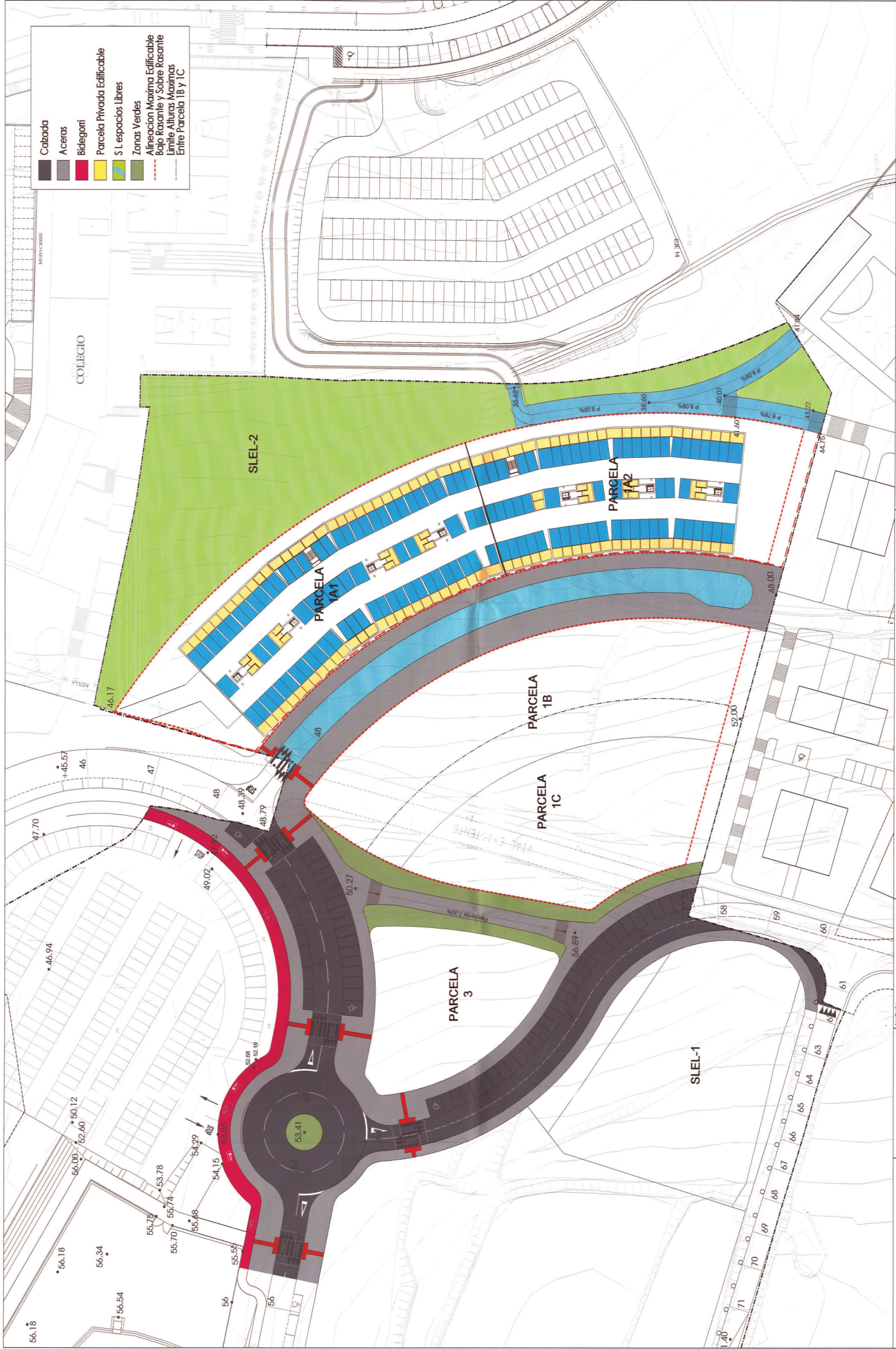
PERFIL VIAL 9
DEL P.K. 0+00 AL P.K. 0+40,36



Esquema Planta



Alineación y Volumetría máxima permitida



- Calzada
- Aceras
- Bidegami
- Parcela Privada Edificable
- S.L. espacios Libres
- Zonas Verdes
- Alineacion Maxima Edificable Bajo Rasante y Sobre Rasante
- Limite Alturas Maximas Entre Parcela 1B y 1C

Junta de concertación del sector residencial 44 "Torresolo" en Leioa

me|c|sa CONSULTORIA E INGENIERIA

Proyectado: Gabriel Chapa Prado

Estudio de Detalle Parcelas 1C, 1B, 1A1 y 1A2.

Fecha: Aprobación Inicial

Revisó: Junio 2012

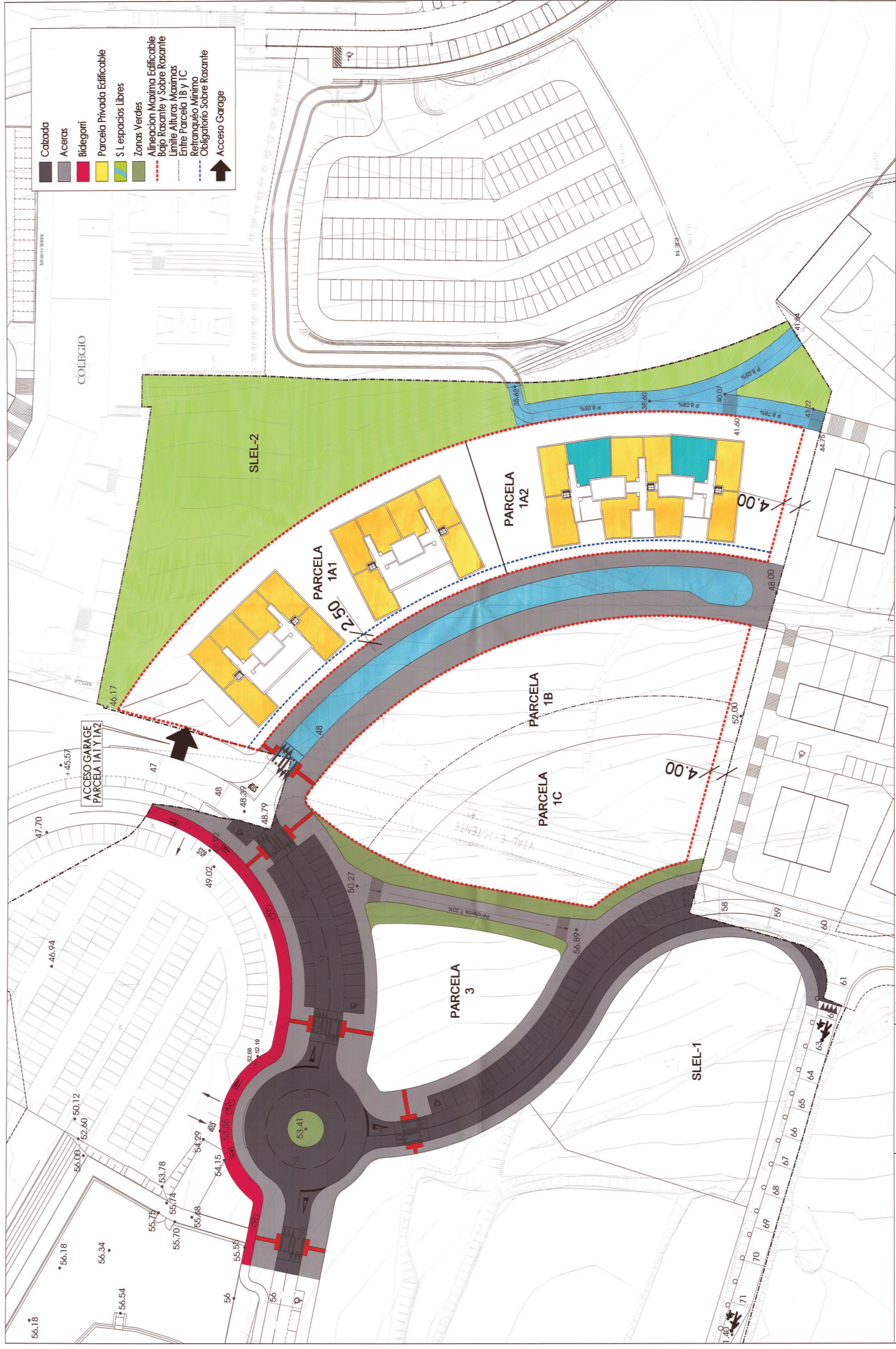
Escala: e: 1 : 400

PROYECTO

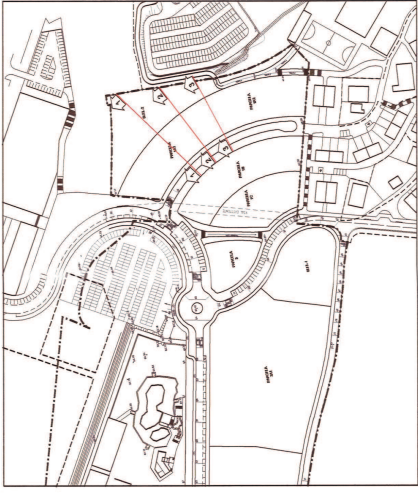
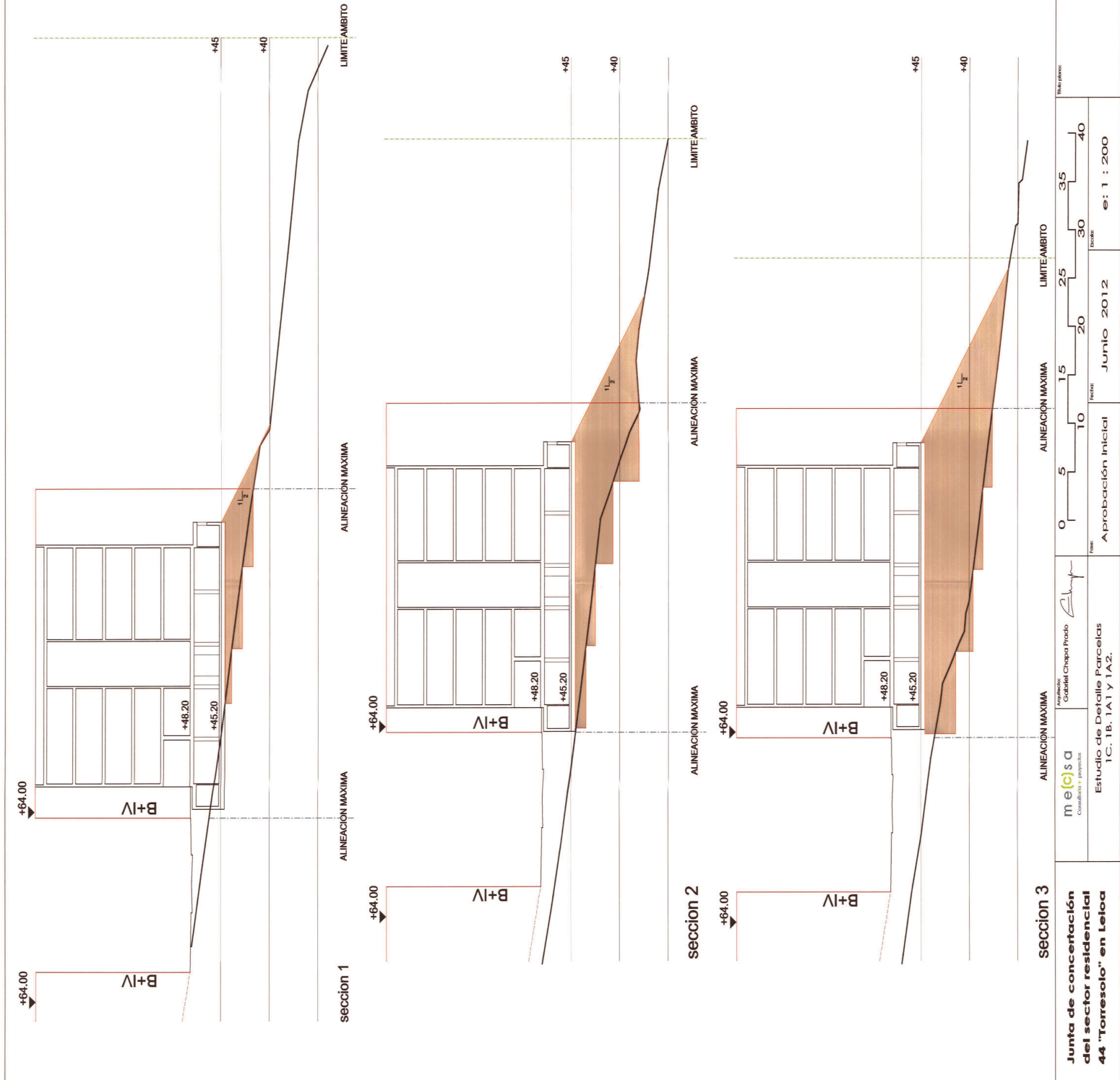
PROPUESTA ENCAJE PARCELA 1A1 - 1A2

PLANTA SOTANO

PROP.03.01

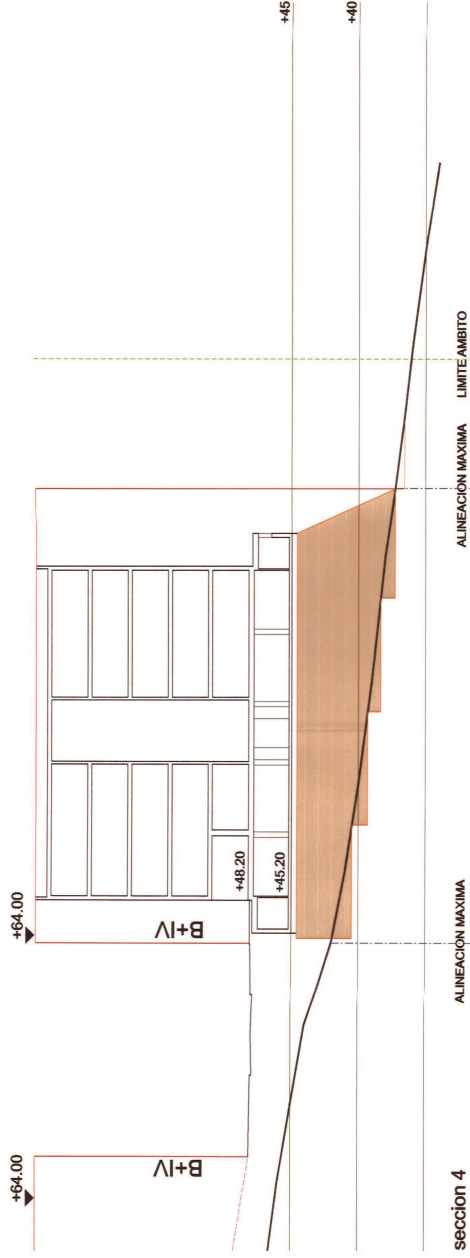


Junta de concertación del sector residencial 44 "Torresoto" en Leioa	m e c s a Consultoría y Proyectos		Autoridad: Casal Chapa Prado	Fecha: Junio 2012		e: 1 : 400
				Aprobación Inicial		
				Escala: 0 5 10 15 20 25 30 35 40		
PROPUESTA ENCAJE PARCELA 1A1 - 1A2				PLANTA TIPO		
PROP.03.02						

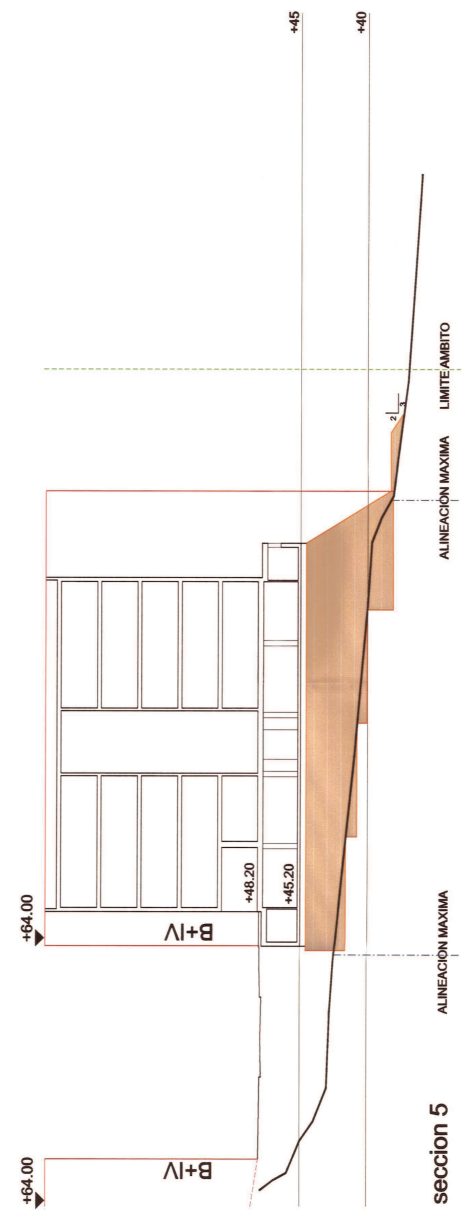


Esquema Planta

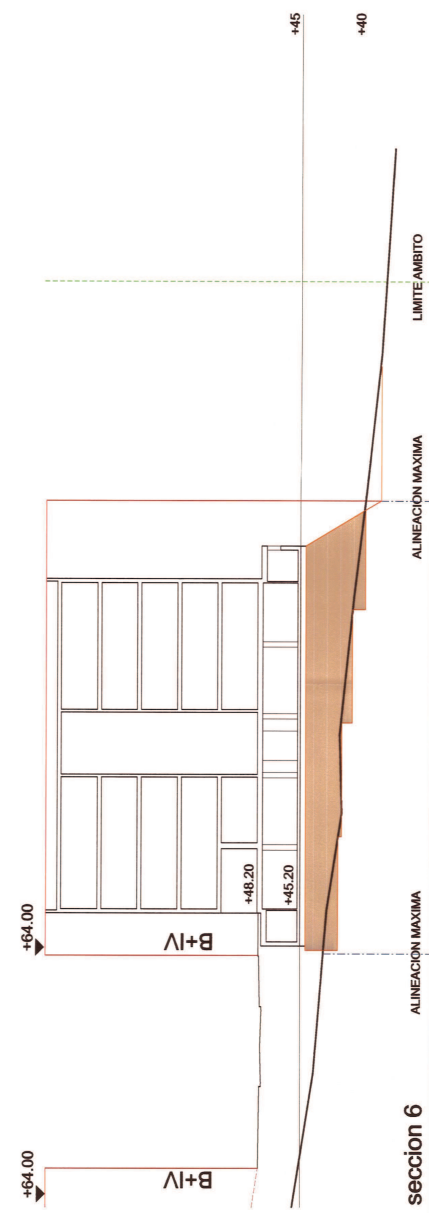
- LÍMITE EDIFICADO PARCELA
- LINEACIÓN MÁXIMA EDIFICABLE BAJO RASANTE Y SOBRE RASANTE
- LÍMITE ÁMBITO SECTOR
- RELLENOS PARCELA



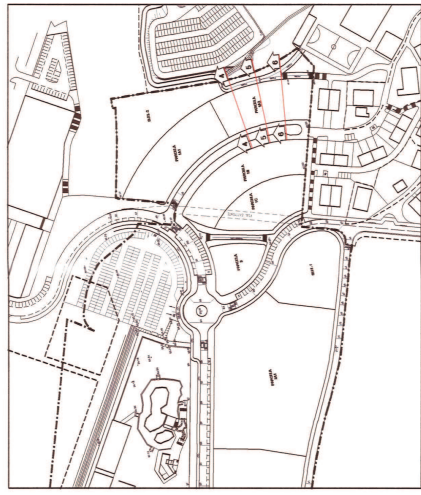
sección 4



sección 5



sección 6



Esquema Planta

- LÍMITE EDIFICADO PARCELA
- ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICABLE BAJO RASANTE Y SOBRE RASANTE
- LÍMITE ÁMBITO SECTOR
- RELLENOS PARCELA