

MODIFICACIÓN DEL
ESTUDIO DE DETALLE
DEL SECTOR
SZ-RESIDENCIAL VPO
DE LARRAKOETXE EN
LEIOA – BIZKAIA

PROPIETARIO: LARRAKOBERRI S. COOP

ARQUITECTOS:
JOSÉ M^a SMITH SOLAÚN
FERNANDO SMITH ALARCÓN DE LA LASTRA

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SZ- RESIDENCIAL VPO DE LARRAKOETXE EN LEIOA – BIZKAIA

1. INTRODUCCIÓN

Por encargo de Larrakoberri S. Coop, ha sido redactado el presente Estudio de Detalle para la subzona SZ – Residencial de VPO (parcelas 1.1,1.2 y 1.3) situadas en el sector Larrakoetxe en Leioa, Bizkaia.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es definir los volúmenes, las alineaciones y rasantes con motivo de las nuevas edificaciones proyectadas. Con la finalidad de que dichas edificaciones se adapten al solar y garanticen así la armonía del conjunto.

Según el Plan Parcial, la Subzona Residencial SZ-R1 se tratará como zona a desarrollar mediante Estudio de Detalle, con uso predominante Residencial de Protección pública, definido en el PGOU en el artículo 6.3.29.

Se redacta el presente Estudio de Detalle para desarrollar las parcelas 1.1,1.2 y 1.3 integradas en dicha subzona del sector Larrakoetxe de acuerdo al Art. 73º de la Ley del Suelo.

1.- Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.

2.- Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.

c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. SITUACIÓN

Las parcelas se encuentran situadas en la subzona SZ- Residencial VPO del sector Larrakoetxe en el municipio de Leioa en Bizkaia.

Los límites de dicho son los siguientes:

- Al Norte con la Parcela P16 – vial público
- Al Sur, con tres bloques existentes
- Al Oeste con la parcela P.14
- Al Este con el nuevo vial proyectado (el EJE 4) en el Plan Parcial

La subzona tiene una superficie de 13.249,98 m².

4. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

El terreno presenta un desnivel hacia su vertiente Oeste. Su cota mínima sobre el nivel del mar se encuentra situada en la esquina Suroeste (+ 30,38) mientras que su cota máxima está localizada en el vértice Noreste (+44,48).

La forma del solar es irregular, su lado mas largo, en el eje Norte-Sur es de 165 m y el ancho de 89 m en el eje Este-Oeste.

El entorno actual de los terrenos colindantes es urbano con parcelas ocupadas por pequeñas edificaciones plurifamiliares y unifamiliares aisladas.

El proyecto prevee el desarrollo de un conjunto urbano compuesto por siete bloques residenciales de alta calidad.

5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

5.1 VOLUMENES

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo definir los volúmenes, alineaciones y rasantes de la edificabilidad prevista en las parcelas P 1.1, P 1.2 y P1.3 del sector residencial Larrakoetxe.

El planeamiento vigente no define ningún bloque, dejando libertad a la hora de diseñar. Únicamente limita las alineaciones máximas dentro de las que se deben desarrollar las nuevas edificaciones.

Tras el análisis de las posibilidades de distribución de los bloques, se llegó a la conclusión que los edificios se dispusieran paralelos al nuevo vial proyectado en el plan parcial. Tres bloques junto al vial y cuatro bloques

aislados mas pequeños al Oeste, paralelos al primero, a una cota mas baja para adaptarse al terreno y a las limitaciones de los accesos; lo mas separados posible generando un espacio en el medio destinado a jardines y dando mas privacidad dichos bloques.

El resultado final de la propuesta es el de un primer bloque B1 de viviendas con tres portales y cuatro viviendas por planta para cada uno, y dos bloques B2 y B3 con un portal cada uno y cuatro viviendas por planta en la parcela P1.3

Dos bloques B4 y B5 de 8 viviendas cada uno situados en la parcela P 1.1 y otros dos bloques B6 y B7 de 8 viviendas cada uno situados en la parcela P 1.2.

5.2 ALINEACIONES

Parcela 1.3

Bloque B1

Las alineaciones del bloque B1 se han definido con respecto al vial (Eje 4), a las parcelas colindantes y a los bloques B2 y B3.

El portal 1 y 2 se separan del vial 9,60 metros dejando espacio para aparcamientos en línea, acera y jardines privados en plantas bajas.

El portal 3, junto a la rotonda se separa los 6,5 metros establecidos como alineación máxima en el Plan Parcial del sector Larrakoetxe.

El Bloque 1 se separa de la parcela colindante al Norte, 6,5 metros y a los bloques B2 y B3 lo máximo posible: 23,70 metros para dar mas independencia a dichos bloques y poder proyectar unos jardines entre los bloques.

Bloque B2

Se separa 10,56 metros de la parcela colindante al Norte y 11,33 metros a la parcela colindante al Este.

La distancia al Bloque B3 es de 14,80 metros.

Bolque B3

Se separa 10,00 metros de la parcela colindante al Sur y 6,5 metros a la parcela colindante al Oeste.

Se adjunta plano nº 4, 5 y 6 donde se indican las alineaciones propuestas.

Dichas alineaciones podrán ser modificadas ligeramente en los correspondientes proyectos de edificación.

Parcela 1.1

Bolque B4

Se separa 7,46 metros del vial al Norte y 5,62 metros al nuevo eje al Este. La distancia al Bloque B5 es de 9,76 metros.

Bolque B5

Se separa 6,79 metros del vial al Norte y 7,18 metros a la parcela P 1.2.

Parcela 1.2

Bolque B6

Se separa 6,5 metros de las parcelas P 1.1 y P 1.3 y 11,05 metros al Bloque B7.

Bloque B7

Se separa 7,22 metros a la parcela P 1.1 y 6,70 metros a la parcela P 1.3.

5.3 RASANTES

Las rasantes de los bloques B5, B4 y B6 son +41,80, +44,00 y +45,30 respectivamente para adaptarse a los viales.

Las rasantes de los portales del Bloque B1, son escalonadas para

adaptarse al vial definido en el Plan Parcial. Siendo dichas rasantes en planta baja + 45,30, + 46.00 y + 46.70 el último portal situado junto a la rotonda cuya rasante esta a la cota + 47,20.

Respecto a las rasantes del Bloque B2, B3 y B7 vienen marcadas principalmente por la exigencia de Accesibilidad tanto del Código Técnico como del Gobierno Vasco para acceder a los portales y a las fachadas de los edificios en caso de incendio.

Los accesos no deben superar un 6% de pendiente con lo que la rasante de los bloques B7 y B2 es de +42,65 en planta baja y el bloque B3 + 43,65.

En cuanto al Código Técnico, en el apartado CTE SI 5_ Intervención de los bomberos, nos limitan: La separación máxima entre el vehículo de los bomberos y la fachada del edificio es de 30 metros y una pendiente máxima de un 10%.

Así mismo, los accesos de los garajes de estos bloques se producen desde la nueva rotonda diseñada en el Plan Parcial.

Las pendientes máximas en rectas del 16% y en curva del 12% también definen las cotas de rasante.

Se adjunta plano nº 5 donde se indican las rasantes propuestas.

6. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Los parámetros urbanísticos para la Subzona SZ R1, son los siguientes:

Subzona Residencial SZ-R1.

En el plano O1-03 Alineaciones del Plan Parcial se recogen las alineaciones máximas de la edificación en esta subzona, establecidas en el PGOU de Leioa, en su artículo 9.3.9, apartado 6:

- Separación a colindantes: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.
- Separación a viales: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.
- Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior. En los edificios existentes se ha considerado la altura dada en el plano topográfico y en la edificación propuesta se considera la máxima establecida en el PGOU de Leioa, 13 m.

La altura máxima de la edificación en esta parcela se recoge en este mismo apartado del PGOU, y será de 4 plantas incluidas la baja.

La altura de la edificación se establece en 13 m, y se determinará según la definición de "altura de la edificación" recogida en el artículo 7.1.8 del PGOU.

Edificabilidad :

superficie parcela edificabilidad				
	SZ-R RESIDENCIAL VPO			
	P.1.1		2.302,46 m ²	1.697,04 m ²
	P.1.2		1.913,38 m ²	1.607,73 m ²
	P.1.3		9.034,14 m ²	7.111,94 m ²

En la propuesta del presente Estudio de Detalle tenemos:

Edificabilidad : 1.697,04 m² en la parcela P.1.1, 1.607,73 m² en la parcela P 1.2 y 7.111,94 m² en la Parcela 1.3

Altura máxima al alero de la edificación en metros: 12,60 metros.

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4 incluida la baja (PB +3 y PB+2).

Separación a colindantes: 6,5 metros

Separación a viales: de 6,5 metros a 8,60 metros

Separación entre edificios: 14,80 metros

Por lo que se deduce que cumple todos los parámetros exigidos por el Plan Parcial y el Plan General de Leioa.

7. INDICE DE PLANOS

- 1.- Situación
- 2.- Topográfico actual
- 3.- Ordenación propuesta
- 4.- Nuevas Alineaciones. Plantas sótanos
- 5.- Nuevas Alineaciones. Planta Baja
- 6.- Nuevas Alineaciones. Planta Tipo
- 7.- Secciones 1
- 8.- Secciones 2
- 9.- Secciones 3

En Bilbao, Noviembre 2014



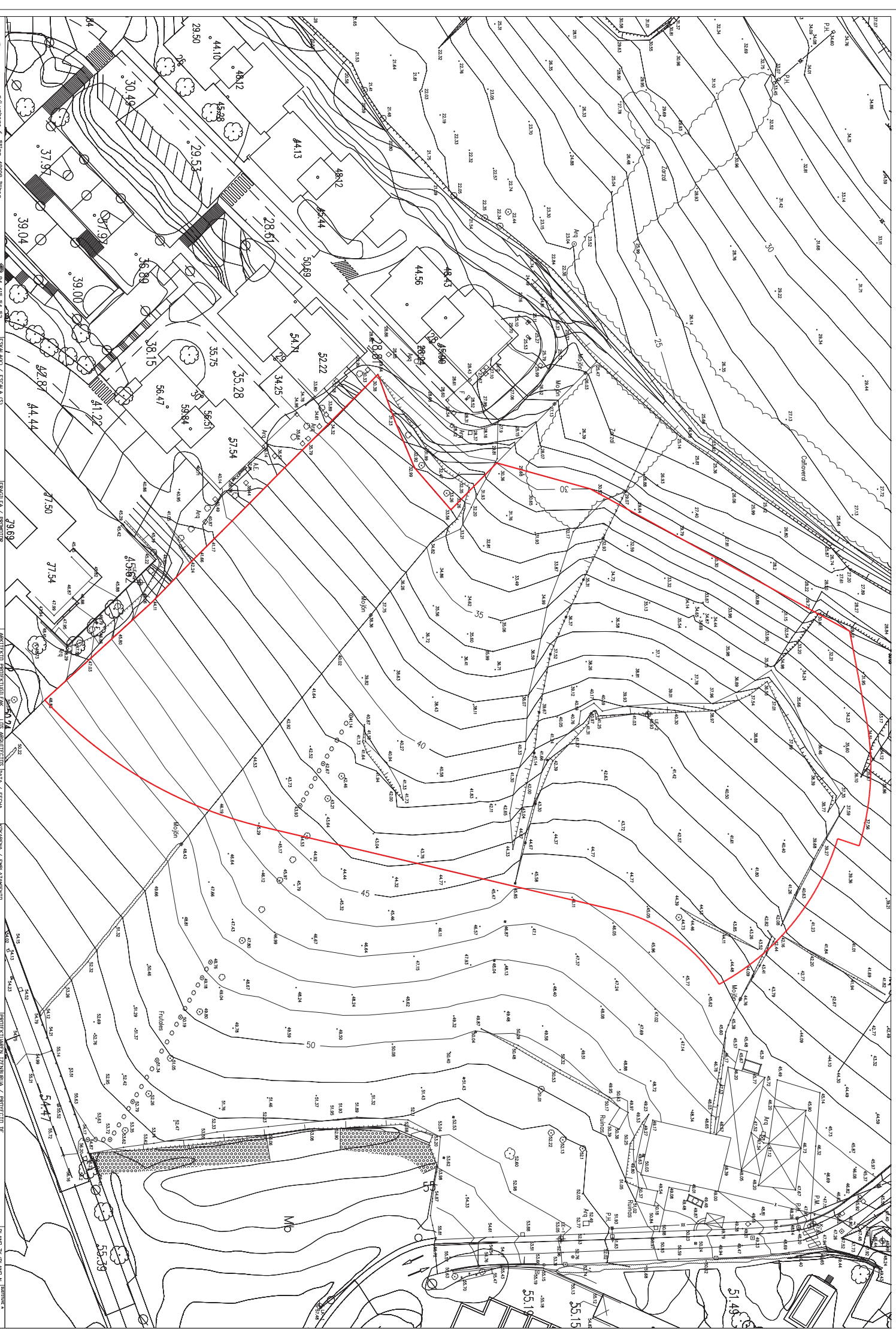
Firmado: .José M^a Smith Solaún



Fernando Smith Alarcón de La Lastra

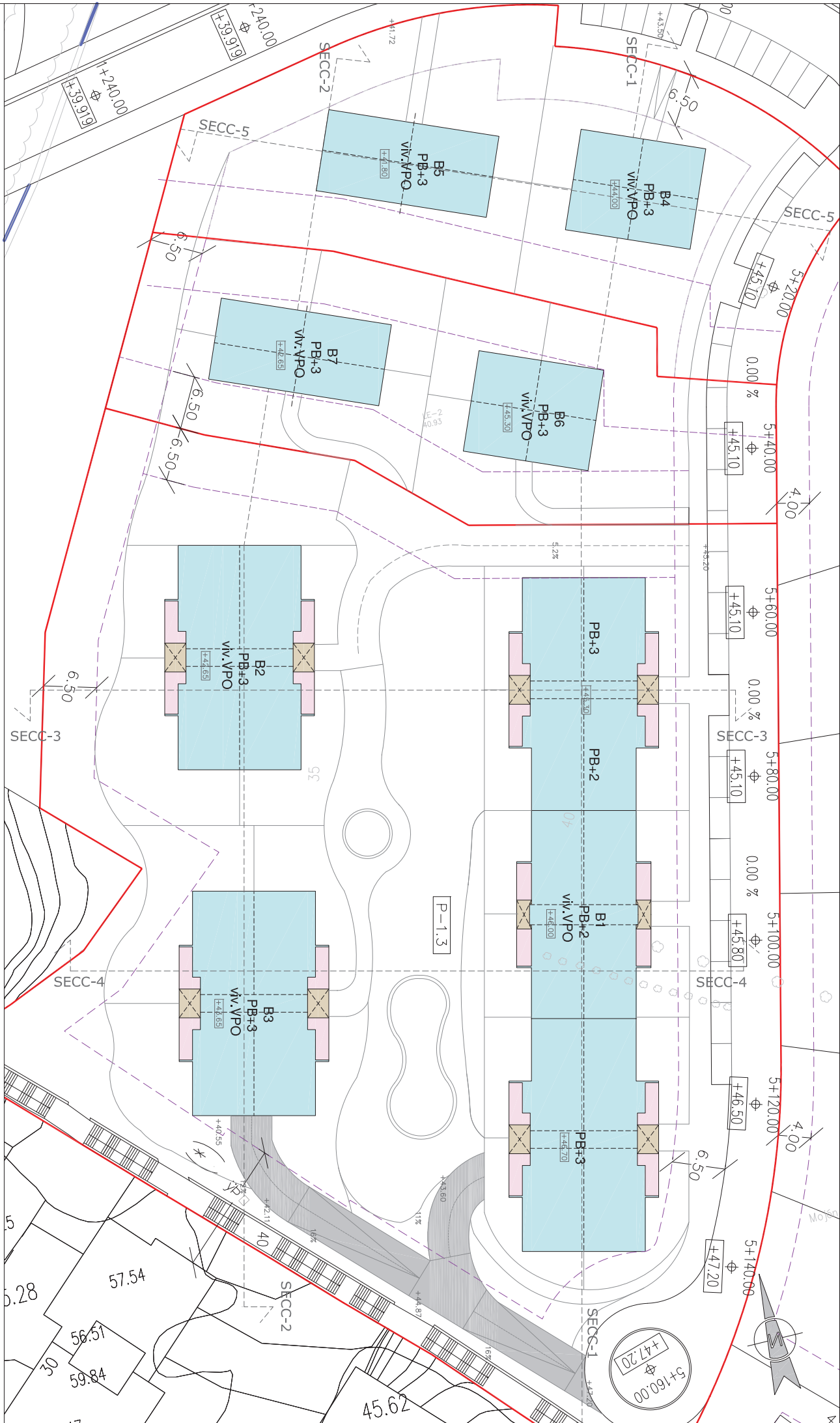
SZ-R1 RESIDENCIAL VPO
del SECTOR LARRAKOETXE
LEIOA



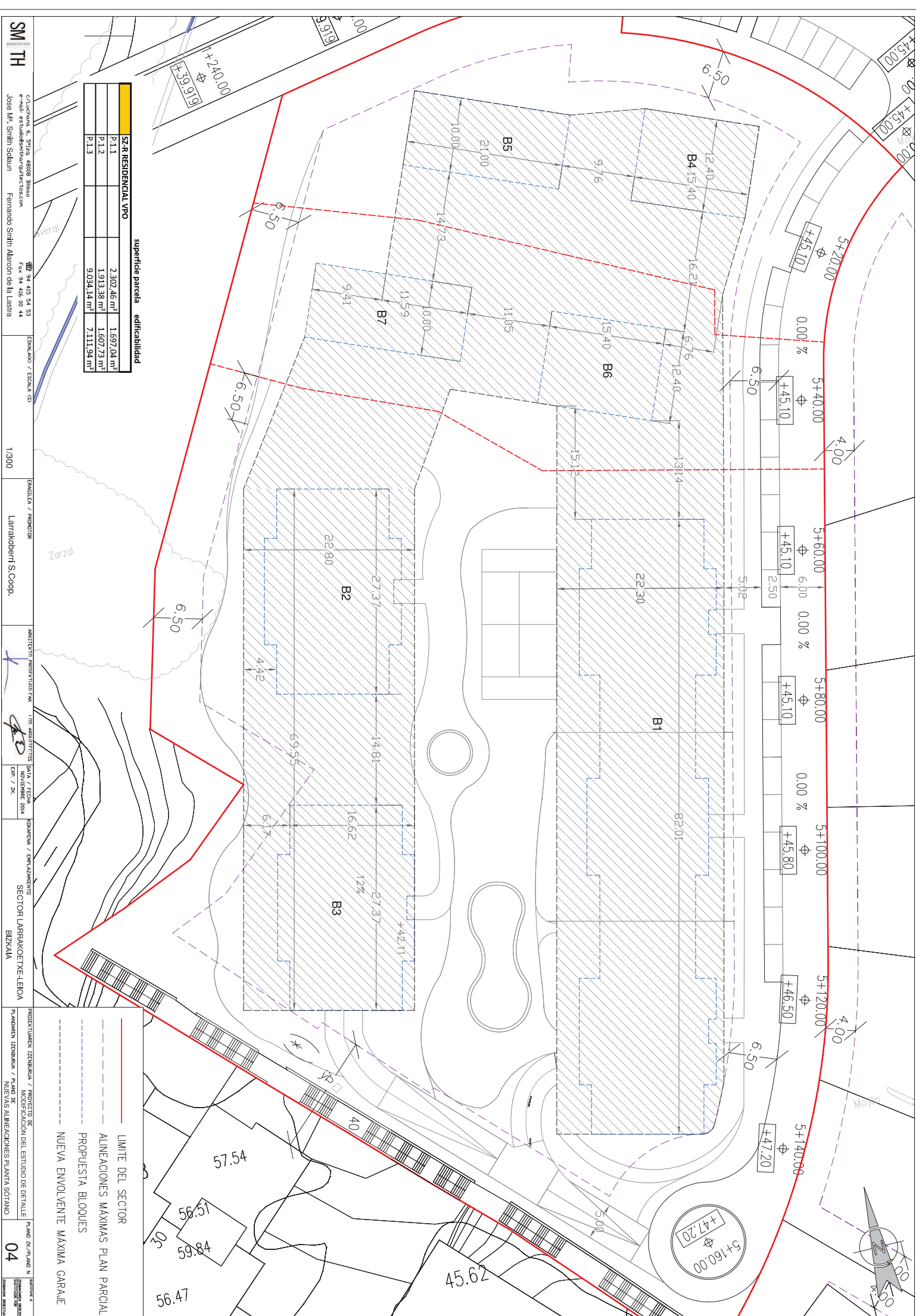


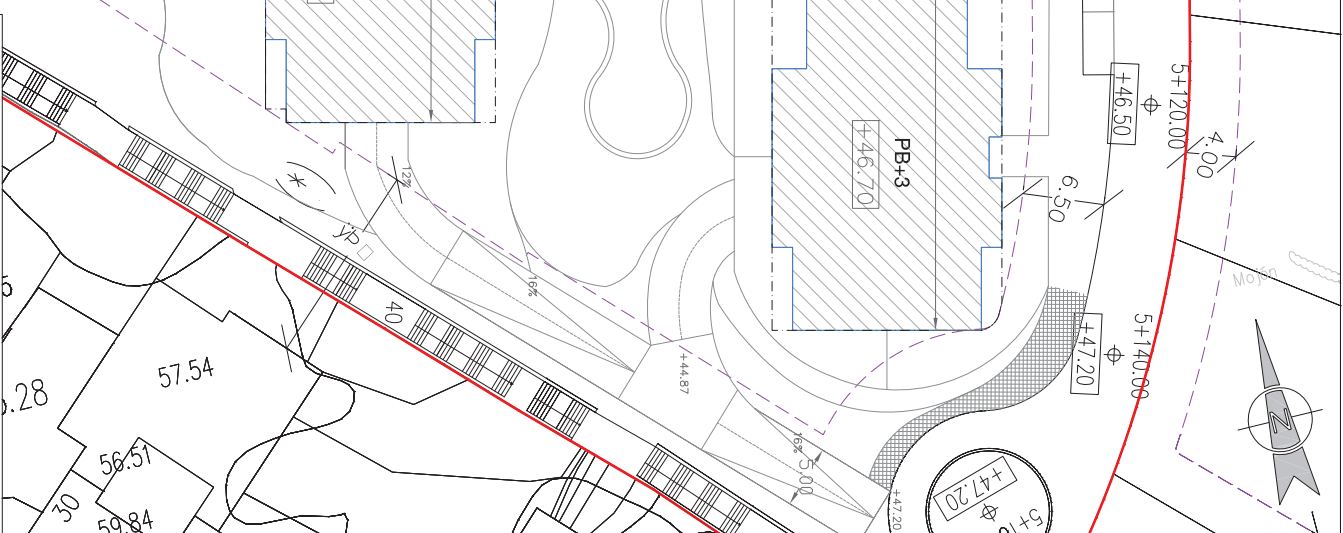
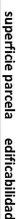
SZ-R RESIDENCIAL VPO			
P.1.1		2.302,46 m²	1.697,04 m²
P.1.2		1.913,38 m²	1.607,73 m²
P.1.3		9.034,14 m²	7.111,94 m²

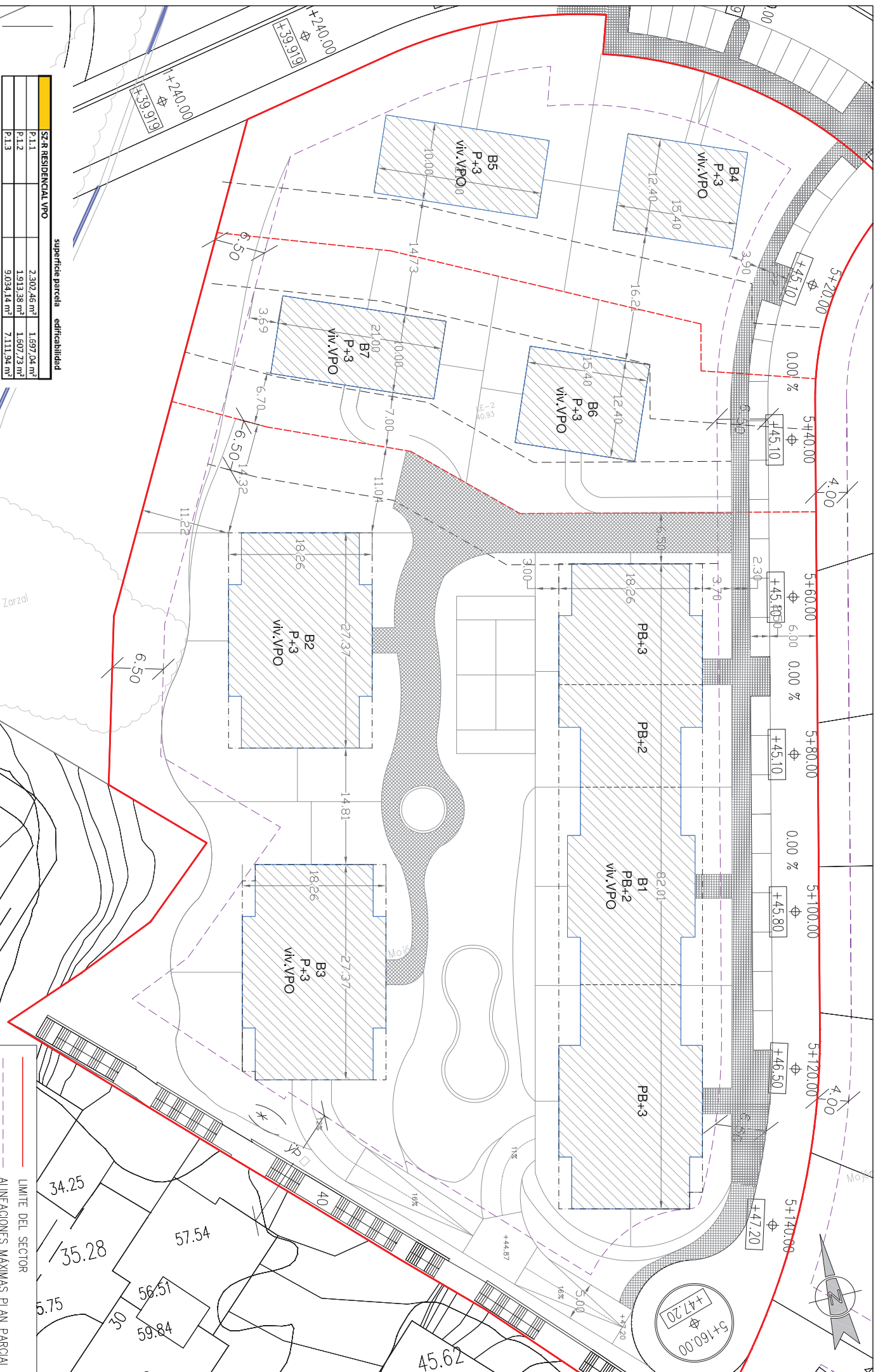
	superficie parcela	edificabilidad
1	1000	1000
2	1000	1000
3	1000	1000
4	1000	1000
5	1000	1000
6	1000	1000
7	1000	1000
8	1000	1000
9	1000	1000
10	1000	1000
11	1000	1000
12	1000	1000
13	1000	1000
14	1000	1000
15	1000	1000
16	1000	1000
17	1000	1000
18	1000	1000
19	1000	1000
20	1000	1000
21	1000	1000
22	1000	1000
23	1000	1000
24	1000	1000
25	1000	1000
26	1000	1000
27	1000	1000
28	1000	1000
29	1000	1000
30	1000	1000
31	1000	1000
32	1000	1000
33	1000	1000
34	1000	1000
35	1000	1000
36	1000	1000
37	1000	1000
38	1000	1000
39	1000	1000
40	1000	1000
41	1000	1000
42	1000	1000
43	1000	1000
44	1000	1000
45	1000	1000
46	1000	1000
47	1000	1000
48	1000	1000
49	1000	1000
50	1000	1000
51	1000	1000
52	1000	1000
53	1000	1000
54	1000	1000
55	1000	1000
56	1000	1000
57	1000	1000
58	1000	1000
59	1000	1000
60	1000	1000
61	1000	1000
62	1000	1000
63	1000	1000
64	1000	1000
65	1000	1000
66	1000	1000
67	1000	1000
68	1000	1000
69	1000	1000
70	1000	1000
71	1000	1000
72	1000	1000
73	1000	1000
74	1000	1000
75	1000	1000
76	1000	1000
77	1000	1000
78	1000	1000
79	1000	1000
80	1000	1000
81	1000	1000
82	1000	1000
83	1000	1000
84	1000	1000
85	1000	1000
86	1000	1000
87	1000	1000
88	1000	1000
89	1000	1000
90	1000	1000
91	1000	1000
92	1000	1000
93	1000	1000
94	1000	1000
95	1000	1000
96	1000	1000
97	1000	1000
98	1000	1000
99	1000	1000
100	1000	1000



superficie parcela		edificabilidad	
P.1.1	2.302,46 m ²	1.697,04 m ²	
P.1.2	1.913,38 m ²	1.607,73 m ²	
P.1.3	9.034,14 m ²	7.111,94 m ²	







SZ-R RESIDENCIAL VPO	
P.1.1	2.302,46 m²
P.1.2	1.913,38 m²
P.1.3	9.034,14 m²

LÍMITE DEL SECTOR
ALINEACIONES MÁXIMAS PLAN PARCIAL

PROPUESTA

SMITH
ARCHITECTS
STUDIO

Jose M^a. Smith Solau

Fernando Smith Alarcón de la Lastra

--	--

1/300

Larrak

rri S. Coop.

[Signature]

NOVEMBRE 2014
EXP. / ZK.

1998	4	5,100	5,100	10,200
1999	4	5,100	5,100	10,200

SECTOR LARRAKOETXE-LEIOA
BIZKAIA

PLANDAREN I

INBURUA / PLAN

MODIFICACIÓN DE
DE
UEVAS ALINE

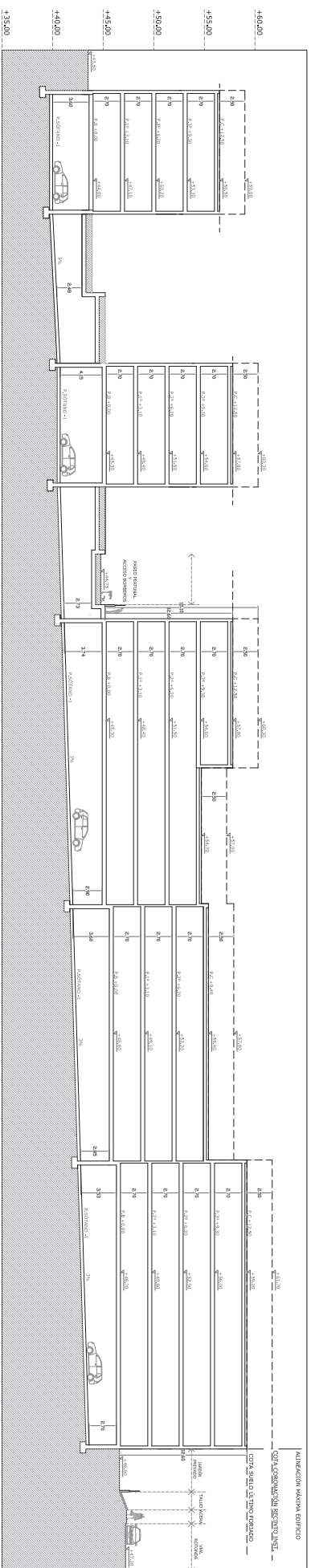
CONCLUSIONES PLAN

DETALE	
AS TIPO	

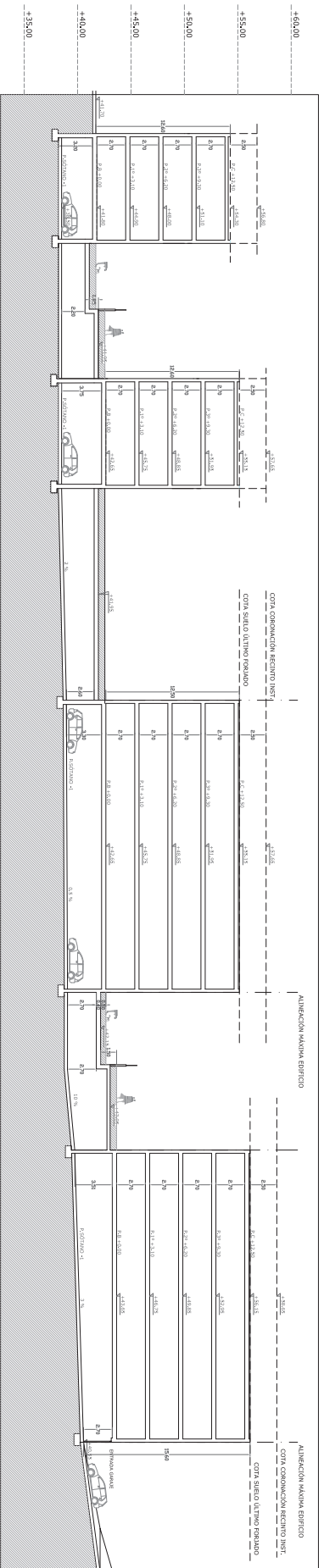
90

ACIARON PREC200A
STUDIO POR
ACIAR PREC2TUA

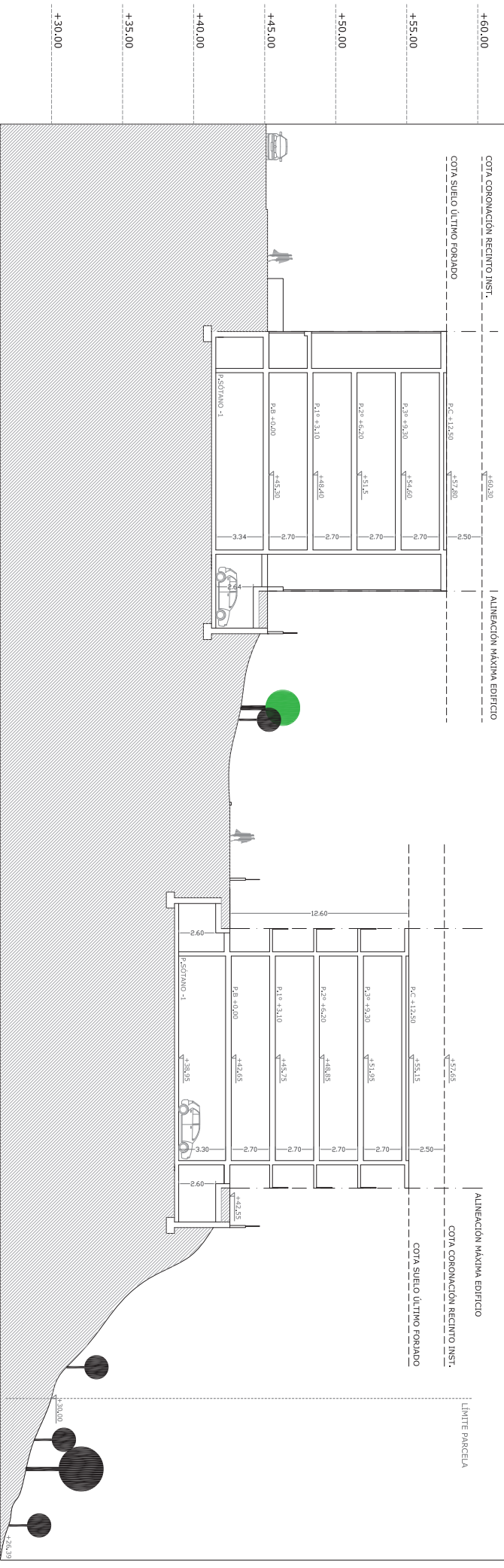
SEC-1



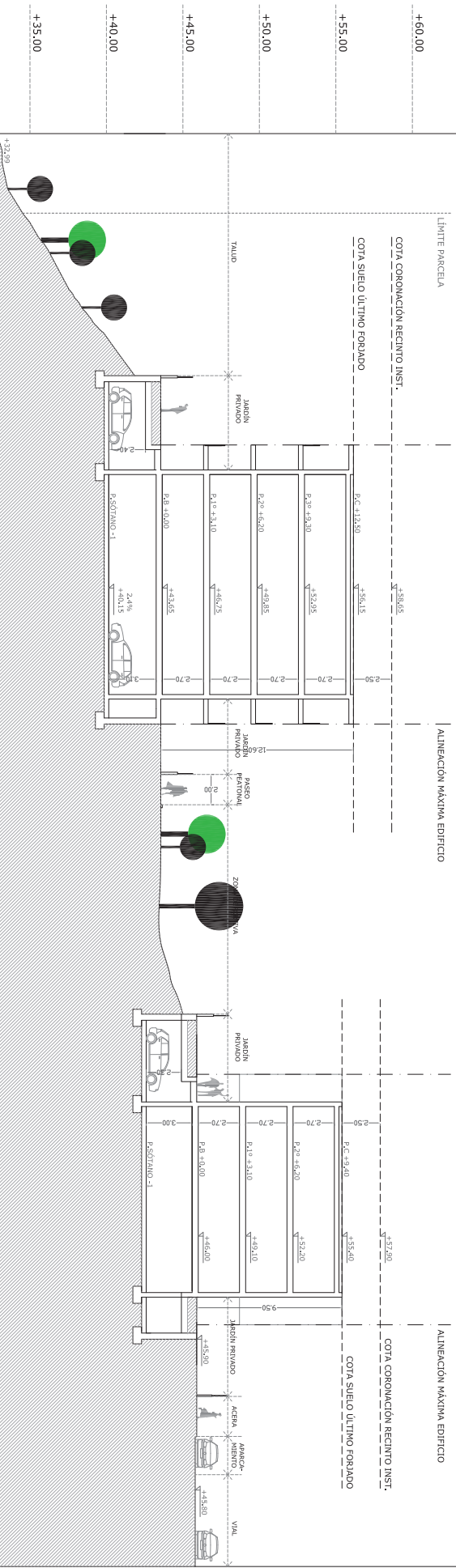
SEC-2



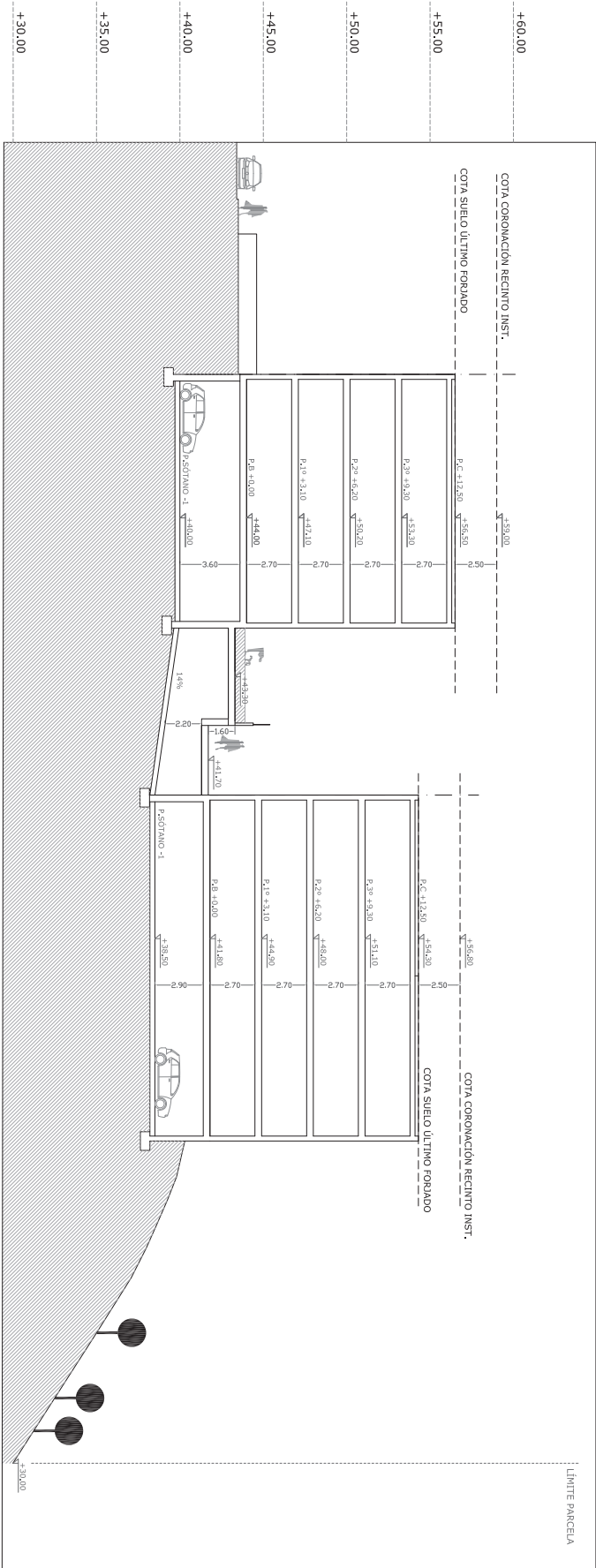
SEC-3



SECC-4



SECC-5



	superficie parcela	edificabilidad
SZ-R RESIDENCIAL VPO	2.302,46 m ²	1.697,04 m ²
P.1.1	1.913,38 m ²	1.607,73 m ²
P.1.2	9.034,14 m ²	7.111,94 m ²
P.1.3		

