

I.- OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

En el marco de lo establecido en el Art. 73 Ley 2/2006, el Estudio de Detalle cuya tramitación se pretende:

- Define la ordenación volumétrica de los edificios residenciales previstos en la UE 15 por la modificación puntual del PERHI aprobada en 2010 para la manzana 2-III-10 a los efectos de racionalizar el aprovechamiento urbanístico y completar la trama urbana existente.
- Integra en la ordenación de la referida UE 15 el espacio viario adyacente a los límites Oeste y Sur de la unidad ampliando y regularizando la acera existente en la calle Letraukua.
- Ajusta las alineaciones de las parcelas residenciales previstas en la referida UE 15 para reducir la superficies privadas de uso público: de los 1.169,65 m² previstos en la modificación puntual del PERHI se pasa a 621,23 m² a fin de paliar en lo posible la problemática que habitualmente suscitan a efectos de conservación y mantenimiento las superficies con uso y propiedad desagregada.
- Traslada al linde Sur de la Unidad el acceso a la planta de garajes del edificio Oeste a fin de facilitar la ejecución de algunas de las plazas públicas de aparcamiento previstas en el ámbito y mejorar las condiciones de maniobrabilidad de los vehículos
- Aumenta la superficie de espacios libres públicos, generando un espacio de 1.132,79 m² a modo de cubierta verde que mejora la imagen urbana del ámbito y permite liberar las plazas públicas de aparcamiento del bajo rasante de los futuros edificios residenciales, y calificando como dominio público 623,04 m² que la modificación considera superficies privadas de uso público.

II.- INFORMACIÓN

2.1. Previa

A los efectos de la consulta ambiental, el apartado de información se circunscribe a una superficie de 5898,42 m²

2.2. Emplazamiento.

El ámbito se sitúa en el borde del casco viejo de Lekeitio, rodeado por su parte alta de edificios de la década de finales de los 70 y principios de los 80, desarrollados en altura con perfiles edificatorios muy contrastados con la traza edificatoria del casco viejo. Esta situación le obliga a formalizar a los edificios a desarrollar en este ámbito una transición entre estas dos realidades.

Al este el ámbito limita con conjunto de acera y calzada que le comunica a nivel con el centro del municipio.

vid. plano de emplazamiento identificado como plano I.1 de la documentación gráfica adjunta.

2.3. Características físicas del terreno.

El ámbito de actuación coincide con el perímetro de la UE 15 resultante de la modificación puntual PERHI del Casco urbano de Lekeitio en la manzana 2-III-10 aprobado en 2010 y el espacio viario adyacente de 240,09 m² grafiado en los planos O.1 y O.2 de la documentación gráfica adjunta.

Se trata de un espacio con un desnivel importante, este oeste, resuelto actualmente por un escalonado de tres niveles construidos en terrazas, en parte destinadas a cimentación de los edificios existentes.

2.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Existen actualmente conjunto edificatorio compuesto de colegio, capilla y plataformas para la práctica del deporte.

Vid. plano I.2 de la documentación gráfica adjunta.

2.5. Suelos potencialmente contaminados.

De acuerdo con el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados aprobado por Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, ninguna de las superficies afectadas por la modificación figura catalogada como suelo potencialmente contaminado.

III.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

A.2.1. Ordenación

Declarada por Orden Foral 59/1996, de 13 de febrero la ejecutoriedad de las Normas Subsidiarias de Lekeitio definitivamente aprobadas por Orden Foral 1817/1991, de 26 de noviembre, su normativa urbanística se publicó en el BOB num. 218, de 11.11.1996.

De acuerdo con este instrumento de planeamiento, la ordenación de la ciudad histórica de Lekeitio, con sus arrabales y zona portuaria, quedaba remitida a la aprobación de un futuro Plan Especial de Rehabilitación Integrada, entonces en tramitación, y cuya aprobación definitiva se produjo por Orden Foral 604/2008 de 5 de junio (BOB núm. 145., de 30.07.2008).

En lo que aquí importa, dentro de los ámbitos de ordenación delimitados por ese Plan Especial entre la acera Oeste de Abaroa Eotrbidea y Atea Kalea se configura el denominado Manzana 2-III-10, en el que se incluyen las parcelas 2-III-10-A1 á 2-III-10-A8 del parcelario del PERHI.

En atención a las previsiones de ordenación del PERHI aprobado en 2008:

- Las parcelas A-4, A-2, A-1 y A-6 pasan a integrar la UE 2, con arreglo a la siguiente ficha urbanística
- Las parcelas A-7 y A-8 conforman la Actuación aislada A2 de Sistema Local de Espacios Libres, para generar el Espacio Público 4L "Plazuela junto al colegio Mercedarios" del Anexo 3 Listado de zonas verdes y espacios libres de las normas del texto refundido del PERHI

- La parcela A-5 se califica como Sistema General Equipamental 4 G (Colegio Mercedarios)
- La parcela A-3, se identifica como R-I, intervención constructiva sin ampliación, de consolidación, reforma, conservación y ornato.

El cese de la actividad del centro escolar de Los Padres Mercedarios, la falta de desarrollo de la UE 12 y la inejecución de la Actuación Aislada A-2, llevaron Ayuntamiento de Lekeitio a aprobar el 10.06.2010 (BOB núm. 159, de 19.08.2010) una modificación de la ordenación prevista en la referida manzana 2-III-10 a tenor de la cual:

- Se reduce la superficie de la UE 12: de 435,80 m² pasa a 283,80 m², manteniendo su perfil edificatorio y uso y edificabilidad (incrementándose parámetro edificabilidad de 1,70 a 1,75) con un techo edificatorio de 498,00 m².
- Desaparece la actuación aislada A2.
- Se mantiene modificada la ordenación correspondiente a la parcela A-3.
- Se configura la UE 15 con una superficie de 5658,33 m² resultante de sumar la superficie correspondiente a las parcelas A-5, A-7, A-8 y los 152,00 m² que se reducen de la superficie inicial de la UE 12.

A.2.2. Actuaciones tendentes a la ejecución de la ordenación resultante de la modificación puntual del PERHI en la manzana 2-III-10.

Con fecha 23.02.2012 se presentó documento para su tramitación por el Ayuntamiento de Lekeitio el Proyecto de Actuación Urbanizadora de la UE-15.

En atención al contenido del informe técnico de 20.06.2012, por acuerdo de la JGL de 18.07.2012 se resolvió denegar la aprobación inicial del referido instrumento de ejecución y de la misma manera, el nuevo documento modificado de PAU redactado por los Arquitectos Maru Omaetxebarria, Txema Iriondo y Patxi Enziondo en marzo de 2012.

IV.- DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

Se acompaña a estos efectos planos de información y ordenación del Estudio de Detalle objeto de consulta.

En Bilbao, a 12 de noviembre de 2015.

Fdo. David Salvador Bengoechea