
ESTUDIO DE DETALLE

OCTUBRE 2015

**UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 15
LEKEITIO**

BIZKAIA

ÍNDICE

A.- MEMORIA INFORMATIVA

A.1. ENCARGO

A.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

A.3. CARTOGRAFÍA UTILIZADA PARA LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE. SOPORTE DE LA DOCUMENTACION GRÁFICA DEL DOCUMENTO

A.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

A.4.1. Ámbito de actuación

A.4.2. Situación en el municipio. Relación con el Entorno.

A.4.3. Descripción del ámbito.

A.4.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

A.4.5. Afecciones

A.5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

A.5.1. Objeto del Estudio de Detalle

A.5.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

B.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

B.2.1. Descripción y justificación de la solución adoptada

B.2.2. Determinaciones del Estudio de Detalle

B.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

PLANOS DE INFORMACION

- I1 PLANO DE SITUACION
- I2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE TOPOGRÁFICO ACTUAL
- I3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE
- I4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE
- I5 SECCIONES ORDENACIÓN VIGENTE

PLANOS DE ORDENACION

- O1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
- O2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA Definición geométrica de la ordenación
- O3 SECCIONES LONGITUDINALES DE LA ORDENACIÓN.
- O4 SECCIONES TRANSVERSALES DE LA ORDENACIÓN.

A MEMORIA INFORMATIVA

A.1. ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle de la parcela 2-III-10 del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Antiguo de Lekeitio por encargo de Ingiru sl.

Los arquitectos directamente responsables de su redacción son David Salvador (Colegiado nº2388, COAVN) y D. Josu Iriarte (Colegiado nº 2495, COAVN)

El equipo se completa con la con la asistencia jurídica de D^a. Raquel Rojas Casanova (Colegiado nº 5.562, ICASV) y D^a. Pilar Ochoa Gómez (colegiado nº 5.891, ICASV), socias del despacho profesional Rojas y Ochoa Estudio Jurídico, S.L.

A.2. ANTECEDENTES URBANISTICOS

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).por .

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 inexecución 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.

Con arreglo a las fichas particulares resultantes de ese expediente de modificación puntual la ordenación establecida resulta ser:

Unidad de Ejecución 2

- Parcelas: A-1, A-2 y A-6 de la manzana 2-III-10.
 - Numeración postal:
 - Atea 6.
 - Atea 4.
 - Parcela s/n en subida a Letraukua.
- Se fija en la Ordenanza Gráfica la edificación resultante.

- Sistema de ejecución: Concertación
- Superficie incluida: 283,80 m².

Estado actual:

Superficie libre privada: 162,30 m².
Superficie ocupada: 121,50 m².
Superficie edificada: 364,50 m².
Número de viviendas: 4

Estado reformado:

Superficie uso público: 117,80 m².
Superficie privada: 166,00 m².
Superficie ocupada: 166,00 m².
Superficie libre privada: 0,00 m².
Techo edificable total: 498,00 m².
Coeficiente de edificabilidad: 1,75 m²/m².
Número de viviendas (superficie media 8300 m²): 4 (sin contabilizar las posibles en P.B.).

Las superficies medias de vivienda resultan de la aplicación del total de techo edificable al número de viviendas previsto. Podrá variar el número de viviendas y su superficie, siempre que cumplan los parámetros de habitabilidad y restantes ordenanzas generales del Plan.

En caso de discrepancia entre las mediciones que se aportan y la documentación gráfica, prevalecerá esta última.

Unidad de Ejecución 15

- Parcelas: A-4, A-5, A-7 y A-8 de la manzana 2-III-10
 - Numeración Postal:
 - Parcela s/n en subida a Letraukua. Abaroa Etorbidea 1.
 - Parcela s/n en subida a Letraukua.
 - Parcela s/n en subida a Letraukua
- Se fijan en la Ordenanza Gráfica las edificaciones resultantes.
- Sistema de ejecución: Concertación.

ESTUDIO DE DETALLE UE 15 (MANZANA 2-III-10).LEKEITIO.

- Superficie incluida: 5.658,33 m2.

Estado actual:

Superficie libre privada: 3.725,33 m2.

Superficie ocupada: 1.933,00 m2.

Superficie edificada: 4.172,00 m2.

Número de viviendas: 2.

Estado reformado:

Superficie uso público: 3.200,50 m2.

- (Dominio público: 2.030,85 m2).

- (Dominio privado: 1.169,65 m2).

Superficie privada: 3.627,48 m2.

Superficie ocupada: 2.309,78 m2.

Superficie libre privada: 1.317,70 m2.

- (Uso privado: 148,05 m2).

- (Uso público: 1.169,65 m2).

Techo edificable total: 10.537,64 m2+1.307,00 m2 garajes.

Cota +14.

(Vivienda VPO: 1.868,82 m2).

(Vivienda tasada: 1.868,82 m2).

(Vivienda libre: 4.944,00 m2).

(Uso administrativo: 1.100,00 m2).

(L.C. y accesos: 756,00 m2).

(Mínimo de 377,50 m2 local comercial).

Coefficiente de edificabilidad: 1.8623 m2/m2.

Número de viviendas: 74 viv.

(Vivienda VPO: 16 viv. de 116m2/viv).

(Vivienda tasada: 16 viv. de 116m2/viv).

(Vivienda libre: 42 viv. de 117m2/viv).

Las superficies medias de vivienda resultan de la aplicación del total de techo edificable al número de viviendas previsto. Podrá variar el número de viviendas y su superficie, siempre que cumplan los parámetros de habitabilidad y restantes ordenanzas generales del Plan.

En caso de discrepancia entre las mediciones que se aportan y la documentación gráfica, prevalecerá esta última

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 2013.

A.3. CARTOGRAFÍA UTILIZADA PARA LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE. SOPORTE DE LA DOCUMENTACION GRÁFICA DEL DOCUMENTO.

Para redactar la documentación gráfica de este Estudio de Detalle, con el apoyo de base cartográfica de la Diputación foral de Bizkaia y de la documentación gráfica de la modificación puntual PERHI del Casco urbano de Lekeitio en la manzana 2-III-10, se ha utilizado como soporte topográfico utilizado para la redacción de dicha modificación.

A.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

A.4.1. Ámbito de actuación

El ámbito del Estudio de Detalle, es el señalado en el Plano de Información I-2 "Delimitación del ámbito de actuación" y comprende 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 el citado plano.

Vid. I-2 Delimitación del ámbito sobre topográfico.

A.4.2. Situación en el municipio. Relación con el entorno

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.

A.4.3. Descripción del ámbito

Sin perjuicio de la superior definición en el Plano de Información I-2 "Delimitación del ámbito de actuación", 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 el citado plano.

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.

A.4.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

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

A.4.5. Afecciones

No se ha constatado ninguna.

A.5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

A.5.1. Objeto del Estudio de Detalle

En el marco de lo establecido en el Art. 73 Ley 2/2006, el presente Estudio de Detalle:

- 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.

A.5.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad

En orden a valorar la conveniencia del Estudio de Detalle que se redacta son de tener en cuenta los siguientes elementos de juicio:

- a) la disfuncionalidad que plantea la ordenación resultante de la Modificación del PERHI en punto a la localización de las parcelas públicas de garaje en la planta de sótano del edificio de vivienda libre
- b) la oportunidad de mejorar la ordenación volumétrica de los futuros edificios para generar mayores espacios de dominio y uso públicos en el ámbito y crear un área de movimiento máxima que garantice una distancia adecuada entre los diferentes volúmenes edificatorios
- c) el interés por renovar la urbanización de la acera colindante con la UE 15 hacia la calle Letraukua mejorando la imagen urbana del conjunto del ámbito
- d) la conveniencia de relocalizar el acceso a la planta de garajes del edificio Oeste para mejorar la maniobrabilidad de los vehículos en su acceso desde la calle La Merced y de facilitar la ejecución de algunas de las plazas públicas de aparcamiento previstas en el ámbito.

B MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Los aspectos fundamentales a desarrollar por este Estudio de Detalle son:

- a) la resolución volumétrica del conjunto de los edificios previstos en la UE 15 sin que de ningún modo se produzca aumento de la edificabilidad en ninguna de las parcelas del ámbito: la edificabilidad resultante de la resolución volumétrica propuesta es exactamente la misma que la determinada por el planeamiento vigente
- b) la liberación de mayores espacios libres de dominio y uso públicos
- c) la eliminación de superficies de dominio público bajo la rasante de parcelas de dominio privado y consiguiente desaparición de la confusión de regímenes jurídicos

B.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

B.2.1. Descripción y Justificación de la solución adoptada

Sobre la base de los objetivos pretendidos con este Estudio de Detalle, se describen en detalle las soluciones adoptadas para posibilitarlos:

- a) Reordenación volumétrica de los futuros edificios y modificación de alineaciones de las parcelas privadas.

El edificio Este hacia calle La Merced (RES VPO y RES VPT) se desplaza en sentido Norte Sur para ampliar la superficie de espacios libres públicos en la colindancia de la unidad con la calle Letraukua, ajustándose además las alineaciones de la parcela privada a las propias del sólido envolvente.

Y de la misma manera, los edificios al Este destinados a residencial libre, a la vez que se eliminan dos de las cuatro plantas de sótano destinadas en el documento de modificación puntual del PERHI a albergar las plazas públicas de aparcamiento.

- b) Creación de un sólido transitable de 1.132,79 m² destinado a acoger el 50% de las plazas de aparcamiento públicas exigibles en la unidad y a aumentar el área de espacios libres de la unidad

Del total del plazas públicas de aparcamiento el 50% se localizan en superficie en la plataforma que se crea para salvar la diferencia de cotas existente entre la parcela correspondiente al edificio Oeste (RES VPO y RES VPT) y el edificio Este (RES VL) según queda reflejado en el plano O2. El 50% restante se localizan bajo la cubierta transitable que conforma esa plataforma.

Se consigue de esta forma liberar todas las plazas públicas del bajo rasante de la parcela calificada de residencial libre y a la vez aumentar la superficie de espacio libre del ámbito, con la consiguiente mejora de la imagen del conjunto urbano.

- c) Inclusión de una superficie viaria de 240,09 m² para su reurbanización armónica con la propia de los espacios libre de la unidad.

El ámbito territorial del presente ED excede en 240,09 m² del correspondiente a la UE 15; superficie destinada a vialidad que se reurbaniza y queda además parcialmente ocupada en el límite Este de la unidad por algunas de las plazas públicas de aparcamiento a ejecutar en ella.

B.2.2. Determinaciones del Estudio de Detalle.

B.2.2.1 Condiciones de edificación, usos y dominio.

De acuerdo a los criterios *ex ante* referidos, se establecen las siguientes:

Condiciones de edificación:

— Techo edificable S/R:

“Res VPO”:	1.880,00 m ² c
“Res VPT”:	1880,00 m ² c
“Res VL”:	6.777,30 m ² c

— Techo edificable B/R:

“Res VPO”:	940,00 m ² c
“Res VPT”:	940,00 m ² c
“Res VL”:	2.848,60 m ² c

— Regulación de la forma de las construcciones:

- Condiciones generales: las edificaciones deberán disponerse en el interior del sólido capaz definido por las determinaciones gráficas establecidas en los planos O2, O3 y O4 Dentro del mismo, podrá desarrollarse, exclusivamente, el aprovechamiento edificatorio señalado.

El cumplimiento de esta condición se ajustará por medio de la solución adoptada de alineaciones, patios y vuelos en plantas altas y, de alineaciones y porches, en las plantas bajas.

Altura reguladora máxima a alero (excluidos áticos y plantas singulares):

- 24,00 metros, medidos en el punto de la fachada señalado en el plano O2 en la sección de 2S+PB+5.
 - 18,00 metros medidos en el punto de la fachada señalado en el plano O2 en la sección de 2S+PB+3.
- Número máximo de plantas:
 - RES VPO: 2S+PB+3
 - RES VPT: 2S+PB+3
 - RES VL: 2S+PB+5
 - Alineaciones: según plano O2
 - Fondo máximo: Según plano O2

Se permite la ampliación del fondo máximo en los bloques de escaleras en 75 cm.

- Altura libre máxima de la planta baja: 4,50 metros. (Se medirá en el punto de la fachada señalado en el plano O2. Si por necesidades de la construcción se hiciera necesario modificar las alineaciones y rasantes previstas en este Estudio de Detalle , o complementar las mismas para readecuar los viales o dotaciones públicas o si fueran convenientes para una remodelación morfológica o tipológica de los volúmenes previstos en los términos establecidos en el Art. 73 de la Ley 2/2006, dichas modificaciones o ajustes se efectuara través de un Estudio de Detalle No tendrá consideración de reajuste de las rasantes de los ejes viales y/o peatonales aquellas variaciones de rasantes que no superen, en más en menos, un metro y medio las definidas en los planos que representan los ejes longitudinales de los viales, quedando remitida su definición al Proyecto de urbanización correspondiente)
- Vuelos:
 - disposición: sobre alineaciones máximas del plano O2
 - saliente máximo: según planeamiento municipal.
 - frente máximo: según planeamiento municipal.
- Porches:
 - Disposición: según plano O2 (Disposición esquemática a concretar en proyecto)
 - Anchura mínima: según planeamiento municipal.

Condiciones de uso y dominio:

— Número orientativo de viviendas:

RES VPO	16 viviendas
RES VPT	16 viviendas
RES VL	52 viviendas
Total	84 viviendas

— Superficie mínima obligatoria de usos equipamental y administrativo compatibles en RES-VL según OR-1.

Uso equipamental	377 m ² c
Uso Administrativo	1.100 m ² c
Total	1.477 m ² c

B.2.2.2.Parámetros resultantes modificados

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (m²)

Parcela Este

"Res.VPO" 470,00 m²

"Res.VPT" 470,00 m²

Parcela Oeste

"Res.VL" 2383,00 m²

Uso público 621,23 m²

SISTEMAS LOCALES

Espacios Libres

Espacios Libres de Uso Público

"EL-1" (S.L.) 3.786,68 m²

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS "ZONAS DE USO PORMENORIZADO" EDIFICABLES

SUPERFICIE:

§	Parcela Este:.....	940,00m ²
§	Parcela Oeste:.....	3004,60m ²

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:.....Residencial Colectiva

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

§ Techo edificable S/R:

Parcela Oeste

. "Res.VPO":..... 1.880,00 m²c

. "Res.VPT":..... 1.880,00 m²c

Parcela Este

. "Res.VL":..... 6.773,00 m²c

§ Techo edificable B/R:

Parcela Oeste

. "Res.VPO":..... 940,00 m²c

. "Res.VPT":..... 940,00 m²c

Parcela Este

. "Res.VL":..... 2.848,60 m²c

Regulación de la forma de las construcciones:

. Condiciones generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior del "sólido capaz" definido por las determinaciones gráficas establecidas en los planos O2, O3 y O4.

Dentro del mismo, podrá desarrollarse, exclusivamente, el aprovechamiento edificatorio señalado. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de

la solución adoptada de alineaciones, patios, y vuelos, en plantas altas, y, de alineaciones y porches, en las plantas bajas.

(La altura a alero se medirá en el punto de la fachada señalado en el plano O2. Si por necesidades de la construcción se hiciera necesario modificar las alineaciones y rasantes previstas en este Estudio de Detalle, o complementar las mismas para readecuar los viales o dotaciones públicas o si fueran convenientes para una remodelación morfológica o tipológica de los volúmenes previstos en los términos establecidos en el Art. 73 de la Ley 2/2006, dichas modificaciones o ajustes se efectuara través de un Estudio de Detalle.

No tendrá consideración de reajuste de las rasantes de los ejes viales y/o peatonales aquellas variaciones de rasantes que no superen, en más en menos, un metro y medio las definidas en los planos que representan los ejes longitudinales de los viales, quedando remitida su definición al Proyecto de urbanización correspondiente)

Nº máximo de plantas:

- "Res.VPO"2S+PB+3
- "Res.VPT"2S+PB+3
- "Res.VL"2S+PB+5

Alineaciones: Según plano "O2"

Fondo máximoSegún plano"O2".

Se permite la ampliación del fondo máximo en los bloques de escaleras en 75 cm.

Patio:

Se dispondrá un único patio en el interior de la manzana, resultante de la aplicación de la condición de "fondo máximo" establecida.

Para el dimensionamiento del patio interior de la RES AL-8, en función de las alineaciones, fondos y alturas definitivas, se tendrá particularmente en cuenta lo establecido al respecto en el apartado d) del artículo 5.01.29-3 "Patios de luces" del Plan General.

Altura máxima de la "planta baja": 4.50 m.

(Se medirá en el punto de la fachada señalado en el plano "O2". Si por necesidades de la construcción se hiciera necesario modificar las alineaciones y rasantes previstas en este Estudio de Detalle, o complementar las mismas para readecuar los viales o dotaciones públicas o si fueran convenientes para una remodelación morfológica o tipológica de los volúmenes previstos en los términos establecidos en el Art. 73 de la Ley 2/2006, dichas modificaciones o ajustes se efectuara través de un Estudio de Detalle.

No tendrá consideración de reajuste de las rasantes de los ejes viales y/o peatonales aquellas variaciones de rasantes que no superen, en más en menos, un

metro y medio las definidas en los planos que representan los ejes longitudinales de los viales, quedando remitida su definición al Proyecto de urbanización correspondiente)

. Vuelos:

- Disposición:..... Según plano O2
- Saliente máximo:según planeamiento municipal.
- Frente máximo:según planeamiento municipal.

. Porches:

- Disposición..... Según plano O2
(Disposición esquemática a concretar en proyecto)
- Anchura mínima:según planeamiento municipal.

CONDICIONES DE USO Y DOMINIO N° orientativo de viviendas:

- . "Res.VPO":..... 16 viv.
- . "Res.VPT": 16 viv.

Superficie mínima obligatoria de usos equipamental y administrativo compatibles en RES-VL según OR-1.

Uso equipamental	378 m ² c
Uso Administrativo	1.100 m ² c
Total	1.477 m ² c

§ *Servidumbres:*

- . Las parcela Oeste queda sometidas a las “servidumbres de uso público” – acceso peatonal y de vehículos de emergencia en áreas no edificadas sobre rasante y acceso peatonal en porches, que se definen en el plano O2 Ordenación pormenorizada del presente Estudio de Detalle.
- . Las dimensiones de las plantas de acceso a plantas bajo rasante (garajes) que se recogen en la documentación gráfica se podrán modificar, siendo la longitud del hueco medido en planta el necesario para salvar el gálibo de los vehículos y el ancho máximo de 6,60 m.
- . Asimismo quedan sometidas a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano de cada una de ellas. El “proyecto edificatorio” correspondiente deberá definir las mismas, precisando su contenido, y, ámbito de afección.

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS “ZONAS DE USO PORMENORIZADO” DE ESPACIO LIBRE

SUPERFICIE CONSTRUIDA Y USOS

EDIFICIO OESTE (Superficies M2)

PLANTA	USO		
	VPOT	VPO	
SOTANO 2	470	470	
SOTANO 1	470	470	
TOT B.RASANTE	940	940	1880
P. BAJA	470	470	
P. PRIMERA	470	470	
P. SEGUNDA	470	470	
P. TERCERA	470	470	
TOT S.RASANTE	1880	1880	3760

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Viviendas proteccion oeste VPO	30 PLAZAS
Viviendas proteccion oeste VPOT	30 PLAZAS
TOTAL	60 PLAZAS

EDIFICIO ESTE (Superficies M2)

PLANTA	USO			
	GARAJE	COMER/PORT	ADM	VIVIENDA
P.SOTANO	2064,86			
P. BAJA	783,74	727,57	298,62	
P. PRIMERA			802,14	585,2
P. SEGUNDA				1159,4
P. TERCERA				1159,4
P.CUARTA				1159,4
P. QUINTA				885,57
TOTAL BAJO RASANTE:				2848,6
TOTAL SOBRE RASANTE:				6777,3

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

EDIFICIO ESTE	73 PLAZAS
TOTAL PLAZAS APARC. BAJO RASANTE_PRIV. (60+73)	133 PLAZAS
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICAS EN SUPERFICIE	59 PLAZAS

B.3.JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

A tenor de lo dispuesto en el Art. 73.3 de la Ley 2/2006, la figura del Estudio de Detalle en ningún caso puede infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente ni alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística, suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de la posibilidad de calificar suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes.

En atención a estas limitaciones, el presente Estudio de Detalle:

- respeta la edificabilidad máxima permitida por el la modificación puntual del PERHI aprobada en 2010 para la manzana 2-III-10

La edificabilidad máxima total de ámbito, sumando la edificabilidad máxima de los bloques edificatorios residenciales [1.868m²c (REL VPO)+1.868 m²c (Res VPT)+ 6.773,00 m²c (Res VL)] es de 10.509,00 m²c.

- No reduce la superficie de espacios libres existente.

Al contrario, al amparo de lo establecido en el Art. 73.2 Ley 2/2006, la remodelación de los volúmenes edificatorios y la delimitación de las parcelas permite calificar 1.755,83 m² adicionales como EL local (EL1)

En Bilbao, a 29 de octubre de 2015

D^a. Raquel Rojas Casanova

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Raquel Rojas'.

D .David Salvador Bengoechea

D^a. Pilar Ochoa Gómez

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pilar Ochoa'.

D .Josu Iriarte Campo