



SECCIÓN II
ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE BIZKAIA

Ayuntamiento de Leioa

Aprobación definitiva de la modificación puntual de las áreas de actuación 2, 3 y 4 del PERRI de Lamiako-Txopoeta (expediente 2017/H/00683).

Mediante acuerdo plenario número 2 adoptado en la sesión celebrada el día 26 de octubre de 2017, se ha procedido a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Áreas de Actuación 2,3 y 4 del PERRI de Lamiako-Txopoeta.

Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente al de la publicación de este anuncio, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, sin perjuicio de cualquier otra medida que se estime procedente.

El Texto Refundido se encuentra publicado en la página web del Ayuntamiento de Leioa (www.leioazabalik.leioa.net).

Conforme a lo establecido en el artículo 89 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, una vez remitido un ejemplar del expediente a la Diputación Foral de Bizkaia a efectos de su depósito en el Inventario de Planeamiento, se procede a la publicación de las normas urbanísticas que afectan a este asunto:

B.1. Ordenanza del Área de Lamiako-Txopoeta.

B.1.1. Ordenanza del Área de Lamiako-Txopoeta vacante.

Las identificaciones de usos, definiciones de la ordenanza específica que se expone a continuación, son las contenidas en las ordenanzas generales del Plan General de Ordenación Urbana del Término de Leioa.

1. Datos generales del Área

Número de Área:	14 B
Denominación:	Lamiako-Txopoeta vacante
Uso global y calificación:	Residencial
Superficie del Área*:	47.327,74 m ²
Sistemas locales existentes:	11.707,24 m ²
Superficie susceptible de aprovechamiento:	35.700,50 m ²
Sistemas generales:	0 m ²

* La totalidad de la superficie incrementadas en el ámbito del PERRI es de 1.620,02 m², con motivo de los reajustes producidos. Esta cifra no supera el límite establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, que es el 5% del ámbito delimitado en su día, que era de 45.707,72 m² totales.

2. Régimen de usos

— Uso característico:

- Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta.

— Usos autorizados:

- Comunicaciones en todas sus categorías.
- Infraestructuras en todas sus categorías.
- Equipamientos en todas sus categorías.
- Residencial en todas sus categorías.



- Oficinas.
- Comercial al por menor.
- Industria admitida dentro de vivienda.
- Industria compatible con vivienda, a excepción de talleres de reparación del automóvil o similares.
- Espacios libres en todas sus categorías.

Los usos autorizados distintos del residencial se limitan a las plantas baja y primera, se autoriza también el uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante.

— Usos prohibidos:

- Actividades primarias en todas sus categorías.
- Comercial de carácter concentrado.
- Industria no compatible con vivienda.
- Otras industrias.
- Almacén incompatible con vivienda.
- Taller de reparación del automóvil o similares.

3. Condiciones urbanísticas

- Coeficiente de techo usos lucrativos: 1,283 m²/m² (45.814,45:35.700,50).
- Aprovechamiento tipo: 0,871 m²/m² de uso de vivienda libre.

4. Condiciones de la edificación

Existen nueve edificios definidos como edificación impuesta, recogidos en los planos de ordenación (diseño urbano), con las siguientes características:

Actuación	Sup. locales (m ²)**	Sup. viviendas (m ²)	Altura máxima	Número de viviendas
1*	303,00	5.893,82	B + 6	50
2	745,00	6.365,00	B + 5	75
3	60,00	1.210,00	B + 5	15
4	795,00	12.952,63	B+6+A / B + 7	113
5*	189,00	17.301,00	B + 6	(147 VPO+14 tasadas)
Subtotal	2.092,00	43.722,45		414
Total sup. viviendas + locales		45.814,45		

* Las actuaciones 1 y 5 se encuentran ejecutadas.

** Se permitirá su transformación parcial en vivienda total o parcial debidamente ponderado de acuerdo con los coeficientes establecidos en la «Modificación Puntual del PG de Leioa para la creación del Área de Rehabilitación Integrada Lamiako-Txopoeta» (Apartado 8, punto 3).

El número de viviendas tiene carácter orientativo, según lo establecido por la Ley 2/2006 de 30 de junio de, de suelo y urbanismo.

La distribución de usos tiene carácter orientativo a efectos de cálculo de aprovechamiento tipo.

Se permite trasvasar edificabilidades entre edificios de las actuaciones, justificando en las memorias que la suma de superficie sobre rasante total de 45.814,45 m² es la máxima de la actuación.

Los proyectos arquitectónicos evitarán que las viviendas tengan todas sus piezas habitables con orientación únicamente trasera.

En los espacios libres que se sitúan colindantes con la fachada trasera de la edificación la distancia entre ésta y el pie del talud será de al menos 4 metros.

La ubicación de las viviendas de protección pública (VPO) tiene carácter orientativo.



Se establece como estándar legal obligatorio una superficie de 15.886,38 m² construidos destinada a VPO, implicando una media de 94 m² construidos para cada vivienda.

$$\frac{15.886,38 \text{ m}^2}{169 \text{ etxeb.}} = 94,00 \text{ m}^2/\text{etxeb.}$$

En el proyecto de expropiación que se redacte al efecto, se indicarán las actuaciones en las que se localizan las viviendas de protección oficial.

5. Ejecución de las actuaciones

La gestión urbanística se desarrollará a través de una única unidad de ejecución que abarcará la totalidad del área.

El sistema de actuación será el de expropiación mediante el procedimiento de Tasaación Conjunta. Por el correspondiente procedimiento de concurso se adjudicará a una empresa concesionaria, la gestión del Área, obteniendo por expropiación la totalidad de la superficie susceptible de aprovechamiento (35.700,50 m²), así como los bienes y derechos afectados.

6. Unidades de diseño arquitectónico integrado

A efectos de conseguir un tratamiento homogéneo en aquellos edificios o agrupaciones de edificios que se considera son arquitectónicamente unitarios, se han definido en los planos de ordenación las unidades mínimas de diseño arquitectónico integrado.

En estas unidades debe realizarse, previamente a cualquier actuación edificatoria, un anteproyecto referido a todo el conjunto, que determine los siguientes aspectos básicos de su volumen arquitectónico:

- Tipología de vivienda.
- Actuación edificatoria mínima, incluso urbanización y parcela.
- Composición conjunta.
- Diseño de fachadas.
- Alineaciones y rasantes, y acotado general de dimensiones.
- Situación de portales.
- Tratamiento de los soportales y áreas libres sobre la edificación si las hubiera.
- Accesos a garajes integrados.

7. Normativa de remisión

En todo aquello no especificado en la presente Ordenanza, se aplicaran con carácter supletorio las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

En Leioa, a 20 de noviembre de 2017. — La Alcaldesa, M.^a Carmen Urbieta González