

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DEL AREA 14C, EARLE, DEL P.G.O.U. DE LEIOA (BIZKAIA)
TEXTO REFUNDIDO



Arquitectos: Guillermo Avanzini
Benjamín Palacios
Promotor: Bruesa Inmobiliaria S:A.

CONTENIDO:

- 1.- MEMORIA
- 2.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y LOS USOS.
- 3.- CONDICIONES A CUMPLIR POR LA EDIFICACION.
- 4.- ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO.
- 5.- ANEXO : CONCLUSIONES DEL ESTUDIO GEOTÉCNICO
- 6.- PLANOS:

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- P.G.O.U. VIGENTE, Y PARCELARIO Y DETERMINACIÓN DE SUELO VACANTE
- 3.- CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES E IMAGEN DE LA PROPUESTA
- 4.- PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES
- 5.- PROPUESTA: ALINEACIONES OBLIGATORIAS Y MÁXIMAS (PLANTAS)
- 6.- PROPUESTA: ALINEACIONES OBLIGATORIAS Y MÁXIMAS (SECCIONES)
- 7.- PROPUESTA: ESQUEMAS VOLÚMENES 1 (VISTAS DESDE CALLE LANGILERIA)
- 8.- PROPUESTA: ESQUEMA VOLÚMENES 2 (VISTA DESDE VIAS DE METRO)
- 9.- PROPUESTA: VOLÚMENES 1 (VISTAS DESDE CALLE LANGILERIA)
- 10.- PROPUESTA: VOLÚMENES 2 (VISTAS DESDE VIAS DE METRO)

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011

El Secretario



Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011

El Secretario



MEMORIA

1.1.- GENERALIDADES

1.1.1.- ANTECEDENTES, OBJETIVO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

Con fecha 2 de Diciembre de 2010, se ha aprobado con carácter definitivo la modificación de planeamiento del Area 14 C Earle del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia número 251, de fecha 31 de Diciembre de 2010, determinando en el mismo el régimen urbanístico estructural del mismo.

Con posterioridad, mediante acuerdo plenario número 8 adoptado en la sesión celebrada el 31 de marzo de 2011, se ha procedido a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa referente al número de plazas de garaje por vivienda, acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia , número 78, de fecha 26 de Abril de 2011.

De conformidad con las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente , artículo 70 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006, el Plan Especial de Ordenación Urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el Plan General permite diferir dicha ordenación. El Plan Especial de Ordenación Urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General.

El objetivo principal de este Plan Especial de Ordenación Urbana, es dar cumplimiento a lo señalado por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa para el Area 14 C Earle, estableciendo de forma pormenorizada la volumetría de las distintas edificaciones residenciales, los usos y régimen del suelo, así como las cesiones de terrenos a la red de sistemas locales.

El presente Plan Especial se redacta, además de con los objetivos ya señalados, con las siguientes finalidades:

- Concretar los espacios destinados específicamente a cada uno de los usos establecidos por la Modificación Puntual del del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa para el Area 14 C Earle , y en especial los residenciales.
- Garantizar, en lo posible, el mantenimiento del uso comercial en el frente de la Calle Langileria, con el fin de potenciar el uso y aspecto urbano del frente de dicha calle, aún a costa, de reducir o eliminar el uso de vivienda en planta baja.

Estos objetivos no alteran la ordenación estructural del planeamiento vigente, limitándose únicamente a la concreción de aspectos parciales de la ordenación pormenorizada.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC 2011

1.1.2.- INICIATIVA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se formula y promueve a iniciativa de la entidad mercantil BRUESA INMOBILIARIA S.A., propietaria que representa la mayoría de los terrenos



incluidos en el ámbito objeto del presente plan, estando facultada a formular y promover el mismo , en atención a los criterios establecidos en el artículo 97 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006 en remisión al artículo 95.1 de la misma Ley.

1.1.3.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN.

Los criterios y objetivos generales establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana para esta área son los de conseguir una gran operación de rehabilitación urbana que , ante la obsolescencia de un modelo productivo y de su ubicación en un espacio urbano residencial, así como la antigüedad de numerosos edificios de viviendas, consiguiera trasladar las actividades industriales y conseguir un continuo urbano residencial, con una gran presencia de vivienda protegida, disponiendo de adecuadas dotaciones para la nueva población, aprovechando las sinergias de la transformación de las antiguas vías del tren en el actual Ferrocarril Metropolitano.

Así, la anteriormente citada modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Area 14 C Earle, remite a la futura redacción de un Plan Especial la concreción de los espacios destinados, específicamente, a cada unos de los tres usos residenciales determinados para las parcelas de nueva edificación privada.

De acuerdo con ello, se redacta el presente Plan Especial de Ordenación Urbana , cuya tramitación deberá realizarse según las determinaciones establecidas , entre otros , en los artículos 97 con remisión al artículo 95 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006.

1.1.4.- MARCO LEGAL DE REFERENCIA.

El marco legal de referencia está formado básicamente por las siguientes disposiciones legales:

- Ley del Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio de 2006 (Ley 2/2006).
- Decreto de medidas urgentes de 3 de Junio de 2008 (Decreto 105/2008).
- Ley por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de 28 de Noviembre de 2008.
- Texto refundido de la Ley del Suelo Estatal, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).
- El régimen urbanístico vigente establecido en el Area 14 C Earle del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo plenario de fecha 2 de Diciembre de 2010, publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia número 251 de fecha 31 de Diciembre de 2010.
- El régimen urbanístico vigente establecido en el Area 14 C Earle del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo plenario de fecha 31 de Marzo de 2011 en referencia al número de plazas de garaje por vivienda, publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia número 78 de fecha 26 de Abril de 2011.

Aprobado definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO

El 01 DIC. 2011



- Orden ECO / 805 /2003 , de 27 de marzo , sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre.
- Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes , sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.
- Decreto Foral 188/2006 , de 28 de Noviembre , por el que se aprueban las Normas Técnicas para la determinación del Valor Mínimo Atribuible de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (Boletín Oficial de Bizkaia de fecha 14 de Diciembre).

El contenido y las propuestas de este Plan Especial se adecuan a los criterios establecidos en los anteriores preceptos legales.

1.1.5.- REGIMEN URBANISTICO VIGENTE

- **Normativa urbanística de rango superior**

En cuanto a normativa supramunicipal cabe señalar que está afectado por las determinaciones del PTS del Bilbao metropolitano y por el Decreto 68/2000, de 11 de abril por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. Tal y como establece la legislación vigente, se garantiza el acceso a todos los puntos con un recorrido adecuado.

- **Normativa urbanística municipal**

La normativa urbanística municipal señala:

- en el TÍTULO 6, en los artículos 6.3.1 al 6.3.56, las Normas reguladoras de los usos.
- en el TÍTULO 7, en los artículos 7.1.1 al 7.5.15, las Definición y normas generales de la edificación

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011

1.1.6.- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

De conformidad con las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente, artículo 69.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006, el presente Plan Especial establece la ordenación para el área definida por el Plan General de Ordenación Urbana, siendo el ámbito objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana el conformado por la totalidad del Area 14 C Earle.

El Área 14C comprende una franja de suelo situada entre la C/ Langileria y las vías del metro Bilbao-Plentzia, compuesta, entre otros, por los terrenos ocupados por los pabellones anteriormente pertenecientes a las empresas Earcanal, la Auxiliar Naval, pabellón anexo a la Auxiliar Naval y Alesa. La delimitación del área se ajusta a la prevista por el Plan General de Leioa.

La superficie total del Área es de 23.425 m²s de los cuales 4.329 m²s, están destinados a Sistema General Ferroviario., resultando por tanto , una superficie de referencia de 19.096 m²s.