

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

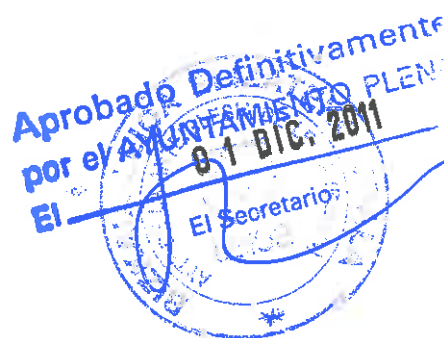
ÁREA 46 (LANGILERIA, 180-182)

LAMIAKO (LEIOA)

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTOS: JESÚS GONZALO ARISTONDO
VICTOR FERNÁNDEZ AMEZUA

Bilbao, Abril de 2011



MEMORIA

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011



1.- ANTECEDENTES

Con fecha febrero de 2005 se procedió a la redacción del documento relativo a la **Modificación Puntual** del Plan General para la creación del Área 46, mediante la aprobación del PERRI de Lamiako-Txopoeta que, a tenor de lo expuesto la memoria de la meritada modificación *"contempla una ambiciosa operación de rehabilitación y reforma interior en los barrios de Lamiako y Txopoeta"*, y de conformidad con la **DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA**, se prevén unos parámetros, coeficientes y condiciones, que a continuación se describen, de acuerdo con los criterios contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Leioa, definitivamente aprobado por Acuerdo Foral de fecha 16 de enero de 2007, la cual fue publicada en el B.O.B. nº 20, de fecha 29 de enero de 2007.

Así, se señala que la alineación del nuevo edificio ha de coincidir con la línea que une el vértice del inmueble nº 184 con el vértice de la actuación nº 1 del PERRI de Lamiako-Txopoeta. A partir de esta alineación se prevé un inmueble con idéntico fondo edificable al de la alineación nº 1 y un tipo de vivienda muy semejante, buscando por tanto la continuidad en la volumetría y en el tratamiento de fachadas, aunque los dos bloques estarán separados por el cuerpo de edificación a través del cual se resuelve el acceso a los respectivos garajes. Se establece una distancia entre bloques de 12 metros y la plazoleta se ensancha hasta tener 17 metros de frente.

De acuerdo a dicha descripción de la solución propuesta *"el edificio a construir se resuelve mediante una única escalera y dos viviendas por planta en los niveles 1 y 2 y 5 viviendas por planta en los niveles 3 al 6, ambos inclusive. El portal de de la nueva edificación abre a la plazoleta con objeto de dar vida a la misma, al tiempo que se reserva para local comercial todo el frente de la edificación a la calle Langileria"*

Asimismo, y por otro lado, se señala que *"la ordenanza del Área 46 establece un máximo de 24 viviendas, un número de garaje de 36 y unas cargas urbanísticas consistentes en la urbanización de la semicalle y el acondicionamiento de la plazoleta con arreglo a sus nuevas dimensiones"*.

La superficie total del Área 46 (Langileria, 180-182) es de 1.700,00 m² y de 1.170,00 m² la superficie susceptible de aprovechamiento, y su edificabilidad máxima es de 2.800,00 m² de superficie construida, equivalente a 2.899,00 unidades de aprovechamiento ponderado, siendo el coeficiente de techo fijado para el Área de 2,39 m²/m².

El número máximo de viviendas considerado en la Modificación del Plan General es de 24 viviendas, y el número de plazas de garaje será igual o superior a 36.

Las Ordenanzas y parámetros edificatorios previstos por la señalada Modificación Puntual del Plan General para la creación del Área 46 – (Langileria, 180-182), son las siguientes:



Ordenanza del Área 46 (Langileria, 180-182).

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
Número de Área 46
Denominación: Langileria, 180-182
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área m2..... 1.700 m2.
Superficie de Sistemas Generales..... 0 m2.
2. RÉGIMEN DE USOS
Uso característico:
5.2. Vivienda colectiva

Usos autorizados:
2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6.1. Oficinas
6.3. Comercio
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
7.1.2. Industria compatible con vivienda
7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías
Los usos autorizados distintos del residencial se limitan a las plantas baja y primera, salvo en el edificio destinado a equipamiento. Se autoriza también el uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante.
Usos prohibidos:
1. Actividades primarias en todas sus categorías
7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
7.1.4. Otras Industrias
7.3. Almacén no compatible con vivienda
3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
Residencial (Vivienda Libre) 1,00
Comercio 1,00
4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
Coeficiente de techo 2,39 m2/m2
Aprovechamiento tipo 2,39 m2/m2

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se define un bloque cuyas alineaciones máximas pero no obligatorias, alturas y cota de alero vienen definidas en el plano correspondiente. El número máximo de viviendas es de 24.

6. CONDICIONES EXTRAORDINARIAS

El número de plazas de garaje será igual o superior a 36.

Se establecen como cargas urbanísticas la renovación de la semicalle, la urbanización de la plazoleta, la reforestación de la ladera.

*Modificación Puntual del Plan General para la creación del Area 46 – (Langileria, 180-182) .
Aprobación Inicial. Febrero 2005.*



ÁREA 46 - LANGILERIA (180-182)

CUADRO Nº 1: SUPERFICIES DEL AREA

	Totales	Viarío	Espacios libres	Equipamientos
Sistemas generales existentes	0	0	0	0
Sistemas generales nuevos	0	0	0	0
Total Sistemas generales	0	0	0	0
Sistemas locales existentes	530	530	0	0
Sistemas locales en proyecto	200	200	0	0
Total Sistemas locales	730	730	0	0
Resto de Superficie	970			
Superficie total del Area	1.700			
Superf. suscept. de aprovechamiento	1.170			

CUADRO Nº 2: COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA

Usos	Vivienda libre	Comercio
Coeficientes	1,00	1,00

CUADRO Nº 3: CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS

	SUMAS		
Superficie Construida	2.600	200	2.800
Aprovechamiento ponderado	2.600	200	2.800

CUADRO Nº 4: APROVECHAMIENTOS RESULTANTES

Coeficiente de techo	2,39 m ² ./m ² .
Aprovechamiento tipo	2,39 m ² ./m ² .

Modificación Puntual del Plan General para la creación del Area 46 - (Langileria, 180-182).
Aprobación Inicial. Febrero 2005.



En cualquier caso, se trata de un suelo clasificado como Suelo Urbano, totalmente urbanizado, estando tan solo prevista la renovación de la semicalle, así como la urbanización de la plazoleta interior y la reforestación de la ladera, teniendo en todo caso dicho suelo la clasificación de suelo urbano consolidado y la condición de solar, al cumplir con todo lo previsto en el artículo 12 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, Ley 2/2006 de 30 de Junio.

Por tanto, y de acuerdo a lo señalado al respecto en la citada Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se ha considerado adecuada la figura de un Plan Especial como documento necesario y suficiente para modificar las condiciones y parámetros prefijados por el propio documento de Modificación del Plan General para la creación del Área 46 (Langileria, 180-182) eliminando las condiciones de edificación referentes al señalamiento del número máximo de viviendas, como desarrollo de lo previsto en su *Artículo 69. Ámbito y contenido de los planes especiales*, según el cual *"los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto"*, entendiéndose, de acuerdo a lo señalado en el siguiente *Artículo 70. Plan especial de ordenación urbana* que *"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"*.

En este sentido, se ha considerado la figura del Plan Especial de Ordenación Urbana la figura adecuada para modificar el contenido de las Ordenanzas contempladas en el citado documento de Modificación del Plan General en cuanto a la determinación del número máximo de viviendas, dado que se trata de un el sector ordenado de acuerdo a las previsiones del Plan General y tiene la consideración de suelo urbano consolidado, entendiéndose que no se trata de un parámetro sustancial en ningún sentido y que el mismo no resulta vinculante desde la entrada en vigor de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, Ley 2/2006 de 30 de Junio.

2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Los terrenos propuestos para la actuación estaban y están incluidos en el ámbito del Área 46 (Langileria, 180-182) creada a través de la oportuna modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, clasificados como Suelo Urbano Consolidado siendo su uso global y calificación prevista la Residencial.

Tiene una forma trapezoidal con su base mayor apoyada sobre la calle Langileria, al Sur del ámbito, lindando al Este con el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada A.R.I. Lamiako-Txopoeta, al Oeste con el Área 11 y al Norte con Suelo No Urbanizable.

Su superficie total es de 1.700,00 m² y de 1.70,00 m² la superficie susceptible de aprovechamiento.

3.- DESARROLLO URBANÍSTICO – DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO

Las características de los terrenos cuya edificabilidad se pretende ordenar, en cuanto a la eliminación del parámetro de densidad máxima o número de viviendas máximas permitidas, con el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, están reguladas por la situación del planeamiento vigente, por lo que, a continuación, se analizará la situación actual de los terrenos, las características del planeamiento que se ejecuta y la relación entre ambas situaciones.

Aprobado Definido por el AYUNTAMIENTO de Leioa (Bizkaia) 01/2011

a.- Descripción de los terrenos en la situación actual.

Los terrenos que conforman, en su realidad física, la totalidad íntegra de la superficie del ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el correspondiente a la de la misma Área 46 (Langileria, 180-182) Sector, en el que su uso principal era y es el residencial, con una volumetría específica, en cuanto a tipología de ordenación y una edificabilidad en superficie de 2,39 m²/m², de aplicación a los 1.700,00 m² de superficie de dicha Área que, en desarrollo de las previsiones del presente Plan Especial ha de ser delimitada.

La nueva edificación, un edificio independiente, se propone sobre el suelo disponible tras el derribo de la edificación en situación de fuera de ordenación y con una ocupación máxima en planta grafiada en planos, obtenida de fijar unas alineaciones en las que establecen una distancia de 12 metros respecto al bloque de la Actuación nº 1 del Área de Rehabilitación Integrada A.R.I. Lamiako-Txopoeta ya edificado y 17 metros respecto al edificio edificado situado en el nº 186 de la calle Langileria en el Área nº 11 conformando una plazoleta entre ambos que deberá ser reurbanizada, siendo su alineación de fachada principal la del vecino bloque del ARI Lamiako-Txopoeta y la propia calle Langileria.

b.- Descripción del planeamiento que se ejecuta.

La ordenación urbanística correspondiente al conjunto del Área 46 (Langileria, 180-182) es la señalada en el citado documento de Modificación del Plan General para la creación del Área 46 (Langileria) y su normativa de aplicación es la anteriormente señalada, siendo su coeficiente de techo y aprovechamiento el de 2,39 m²/m².

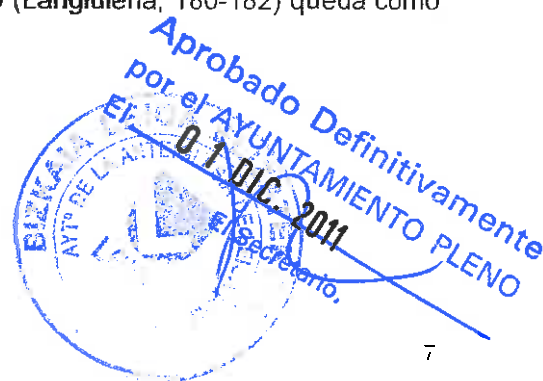
El número máximo de alturas es de planta baja más 6 plantas, si bien, dadas las características topográficas del suelo, la parte posterior o Norte de la edificación correspondiente a la planta baja y las dos primeras plantas en altura, serán destinadas a garajes y trasteros al colindar con el terreno actual, permitiéndose el uso residencial en la zona delantera o Sur de las plantas primera y segunda, así como en el resto de las plantas, tercera a sexta y por los cuatro costados del edificio impuesto.

Las dimensiones del edificio previsto en plantas altas son las resultantes de establecer las separaciones de 12 m y 17 metros a los edificios colindantes situados al Este y Oeste del Área, respectivamente y los 4 metros de separación con el límite del ámbito en su lado Norte, manteniéndose la alineación de la calle Langileria fijada por el edificio del ARI Lamiako-Txopoeta

4.- PROPUESTA DE MODIFICACION

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es por tanto, y como ya ha sido señalado, el permitir reajustar el número máximo de viviendas señalado anteriormente en el documento de Modificación del Plan General para la creación del Área 46 (Langileria), eliminando, en este sentido y en la línea de lo dispuesto en la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, Ley 2/2006 de 30 de Junio, la obligatoriedad de cumplimiento del parámetro de densidad máxima y número máximo de viviendas prefijado en el citado documento de Modificación del Plan General.

De esta manera, la normativa de aplicación al ámbito del Área 46 (Langileria, 180-182) queda como sigue:



Ordenanza del Área 46 (Langileria, 180-182).

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área46
Denominación: Langileria, 180-182
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área m21.700 m2.
Superficie de Sistemas Generales0 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.3. Comercio

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. Espacios libres en todas sus categorías

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

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras Industrias

7.3. Almacén no compatible con vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

Residencial (Vivienda Libre) 1,00

Comercio 1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 2,39 m2/m2

Aprovechamiento tipo 2,39 m2/m2

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se define un bloque cuyas alineaciones máximas pero no obligatorias, alturas y cota de alero vienen definidas en el plano correspondiente.

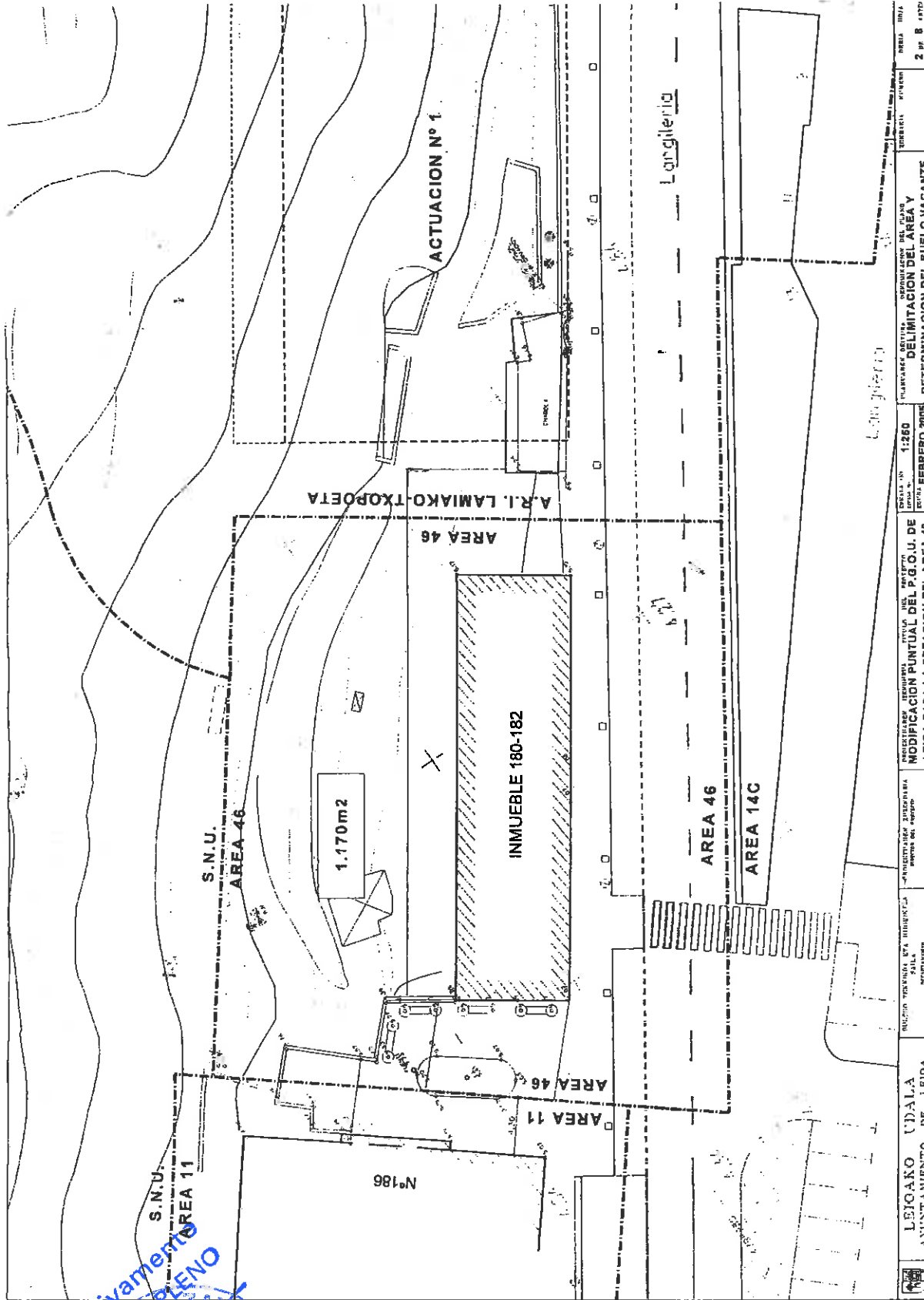
6. CONDICIONES EXTRAORDINARIAS

El número de plazas de garaje será igual o superior a 36.

Se establecen como cargas urbanísticas la renovación de la semicalle, la urbanización de la plazoleta, la reforestación de la ladera.

*Modificación Puntual del Plan General para la creación del Area 46 - (Langileria, 180-182).
Aprobación Inicial. Febrero 2005.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario



LEIOA UDALA AYUNTAMIENTO DE LEIOA	REVISIÓN TÉCNICA MAYORÍA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL	PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LEIOA PARA LA CREACIÓN DEL AREA 46	FECHA DE APROBACIÓN 11 FEBRERO 2005	FECHA DE EMISIÓN 11 FEBRERO 2005	ESCALA 1:250	PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL AREA 46	FECHA DE APROBACIÓN 11 FEBRERO 2005	FECHA DE EMISIÓN 11 FEBRERO 2005	ESCALA 1:250
--------------------------------------	---	--	--	-------------------------------------	-----------------	---	--	-------------------------------------	-----------------

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
 El 11 de FEBRERO de 2005

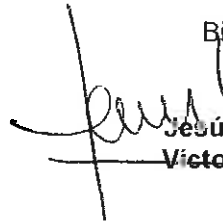
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO DE LEIOA UDALA

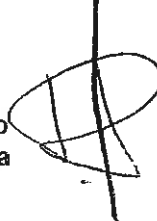
1107Z

5.- ENTRADA EN VIGOR

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana del área 46 (Langileria, 180-182) de Lamiako (Leioa) entrará en vigor tras su aprobación definitiva y publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia, conforme dispone el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Bilbao, Abril de 2011


Jesús Gonzalo Aristondo
Victor Fernández Amezua
Arquitectos



Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
01 DIC 2011



CONDICIONES IMPUESTAS POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LEIOA:

- Las viviendas deberán cumplir las superficies mínimas de habitabilidad de las ordenanzas de V.P.O.
- Se requerirá un mínimo de una parcela de garaje por vivienda.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011

