

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE LEIOA EN EL ÁMBITO DE  
SALTUENA - LEIOA**



EUROCIS INMUEBLES 10 SL

Aprobado Definitivamente  
por el AYUNTAMIENTO PLENO  
El 3 de Noviembre de 2010

NOVIEMBRE DE 2010

TEXTO 4 REFUNDIDO. APROBACION DEFINITIVA CON MEDIDAS AMBIENTALES



## INDICE

- A.- MEMORIA.
  - A.1.- INTRODUCCIÓN.
  - A.2.- PROMOTOR.
  - A.3.- ANTECEDENTES.
  - A.4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA.
  - A.5.- ALCANCE.
- B.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
  - B.1.- INTRODUCCIÓN.
  - B.2.- EL SUELO. SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL.
  - B.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE LEIOA.
  - B.4.- INSTALACIONES EXISTENTES.
- C.- DETERMINACIONES DEL PGOU QUE SE MODIFICAN.
- D.- PLAN DE ETAPAS.
- E.- ESTUDIO ECONOMICO – FINANCIERO.
- F.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
  - F.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN (PLAN GENERAL)
  - F.2.- PLANOS DE ORDENACION DEL PLANEAMIENTO (PGOU MODIFICADO).

Aprobado Definitivamente  
por el AYUNTAMIENTO PLENO  
El 26/11/2010





## A.- MEMORIA

### A.1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto modificar puntualmente las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa (Bizkaia) en el ámbito de Saltuena (Zaltune en la denominación anterior), ya que, en el desarrollo del proyecto de urbanización del sector, por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Bizkaia, se ha exigido incorporar al ámbito una mayor cantidad de suelo, de forma tal que se posibilite la construcción de unos carriles de aceleración y desaceleración más largos de los inicialmente previstos.

Dada la clasificación de este ámbito, como Suelo Urbanizable No Programado, requirió de la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística, para el posterior desarrollo del mismo a nivel de ordenación en conjunción con el municipio de Erandio, un Plan Parcial de Ordenación, desarrollado de forma simultánea entre los dos ayuntamientos afectados, y un proyecto de urbanización y equidistribución.

La alteración, o el incremento de suelo al sector, o dicho de otra manera, la incorporación de suelo al proceso de urbanización, cuya clasificación difiere de la del sector (parte de suelo no urbanizable, y parte de sistemas generales de espacios libres), obliga, o comporta la necesidad de modificar el plan general de Leioa y las NNSS de Erandio, para convertir suelos no previstos en sus planeamientos, en suelos incorporados al proceso urbanístico. Adicionalmente, será necesario igualmente readaptar el plan parcial tramitado por los dos municipios para la totalidad del sector Saltuena de Leioa y Sector Z de Erandio

### A.2.- PROMOTOR.-

Actúa como promotor de la presente modificación Puntual del PGOU de Leioa, en el ámbito de Saltuena, la mercantil "Eurocis Inmuebles 10, S.L.", que aglutina la propiedad de la mayoría del ámbito afectado.

### A.3.- ANTECEDENTES.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Leioa fue aprobado definitivamente mediante Orden Foral del Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia 360/1999, de 7 de julio, rectificada por la Orden Foral 784/1999, de 17 de diciembre. Esta aprobación definitiva dejó en suspenso, entre otros, el suelo urbanizable no programado de Zaltune, ahora denominado como Saltuena.

Mediante Orden Foral 695/2001, de 9 de noviembre, publicada en el BOB nº 225, de 23 de noviembre de 2001 se declaró la ejecutoriedad del Plan General en las áreas que habían quedado suspendidas, si bien para Zaltune la ordenación definitiva se fijó mediante Orden Foral nº 155/2002 de 22 de febrero, anunciada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 48, de 8 de marzo de ese mismo año. La normativa urbanística se publicó en el B.O.B nº 139, de 22 de julio de 2002, lo que implicó la entrada en vigor, a todos los efectos, del indicado Plan General para este ámbito.

Estando clasificado el sector Saltuena como suelo urbanizable no programado, se tramitó por el Ayuntamiento de Leioa el Programa de Actuación Urbanística, que fue definitivamente aprobado por la Diputación Foral de Bizkaia mediante Orden Foral 135/2004, de 29 de enero, cuya normativa se publicó en el B.O.B. nº 143, de 27 de julio de 2004, por lo que el Sector se convirtió en suelo urbanizable programado.

Por otro lado, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio, relativa al sector Z de Erandio, fue aprobada definitivamente mediante Orden Foral de la Diputación Foral de Bizkaia 1302/2003, con fecha 24 de noviembre, publicada en el B.O.B. nº 240, de 16 de diciembre de 2003, estando su normativa publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 155, de 12 de agosto de 2004.





En desarrollo de la ordenación general anteriormente citada, se ha tramitado el correspondiente Plan Parcial, que ha sido aprobado definitivamente por la Diputación Foral de Bizkaia mediante Orden Foral del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo 179/2005, de 9 de febrero, anunciada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 38, de 24 de febrero de 2005, estando publicada su normativa en el BOB nº 223, de 23 de noviembre de 2005.

Con posterioridad a estas actuaciones se inició la ejecución del Sector mediante la tramitación del Proyecto de Urbanización y Reparcelación, que a fecha de hoy no han sido aún aprobados definitivamente debido a la necesidad de tramitar el presente documento para adaptar la configuración del Sector a las exigencias derivadas de la autorización foral para la conexión con la carretera foral colindante que requiere incorporar a la actuación una mayor superficie de terreno.

#### A.4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA.

La justificación y conveniencia de la oportunidad de tramitar el presente documento de modificación del PGOU de Leioa deriva de la necesidad de incorporar el suelo necesario para el desarrollo de la conexión del sector con la carretera foral de acceso a la Universidad del País Vasco (carretera foral BI-3731), así como de ampliar los suelos necesarios para la conexión del sector con el resto de los caseríos que circundan el ámbito. De igual manera, Erandio necesita modificar puntualmente sus NNSS para permitir ampliar el carril de deceleración de la carretera de subida a la UPV, así como adecuar el acceso a la casería que colinda con el nuevo vial de acceso al sector.

Mediante Orden Foral 2014/2007, de 20 de marzo, el Departamento de Obras Públicas y Transportes de la Diputación Foral de Bizkaia otorgó la autorización para la ejecución de las obras de urbanización en el Sector Saltuena, y específicamente la conexión con la carretera foral BI-3731. El diseño del enlace viario con la carretera foral exige incorporar terrenos exteriores a la delimitación del Sector contenida en el planeamiento de Leioa y Erandio, por lo que se precisa tramitar la presente Modificación Puntual.

Al mismo tiempo se plantea incorporar en el ajuste de los límites del Sector los terrenos necesarios para garantizar un adecuado acceso a los caseríos del entorno desde la vialidad afectada por la ordenación.

La nueva delimitación por tanto se ajusta a los requerimientos impuestos desde Diputación al definir el enlace viario con la carretera foral como a la necesidad de conectar la nueva vialidad con los caseríos existentes en el entorno.

#### A.5.- ALCANCE

El alcance de la presente modificación en el término municipal de Leioa es muy limitado. Trata de incorporar al sector varias porciones de terreno que serán dedicadas a ampliar fundamentalmente la vialidad del sector. A los 117.835 m<sup>2</sup> que componen el sector en el término de Leioa, se le incrementan 8.148 m<sup>2</sup>, de los que 2.526 m<sup>2</sup> son la ampliación del acceso a los caseríos colindantes en el este, 4.110 m<sup>2</sup> son la ampliación del carril de deceleración de la bajada de la Universidad (carretera foral BI-3137), y el resto, esto es 1.512 m<sup>2</sup> son los terrenos de acceso a la casería o vaquería ubicada al norte del sector junto al nuevo acceso elevado. En Erandio se incrementan 1.588 m<sup>2</sup>, todos ellos correspondientes al carril de deceleración en sentido ascendente.

Los terrenos que se incorporan a la modificación del PGOU de Leioa tienen, en sus usos pormenorizados diversos fines. Todos ellos se destinarán a viales públicos, es decir, que nada pasa al dominio privado. Sin embargo, junto al carril de deceleración de la carretera foral, es preciso prolongar el sistema general del bidegorri inicialmente previsto.

Estos tres terrenos que ahora se incorporan al sector de Saltuena en Leioa, tienen en la actualidad, el primero y el tercero clasificación de no urbanizable y el segundo también en casi su totalidad, salvo una pequeña porción, que actualmente se encuentra incluida en la mancha de los espacios libres de uso público de la UPV, se trata de sistemas generales.





En desarrollo de esta modificación, y de la de las NNSS de Erandio, se tramitará una modificación puntual del Plan Parcial. Dado el escaso alcance de esta modificación, resulta innecesario reproducir los aspectos del planeamiento que no se ven alterados.

Con el fin de mantener la proporción edificatoria preexistente entre los propietarios se incrementa el volumen edificatorio del ámbito con arreglo a la ampliación de superficie que se realiza. Esta actuación permite incrementar la superficie del Sector, que en su integridad se destina a dotaciones públicas, sin menoscabar la edificabilidad de los propietarios afectados. Por otro lado, la porción de suelo hoy destinada a sistemas Generales de espacios libres de la UPV, se reubica dentro del sector, con el fin de no reducir la extensión de los mismos.

Por otra parte, la programación del Sector se ha realizado mediante un Programa de Actuación Urbanística cuyas determinaciones completan esta ordenación. La presente Modificación Puntual integra así en el Plan General las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística con objeto de su posterior desarrollo mediante Plan Parcial.

Aprobado Definitivamente  
por el AYUNTAMIENTO PLENO  
El 26 de Mayo de 2010

