


BIZKAIA LEIOAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE LEIOA BIZKAIA	
DATA FECHA	03/08/12
ERREGISTRO OROKORRA REGISTRO GENERAL IRTEERA - SALIDA	
ZK./Nº.	3217

\* Enviado esta misma  
Documentación julio a  
CD.  


Mediante Acuerdo Plenario numero 5 adoptado el 25 de julio de 2012, el Ayuntamiento de Leioa ha procedido a la Aprobación Definitiva de la modificación del P.G.O.U. relativa al computo de la edificabilidad de determinados espacios.

A efectos de cumplir lo señalado en el artículo 89 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo, se remite la necesaria documentación a efectos de su inclusión en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación de la normativa en el B.O.B.:

- 1.-Certificado del Acuerdo de Pleno número 5 de fecha 25 de julio de 2.012, donde se aprueba definitivamente la modificación.
- 2.-La documentación anterior en soporte informático.

Se considera que no es necesario remitir documentación adicional alguna, debido a que el texto de la modificación esta incluido en el acuerdo Plenario.

Leioa, a 27 de julio de 2.012

EL ALCALDE,  


Fdo. Eneko Arruebarrena Elizondo

Diputación Foral de Bizkaia  
Departamento Foral de Presidencia  
Dirección de Relaciones Municipales y Urbanismo  
Alameda de Recalde 18 – 5ª Plta.  
Bilbao

**ALEXANDER MENDIOLA CASTRO, TECNICO DE ADMINISTRACION ESPECIAL Y SECRETARIO ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE LEIOA (BIZKAIA)**

**CERTIFICO:** Que el Ayuntamiento Pleno de esta Anteiglesia, en sesión ordinaria celebrada el día veinticinco de julio de dos mil doce, entre otros, adoptó el acuerdo siguiente:

**5º.- APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. RELATIVA AL COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD DE DETERMINADOS ESPACIOS.** Se sometió a la ratificación del Ayuntamiento Pleno, el dictamen nº 80, adoptado en la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente, de fecha 17 de julio 2.012, cuyo tenor literal es como sigue:

Por resolución nº 157 adoptada por la Alcaldía-Presidencia en la Junta de Gobierno Local el día 5 de junio de 2012, se ratificó el dictamen nº 50 adoptado por esta Comisión el día 29 de mayo de 2012, con el siguiente contenido:

“Por medio de los Servicios Técnicos municipales se da cuenta del resultado de diversas conversaciones mantenidas con representantes de empresas promotoras interesadas en desarrollar proyectos urbanísticos previstos en el Plan General y en avanzados estado de gestión, como por ejemplo el sector 38 del P.G.O.U.-Leioandi, a pesar de la brutal caída del mercado inmobiliario. En concreto, al igual que otros Ayuntamientos, como por ejemplo el de Vitoria-Gasteiz, han solicitado una modificación del artículo de la ordenanza del P.G.O.U. que concreta el modo de computar el aprovechamiento urbanístico, de tal manera que no se contabilicen espacios diáfanos de uso comunitario como huecos de escaleras, portales, etc.

La Oficina Técnica municipal ha realizado una propuesta de modificación en la que el artículo 7.1.12. “*Modo de computar el aprovechamiento urbanístico*”, queda redactado de la siguiente forma:

“Superficie edificable es el valor máximo, expresado en metros cuadrados construidos, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela. En la suma de superficies edificables se incluirá la superficie construida de todas las plantas sobre y bajo rasante, siempre que no estén dedicadas al uso de garaje o de rampa de conexión entre los distintos niveles de garaje.

Quedarán también excluidas del cómputo:

- Los patios interiores de la edificación o abiertos a fachada
- Los soportales y plantas bajas diáfanas en edificios con tipología en altura.
- Las superficies destinadas, en su caso, a sala de maquinaria y ascensores u otras instalaciones comunitarias.

- Un camarote o trastero por vivienda cuya superficie útil no exceda de 12 m<sup>2</sup> en edificios en altura o de 30 m<sup>2</sup> en viviendas de tipología adosada.
  - La superficie ocupada por el portal, el ascensor y la caja de escaleras en todo su desarrollo.
  - El cuarto de bicicletas, los locales destinados a depósitos de basura previstos en la NTE.
  - Los garajes y rampas de conexión entre plantas distintas, tanto si se encuentran sobre rasante como si se habilitan bajo rasante.
  - Los huecos de instalaciones, caso de que estén debidamente justificados.
    - Las superficies con altura inferior a 1,5 metros.
    - Las terrazas en los pisos, los balcones y los vuelos abiertos computan al 100% de su superficie. No computan las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo, ni tampoco los pórticos o soportales abiertos en planta baja de edificios de más de una planta.
      - Los vestíbulos previos exigidos por la NTE.
      - Las terrazas, balcones y vuelos abiertos que no tengan techo, ni tampoco los pórticos o soportales abiertos en planta baja en edificios de más de una planta.
      - La superficie de las entreplantas, dado el desnivel que presentan en relación con la cota de planta baja, no se considera superficie sujeta a cómputo de aprovechamiento urbanístico, entendiéndose por "entrepanta" la estructura de forjado, vigas y pilares construidos con el fin de dar un uso secundario del principal; almacén.
        - Almacén-exposición, pequeña oficina de gestión de la actividad principal, etc. Se podrá construir cuando la altura libre existente sea mayor de 5,90 m., y la altura que se deje como mínimo debajo de la misma pueda ser de 3,25 m. y la que se deje sobre ella sea de 2,50 m. El frente del entrepiso deberá ir retranqueado en relación con la alineación de fachada principal una distancia tal que se deduce de adosar la entrepanta a la fachada trasera con una superficie que no supere el 80% de la superficie útil del local, a efectos de que el local se entienda como un espacio de doble altura."

**Los representantes de Bildu** muestran su criterio contrario a la propuesta de modificación señalando que el Ayuntamiento no tiene que favorecer a las empresas promotoras aumentando la edificabilidad. Si estas mercantiles desean promover, lo que tienen que hacer es bajar los precios de los pisos. Consideran que el aumento de edificabilidad lo pagan los compradores de las nuevas viviendas. Entienden que debe justificarse el cumplimiento de los estándares de cesiones como zonas verdes, ante el aumento de edificabilidad.

**El Secretario de la Comisión**, informa que evidentemente deberán cumplirse los estándares de cesiones.

**Los representantes de Euzko Abertzaleak, Socialistas Vascos y Partido Popular**, entienden como positivo cualquier impulso del Ayuntamiento que posibilite materializar las previsiones urbanísticas del P.G.O.U., aprobado democráticamente, posibilitando un crecimiento ordenado de la ciudad, uniendo

barrios, creando zonas de esparcimiento, ofertando vivienda de precio protegido, impulsando el empleo, etc.

**La Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente** dictaminó la procedencia de las siguientes actuaciones:

- Aprobar inicialmente la modificación de las ordenanzas del P.G.O.U. conforme a lo señalado por los Servicios Técnicos municipales en lo que respecta al modo de computar el aprovechamiento urbanístico. Al tratarse de modificación de planeamiento pormenorizado, la competencia para la aprobación inicial será de la Alcaldía-Presidentencia.
- Una vez aprobado inicialmente se expondrá al público el expediente a efectos de alegaciones durante el plazo de 20 días mediante la inserción de anuncios en B.O.B. y prensa diaria.
- Posteriormente se aprobará con carácter definitivo mediante el correspondiente acuerdo plenario, todo ello de acuerdo al artículo 30 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en el desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. La ejecutividad de esta modificación en cada área o sector queda condicionada al efectivo cumplimiento de la normativa en materia de cesiones urbanísticas.

El presente dictamen se adoptó con el voto en contra de los representantes de Bildu”.

Una vez publicados los pertinentes anuncios en el B.O.B. y prensa diaria, en el plazo establecido al efecto no se ha presentado alegación alguna, procediendo a debatir nuevamente el asunto a efectos de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno.

Los representantes de **Bildu** recuerdan que debe justificarse el cumplimiento de los estándares de cesiones, ante el aumento de edificabilidad.

El Secretario de la Comisión expone que esta modificación fue debatida en su momento a instancia de las empresas promotoras del desarrollo del Sector 38 del P.G.O.U.-Leioandi, sector que dispone de una amplia reserva para dotaciones públicas de la red de sistemas locales muy superior a la mínima requerida por la normativa urbanística. En concreto, y conforme a los datos existentes en el Plan Parcial resulta lo siguiente:

- Mínimo de reserva requerida para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 m2 de suelo por cada 25 m2 de techo:

$$S_{SL} = 10 \times 62.288 : 25 = 24.915 \text{ m}^2 \text{ suelo}$$

- Sistemas locales que deberán cederse en el Sector 38:

Concepto	Superficie
Zonas verdes	16.321 m2
Equipamientos	12.000 m2
Vías públicas	17.928 m2
<b>Total</b>	<b>46.249 m2</b>

Es decir, aunque puede alegarse que no es necesario justificar el cumplimiento de estándares porque no se altera el coeficiente de edificabilidad, sino la forma de medir determinados espacios, el posible incremento de edificabilidad que puede darse en ningún caso superará el 10%, porcentaje muy inferior al de exceso de reservas para dotaciones públicas de la red de sistemas locales requerido por la normativa urbanística

**La Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente** dictaminó la procedencia de que el Pleno del Ayuntamiento apruebe las siguientes actuaciones:

- Aprobar definitivamente la propuesta de modificación del P.G.O.U. relativa al cómputo de la edificabilidad de determinados espacios.
- Publicar el correspondiente anuncio en prensa diaria (artículo 89 Ley 2/2006, de 30 de junio).
- Remitir el expediente a la Diputación Foral de Bizkaia a efectos de su inclusión en el Registro Vasco de Planeamiento.
- Publicar en el B.O.B. el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas con indicación de haberse producido el depósito de la modificación en el Registro Vasco de Planeamiento.

El presente dictamen fue adoptado con el voto en contra de los representantes de Bildu, en base a los argumentos señalados en la fase de aprobación inicial.

### VOTACIÓN Y ACUERDO PLENARIO

El Ayuntamiento Pleno, **por mayoría** de diecisiete votos a favor emitidos por los nueve representantes de Euzko Abertzaleak, uno de la representantes de EB-B, cuatro de los representantes de Socialistas Vascos y tres de los representantes del Grupo Municipal del Partido Popular; frente a cuatro votos negativos de los representantes de BILDU, **acordó aprobar** definitivamente la modificación del P.G.O.U. relativa al cómputo de la edificabilidad de determinados espacios, en los mismos términos que el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente.

Y para que conste y surta los efectos oportunos en el expediente de su razón, a reserva de lo dispuesto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, de 28.11.1986, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente y sello de la Corporación, en la Anteiglesia de Leioa, a veintisiete de julio de dos mil doce.

