

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
29 DIC. 2009
El Secretario.

SEGUNDA MODIFICACION PUNTUAL DEL P. G. DE LEIOA PARA APERTURA DE UNA CONEXION URBANA
ACCESIBLE ENTRE EL SECTOR DE PIKUETA (33) Y EL AREA DE TXORIERRI (13) MEDIANTE LA CREACION
DEL AREA 45 DOCUMENTO DE LA APROBACION DEFINITIVA (DICIEMBRE 2009)

**SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA
APERTURA DE UNA CONEXIÓN URBANA ACCESIBLE ENTRE EL
SECTOR DE PIKUETA (33) Y EL AREA DE TXORIERRI (13) MEDIANTE
LA CREACIÓN DEL AREA 45
DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

INDICE DE LA MEMORIA

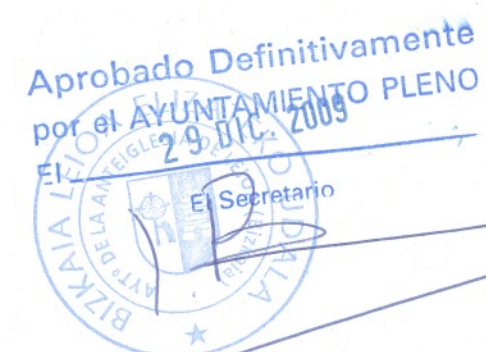
- 1 ANTECEDENTES
- 2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 3 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE LA LEY 2/06
- 4 SISTEMA DE GESTION URBANISTICA

ANEXOS:

- CONVENIO CON EL GOBIERNO VASCO PARA EL DESARROLLO DE LAS AREAS 37 Y 45.
- RELACION DE BIENES Y DERECHOS DE TITULARIDAD PRIVADA, INCLUIDOS EN EL AREA 45.
- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO GLOBAL DE ESTANDARES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LAS AREAS 37 Y 45.

RELACION DE PLANOS

- 1 PLAN GENERAL EXISTENTE.
- 2 ESTADO ACTUAL.
- 3 DETERMINACIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN Y RED VIARIA (1).
- 4 DETERMINACIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN Y RED VIARIA (2).
- 5 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES Y AMBITO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 6 PLANO DE IMAGEN.
- 7 SECCION POR ASCENSOR INCLINADO.
- 8 PLANTA GARAJES 1 Y 2
- 9 PLANTA BAJA.
- 10 PLANTAS 1-2-3 Y SECCION TRANSVERSAL.
- 11 PLAN GENERAL MODIFICADO.
- 12 PLANO DE IMAGEN.



**SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA APERTURA
DE UNA CONEXIÓN URBANA ACCESIBLE ENTRE EL SECTOR DE PIKUETA (33) Y
EL AREA DE TXORIERRI (13) MEDIANTE LA CREACIÓN DEL AREA 45
DOCUMENTO DE LA APROBACION DEFINITIVA**

MEMORIA

1 ANTECEDENTES.

La delimitación, ordenación pormenorizada y parámetros urbanísticos correspondientes al área 45 fueron definidos a través de un expediente de modificación puntual cuyo texto refundido fue aprobado por Orden Foral 1436/06.

Por otra parte el Ayuntamiento tramitó en 2006 una modificación puntual del Plan General que tenía por objeto la creación de las áreas 28A, 28B y 37 (Ondiz Vacante) en el barrio de Ondiz. Este expediente fue aprobado definitivamente por Orden Foral 1437/06.

Posteriormente el área 37 fue objeto de una modificación puntual que incrementaba el número de viviendas inicialmente previsto manteniendo la edificabilidad. Este expediente fue aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario de fecha 18 de Septiembre de 2008.

El deterioro de la situación económica en todos los ámbitos, y muy especialmente en el sector inmobiliario, ha llevado al Ayuntamiento a suscribir un convenio con el Gobierno Vasco en el cual se establecen nuevas pautas para el desarrollo de las áreas 45 y 37, ambos expedientes que se tramitan simultáneamente ya que el cumplimiento de los estándares urbanísticos se justifica para el conjunto de estas dos áreas de suelo urbano residencial. (En el expediente consta como documentación anexa copia fehaciente del convenio).

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 29.01.2009

El Secretario,

2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La modificación que ahora se plantea consiste en sustituir la 48 VL previstas inicialmente en el área por 39 VPO y 39 VTM (viviendas tasadas municipales de régimen especial), con lo que el número total de viviendas pasa de 48 a 78. Esta previsión incrementa el número de viviendas protegidas que se ofrecen en el barrio Txorierri sin que ello suponga incrementar de manera abusiva el coeficiente de edificabilidad, ya que éste se mantiene muy próximo al mínimo de 0,4 m²/m² que establece la Ley 2/06.

La nueva ordenación mantiene la red viaria prevista en el documento que modifica, por lo que solamente cambia el contorno del bloque edificable.

El plano nº 7 tipifica la alameda que bordea el barrio de Txorierri como sistema local de espacios libres y zonas verdes, mientras que el suelo necesario para la apertura de la conexión mecánica y peatonal entre Pikuerta y Txorierri se considera como sistema general de espacios libres y zonas verdes.

3 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE LA LEY 2/06.

La ordenación propuesta en el área 37 (Ondiz Vacante) presenta un déficit de 2.581m² en VPO relación con el mínimo que, conforme a la Ley 2/06, debe cumplir el incremento de superficie construida. (Véase el Anexo que acompaña a este expediente).

NUMERO DE VIVIENDAS DEL AREA 37 (ONDIZ VACANTE)

PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO	VPO	VTM	VL	TOTAL
PREVISIONES ACTUALES	92	-	48	140
MODIFICACIÓN PROPUESTA	106	67	48	221

EDIFICABILIDAD DEL AREA 37 (ONDIZ VACANTE)

PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO	VPO	VTM	VL	TOTAL
PREVISIONES ACTUALES	7.728	-	4.849	12.577
MODIFICACIÓN PROPUESTA	8.900	5.650	4.850	19.400

El déficit se compensa con un superávit de 2.848 m2 en el área 45.

Aunque el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes ya tiene conocimiento del cumplimiento global de estándares de edificabilidad en vivienda protegida por la formalización del convenio con el entonces Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, se ha confeccionado un expediente anexo de petición de transferencia de edificabilidad residencial protegida, conforme a lo estipulado en los artículos 25 y 26 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, a efectos de facilitar su tramitación.

NUMERO DE VIVIENDAS DEL AREA 45 (CONEXIÓN MECANICA ENTRE PIKUETA Y TXORIERRI)

PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO	VPO	VTM	VL	TOTAL
PREVISIONES ACTUALES	-	-	48	48
MODIFICACIÓN PROPUESTA	39	39	-	78

EDIFICABILIDAD DEL AREA 45 (CONEXIÓN MECANICA ENTRE PIKUETA Y TXORIERRI)

PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO	VPO	VTM	VL	TOTAL
PREVISIONES ACTUALES	-	-	4.465	4.465
MODIFICACIÓN PROPUESTA	3.259	3.259	-	6.518

La Ley 2/06 establece por otra parte los estándares relativos a sistemas generales y locales de espacios libres y zonas libres. El resultado de la aplicación de estos estándares a las áreas 37 y 45 para la totalidad de los habitantes previstos se sintetiza en el cuadro siguiente:

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 29 DIC 2009
El Secretario.

AREA	EDIFICABILIDAD	Nº DE HABITANTES	SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES
37	19.400	19.400/25=776	776x5=3.880	776x5=3.880
45	6.518	6.518/25=261	261x5=1.305	261x5=1.305

Estos estándares se cumplen si consideramos las áreas 37 y 45 conjuntamente, tal y como acredita el cuadro siguiente:

AREA	EXIGENCIAS DE LA LEY		PREVISIONES DE LA MODIFICACIÓN	
	Sistema General Espacios Libres	Sistema Local Espacios Libres	Sistema General Espacios Libres	Sistema Local Espacios Libres
37	3.880	3.880	-	8.604
45	1.305	1.305	6.634	5.189
SUMAS	5.185	5.185	6.634	13.793

La Ley 2/06 establece por último un estándar de alojamientos dotacionales cuantificado en 1,5 m2 por cada 100 m2 de techo de uso residencial. Los resultados que se obtienen de la aplicación de este estándar figuran en el cuadro siguiente:

AREA	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
37	19.400	194x1,5=292
45	6.518	65,18x1,5=98
SUMAS		390

La ordenación pormenorizada del sector 38 (Leioandi) fue definida a través de un plan parcial, aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 18 de Septiembre de 2008.

La ordenación del sector de Leioandi contempla la creación de una parcela destinada a equipamiento público, que el Ayuntamiento ha decidido destinar a alojamientos dotacionales, sin que esté definido todavía si la promoción de los mismos corresponderá al Gobierno Vasco o al Ayuntamiento. Esta parcela tiene asignada una superficie construida sobre rasante de 3.000 m2, por lo que queda un sobrante, que se destinará a próximas promociones, de:

$$3.000 - 390 = 2.610 \text{ m}^2$$

4 SISTEMA DE GESTION URBANÍSTICA.

Conforme a lo establecido en el convenio formalizado al efecto con el Gobierno Vasco, el sistema de gestión urbanística será el de expropiación.

Leioa, Diciembre de 2009.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Fdo.: Angel Pérez Iniesta



NORMATIVA DEL AREA

ORDENANZA DEL ÁREA ASCENSOR LAMIAKO-TXORIERRI

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 45
Denominación: Ascensor Lamiako-Txorierrri
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área m2..... 19.796 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

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

8. Espacios libres en todas sus categorías
Se autoriza también el uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante.
Usos prohibidos:
1. Actividades primarias en todas sus categorías
6.3. Comercio
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

VTM.....1
VPO.....0,4

4. CONDICIONES URBANISTICAS

Coefficiente de techo.....0,40 m2/m2
Aprovechamiento tipo.....0,28 m2/m2

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se define un bloque doble cuyas alineaciones máximas pero no obligatorias y alturas vienen definidos en el plano correspondiente. La distribución interior tiene carácter orientativo. El número orientativo de viviendas es de 39 VTM y 39 VPO.

6. CONDICIONES EXTRAORDINARIAS

Se fija una única unidad de ejecución.
Las cargas urbanísticas del área incluyen la habilitación del parque público y el desmonte de la zona por la que discurre el trazado del ascensor inclinado, así como la reforestación de la ladera en las condiciones que fije la EIA.
Se incluye también entre las obras de urbanización a realizar el soterramiento del tramo de línea area de AT que figura en los planos.
Se fija un estándar de 2 plazas de garaje por vivienda.
Se fija como sistema de actuación el de expropiación.
El bloque previsto en el planeamiento tiene la consideración de unidad mínima de diseño arquitectónico integrado, y por este motivo debe realizarse, previamente a cualquier actuación edificatoria, un Anteproyecto referido a todo el bloque, que determine los siguientes aspectos básicos de su apariencia exterior:
- Tipología de vivienda.
- Actuación edificatoria mínima, incluyendo urbanización
- Composición volumétrica.
- Diseño de fachada.
- Alineaciones, rasantes y acotado general de dimensiones.
- Situación de portales.
- Distribución interior de garajes y accesos a los mismos.



AREA 45-ASCENSOR LAMIAKO-TXORIERRI

CUADRO N° 1: SUPERFICIES DEL AREA

	Viario	Espacios Libres	Totales	
Sistemas generales existentes	---	---	0	(A)
Sistemas generales nuevos	---	6.787	6.787	
Total Sistemas Generales	---	6.787	6.787	(B)
Sistemas locales existentes	1.020	2.480	3.500	(C)
Sistemas locales en proyecto	3.456	5.189	8.645	
Total Sistemas Locales	4.476	7.669	12.145	(D)
Resto de superficie (Dominio Privado)			4.517	(E)=(F)-(B)-(D)
Superficie total del Area			19.796	(F)
Superf. Suscept.de aprovechamiento			16.296	(G)=(F)-(A)-(C)

CUADRO N° 2:COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA.

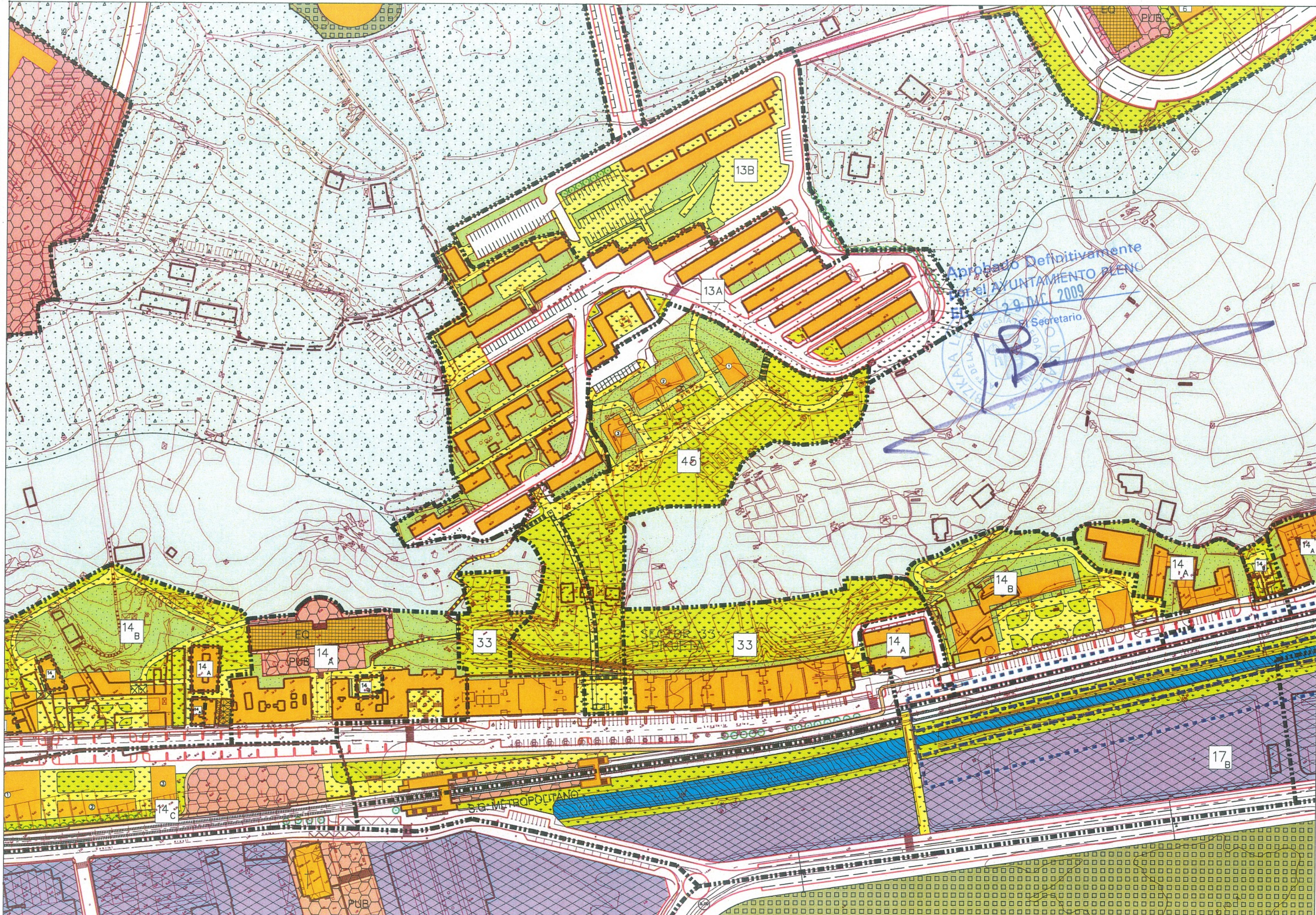
Usos	VTM	VPO
Coefficientes	1,0	0,4

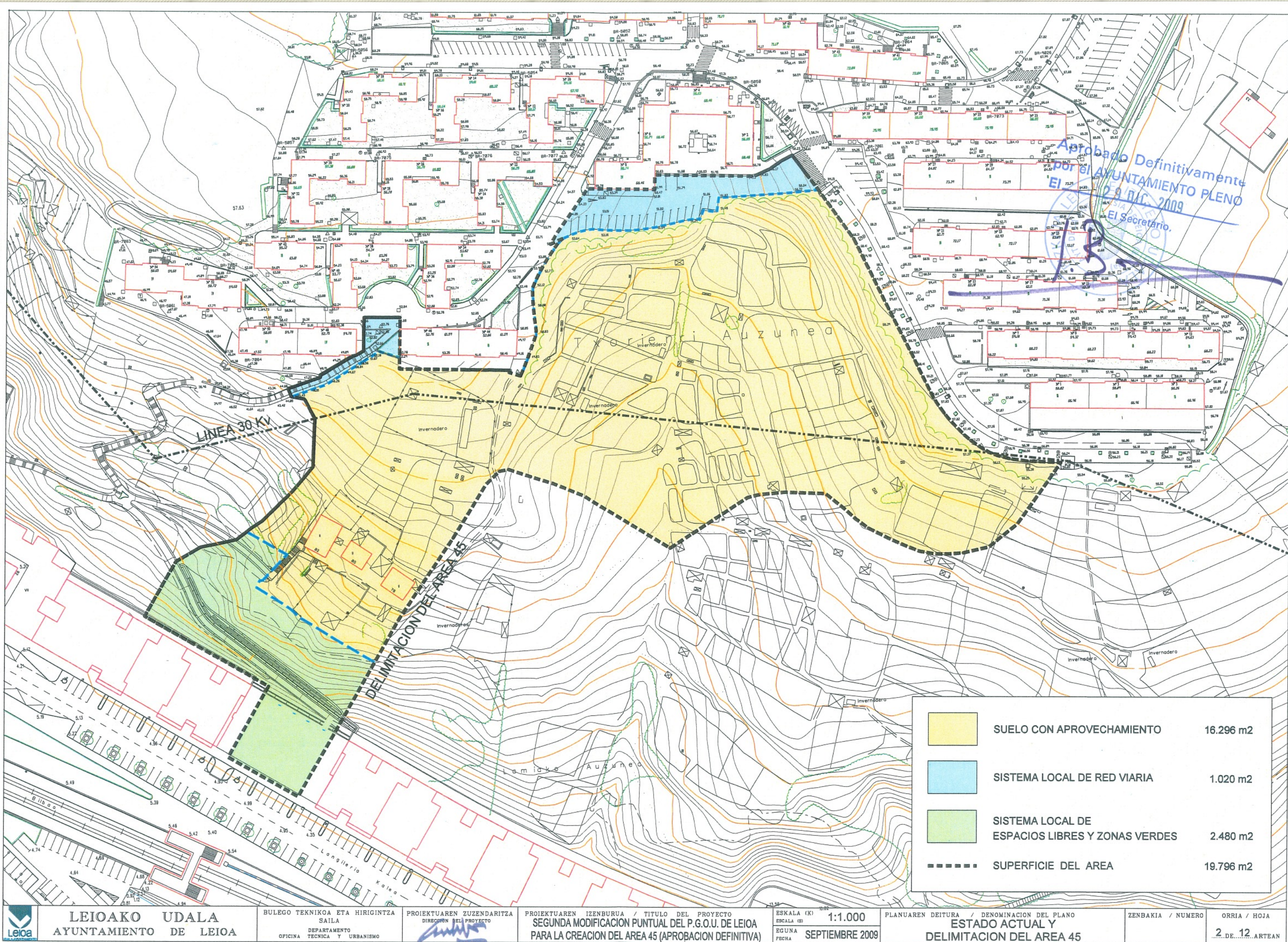
CUADRO N° 3: CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS.

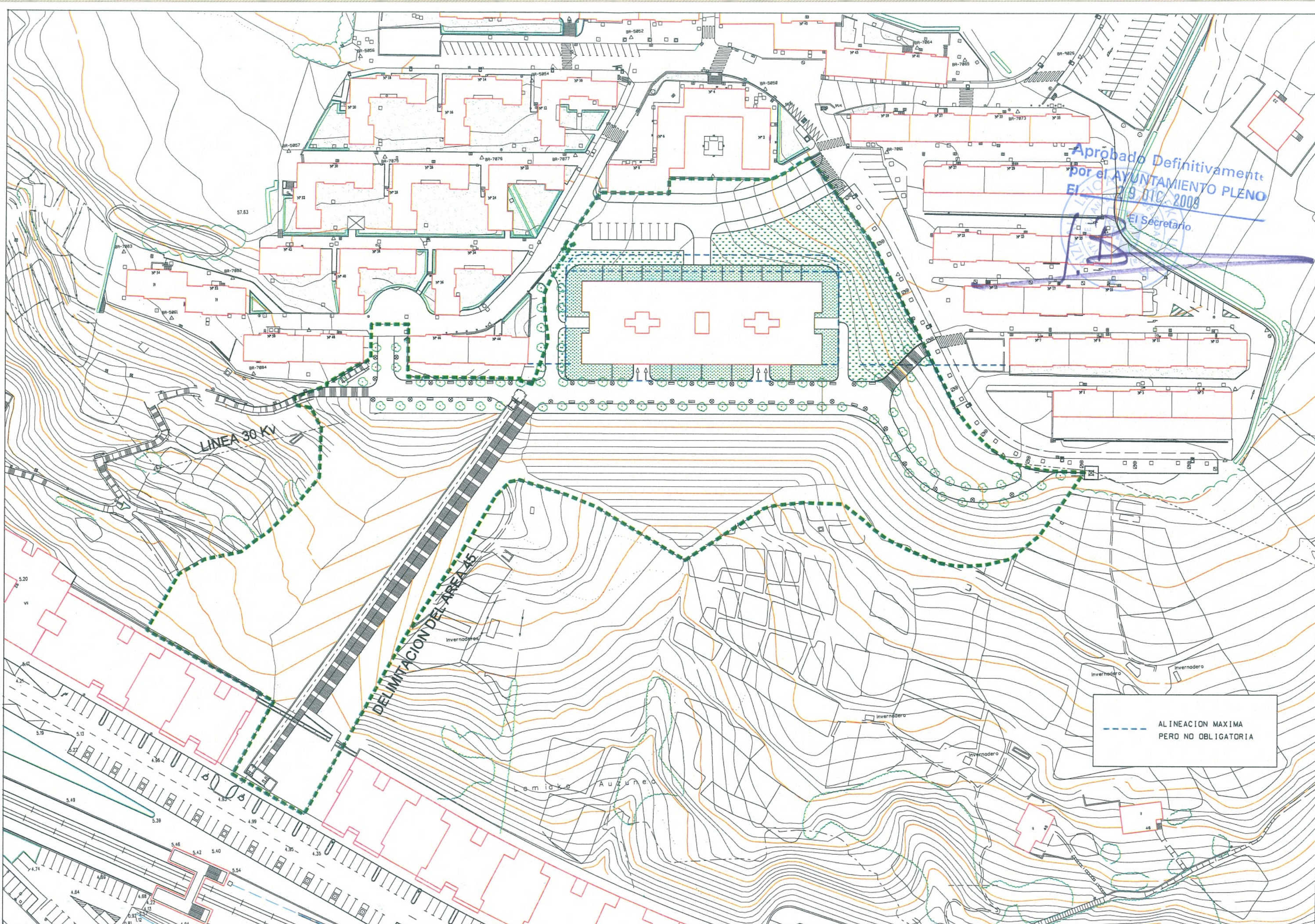
	VTM	VPO	TOTAL
Superficie Construida	3.259	3.259	6.518
Aprovechamiento ponderado	3.259	1.304	4.503

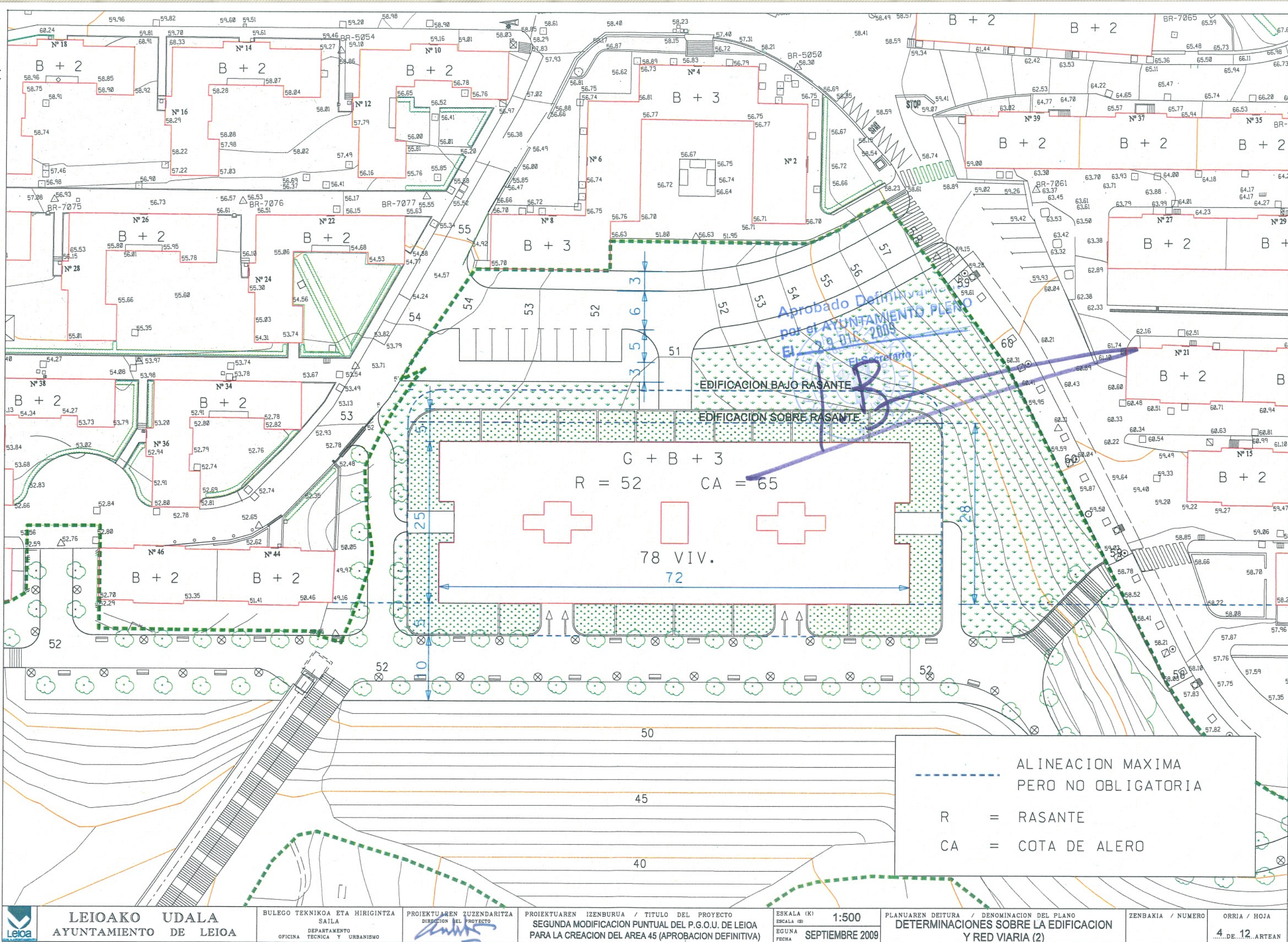
CUADRO N° 4: APROVECHAMIENTOS RESULTANTES

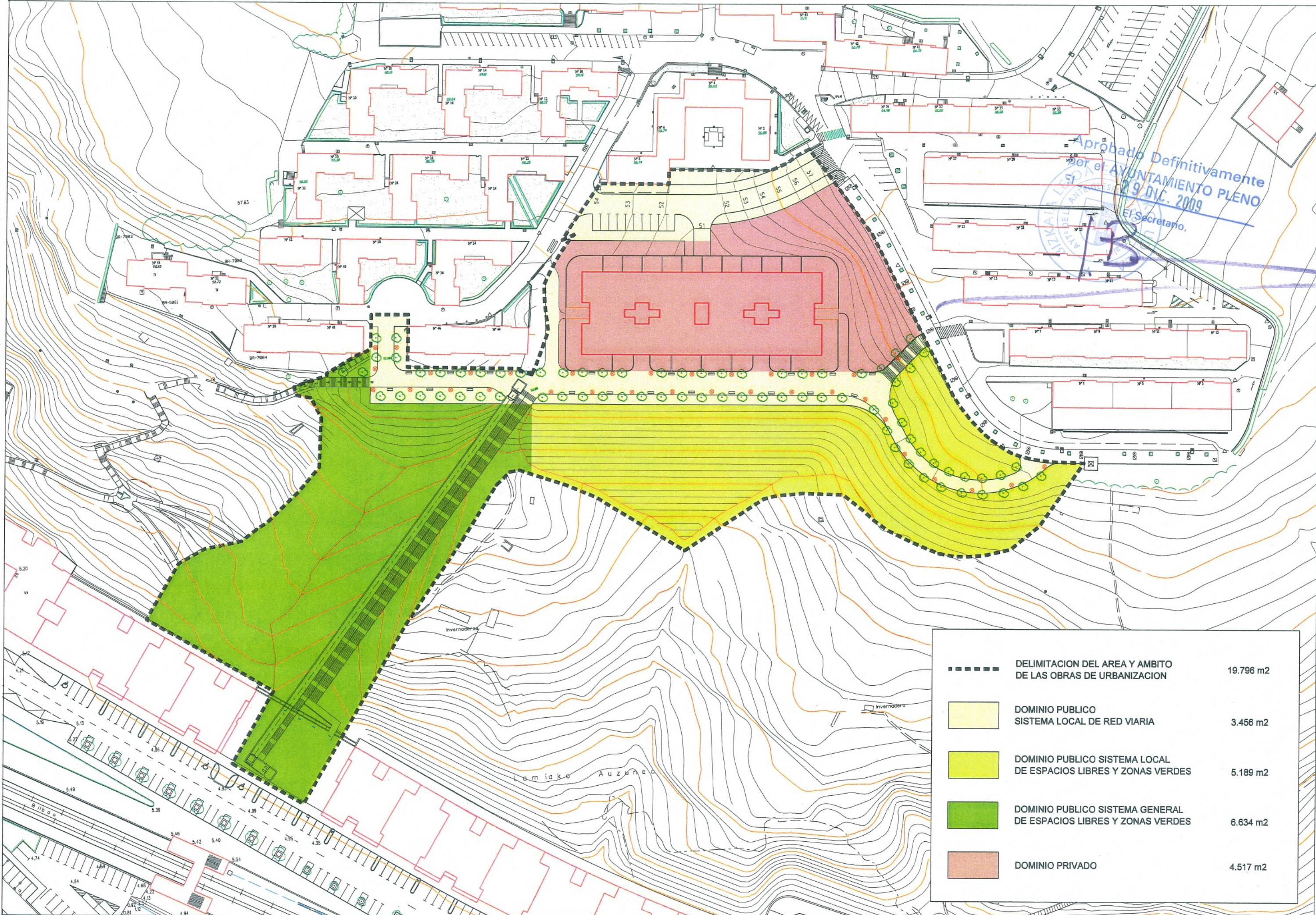
Coefficiente de techo	0,40
Aprovechamiento tipo	0,28



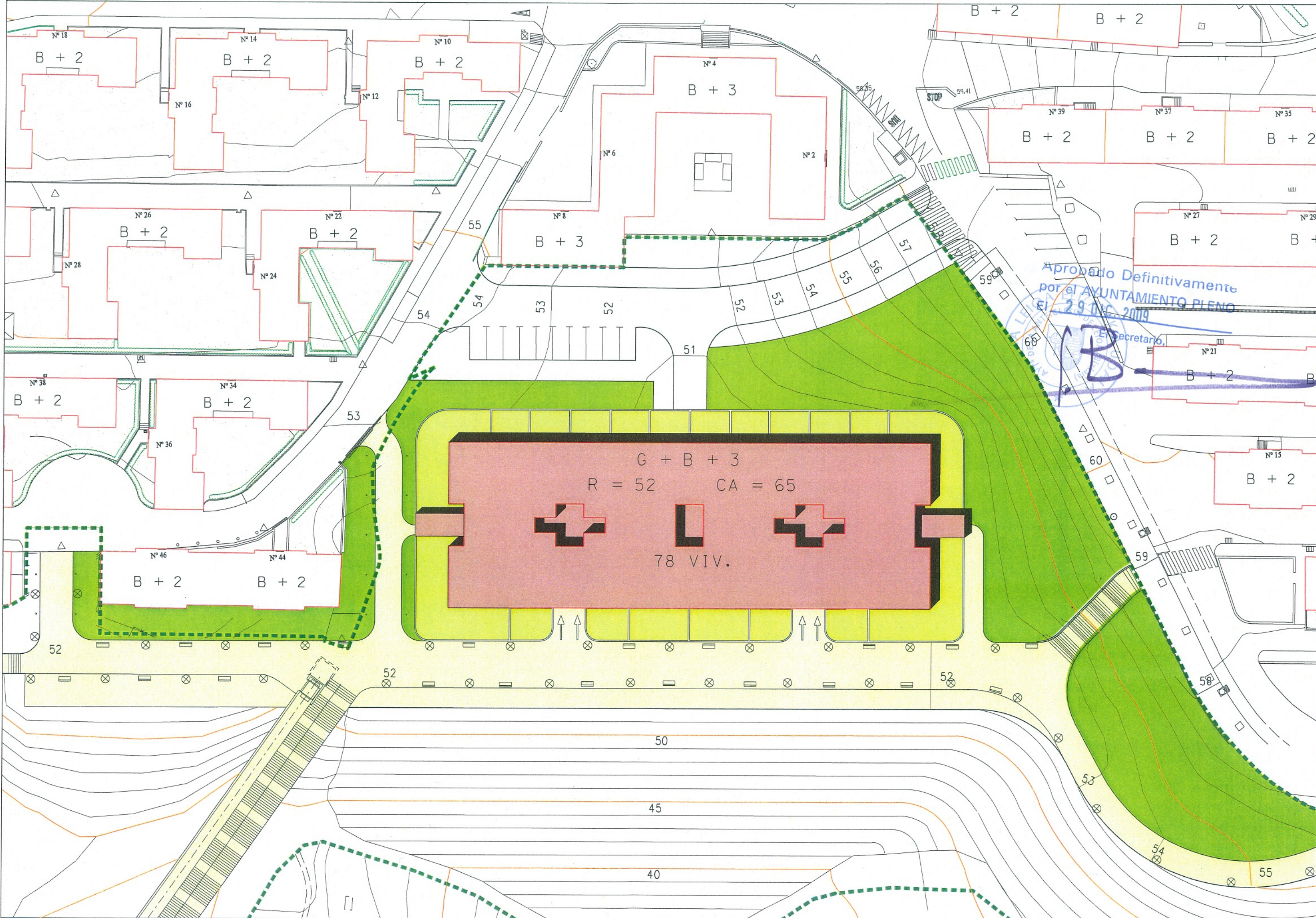




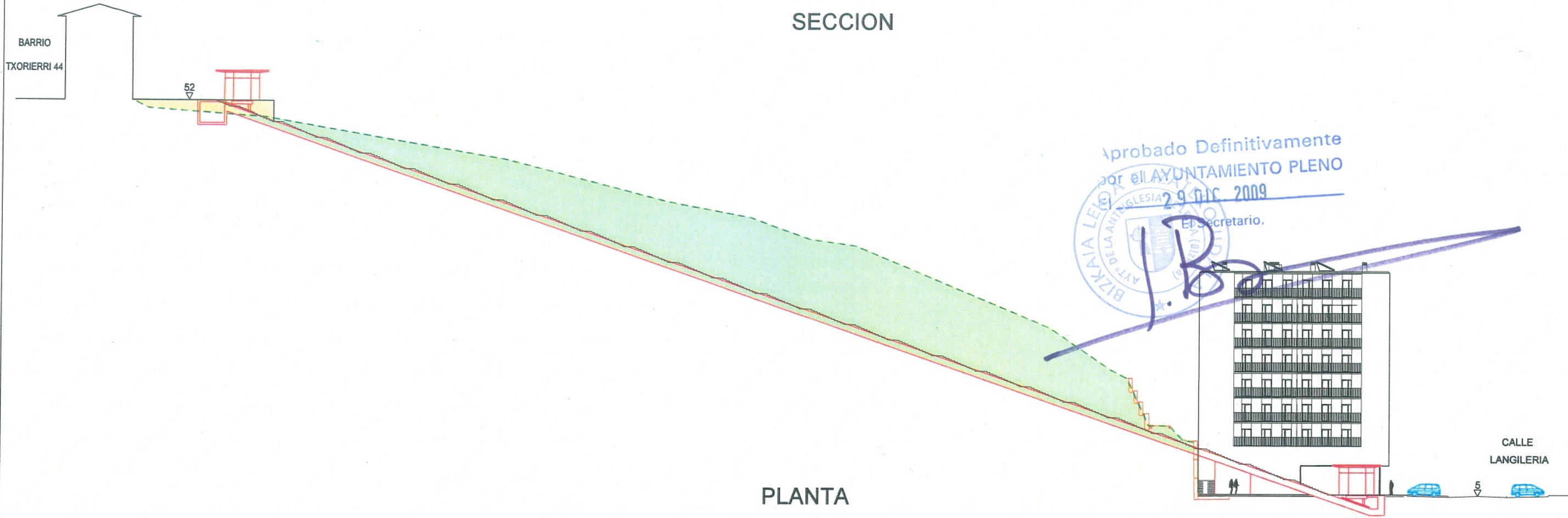




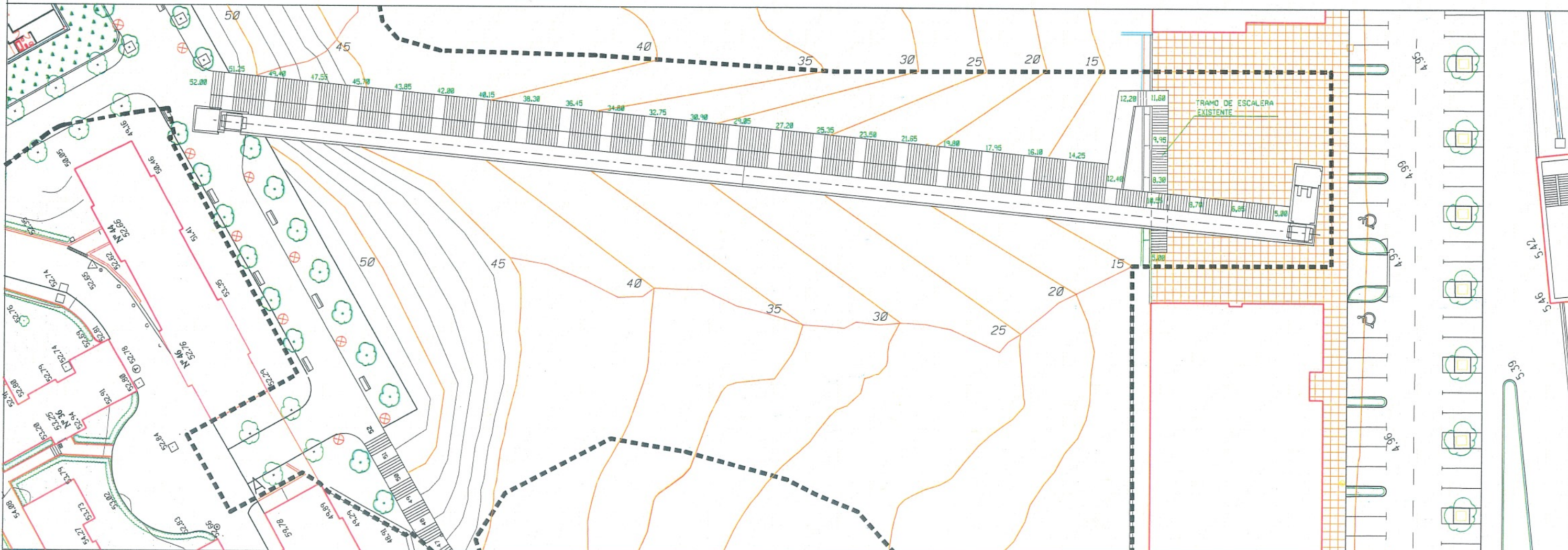
-----	DELIMITACION DEL AREA Y AMBITO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	19.796 m2
	DOMINIO PUBLICO SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	3.456 m2
	DOMINIO PUBLICO SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	5.189 m2
	DOMINIO PUBLICO SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	6.634 m2
	DOMINIO PRIVADO	4.517 m2

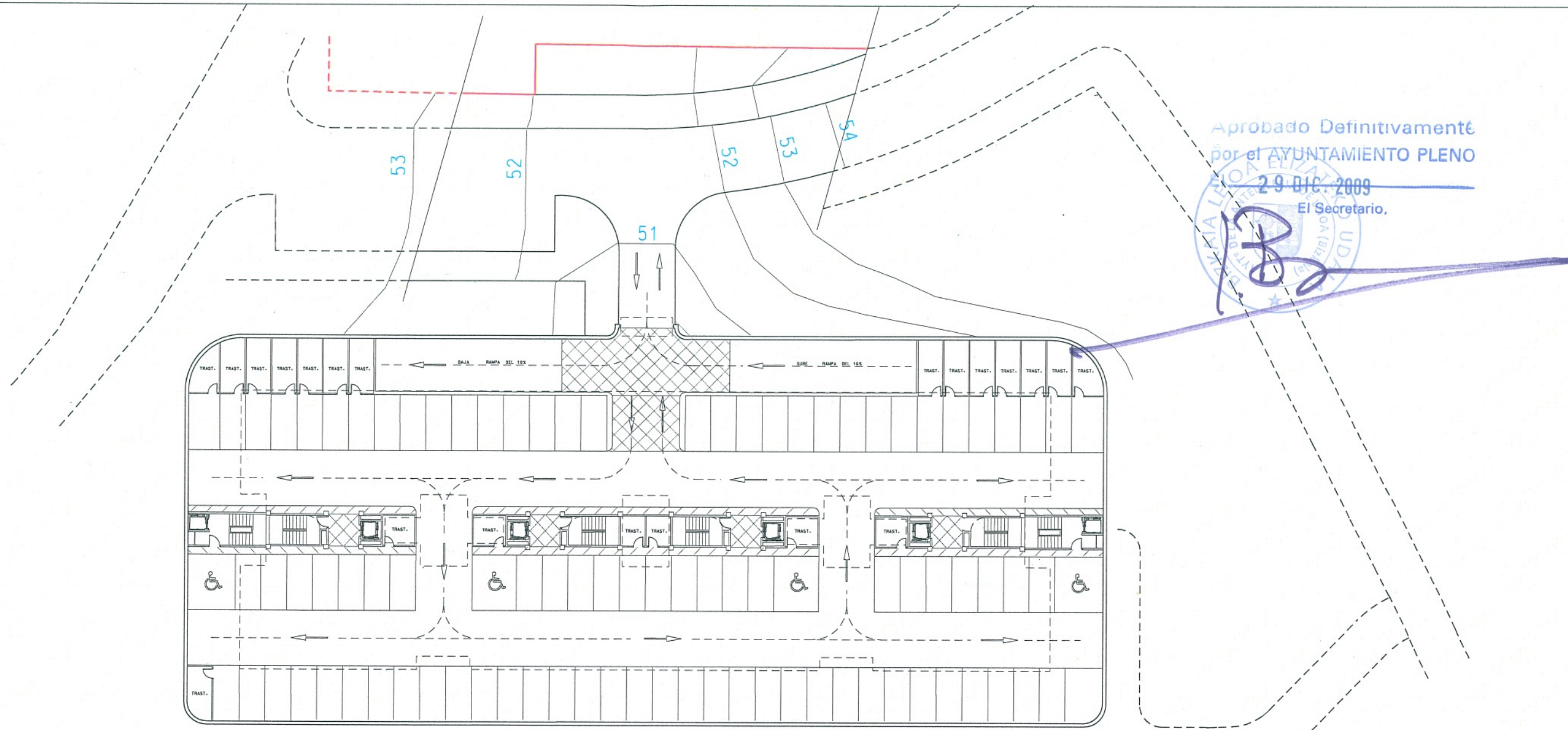


SECCION

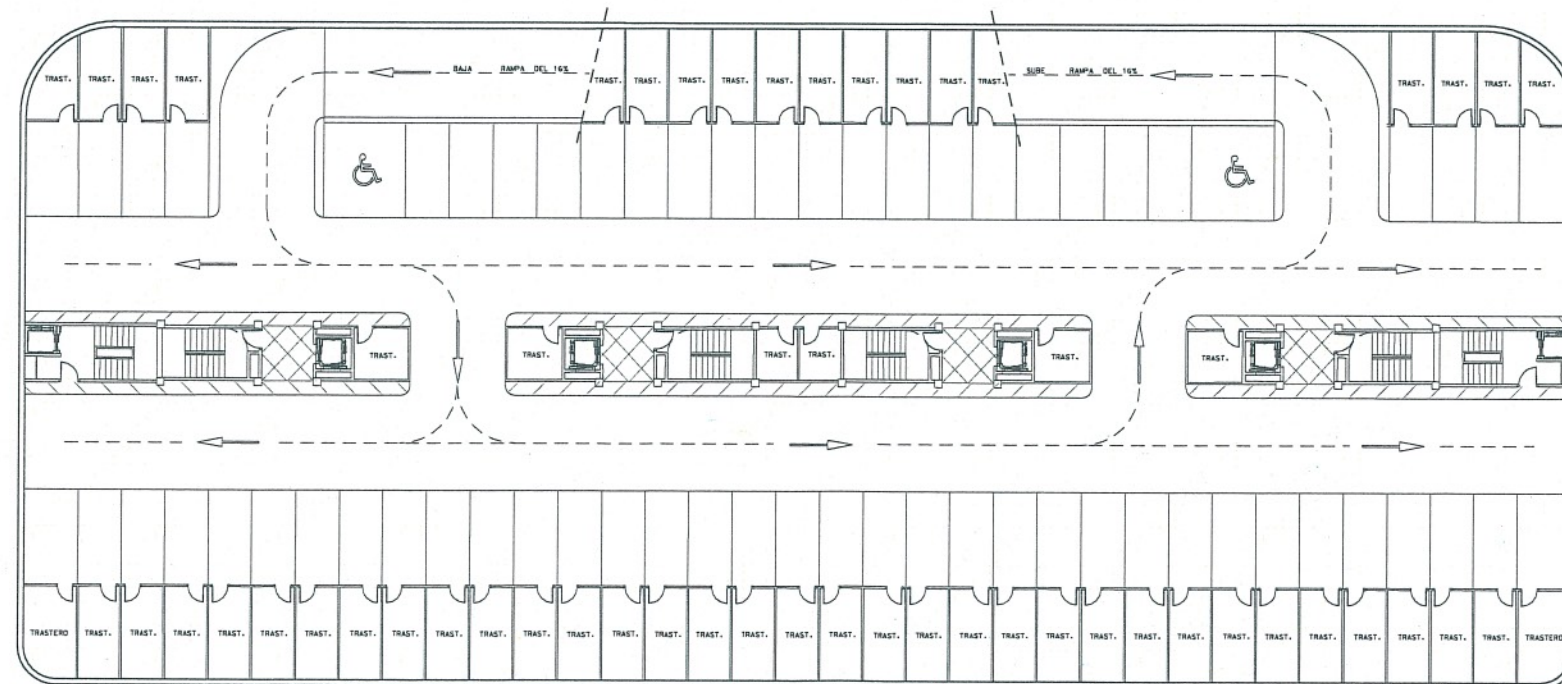


PLANTA



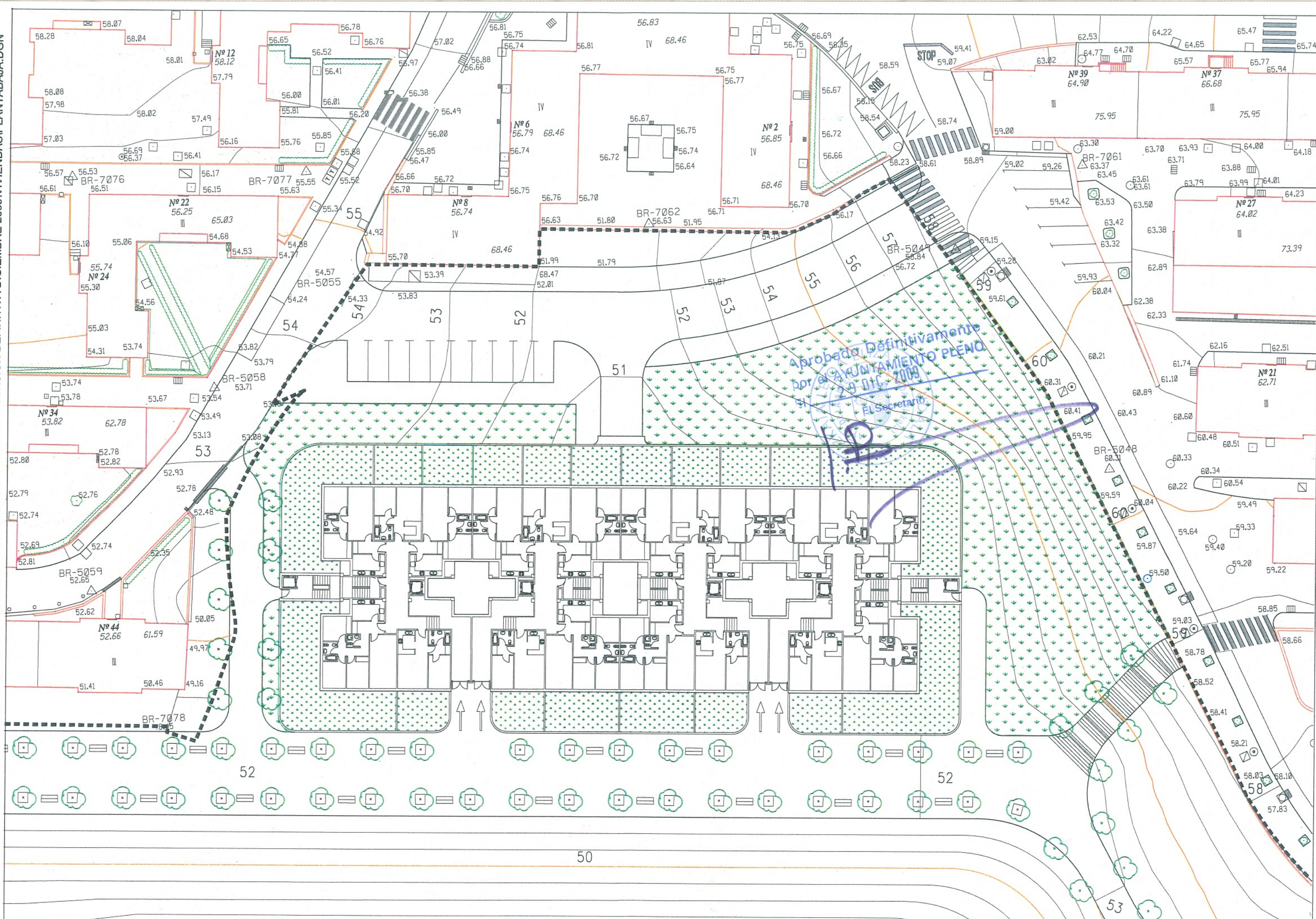


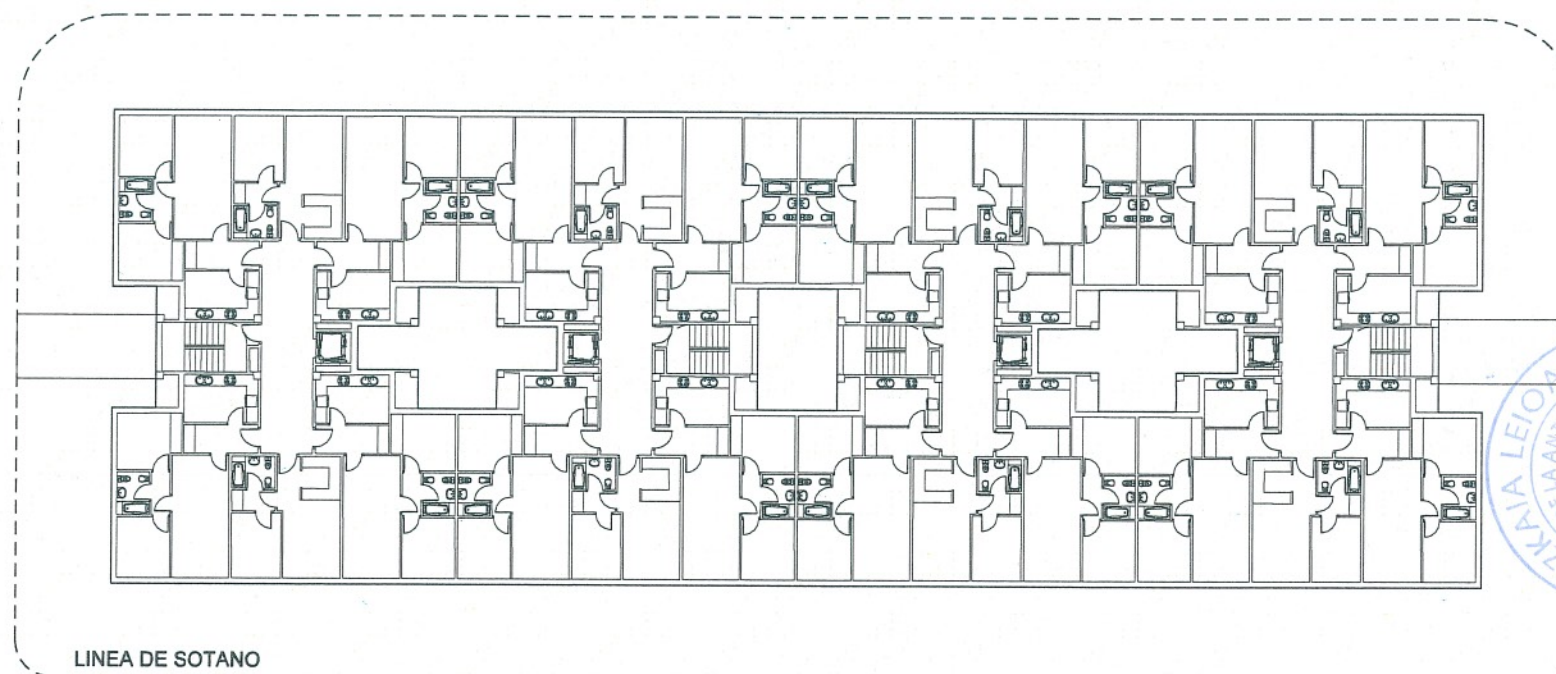
SOTANO GARAGES -1



SOTANO GARAGES -2

Nº DE PARCELAS	157
Nº DE TRASTEROS	80





Aprobado Definitivamente
 por el AYUNTAMIENTO PLENO
 29 DIC 2009
 El Secretario.

Nº DE VIVIENDAS	78
SUP. CONSTRUIDA (m2)	6.518

