

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



EUROCIS INMUEBLES 10 SL

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 31 de Mayo 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 m2 que componen el sector en el término de Leioa, se le incrementan 8.148 m2, de los que 2.526 m2 son la ampliación del acceso a los caseríos colindantes en el este, 4.110 m2 son la ampliación del carril de deceleración de la bajada de la Universidad (carretera foral BI-3137), y el resto, esto es 1.512 m2 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 m2, 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.



B.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

B.1.- INTRODUCCIÓN.

Reproduciremos los elementos esenciales del vigente planeamiento General de Leioa.

B.2.- EL SUELO. SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL

El presente ámbito se ubica al Este de Leioa, hasta el límite de este término municipal con el vecino municipio de Erandio, que a su vez lo hace limitar con una importante barrera física, cual es la carretera a la Universidad del País Vasco (carretera foral BI-3731)

La superficie afectada en el municipio de Leioa, objeto del presente instrumento de ordenación, es de **117.835 m²**, de forma marcadamente irregular, que linda:

. Por el Norte y por el Oeste, con en futuro vial de Santimami a la Universidad, y su enlace con la actual carretera a la Universidad del País Vasco (carretera foral BI-3731)

. Por el Este, con el municipio de Erandio, en el que se acoge la porción de este ámbito a desarrollar conjuntamente en Plan Parcial con dicho municipio; y

. Por el Sur, con la residencia de la tercera edad de Santimami.

Resulta destacable que en este ámbito se encontraba el edificio del hospital comarcal no concluido, cuyo derribo fue ejecutado en el 2006/2007.

B.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEIOA.

El Plan General de Ordenación Urbana de Leioa recoge el presente sector entre los definidos en su artículo 9.3.11 como "ámbitos de suelo urbanizable no programado". Centrándonos en las previsiones específicas del Plan General de Ordenación Urbana para el ámbito de Zaltune, el artículo 9.3.15 indica lo siguiente:

"Artículo 9.3.15.- Ambito de Zaltune.-

1.- DATOS GENERALES

Número de Ámbito	39
Denominación	Zaltune
Uso Global y calificación	Terciario
Superficie Total	117.835 m ² .
Sistemas generales adscritos	1.244 m ² .
Sistemas generales existentes	2.224 m ² .

Ámbito situado sobre el edificio del hospital comarcal no concluido y limitado por la subida de la Universidad, geriátrico de Santimami y el vial proyectado de Mendibide a la Universidad.

Superficie total excluidos Sistemas Generales 114.387 m².

2.- APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

Su edificabilidad no superará los 0,60 m²/m².

3.- RÉGIMEN DE USOS

Uso Característico;

Terciario



6.1.- Oficinas, como mínimo el 30% de la edificabilidad del sector. El uso de oficina ocupará una superficie tal que, sumando al uso comercial, suponga una proporción igual o superior al 50% de la edificabilidad del sector.

6.2.- Comercial al por menor y 6.3.- Comercial de carácter concentrado, hasta un máximo, entre ambos del 20% de la edificabilidad del sector.

Sin perjuicio de que el Plan Parcial puede regular normas más restrictivas sobre este tema, el uso comercial al por menor únicamente puede desempeñarse en establecimientos que no superen los 2.000 m².

Queda excluida la implantación de un gran establecimiento comercial, concepto definido en el Decreto 58/2001, de 27 de marzo, del Gobierno Vasco, sobre implantación, modificación y ampliación de grandes establecimientos comerciales.

Usos autorizados:

2.- Comunicaciones en todas sus categorías, a excepción del uso de estaciones de suministro de carburantes.

3.- Infraestructuras en todas sus categorías.

4.- Equipamientos en todas sus categorías.

5.3.- Vivienda aneja.

5.4.- Residencia Comunitaria.

5.5.- Hotelero.

7.1.1.- Industria admitida dentro de la vivienda.

7.1.2.- Industria compatible con la vivienda.

7.1.3.- Industria no compatible con la vivienda.

7.2.- Almacén compatible con la vivienda.

7.3.- Almacén incompatible con la vivienda.

8.- Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

1.- Actividades primarias en todas sus categorías.

2.- Estaciones de servicio de carburante.

5.1.- Vivienda unifamiliar.

5.2.- Vivienda colectiva y V.P.O.

7.1.4.- Otras industrias.

4.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

El ámbito se desarrollará abarcando la totalidad de los terrenos señalados en la documentación gráfica.

Comprende, además de la superficie señalada dentro de Leioa, 30.000 m² aproximadamente, pertenecientes al municipio de Erandio. Por consiguiente, este ámbito se desarrollará conjuntamente con dicho municipio.



Los módulos mínimos de reserva para dotaciones cumplirán con los señalados en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

La conexión con la red viaria y de transporte es la graficada en los planos de ordenación pormenorizada (diseño urbano).

Las redes de servicio tendrán como mínimo las características señaladas en estas Normas, así como las establecidas para el suelo urbanizable programado.

B.4.- INSTALACIONES EXISTENTES

B.4.1.- Características naturales del ámbito.

El desnivel existente entre la esquina Oeste (cota 39) y el arroyo que discurre junto al vial de la Universidad (cota 23) se presenta con una pendiente homogénea. La topografía se encuentra alterada como consecuencia del derribo del antiguo hospital y su posterior relleno parcial con el escombros procedente de la obra.

B.4.2.- Infraestructuras y edificaciones existentes:

- Edificaciones existentes:

Dentro de los terrenos del ámbito encontramos diversas construcciones de poca entidad, caseríos y/o construcciones dedicadas al almacenamiento de útiles de labranza y trasteros, así como la custodia de animales domésticos. En alguno de ellos es posible que incluso moren personas.

- Encauzamiento arroyo de Lertutxe.-

Aguas arriba de la parcela existente existe el embalse de Lertutxe, este embalse dispone de un aliviadero que posteriormente discurre hacia la parcela en cuestión. Al entrar en los terrenos del ámbito de Zaltune discurre a cielo abierto, pasando posteriormente a entrar en una galería de medio punto, con lo que discurre soterrado en unos 350 metros. El arroyo cruza el ámbito de Norte a Sur, desapareciendo bajo la carretera foral de acceso a la Universidad (BI-3731). Este aliviadero acaba desembocando en el río Udondo, siendo necesario su incorporación como un sistema general hidráulico, sobre el que será necesario intervenir.

- Vialidad foral.-

Cruzando el ámbito de Zaltune en su parte Norte, y dentro del término municipal de Leioa, nos encontramos con la carretera foral BI-3731 de acceso a la Universidad. Así mismo y haciendo de barrera física, limitando el ámbito incluido en el termino municipal de Erandio en su parte Norte, Este y Sureste nos encontramos con esa misma carretera foral (BI-3731).

Es importante mencionar que los metros que define la ficha del área de Zaltune en el Plan General de Leioa como Sistema General Existente, se corresponde con los metros cuadrados de carretera foral incluidos dentro de los términos municipales de Leioa y Erandio respectivamente.

- Vialidad municipal.-

Conectando con la carretera foral (BI-3731) que sube a la Universidad, en sentido hacia la carretera de la Avanzada, existe un vial que desde el Norte del ámbito discurre por el lado Oeste de la misma hacia el Sur, para dar acceso a diversos caseríos y huertas diseminados por la zona. Este vial de sección estrecha, unos 4 metros, está asfaltado y conecta con diversas pistas existentes en la parcela que circunvalan el antiguo edificio del hospital civil.



La traza de este vial coincide sensiblemente con lo que será la futura traza del vial de acceso desde la conexión con el nuevo enlace a distinto nivel con la carretera foral BI-3731.

B.4.3.- Servicios existentes:

La cartografía del PGOU, dentro de la serie nº 11 de la misma, refleja el estado actual de las infraestructuras o dotaciones existentes y las futuras previstas para el entorno, infraestructuras que pasamos a describir:

- Red de Abastecimiento municipal.

Lindando al Norte, dentro de la parcela existente, siguiendo el camino asfaltado existente y coincidiendo sensiblemente con el trazado del que será el vial de acceso desde el enlace con la carretera de la Universidad, existe una red municipal de abastecimiento. Esta red está configurada como un ramal que viene de la red principal, más al Sur, para abastecer a varios caseríos existentes en la zona, y terminar al Norte junto al restaurante existente una vez atravesado el futuro enlace con la carretera de la Universidad. Por otro lado, existe en el PGOU el trazado del colector forzado Arriaga-Kurkudi, cuya traza se encuentra sobre la futura rotonda de enlace con el polígono de Santimami.

- Red de Alumbrado municipal.

Siguiendo el trazado del camino asfaltado mencionado anteriormente, existe una red de alumbrado municipal, la cual discurre tan sólo por ese camino principal y no por el resto de pistas existentes. Esta red, al igual que la del abastecimiento de agua, se verán afectadas por el trazado del vial de acceso, y posiblemente por las propias necesidades derivadas del propio sector 39 de Saltuena.

- Red de pluviales y saneamiento municipal.

Referente a canalizaciones de pluviales en el ámbito, tan sólo destacar las correspondientes a la propia carretera foral de acceso a la Universidad, la cual presenta un drenaje que coincide con su trazado longitudinal descendente. Esta red de diámetro 300 mm se verá afectada por la ejecución del enlace necesario para realizar el acceso al ámbito desde la carretera foral.

Otro colector existente es el proveniente del restaurante situado al Norte del futuro enlace con la carretera de la Universidad; éste atraviesa hacia el Sur hasta acometer el actual arroyo Lertutxe. Comienza siendo una tubería de hormigón de diámetro 300 mm para pasar finalmente a ser de PVC con diámetro 400 mm. este colector se verá afectado por la ejecución del enlace y por la canalización del arroyo Lertutxe.

Al margen de estas infraestructuras comprobables in situ, debe tenerse en consideración las previsiones contenidas en el propio PGOU, que quedan recogidas en la documentación gráfica del presente expediente.

- Red de energía eléctrica.

El plano 11.3, refleja los tendidos de Alta y media ubicados en el sector de Santimami.

A su vez, la programación de este suelo se ha efectuado mediante la aprobación del Programa de Actuación Urbanística que completa la ordenación del ámbito a efectos del Plan General con las determinaciones propias de su competencia. Dichas determinaciones no tienen una especial significación a los efectos de la presente modificación puntual del PGOU, motivo por el que no las reproducimos.



C.- DETERMINACIONES DEL PGOU QUE SE MODIFICAN.

C.1.- INTRODUCCION

En esta parte de la documentación se introducen las modificaciones que afectan al Sector 39 de Saltune.

"Artículo 9.3.15.- Ambito de Zaltune.-

1.- DATOS GENERALES

Número de Ámbito	39
Denominación	Zaltune
Uso Global y calificación	Terciario
Superficie Total	125.983 m ² .
Sistemas generales adscritos	3.133 m ² .
Parcela de SSGG según exigencia COPTV	1.154 m ² .

Ámbito situado sobre el edificio del hospital comarcal no concluido y limitado por la subida de la Universidad, geriátrico de Santimami y el vial proyectado de Mendibide a la Universidad.

Superficie total excluidos Sistemas Generales

122.849 m²- 1.154m² del nuevo SSGG según COPTV 121.695 m²

2.- APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

Su edificabilidad no superará los 0,60 m²/m² sobre superficie total de la actuación, excluidos sistemas generales.

3.- RÉGIMEN DE USOS

Uso Característico; Terciario

6.1.- Oficinas, como mínimo el 30% de la edificabilidad del sector. El uso de oficina ocupará una superficie tal que, sumando al uso comercial, suponga una proporción igual o superior al 50% de la edificabilidad del sector.

6.2.- Comercial al por menor y 6.3.- Comercial de carácter concentrado, hasta un máximo, entre ambos del 20% de la edificabilidad del sector.

Sin perjuicio de que el Plan Parcial puede regular normas más restrictivas sobre este tema, el uso comercial al por menor únicamente puede desempeñarse en establecimientos que no superen los 2.000 m².

Queda excluida la implantación de un gran establecimiento comercial, concepto definido en el Decreto 58/2001, de 27 de marzo, del Gobierno Vasco, sobre implantación, modificación y ampliación de grandes establecimientos comerciales.

Usos autorizados:

2.- Comunicaciones en todas sus categorías, a excepción del uso de estaciones de suministro de carburantes.

3.- Infraestructuras en todas sus categorías.



4.- Equipamientos en todas sus categorías.

5.3.- Vivienda aneja.

5.4.- Residencia Comunitaria.

5.5.- Hotelero.

7.1.1.- Industria admitida dentro de la vivienda.

7.1.2.- Industria compatible con la vivienda.

7.1.3.- Industria no compatible con la vivienda.

7.2.- Almacén compatible con la vivienda.

7.3.- Almacén incompatible con la vivienda.

8.- Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos;

1.- Actividades primarias en todas sus categorías.

2.- Estaciones de servicio de carburante.

5.1.- Vivienda unifamiliar.

5.2.- Vivienda colectiva y V.P.O.

7.1.4.- Otras industrias.

4.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

El ámbito se desarrollará abarcando la totalidad de los terrenos señalados en la documentación gráfica, **teniendo en consideración la tramitación ya aprobada para el plan parcial vigente y el proyecto de urbanización de los accesos al sector.**

Comprende, además de la superficie señalada dentro de Leioa, los otros **30.665 m²**, pertenecientes al municipio de Erandio. Por consiguiente, este ámbito se desarrollará conjuntamente con dicho municipio.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones cumplen con los señalados, para el suelo ya aprobado, los del art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. El nuevo suelo que ahora se incorpora al sector, cumplirá los estándares de la nueva Ley del Suelo Vasca 2/2006, y ello por cuanto la presente modificación no pretende sino incorporar terrenos necesarios para la ejecución de los accesos inicialmente previstos.

La conexión con la red viaria y de transporte es la graficada en los planos de ordenación pormenorizada (diseño urbano).

Las redes de servicio tendrán como mínimo las características señaladas en estas Normas, así como las establecidas para el suelo urbanizable programado.



D.- PLAN DE ETAPAS.

El Plan Parcial que corrija y desarrolle el presente ámbito podrá ser presentado a trámite y tramitado para la aprobación definitiva de forma simultánea con la modificación del PGOU, y una vez se haya aprobado definitivamente, o tramitada de forma simultánea, la ordenación referente al municipio de Erandio con igual clasificación de suelo.

La ejecución del sector, urbanizaciones, cesiones y edificación, se plantea en una única etapa. Su pormenorización será la establecida en el Plan Parcial tramitado.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
EI 30 DE JULIO DE 2010



E.2.- Costos de gestión técnica, jurídica y administrativa.

Se consideran incluidos en este apartado los siguientes costos.

- Levantamientos topográficos.
- Estudios geológicos-geotécnicos.
- Estudios de tráfico
- Estudios hidrológicos
- Control y vigilancia del ámbito.
- Asesoría y gestión en la Administración
- Modificación normas subsidiarias y Plan General
- Proyecto de PAU
- Proyecto de Plan Parcial
- Proyecto de Urbanización
- Direcciones técnicas de obras de urbanización.
- Proyecto de Compensación
- Gestión de la Junta de Compensación

Se estima un costo total en concepto de gestión técnica, jurídica y administrativa de un millón, quinientos setenta y seis mil ciento un euros (1.576.101 euros).

E.3.- Indemnizaciones.

Considerando el tipo de iniciativa del PAU, iniciada por los propios propietarios, el estado real de los elementos a indemnizar (Hospital Civil y edificaciones existentes), y el tiempo que transcurrirá entre la aceptación de la propuesta de Avance y el derribo obligado de las construcciones existentes en el ámbito, se considera un coste total de indemnización de nueve millones de euros (9.000.000 euros), precio obtenido a razón de 90 euros por metro cuadrado edificado existente.

E.4.- Costo total de Urbanización.

Considerando como tal la suma de la Ejecución por Contrata de la Urbanización, con la inclusión del costo de derribo de las edificaciones existentes, más los costos de gestión técnica, jurídica y administrativa y más las indemnizaciones a las construcciones existentes; el costo total de la "gestión urbanística", se estima en la cantidad de VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTAS TREINTA Y TRES MIL SESENTA euros (21.833.060 euros)

En virtud de las antedichas previsiones económicas, las cantidades que en su caso habrán de ser valoradas e incluidas en los oportunos mecanismos de gestión del Plan Parcial del Area 39 Saltuena, contendrán al menos los siguientes conceptos:

TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA	11.256.959,64
HONORARIOS TECNICOS Y GESTION	1.576.101,00
INDEMINIZACIONES	9.000.000,00
TOTAL	21.833.060,64



E.5.- Repercusión de los Costos Totales de Urbanización.

Se considera que el índice más razonable de repercusión económica es su aplicación a la superficie construida previsible en función del aprovechamiento descrito en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana referido al Área de Zaltune.

Superficie del ámbito	156.648 m2
Sistemas Generales	4.317 m2
<hr/>	
Total Superficie Aprovechamiento	152.331 m2
Edificabilidad máxima otorgada por el Plan General	0,60 m2 por metro de suelo.
Superficie Construible máxima	91.398 m2
Costo Total de Urbanización	21.833.060 euros
Repercusión de la urbanización en la edificabilidad	238,87 euros / m2

Este valor deberá incrementarse con la parte proporcional de la urbanización atribuible al 10% de los derechos municipales, es decir $(238,87/0.90)$, que el valor de repercusión sobre el metro cuadrado edificado se estima en 265 euros/m2



F- DOCUMENTACION GRAFICA

F.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN (PLAN GENERAL VIGENTE)

La cartografía del PGOU vigente se compone de los siguientes planos

PLANONº	TITULO DEL PLANO	ESCALA
1	BASE TOPOGRÁFICA-CARTULARIO	5.000
2	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA (USOS GLOBALES)	5.000
3	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	5.000
4	SISTEMAS GENERALES	5.000
5	PROTECCIÓN DEL MEDIO Y LA EDIFICACIÓN	5.000
6	ORDENACIÓN-DISEÑO URBANO	5.000
9	GESTIÓN DEL SUELO	4.000

Estos planos de información son los del propio PGOU. En este documento, únicamente se incluyen a escala reducida los planos necesarios para comprender la modificación del Plan.



F.2.- PLANOS DE ORDENACION (PLAN GENERAL MODIFICADO).

Como planos de la modificación se incorporan los mismos que los del Plan vigente, pero aportando la información modificada en el mismo. Se incorporan los sistemas generales y locales, bidegorri, enlace con la carretera de acceso a la universidad, recanalización del Udondo (primer tramo del desagüe de Lertutxe) y acceso al sector de Zaltune.

Así los planos de la modificación quedan constituidos por el siguiente listado:

PLANO Nº	TITULO DEL PLANO	ESCALA
2	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA (USOS GLOBALES)	5.000
3	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	5.000
4	SISTEMAS GENERALES	5.000
6	ORDENACIÓN - DISEÑO URBANO	5.000
7	ORDENACIÓN - DISEÑO URBANO (HOJA 7D)	2.000
9	GESTIÓN DEL SUELO (3 HOJAS)	2.000



G- PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL

PROGRAMA DE SUPERVISIÓN DE LOS EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN (PLAN DE VIGILANCIA)

Se trata de INCORPORAR a esta Modificación del PGOU un plan de vigilancia ambiental con el fin de asegurar que la aprobación de la propuesta de actuación que estamos evaluando, no da lugar a impactos significativos distintos de los previstos y asumidos. Así como verificar la puesta en marcha de las medidas correctoras, preventivas y compensatorias con el fin de mitigar dichos impactos.

ASESORÍA AMBIENTAL DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación y su planeamiento de desarrollo contarán con una asesoría ambiental cuyo objeto será verificar su correcta aplicación, controlando la adopción de medidas de corrección, protección y restauración ambiental que se han descrito en este Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y en aquellas que puedan indicarse en el Informe Preliminar de Impacto Ambiental que emitirá el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Las labores de control y seguimiento serán realizadas por un/a Titulado/a Medio con experiencia mínima de 3 años en Medio Ambiente.

Como apoyo a la interpretación de datos, resolución de problemas, etc., el supervisor medioambiental contará con la colaboración de Consultores Medioambientales expertos en cada una de las disciplinas de interés.

CONTROLES SOBRE LOS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LA MODIFICACIÓN

El Consultor Medioambiental deberá realizar los siguientes controles respecto al cumplimiento de los objetivos de la Modificación:

- Comprobación de que la superficie de actuación no excede de la proyectada.
- Control sobre los siguientes aspectos constructivos:
 - ✓ Superficie construida.



- ✓ Alturas de la edificación.
 - ✓ Accesos.
 - ✓ Nuevos viales.
 - ✓ Servidumbres.
-
- Control sobre los usos del suelo: Estos deberán ajustarse estrictamente con los propuestos en la Modificación, es decir, con las propuestas de la nueva ordenación de planeamiento.
 - Control sobre la correspondencia de los objetivos ambientales de la Modificación con otros planes, comprobando la generación de sinergias y efectos acumulativos ambientales adversos en el municipio de Leioa.
 - Control sobre la inducción de actividades incluidas o no en las previsiones de la Modificación, comprobando si se producen impactos no previstos.

CONTROL SOBRE LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS ESPECIFICADAS EN EL ESTUDIO DE EVALUACIÓN CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL

- Archivo de medios materiales: Toda la documentación relativa a los medios materiales que se utilicen en el Programa deberá ser recopilada sistemáticamente en un Archivo específico.
- Diario de Seguimiento Ambiental: Se confeccionará un documento donde se registrará toda la información sobre observaciones efectuadas, incidencias producidas, acciones emprendidas y nivel de cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.
- Informes—resumen periódicos: Un resumen de las observaciones efectuadas, de los resultados obtenidos y de las conclusiones y recomendaciones emitidas, etc., por la Asesoría Ambiental en el marco de este Programa deberán ser entregados mensualmente durante la fase de obras y trimestral durante la fase de funcionamiento.
- Informe anual de Medidas Correctoras: Con el fin de reflejar la evaluación de la eficacia de las medidas correctoras y su grado de implantación, se elaborará un Informe Anual de Medidas Correctoras.

El informe incluirá una propuesta de nuevas medidas correctoras en el caso de que se haya constatado la producción de alguno de estos supuestos:

- ✓ Que se haya comprobado la insuficiencia de las medidas correctoras ya implantadas.
- ✓ Que se hayan detectado nuevos impactos ambientales no previstos.
- ✓ Que los avances tecnológicos producidos hasta la fecha permitan la aplicación de procedimientos de corrección más eficaces.



DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE SEGUIMIENTO

Los controles y evaluación se centrarán principalmente en los aspectos que se recogen en los siguientes apartados:

CALIDAD DEL AIRE

➤ En la fase de obras:

- Control de las operaciones susceptibles de movilizar polvo y partículas a la atmósfera (operaciones de transporte, carga y descarga de materiales, movimiento de tierras).
- Control de los partes de mantenimiento e inspección técnica de vehículos y maquinaria de obra.
- Control de las condiciones atmosféricas en las que tienen lugar los trabajos.
- Elaboración del informe de seguimiento.

CALIDAD DE SUELOS Y AGUAS

Verificar la adecuada gestión de los mismos y la correcta disposición y ejecución de las diferentes redes de aguas: potables, pluviales, fecales. Verificar en obra la correcta conducción de las aguas de escorrentía superficial al colector de pluviales.

Comprobar que salvo el colector de pluviales no va al cauce público ningún otro colector. Asimismo, verificar la mínima afección a la red de drenaje del emplazamiento afectado por la modificación.

GESTIÓN DE RESIDUOS

- Los movimientos de tierras a realizar serán llevados a cabo por personas instruidas en la importancia medioambiental de esta tarea, de tal manera que se evitarán por todos los medios los vertidos de escombros en las parcelas cercanas.
- Control de la cantidad de residuos generados.
- Gestión de los mismos.
- Control de documentos.
- Gestión de autorizaciones



CALIDAD DE FLORA Y FAUNA

- Se controlará la correcta delimitación de las zonas afectadas por las obras con el fin de evitar una afección superficial mayor de la necesaria. Se controlará el origen autóctono de las plantas destinadas a la revegetación, comprobando la autenticidad de la trazabilidad genética.
- Control de las operaciones susceptibles de generar interferencias a las especies faunísticas singulares presentes en el ámbito.
- Control del estado ecológico de los medios aplicando diferentes índices de calidad por ej. índice de calidad de la fauna bentónica con macroinvertebrados (BMWP), índice para la evaluación de la calidad de los ecosistemas de ribera (QBR), índice de hábitat fluvial (IHF), etc.

PAISAJE

Tanto durante la fase de obras como en la de explotación, el supervisor ambiental vigilará que se cumplan los objetivos generales de orden y limpieza en la realización de las obras, apantallamiento visual de las mismas, revegetación y plantación de árboles, siega y cuidados de las zonas verdes o ajardinadas. Vigilará así mismo que se han puesto en práctica todas y cada una de las recomendaciones y medidas correctoras previstas en el correspondiente Estudio de ECIA, capítulo 8 y 9.

RUIDOS

- Se controlará que el nivel sonoro máximo no supere la legislación vigente. Se valorarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a medio exterior y los aplicables al espacio interior habitable de edificaciones, según la normativa (R.D. 1367/2007) de desarrollo de la Ley del Ruido.
- Se comprobará que las labores de movimiento de tierras, que son las más ruidosas, no se realizan durante horario nocturno.



CONTROL DE LAS AFECCIONES AL TRÁFICO

- Durante la fase de obras se controlará la correcta señalización de los cambios que se produzcan en los viales y se vigilará que se cumplan los plazos para evitar que las molestias se alarguen más de lo debido.

INDICADORES MEDIOAMBIENTALES

Es una actividad de seguimiento del desarrollo de la evaluación de los parámetros de interés: magnitud, tiempo y espacio, que proporciona información sobre la calidad del informe medioambiental.

La frecuencia del seguimiento viene determinada por las características del elemento ambiental objeto del estudio, el tipo de actuaciones proyectadas, entorno socio-económico, valor ecológico del elemento ambiental, etc...

Se define una batería de indicadores para poder realizar el seguimiento de los objetivos ambientales. En cualquier caso, se definen objetivos, umbrales y criterios de cumplimiento de los indicadores de seguimiento, así como un programa para la toma de datos y cálculo de los mismos. Igualmente, se nombrará un responsable dentro del esquema para llevar a cabo el programa de seguimiento, bien de forma directa o subcontratado a una consultoría (ASESORIA AMBIENTAL).

Se incluirá al Programa de Vigilancia Ambiental desarrollado en el Estudio de ECIA (apartado 10) el seguimiento de los siguientes indicadores ambientales de los efectos significativos, tanto positivos como negativos identificados en el estudio, al objeto de comprobar la eficacia de las medidas y mecanismos implantados para asegurar la mejora ambiental.

En la siguiente tabla se fijan los indicadores ambientales (flora y fauna, medio edáfico, recursos hídricos, paisaje, contaminación atmosférica y acústica, riesgos naturales, afección a infraestructuras y servicios) a implantar durante la fase de obras/explotación de la Modificación proyectada. Se tratan los efectos más significativos determinados en la matriz causa efecto (apartado 8.2.4.8 del EECIA) entre los que destacan el incremento de presión sonora, el incremento de tráfico y la alteración paisajística. De esta forma se comprueba el grado de cumplimiento de los objetivos ambientales estratégicos en la implantación de las actuaciones de la Modificación Puntual del PGOU de Leioa en el ámbito de Saltuena.



IMPACTO	DATOS DE PARTIDA	UNIDAD	INDICADOR	UNIDAD	RESPONSABLE DE SUPERVISIÓN
ALTERACIÓN DE LA CUBIERTA VEGETAL	DELIMITACION AMBITO DE ACTUACIÓN DEFINIDA EN PROYECTO	m ²	USO DEL SUELO SOSTENIBLE	m ²	ASESORIA AMBIENTAL
EROSIÓN Y COMPACTACIÓN	DELIMITACION DE ACCESOS A OBRA, PARQUE DE MAQUINARIA, AREA DE ALMACENAMIENTO TEMPORALES	m ²	CALIDAD DEL SUELO Y DE LAS AGUAS	m ² recuperados/ m ² alterados	ASESORIA AMBIENTAL
ALTERACIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE	CALIDAD DEL AIRE DE LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL	µg/m ³	CALIDAD DEL AIRE AMBIENTAL LOCAL	µg/m ³	ASESORIA AMBIENTAL
INCREMENTO DE LA PRESIÓN SONORA	CALIDAD ACUSTICA DE LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL	INDICES DE RUIDO	NIVELES DE RUIDO	INDICES DE RUIDO	ASESORIA AMBIENTAL
AFECCIÓN A LA FAUNA	CENSO DE AVIFAUNA DE ESPECIAL INTERES	Nº EJEMPLARES/ UNIDAD DE BOSQUE	INDICE DE PROTECCIÓN AVIFAUNA PROTEGIDA	Nº EJEMPLARES/ UNIDAD DE BOSQUE	ASESORIA AMBIENTAL

Aprobado Definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno
El 26/11/2010

BIZKAIA
AYTO. DE LA VILLA DE LEIOA
UDALA

IMPACTO	DATOS DE PARTIDA	UNIDAD	INDICADOR	UNIDAD	RESPONSABLE DE SUPERVISIÓN
ALTERACIÓN DEL PAISAJE	ELEMENTOS CENSADOS DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO	Nº DE EDIFICACIONES CENSADAS	GRADO DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CULTURALES	% DE EDIFICACIONES AFECTADAS	ASESORIA AMBIENTAL
INCREMENTO DEL TRÁFICO	NIVELES DE TRAFICO EN SITUACIÓN PREOPERACIONAL	IMD TRAFICO PESADO	PRESENCIA DE TRAFICO PESADO EN NUCLEO URBANO	▲IMD TRAFICO PESADO	ASESORIA AMBIENTAL
VERTIDOS LIQUIDOS	DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO	--	PORCENTAJE DE AGUA RESIDUAL QUE SE DEPURA	m ³ GENERADOS/m ³ DEPURADOS	ASESORIA AMBIENTAL

Una vez finalizado el periodo de obras y esté completamente desarrollado el planeamiento urbanístico propuesto en la presente Modificación, se continuará con el seguimiento de los Indicadores de Sostenibilidad establecidos para el municipio de Leioa, al objeto de establecer progresivamente en todos los ámbitos de actuación local aquellos principios y planteamientos que resulten más cercanos a un modelo que haga compatible el desarrollo social y económico con el medio ambiente, evitando que la mejora en la calidad de vida se haga a costa del agotamiento de los recursos naturales y deterioro de los ecosistemas o de la insolidaridad con otras comunidades.

Se controlará la correcta delimitación de las zonas afectadas por las obras con el fin de evitar una afección superficial mayor de la necesaria, evitando en todo momento generar impactos directos o indirectos en los espacios naturales protegidos y las interferencias con las explotaciones agro-ganaderas activas del entorno.



Por último, se establecen controles para verificar el cumplimiento del procedimiento de Evaluación Individualizada de Impacto Ambiental del proyecto de referencia, en base a la *Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente*. Asimismo, se comprueba que la relación de los objetivos ambientales estratégicos de la Modificación Puntual con otros planes o programas no genera sinergias negativas y se realiza un seguimiento por parte de la asesoría ambiental para localizar afecciones no previstas inicialmente.

En cumplimiento de la resolución medioambiental facilitada desde la COTPV se tendrá especial control sobre:

- Atender prioritariamente a la protección, preservación y restauración del recurso hídrico y del medio y velar para que la vegetación sea conservada, especialmente los bosques, los conjuntos vegetales, los setos y la vegetación ribereña.
- Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica.
- Promover la prevención y reducción de la contaminación lumínica, tal y como se señala en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Recondicionar el reparto modal de viajeros hacia el transporte no motorizado (a pie y en bicicleta) y el transporte colectivo-tren, tranvía y autobús con el objetivo de que la distancia recorrida por las personas en esos medios de transporte alcance el 40 % del total anual (medido en pasajeros-kilómetro).
- Maximizar las superficies permeables respecto de las impermeables. Al menos el 50 % de la superficie total de aparcamiento debería ser permeable al agua de lluvia. Proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural del terreno.

Las directrices propuestas para los documentos de desarrollo de la Modificación del PGOU de Leioa, tienen en cuenta los siguientes condicionantes:

- Fomento de utilización y aprovechamiento de energías renovables.
- Fomento de eficiencia energética.
- Minimización de producción de residuos.
- Ahorro de recursos naturales en los sistemas urbanos.
- Fomento de la movilidad sostenible.
- Limitar para el año 2010 las emisiones totales de gases de efecto invernadero regulados en el Protocolo de Kyoto.

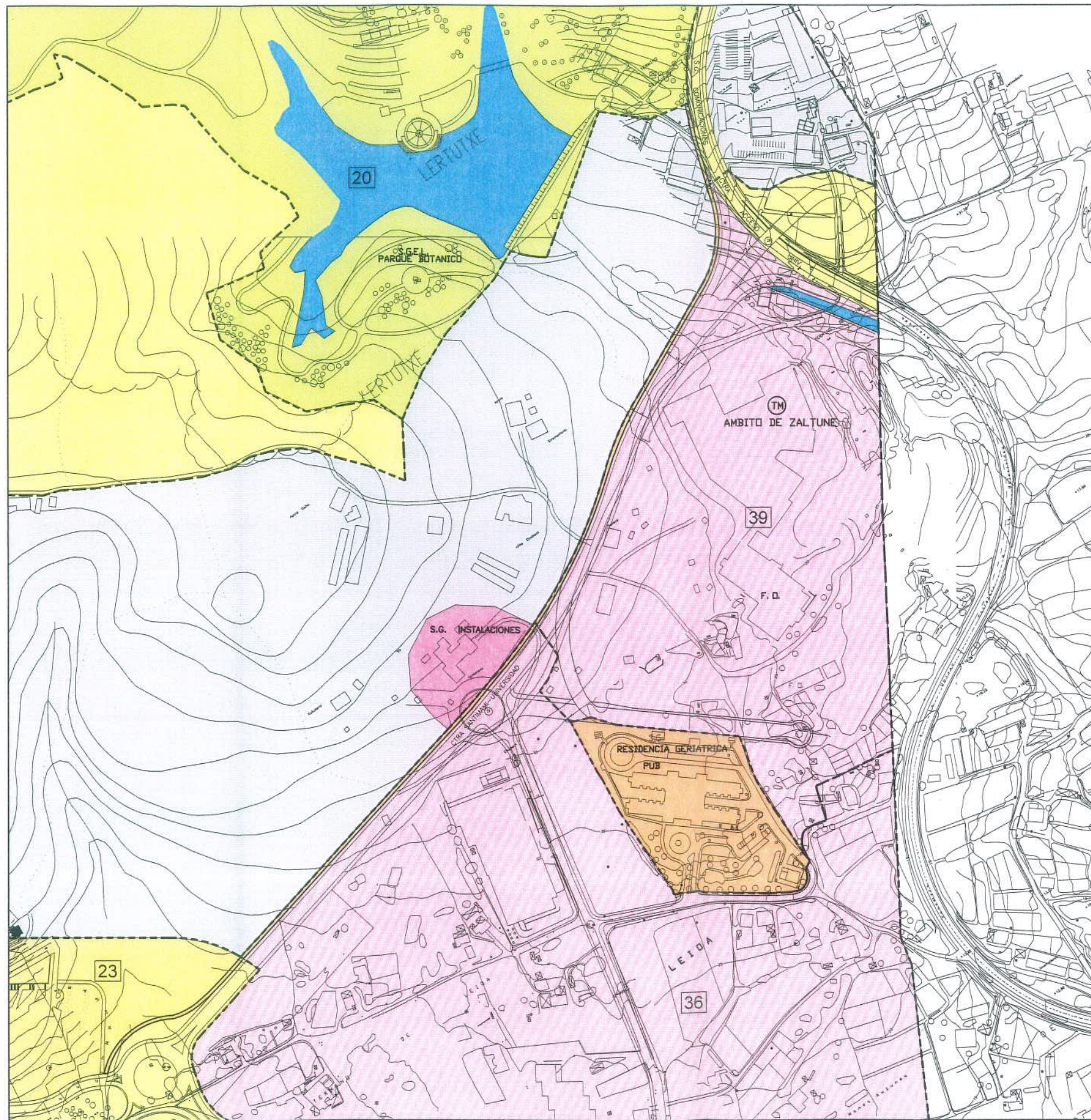


- Mantenimiento de la diversidad biológica.
- Mejorar la calidad del aire en el conjunto del territorio con disminución de la población expuesta a niveles de alto ruido.
- Reducir los procesos de artificialización del territorio.

En Getxo a 26 de NOVIEMBRE de 2010

Fdo Los Arquitectos





- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- INFRAESTRUCTURA
- COMUNICACIONES
- BIDEGORRI
- METRO Y TRANVA LIGERO

USOS GLOBALES

- INDUSTRIAL ALMACENES
- RESIDENCIAL
- TERCARIO MIXTO
- COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO

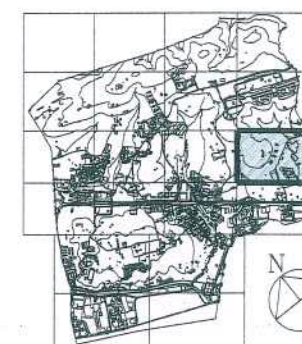
- SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S. NO URBANIZABLE PROTEGIDO

- ZONA FLUVIAL
- LIMITE DE AREA



TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA

DOCUMENTO: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA



c/Bidezabal nº9, 78. 48990 Getxo
e-mail: i3arquitectos@terra.es
i3 Arquitectos
Gonzalo Iepizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López

94.4319600/608.679430
fax: 94.4301791

ESCALA(S) / ESCALA (S) 1/4000
0 20 40 60 80 100 120 m.

ERAGILEA / PROMOTOR
**INMUEBLES MADARIAGA
PROMOCIONES S.L.**

ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)
EL ARKITEKTO (S)
[Signature]

DATA / FECHA
ABRIL 2008
EXP. / ZIC

KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO
**AREA DE SALTUENA
LEIOA (BIZKAIA)**

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
MODIFICACIÓN POUU LEIOA
PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE
ESTADO ACTUAL. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA (USOS GLOBALES)

PLANO 2K/PLANO Nº
2

ERABITZE A
ZUZENDUEN OROKORRA
BERRAZKATU EGIN
2010.05.30

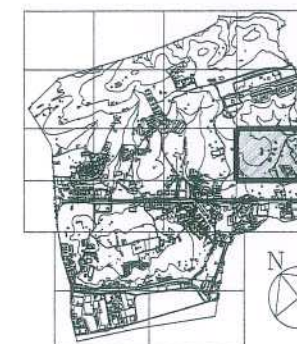


- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- 36 NUMERO DE AREA
- LIMITE DE AREA O SECTOR



TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA

DOCUMENTO: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA



c/Bidezabal nº9, 78. 48990 Getxo
e-mail: i3arquitectos@terra.es
I3 Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza - Irigo de Ituarte López

tel 94.4319600/608.679430
fax 94.4301791

ESCALA(S) / ESCALA (S) 1/4000
0 20 40 60 80 100 120 m.

ERAGILEA / PROMOTOR
INMUEBLES MADARIAGA
PROMOCIONES S.L.

ARQUITECTO PROYECTUABLE(S)
[Signature]
EL ARQUITECTO (S)

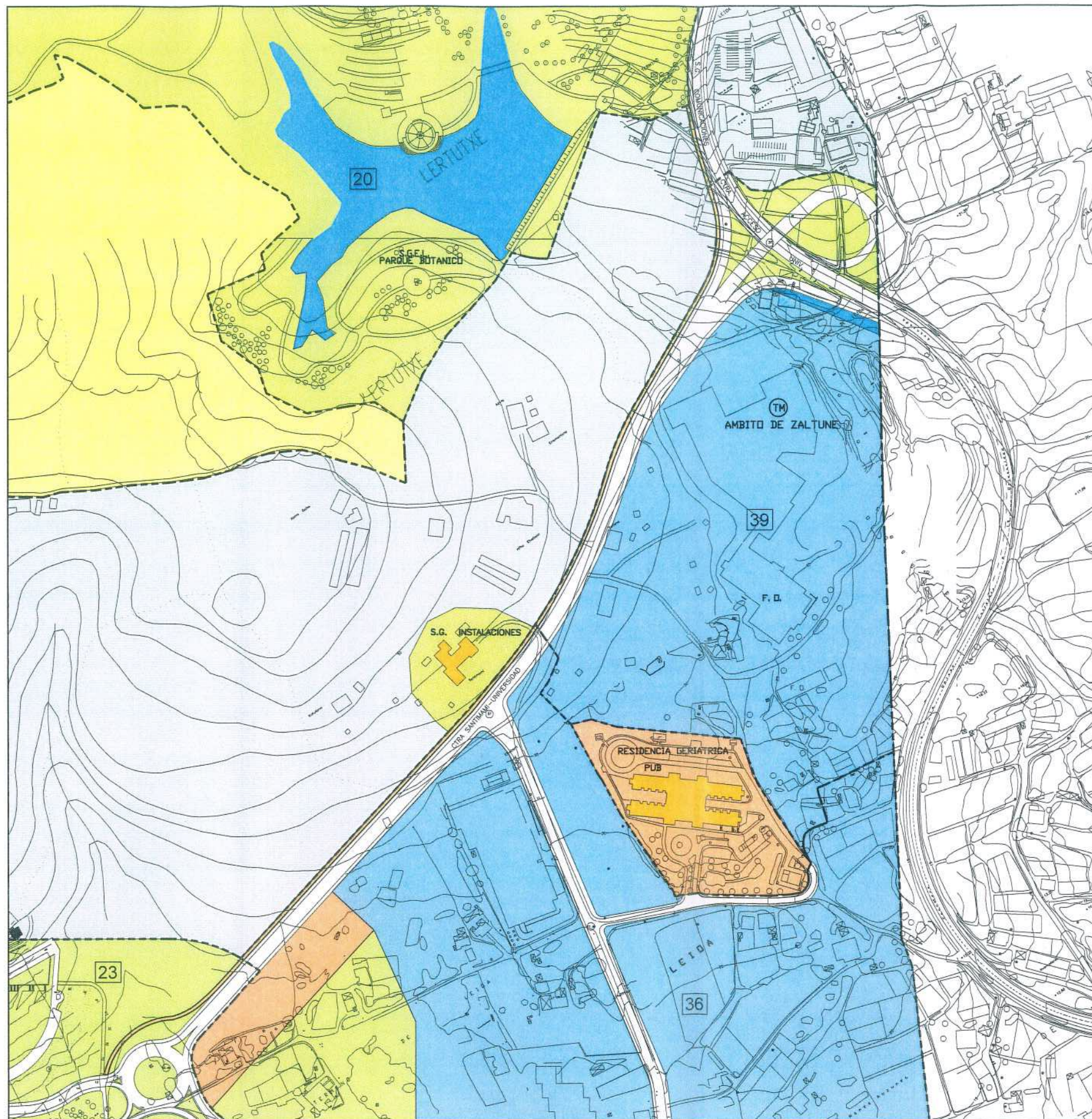
DATA / FECHA
ABRIL 2008
EXP. / ZK.

KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO
AREA DE SALTUENA
LEIOA (BIZKAIA)

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
MODIFICACIÓN PGOU LEIOA
PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE
ESTADO ACTUAL. CLASIFICACION DEL SUELO

PLANO ZK./PLANO Nº
3

ERAGILEA A
ERAGILEA B
ERAGILEA C
ERAGILEA D
ERAGILEA E
ERAGILEA F
ERAGILEA G
ERAGILEA H
ERAGILEA I
ERAGILEA J
ERAGILEA K
ERAGILEA L
ERAGILEA M
ERAGILEA N
ERAGILEA O
ERAGILEA P
ERAGILEA Q
ERAGILEA R
ERAGILEA S
ERAGILEA T
ERAGILEA U
ERAGILEA V
ERAGILEA W
ERAGILEA X
ERAGILEA Y
ERAGILEA Z

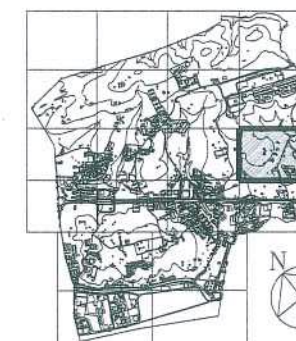


LEYENDA	
RESIDENCIAL	RIOS Y SU ZONA DE PROTECCION
COMERCIAL	METROPOLITANO
INDUSTRIAL ALMACENES	METRO LIGERO
TERCARIO-MIXTO	EDIFICACION PROTEGIDA
EQUIPAMIENTO	PROTECCION ESPECIAL
	EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	EQUIPAMIENTO PRIVADO
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	EQUIPAMIENTO PUBLICO
S.G. INFRAESTRUCTURAS	RASANTE DE CRUCE
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES)	GALERIAS Y PORCHES
ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION	TERMINO MUNICIPAL
VIARIO	LIMITE DE AREA O SECTOR
BIDEGORRI	N° DE AREA DE REPARTO O SECTOR
EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION	ALINEACION LIMITE O ENTORNO EDIFICATORIO
NUEVA EDIFICACION	
EDIFICIOS PUBLICOS	
EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO	



TERMINO MUNICIPAL DE LEOIA

DOCUMENTO: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA



c/Bideazabal nº9, 7B. 48990 Getxo
e-mail: 13arquitectos@terra.es
13 Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López

94.4319600/608.679430
fax 94.4301791

ESKALA(K) / ESCALA (S) 1/4000
0 20 40 60 80 100 120 m.

ERAGILEA / PROMOTOR
**INMUEBLES MADARIAGA
PROMOCIONES S.L.**

ARQUITECTO PROIEKTUGILEA(K)
EL ARQUITECTO (S)

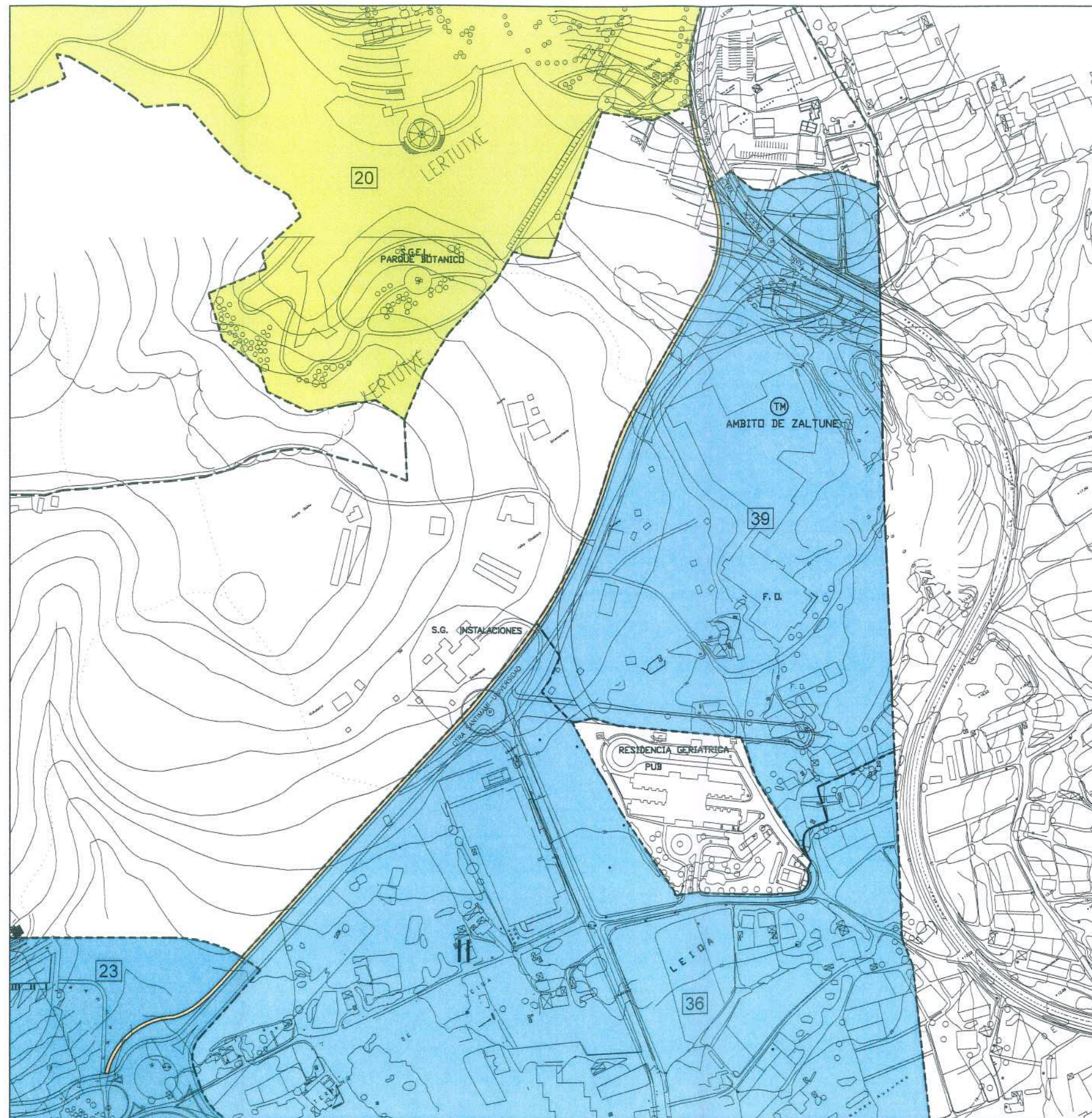
DATA / FECHA
ABRIL 2008
EXP. / ZK.

KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO
**AREA DE SALTUENA
LEIOA (BIZKAIA)**

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
MODIFICACION PGOU LEOIA
PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE
ESTADO ACTUAL. ORDENACION. DISEÑO URBANO

PLANO ZK./PLANO Nº
6

ESKALA A
1:10
ESKALA B
1:10
ESKALA C
1:10



- SUELO URBANO CON UNIDADES DE EJECUCION DEFINIDAS
- SUELO URBANO CON UNIDADES DE EJECUCION A DEFINIR
- SUELO URBANO EN EL QUE LA UNIDAD DE EJECUCION COMPRENDE LA TOTALIDAD DEL AREA
- SUELO URBANO ASISTEMATICO
- SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO
- SUELO URBANIZABLE PRIMER CUATRIENIO
- SUELO URBANIZABLE SEGUNDO CUATRIENIO
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- PLAN ESPECIAL
- EXPROPIACION
- SUELO NO URBANIZABLE

--- LIMITE DE AREA O SECTOR

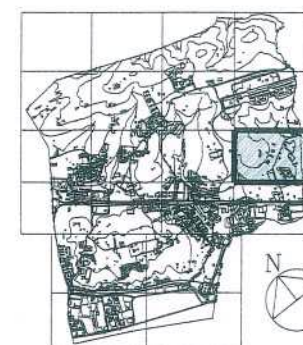
36 NUMERO DE AREA

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
EL 27 de Mayo de 2010



TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA

DOCUMENTO: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA



c/Bidezabal nº9, 7B. 48990 Getxo
e-mail: i3arquitectos@terra.es
i3 Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López

94.4319600/608.679430
fax: 94.4301791

ESCALA(S) / ESCALA (S) 1/4000
0 20 40 60 80 100 120 m.

ERAGILEA / PROMOTOR
**INMUEBLES MADARIAGA
PROMOCIONES S.L.**

ARQUITECTO PROYECTUADORA(S)
EL ARQUITECTO (S)

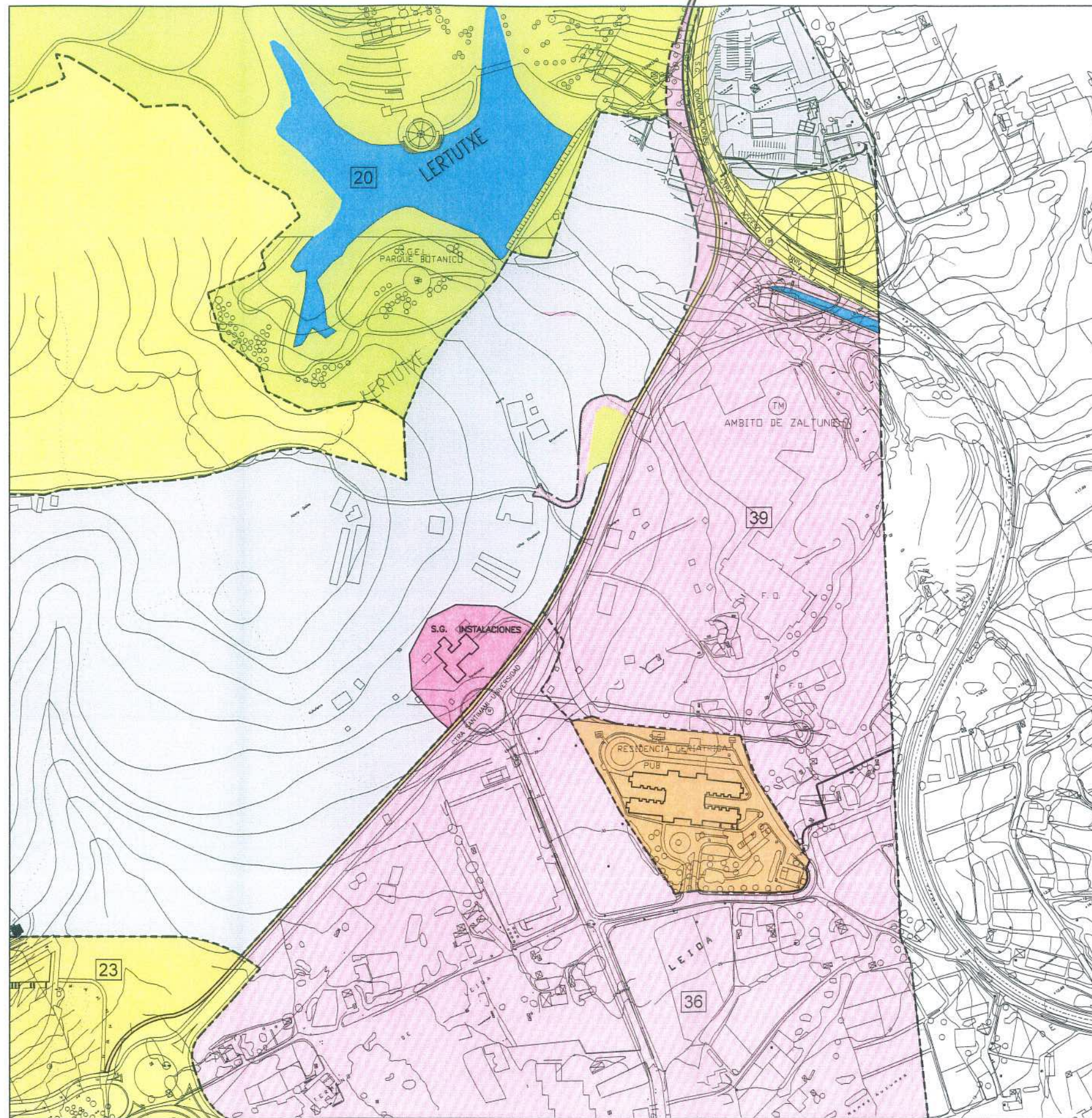
DATA / FECHA
ABRIL 2008
EXP. / ZC

KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO
**AREA DE SALTUENA
LEIOA (BIZKAIA)**

PROYECTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
MODIFICACION PGOU LEIOA
PLANONAREN IZENBURUA / PLANO DE
ESTADO ACTUAL. GESTION DEL SUELO

PLANO ZK/PLANO Nº
9

ENTRADA A
ZONIFICACION URBANISTICA
DEFINIDA POR
X1.10
ZONIFICACION URBANISTICA



- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- INFRAESTRUCTURA
- COMUNICACIONES
- BIDEGORRI
- METRO Y TRANVIA LIGERO

USOS GLOBALES

- INDUSTRIAL ALMACENES
- RESIDENCIAL
- TERCIARIO MIXTO
- COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO

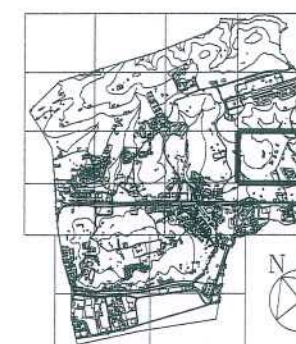
- SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S. NO URBANIZABLE PROTEGIDO

- ZONA FLUVIAL
- LIMITE DE AREA



TERMINO MUNICIPAL DE LEOIA

DOCUMENTO: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA



c/Bidezabal nº9, 7B. 48990 Getxo
e-mail: 13arquitectos@terra.es
13 Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López

94.4319600/608.679430
fax: 94.4301791

ESKALA(K) / ESCALA (S) 1/4000
0 20 40 60 80 100 120 m.

ERAGILEA / PROMOTOR
**INMUEBLES MADARIAGA
PROMOCIONES S.L.**

ARKITEKTO / PROIEKTUGILEA(K)
13
EL ARKITEKTO (S)

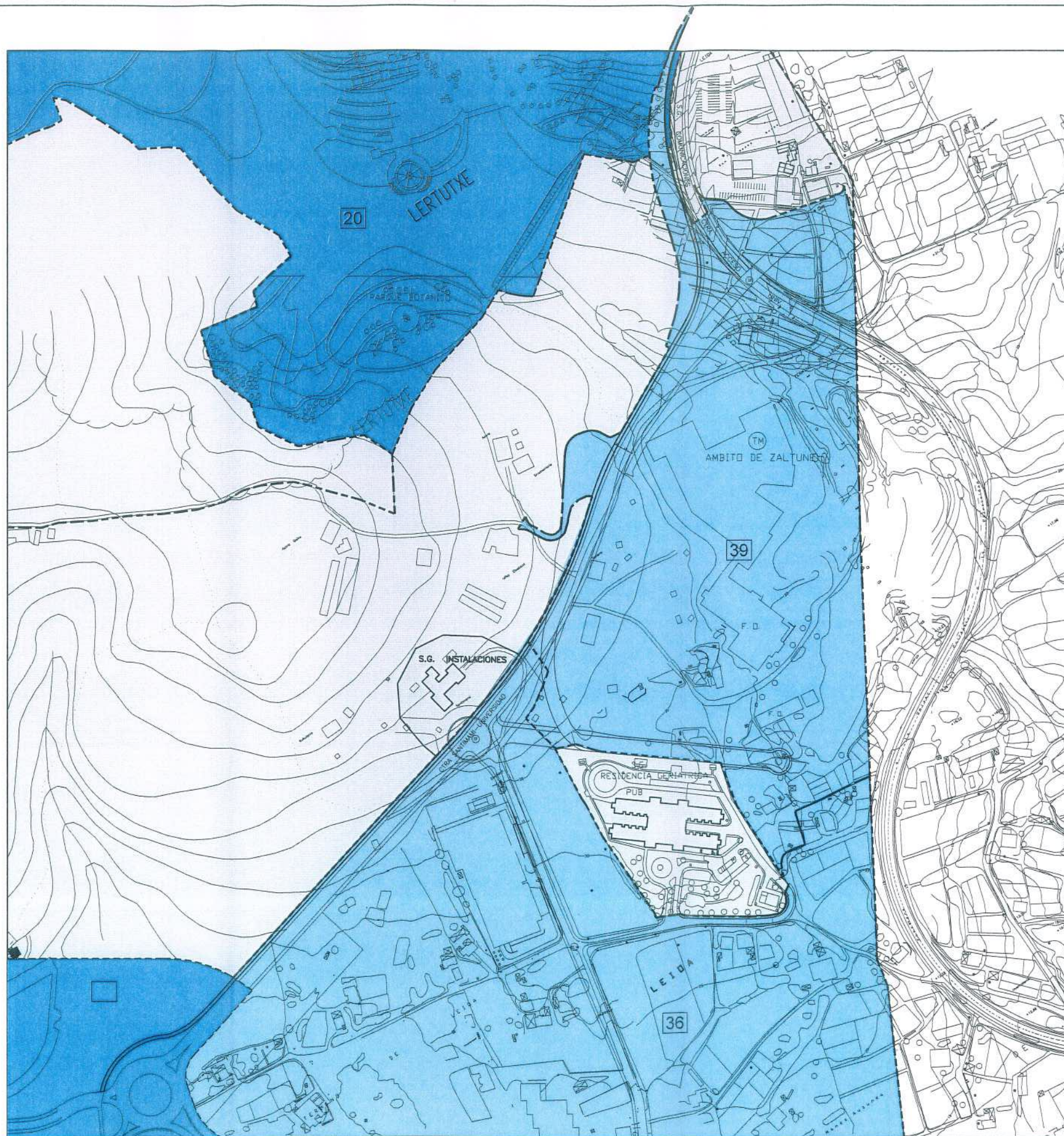
DATA / FECHA
OCTUBRE 2010
EXP. / ZK.

KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO
**AREA DE SALTUENA
LEIOA (BIZKAIA)**

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
MODIFICACIÓN PGOU LEOIA
PLANAREN IZENBURUA / PLANO DE
MODIFICACIÓN, ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA (USOS GLOBALES)

PLANO ZK./PLANO Nº
2

ENTRADA A
NIVEL DEL
SUELO DEL
SUELO DEL
SUELO DEL
SUELO DEL



- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- 36 NUMERO DE AREA
- LIMITE DE AREA O SECTOR

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 23 de Mayo de 2010



TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA

DOCUMENTO: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA



c/Bidezabal nº9, 7B. 48990 Getxo
e-mail: 13arquitectos@terra.es
13 Arquitectos
Gonzalo Iapizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López

94.4319600/608.679430
fax: 94.4301791

ESCALA(S) / ESCALA (S) 1/4000
0 20 40 60 80 100 120 m.

ERAGILEA / PROMOTOR
**INMUEBLES MADARIAGA
PROMOCIONES S.L.**

ARKITKTO PROIEKTUGILEA(K)
EL ARQUITECTO (S)

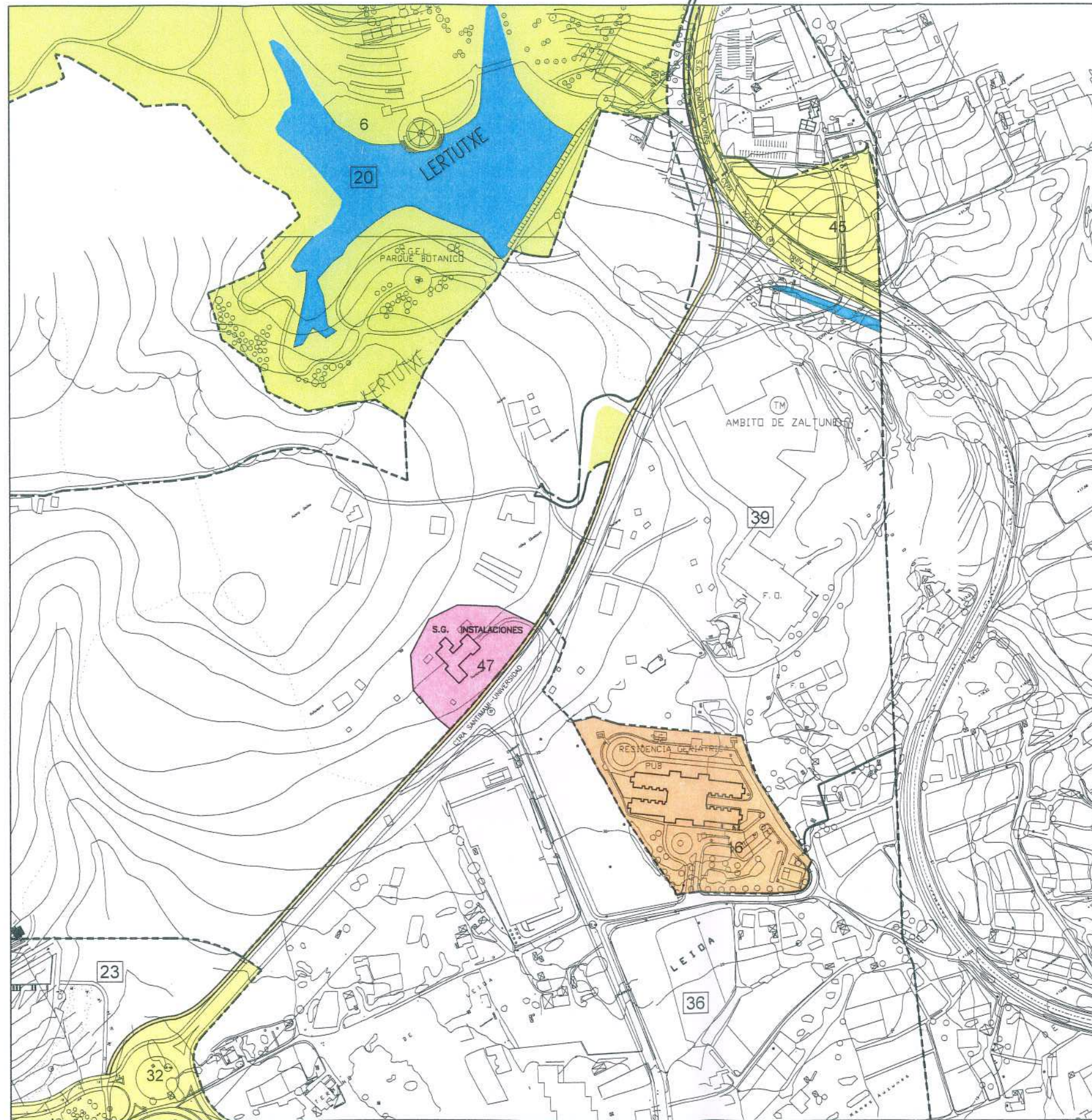
DATA / FECHA
ABRIL 2008
EXP. / ZK.

KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO
**AREA DE SALTUENA
LEIOA (BIZKAIA)**

PROIEKTUAREN ZENBURUA / PROYECTO DE
MODIFICACIÓN PGOU LEIOA
PLANUAREN ZENBURUA / PLANO DE
MODIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PLANO ZK./PLANO Nº
3

ERAGILEA A
ZENBURUA
BIDEZABAL
X1.10

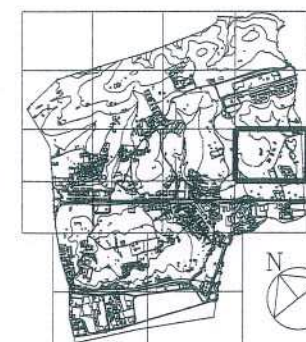


- SISTEMAS GENERALES**
- ESPACIOS LIBRES ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
- 1 ARTAZA
 - 2 PINOSOLO (EN AREA SUSPENDIDA)
 - 3 LEIOANDI (EN AREA SUSPENDIDA)
 - 4 PASEO MARITIMO
 - 5 BULEVAR
 - 6 LERTUTXE
- EQUIPAMIENTO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- 7 EHU-UPV
 - 8 CENTRO DOMIBANE
 - 9 INSTITUTO LEIOA
 - 10 CONSERVATORIO
 - 11 IKASTOLA ONDIZ
 - 12 IKASTOLA GOBELA
 - 13 POLIDEPORTIVO SAKONETA
 - 14 CAMPOS DE SARRIENA
 - 15 CENTRO DE SALUD DE SAKONETA
 - 16 GERIATRICO DE SANTIMAMI
 - 17 TEATRO AUDITORIO
 - 18 CASA DE CULTURA
 - 19 PARKING METRO (AREA SUSPENDIDA)
 - 20 PALACIO DE ARTAZA
 - 21 AYUNTAMIENTO
 - 22 PARKING ESTACION
 - 23 BOMBEROS
 - 24 DEPORTIVO-CAMPO DE TIRO
 - 25 PARKING SAKONETA (AREA SUSPENDIDA)
- INSTALACIONES
- 26 SUBESTACION LOS PINOS
 - 27 SUBESTACION 1
 - 28 SUBESTACION 2
 - 29 DEPOSITO DE AGUAS 1
 - 30 DEPOSITO DE AGUAS 2
 - 31 DEPURADORA
 - 47 CONTROL TRAFICO AEREO
- COMUNICACIONES RED VIARIA
- 32 AUTOVIA DE LA AVANZADA
 - 33 CORREDOR DE URIBE KOSTA
 - 34 VIAL RIA
 - 35 GAZTELUBIDE-SAKONETA
 - 36 CENTRO CIVICO - UNIVERSIDAD
 - 37 VIAL NORTE
 - 38 CORREDOR DE LAMIAKO
 - 39 SUBFLUVIAL ARTAZA UGALDEBIETA
- 45 ACCESO A LA UNIVERSIDAD
 - 46 PASARELAS SOBRE LA AVANZADA
- METROPOLITANO Y METRO LIGERO
- 41 METRO LIGERO
 - 42 METRO
- BIDEGORRI
- 43 BIDEGORRI
- FLUMINAL



TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA

DOCUMENTO: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA



c/Bidezabal n°9, 7B. 48990 Getxo
e-mail: i3arquitectos@terra.es
I3 Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López

94.4319600/908.679430
fax: 94.4301791

ESKALA(K) / ESCALA (S) 1/4000
0 20 40 80 100 120 m.

ERAGILEA / PROMOTOR
**INMUEBLES MADARIAGA
PROMOCIONES S.L.**

ARQUITECTO PROYECTUAREA(K)
EL ARQUITECTO (S)

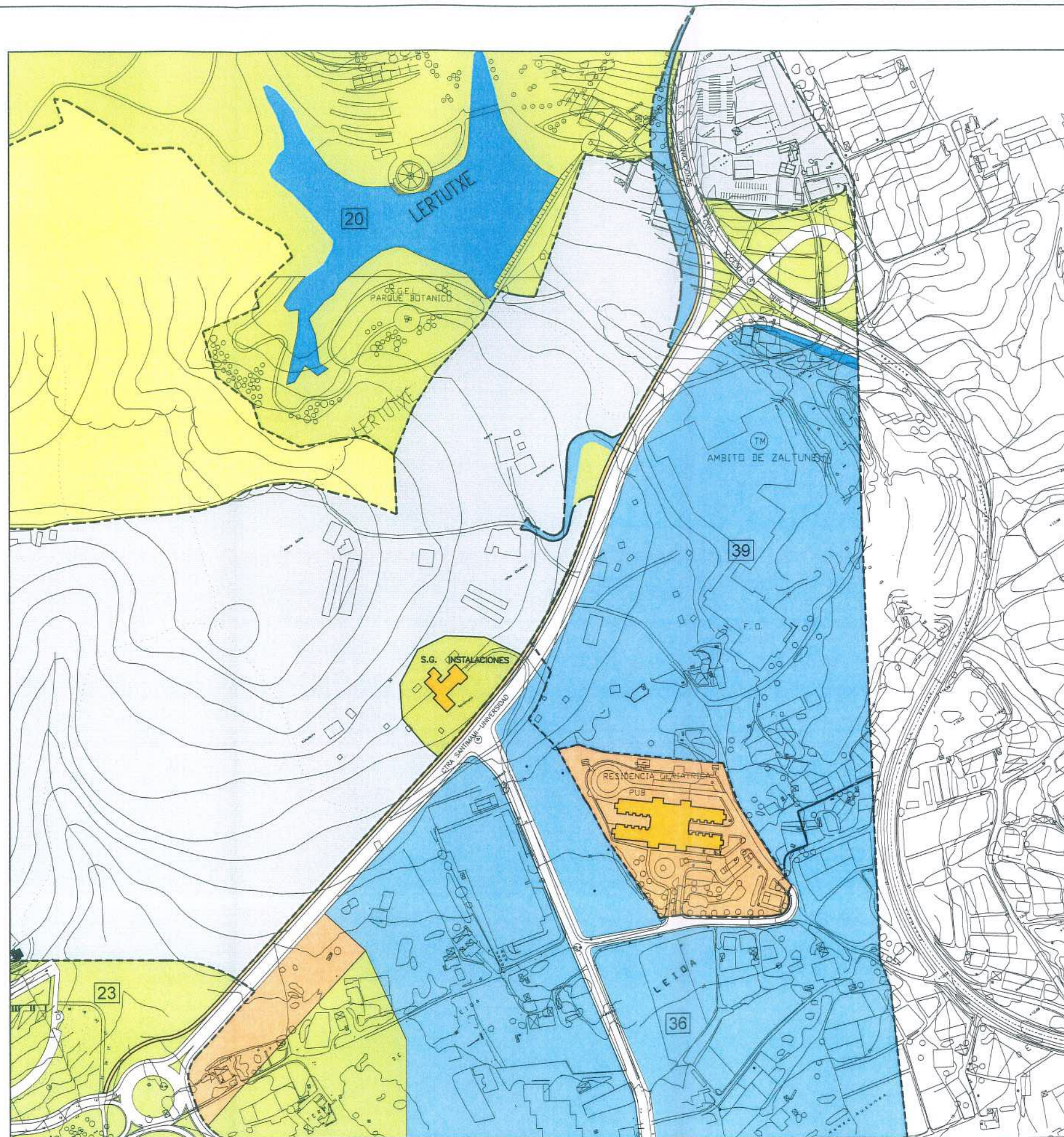
DATA / FECHA
OCTUBRE 2010
EXP. / ZC.

KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO
**AREA DE SALTUENA
LEIOA (BIZKAIA)**

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
MODIFICACIÓN PGOU LEIOA
PLANAREN IZENBURUA / PLANO DE
MODIFICACIÓN. SISTEMAS GENERALES

PLANO ZK/PLANO N°
4

BURRUKA A
HONDA 2010
ZORROZIOKIN OROKORRI
BARRIOZIOKIN
X1.10
BARRIOZIOKIN



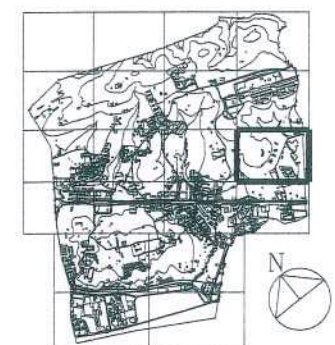
LEYENDA	
RESIDENCIAL	RIOS Y SU ZONA DE PROTECCION
COMERCIAL	METROPOLITANO
INDUSTRIAL-ALMACENES	METRO LIGERO
TERCARIO-MIXTO	EDIFICACION PROTEGIDA
EQUIPAMIENTO	PROTECCION ESPECIAL
	F.O. EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
	PRV. EQUIPAMIENTO PRIVADO
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	PUB. EQUIPAMIENTO PUBLICO
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	RASANTE DE CRUCE
S.G. INFRAESTRUCTURAS	GALERIAS Y PORCHES
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES)	TERMINO MUNICIPAL
ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION	36 N° DE AREA DE REPARTO O SECTOR
VARIO	ALINEACION LIMITE O ENTORNO EDIFICATORIO
BIDEGORRI	
EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION	
NUEVA EDIFICACION	
EDIFICIOS PUBLICOS	
EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO	

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 14 de Mayo de 2010

BIZKAIA LEIOA EL AYUNTAMIENTO (BIZKAIA)

TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA

DOCUMENTO: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA



c/Bidezabal nº9, 7B. 48990 Getxo
e-mail: 13arquitectos@terra.es
13 Arquitectos
Gonzalo Iepizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López

94.4319600/606.679430
fax: 94.4301791

ESCALA(S) / ESCALA (S) 1/4000
0 20 40 60 80 100 120 m.

ERAGILEA / PROMOTOR
**INMUEBLES MADARIAGA
PROMOCIONES S.L.**

ARQUITECTO PROYECTUADORA(S)

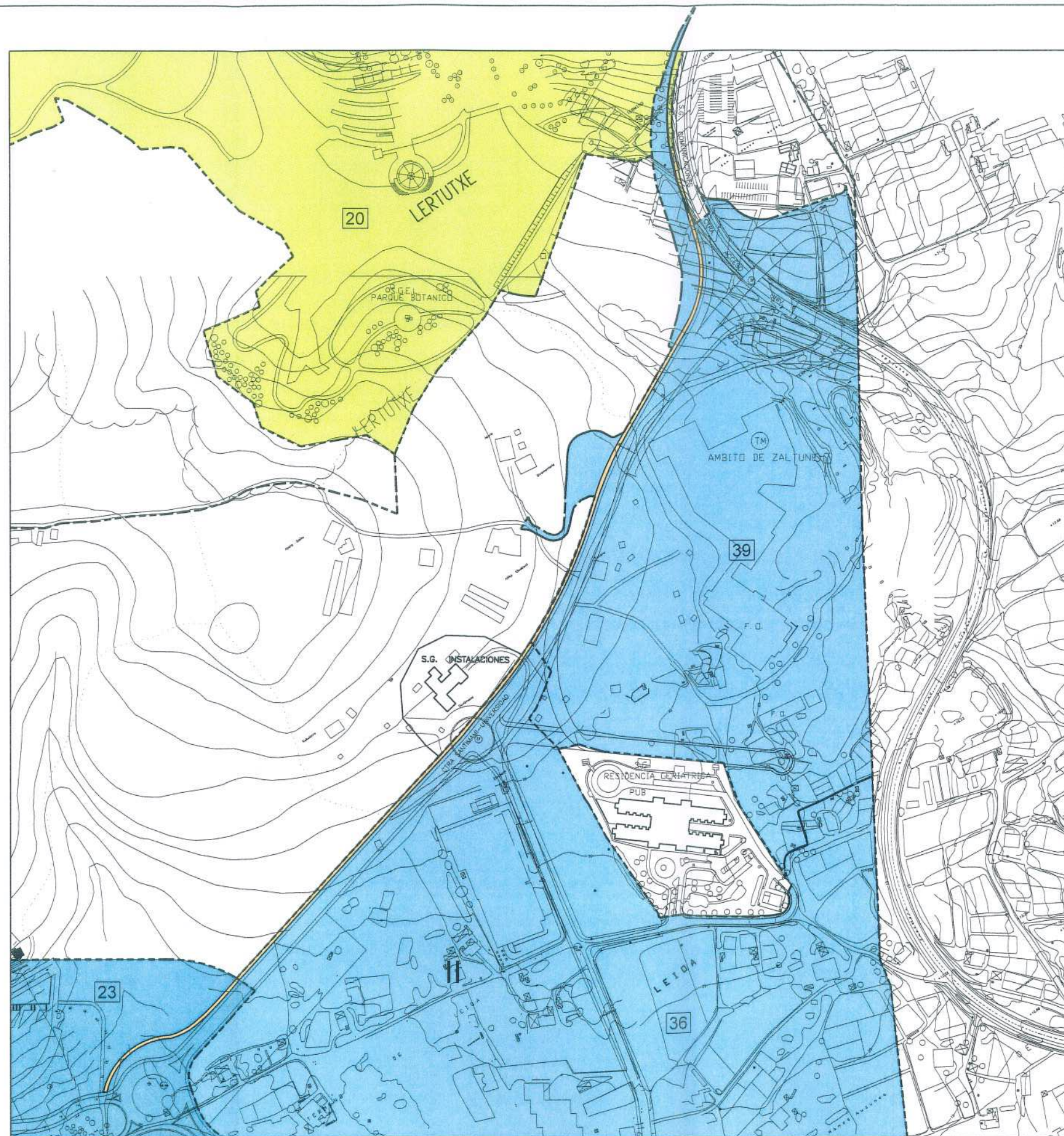
EL ARQUITECTO (S)

DATA / FECHA
OCTUBRE 2010
EXP. / ZK.

KOKAPEDIA / EMPLAZAMIENTO
**AREA DE SALTUNESA
LEIOA (BIZKAIA)**

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
MODIFICACION PGOU LEIOA
PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE
MODIFICACION, ORDENACION, DISEÑO URBANO

PLANO ZK./PLANO Nº
6
BESUTURUA A
JOSUE 2010
ZARAGOZARTEK OZTATZ
BESUTURUA A
ZARAGOZARTEK OZTATZ



- SUELO URBANO CON UNIDADES DE EJECUCION DEFINIDAS
- SUELO URBANO CON UNIDADES DE EJECUCION A DEFINIR
- SUELO URBANO EN EL QUE LA UNIDAD DE EJECUCION COMPRENDE LA TOTALIDAD DEL AREA
- SUELO URBANO ASISTEMATICO
- D SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO
- I SUELO URBANIZABLE PRIMER CUATRIENIO
- II SUELO URBANIZABLE SEGUNDO CUATRIENIO
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- PLAN ESPECIAL
- EXPROPIACION
- SUELO NO URBANIZABLE

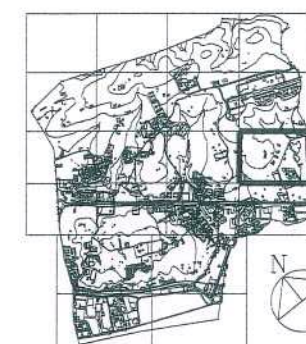
--- LIMITE DE AREA O SECTOR

36 NUMERO DE AREA



TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA

DOCUMENTO: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA



c/Bldezabal nº9, 7B. 48960 Getxo
e-mail: 13arquitectos@terra.es
13 Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López

94.4319600/608.679430
fax: 94.4301791

ESKALA(X) / ESCALA (S) 1/4000
0 20 40 60 80 100 120 m.

ERAGILEA / PROMOTOR
**INMUEBLES MADARIAGA
PROMOCIONES S.L.**

ARKITKTO PROIEKTUGILEA(X)
[Signature]
EL ARQUITECTO (S)

DATA / FECHA
ABRIL 2006
EXP. / ZK.

KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO
**AREA DE SALTUENA
LEIOA (BIZKAIA)**

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
MODIFICACIÓN PGOU LEIOA
PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE
MODIFICACIÓN, GESTION DEL SUELO

PLANO ZK./PLANO Nº
9

ERAGILEA
ZONAKO ARKITKTO
BARRIOA
ZONAKO ARKITKTO