Bizkaiko Foru Aldundia
Diputación Foral de Bizkaia
G 10
2 3 MAY 2003
Data
Sarrera/Entrada
Bizkaiko Foru Aldundia
Hirigintza Saila
Diputación Foral de Bizkaia
Dpto. de Urbanism.
3 0 ENE 2002
Behin-Betiko Onespena
Aprobación Definitiva

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG DE LEIOA PARA LA CREACIÓN DEL AREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA LAMIAKO-TXOPOETA

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA:
Leioa, 25-4-03
Idazkaria
2 0 MAR. 2003

MODIFICACION PUNTUAL DEL PG DE LEIOA PARA LA CREACION DEL AREA DE REHABILITACION INTEGRADA LAMIAKO-TXOPOETA

MEMORIA

1 ANTECEDENTES

2 CREACION DEL FERROCARRIL METROPOLITANO

3 JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL A.R.I. DE LAMIAKO-TXOPOETA Y TRAMITACION DE LOS EXPEDIENTES DE PLAN ESPECIAL Y MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN GENERAL.

4 COMPATIBILIDAD CON LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL DE LEIOA.

5 DETERMINACIONES QUE SON OBJETO DE MODIFICACION EN EL PLAN GENERAL DE LEIOA.

6 NORMATIVA ESPECIFICA DEL AREA DE REHABILITACION INTEGRADA LAMIAKO-TXOPOETA.

7 NORMATIVA ESPECIFICA DEL AREA 14A LAMIAKO-TXOPOETA CONSOLIDADO.

8 NORMATIVA ESPECIFICA DEL AREA 14B LAMIAKO-TXOPOETA VACANTE

9 CUMPLIMIENTO DE LA CAPACIDAD DEL PLAN GENERAL EN CUANTO AL NUMERO DE VIVIENDAS.

10 CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.

11 MODIFICACIÓN SUPERFICIES SECTOR 37 Y AREA 17 B

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA: 20 MAR. 2003
Leioa, 25-4-03
Idazkaria

MODIFICACION PUNTUAL DEL PG DE LEIOA PARA LA CREACION DEL AREA DE REHABILITACION INTEGRADA LAMIAKO-TXOPOETA

MEMORIA

Bizkaiko Foru Aldundia Diputación Foral de Bizkaia
Hirigintza Saila Dpto. de Urbanismo
30 ENE 2002
Behin Betiko Onespena Aprobación Definitiva

1 ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por resoluciones de 13 de febrero de 1984 y 14 de enero de 1985 (BOPV de 6.4.84 y 16.2.85) formulaban para las áreas denominadas 14-1 (Lamiako) y 14-2 (Txopoeta) las siguientes consideraciones:

Barrio de Lamiako.

Historia y Evolución*: El barrio tuvo su origen en el hecho característico de la primera época industrial de crear viviendas (normalmente de mínimos estándares de equipo y calidad) vinculadas directamente a las instalaciones industriales. Este hecho se vió reforzado por la presencia de la estación del Ferrocarril Suburbano.*

Ubicación Urbanística: *El barrio presenta una situación de aislamiento respecto de las áreas y núcleos propiamente urbanos del Municipio.*

Accesos y vías de relación*: El barrio presenta una total inadecuación e insuficiencia en sus accesos actuales (calle Earle y paso a nivel desde la zona industrial), hecho que se agrava por las importantes dificultades físicas y económicas que su adecuación supondría, según se describe más adelante.*

Posibilidades de expansión urbana*: El barrio, ha agotado con exceso las posibilidades de edificación que permitían las zonas llanas existentes entre las vías de ferrocarril y las laderas de fuerte pendiente inmediatas. Este hecho impide en la práctica su expansión a efectos de alcanzar dimensiones adecuadas de barrio para el logro y justificación de equipamiento urbano.*

Medio ambiente del entorno*: El barrio se ubica en un entorno ambiental inadecuado al uso residencial por los siguientes hechos:*

Bizkaiko Foru Aldundia Hirigintza Saila
Diputación Foral de Bizkaia Dpto. de Urbanismo
3 0 ENE 2002
Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- *Proximidad inmediata (12 a 15 mts. de las viviendas y a lo largo de la única calle) de edificaciones industriales de carácter masivo, destinadas básicamente a la transformación metálica.*
- *Proximidad inmediata (4 a 6 mts. de las plantas bajas de las viviendas) y a lo largo de la única calle de las vías de ferrocarril.*
- *Ubicación en un entorno ambiental afectado por la presencia, de industrias polucionantes y con emisión de altos niveles de ruido (cuenca de la Ría, vegas de Lamiako y Sestao).*

Equipamiento: *El barrio, con la excepción de las escuelas municipales (dotadas de insuficientes zonas de juego y deporte) carece de equipamientos urbanos propiamente dichos (espacios libres, zonas deportivas, equipamiento comunitario y aparcamientos).*

Estructura urbana: *El barrio no posee estructura urbana propiamente dicha, constituyendo un conjunto lineal desordenado y continuo de distintos tipos de edificaciones residenciales apoyadas en los únicos elementos estructurantes del barrio: el sendero denominado calle Earle que discurre junto al ferrocarril, y la fuerte topografía de la ladera en sus fachadas traseras.*

Edificación*: El barrio consta 372 viviendas de las cuales sólo 113 (menos del 30%) han sido edificadas con posterioridad a 1956. Este hecho, unido al carácter propio de edificación marginal del barrio, hace que su parque edificatorio presente altos déficits en cuanto a estándares de vivienda y conservación se refiere.*

Urbanización e instalaciones urbanas*: El barrio presenta a efectos de urbanización una situación semejante a la de las viviendas, esto es, altos déficits de estandares y conservación.*

Análisis global de las características urbanísticas del barrio*: El barrio presenta, tal como se ha indicado, distintas características urbanísticas de carácter negativo. De ellos algunas son imposibles de resolver, tales como la ubicación, las posibilidades razonables de expansión (y con ello la obtención de nuevo suelo para equipamientos) y la mejora del medio ambiente. Otras conllevan en su posible solución muy elevados costos de financiación, como por ejemplo la mejora de accesos, cuya única solución urbanística razonable sería la realización de una vía paralela al ferrocarril, interior a la ladera que una en condiciones de trazado y dimensiones adecuadas el barrio de Romo con la Estación de Ferrocarril de Lejona (Aketxe), o* ***desviar la actual vía de ferrocarril hacia la faja industrial*** *ubicada entre el río Gobelas y el Ferrocarril y derribar parcialmente (en la medida que esto sea posible en un edificio industrial) las edificaciones industriales que en la actualidad están directamente vinculadas a las citadas vías.*

La solución de los problemas concretos de vivienda, urbanización y equipamiento debe plantearse mediante la remodelación urbanística del barrio. Esta remodelación en principio debiera ser total, afectando a la casi totalidad del suelo, edificaciones e instalación existentes.

Barrio de Txopoeta.

Ubicación: *El barrio presenta en su ubicación una situación de aislamiento respecto de las áreas y núcleos urbanos del municipio, tanto en su situación actual, como en la futura prevista por el planeamiento.*

Accesos y vías de relación: *El barrio presenta un total inadecuación e insuficiencia en sus accesos actuales: vía rodada desde Aketxe, vía rodada industrial junto a Earle con paso a nivel de acceso, y sendero peatonal escalonado de relación con el barrio de Ondiz.* ***Dotar el barrio de un acceso rodado adecuado implicará un trazado totalmente nuevo que lo vincule con la calle Sabino Arana paralelamente al ferrocarril.***

Medio ambiente del entorno: *El barrio se encuentra en un entorno ambiental inadecuado al uso residencial por la proximidad inmediata (de 5 a 7 mts. de las plantas bajas de las viviendas) y a lo largo de la única calle de las vías del ferrocarril.*

Estructura: *El barrio no posee estructura urbana propiamente dicha, constituyendo un conjunto desordenado y discontinuo de distintos tipos de edificaciones residenciales apoyados en el único elemento estructurante existente, que es el sendero (no propiamente vía urbana) que discurre paralelamente al ferrocarril.*

Equipamiento: *El barrio carece de equipamientos urbanos propiamente dichos (espacios libres, zonas deportivas, equipamiento comunitario y aparcamientos).*

Edificación: *El barrio consta de 200 viviendas de las cuales 169 (85%) han sido edificados con posterioridad a 1965, siendo el resto edificaciones marginales de carácter rural-industrial que no pueden considerarse propiamente urbanas.*

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA;
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA 2 0 MAR. 2003
Leioa, 25-4-03
Idazkaria

Bizkaiko Foru Aldundia Hirigintza Saila
Diputación Foral de Bizkaia Dpto. de Urbanismo
30 ENE 2002
Behin-Betiko Onespena
Aprobacion Definitiva

Urbanización e instalaciones urbanas: *El barrio, tal como se ha indicado anteriormente en el apartado de estructura urbana, y a pesar de la reciente construcción de la mayor parte de sus viviendas, refleja a efectos de urbanización la anarquía y descontrol urbanístico en que se llevó a cabo su consolidación, con una carencia total (a excepción de las obras de mejora de la vía paralela al ferrocarril recientemente ejecutada) de elementos de urbanización propiamente urbanos: calles, plazas, parques, instalaciones coordinadas, etc.*

Las Normas Especificas de las NSM, tanto en lo referido al Area 14-1 (Lamiako) como al Area 14-2 (Txopoeta), supeditaban cualquier actuación urbanística o edificatoria a la redacción de un **Plan Especial de Reforma Interior referida a los dos ámbitos.**

2 CREACION DEL FERROCARRIL METROPOLITANO

Las previsiones de las NSM no pudieron llevarse a efecto durante el periodo de vigencia de las NSM debido a la imposibilidad física de incorporar a estos dos barrios terrenos que hicieran posible la normalización de sus accesos, su descongestión y la sustitución de la edificación irrecuperable. La presencia del ferrocarril suburbano y la existencia de una serie de factorías en funcionamiento (que sólo a finales de los años 80 experimentaron un cese parcial de sus actividades), impidió hasta el año 1994, coincidiendo con la creación del **Ferrocarril Metropolitano de Bilbao**, plantear un **programa integral de rehabilitación del área**. El convenio suscrito con el Gobierno Vasco en esa fecha proponía las siguientes políticas de recuperación:

1 Tendido del Ferrocarril Metropolitano fuera del barrio, localizándolo sobre el Rio Gobela. La eliminación de las vías del tren en la calle Langileria permite la apertura de los accesos y la comunicación entre Lamiako y Txopoeta. A esta mejora sustantiva se añade la demolición de los pabellones industriales abandonados (Earcanal, "la huesera"), la creación de un parque junto a la estación de Lamiako y la apertura de nuevos accesos desde las calles Sabino Arana y Amaia.

2 Creación del sector de VPO de Pikueta entre los barrios de Lamiako y Txopoeta. La expropiación, urbanización y construcción de un grupo de 170 viviendas, locales y garajes íntegramente gestionado por el Gobierno Vasco, establece una conexión urbana entre los barrios de Lamiako y Txopoeta, reequilibrar socialmente el conjunto y posibilita la posterior reforma interior de estos dos barrios, que desarrollará en exclusiva la iniciativa privada.
La aprobación de la modificación puntual de las N.S.M. para la creación del sector de suelo urbanizable de VPO Pikueta fue publicada con fecha 27-8-98, y la gestión del sector se encuentra actualmente en construcción la primera fase. (2001-2003) .

3 Delimitación de **Area de Rehabilitación Integrada** (ARI) y redacción del **Plan de Rehabilitación y Reforma Interior de Lamiako – Txopoeta** (PERRI) sentando los criterios generales y el planeamiento pormenorizado de la operación de renovación de estos dos núcleos urbanos. Esta operación comprende la construcción de dos bloques de nueva planta necesarios para el realojo de los ocupantes de las viviendas que deben ser objeto de demolición, el derribo de estas últimas y la construcción de una serie de conjuntos urbanos de calidad , dotando a la calle Langileria de tres plazoletas de nueva creación a lo largo de su desarrollo.

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA
20 MAR. 2003
Leioa, 25-4-03
Idazkaria

Bizkaiko Foru Aldundia Hirigintza Saila
Diputación Foral de Bizkaia Dpto. de Urbanismo
30 ENE 2002
Behin Betiko Onespena Aprobación Definitiva

4 Eliminación de las factorías de Earcanal, La Auxiliar Naval y Alesa y habilitación en el suelo liberado como espacios libres y equipamientos para el nuevo barrio, junto con la edificación que completa la ordenación prevista en el PERRI.

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA: 20 MAR. 2003
Leioa, 25-4.03
Idazkaria

3 JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL A.R.I. DE LAMIAKO TXOPOETA.

En sesión celebrada el día 5.11.98 el Ayuntamiento Pleno encargó al consultor LANTEC la redacción del Plan de Reforma Interior y Rehabilitación de Lamiako-Txopoeta. A principios de 2.000 tuvo lugar la información pública del Avance del PERRI Lamiako-Txopoeta dentro del expediente que tiene como objetivo la declaración de este ámbito como Area de Rehabilitación Integrada (ARI). El Avance se publicitó mediante un folleto cuya fotocopia acompaña a esta Memoria como Anexo.

Las previsiones del Avance se basaban en la hipótesis de que las factorías de Earcanal, Lan y Alesa pueden desaparecer en un plazo relativamente corto, lo que invita a proponer una **remodelación a fondo** del Barrio de Lamiako.

El PERRI de Lamiako-Txopoeta plantea la eliminación de los **edificios de viviendas anteriores a los años 40**, es decir, con estructura de muros de carga de ladrillo y solivería de madera cuando concurren en ellos alguna de las siguientes condiciones:

1 Distancias a otros edificios inferiores a 4 metros.

2 Invasión de la alineación de la calle.

3 Tipología incompatible con las alturas de edificación promedio en el barrio, que se sitúan entre PB + 5 y PB + 6 plantas.

La aplicación de estos criterios obliga a demoler **121 viviendas en el barrio de Lamiako y 48 en el barrio de Txopoeta**. Los solares resultantes de esta operación de demolición hacen posible la creación de una gran plaza en el barrio de Lamiako (en coordinación con las previsiones del Area de Earcanal-Lan-Alesa) y de 2 nuevas plazoletas en el barrio de Txopoeta y convierten en una prioridad el realojo de los afectados por estos derribos.

La necesidad a resolver el realojo de los titulares e inquilinos que ocupan las 169 viviendas antes de la demolición de éstas obliga a incorporar al ámbito del A.R.I. suelo en el que levantar bloques de nueva planta capaces de permitir el realojo de los afectados. Por otro lado, para resolver el realojo de personas en régimen de inquilinato se ha suscrito un convenio con el Gobierno Vasco en virtud del cual se pone a disposición del Ayuntamiento un determinado número de viviendas de promoción pública a construir en el Sector de Pikueta.

Bizkaiko Foru Aldundia Hirigintza Saila
Diputación Foral de Bizkaia Dpto. de Urbanismo
30 ENE 2002
Behin-Betiko Onespena Aprobacion Definitiva

4 COMPATIBILIDAD CON LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL DE LEIOA.

La tramitación simultanea del Plan General de Leioa, del Plan Parcial de Pikueta y del PERRI de Lamiako-Txopoeta, ha permitido **coordinar las previsiones de estos tres documentos de planeamiento**, de forma que se apoyen mutuamente entre sí con la finalidad común de conseguir la renovación del corredor urbano que vertebra la calle Langileria. Las políticas urbanas que se han puesto en marcha para la rehabilitación integral de este conjunto urbano han sido las siguientes:

1 La construcción de un grupo de 170 viviendas en el sector de Pikueta será el **"motor de arranque"** de toda la operación. Mediante esta promoción, enteramente de VPO y en la que se incluyen 59 viviendas sociales, será posible llevar a cabo parte de los realojos provocados por las demoliciones de los barrios de Lamiako y Txopoeta, se producirá una regeneración social del barrio y se alcanzará la "masa crítica" necesarias para la renovación de su equipamiento comercial.

2 Las previsiones del PERRI establecerán la obligación de construir un número de VPO semejante al número de viviendas objeto de demolición, pudiendo ser el resto de las viviendas a construir **viviendas libres**, lo que producirá una **diversificación económica de la oferta**, deseable desde todos los puntos de vista para conseguir que Lamiako deje de ser un enclave marginal y se convierta en un barrio más de Leioa.

3 La renovación de la zona industrial actualmente ocupada por los factorías de Earcanal, Lan y Alesa se transforma en un área residencial que cumple dos funciones: **completar la plaza de Lamiako y reservar amplias zonas para espacios libres y equipamientos.**

En la documentación gráfica de esta Modificación Puntual se acompaña un plano en el que se reflejan las viviendas resultantes de la renovación del corredor urbano que se articula en torno a la calle Langileria, distinguiendo las viviendas libres de las viviendas acogidas al régimen de protección oficial.

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA: 28 MAR. 2003
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA:
Leioa, 25-4-03
Idazkaria

5 DETERMINACIONES QUE SON OBJETO DE MODIFICACION EN EL PLAN GENERAL DE LEIOA

El Plan General de Leioa, que está definitivamente aprobado, contempla para el area de Lamiako-Txopoeta una división en dos áreas denominadas, al igual que en las N.S.M., 14 A y 14 B y cuyo ámbito no corresponde con el de las áreas 14 A y 14 B definidas en las Normas Subsidiarias. Mientras que el área 14 A incluye la mayor parte del suelo de los Barrios de Lamiako y Txopoeta, el área 14 B constituye un área de suelo vacante en torno al único espacio no edificado existente en el barrio de Txopoeta.

Las previsiones del Plan General para este Area 14 B dieron lugar a la suscripción de un convenio de colaboración entre el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Leioa. Una vez conocidas las previsiones del Avance del PERRI de Lamiako-Txopoeta, que planteaban una operación de reforma interior mucho más ambiciosa que la prevista en el PG, se produjo la novación del convenio suscrito con el Gobierno Vasco, de manera que la **delimitación de las Areas 14 A (Lamiako-Txopoeta Consolidado) y 14 B (Lamiako-Txopoeta Vacante) que figura en el presente expediente constituye la delimitación territorial del ARI y del PERRI de Lamiako-Txopoeta.**

La modificación más importante que introduce la delimitación del ARI en relación con las previsiones del Plan General consiste en la incorporación de suelo no edificado que permite proyectar y construir los edificios en los que se materializan los realojos provocados por la demolición de las viviendas no recuperables. El crecimiento del ámbito del ARI se hace a costa de suelos que tienen la consideración de no urbanizables y del ámbito del SUNP de Ondiz, y por tanto esta ampliación no altera las determinaciones del Programa del Plan General.

La gestión del suelo vacante del ARI de Lamiako-Txopoeta correrá íntegramente por cuenta de la iniciativa privada, aplicándose el sistema de expropiación mediante la figura de un concesionario que llevará a cabo la expropiación, la promoción urbanística de la edificación proyectada y la urbanización de los ámbitos de suelo vacante delimitados.

De acuerdo con todo lo anterior, el Gobierno Vasco no interviene directamente en la gestión del PERRI de Lamiako-Txopoeta, salvo en la aportación de 59 viviendas con las características de Vivienda Social dentro del sector de Pikueta. Dado que la gestión del PERRI se llevará a cabo mediante el Plan Especial acredita la viabilidad económica de la operación y fija las condiciones que constituyen datos de partida a tener en cuenta en la redacción del Pliego de Condiciones del concurso a convocar.

Bizkaiko Foru Aldundia Hirigintza Saila
Diputación Foral de Bizkaia Dpto. de Urbanismo
30 ENE 2002
Behin-Betiko Onespena
Aprobación Definitiva

En consecuencia, el presente expediente propone la modificación de los límites en las áreas 14 A y 14 B de las definidas en el Plan General con arreglo a la documentación gráfica que figura en el mismo. Ambas áreas, que conjuntamente integran el ARI de Lamiako-Txopoeta, concretan su planeamiento pormenorizado mediante un Plan Especial de Reforma Interior y Rehabilitación que se ajusta a los parámetros que figuran en los puntos siguientes.

6 DELIMITACION DE DOS AREAS DIFERENCIADAS DENTRO DEL A.R.I. DE LAMIAKO-TXOPOETA

A efectos de la ordenación y gestión del ámbito que abarca el PERRI de Lamiako-Txopoeta se distinguen dentro del mismo 2 áreas:

Area 14 A Lamiako-Txopoeta consolidado.

Clasificación: Suelo Urbano.
Calificación: Suelo Residencial.
Superficie: 18.533,71 m2

Area 14 B Lamiako-Txopoeta vacante.

Clasificación: Suelo Urbano.
Calificación: Suelo Residencial.
Superficie: 45.707,72 m2

El Area 14 A comprende los edificios que se consideran dentro de ordenación al no estar prevista su demolición. Estos edificios podrán ser objeto de obras de mejora y consolidación al amparo de lo establecido en la normativa aplicable. El Area 14 B comprende los suelos en los que se levantan edificios que deben ser objeto de demolición, las parcelas donde se levantarán los edificios que permitan el realojo de los afectados y la superficie afectada por los taludes resultantes de los movimientos de tierra que es necesario llevar a cabo.

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA:
20 MAR. 2003
Leioa, 25-4-03
Idazkaria

Bizkaiko Foru Aldundia
Hirigintza Saila
Diputación Foral de Bizkaia
Dpto. de Urbanismo
30 ENE 2002
Behin Betiko Onarpena
Aprobación Definitiva

7 ORDENANZA ESPECIFICA DEL AREA 14A LAMIAKO-TXOPOETA CONSOLIDADO

1. DATOS GENERALES DEL AREA
   Número de Area.....14 A
   Denominación.....LamikoTxopoeta consolidado
   Uso global y calificación.....Residencial
   Superficie del área 8.533,71 m2

2. REGIMEN DE USOS
   A definir a través del PERRI de Lamiako-Txopoeta

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION
   Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

4. EJECUCION DE LAS ACTUACIONES
   Desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA: 20 MAR. 2003
Leioa, 25-4-03
Idazkaria

8 ORDENANZA ESPECIFICA DEL AREA 14B LAMIAKO-TXOPOETA VACANTE

1. DATOS GENERALES DEL AREA
   Número de Area.....14 B
   Denominación.....Lamiako-Txopoeta vacante
   Uso global y calificación.....Residencial
   Superficie del área 45.707,72

2. REGIMEN DE USOS
   A definir a través del PERRI de Lamiako-Txopoeta

3. COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA

VIVIENDA LIBRE	1
VPO	0,17
COMERCIO	0,66
GARAJES	0

4. CONDICIONES URBANISTICAS

Coeficiente de techo	1,283 m2/m2.
Viviendas a demoler	169
Número de viviendas de nueva planta	439
Crecimiento neto (viviendas de nueva planta – viviendas a demoler)	439 – 169 = 270
Aprovechamiento tipo	0,871 m2/m2

- El número de viviendas tiene carácter de máximo.
- Los proyectos arquitectónicos evitarán que las viviendas tengan todas sus piezas habitables con orientación únicamente trasera.
- Los espacios libres privados que se situan colindantes con la fachada trasera de las edificaciones, se separarán al menos una distancia de cuatro metros respecto al talud.

5. EJECUCION DE LAS ACTUACIONES
   Desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

6 CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE ESPACIOS LIBRES

Bizkaiko Foru Aldundia Hirigintza Saila
Diputación Foral de Bizkaia Dpto. de Urbanismo
30 ENE 2002
Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

De conformidad a lo establecido en el articulo 19 del Reglamento de Planeamiento, en el PERRI de Lamiako-Txopoeta deberán preveerse espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes de una extensión superior a:

220 viviendas x 3 habitantes/vivienda c 5 m2 habitante = 3.300 m2

7 ALTURAS MAXIMAS

La altura máxima de las edificaciones proyectadas en la zona de Lamiako deberá respetar el número de planta baja y cinco plantas altas predominante en las actuales edificaciones, admitiéndose seis plantas altas en la zona de Txopoeta, pudiendo incrementarse dicha altura únicamente de forma puntual.

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA: 20 MAR. 2003
Leioa, 25-4-03
Idazkaria

9.- CUMPLIMIENTO DE LA CAPACIDAD DEL PLAN GENERAL EN CUANTO AL NUMERO DE VIVIENDAS.

Las previsiones del Plan General en relación con el área de Lamiako-Txopoeta se concretan en la construcción de un edificio con capacidad para 50 viviendas y el derribo de un inmueble que cuenta con 4 viviendas.

La presente Modificación puntual del Plan General contempla la construcción de 439 viviendas y la demolición de 169 viviendas existentes, por lo que el saldo neto se eleva a 270.

El incremento en cuento al número de viviendas a construir entre las previsiones del Plan General y las de la presente Modificación Puntual se eleva por tanto a:

270 – 50 = 220 viviendas.

Este incremento queda dentro del margen entre la capacidad de crecimiento que otorgan la DOT al municipio de Leioa (3.461 viviendas) y el crecimiento neto previsto en el Plan General de Leioa (2.512 viviendas), diferencia que se eleva a 949 viviendas, cifra muy superior al crecimiento previsto en la presente modificación.

10.- CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, el Area 14 B Lamiako-Txopoeta vacante debe contemplar un mínimo del 20% de VPO.

El número de viviendas acogidas al régimen de VPO que se va a construir en el área se eleva a 169, lo que supone un 38% sobre las 439 viviendas de nueva planta a construir.

11.- MODIFICACIÓN SUPERFICIES SECTOR 37 Y AREA 17 B

Como resultado de este expediente, el ámbito del Suelo Urbanizable No Programado de Ondiz, se reduce en 5.923 m2 implicando una nueva superficie de 57.954 m2 (63.877 m2-5.923m2) y el Area de Suelo Urbano Industrial 17 B, denominado Estación Industrial Vacante se amplia en 6.941 m2, lo que trae consigo una superficie actualizada de 49.204 m2 (42.263 m2 + 6.941 m2)

Bizkaiko Foru Aldundia Hirigintza Saila
Diputación Foral de Bizkaia Dpto. de Urbanismo
30 ENE 2002
Behin Betiko Onespena Aprobación Definitiva

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA: 20 MAR. 2003
Leioa, 25-4-03
Idazkaria

MODIFICACION PUNTUAL DEL PG DE LEIOA PARA LA CREACION DEL AREA DE REHABILITACION INTEGRADA LAMIAKO-TXOPOETA

RELACION DE PLANOS

1 **PREVISIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES E 1: 4000**

2 **ESTADO ACTUAL (1) E 1: 2000**

3 **ESTADO ACTUAL (2) E 1: 2000**

4 **PREVISIONES DEL PLAN GENERAL (1) E 1: 2000**

5 **PREVISIONES DEL PLAN GENERAL (2) E 1: 2000**

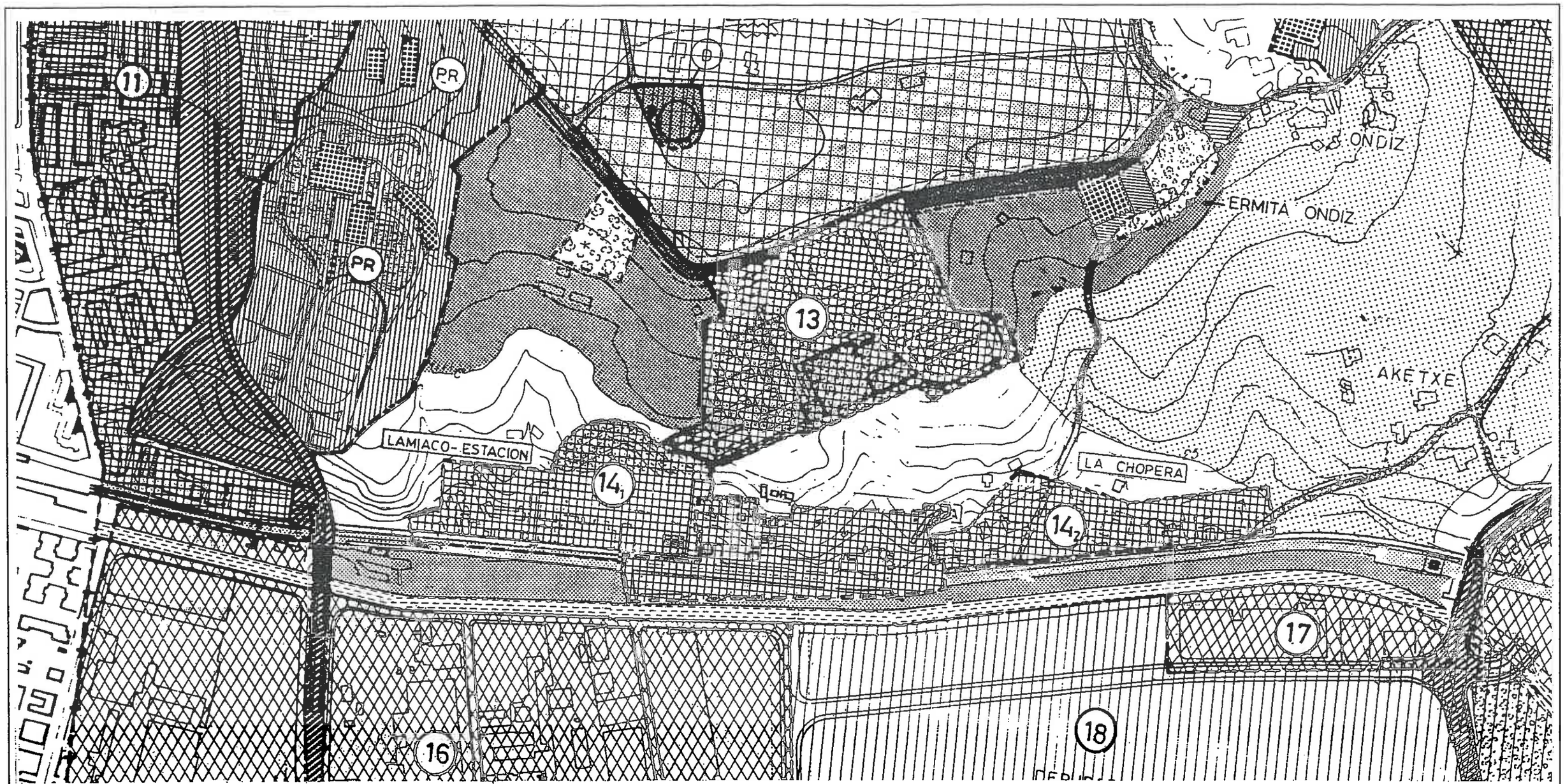
6 **ORDENACION DE LOS AMBITOS DE LAMIAKO-TXOPOETA, PIKUETA Y EARCANAL E 1: 4000**

7 **ORDENACION DE LA PLAZA DE LAMIAKO E 1: 1000**

8 **DELIMITACION DE LAS AREAS 14.A Y 14 B E 1: 2000**

9 **MODIFICACION DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL (1) E 1: 2000**

10 **MODIFICACION DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL (2) E 1: 2000**



(20) NUMERO DE AREA DE ORDENACION

USOS GLOBALES DE SUELO

- SUELO RESIDENCIAL
- SUELO INDUSTRIAL
- T.I. T.C. SUELO TERCIARIO — INDUSTRIAL / COMERCIAL

SUELO NO URBANIZABLE

- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
- NORMAL
- PROTECCION DE PRODUCCION
- PROTECCION DE PAISAJE

SISTEMAS GENERALES

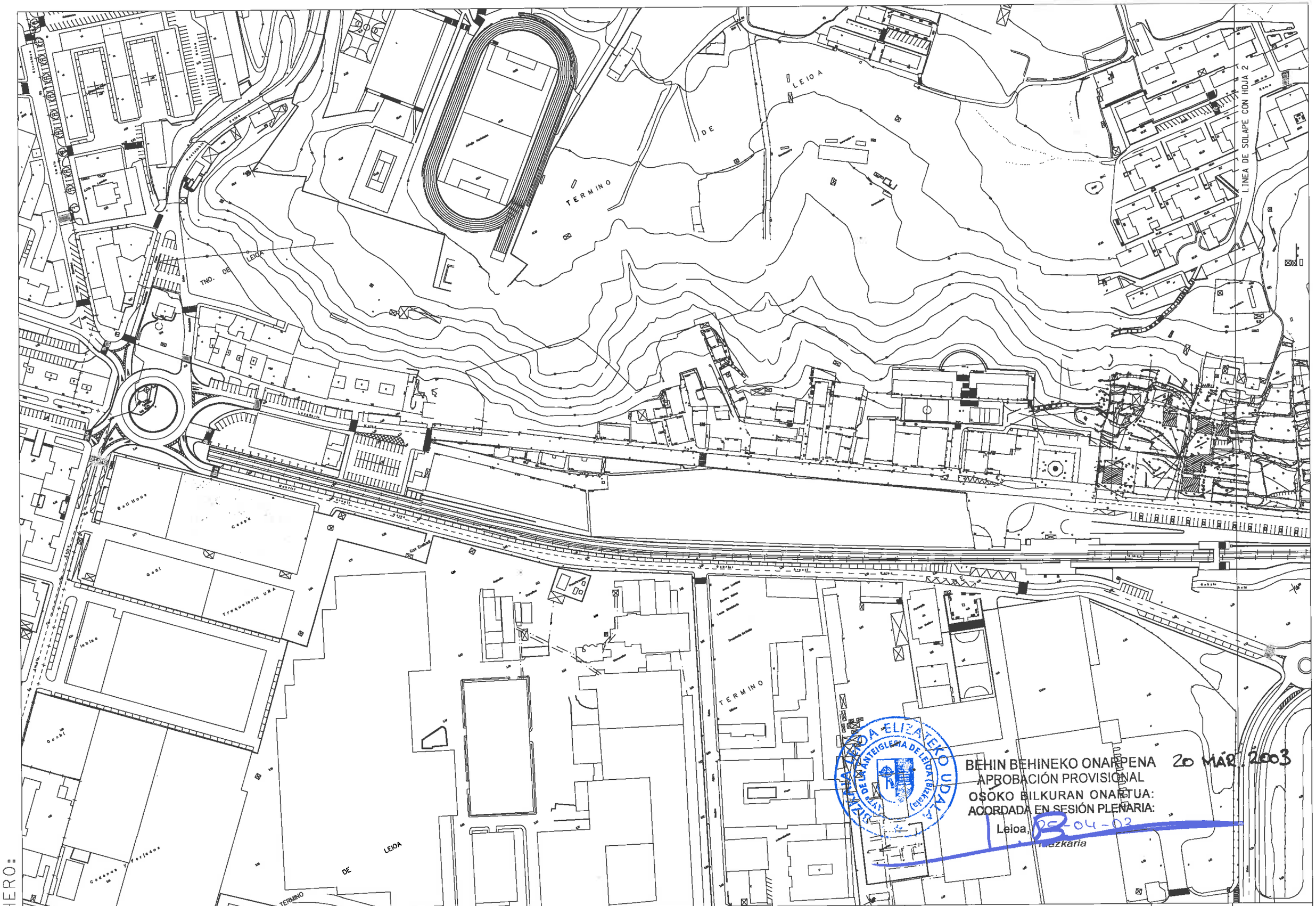
COMUNICACIONES

- CANAL RED VIARIA (ECEPTO S G ESKUGALDE)
- CANAL DE FERROCARRIL
- ESTACION DE FERROCARRIL

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
ATTº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)

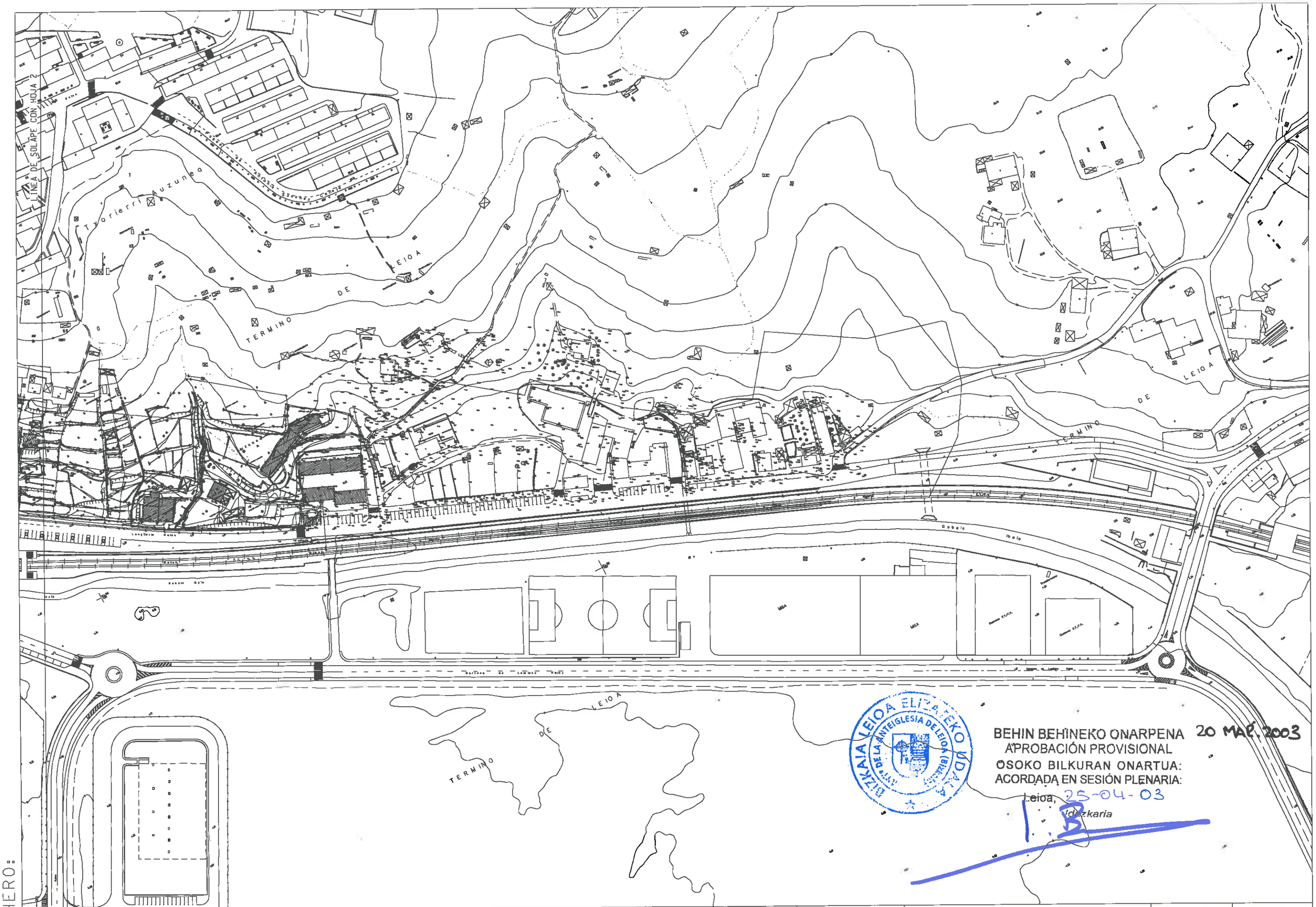
20 MAR. 2003
BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA:
Leioa, 25-4-03
Bizkaria

LEIOAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE LEIOA	BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA SAILA DEPARTAMENTO OFICINA TECNICA Y URBANISMO	PROIEKTUAREN ZUZENDARIA DIRECTOR DEL PROYECTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / TITULO DEL PROYECTO MODIFICACION DEL P.G.O.U. PARA LA CREACION DEL A.R.I. DE LAMIAKO - TXOPOETA	ESKALA (K) / ESCALA (S) 1: 4.000 EGUNA / FECHA ABRIL - 2.003	PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO PREVISIONES DE LAS N.S.M.	ZENBAKIA / NUMERO 1	ORRIA / HOJA .....DE.....ARTEAN



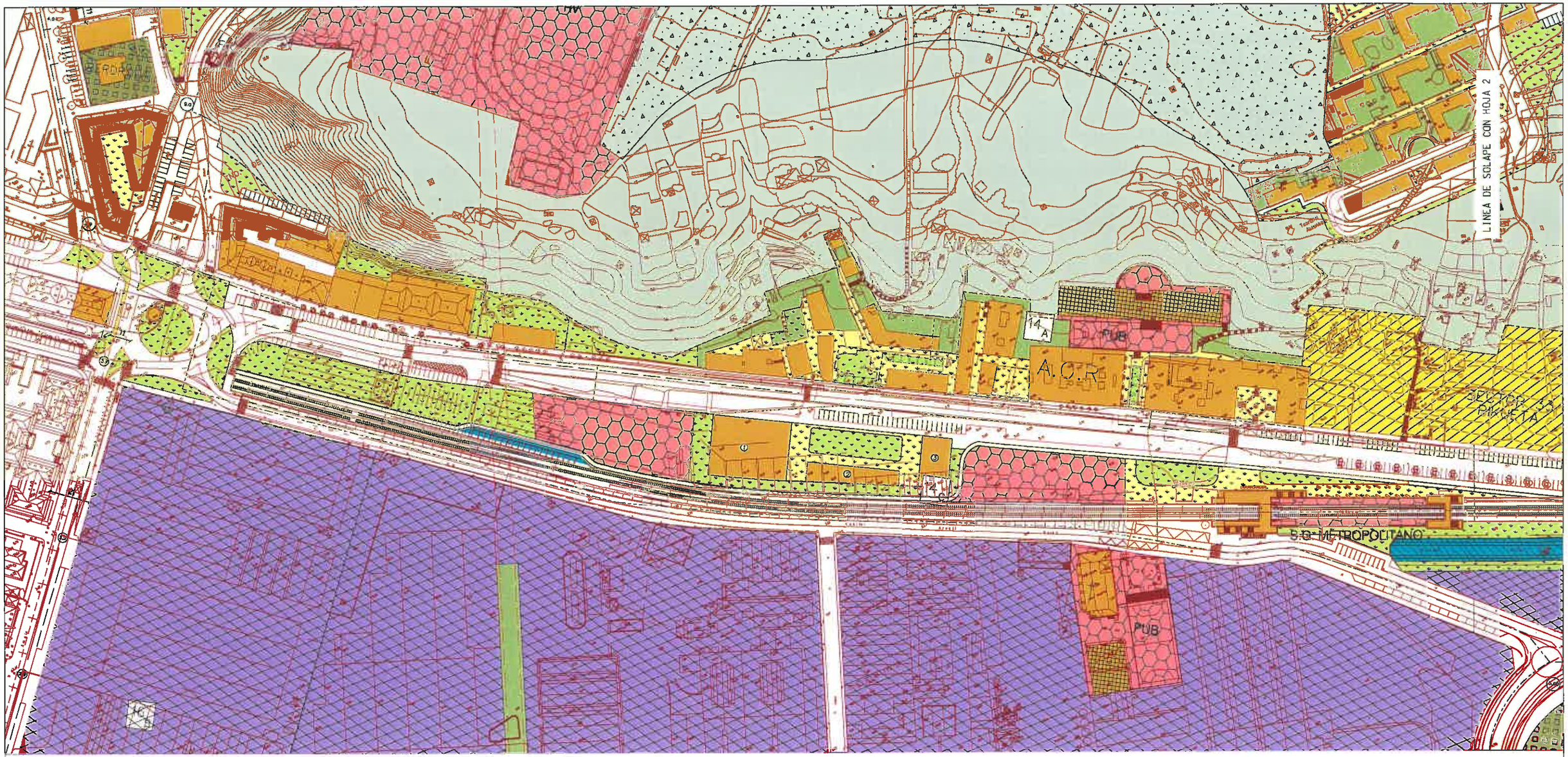
FICHERO:

LEIOAKO UDALA **AYUNTAMIENTO DE LEIOA**	BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA SAILA DEPARTAMENTO OFICINA TECNICA Y URBANISMO	PROIEKTUAREN ZUZENDARIA DIRECTOR DEL PROYECTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / TITULO DEL PROYECTO MODIFICACION DEL P.G.O.U. PARA LA CREACION DEL A.R.I. DE LAMIAKO - TXOPOETA	ESKALA (K) / ESCALA (E) 1:2.000 EGUNA / FECHA ABRIL- 2.003	PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO ESTADO ACTUAL	ZENBAKIA / NUMERO 2	ORRIA / HOJA .....DE.....ARTEAN



FICHERO:

LEIOAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE LEIOA	BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA SAILA DEPARTAMENTO OFICINA TECNICA Y URBANISMO	PROIEKTUAREN ZUZENDARIA DIRECTOR DEL PROYECTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / TITULO DEL PROYECTO MODIFICACION DEL P.G.O.U. PARA LA CREACION DEL A.R.I. DE LAMIAKO - TXOPOETA	ESKALA (K) / ESCALA (E) 1:2.000 EGUNA / FECHA ABRIL- 2.003	PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO ESTADO ACTUAL	ZENBAKIA / NUMERO 3	ORRIA / HOJA .....DE.....ARTEAN



LEYENDA

- RESIDENCIAL
- COMERCIAL
- INDUSTRIAL ALMACENES
- TERCIARIO-MIXTO
- EQUIPAMIENTO
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S.G. INFRAESTRUCTURAS
- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES)
- ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
- VIARIO
- BIDEGORRI
- EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION
- NUEVA EDIFICACION
- EDIFICIOS PUBLICOS
- EQ EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO
- RIOS Y SU ZONA DE PROTECCION
- METROPOLITANO
- METRO LIGERO
- * EDIFICACION PROTEGIDA
- P.E 5 PROTECCION ESPECIAL
- F.O. EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
- PRIV. EQUIPAMIENTO PRIVADO
- PUB. EQUIPAMIENTO PUBLICO
- 1:5 RASANTE DE ACCESO
- GALERIAS Y PORCHES
- +--+-- TERMINO MUNICIPAL
- LIMITE DE AREA O SECTOR
- 0 Nº DE AREA DE REPARTO O SECTOR
- ALINEACION LIMITE O PERFIL DE EDIFICATORIO

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA:
Leioa 25-04-03
Bizkaria

20 MAR. 2003

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTO DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)

FICHERO:

LEIOAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE LEIOA	BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA SAILA DEPARTAMENTO OFICINA TECNICA Y URBANISMO	PROIEKTUAREN ZUZENDARIA DIRECTOR DEL PROYECTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / TITULO DEL PROYECTO MODIFICACION DEL P.G.O.U. PARA LA CREACION DEL A.R.I. DE LAMIAKO - TXOPOETA	ESKALA (K) ESCALA (S) 1:2.000 EGUNA FECHA ABRIL- 2.003	PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO PREVISIONES DEL P.G.O.U.	ZENBAKIA / NUMERO 4	ORRIA / HOJA .....DE.....ARTEAN

LEYENDA

- RESIDENCIAL
- COMERCIAL
- INDUSTRIAL ALMACENES
- TERCIARIO-MIXTO
- EQUIPAMIENTO
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S.G. INFRAESTRUCTURAS
- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES)
- ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
- VIARIO
- BIDEGORRI
- EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION
- NUEVA EDIFICACION
- EDIFICIOS PUBLICOS
- EQ EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO
- RIOS Y SU ZONA DE PROTECCION
- METROPOLITANO
- METRO LIGERO
- EDIFICACION PROTEGIDA
- P.E 5 PROTECCION ESPECIAL
- F.O. EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
- PRIV. EQUIPAMIENTO PRIVADO
- PUB. EQUIPAMIENTO PUBLICO
- 215 RASANTE DE CRUCE
- GALERIAS Y PORCHES
- TERMINO MUNICIPAL
- LIMITE DE AREA O SECTOR
- 0 Nº DE AREA DE REPARTO O SECTOR
- ALINEACION LIMITE O ENTORNO EDIFICATORIO

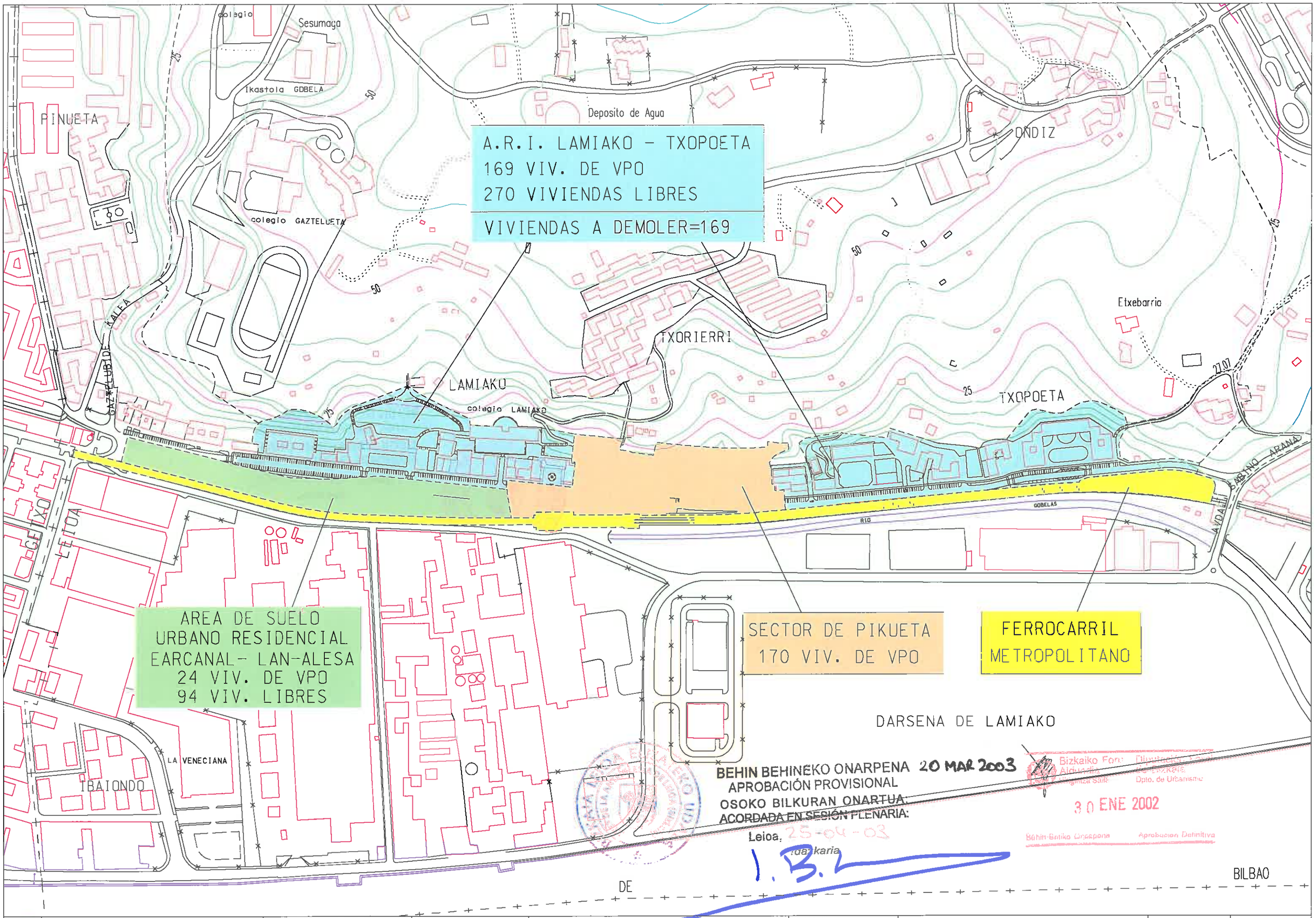
BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTO DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA:
Leioa 25-04-03
dazkaria

20 MAR.2003

FICHERO:

LEIOAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE LEIOA	BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA SAILA DEPARTAMENTO OFICINA TECNICA Y URBANISMO	PROIEKTUAREN ZUZENDARIA DIRECTOR DEL PROYECTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / TITULO DEL PROYECTO MODIFICACION DEL P.G.O.U. PARA LA CREACION DEL A.R.I. DE LAMIAKO - TXOPOETA	ESKALA (K) ESCALA (S) 1:2.000 EGUNA FECHA ABRIL.- 2.003	PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO PREVISIONES DEL P.G.O.U.	ZENBAKIA / NUMERO 5	ORRIA / HOJA .....DE.....ARTEAN



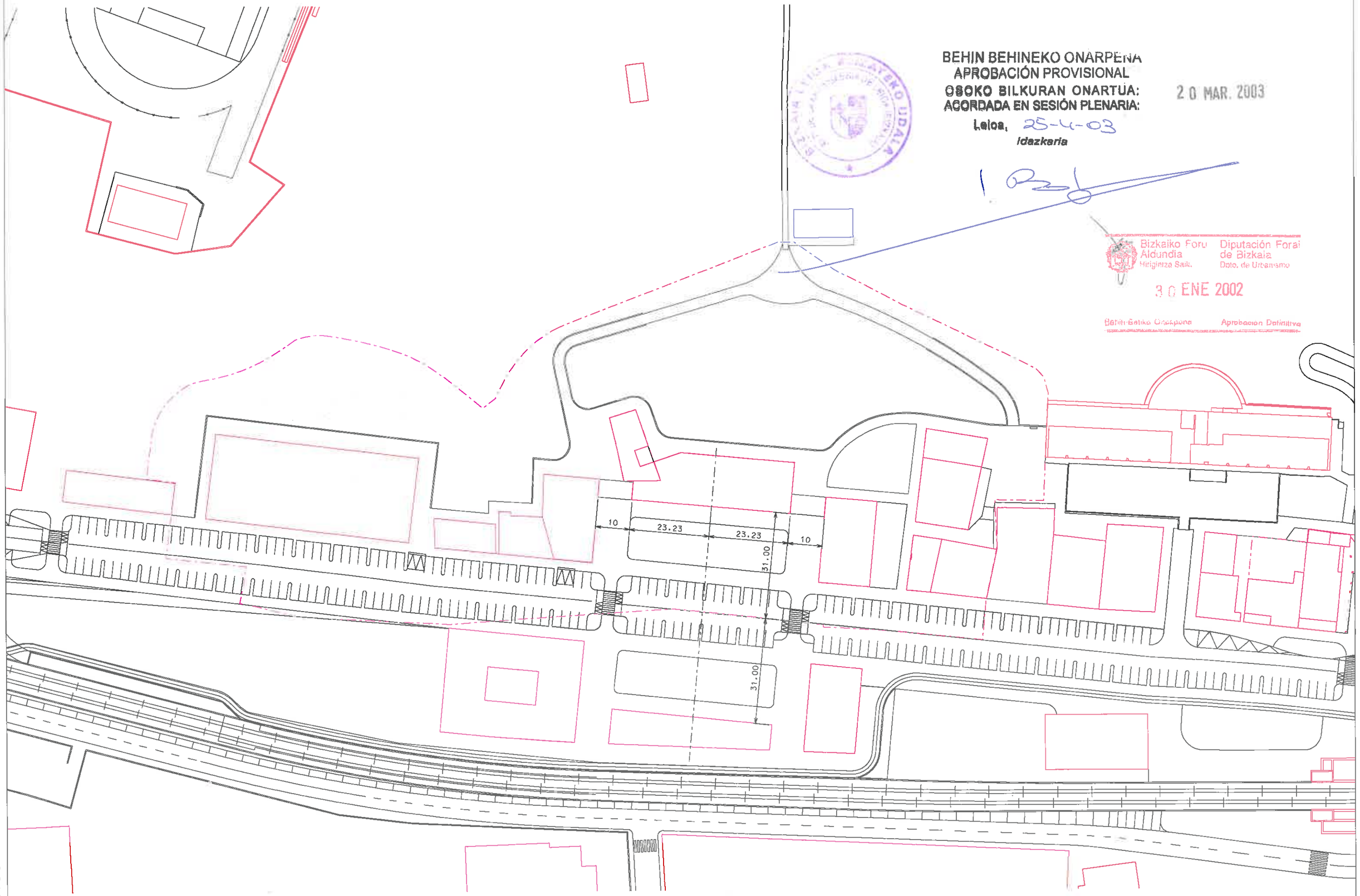
FICHERO:

LEIOAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE LEIOA	BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA SAILA DEPARTAMENTO OFICINA TECNICA Y URBANISMO	PROIEKTUAREN ZUZENDARIA DIRECTOR DEL PROYECTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / TITULO DEL PROYECTO MODIFICACION DEL P.G.O.U. PARA LA CREACION DEL A.R.I. DE LAMIAKO - TXOPOETA	ESKALA (K) / ESCALA (S) 1: 4.000 EGUNA / FECHA ABRIL - 2003	PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO ORDENACION DE LOS AMBITOS DE LAMIAKO - TXOPOETA PIKUETA Y EARCANAL	ZENBAKIA / NUMERO 6	ORRIA / HOJA .....DE.....ARTEAN

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA:
Leioa, 25-4-03
Idazkaria

20 MAR. 2003

Bizkaiko Foru Aldundia
Hirigintza Saila
Diputación Foral de Bizkaia
Dpto. de Urbanismo
30 ENE 2002
Behin-Behiko Onarpena
Aprobacion Definitiva

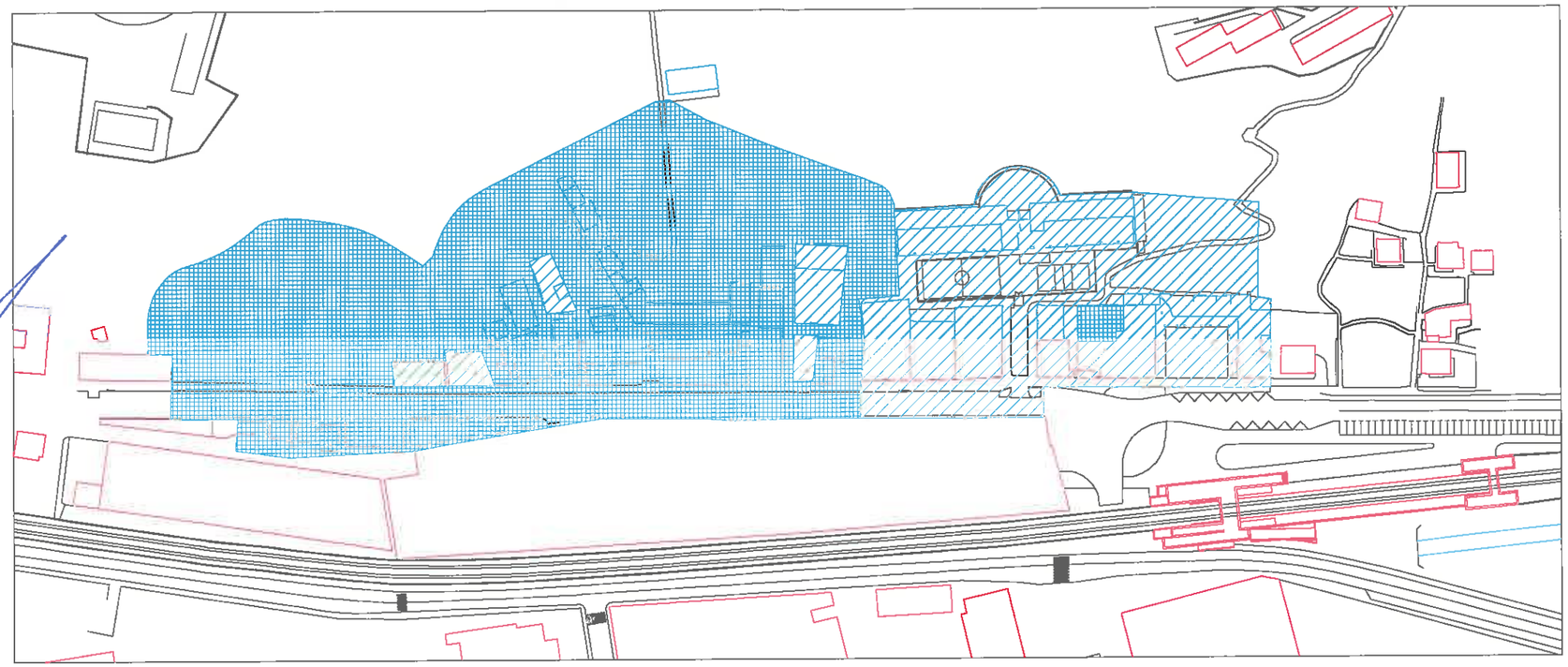


FICHERO:

LEIOAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE LEIOA	BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA SAILA DEPARTAMENTO OFICINA TECNICA Y URBANISMO	PROIEKTUAREN ZUZENDARIA DIRECTOR DEL PROYECTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / TITULO DEL PROYECTO MODIFICACION DEL P.G.O.U. PARA LA CREACION DEL A.R.I. DE LAMIAKO - TXOPOETA	ESKALA (K) / ESCALA (E) 1:1.000 EGUNA / FECHA ABRIL- 2.003	PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO ORDENACION DE LA PLAZA DE LAMIAKO	ZENBAKIA / NUMERO 7	ORRIA / HOJA .....DE.....ARTEAN

BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA:
Leioa, 25-4-03
Idazkaria

20 MAR. 2003



LAMIAKO

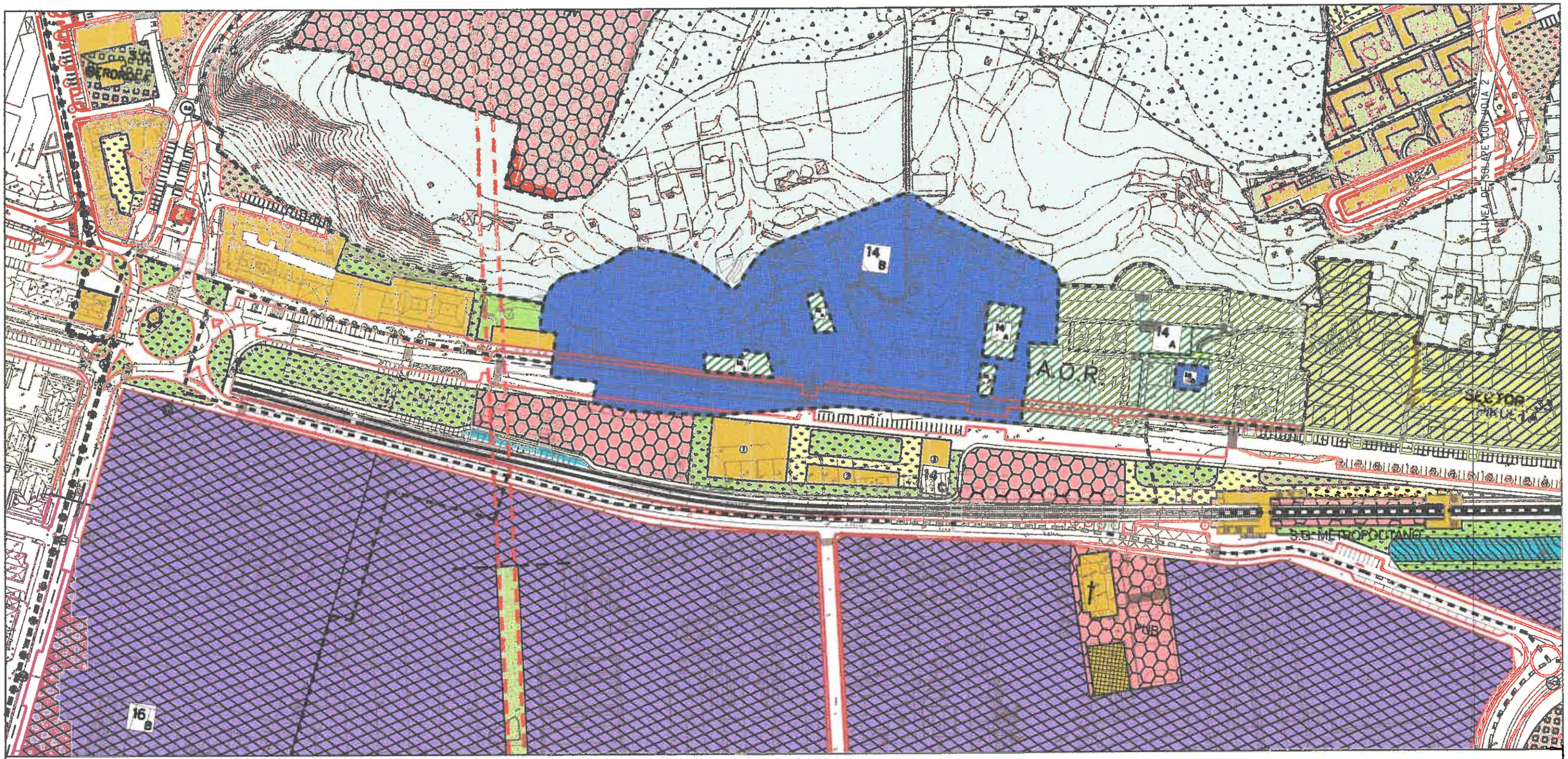
TXOPOETA

AREA 14-A LAMIAKO-TXOPOETA CONSOLIDADA	18.533,71 m2.
AREA 14-B LAMIAKO-TXOPOETA VACANTE	45.707,72 m2
AREA TOTAL LAMIAKO-TXOPOETA	64.241,43m2

Bizkaiko Foru Aldundia / Diputación Foral de Bizkaia
Hirigintza Saila / Dpto. de Urbanismo
30 ENE 2002
Behin Behiko Onespena / Aprobación Definitiva

FICHERO:

LEIOAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE LEIOA	BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA SAILA DEPARTAMENTO OFICINA TECNICA Y URBANISMO	PROIEKTUAREN ZUZENDARIA DIRECTOR DEL PROYECTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / TITULO DEL PROYECTO MODIFICACION DEL P.G.O.U. PARA LA CREACION DEL A.R.I. DE LAMIAKO - TXOPOETA	ESKALA (K) / ESCALA (B) 1: 2.000 EGUNA / FECHA ABRIL- 2.003	PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO DELIMITACION DE LAS AREAS 14-A Y 14-B	ZENBAKIA / NUMERO 8	ORRIA / HOJA .....DE.....ARTEAN



LEYENDA

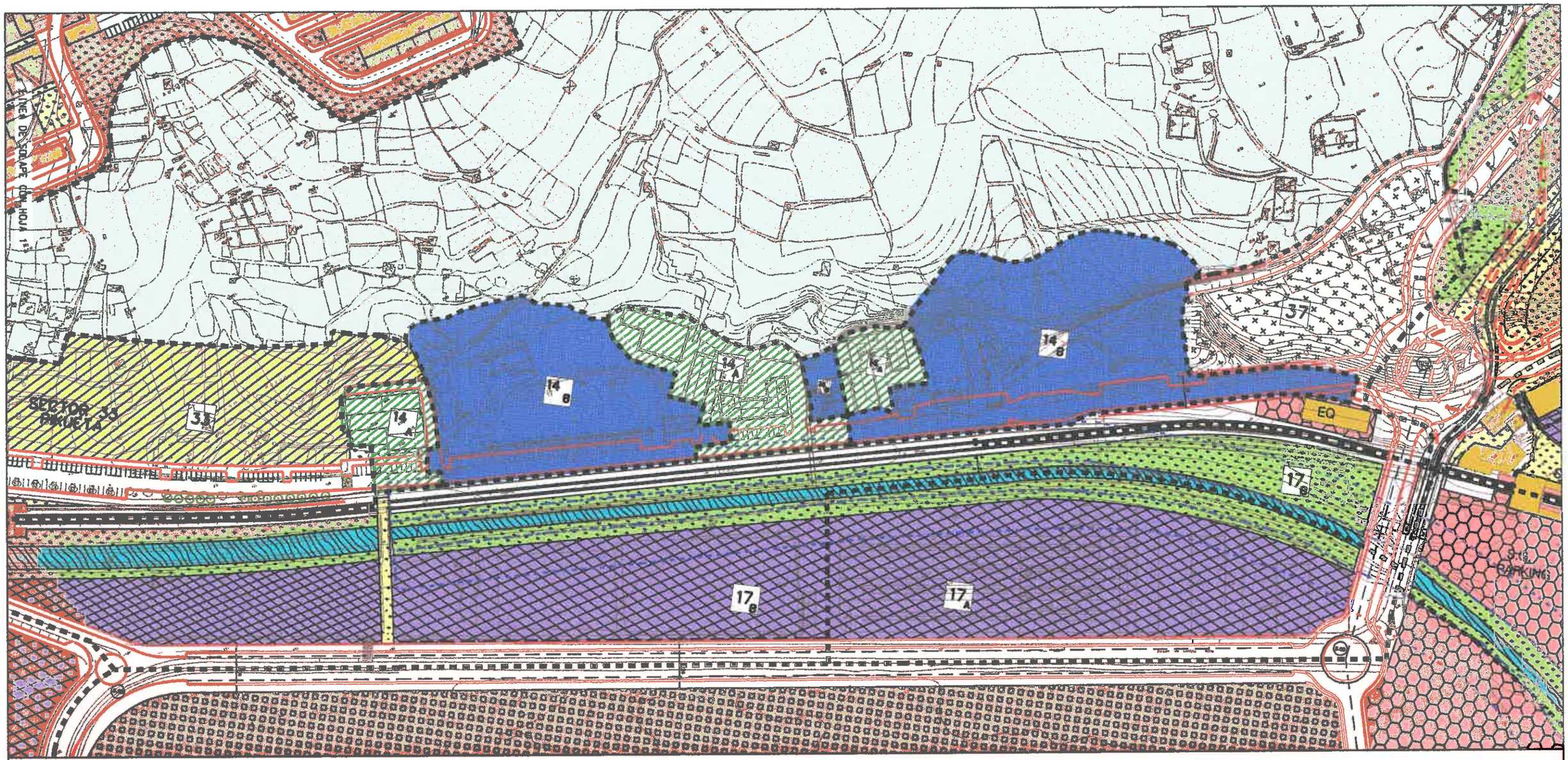
- RESIDENCIAL
- COMERCIAL
- INDUSTRIAL ALMACENES
- TERCIARIO-MIXTO
- EQUIPAMIENTO
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S.G. INFRAESTRUCTURAS
- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES)
- ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
- VIARIO
- BIDEGORRI
- EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION
- NUEVA EDIFICACION
- EDIFICIOS PUBLICOS
- EQ EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO
- EDIFICACION PROTEGIDA
- P.E 5 PROTECCION ESPECIAL
- F.O. EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
- PRIV. EQUIPAMIENTO PRIVADO
- PUB. EQUIPAMIENTO PUBLICO
- METRO LIGERO
- TERMINO MUNICIPAL
- LIMITE DE AREA O SECTOR
- 0 Nº DE AREA DE REPARTO O SECTOR
- ALINEACION LIMITE O ENTORNO EDIFICATORIO
- GALERIAS Y PORCHES
- 21.5 RASANTE DE CRUCE
- AREA 14-A LAMIAKO-TXOPOETA CONSOLIDADA
- AREA 14-B LAMIAKO-TXOPOETA VACANTE

BIZKAIKO LEIOA ELIZATEKO UDALA
REGISTRO DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)

BEHINEKO ONARPENA
APROBACION PROVISIONAL 20 MAR 2003
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
AGORDADA EN SESION PLENARIA:
Leioa, 25/04/03
Idazkaria

Bizkaiko Foral Aldundia Hirigintza Sala de Urbanismo
30 ENE 2002
Behin Betiko Onespena Aprobación Definitiva

LEIOAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE LEIOA	BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA SAILA DEPARTAMENTO OFICINA TECNICA Y URBANISMO	PROIEKTUAREN ZUZENDARIA DIRECTOR DEL PROYECTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / TITULO DEL PROYECTO MODIFICACION DEL P.G.O.U. PARA LA CREACION DEL A.R.I. DE LAMIAKO - TXOPOETA	ESKALA (K) ESCALA (S) 1:2.000 EGUNA FECHA ABRIL- 2.003	PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO MODIFICACION DE LAS PREVISIONES DEL P.G.O.U.	ZENBAKIA / NUMERO 9	ORRIA / HOJA .....DE.....ARTEAN



LEYENDA

- RESIDENCIAL
- COMERCIAL
- INDUSTRIAL ALMACENES
- TERCIARIO-MIXTO
- EQUIPAMIENTO
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S.G. INFRAESTRUCTURAS
- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES)
- ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
- VIARIO
- BIDEGORRI
- EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION
- NUEVA EDIFICACION
- EDIFICIOS PUBLICOS
- EQ EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO
- RIOS Y SU ZONA DE PROTECCION
- METROPOLITANO
- AREA 14-A LAMIAKO-TXOPOETA CONSOLIDADA
- EDIFICACION PROTEGIDA
- P.E 5 PROTECCION ESPECIAL
- F.O. EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
- PRIV. EQUIPAMIENTO PRIVADO
- PUB. EQUIPAMIENTO PUBLICO
- METRO LIGERO
- TERMINO MUNICIPAL
- LIMITE DE AREA O SECTOR
- 0 Nº DE AREA DE REPARTO O SECTOR
- ALINEACION LIMITE O ENTORNO EDIFICATORIO
- GALERIAS Y PORCHES
- 21.5 RASANTE DE CRUCE
- AREA 14-B LAMIAKO-TXOPOETA VACANTE

BEHIN BEHINEKO ONARPENA 20 MAR 2003
APROBACIÓN PROVISIONAL
OSOKO BILKURAN ONARTUA:
ACORDADA EN SESIÓN PLENARIA:
Leioa, 25-04-03
Idazkaria

Bizkaiko Foru Aldundia Hirigintza Saila
Foral de Bizkaia Dpto. Urbanismo
30 ENE 2002
Behin-Betiko Onarpena Aprobación Definitiva

LEIOAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE LEIOA	BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA SAILA DEPARTAMENTO OFICINA TECNICA Y URBANISMO	PROIEKTUAREN ZUZENDARIA DIRECTOR DEL PROYECTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / TITULO DEL PROYECTO MODIFICACION DEL P.G.O.U. PARA LA CREACION DEL A.R.I. DE LAMIAKO - TXOPOETA	ESKALA (K) ESCALA (S) 1:2.000 EGUNA FECHA ABRIL- 2.003	PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO MODIFICACION DE LAS PREVISIONES DEL P.G.O.U.	ZENBAKIA / NUMERO 10	ORRIA / HOJA .....DE.....ARTEAN