



TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA CREANDO LAS ÁREAS 42-A Y 42-B EN TELLERÍA

Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General
de Leioa, creando las Áreas 42-A y 42-B en Tellería
Julio de 2.006



INDICE DEL TEXTO

- 0.- Razones que motivan el presente Texto Refundido. O.F. 994/2.006.
- 1.- Objeto de la presente modificación.
- 2.- Situación física. Topografía.
- 3.- Planeamiento General precedente.
- 4.- Planeamiento General modificado. Justificación.
 - 4.1.- Suelo vacante.
 - 4.2.- Usos pormenorizados.
 - 4.3.- Alineaciones y rasantes.
 - 4.4.- Delimitación del suelo vacante.
 - 4.5.- Sistema de actuación de la Unidad 42.B.
 - 4.6.- Carga de urbanización exterior al suelo vacante.
 - 4.7 - Cumplimiento de lo dispuesto en la Orden Foral 994/2006.
 - 4.7.1. Sistema Local de Espacios libres.
 - 4.7.2. Sistema General de Espacios Libres
- 5.- Afecciones exteriores del Área 42. Carretera.
- 6.- Accesibilidad.
- 7.- Anexos.
 - 7.1.- Artículo 8.1.42 del Área 42 "Tellería" según el Plan General precedente.
 - 7.2.- Artículo 6.3.1 del Plan General.- Clasificación de los usos según su naturaleza.
 - 7.3.- Nueva versión de la norma 8.1.24.
 - 7.3.1.- Artículo 8.1.42A.
 - 7.3.2.- Artículo 8.1.42B.
 - 7.4.- Ficha del precedente Plan General para el cálculo del aprovechamiento tipo.
 - 7.5.- Nueva ficha de cálculo del aprovechamiento tipo.

Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General
de Leioa, creando las Áreas 42-A y 42-B en Tellería
Julio de 2.006



- Nº 0.1.- SITUACIÓN DEL ÁREA 42 DENTRO DEL MUNICIPIO DE LEIOA. E:1/5000.
- Nº 0.2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA (USOS GLOBALES) QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL. PLANO Nº 2. E:1/5000.
- Nº 0.3.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL. PLANO Nº 3. E:1/5000.
- Nº 0.4.- SISTEMAS GENERALES QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL. PLANO Nº 4. E:1/5000.
- Nº 0.5.- DISEÑO URBANO - USOS PORMENORIZADOS QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL. PLANO Nº 6. E:1/5000.
- Nº 0.6.- DISEÑO URBANO - USOS PORMENORIZADOS QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL. PLANO Nº 7-C. E:1/2000.
- Nº 0.7.- GESTIÓN DEL SUELO QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL. PLANO Nº 9. E:1/5000.
- Nº 0.8.- GESTIÓN QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL. PLANO Nº 9-1. E:1/2000.
- Nº 0.9.- TOPOGRAFÍA ESTADO ACTUAL. E:1/5000.

Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General
de Leioa, creando las Áreas 42-A y 42-B en Tellería

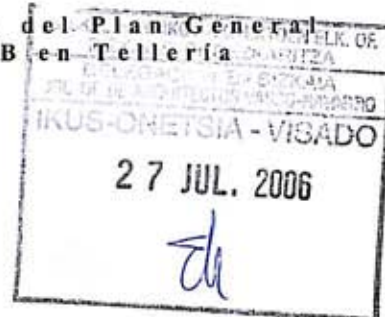
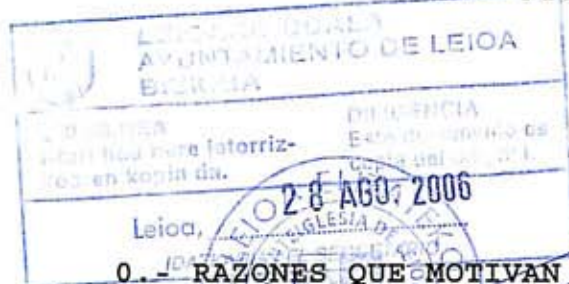
Julio de 2.006

AYUNTAMIENTO DE LEOIA	
BARRIO	
FECHA	DILIGENCIA
28 AGO 2006	Este documento es copia del original.
Leioa, 28 AGO 2006	
PLA N O S	

DE ORDENACIÓN

- Nº 1.1.- PROPUESTA DE DELIMITACION DE DOS ÁREAS -
42A TELLERIA CONSOLIDADO Y 42B TELLERIA
VACANTE. E:1/500.
- Nº 1.2.- SISTEMAS GENERALES. MODIFICA AL PLANO Nº4
DEL PLAN GENERAL. E:1/5000.
- Nº 1.3.- DISEÑO URBANO USOS PORMENORIZADOS.
MODIFICA AL PLANO Nº 6 DEL PLAN GENERAL.
E:1/5000.
- Nº 1.4.- DISEÑO URBANO USOS PORMENORIZADOS.
MODIFICA AL PLANO Nº7-C DEL PLAN GENERAL.
E:1/2000.
- Nº 1.5.- GESTIÓN DEL SUELO QUE ESTABLECE EL PLAN
GENERAL. E:1/5000.
- Nº 1.6.- GESTIÓN. MODIFICA AL PLANO Nº 9.1 DEL
PLAN GENERAL. E:1/2000.
- Nº 1.7.- ALINEACIONES MÁXIMAS SOBRE RASANTE.
E:1/500.
- Nº 1.8.- ALINEACIONES MÁXIMAS BAJO RASANTE.
E:1/500

Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General de Leioa, creando las Áreas 42-A y 42-B en Tellería
Julio de 2.006



0.- RAZONES QUE MOTIVAN EL PRESENTE TEXTO REFUDNIDO. O.F. 994/2.006.

0.1.-Contenido de la Orden Foral 994/2006 de 2 de junio, relativa a la Modificación del Plan General de Leioa creando las Áreas 42.A y 42.B en Tellería.

Con fecha 15 de junio de 2.006, B.O.B. número 114 se publicó la Orden Foral 994/2006, cuyo contenido es el siguiente:

"Mediante la Orden Foral de referencia se ha dispuesto los siguiente:

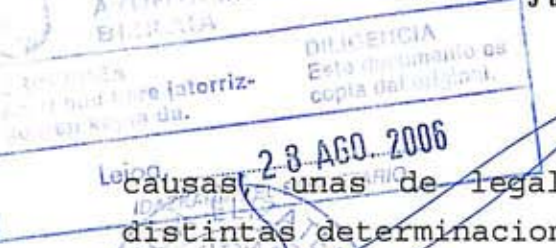
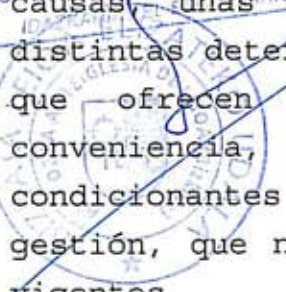
1. Suspender la Modificación Puntual del Plan General de Leioa creando las Áreas 42-A y 42.B en Tellería, en base a las deficiencias que a continuación se indican:
 - 1.1. De acuerdo con el acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio en su sesión 2/2006, el expediente deberá reponer la pérdida de superficie del sistema de espacios libres (4.081 m2) como consecuencia de la diferente zonificación establecida en el expediente.
 - 1.2. De acuerdo con la Comisión de Ordenación del Territorio, en cuanto al mayor volumen edificable residencial previsto por el documento, el mismo deberá calificar nuevo suelo con destino a sistema general de espacios libres y zonas verdes de forma que se dé cumplimiento al estándar de cinco metros



29 SEP 2006

Bahin Betiko Onespona
Aprobación Definitiva

Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General de Leioa, creando las Áreas 42-A y 42-B en Tellería
Julio de 2.006


Causas, unas de legalidad para dar congruencia a las distintas determinaciones que establece el Plan General - que ofrecen aspectos contradictorios- y otras de conveniencia, para desarrollar a la vez aquellos condicionantes exigibles para el suelo urbano y su gestión, que no aparecen en las Normas del Planeamiento vigentes.

Entre las primeras fundamentalmente están las de adecuación de la superficie al suelo no comprendido en la zona expropiada por la Diputación Foral con destino a los accesos y salidas del corredor de Uribe-Kosta y la adecuación de algunos planos entre sí y en relación con las normas escritas y memoria del Plan General.

De conformidad con la edificación precedente se crean dos Áreas, 42.A: consolidada y 42B: vacante.

Las determinaciones complementarias que ahora se añaden se refieren al establecimiento de alineaciones y rasantes, delimitación de la Unidad 42.B vacante, fijación del sistema de actuación y usos de ambas Unidades.

Se ha prestado especial consideración al cómputo de las zonas verdes, tanto del sistema general de espacios libres (5 m²/hab) como del sistema local. Ambos tienen medidas iguales o superiores a las del Plan General modificado.

2.- SITUACIÓN FÍSICA. TOPOGRAFÍA.

Se refiere esta modificación al Area 42 "Tellería", situada en el extremo Noroeste del Municipio de Leioa, colindante con el corredor de Uribe-Kosta, que tiene su

Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General de Leioa, creando las Áreas 42-A y 42-B en Tellería
Julio de 2.006



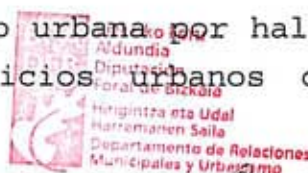
Denominación de parcela	m2
A	721,24
B	2.286,74
C	7.867,25
D	141,18
E	364,00
F	1.171,00
SUBTOTAL VACANTE	12.551,41
G SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACION	2.907,00
H SISTEMAS GENERALES, EXPROPIADOS D.F.	7.225,00
I SISTEMAS LOCALES PREEXISTENTES	2.571,59
TOTAL	25.255,00

La topografía del estado actual ha sido realizado por INFOTOP, S.L., y digitalizada mediante el sistema Autocad, con la fiabilidad inherente al mismo.

La diferencia de medida ha sido llevada al Planeamiento modificado.

Dentro del área inicial existen edificios consolidados que forman el Barrio de "La Tejera", cuyas casas tienen planta baja y un número de plantas altas que oscilan entre uno y tres, y hasta ahora han formado un conjunto urbano con el Barrio de San Bartolomé y la calle Artatza del Barrio de Sagarrabarrena. Son construcciones de los años 50 y 60 que se conservan medianamente bien y en condiciones correctas de mantenimiento, lo que causa la calificación que el Plan confiere a su suelo como consolidado y excluido de la futura gestión.

El área está clasificada como urbana por hallarse dotada de la mayor parte de servicios urbanos como los de



29 SEP 2006

Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General
de Leioa, creando las Áreas 42-A y 42-B en Tellería
Ayuntamiento de Leioa
Julio de 2.006

10	AYUNTAMIENTO DE LEOA
28 AGO 2006	
Leioa	

como en la ordenanza, aunque en esta última (punto 6) se cita tan solo el uso característico de residencia comunitaria.

Las determinaciones de la ordenanza vienen aprobadas en la ficha de cálculo del aprovechamiento tipo, muy pormenorizada y única reflexión sobre la posibilidad de uso. En esta ficha la base del cálculo son 3.800 m² de vivienda libre (coef. 1,00) y 4.194 m² de Residencia de 3ª Edad (coef. 1,00). Entendemos que el cálculo que después se plasma en la ordenanza procede de este cuadro que es su justificación urbanística.

El plano nº 0.2, de Estructura General y Orgánica, fija la ordenación de los usos globales E:1/5.000 y atribuye al área el uso residencial, en contraposición con otros usos de equipamiento privado que tienen una trama de color diferente, pudiendo comentarse "ob iter dicta" que aunque no son objeto de este expediente, el Ayuntamiento y el Cementerio, entre otros, aparecen grafiados como equipamiento privado.

El plano nº 0.5 de Diseño Urbano -usos pormenorizados- E:1/5.000 establece una determinación contradictoria tanto con el texto escrito, (ficha de usos y ordenanza en cuanto posibilitan la vivienda libre) como con el plano de usos globales, porque atribuye a esta área el uso de equipamiento, además de la consolidación, y un uso de jardín público. Este uso de "equipamiento" está regulado en el artículo 6.3.1.4, en tanto que el residencial que incluye la residencia comunitaria está regulado en el artículo 6.3.1.5 y en el 6.3.28.4; se trata de una incongruencia errónea que conviene adecuar al resto de las determinaciones comentadas. También señalamos que se grafía un uso de espacios privados libres de edificación



29 SEP 2006

congruencia con este Sistema G
ámbito de suel
General al reg
este modo, ade

La amplitud de la línea de edificación ha sido consultada, tanto por escrito a través de la petición registrada el 28 de Octubre de 2.003, expediente N...2.003/0117B/1m.g., como en dos reuniones mantenidas con los Servicios Forales de Obras Públicas, que desembocaron en el informe de 26 de Noviembre de 2.003 y que a continuación se transcribe.

Artículo 35 - Línea de edificación.

En las edificaciones e instalaciones ya existentes delante de la línea de edificación podrán realizarse en ellas obras de reparación que exijeren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

es y circunstancias
estuviere previsto
de la finca para
vinginte eta Udaj
Harramian Salla
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

[Handwritten signature]

topográfico.

El plano nº 9.1 en cuanto a la geometría del suelo vacante.



4.2.- USOS PORMENORIZADOS.

El criterio jurídico que se sigue en esta modificación para suprimir la errónea atribución de uso de equipamiento al Área 42.B es la representada por las sentencias del Tribunal Supremo de 14 de Diciembre de 1.998 (Ar. 9.128) y 23 de Junio de 1.987 (Ar. 6.522), que resuelven la posible antinomia entre los planos y lo expresado gramaticalmente en la Norma Urbanística a favor de lo resuelto por medio del lenguaje escrito, ya que los planos no reproducen materialmente el objeto grafiado, sino que lo expresan mediante un reduccionismo, necesitado de unos cálculos y unas interpretaciones no inmunes a posibles errores, y en nuestro caso bien claramente se dice en la ficha de cálculo del aprovechamiento tipo y del plano de usos globales que en esta área el uso característico es el residencial. El uso autorizado es el de vivienda libre.

Normativa modificada.-

La nueva norma 8.1.42.B.6, queda redactada en el sentido siguiente: donde dice "se define una unidad de ejecución para todo el suelo vacante destinado a residencia comunitaria (3ª Edad)", debe decir, se define una unidad de ejecución para todo el suelo vacante destinado a residencia comunitaria (3ª Edad) como uso característico y a vivienda colectiva como uso autorizado, con las



29 SEP 2006

baja.

Este límite tiene la suficiente holgura como para que el ángulo que se produce en la zona norte de la edificación destinada a residencia comunitaria, señalada con el n° 2 no condicione ni comprometa el diseño de la futura edificación.

Las alineaciones máximas bajo rasante, plano N° 18, establecen el límite de sótanos bajo rasante, con una superficie delimitada de 4.085 m², lo que supone una cantidad aproximada de aparcamientos de 136 unidades.

Normativa modificada.- El plano n° 7 de ordenación, que se sustituye por el que se adjunta.

4.4.- DELIMITACION DEL SUELO VACANTE.

La modificación de esta determinación se justifica en la topografía del suelo vacante que queda alterado por las nuevas medidas y por la expropiación más extensa de lo que el Plan señala.

Normativa modificada.-

Los planos n°s 6, 7-c, 9 y 9.1 quedan sustituidos por el plano n° 1.1 que se adjunta.

4.5.- SISTEMA DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD 42.B.

No viene determinado en el Plan General, se fija el de Cooperación.

4.7.- Cuantificación de las zonas verdes y espacios libres. (Cumplimiento de lo dispuesto en la Orden Foral 994/2006).

4.7.1. Sistema local de espacios libres.

Se han dispuesto dos zonas a ambos lados del suelo destinado a uso pormenorizado residencial en las que se puede incluir un círculo de 30 metros de diámetro, con una superficie de 3.193 m² y 2.462 m² respectivamente, lo que hace un total de 5.655 m², superior a los 4.081 m² a reponer, plano n° 0.14.

4.7.2. Sistema general de espacios libres.

Siendo 27 el incremento de unidades de vivienda y 3,5 el n° de habitantes por vivienda tenemos que, en cumplimiento del estandar de 5 m² de Sistema General de Espacios libres, resulta:

$$27 \text{ viv} \times 3,5 \text{ h} \times 5 \text{ m}^2 = 472,50 \text{ m}^2.$$

Se han destinado 525 m² a este uso, mas de los exigidos legalmente, ubicándolos entre el Sistema General expropiado y el Sistema Local de Espacios libres, ver plano 0.14, con el fin de constituir una zona verde continua.



Bizkaiko Foru
Urundia
Diputación
Foral de Bizkaia
Hirigintza eta Udai
Harreramanen Salla
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

29 SEP 2006



6.- ACCESIBILIDAD

6.1.- La accesibilidad del entorno urbano a las edificaciones.

Las Áreas 42.A y 42.B son limítrofes con la zona urbana, comparte calles que ninguna tiene pendientes superiores a un 6%. Las aceras y nuevos viales que se van a introducir en ningún caso tendrán pendiente superior al 6%.

6.2.- Cumplimiento del Decreto 68/2000 de 11 de Abril en donde se aprobó las Normas Técnicas de los entornos urbanos, espacios públicos y edificaciones, sistemas de información y comunicación y en especial el Anejo II de las Condiciones Técnicas sobre la Accesibilidad en el entorno, cuya justificación se realiza por la siguiente ficha.

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

P.ACC/URB.AII

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II. Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	ANCHO Min. General Si densidad. $\leq 12 \text{ viv/ha}$ PENDIENTE Longitudinal Transversal ALTURA Libre de paso BORDILLO acera Altura máxima. Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.	A $\geq 200 \text{ cm}$ P $\leq 6\%$ P $\leq 2\%$. Recomd.1,5% h $\geq 2,20 \text{ m}$ h $\leq 12 \text{ cm}$

Bizkaiko Foru
Aldundia
Dirección
Foral de Bizkaia
Aingintza eta Udak
Herramanki Saria
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

29 SEP 2006

Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General
de Leioa, creando las Áreas 42-A y 42-B en Tellería
Julio de 2.006

AYUNTAMIENTO DE LEOA	
RECEBIDA	ENTRADA
Elaboración (atorriz- ción) de la	Esta es copia de copiar del original
Leioa,	
28 AGO 2006	

7.- ANEXOS.

7.1.- ARTICULO 8.1.42 DEL AREA 42 "TELLERÍA" SEGUN EL
PLAN GENERAL PRECEDENTE.

1. Datos Generales del Área

Número de Área	42
Denominación	Tellería
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del área	25.179 m2
Superficie de Sistema Generales	3.205 m2

2. Régimen de Usos

Uso característico:

5.4. Residencia comunitaria

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
- 6.1. Oficinas
- 6.2. Comercial al por menor
- 7.1.1. Industria admitida dentro de viviendas
- 7.1.2. Industria compatible con viviendas
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.3. Industria no compatible con vivienda
- 7.1.4. Otras Industrias
- 7.3. Almacén incompatible con vivienda

Bizkaia Foru
Aldundia
Diputacion
Foral de Bizkaia
Hirugarria eta Udol
Hirugarria eta Udol
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

29 SEP 2006

Behin Betiko Onespene
Aprobación Definitiva

**Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General
de Leioa, creando las Áreas 42-A y 42-B en Tellería
Julio de 2.006**



**7.2.- ARTÍCULO 6.3.1 DEL PLAN GENERAL. CLASIFICACIÓN DE
LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA.**

b) Erabilera toleratuak, beren intentsitate edo dimentsioak kalte egiten ez badiete aldean nagusi diren edo programaturik dauden ezaugarriak. Aldeen arabera xehekaturiko arauetan tamaina edo portzentajearen mugak ezarri ahal izango dira erabilera bereizgarriarekiko.

6.2.3. artikulua.—Erabilaren aldaketak

1. Egon dauden eraikinetan ezarri nahi izan daitezen erabilera-aldaketak ez dira, oro har, baimenduak izango. berariaz debeku da etxebizitzaren kopuruaren gehikuntza.

2. Erabilera eta jardura berriak egiteko eskabide guztiak, eta baita egon daudenak egokitzekoak ere, baimendu egin daitezke baldin eta egin behar diren obra horiek ez badute desjabetzapon balioaren gehikuntzarik eragiten. Behar izan hori Udalak kasu bakoitzerako egokien joko duen eran formalizatuko da.

3. Baldin eta artikulua honetan aurreikusitako erabilera eta jardura aldaketak, eta baita zabalkuntzek ere, aldarazpen nabarmena eragiten badute eraikina ukitzen duen gurgilezkoen trafikoa, Udalak bidezko lizentziaren baimena baldintzatu dezake, luraren taxuak eta horretarako aukerarik ematen badu eta aparkalekuak eta trafikoa arautzeko bidezko azalerak gaitzea eska dezake.

b) Usos tolerados, cuando su intensidad o dimensión no perturben las características dominantes o programadas en la zona. En las normas pormenorizadas por zonas se establecen limitaciones de tamaño o porcentaje respecto al uso característico.

Artículo 6.2.3.—Cambios de uso

1. Los cambios de uso que se pretendan implantar en edificios existentes no serán autorizados con carácter general, quedando prohibido especialmente el incremento del número de viviendas.

2. Todas las solicitudes de implantación de nuevos usos y actividades, así como las adaptaciones o variaciones de los ya existentes, podrán autorizarse siempre y cuando las obras que sea necesario realizar no produzcan incremento en el valor de expropiación. Este requisito deberá estar formalizado de la manera que considere más adecuada el Ayuntamiento para cada caso.

3. En el supuesto en que los cambios de usos y actividades, así como en las ampliaciones previstas en este artículo, supongan una modificación considerable en el tráfico rodado que afecta al edificio, el Ayuntamiento podrá condicionar la oportuna licencia, en el supuesto de que la configuración del terreno lo permita, a la habilitación de las oportunas superficies para aparcamientos y regulación del tráfico.

HIRUGARREN KAPITULUA ERABILEREN SAILKAPENA BEREN IZAERARI BEGIRA

6.3.1. artikulua.—Sarrera

1. Hobeto eta argiago ulertzeko xedez, erabilerak zenbaki ordinala ematen zaiela egituratzen dira (1. erabilera), eta zenbaki horren barruan bereizten dira erabileretako bakoitza egon daitekeeneko kategoría ezberdinak (1. kategoría), eta, horrela izanez gero, bidezko azpikategoriak.

2. Titulu honetan arautzen diren erabileren motak adierazpenezko izaera dute. Erabilaren batek argi eta garbi sartzerik ez badu beren beregi jasotzen diren horietan, bere ezaugarriak begira antzerakoena den erabilaren sartuko da, Udalaren Zerbitzu Teknikoak zioak azalduzko txostena eman ondoren.

3. Erabileren laburpena

1. Oinarritzko arloko jardueretarako erabilera:

- 1.1. Abelur erabilera.
- 1.2. Erauzketa erabilera.
- 1.3. Basogintza erabilera.

2. Komunikazioetarako erabilera:

- 2.1. Bide Sareko erabilera.
- 2.2. Trenbide erabilera.
- 2.3. Trenbide metropoliarraren erabilera.
- 2.4. Ibaibide erabilera.
- 2.5. Erregaiak hornitzeko hornitgetarako erabilera.
- 2.6. Ibilgailuen gaireku eta Aparkalekuetarako erabilera.

3. Azpiegiturarako erabilera:

- 3.1. Elektraenergiaren Sarea.
- 3.2. Ur-Hornikuntzaren Sarea.
- 3.3. Saneamenduaren Sarea.
- 3.4. Telekomunikazioen Sarea.
- 3.5. Gasaren Sarea.
- 3.6. Hondakin Solidoen Tratamendua.

4. Ekipamenduetarako erabilera:

- 4.1. Administrazio zerbitzuak.
- 4.2. Kirolak.
- 4.3. Irakaskuntza.
- 4.4. Osasuna.
- 4.5. Erlijiozkoa.
- 4.6. Laguntza.
- 4.7. Atsedena, aisialdia eta ikuskizunak.
- 4.8. Gizarte-Kulturazkoa.

5. Egoitzazko erabilera:

- 5.1. Familia bakarreko eta biko etxebizitza bakarra edo adosatua.
- 5.2. Talde-Etxebizitza.
- 5.3. Etxebizitza Erantsia.
- 5.4. Erkidegoko Egoitza.
- 5.5. Hotelerakoa.

6. Hirugarren arloko erabilera:

- 6.1. Bulegoak:
 - 6.1.1. Bulegoak etxebizitzarekin batera.
 - 6.1.2. Gainerako bulegoak.
- 6.2. Txikizkako merkataritza:
 - 6.2.1. Berezko merkataritza erabilera.
 - 6.2.2. Ostalaritzako erabilera.

CAPITULO TERCERO CLASIFICACION DE LOS USOS SEGUN SU NATURALEZA

Artículo 6.3.1.—Introducción

1. Para una mayor comprensión y claridad, los usos se estructuran mediante una numeración ordinal (uso 1), dentro de la cual se distinguen las distintas categorías en que se puede encontrar cada uno de los distintos usos (categoría 1), y, en su caso, las subcategorías correspondientes.

2. Los tipos y clases de usos que se regulan en este título tienen carácter enunciativo. En el caso de que algún uso no sea claramente encuadrable en ninguno de los expresamente recogidos, se incluirá en aquel que más se asemeje, en función de sus características, previo informe razonado de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Resumen de los usos:

1. Uso de actividades primarias:

- 1.1. Uso agropecuario.
- 1.2. Uso extractivo.
- 1.3. Uso forestal.

2. Uso de comunicaciones:

- 2.1. Uso de red viaria.
- 2.2. Uso ferroviario.
- 2.3. Uso de ferrocarril metropolitano.
- 2.4. Uso fluvial.
- 2.5. Uso de estaciones de servicio de suministro de carburantes.
- 2.6. Uso de estacionamiento y aparcamiento de vehículos.

3. Uso de infraestructuras:

- 3.1. Red de energía eléctrica.
- 3.2. Red de abastecimiento de agua.
- 3.3. Red de saneamiento.
- 3.4. Red de telecomunicaciones.
- 3.5. Red de gas.
- 3.6. Tratamiento de residuos sólidos.

4. Uso de equipamientos:

- 4.1. Servicios administrativos.
- 4.2. Deportivo.
- 4.3. Docente.
- 4.4. Sanitario.
- 4.5. Religioso.
- 4.6. Asistencial.
- 4.7. Recreativo, ocio y espectáculo.
- 4.8. Socio-cultural.

5. Uso residencial:

- 5.1. Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada o adosada.
- 5.2. Vivienda colectiva.
- 5.3. Vivienda aneja.
- 5.4. Residencia comunitaria.
- 5.5. Hotelero.

6. Usos terciarios:

- 6.1. Oficinas:
 - 6.1.1. Oficinas compartida con la vivienda.
 - 6.1.2. Resto de oficinas.
- 6.2. Comercial:
 - 6.2.1. Uso comercial propiamente dicho.
 - 6.2.2. Uso hostelero.

6.3.19. artikulua.—Baldintza orokorrak

Plan orokorra garatzeko plangintza nahiz plangintza hori burutzeko idatzi eta azpiegituren instalazioak ukitzen dituen edozein proiektu egiterakoan, koordinaziorik handiena egon beharko da erakunde idazlearen eta erakunde kudeatzaile edo, horrela izanez gero, enpresa emakidadunen artean.

Azpiegituren sareei lotuta dauden elementu edo eraikinen eta zedarrien arteko gutxienezko distantzia elementu horien altueraren erdia izango da.

Lankidetzak gertuketaren lehen faseetik hasiko da eta osorik egingo da, prozesu osoan zehar alegia.

6.3.20. artikulua.—Elektraenergiaren hornidurari eta telekomunikazioen sareari lotuta dauden baldintza bereziak

1. Elektraenergiaren hornidurari eta telekomunikazioen sareari dagokienez, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizakorrean ezin egingo da inolako airetiko instalaziorik.

2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizakorrean, energia-horniduraren eta telekomunikazioen instalazio guztiak lurpekoak izango dira. Horretarako behar diren obrak burutzapena eskatua ahal izango du Udalak, are lerro-kadurak eta sestrak definitzeko bide ematen duten urbanizazio obrak eginda badaude ere, edo aldi berean egin daitezkeenean. Edozelan ere, Urbanizazio-Proiektu berrietan, nahitaezkoa izango da lurpeko sarearen instalazioa.

3. Beren beregi debekatzeko dira subestazioak eta elektraenergia ekoizteko zentroak udal mugarte osoan. Horren salbuespen bakarrak izango dira horretarako berariaz kalifikatutako instalazioen Sistema Orokorreko lurzorukoak, eta, lurzoru horretarako, dagokion Aldeko Ordenantzan jasotzen diren baldintzetan.

4. Eraikin batean Transformazio-Zentroen instalazioa ezin egingo da bigarren soto azpitik.

5. Herri-bidean, ez da sestra-gaineko inolako instalazio lagungaririk jartzetik egongo, zerbitzu publikoei loturik daudenak edota herri argitarako aingailuen koadroa instalatzen denean izan ezik.

LAUGARRIN SEKZIOA
EKIPAMENDURAKO ERABILERA (4. ERABILERA)

6.3.21. artikulua.—Definizioa

Ekipamendurako erabileran sartzen dira herriarrari bere aisialdi, hezikuntza, kultur aberastasun, osasun, laguntza, ongizate eta bizikaltatearen hobekuntzarako behar diren zerbitzuak eskaintzera jotzen duten jarduerak.

Erabileraren araubidearen arabera publikoak edo pribatuak izango dira. Lehenengoak dagozkien Sistema Orokorretan edo Tokiko Sistemetan integratutzat jotzen dira.

6.3.22. artikulua.—Kategoriak

1. Administrazio zerbitzuak.—Toki Administrazioaren, Autonomiakoaren edo Estatukoaren erabilera publikozko ordezkartza, burokrasia edo teknikazko jarduerak biltzen dituzte, bai eta haien funtzionamenduari zuzenean loturiko jarduerak ere.

2. Kirolak.—Kirol espezialitateak edo gorputz heziketa praktikatu, irakatsi edo erakusteko jarduerak biltzen ditu, eta jarduerak nagusiaren osagarri diren jarduerak. Ez dira sartzen, fisikoki eta funtzionalki, beste erabilera batzuei loturiko jarduerak, hala nola unibertsitate, irakaskuntza eta abarrezko erabilerei loturikoak.

3. Irakaskuntza.—Pertsonen giza eta adimen-prestakuntzarako jarduerak biltzen ditu, maila ezberdinetan; are jarduerak osagarriak, hots, ikerketa, zaintza eta administrazioak, esaterako, jantokiak, kafetegiak, zaintza eta artapena egiten duten langileen etxebizitza, baldin eta erabilera nagusiari loturik egon eta haren osagarriak badira.

4. Osasuna.—Zerbitzu mediko, kirurgiko eta ospitalekoen gaietan, orientazio, prebentzio, informazio, administrazio eta zerbitzugintza eskaintzeko jarduerak biltzen ditu, eta nagusiaren osagarri diren jarduerak.

Ez dira sartzen, osasun-zentroetatik kanpoko langela profesionaletan eskaintzen diren zerbitzu medikoak, gainerako profesionalen izaera berebera baitute.

5. Erlijiozkoa.—Erlijiozko kulturako gune eta eraikuntzak biltzen ditu, eta kultu horri eta erlijiozko bizimodu elkartuei loturik daudenak, hala nola, komunitateak, komentuek, monasterio, basiliza, eliza eta parroquia-zentroak, basilikak, katedralak, kaperak, apaizteak edo erlijio-egoitzak, edozein konfesiotako kultu-zentroak, etab.

6. Laguntzazkoa. Tokikomania, gaixotasun kroniko edo minusbalio, marjinazio, pobrezia larri eta pertsonen babes juridikorik ezaren arloko arazoak buruzko informazio, orientazio, zerbitzugintza edo laguntzak eskaintzera jotzen duten jarduerak biltzen ditu.

Kategoria honetan sartzen dira, oro har, dagozkien erregistro ofizialetan inskribaturik egon eta gizarte-ongintzazko xedeetara emanak diren jarduerak guztiak,

Artículo 6.3.19.—Condiciones generales del uso de infraestructuras

Tanto el planeamiento de desarrollo del Plan General como cualquier proyecto que se redacte en ejecución del mismo y que afecte a las instalaciones de infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.

Los elementos o edificios vinculados a las redes de infraestructuras se separarán como mínimo de los linderos la mitad de su altura.

La colaboración deberá instrumentarse desde la primera fase de elaboración y se producirá de forma integral, a lo largo de todo el proceso.

Artículo 6.3.20.—Condiciones particulares de la red de energía eléctrica y de la red de telecomunicaciones

1. En lo que respecta al suministro de energía eléctrica y a la red de telecomunicaciones, en el suelo urbano y urbanizable no se podrá hacer instalación aérea alguna.

2. En el suelo urbano y en el urbanizable, todas las instalaciones de suministro de energía y de telecomunicaciones serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento aun cuando se hallen ya realizadas las obras de urbanización que permiten la definición de alineaciones y rasantes o cuando se puedan efectuar simultáneamente. En todo caso, en los nuevos Proyectos de Urbanización, será obligatoria la instalación de red subterránea.

3. Las subestaciones y centros de producción de energía eléctrica se prohíben expresamente en todo el término municipal, con las únicas excepciones del suelo de Sistema General de Instalaciones expresamente calificado para ello y en las condiciones que para el mismo se recogen en la Ordenanza de Zona correspondiente.

4. La instalación de Centros de Transformación en un edificio no podrá situarse por debajo del segundo sótano.

5. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo las vinculadas a los servicios públicos o cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

Artículo 6.3.21.—Definición

El uso de equipamiento comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Según su régimen de uso serán públicos o privados, considerándose los primeros integrados en los Sistemas Generales o Locales correspondientes.

Artículo 6.3.22.—Categorías

1. Servicios administrativos.—Comprende las actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Local, Autonómica o Central, así como de sus organismos autónomos y las actividades ligadas directamente al funcionamiento de las mismas.

2. Deportivo.—Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física, así como las actividades complementarias de la actividad principal. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc.

3. Docente.—Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles; incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, tales como comedores, cafeterías, vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, siempre que estén vinculadas al uso principal y con carácter accesorio a él.

4. Sanitario.—Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, así como las actividades complementarias de la principal.

No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma consideración que el resto de profesionales.

5. Religioso.—Comprende los espacios y edificaciones destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, basilicas, catedrales, capillas, casas curales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

6. Asistencial.—Comprende las actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, marginación, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

Se incluyen en esta categoría, en general, todas las actividades inscritas en los registros oficiales correspondientes estén dedicadas a fines benéfico-sociales.

BOSGARREN SEKZIOA

EGOITZAZKO ERABILERA (5. ERABILERA)

SECCIÓN QUINTA

USO RESIDENCIAL (USO 5)

6.3.27. artikulua.—Definizioa

Pertsonak bizitzeko destinatzen diren eraikinetan garatzen den erabilera da.

Artículo 6.3.27.—Definición

Es el uso que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento de las personas.

6.3.28. artikulua.—Kategoriak

1. Familia bakarrekotxe bizitzatza isolatu, bikoitz edo adosatua. Eraikin oso batean familia bakar bat edukitzen dutenak dira. Eraikina isolatua, adosatua edo multzotua izan daiteke. Lurzatiarekin batera erregistroko unitate bat osatzen du, sarrera eskusiboa eta lokabea duela bidetik, erabilera murriztekoa edo baina publikoa dela.

2. Talde-Etxebizitza. Beste batzuekin multzotua, eraikineko elementu erkideak erabiltzen dituen besteekin batera, bereziki kanpotik.

Etxebizitza, normalean pertsona batek edo bik okupatzen dutela, lo egiteko gela bakarrekotxe denean eta bere guztirako azalera baliagarria hiruogei (60) m²-tik beherakoa denean, apartamentu delten da.

3. Etxebizitza Erantsia. Etxebizitza bakarra da, instalazioaren zain-tza eta artapena egiten duen langileek erabiltzekoa. Izaera eskusiboa duela, beste erabilera nagusi baten osagarri legez onartzen da, eraikin gorputza osatzen duela edo lurzatiaren barruan dagoela.

4. Erkidegoko Egoitza. Erkidego egoitzaren erabilera dagokie erkidego-ostatua, egoitzan nolabaiteko iraunkortasunez, eskaintzen duten jarduerari, jantoki-zerbitzu erkidegoarekin edo gabe, etxebizitza-unitateak izan gabe. Ezin daitezke sartu erabilera honetan etxebizitzak edo apartamentuak, are zenbait zerbitzu zentralizaturik badituzte ere.

Erkidegoko egoitza erabilerarako destinatutik dauden eraikinek zerbitzu erkideak eduki ditzakete, hala nola, batzar gelak, ur bero edo ur osasungarrien bainugelak, otoizlekuak, jatetxe propioa, kafetegi propioa, garbiketa, garbiketa, etab.

5. Ostalaritza. Aldi baterako ostatua eskaintzeko destinatutik daudela, legeria bereziaren menpean dauden establezimenduek egiten dituzten jarduerak biltzen ditu.

Kategoria honetatik kanpo daude, beren beregi, tabernak, jatetxeak eta antzerako ostalaritzako jarduerak, 7. erabilerako 2. kategorian sartuta baitaude, eta txikizkako merkataritza, erabilera nagusiari loturik ez badaude.

6.3.29. artikulua.—Babes Ofizialpeko etxebizitza erabilera

Aurretik adierazitako erabilera eta kategoriak gorabehera, babespeko etxebizitza gisako erabilera zehatza definitzen da etxebizitza Babes Ofizialaren araubideren baten menpean dagoenean, bai araubide hori estatuko legerian araupetuta, bai Autonomia-Erkidegoko legerian araupetuta badago. Aurreko kasuan bezala, familia bakarrekotxe isolatua edo adosatua, taldekotxe edo erantsia izan daiteke. Plan honetan egiten diren aurreikuspenak betetaketatzat joko dira Behin-betiko Kalifikazioa edo arauz ezarritako antzerako erdiesten denean, eta balioa izango du ondore guztietarako, eta bereziki balorazioei eta erabileren arteko haztapen erlatiborako koefizientei buruzko ondoretarako. Kalifikazio hori gaitzen bada, automatikoki galduko dira Plan Orokorra mota honetako etxebizitzetara ematen dizkien hirigintzako eta ekonomiazko onurak.

6.3.30. artikulua.—Egoitzazko erabileraren baldintza bereziak

1. Egoitzazko eraikuntza berrietan, baldin eta beren beregi debekatzen ez bada, baimenduta dago Hirugarren arloko erabilera (7. erabilera), 1.1 kategoria, etxebizitzarekin baterako bulegoak, baina erabilera nagusiarekin jarraituz eta, beraz, erabilera horren baldintzak betez, bereziki, gutxieneko etxebizitzari buruzkoak, eta ezin duela erabilera horretatik aparteko sarbiderik izan.

2. Egoitzazko eraikinen beheko solairuetan eta lehenengo solairuan, baimentzen dira merkataritzako lokalak, baldin eta etxebizitzetatik aparteko sarbidea badute, eta Udalaren Ostalaritzari buruzko Ordenantzan ezartzen diren mugapenekin.

3. Egoitzazko eraikinetan, merkataritzan erabiltzen diren lehenengo solairuek ez dute beheko solairutik lokabe izaterik, bi solairuak elkarri loturik egon behar direla, gutxienez, goiko edo lehen solairuaren azalera-aren ehuneko hamabosteko (%15) azalera erregular batean.

6.3.31. artikulua.—Kanpo Etxebizitzak

Etxebizitza orok kanpora eman behar du, eta, beraz, honako baldintza hauetako bat beteko du, gutxienez:

a) Kale, plaza edo erabilera publikozko gune aske batera ematen duten bi gela edo gehiago edukitzea.

b) Herri-bidera irekita dagoen gune aske pribatu batera ematen duten bi gela edo gehiago edukitzea, beren oinplanoan 8 metro diametroko zirkulu bat sar daitekeela.

Etxebizitzek bizitzeko gai diren bi gela gutxienez eduki behar dituzte lehen alpatu guneetako batera ematen dutenak, eta sei metroko fatxada-ko aurrealdea agertu.

Artículo 6.3.28.—Categorías

1. Vivienda unifamiliar aislada, doble o adosada.—Son las que albergan a una sola familia en el total de un edificio, que puede estar aislado, adosado o agrupado, indistintamente. Constituye, junto con su parcela, una sola unidad registral, con acceso exclusivo e independiente desde la vía, de uso más o menos restringido, pero público.

2. Vivienda colectiva.—Es aquella que, agrupada con otras, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente desde el exterior.

Cuando el alojamiento, generalmente ocupado por una o dos personas, es de una única habitación dedicada a dormitorio y con una superficie útil total menor de sesenta (60) m² se denomina apartamento.

3. Vivienda aneja.—Es la vivienda única destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación de una instalación. Se admite, con carácter exclusivo, como complemento de otro uso principal, formando parte de su cuerpo edificatorio o en el interior de la parcela.

4. Residencia comunitaria.—El uso de residencia comunitaria corresponde a aquellas actividades que proporcionan alojamiento comunitario con un carácter de cierta permanencia en la residencia, con o sin servicio común de comedor, sin constituir unidades de vivienda. No podrán incluirse en este uso las viviendas o apartamentos aunque tengan ciertos servicios centralizados.

Los edificios destinados a uso de residencia comunitaria podrán tener servicios comunes, como salas de reunión, salas de baños termales o medicinales, oratorios, restaurante propio, cafetería propia, lavandería, limpieza, etc.

5. Hotelero.—Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, realizan los establecimientos que están sujetos a legislación específica.

Se excluyen expresamente de esta categoría las actividades hosteleras como bares, restaurantes, etc., que se encuentran incluidas en el uso 7, categoría 2, comercio al por menor, cuando no van asociadas al uso principal.

Artículo 6.3.29.—Uso de vivienda con protección oficial

Con independencia del uso y las categorías anteriores, se define como uso específico el de vivienda protegida cuando la misma se encuentre sometida a algún régimen de protección oficial, tanto si se encontrara éste regulado por la legislación estatal como por la autonómica. Podrá ser como la anterior, unifamiliar aislada o adosada, colectiva o aneja. Las previsiones contenidas en estas Normas se considerarán cumplimentadas cuando se alcance la calificación definitiva o similar establecida normativamente y tendrán valor a todos los efectos, y en especial a los relativos a valoraciones y aplicación de los coeficientes de ponderación relativa entre usos. La pérdida de dicha calificación conlleva automáticamente la pérdida de los beneficios urbanísticos y económicos que a esta clase de viviendas otorga el Plan General.

Artículo 6.3.30.—Condiciones particulares del uso residencial

1. En las nuevas edificaciones residenciales, siempre que no se prohíba expresamente, se autoriza el uso terciario (uso 7), categoría 1.1, oficinas compartidas con la vivienda, pero continuando con el uso principal y por tanto cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima, y sin que pueda contar con acceso independiente de la misma.

2. En las plantas bajas y en el piso primero de los edificios residenciales se autorizan locales comerciales, siempre que cuenten con acceso independiente de las viviendas y con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Hostelería.

3. En los edificios residenciales, las primeras plantas destinadas al comercio no podrán ser independientes del local de planta baja, debiendo tener contacto entre ambas plantas al menos en una superficie regular equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la planta superior o primera.

Artículo 6.3.31.—Viviendas exteriores

Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, al menos una de las condiciones siguientes:

a) Tener dos o más huecos a una calle o plaza o espacio libre de uso público.

b) Tener dos o más huecos a un espacio libre privado abierto a la vía pública en cuya planta pueda incluirse un círculo de 8 metros de diámetro.

Las viviendas deberán tener a uno de los espacios anteriormente citados, al menos, dos habitaciones vivideras y presentar un frente de fachada de seis metros.

7.3.- NUEVA VERSIÓN DE LA NORMA 8.1.42.

7.3.1. ARTICULO 8.1.42.A

1. Datos Generales del Área

Número de Área	42 A
Denominación	Tellería consolidada
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del área	2.907 m2.
Superficie de Sistema Generales	0 m2.

2. Régimen de Usos

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
- 6.1. Oficinas
- 6.2. Comercial al por menor
- 7.1.1. Industria admitida dentro de viviendas
- 7.1.2. Industria compatible con viviendas
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías

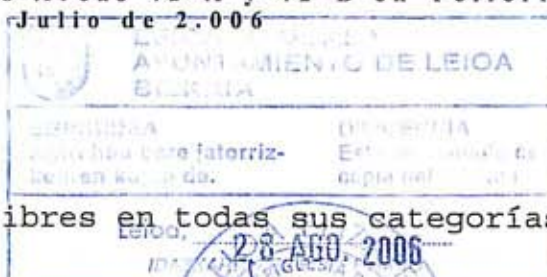
Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.3. Industria no compatible con vivienda
- 7.1.4. Otras Industrias
- 7.3. Almacén incompatible con vivienda



29 SEP 2006

Julio de 2.006



8. Espacios libres en todas sus categorías

Se autoriza además el uso de aparcamiento bajo rasante, las dependencias necesarias complementarias al uso de Residencia Comunitaria como: cocina, lavandería, almacén y cuarto de calderas.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.3. Industria no compatible con vivienda
- 7.1.4. Otras Industrias
- 7.3. Almacén incompatible con vivienda

3. Coeficientes de Ponderación Relativa

2.6.	Garaje en planta baja	0,00
4.	Equipamiento privado	0,64
5.	Residencial (Incluyendo residencia comunitaria Artº. 6.3.1.5 y 6.3.28.4)	1,00
6.1.	Oficinas	1,06
6.2.	Comercio por menor	1,29
7.1.1.	Industria admitida dentro de vivienda	0,76
7.1.2.	Industria compatible con vivienda	0,76
7.2.	Almacén compatible con vivienda	0,76

4. Condiciones Urbanísticas

Coeficiente de techo	0,476 m2/m2.
Aprovechamiento tipo	0,476 m2/m2.



29 SEP 2006



Handwritten signature

Modificación puntual del Plan General
de Urbanismo de las Áreas 42-A y 42-B en Tellería
Julio de 2.006

es Preexistentes.

de redistribución en el Proyecto de
que los excluirá en su delimitación
de reparto.



Bizkaiko Foru
Aldundia
Diputación
Foral de Bizkaia
Hirigintza eta Udal
Harreramen Saria
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

29 SEP 2006



A handwritten signature in black ink.

Behin Betiko Onespena
Aprobación Definitiva

**Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General
de Leioa, creando las Áreas 42-A y 42-B en Tellería
Julio de 2.006**



**7.4.- FICHA DEL PRECEDENTE PLAN GENERAL PARA EL CÁLCULO
DEL APROVECHAMIENTO TIPO.**

ÁREA N° 42 TELLERIA

CUADRO N° 1: SUPERFICIES DEL ÁREA

	Totales	Viario	E. Libres	Instalaciones	Equipamiento
Sistemas generales existentes	3.205	3.205	0	0	0
Sistemas generales nuevos	0	0	0	0	0
Total Sistemas generales	3.205	3.205	0	0	0
Sistemas locales existentes	5.179	1.374	3.805	0	0
Sistemas locales en proyecto	1.299	0	1.299	0	0
Total Sistemas locales	6.478	1.374	5.104	0	0
Resto de Superficies	15.496				
Superficie total del Área	25.179				
Superf. Susceptible de aprovechamiento	16.795				

CUADRO N° 2: COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA

Usos	2.5 Garage en planta baja	6.2 Comercio al por menor	6.3 Comercial concentrado	6.1 Oficinas	5.1 Vivienda libre 5.4 Residencia comunitaria	5 V.P.O.	7.1.4 Industria general 7.1.3. y 7.3 Industria y almacén no compatible	7.1.1 - 2 y 7.2 Industria y almacén compatible con vivienda	4 Equipamiento privado
Coefficientes	0,00	1,29	N.A.	1,06	1,00	0,54	N.A.	0,76	0,64

CUADRO N° 3: CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS

Manzana o Edificio	2.5 Garage en planta baja	6.2 Comercio al por menor	6.3 Comercial concentrado	6.1 Oficinas	5 Vivienda libre	5 V.P.O.	7.1.4 Industria general 7.1.3. y 7.3 Industria y almacén no compatible	7.1.1 - 2 y 7.2 Industria y almacén compatible con vivienda	4 Equipamiento privado	Edificabilidad geométrica	Edificabilidad ponderada
Vivienda	0	0	0	0	3.800	0	0	0	0	3.800	3.800
Edad	0	0	0	0	4.194	0	0	0	0	4.194	4.194
Total	0	0	0	0	7.994	0	0	0	0	7.994	7.994

CUADRO N° 4: APROVECHAMIENTOS RESULTANTES

Coefficiente de techo	0,476 m2/m2.
Aprovechamiento tipo	0,476 m2/m2.



Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General
de Leioa, creando las Áreas 42-A y 42-B en Tellería
Julio de 2.006



7.5.- NUEVA FICHA DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

ÁREA N° 42.B - TELLERIA VACANTE

CUADRO N° 1: SUPERFICIES DEL ÁREA

	Totales	Viario	E. Libres	Instalaciones	Equipamiento
Sistemas generales existentes	7.225,00	7.225,00	0	0	0
Sistemas generales nuevos	0	0	525	0	0
Total Sistemas generales	7.750	7.225,00	525	0	0
Sistemas locales existentes	2.571,59	2.571,59	0	0	0
Sistemas locales en proyecto	7.351,41	1.696,41	5.655	0	0
Total Sistemas locales	9.923,00	4.268	5.655	0	0
Resto de Superficies	4.675,00				
Superficie total del Área	22.348,00				
Superf. Susceptible de aprovechamiento	12.551,41				

CUADRO N° 2: COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA

Usos	2.5 Garage en planta baja	6.2 Comercio al por menor	6.3 Comercial concentrado	6.1 Oficinas	5.1 Vivienda libre 5.4 Residencia comunitaria	7.1.4 Industria general 7.1.3. y 7.3 Industria y almacén no compatible	7.1.1 - 2 y 7.2 Industria y almacén compatible con vivienda	4 Equipamiento privado
Coefficientes	0,00	1,29	N.A.	1,06	1,00	N.A.	0,76	0,64

CUADRO N° 3: CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS

	2.5 Garage en planta baja	6.2 Comercio al por menor	6.3 Comercial concentrado	6.1 Oficinas	5 Vivienda libre	7.1.4 Industria general 7.1.3. y 7.3 Industria y almacén no compatible	7.1.1 - 2 y 7.2 Industria y almacén compatible con vivienda	4 Equipamiento privado	Edificabilidad geométrica	Edificabilidad ponderada
Manzana o edificio	0	0	0	0	0	0	0	0	2.840,00	2.840,00
Vivienda	0	0	0	0	0	0	0	0	3.134,47	3.134,47
Edad	0	0	0	0	0	0	0	0	5.974,47	5.974,47
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	5.974,47	5.974,47

CUADRO N° 4: APROVECHAMIENTOS RESULTANTES

Cóeficiente de techo	0,476 m2/m2.
Aprovechamiento tipo	0,476 m2/m2.

Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General
de Leioa, creando las Áreas 42-A y 42-B en Tellería
Julio de 2.006

Leioa, Julio de 2.006

EL ARQUITECTO

fernando

AYUNTAMIENTO DE LEOA	
BIZKAIA	
Leioa, 28 AGO 2006	28 AGO 2006



EUSKAL HERRIKO ARKITEKTUEN ELK. OF.
BIZKAIAKO ORDENKADITZA
DELEGACIÓ
COL. OF. DE ARQUITECTOS
IKUS-ONIA
27 JUL 2006

Bizkaia-Foral
Aldundia
Diputación
Foral de Bizkaia
Argintza eta Udai
Hortemane Salla
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

29 SEP 2006

**Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General
de Leioa, creando las Áreas 42-A y 42-B en Tellería
Julio de 2.006**

RELACION DE PROPIETARIOS DE PARCELAS INICIALES

Denominación parcela	Propietario
A	Miguel Jáuregui Viteri
B	Miguel Jáuregui Viteri
C	ETXEZI, S.L.
D	Jesús Maria Barrenechea Madarieta
E	Viviendas de Vizcaya, S.A.
F	Viviendas de Vizcaya, S.A.
G	Propietarios suelo consolidado de Barrio Tellería
H	Diputación Foral
I	Ayuntamiento



Bizkaiko Foru
Aldundia
Diputación
Foral de Bizkaia
Heriotza eta Udak
Herrmanen Saila
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

29 SEP 2006

SITUACION



27 JUL 2006

DILIGENCIA
Este documento es
copia del original.

28 AGO 2006

PROYECTO
TEXTO REFUNDIDO

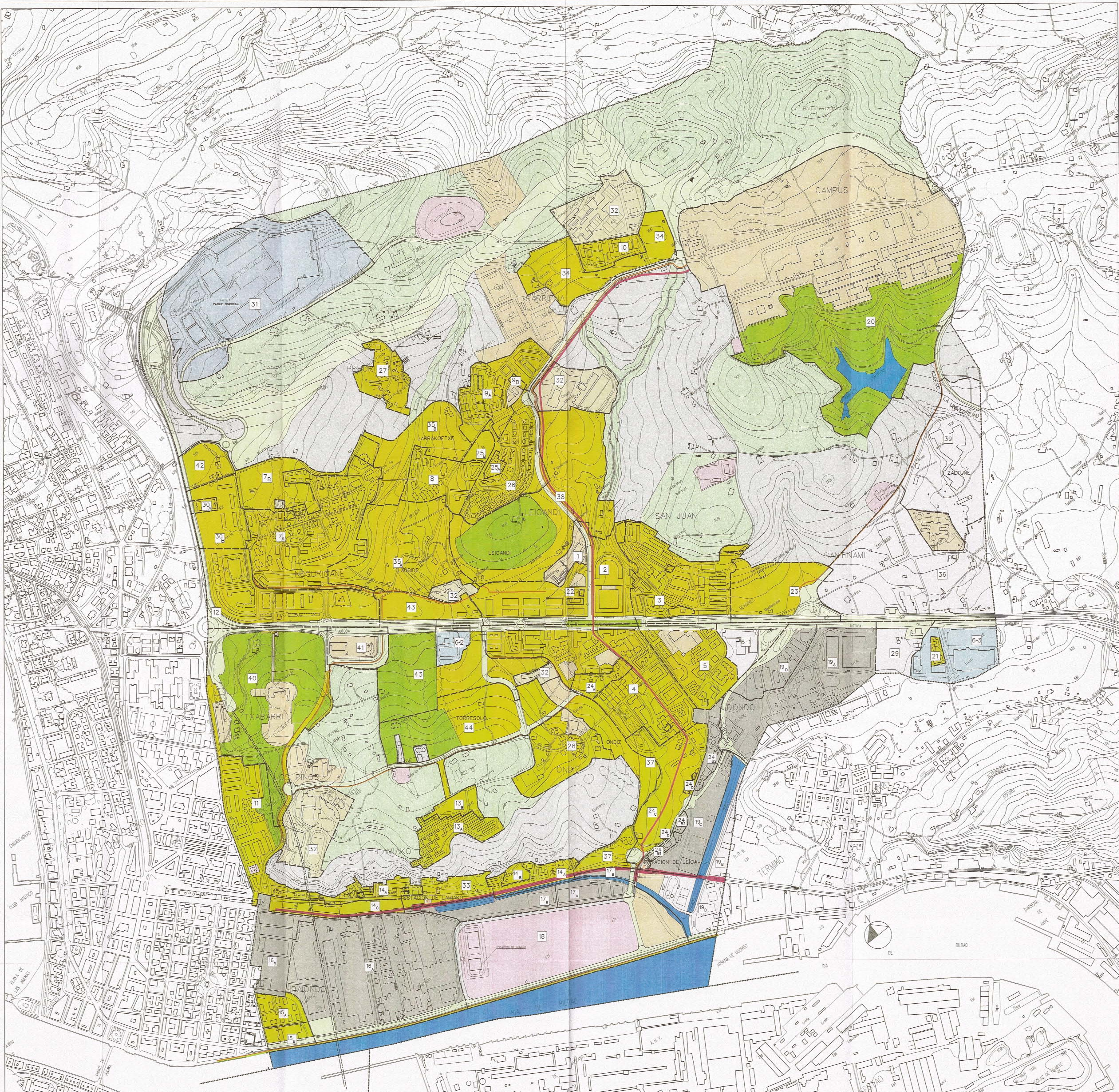
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA
EN EL AREA 42.

ENCARGO
ETXEZI S.L.
representante
Mónica Rodríguez Álvarez
MIGUEL ANGEL JAUREGUI VITERI

PLANO	SITUACION DEL AREA 42 DENTRO DEL MUNICIPIO DE LEIOA.			Nº 0.1
ESCALA	1/5.000	FECHA	07/2.006	MODIFICA.

ARQUITECTO
PARQUE USATEGUI S.L.
Javier Fernandez Landeta
Javier Fernandez

FICHERO
0.01-SITUACION(T.R.).dwg



SISTEMAS GENERALES

- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- INFRAESTRUCTURA
- COMUNICACIONES
- BIDEGORRI
- FERROVIARIO

USOS GLOBALES

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

- SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S. NO URBANIZABLE PROTEGIDO

- ZONA FLUVIAL
- LIMITE DE AREA

27 JUL 2006



PROYECTO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA		EN EL AREA 42.		ARQUITECTO	
ENCARGO		ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA (USOS GLOBALES)		QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL PLANO Nº 2		Nº 0.2	
ENCARGADO		ESCALA		FECHA		MODIFICA.	
ENCARGADO		1/5.000		07/2006		DIRECTORIO	
ENCARGADO		ENCARGADO		ENCARGADO		ENCARGADO	
ENCARGADO		ENCARGADO		ENCARGADO		ENCARGADO	



27 JUL 2006

28 AGO 2006

- SUELO URBANO
 - SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO
 - SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
 - SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
 - SUELO NO URBANIZABLE
- 20 N° DE AREA
- LIMITE DE AREA O SECTOR

PROYECTO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEOIA				ENCARGO		ENCARGO		ENCARGO	
TEXTO REFUNDIDO		EN EL AREA 42.				ENCARGO		ENCARGO		ENCARGO	
ENCARGO		PLANO	CLASIFICACION DEL SUELO	QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL PLANO N° 3	Nº 0.3	ENCARGO		ENCARGO		ENCARGO	
ENCARGO		ESCALA	1/5.000	FECHA	07/2006	ENCARGO		ENCARGO		ENCARGO	
ENCARGO		MODIFICA.				ENCARGO		ENCARGO		ENCARGO	
ENCARGO		DIRECTORIO				ENCARGO		ENCARGO		ENCARGO	




SISTEMAS GENERALES

ESPACIOS LIBRES  ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

- 1 ARTAZA
- 2 PINOSOLO
- 3 LEIOANDI
- 4 PASEO MARITIMO
- 5 BULEVAR
- 6 LERTUTXE

EQUIPAMIENTO  EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- 7 EHU-UPV
- 8 CENTRO DONIBANE
- 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 SANTINAMI
- 17 TEATRO AUDITORIO
- 18 CASA DE CULTURA
- 19 PARKING METRO
- 20 PALACIO DE ARTAZA
- 21 AYUNTAMIENTO
- 23 BOMBEROS
- 24 DEPORTIVO-CAMPO DE TIRO
- 25 PARKING SAKONETA

INSTALACIONES 

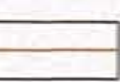
- 26 SUBSTACION LOS PINOS
- 27 SUBSTACION 1
- 28 SUBSTACION 2
- 29 DEPOSITO DE AGUAS 1
- 30 DEPOSITO DE AGUAS 2
- 31 DEPURADORA
- 47 CONTROL TRAFICO AEREO

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

 FERROVIARIO

41 METRO LIGERO
42 METRO

 BIDEGORRI

43 BIDEGORRI

 FLUVIAL

27 JUL 2006

AYUNTAMIENTO DE LEIOA
28 AGO 2006

PROYECTO

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA
EN EL AREA 42.

ENCARGO

PLANOS
SISTEMAS GENERALES
QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL PLANO Nº 4

ENCARGO

ESCALA
1/5.000
FECHA
07/2006
MODIFICA.




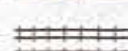



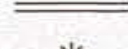

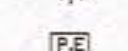



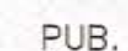







DIRECTORIO

FUICHERO

ARQUITECTO
PABLO URBANO S.L.
Javier Urdaniz Leizaola
fuerstner



LEYENDA

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | RESIDENCIAL |  | RIOS Y SU ZONA DE PROTECCION |
|  | COMERCIAL |  | METROPOLITANO |
|  | INDUSTRIAL ALMACENES |  | METRO LIGERO |
|  | TERCIARIO-MIXTO |  | EDIFICACION PROTEGIDA |
|  | EQUIPAMIENTO |  | PROTECCION ESPECIAL |
|  | SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO | F.O. | EDIFICACION FUERA DE ORDENACION |
|  | SUELO NO URBANIZABLE COMUN | PRIV. | EQUIPAMIENTO PRIVADO IKUS |
|  | S.G. INFRAESTRUCTURAS | PUB. | EQUIPAMIENTO PUBLICO |
| | |  | RASANTE DE CRUCE |
|  | ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES) |  | GALERIAS Y PORCHES |
|  | ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION | ---+---+--- | TERMINO MUNICIPAL |
|  | VIARIO | --- | LMITE DE AREA O SECTOR |
|  | BIDEGORRI |  | NA DE AREA DE REPARTO O SECTOR |
| | |  | ALINEACION LMITE O ENTORNO EDIFICATORIO |


LEIÃO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LEIRIA
BIENHEIRADA

28 AGO. 2006

PROYECTO
TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA
EN EL AREA 42.

ENCARGO
ETARFI S.L.
representante
Mónica Rodríguez Álvarez
MIGUEL ANGEL JAUREGUI V

PLANO	DISEÑO URBANO – USOS PORMENORIZADOS QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL PLANO N° 6				Nº 0.5
ESCALA	1/5.000	FECHA	07/2006	MODIFICA.	


ARQUITECTO PARQUE USATEGUI S.L. Javier Fernandez Landeta 	
DIRECTORIO	FIUCHERO

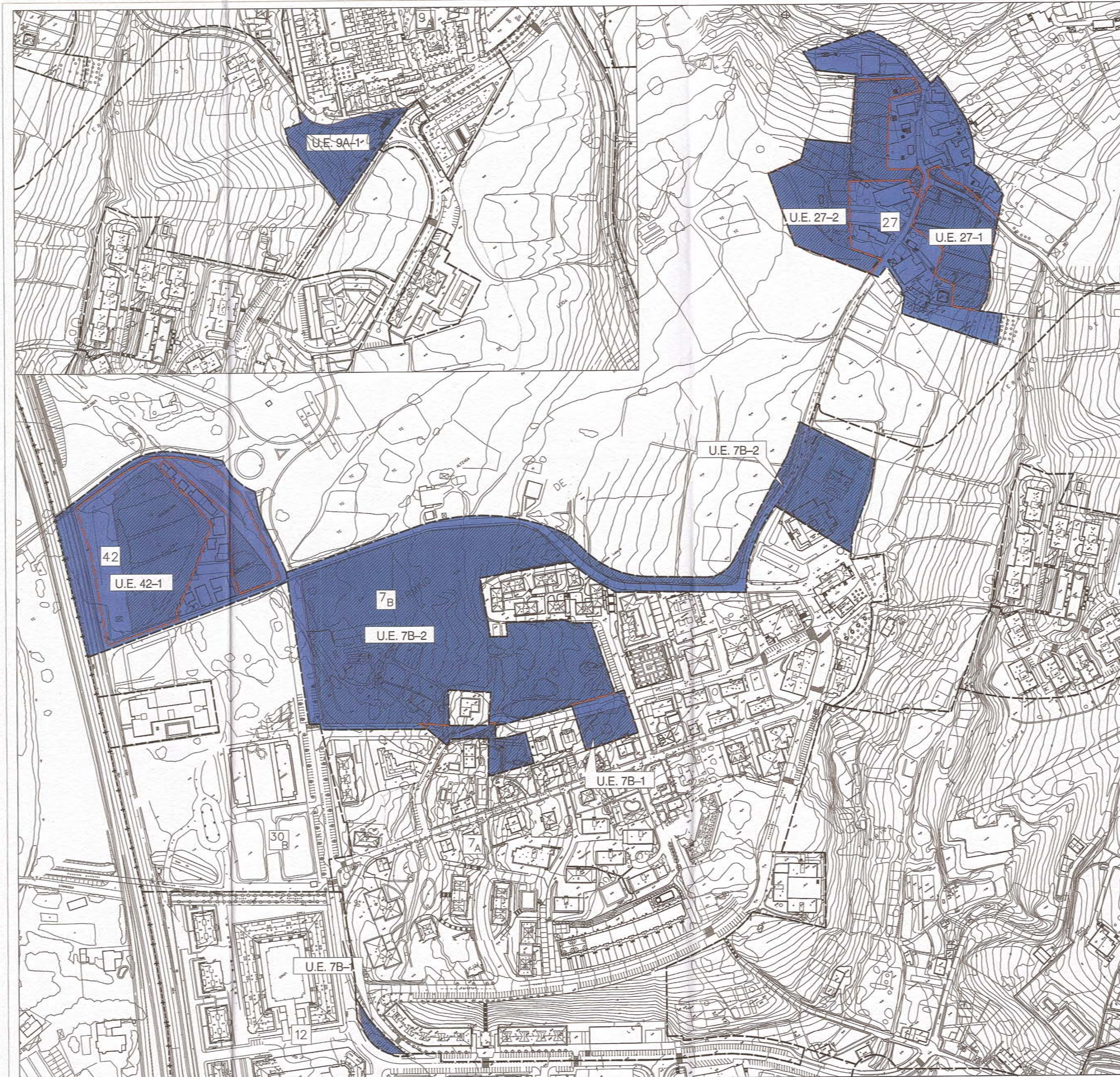


LEYENDA

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

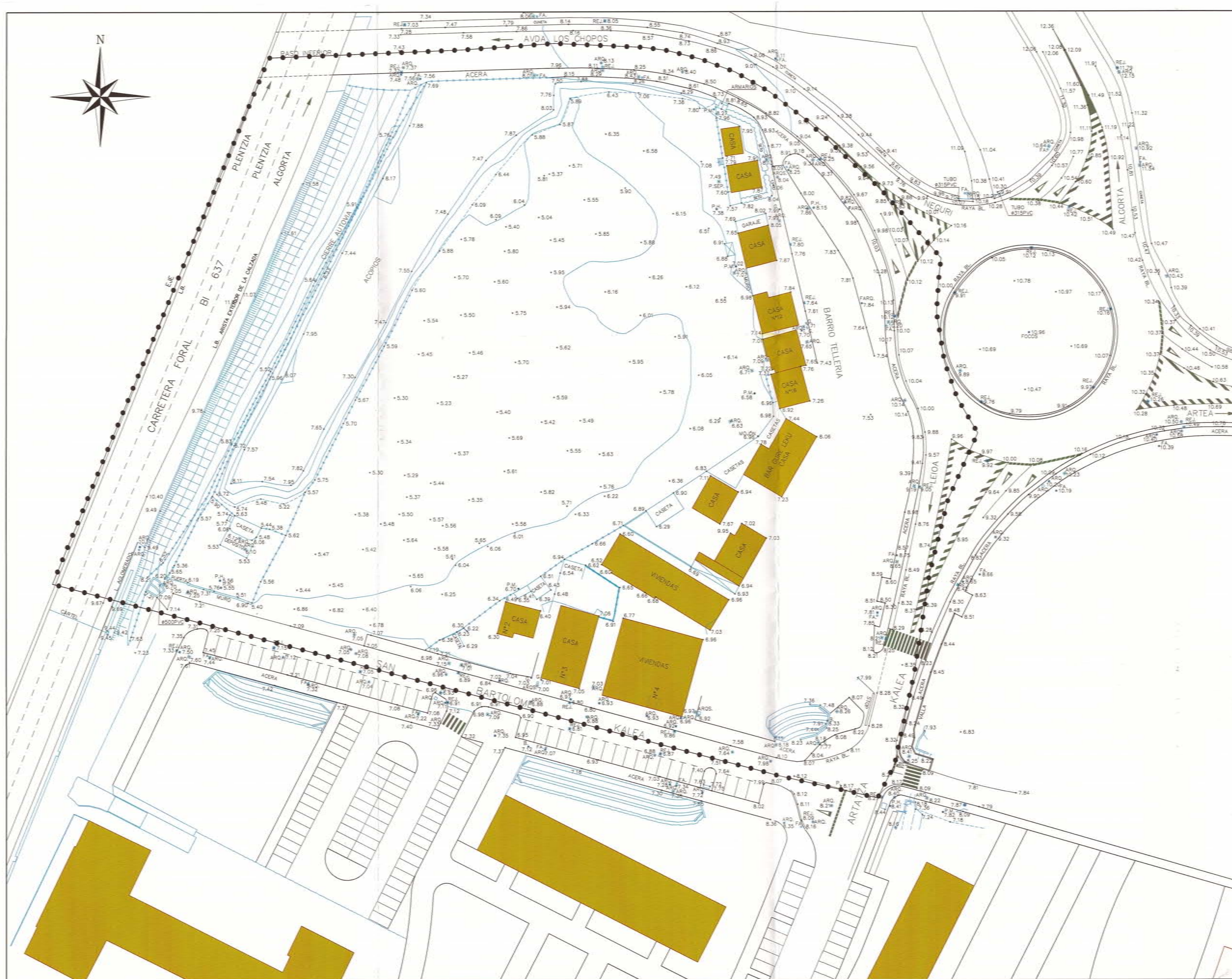


PROYECTO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA					ARQUITECTO FABRICE USATGOUX S.L. Javier Francisco Usatgoux 	
TEXTO REFUNDIDO		EN EL AREA 42.						
ENCARGO		PLANO	DISEÑO URBANO – USOS PORMENORIZADOS QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL PLANO Nº7-C			Nº 0.6		
ENCARGO S.L. FABRICE USATGOUX S.L. JAVIER FRANCISCO USATGOUX MIGUEL ANGEL JAUROGOTI VILLER								
ENCARGO		ESCALA	1/2.000	FECHA	07/2006	MODIFICA.	DIRECTORIO	FUICHERO



- AREA CON UNIDAD DE EJECUCION
- SUELO VACANTE
- LIMITE DE UNIDAD DE EJECUCION
- 5 NUMERO DE AREA O SECTOR
- U.E. 23-1 NUMERO DE UNIDAD DE EJECUCION

PROYECTO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA					ARQUITECTO		
TEXTO REFUNDIDO		EN EL AREA 42.					PARQUE USATEGUI S.L.		
ENCARGO		PLANO	GESTION QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL PLANO Nº 9-1			Nº 0.8		Javier Fernandez Landeta	
STUDIO S.L.		ESCALA	1/2.000	FECHA	07/2006	MODIFICA.		DIRECTORIO	FIUCHERO
Representante									
Mónica Rodríguez Álvarez									
MIGUEL ANGEL JAUREGUI VIZI									



EUSKAL LEIOA BIZKAIA
AYUNTAMIENTO DE LEIOA
BIZKAIA
COL. DE INGENIEROS DE OBRAS PUBLICAS
IXUS ONETSA - VISADO
27 JUL 2006

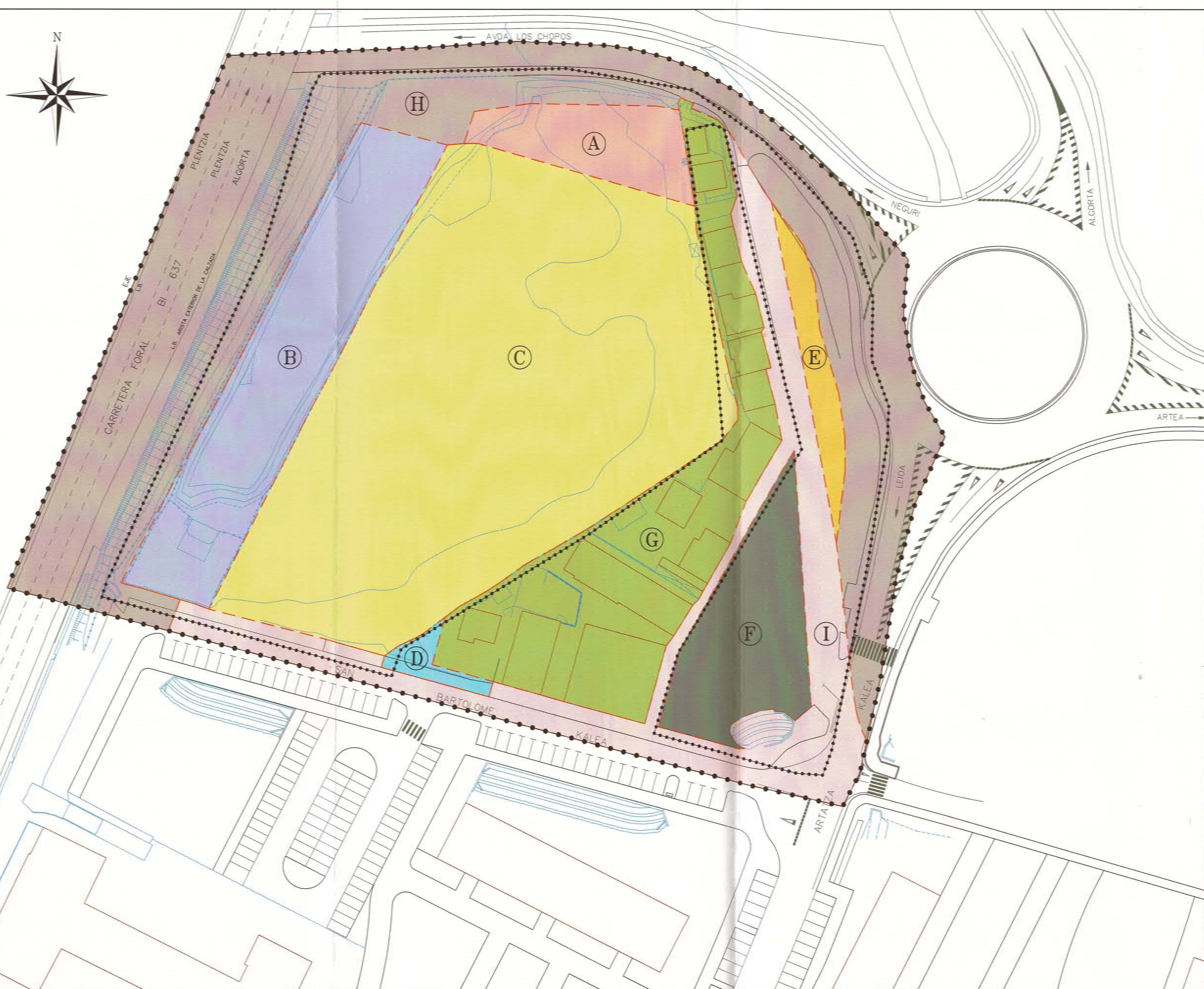
LEIOA BIZKAIA
AYUNTAMIENTO DE LEIOA
BIZKAIA
DILIGENCIA
Este documento es
copie del original.
Leioa, 28 ABO 2006



--- Limite AREA 42 (Segun P.G.)

PROYECTO TEXTO REFUNDIDO	MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA EN EL AREA 42.				ENCARGO ENCARGO S.L. Representante Miguel Angel Aureguel Vitero	Nº 0.9	FICHERO 0.09-TOPO-ACTUAL(T.R.).dwg
	PLANO	TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL	ESCALA	1/500	FECHA	07/06	MODIFICA.

ARQUITECTO
PARQUE USATEGUI S.L.
Javier Fernandez Landeta
javierfernandez

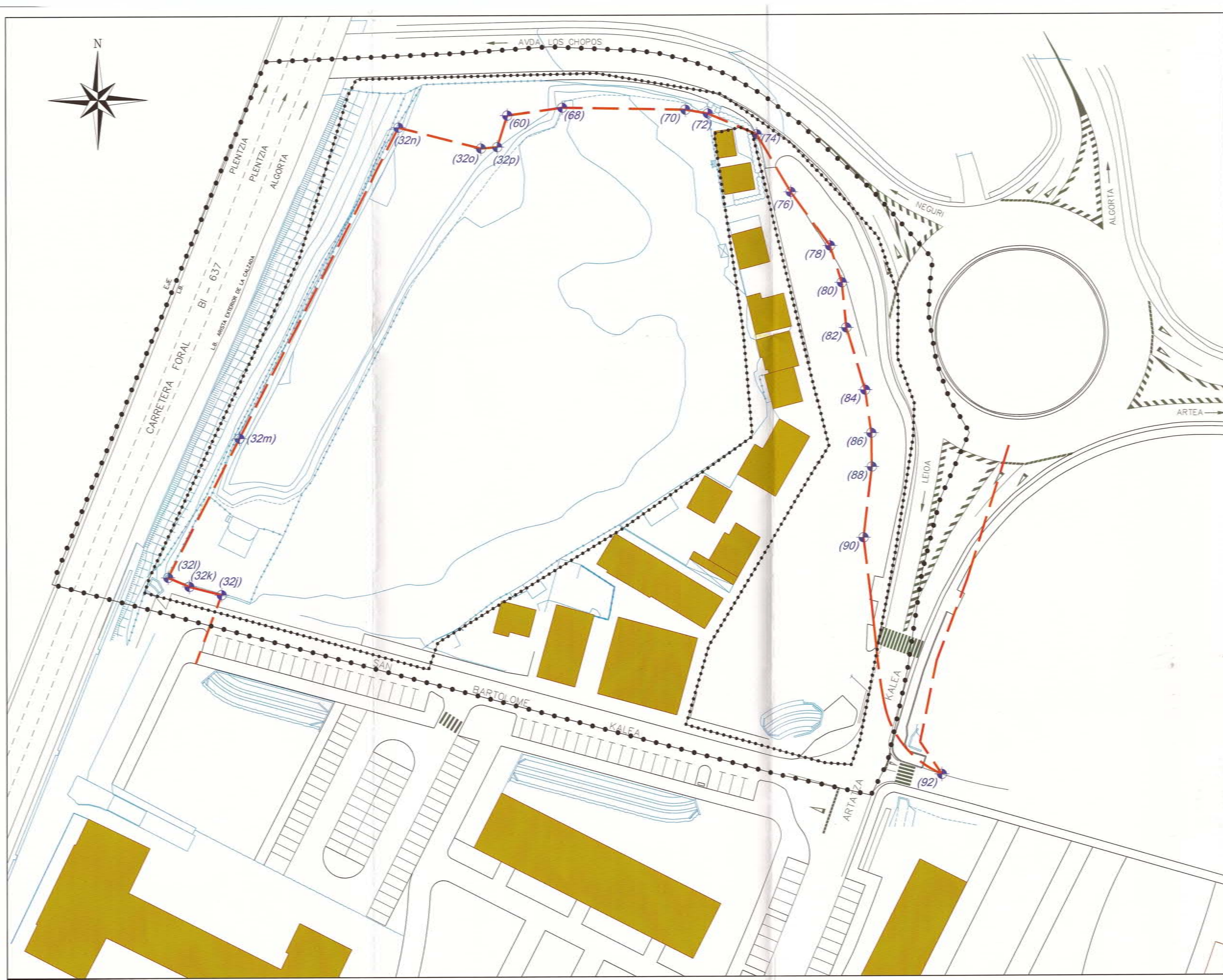


PARCELAS INICIALES	
Nº PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA EN M2
A	721,24
B	2.286,74
C	7.867,25
D	141,18
E	364,00
F	1.171,00
G	2.907,00
H	7.225,00
I	2.571,59
TOTAL	25.255,00

- Limite de Parcelas
- Limite AREA 42 (Segun P.G.)
- Limite U.E. 42.1 (Segun P.G.)



PROYECTO TEXTO REFUNDIDO	MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA EN EL AREA 42.					ENCARGO PARQUE USATEGUI S.L. Javier Fernandez Landeta f.fernandez
	PLANO	PARCELAS INICIALES			Nº 0.10	
ENCARGO SISTEMI S.L. Rodríguez Álvarez MIGUEL ANGEL JAUREGUI YITIERI	ESCALA	1/500	FECHA	07/2.006	MODIFICA.	FICHERO 0.10-PARCELAS-INI(T.R.).dwg



Coordenadas de Vertices del Limite de Expropiacion de la Diputacion

Nº de Vertice	Coordenadas	
	X	Y
(32j)	500211.41	4798469.53
(32k)	500204.06	4798471.45
(32l)	500199.24	4798473.53
(32m)	500215.55	4798505.26
(32n)	500252.09	4798576.15
(32o)	500270.90	4798571.30
(32p)	500274.62	4798571.60
(60)	500276.90	4798578.80
(68)	500289.39	4798580.55
(70)	500317.52	4798580.01
(72)	500322.67	4798579.12
(74)	500333.73	4798574.34
(76)	500341.65	4798561.14
(78)	500350.44	4798548.87
(80)	500353.10	4798540.47
(82)	500354.12	4798530.17
(84)	500358.37	4798515.89
(86)	500359.78	4798506.05
(88)	500359.89	4798498.34
(90)	500357.95	4798482.18
(92)	500375.63	4798428.12

- Edificacion Existente
- Limite AREA 42 (Segun P.G.)
- Limite U.E. 42.1 (Segun P.G.)
- Limite de Expropiacion

PROYECTO
TEXTO REFUNDIDO

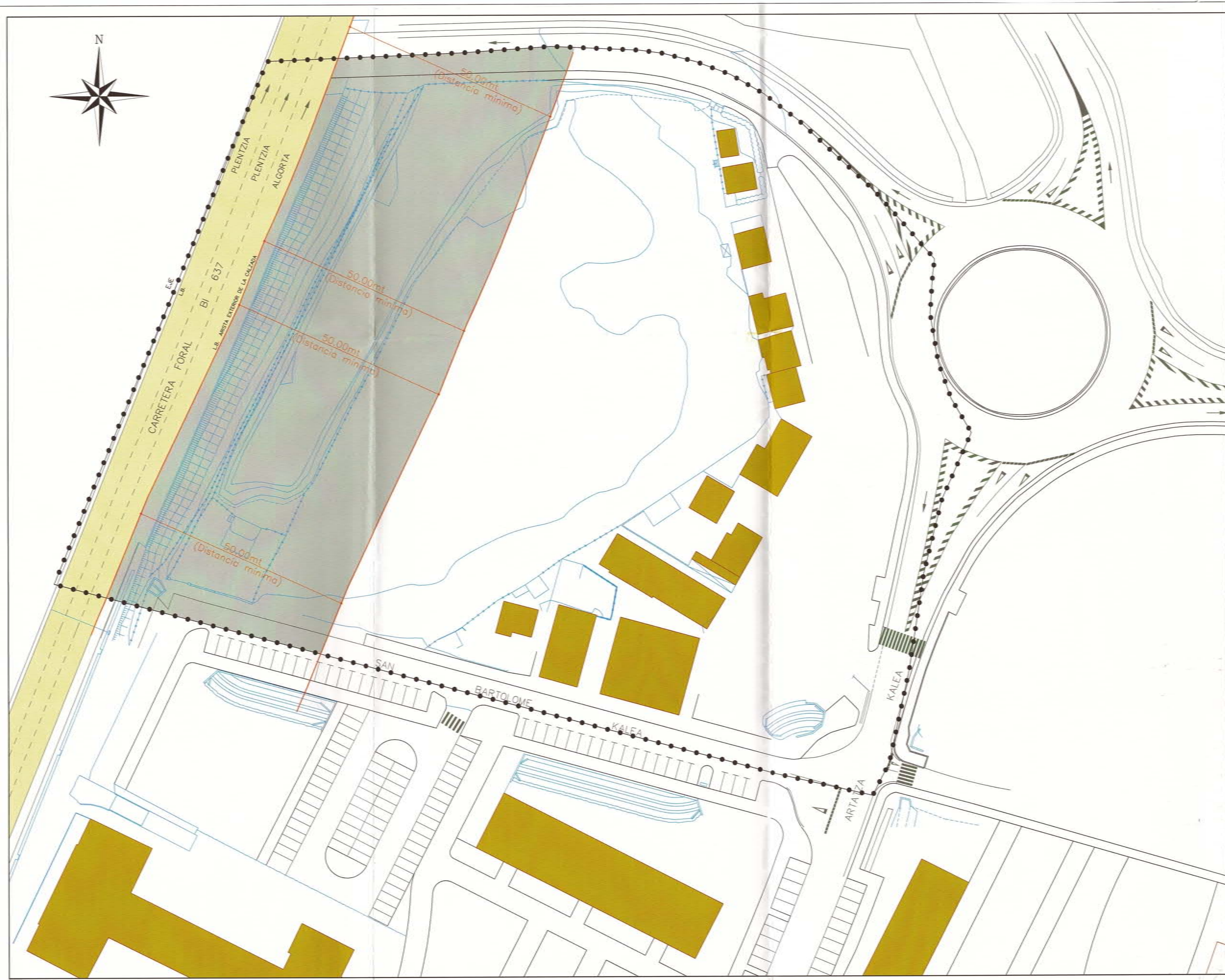
ENCARGO
FERRAZ S.L.
Representante
Miguel Rodríguez Álvarez
Miguel Ángel Jauregui Viteri

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEOIA
EN EL AREA 42.

PLANO LIMITE DE EXPROPIACION Nº 0.11
ESCALA 1/500 FECHA 07/2.006 MODIFICA.

ARQUITECTO
PARQUE USATEGUI S.L.
Javier Fernandez Landeta
Javier Fernandez



FICHERO
0.11-LIMITE-EXPROPIACION(T.R.).dwg



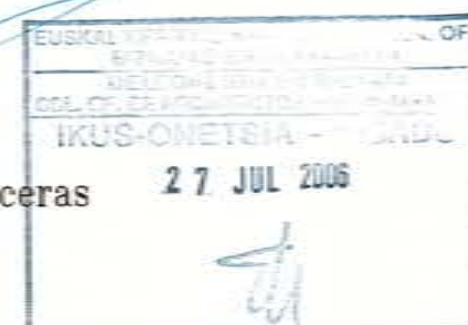
EUSKAL HERRIKO ARQUITECTOS S.L. OF.
BIZKAIKO OIBERNAKIA
DELEGACIÓ DE LEIOA
COL. OF. DE ARQUITECTOS Nº 1170
IKUS-ONETSIA - VISADO
27 JUL 2006
th

ARQUITECTO
PARQUE USATEGUI S.L.
Javier Fernandez Landeta
DILIGENCIA
Esta diligencia es
la que se da en el momento de
Leioa 28 AGO 2006



-  Edificacion Existente
-  Limite AREA 42 (Segun P.G.)

PROYECTO TEXTO REFUNDIDO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA EN EL AREA 42.				ARQUITECTO PARQUE USATEGUI S.L. Javier Fernandez Landeta <i>Javier Fernandez</i>	
ENCARGO ETXEGI S.L. Representante Miguel Rodriguez Alvarez Miguel Angel JAUREGUI VITERI		PLANO	AFECCIONES A LA FUTURA EDIFICACION.		Nº 0.12		
		ESCALA	1/500	FECHA	07/2.006	MODIFICA.	FICHERO 0.12-AFECCIONES(T.R.).dwg



- Vialidad rodada-aceras
- Vialidad Peatonal
- Jardines
- Edificacion Existente
- ① Edificacion Prevista destinada a Viviendas
- ② Edificacion Prevista destinada a Residencia Comunitaria (Tercera Edad)
- Limite AREA 42A Telleria consolidado
- Limite AREA 42B Telleria vacante
- Limite Suelo Vacante

PROYECTO TEXTO REFUNDIDO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA EN EL AREA 42.				ARQUITECTO PARQUE USATEGUI S.L. Julian Fernandez Lazdeta <i>Julian Fernandez</i>	
ENCARGO SISTEMI S.L. Representante Miguel Rodriguez Alvarez MIGUEL ANGEL JAUREGUI VITERI		PLANO 1/500	PROPUESTA DE IMAGEN RESULTANTE. (NO VINCULANTE)		Nº 0.13	FICHERO 0.13-PROPUESTA-ORDENACION(LR).dwg	
		ESCALA	1/500	FECHA	07/2.006	MODIFICA.	



Superficies del AREA 42B Telleria Vacante

	S.G. Comunicaciones	2.284m ²
	S.G. Proteccion (Expropiado)	4.941m ²
	S.G. Espacios Libres	525m ²
	S.L. Espacios libres	5.655m ²
	S.L. Viario	4.268m ²
	Residencial	4.675m ²
Total		22.348m ²

- ① Edificacion Prevista destinada a Viviendas
② Edificacion Prevista destinada a Residencia Comunitaria (Tercera Edad)

- Limite AREA 42A Telleria consolidado
—●—●—●— Limite AREA 42B Telleria vacante
—●—●—●— Limite Suelo Vacante



PROYECTO
TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA
EN EL AREA 42.

ENCARGO

PLANO JUSTIFICACION DE SUPERFICIES

Nº 0.14

ESCALA

1/500

FECHA

07/2.006



MODIFICA.

ARQUITECTO
PARQUE USATEGUI S.L.
Javier Fernandez Landeta

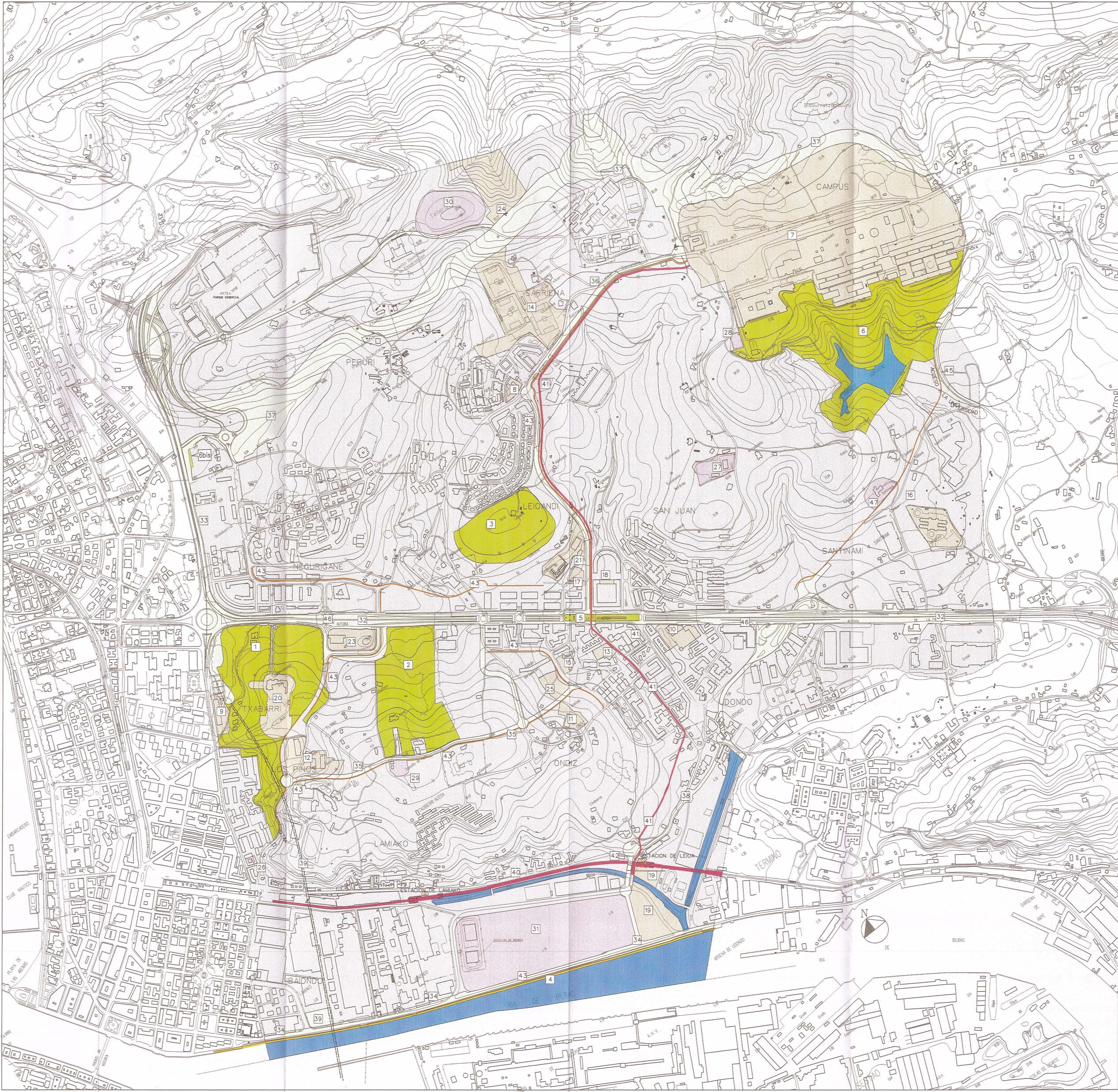
FICHERO

0.14-JUSTIFICACION DE SUPERFICIES(1).dwg



-  Limite AREA 42A Telleria consolidado
Sup. = 2.907m²
-  Limite AREA 42B Telleria vacante
Sup. = 22.348m²

PROYECTO TEXTO REFUNDIDO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA EN EL AREA 42.				ARQUITECTO PARQUE USATEGUI S.L. Javier Fernandez Landeta <i>Javier Fernandez</i>
ENCARGO EXEQUI S.L. Presidente: Mónica Rodríguez Álvarez Miguel Ángel Jaurregui Vitorico		PLANO	PROPUESTA DE DELIMITACION DE DOS AREAS, 42A TELLERIA CONSOLIDADO Y 42B TELLERIA VACANTE		Nº 1.1	
		ESCALA	1/500	FECHA	07/2.006	FICHERO 1.01-MED-DELIMITACION DE LAS AREAS 42A y 42B



SISTEMAS GENERALES

ESPACIOS LIBRES ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

- 1 ARTAZA
- 2 PINOSOLO
- 3 LEIOANDI
- 4 PASEO MARITIMO
- 5 BULEVAR
- 6 LERTUTXE
- 6bis TELLERIA

EQUIPAMIENTO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- 7 EHU-UPV
- 8 CENTRO DONBANE
- 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 SANTINAMI
- 17 TEATRO AUDITORIO
- 18 CASA DE CULTURA
- 19 PARKING METRO
- 20 PALACIO DE ARTAZA
- 21 AYUNTAMIENTO
- 23 BOMBEROS
- 24 DEPORTIVO-CAMPO DE TIRO
- 25 PARKING SAKONETA

INSTALACIONES

- 26 SUBSTACION LOS PINOS
- 27 SUBSTACION 1
- 28 SUBSTACION 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 LAMIAGO
- 39 SUBFLUVIAL ARTAZA UGALDEBIETA

FERROVIARIO

- 41 METRO LIGERO
- 42 METRO

BIDEGORRI

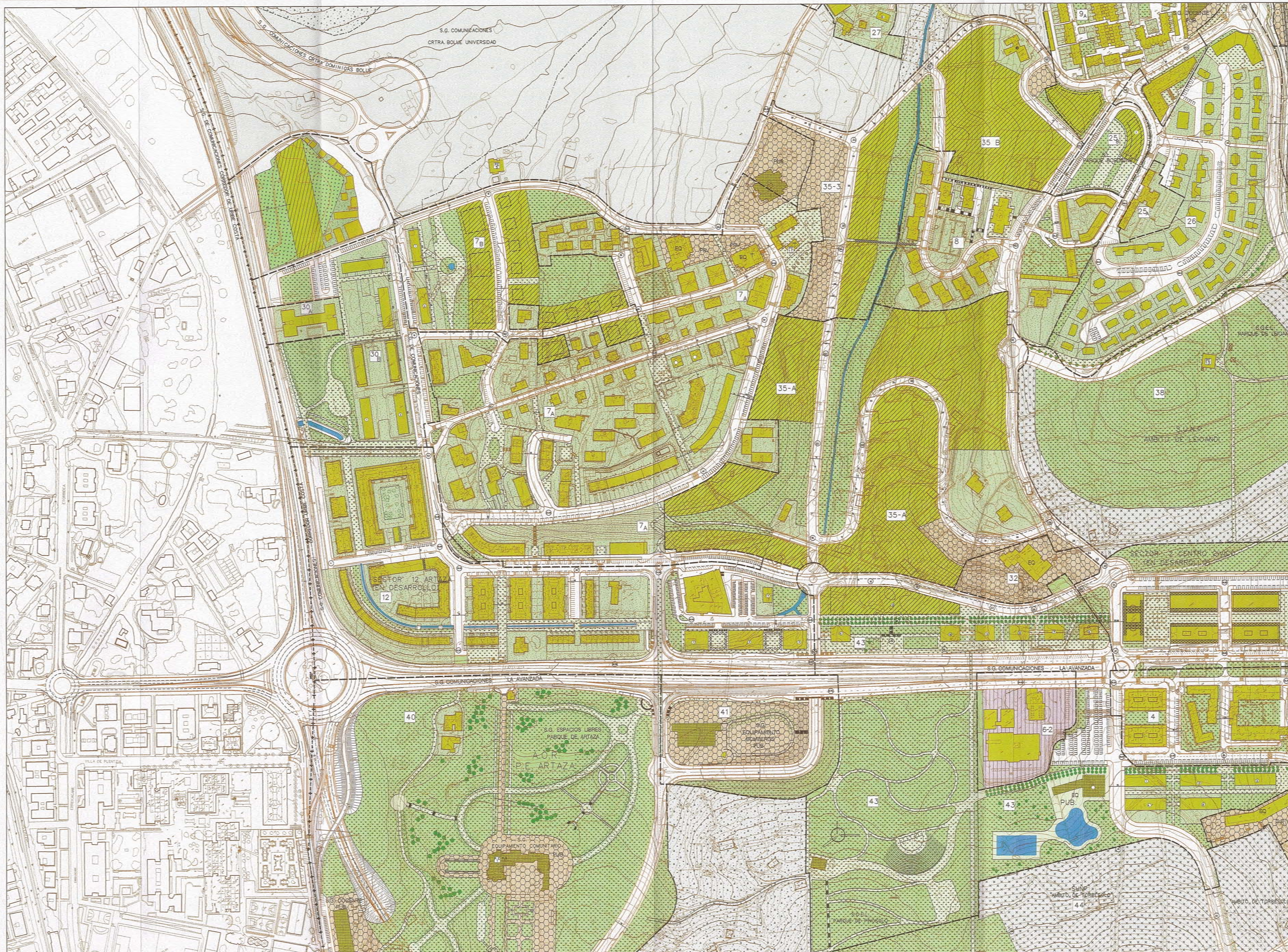
- 43 BIDEGORRI

FLUVIAL

27 JUL 2006



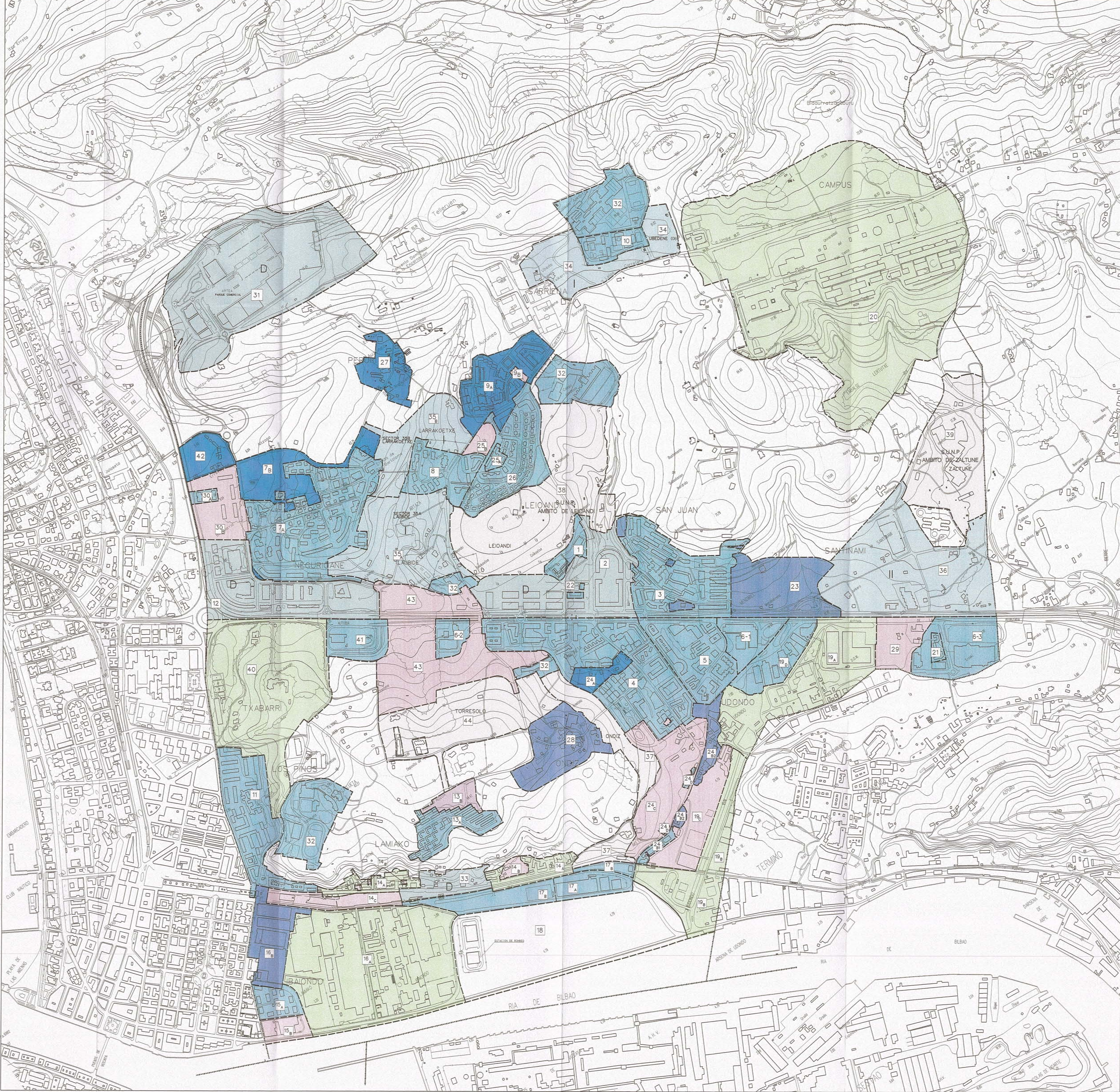
PROYECTO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA EN EL AREA 42.		ENCARGO	
ENCARGO		PLANO	SISTEMAS GENERALES	Nº 1.2	
ENCARGO		ESCALA	MODIFICA EL PLANO Nº 4 DEL PLAN GENERAL		
ENCARGO		FECHA	07/2006	MODIFICA.	
ENCARGO		DIRECTORIO		FLUCHERO	



LEYENDA

RESIDENCIAL	RIOS Y SU ZONA DE PROTECCION
COMERCIAL	METROPOLITANO
INDUSTRIAL ALMACENES	METRO LIGERO
TERCARIO-MIXTO	EDIFICACION PROTEGIDA
EQUIPAMIENTO	PROTECCION ESPECIAL
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	F.O. EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	PRIV. EQUIPAMIENTO PRIVADO 27 JUL 2006
S.G. INFRAESTRUCTURAS	PUB. EQUIPAMIENTO PUBLICO
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES)	RASANTE DE CRUCE
ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION	GALERIAS Y PORCHES
VIARIO	TERMINO MUNICIPAL
BIDEGORRI	LIMITE DE AREA O SECTOR
EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION	N° DE AREA DE REPARTO O SECTOR
NUEVA EDIFICACION	ALINEACION LIMITE O ENTORNO EDIFICATORIO
EDIFICIOS PUBLICOS	
EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO	

PROYECTO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEOIA		AYUNTAMIENTO DE LEOIA	
TEXTO REFUNDIDO		EN EL AREA 42.		PARQUE USABOUI S.L.	
ENCARGO	PLANO	DISEÑO URBANO - USOS PORMENORIZADOS		N° 1.4	
	ESCALA	MODIFICA EL PLANO N°7-C DEL PLAN GENERAL		DIRECTORIO	
	FECHA	1/2.000		FOLIO	
FECHA		07/2006		MODIFICA	



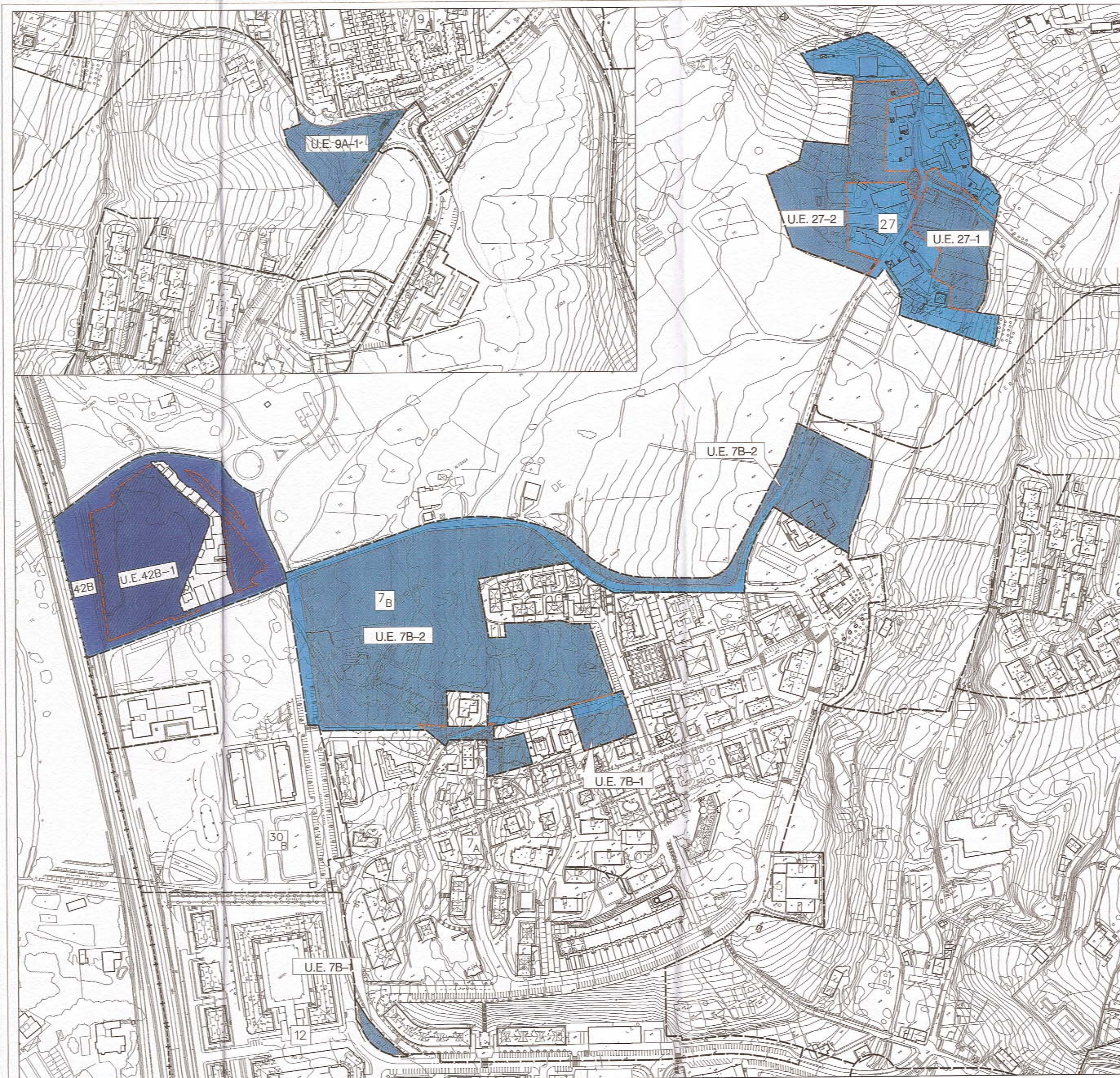
- SUELO URBANO CON UNIDADES DE EJECUCION DEFINIDAS
- SUELO URBANO CON UNIDADES DE EJECUCION A DEFINIR
- SUELO URBANO EN EL QUE LA UNIDAD DE EJECUCION COMPRENDE LA TOTALIDAD DEL AREA
- SUELO URBANO ASISTEMATICO
- SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO
- SUELO URBANIZABLE PRIMER CUATRIENIO
- SUELO URBANIZABLE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

----- LIMITE DE AREA O SECTOR

20 NUMERO DE AREA








PROYECTO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEOIA				ARQUITECTO	
TEXTO REFUNDIDO		EN EL AREA 42.				PABLO USATEGUI S.L. Javier Francisco Usategui	
ENCARGO PABLO USATEGUI S.L. Módulo Constructor Alvarus Módulo. ANGELES JARDINES VITROS	PLANO	GESTION DEL SUELO QUE ESTABLECE EL PLAN GENERAL			Nº 1.5		
	ESCALA	1/5.000	FECHA	07/2006	MODIFICA.		



- AREA CON UNIDAD DE EJECUCION
- SUELO VACANTE
- LIMITE DE UNIDAD DE EJECUCION
- 5 NUMERO DE AREA O SECTOR
- U.E. 23-1 NUMERO DE UNIDAD DE EJECUCION

PROYECTO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEOIA					ARQUITECTO PARQUE USATEGUI S.L. Javier Fernandez Landeta <i>Javier Fernandez</i>	
TEXTO REFUNDIDO		EN EL AREA 42.						
ENCARGO USATEGUI S.L. Licenciado Rodriguez Alvarez MIGUEL ANGEL LAURENCIO VILLER	PLANO	GESTION MODIFICA EL PLANO Nº 9-1 DEL PLAN GENERAL			Nº 1.6		DIRECTORIO	FIUCHERO
	ESCALA	1/2.000	FECHA	07/2006	MODIFICA.			

[illegible]

- | | |
|---|---|
|  | Edificacion Existente |
|  | Alineacion Maxima
Limite de la Edificacion Sobre Rasante |
| ① | Edificacion Prevista
destinada a Viviendas |
| ② | Edificacion Prevista
destinada a Residencia Comunitaria (Tercera Edad) |
|  | Limite AREA 42A Telleria consolidado |
|  | Limite AREA 42B Telleria vacante |
|  | Limite Suelo Vacante |

PROYECTO
TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA
EN EL AREA 42.

ENCARGO
ETXERU S.L.
representante
Mónica Rodríguez Álvarez
MIGUEL ANGEL JAUREGUI VITERI

PLANO	ALINEACIONES MAXIMAS SOBRE RASANTE				Nº 1.7
ESCALA	1/500	FECHA	07/2.006	MODIFICA.	

ARQUITECTO
PARQUE USATEGUI S.L.
Javier Fernandez Landeta
Javier Fernandez

FICHERO
1.07-A INFECCION-SORPRE(T.R.)



- Alineacion Maxima
- Limite de la Edificacion Bajo Rasante
- Edificaciones Previstas
- Limite AREA 42A Telleria consolidado
- Limite AREA 42B Telleria vacante
- Limite Suelo Vacante

PROYECTO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA					ARQUITECTO PARQUE USATEGUI S.L. Javier Fernandez Landeta <i>Javier Fernandez</i>
TEXTO REFUNDIDO		EN EL AREA 42.					
ENCARGO BYCEP S.L. Representante Mónica Rodríguez Alaraz MIGUEL ANGEL JAUREGUI VITERI	PLANO	ALINEACIONES MAXIMAS BAJO RASANTE			Nº 1.8		
	ESCALA	1/500	FECHA	07/2.006	MODIFICA.	FICHERO 1.02-ALINEACION-BAJO(T.R.).dwg	



PARCELAS INICIALES	
Nº PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA EN M2
A	721,24
B	2.286,74
C	7.867,25
D	141,18
E	364,00
F	1.171,00
G	2.907,00
H	7.225,00
I	2.571,59
TOTAL	25.255,00



- Limite de Parcelas
- ① Edificacion Prevista destinada a Viviendas
- ② Edificacion Prevista destinada a Residencia Comunitaria (Tercera Edad)
- Limite AREA 42A Telleria consolidado
- Limite AREA 42B Telleria vacante
- Limite Suelo Vacante

PROYECTO TEXTO REFUNDIDO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA EN EL AREA 42.				ARQUITECTO PARQUE USATEGUI S.L. Javier Fernandez Lazdola	
ENCARGO PARQUE USATEGUI S.L. Miguel Rodriguez Alvarez MIGUEL ANGEL JAUREGUI VITERI	PLANO	SUPERPOSICION DEL PARCELARIO INICIAL CON LA PROPUESTA DE ORDENACION			Nº 1.9		FICHERO 1.09-SUPERPO-PARCE-ORDEN(1.9).dwg
	ESCALA	1/500	FECHA	07/2.006	MODIFICA.		



- AREA 42A Telleria consolidado
- Dominio Privado
- Dominio Publico
- Limite AREA 42A Telleria consolidado
- Limite AREA 42B Telleria vacante
- Limite Suelo Vacante

PROYECTO TEXTO REFUNDIDO	MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA EN EL AREA 42.					ENCARGO PARQUE USATEGUI S.L. Javier Fernandez Landeta <i>Javier Fernandez</i>
	PLANO	DOMINIO PUBLICO Y PRIVADO RESULTANTE			Nº 1.10	
ENCARGO Miguel Rodríguez Alvares Miguel Ángel Jaurbegui Viteri	ESCALA	1/500	FECHA	07/2.006	MODIFICA.	FICHERO 1.10-DOMINIO-RESULTANTE(T.R.).dwg



- Limite AREA 42A Telleria consolidado
- Limite AREA 42B Telleria vacante
- Limite Suelo Vacante
- Limite Ambito de Urbanizacion

PROYECTO TEXTO REFUNDIDO		MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA EN EL AREA 42.				ARQUITECTO PARQUE USATEGUI S.L. Javier Fernandez Landeta <i>Javier Fernandez</i>
ENCARGO ENCARGADO Mónica Rodríguez Álvarez MIGUEL ANGEL JAUREGUI VITIERE		PLANO	AMBITO DE URBANIZACION		Nº 1.11	
ESCALA	1/500	FECHA	07/2.006	MODIFICA.		FICHERO 1.11-AMBITO DE URBANIZACION(T.R).dwg