

AREA 37 SEGUNDA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U.

DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA DICIEMBRE 2009





**SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN EL AREA 37  
(ONDIZ VACANTE)**

**INDICE DE LA MEMORIA**

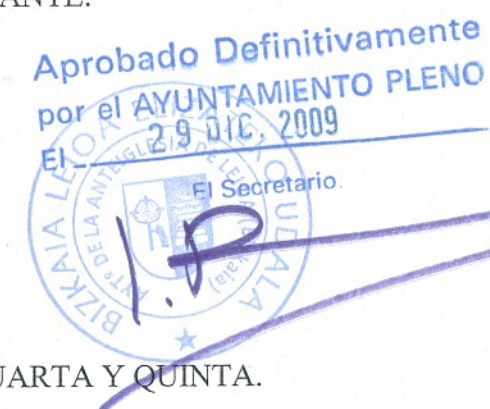
1. ANTECEDENTES
2. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL
3. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE LA LEY 28/06.

**ANEXOS:**

- CONVENIO CON EL GOBIERNO VASCO PARA EL DESARROLLO DE LAS AREAS 37 Y 45
- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO GLOBAL DE ESTANDARES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LAS AREAS 37 Y 45.

**RELACION DE PLANOS**

1. PREVISIONES DEL PLAN GENERAL
2. DETERMINACIÓN DEL SUELO VACANTE.
3. ORDENACIÓN DEL AREA 37.
4. ALINEACIONES Y ALTURAS.
5. PLANTA BAJA.
6. PLANTA PRIMERA.
7. PLANTAS SEGUNDA, TERCERA, CUARTA Y QUINTA.
8. PLANTA ATICO.
9. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES Y AMBITO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
10. PLANO DE IMAGEN.
11. PLAN GENERAL MODIFICADO.





**SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN EL AREA 37  
(ONDIZ VACANTE)  
DOCUMENTO DE LA APROBACION DEFINITIVA**

**MEMORIA**

**1 ANTECEDENTES.**

La delimitación, ordenación pormenorizada y parámetros urbanísticos correspondientes al área 37 (Ondiz Vacante) fueron definidos a través de un expediente de modificación puntual cuyo texto refundido fue aprobado por Orden Foral 1437/06.

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

Por otra parte el Ayuntamiento tramitó en 2006 una modificación puntual del Plan General que tenía por objeto la apertura de una conexión urbana accesible entre el sector 33 (Pikueta) y el área 13 (Txorierri), mediante la creación del área 45. La aprobación definitiva de este expediente se produjo por Orden Foral 1.436/06.

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

**2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

La modificación que ahora se plantea consiste en mantener el número de viviendas libres previstas en el área (48) , incrementar el número de VPO (pasan de 92 a 106) e incluir en el área 67 VTM ( viviendas tasadas municipales de régimen especial), un tipo de vivienda protegida que hasta ahora no se ha promovido en el municipio. Esta previsión diversifica la oferta e incrementa el número de viviendas sometidas a algún tipo de protección sin que ello suponga incrementar de manera abusiva el coeficiente de edificabilidad, ya que este se mantiene próximo al mínimo de 0,4 m2/m2 que establece la Ley 2/06.

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

La nueva ordenación mantiene la red viaria prevista en el documento que modifica, por lo que solamente se alterna el contorno de los bloques edificables.

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

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

**NUMERO DE VIVIENDAS DEL AREA 37 (ONDIZ VACANTE)**

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

**EDIFICABILIDAD DEL AREA 37 (ONDIZ VACANTE)**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Aprobado Definitivamente  
por el AYUNTAMIENTO PLENO

El 28 DIC 2009

El Secretario.

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

AREA	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
37	19.400	194x1,5=291
45	6.518	65,18x1,5=98
SUMAS		389

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

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

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

Leioa, Diciembre de 2009.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Fdo.: Angel Pérez Iniesta



ORDENANZA DEL AREA 37  
(ONDIZ VACANTE)

1 DATOS GENERALES DEL AREA

Número de Área..... 37  
Denominación..... Ondiz Vacante  
Uso global y calificación ..... Residencial  
Superficie del Área ..... 42.958 m2

2 REGIMEN DE USOS

Uso característico:  
5.2. Vivienda colectiva.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.  
3. Infraestructuras en todas sus categorías.  
5. Residencial en todas sus categorías.  
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.  
7.1.2. Industria compatible con la vivienda.  
7.2. Almacén compatible con la vivienda.  
8. Espacios libres en todas sus categorías.

Los usos autorizados distintos del residencial se limitan a las plantas baja y primera. Se autoriza también el uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.  
6.3. Comercio.  
7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.  
7.1.4. Otras industrias.  
7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

3 COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA.

VL ..... 1  
VPO ..... 0,272  
VTM ..... 0,329

4 CONDICIONES URBANISTICAS

Coefficiente de techo ..... 0,53 m2/m2  
Aprovechamiento tipo..... 0,37 m2/m2

5 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Se definen dos bloques cuyas alineaciones máximas pero no obligatorias y alturas vienen definidas en el plano correspondiente. La distribución interior tiene carácter orientativo. El número mínimo orientativo de vivienda de cada tipo es el siguiente:

VL .....48  
VPO .....106  
VTM .....67  
SUMA .....221

6 CONDICIONES DE EXTRAORDINARIAS.

Se fija una única unidad de ejecución y dos etapas de urbanización.  
Se fija un estándar de 2 plazas de garaje por vivienda.  
Se propone como sistema de actuación el de concertación.

7 UNIDAD MINIMA DE DISEÑO  
ARQUITECTÓNICO INTEGRADO.

Cada uno de los dos bloques tiene la consideración de unidad mínima de diseño arquitectónico integrado, y por este motivo debe realizarse, previamente a cualquier actuación edificatoria, un Anteproyecto referido a todo el bloque, que determine los siguientes aspectos básicos de su apariencia exterior:

- Tipología de vivienda.
- Actuación edificatoria mínima, incluyendo urbanización
- Composición volumétrica.
- Diseño de fachada.
- Alineaciones, rasantes y acotado general de dimensiones.
- Situación de portales.
- Distribución interior de garajes y accesos a los mismos.

Aprobado Definitivamente  
por el AYUNTAMIENTO PLENO  
El 29 DIC 2009

El Secretario.

AREA 37 (ONDIZ VACANTE)

CUADRO N° 1: SUPERFICIES DEL AREA

	Viaro	Espacios Libres	Equipamientos	Totales
Sistemas generales existentes	---	---	---	---
Sistemas generales nuevos	---	---	---	---
Total Sistemas Generales	---	---	---	---

Sistemas locales existentes	6.075	---	---	6.075
Sistemas locales en proyecto	7.727	8.604	12.532	28.863
Total Sistemas Locales	13.802	8.604	12.532	34.938

Resto de superficie (Dominio Privado)	8.020
Superficie total del Área	42.958
Superficie con aprovechamiento	36.883

CUADRO N° 2: COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA.

Usos	VL	VPO	VTM
Coefficientes	1,00	0,272	0,329

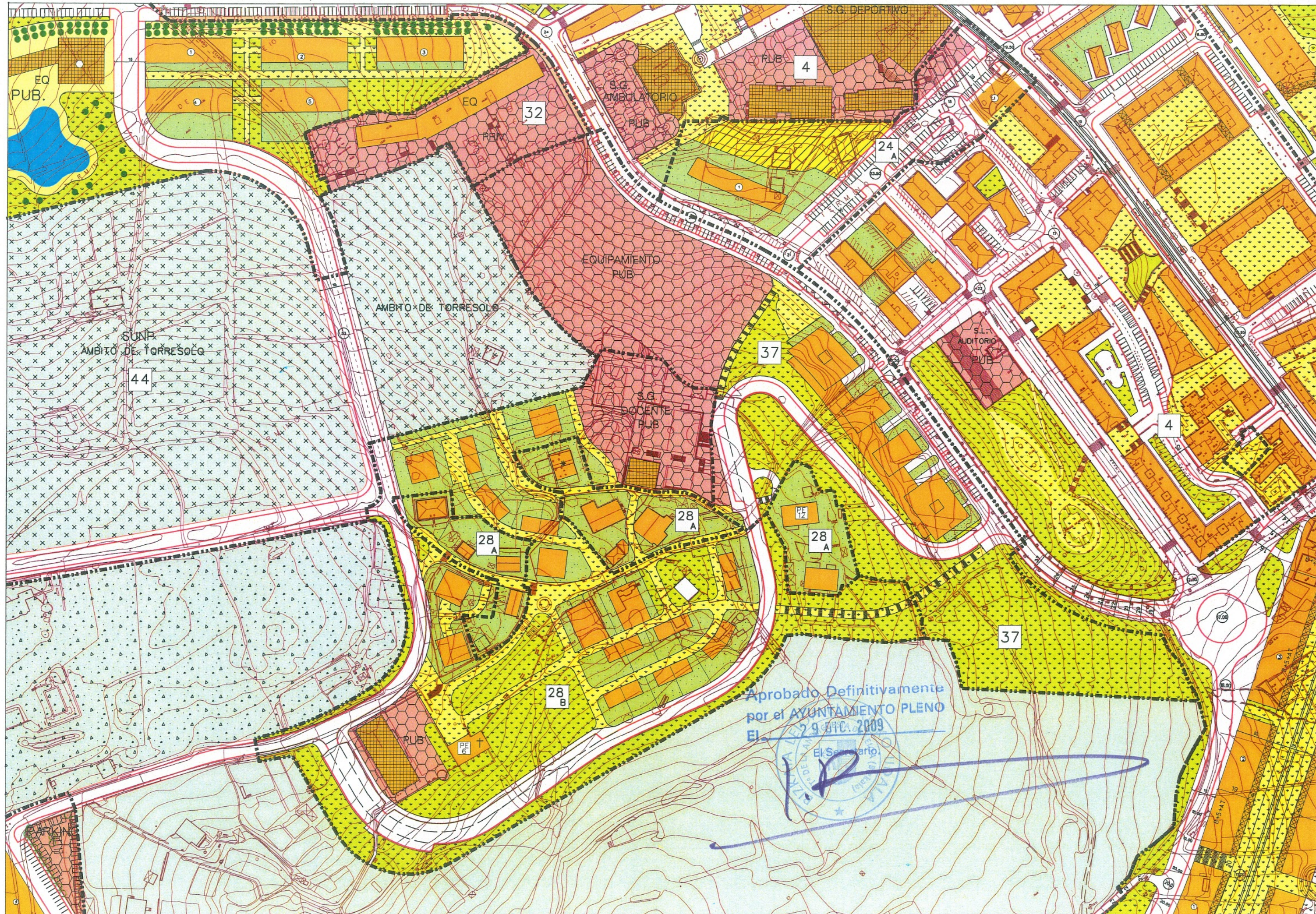
CUADRO N° 3: CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS.

	VL	VPO	VTM	SUMAS
Superficie Construida	4.850	8.900	5.650	19.400
Aprovechamiento ponderado	4.850	2.421	1.859	9.130

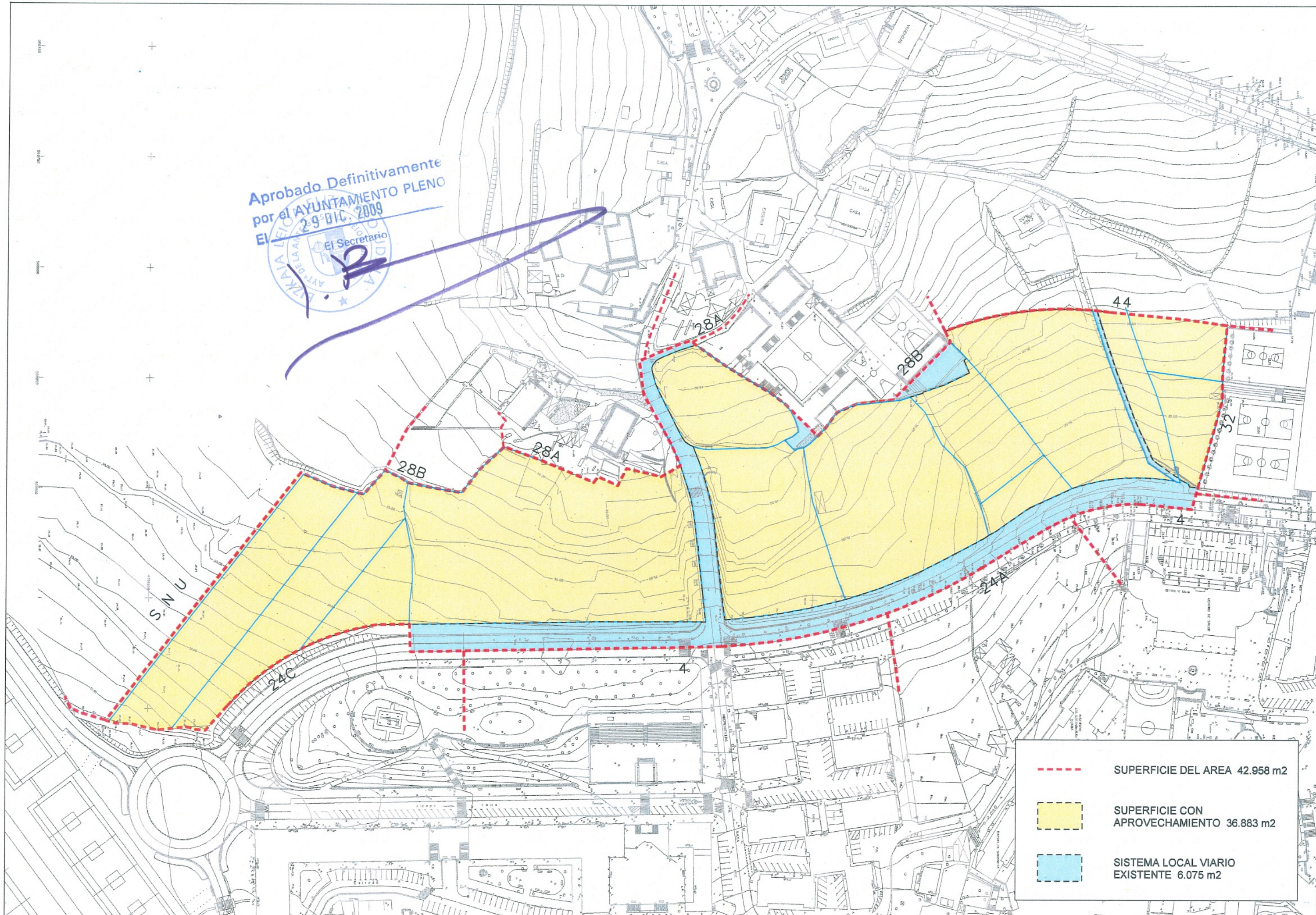
CUADRO N° 4: APROVECHAMIENTOS RESULTANTE

Coefficiente de techo	0,53 m2/m2
Aprovechamiento tipo	0,25 m2/m2









--- SUPERFICIE DEL AREA 42.958 m2

--- SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO 36.883 m2

--- SISTEMA LOCAL VIARIO EXISTENTE 6.075 m2



BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA  
SAILA  
DEPARTAMENTO  
OFICINA TECNICA Y URBANISMO

PROIEKTUAREN ZUZENDARITZA  
DIRECCION DEL PROYECTO

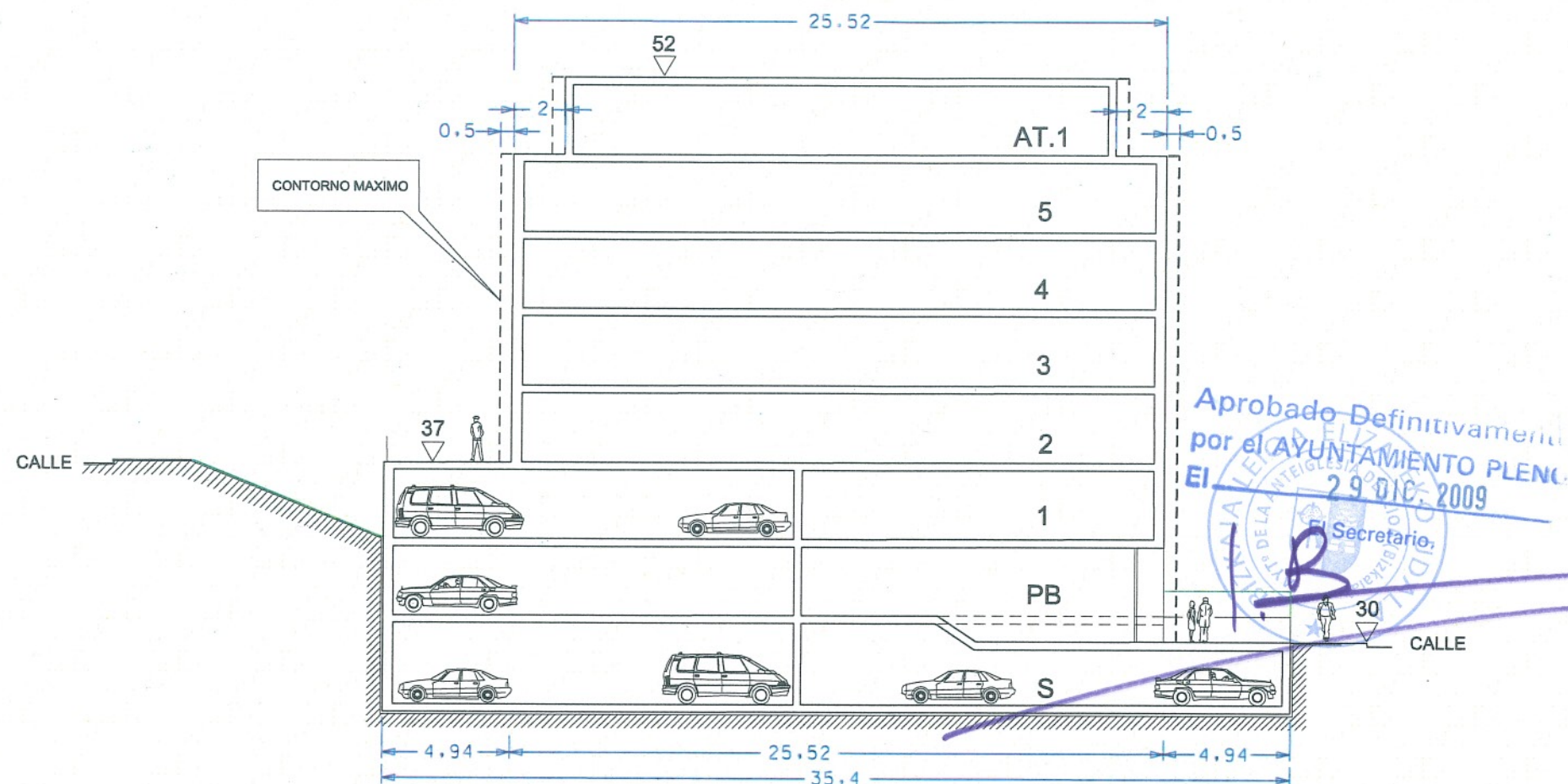
ESKALA (K)	1:1.000
ESCALA (S)	
EGUNA	SEPTIEMBRE 2009
FECHA	

ZENBAKIA / NUMERO
-------------------

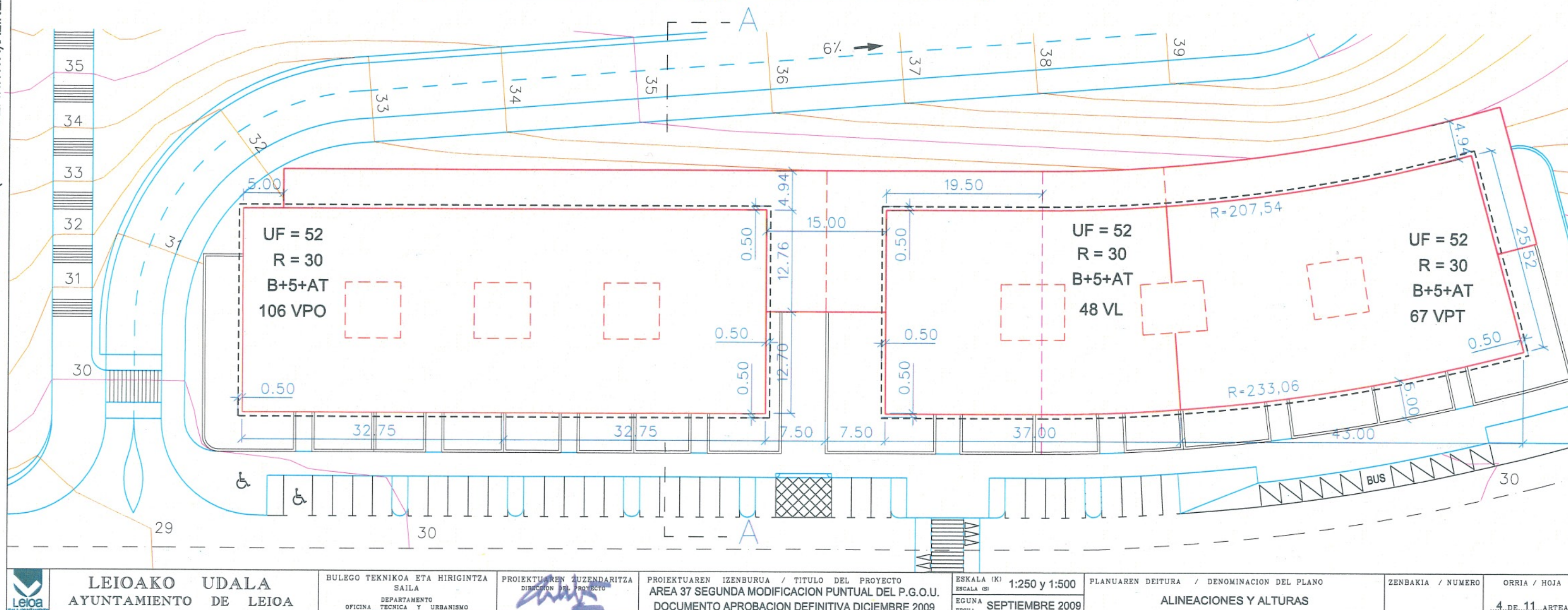
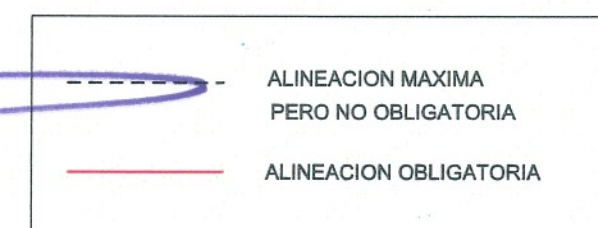
ORRIA / HOJA

3 DE 11 ARTEAN

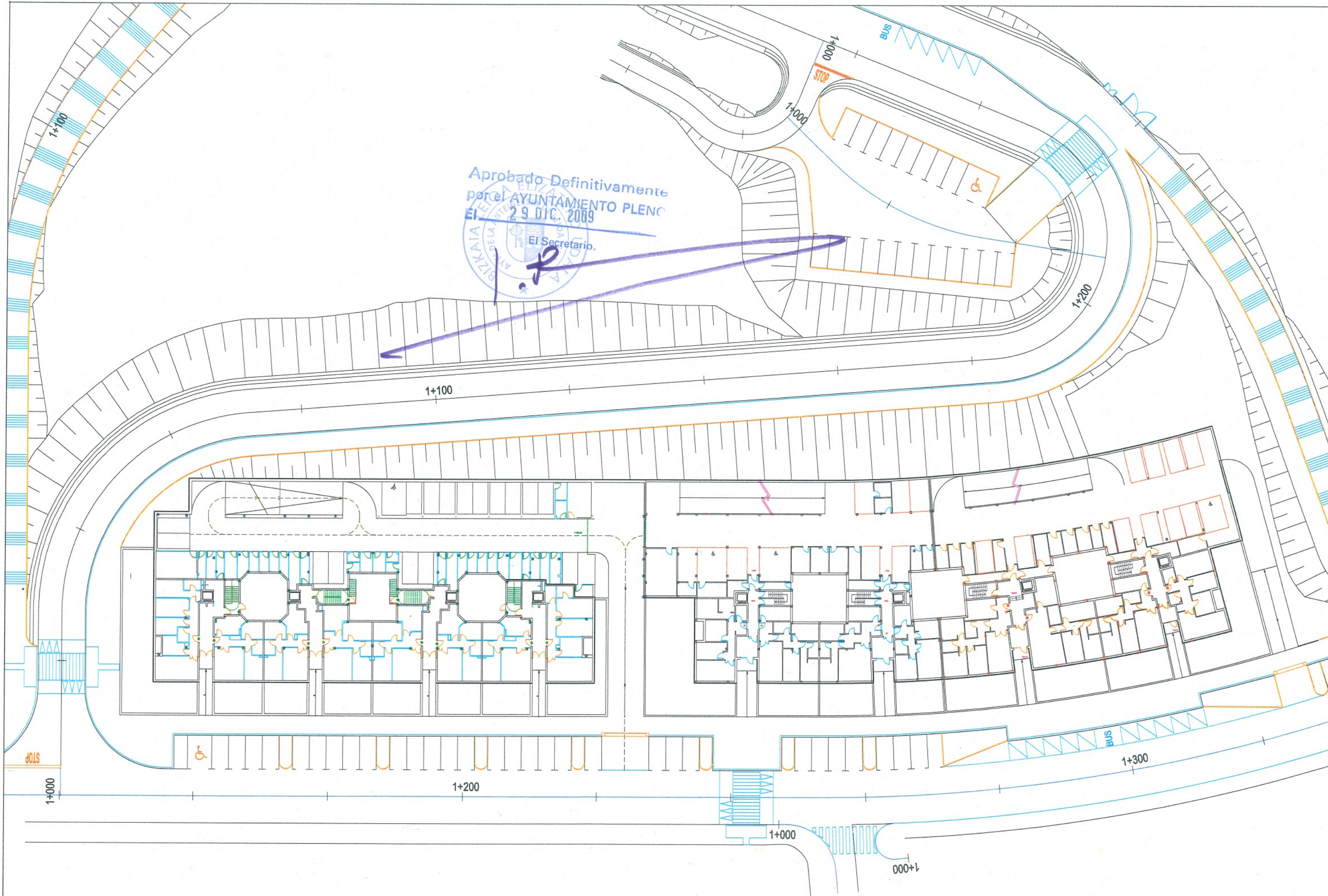




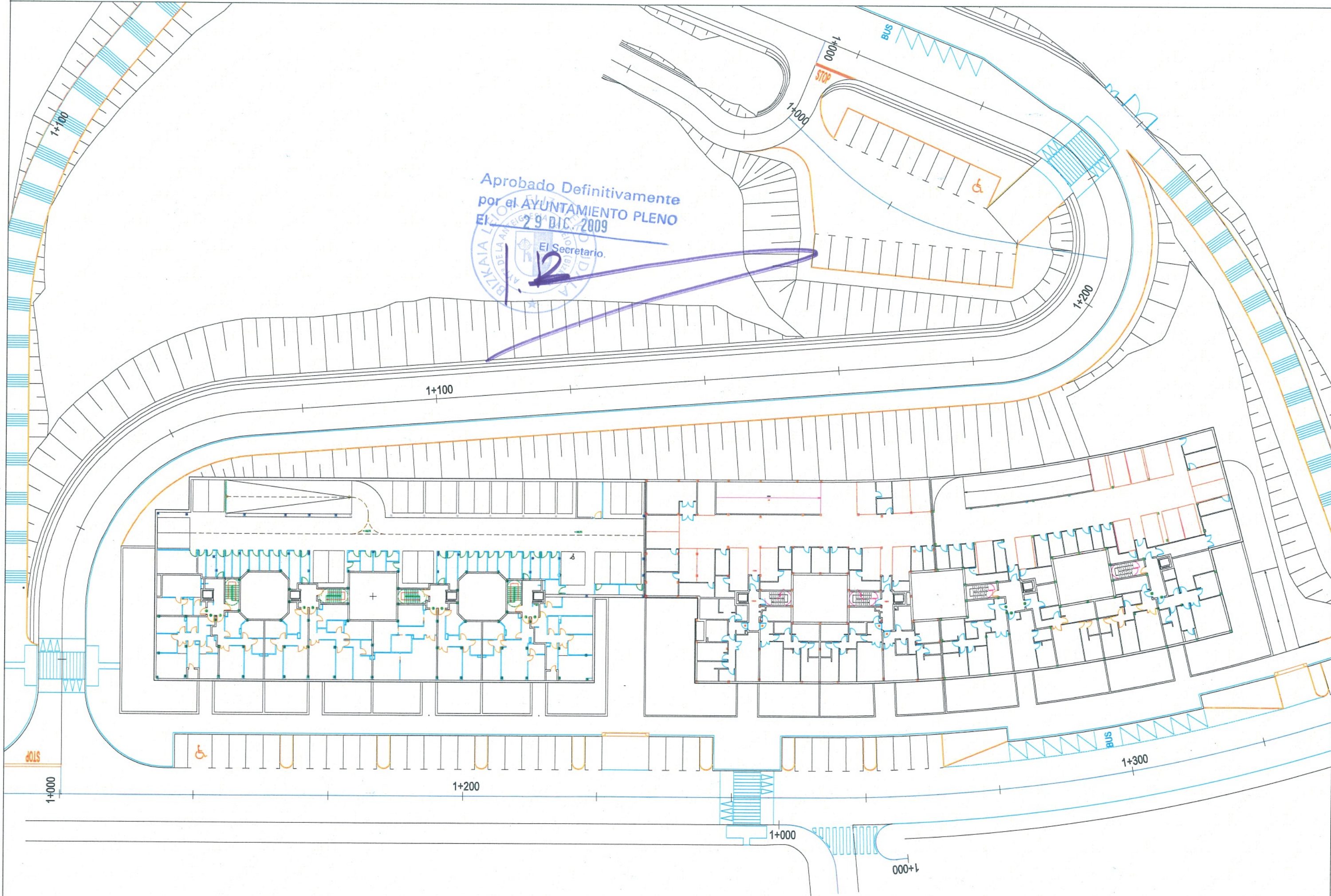
AREA 37		
TIPOS	Nº DE VIVIENDAS ORIENTATIVO	SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA
VPO	106	8.900 m2
VPT	67	5.650 m2
VIVIENDA LIBRE	48	4.850 m2
<b>TOTAL</b>	<b>221</b>	<b>19.400 m2</b>



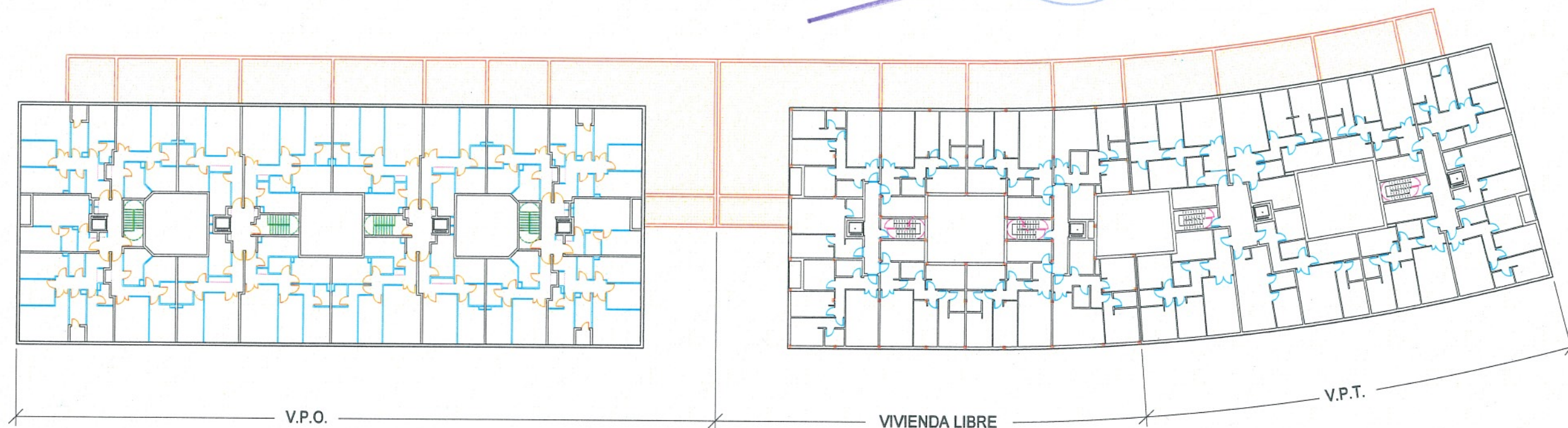








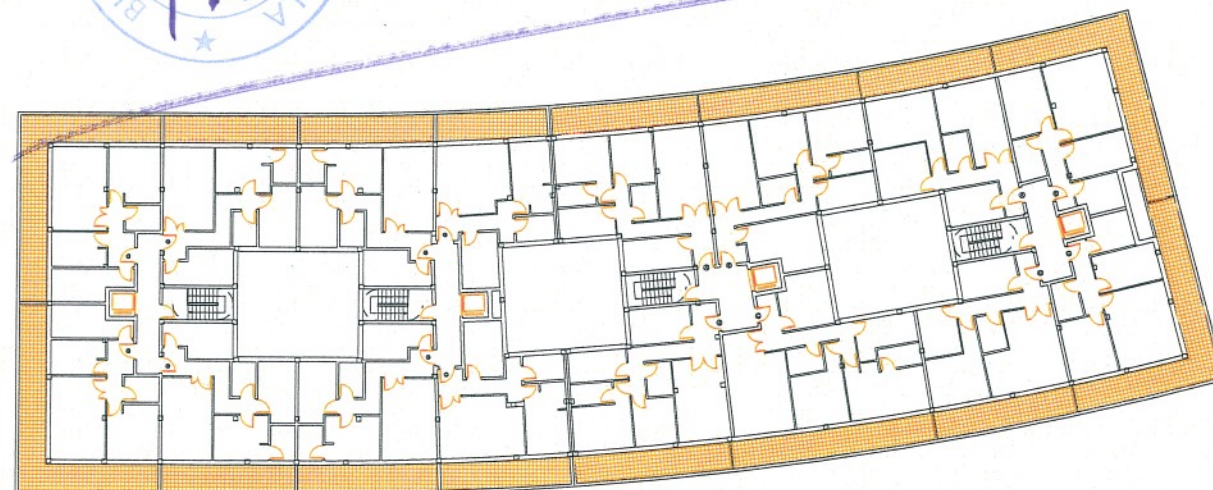
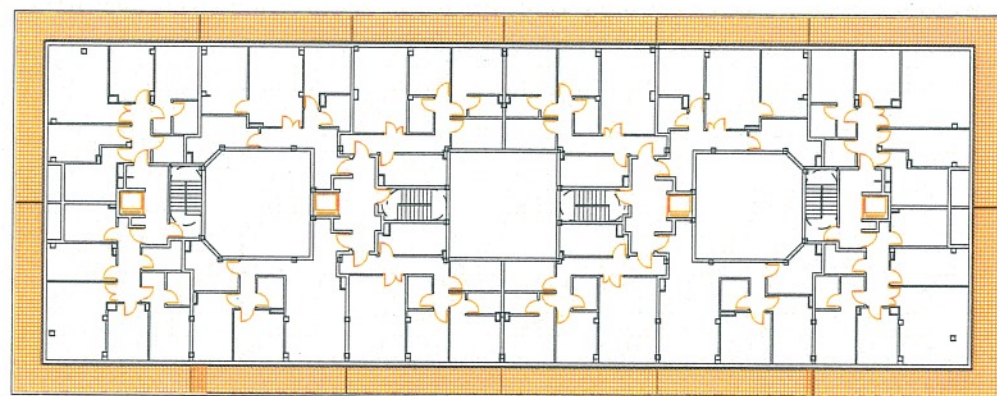




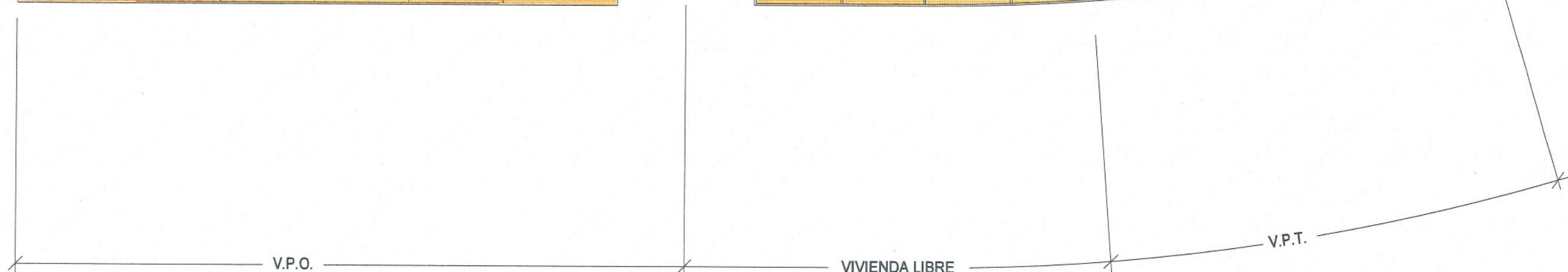
Aprobado Definitivamente  
por el AYUNTAMIENTO PLENO  
El 29 DIC. 2009



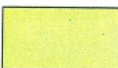
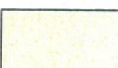
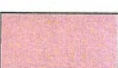





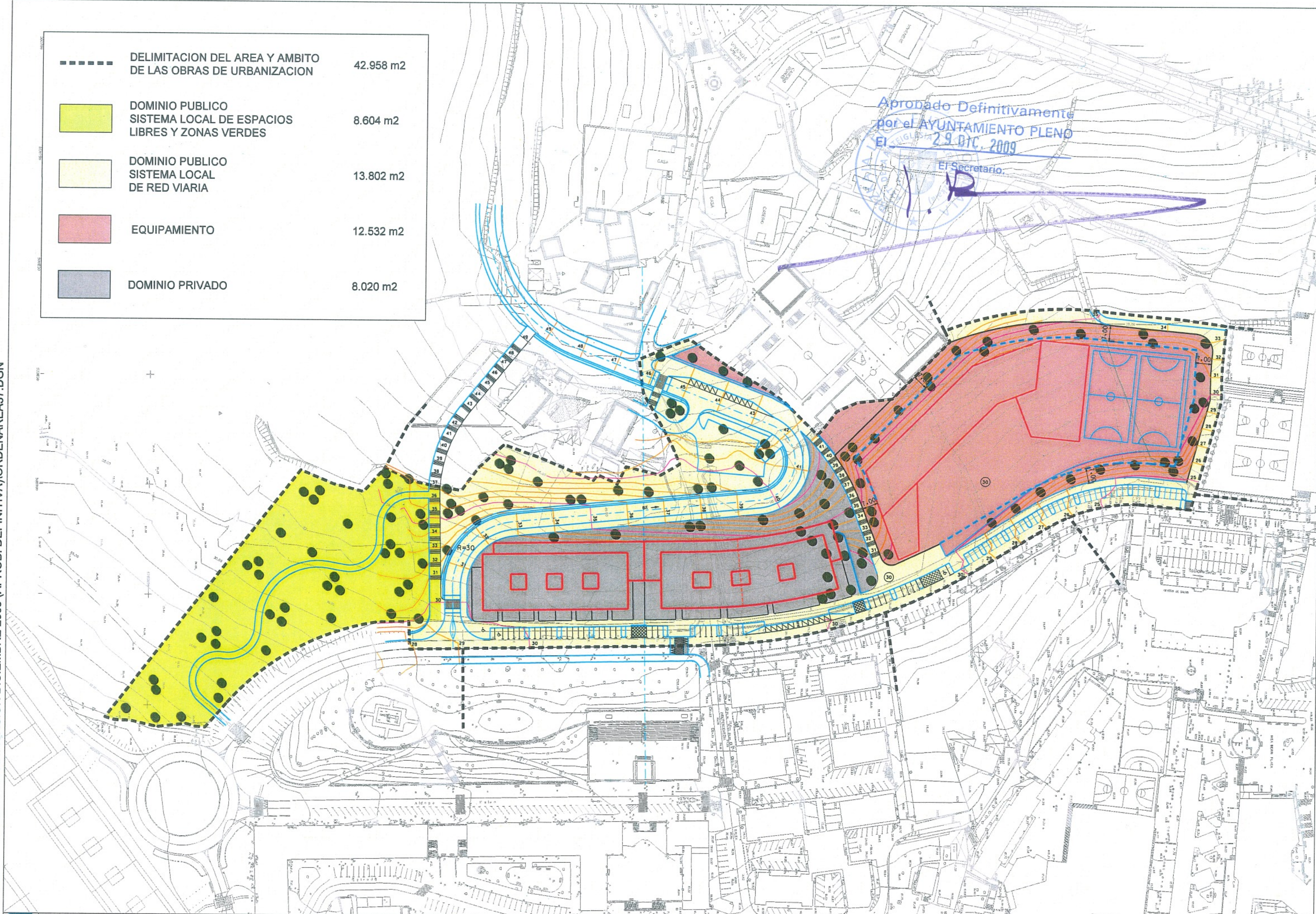
Aprobado Definitivamente  
por el AYUNTAMIENTO PLENO  
EL 29 DIC. 2009





-----	DELIMITACION DEL AREA Y AMBITO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	42.958 m2
	DOMINIO PUBLICO SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	8.604 m2
	DOMINIO PUBLICO SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	13.802 m2
	EQUIPAMIENTO	12.532 m2
	DOMINIO PRIVADO	8.020 m2

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



LEIOAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE LEOA

BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA  
SAILA  
DEPARTAMENTO  
OFICINA TECNICA Y URBANISMO

PROIEKTUAREN ZUZENDARITZA  
DIRECCION DEL PROYECTO

PROIEKTUAREN IZENBURUA / TITULO DEL PROYECTO  
AREA 37 SEGUNDA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U.  
DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA DICIEMBRE 2009

ESKALA (K)  
ESCALA (S)  
EGUNA  
FECHA

1:1.500

SEPTIEMBRE 2009

PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO  
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES Y  
AMBITO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

ZENBAKIA / NUMERO

ORRIA / HOJA

9 DE 11 ARTEAN





**LEIOAKO UDALA**  
AYUNTAMIENTO DE LEIOA

BULEGO TEKNIKOA ETA HIRIGINTZA  
SAILA  
DEPARTAMENTO  
OPICINA TECNICA Y URBANISMO

PROIEKTUAREN ZUZENDARITZA  
DIRECCION DEL PROYECTO

PROIEKTUAREN IZENBURUA / TITULO DEL PROYECTO  
AREA 37 SEGUNDA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U.  
DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA DICIEMBRE 2009

ESKALA (K)  
ESCALA (S)  
1:1.500  
EGUNA  
FECHA  
SEPTIEMBRE 2009

PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO  
PLANO DE IMAGEN DEL AREA 37

ZENBAKIA / NUMERO

ORRIA / HOJA  
10 DE 11 ARTEAN



