

6 OCT 2005

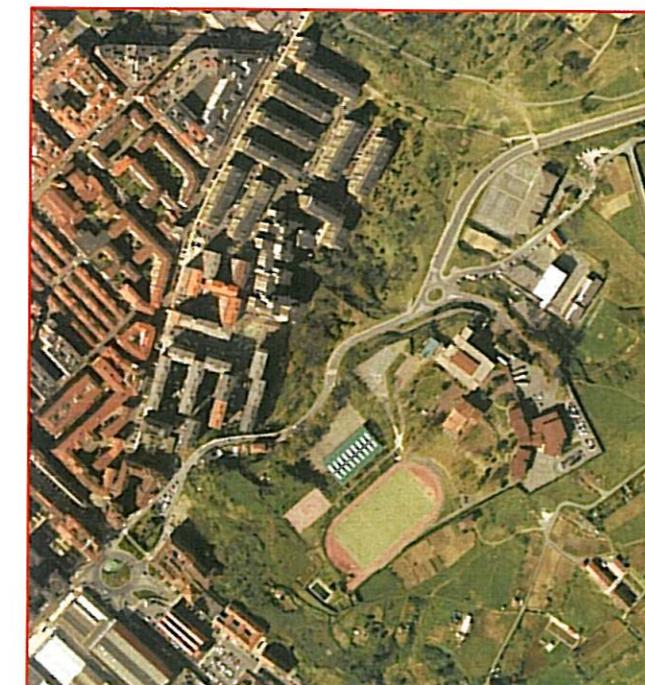
Zk/Nº
Sarrera/Entrada

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005,
La Secretario,



Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udal



modificación · fase aldaketa · fasea	aprobación definitiva	behinbetiko onarpena	data fecha
proyecto	plan especial del barrio de pinueta	pinueta auzoko plan berezia	proiekta
promotor sustaitzailea	ayuntamiento de leioa	—	leioa'ko udala
situación kokapena	leioa. bizkaia	—	—
equipo redactor idazlari taldea	estudio.k	—	fecha data
expediente nº	ek00 42	—	10 . 2005

El presente documento es copia de su original del que es el autor Estudio K s.c. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, Estudio K k.s.'k egindako jatorrizko agiriaren kopia da. Bere zati baten edo agiri osoaren erabilera, edota beste bat emateak edo kopia ateratzeak, egileak espreski emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.

INDICE GENERAL.-

1. MEMORIA	3
1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO.-	4
1.1.a Antecedentes.-	4
1.1.b Objeto.-	4
1.2 JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD A DESARROLLAR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.-	4
1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.-	4
1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DEL ESTADO ACTUAL.-	5
1.4.a Características naturales del territorio.-	5
1.4.b Usos y Edificaciones.-	5
1.4.c Infraestructuras existentes.-	5
1.4.d Estructura de la propiedad del suelo.-	6
1.5 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.-	6
1.6 ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	7
1.6.a Ordenación.-	7
1.6.b Usos.-	8
1.6.c Descripción del edificio.-	8
1.6.d Estándares urbanísticos.-	8
1.6.e Redes de servicio.-	9
1.6.f Características de la solución adoptada.-	10
1.7 CUADRO DE CARACTERISTICAS	10
1.8 COMPARACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ..	11
2. PLANOS DE INFORMACIÓN. LISTADO.-	12
3. PLANOS DE ORDENACIÓN. LISTADO.-	12
4. ORDENANZAS REGULADORAS.-	13
5. PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	29
6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	31

Bizkaia Foru
Aldundia
Hirgintza eta
Urdia Itzehoien Saria
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Recursos
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

dehbm-Etxeberria

Aprobación definitiva



Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalak

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretario,



1. MEMORIA

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretaria,



1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO.-

1.1.a Antecedentes.-

El presente estudio se efectúa por encargo del Ayuntamiento de Leioa, para la Redacción del Plan Especial de mejora del Barrio de Pinueta situado en el término municipal de Leioa.

Según el PGOU de Leioa el barrio de Pinueta corresponde al Área nº11, sin embargo y dada la complejidad de su desarrollo este área está siendo objeto de una modificación del planeamiento municipal que actualmente se encuentra en proceso de tramitación y cuyo resultado es la división del área actual en dos nuevas áreas: Área nº11A (Pinueta Consolidado) y Área nº11B (Pinueta Vacante).

El Área nº11A (Pinueta Consolidado) corresponde a la superficie del barrio consolidado con una extensión de 114.060 m², comprendido entre la calle Amaia y el límite oeste del ámbito incluyendo la zona de monte situada junto al parque de Artaza, así como las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentran entre la calle Gaztelubide y la parte trasera de la calle Langileria. La zona consolidada se encuentra regulada por las determinaciones del planeamiento municipal.

1.1.b Objeto.-

El presente documento tiene por objeto la redacción del Plan Especial que defina la remodelación dentro de barrio de Pinueta del Área nº11B, resultante de la Modificación Puntual del PGOU de Leioa.

1.2 JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD A DESARROLLAR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.-

La conveniencia y oportunidad de remodelar el Área nº11B, se justifica por la necesidad de mejorar la realidad urbanística existente, teniendo en cuenta las posibilidades que ofrece el terreno de monte que se sitúa en el límite del barrio, y concretándose en los siguientes aspectos:

- Aumentar el ámbito del barrio para localizar en esta ampliación nuevos espacios urbanos, situando en ellos usos necesarios para el barrio.

Creación de nuevas zonas peatonales, de espacios libres y disfrute de las zonas verdes del entorno del barrio.

- Creación de aparcamientos de residentes, eliminando en paralelo zonas de la vialidad pública destinadas a aparcamiento, rescatando estos espacios para usos de esparcimiento.
- Dotación de espacios destinados a Equipamiento Social y Deportivo.

1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.-

El PGOU de Leioa establece para el Área nº11, ocupada casi en su totalidad por el barrio de Pinueta, las determinaciones siguientes:

"Artículo 8.1.13. Ordenanza del Área de Los Pinos"

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

- Número de Área.....11
- Denominación....."Los Pinos"
- Uso global y calificación Residencial
- Superficie del área.....81.022 m².
- Superficie de Sistemas Generales 10.869 m².

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta.

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 vivienda.



Leioako Udalra

Ayuntamiento de Leioa

7.1.2. *Industria 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. *Comercial concentrado.*

7.1.3. *Industria no compatible con la vivienda.*

7.1.4. *Otras industrias*

7.3. *Almacén incompatible con la vivienda*

3. *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN*

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. *EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES*

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

1.4 *INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DEL ESTADO ACTUAL.-*

En este punto expresamos las características naturales del terreno, los usos, las edificaciones e infraestructuras existentes en el territorio objeto del estudio, así como la Estructura de la Propiedad del Suelo.

1.4.a *Características naturales del territorio.-*

El Área nº11B se sitúa en la parte suroeste del barrio de Pinueta, ubicado en el municipio de Leioa, estando limitado en la zona urbana por la calle Gaztelubide, la zona edificada de la calle Langileria y su continuación hasta el cruce entre ambas calles con la calle Amaia.

El límite sur del área lo forman las edificaciones correspondientes a la calle Langileria y pertenecientes al barrio de Pinueta desde el punto de vista funcional.

La topografía del área oscila entre la cota 3,50 m. en su punto más bajo y la cota 38,00 m. de la zona de monte.

Desde el punto de vista geográfico el barrio de Pinueta constituye una prolongación natural del barrio de Romo, en el municipio de Getxo, con el que comparte el límite de la calle Amaia, denominada Gobelaurre en Getxo.

El barrio de Pinueta se ha construido sobre el límite del arenal que formaba la desembocadura de la ría, frente al primer obstáculo topográfico constituido por las estribaciones del monte Ondiz que arrancan en los pies del barrio, cambiando la topografía horizontal y suave de la formación arenosa del estuario, por las formaciones abruptas de origen volcánico que conforman esta ladera del monte, que sirve como telón trasero sobre el que asciende la calle Gaztelubide.

1.4.b *Usos y Edificaciones.-*

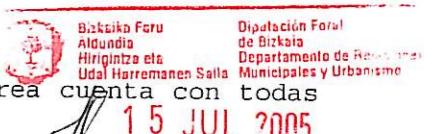
Dentro del barrio de Pinueta, en el área nº11B los usos se reparten de la siguiente manera:

- Vialidad rodada	2.536 m ² .
(incluyendo aparcamiento)	
- Vialidad peatonal	667 m ² .
- Superficie de parterres	1.110 m ² .
- Superficie de zonas verdes	6.838 m ² .
- Superficie ocupada por edificación	80 m ² .

Dentro del área existe una sola edificación que se encuentra fuera de ordenación.

1.4.c *Infraestructuras existentes.-*

Al formar parte de un barrio de edificación consolidada el área cuenta con todas las infraestructuras necesarias.



15 JUL 2005



La Secretario,

FINCA	POLIGONO	PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m ²)
1	023 02	005	Desconocido	6.791
2	018 02	-	Desconocido	19
3	018 01	001	Familia Elkoro Arrestizabal	842
TOTAL				7.652

Los accesos se encuentran perfectamente asfaltados y en buenas condiciones ya que el área se encuentra dentro del barrio de Pinueta.

La red principal de abastecimiento de agua discurre bajo la calzada de la calle Amaia con un diámetro de 200mm. Partiendo de ésta y bajo la calzada de las calles interiores, los distintos ramales abastecen a los edificios existentes con diámetros de 100 y 150mm.

Así mismo una tubería del Consorcio de Aguas atraviesa el barrio bajo la calzada de la calle Gaztelubide.

La red de saneamiento discurre bajo las zonas rodadas, hasta conectar con los colectores generales que discurren bajo la calzada de la calle Amaia.

En lo referente a la red de energía eléctrica, en el barrio se encuentran situados cuatro centros de transformación desde los que parten las conducciones subterráneas que abastecen al barrio. Por otra parte al final de la calle Amaia se encuentra una subestación de alta tensión de Iberdrola desde la que parte una línea aérea que atraviesa la zona de monte por la parte trasera de la calle Langileria.

La red de distribución de gas procedente de Santa Ana en Getxo suministra a la zona de la calle Amaia con conducciones de 110mm de diámetro, para distribuir el gas al barrio de Pinueta con conducciones de 63mm de diámetro que llegan hasta la mayoría de los edificios del barrio.

La red de telefonía discurre bajo la acera de la calle Amaia y desde ésta es distribuida al resto del barrio.

El barrio de Pinueta cuenta en la actualidad con una red de alumbrado público en todo el área de edificación consolidada.

La distribución y localización de las instalaciones se especifica en los planos nºI-5-1 al nºI-5-6.

1.4.d Estructura de la propiedad del suelo.-

Los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Especial del barrio de Pinueta, correspondientes al área nº11B computan una superficie de 11.231 m².

La relación de propietarios y superficies asignadas según parcelario es la siguiente:

El resto de la superficie que completa el ámbito es de 3.579 m² y corresponden a los sistemas generales.

Con todo ello resulta una superficie susceptible de aprovechamiento de 7.652m².

Así mismo, la superficie total a expropiar es de 7.652 m², de los cuales 80 m² corresponden a parcela edificada a expropiar y 7.572 m² a superficie de suelo a expropiar.

1.5 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.-

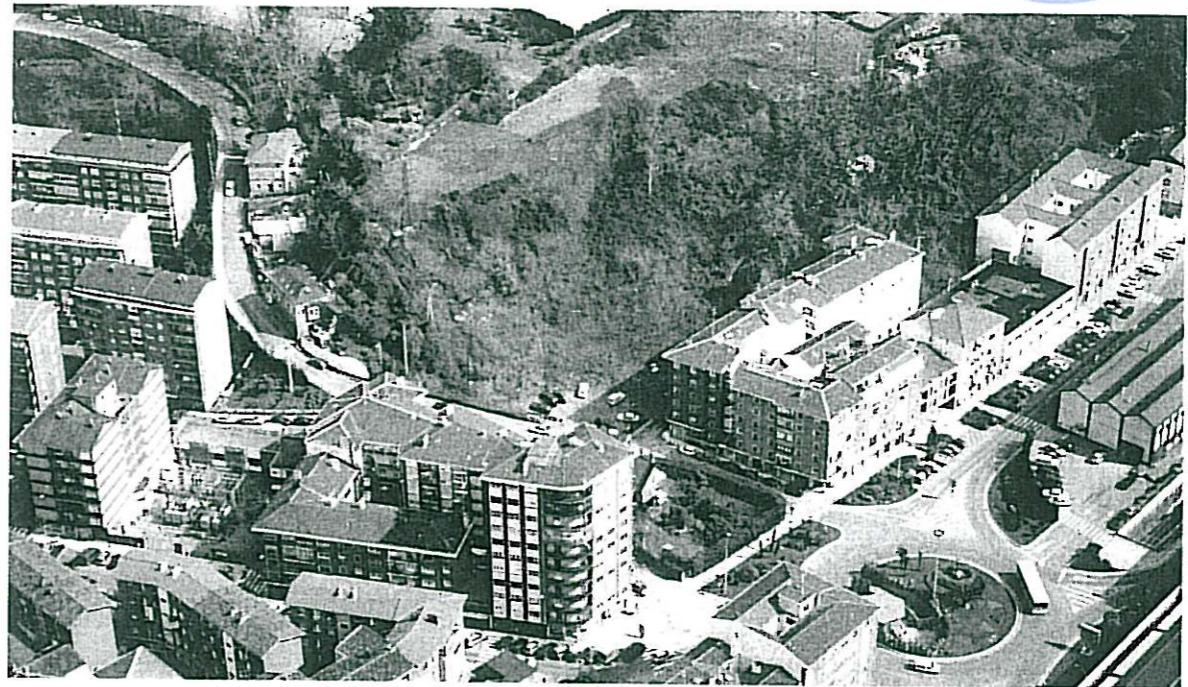
Del análisis de las preexistentes condiciones naturales, paisajísticas y ambientales del territorio, e interrelacionándolas con las necesidades específicas del barrio de Pinueta, nos conduce a la definición de los siguientes criterios y objetivos:

- Creación de nuevas plazas de aparcamiento, que no consuman espacio público y mejoren el actual déficit.
- Creación de superficie de plazas, parques, jardines y zonas peatonales de uso público.
- Demolición de edificaciones que, por su uso o posición en la ordenación, su desaparición contribuya a la mejora de zonas determinadas.
- Conseguir unas áreas, que puedan ser viables desde la iniciativa privada en colaboración con el Ayuntamiento, de forma que el déficit que puede generar la gestión del área, pueda ser asumido por el Ayuntamiento mediante la aprobación de una partida presupuestaria equilibrada y viable dentro de las finanzas municipales.

15 JUL 2005



Estado actual:



1.6 ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Teniendo en cuenta los criterios y objetivos expuestos en el punto anterior así como los condicionantes físicos y geomorfológicos del territorio y las determinaciones del Plan General de Ordenación de Leioa, el equipo redactor del Plan Especial ha definido una ordenación en la que se han tenido presentes los siguientes factores:

- Viabilizar la ejecución de la Ordenación, desarrollándola dentro de una de las dos áreas que conforman el barrio de Pinueta.
- Puesta en funcionamiento gradual de la nueva oferta de plazas de garaje.

1.6.a Ordenación.-

La ordenación propuesta para el área nº11B tiene las siguientes características:

El Área nº11B crea o reurbaniza una superficie de 11.231 m².

Se proponen un espacio en el que se ubica un nuevo edificio denominado en el plano nº0-9-1 como "Edificio-A" y en el que se combinan los distintos usos de garaje subterráneo con zonas libres y equipamientos en cubierta.

El edificio "A" es un edificio situado en la calle Gaztelubide en un terreno ganado al monte que albergará bajo rasante cuatro plantas de aparcamientos.

Se establecen una nueva superficie de plaza y de jardín sobre el edificio nuevo.

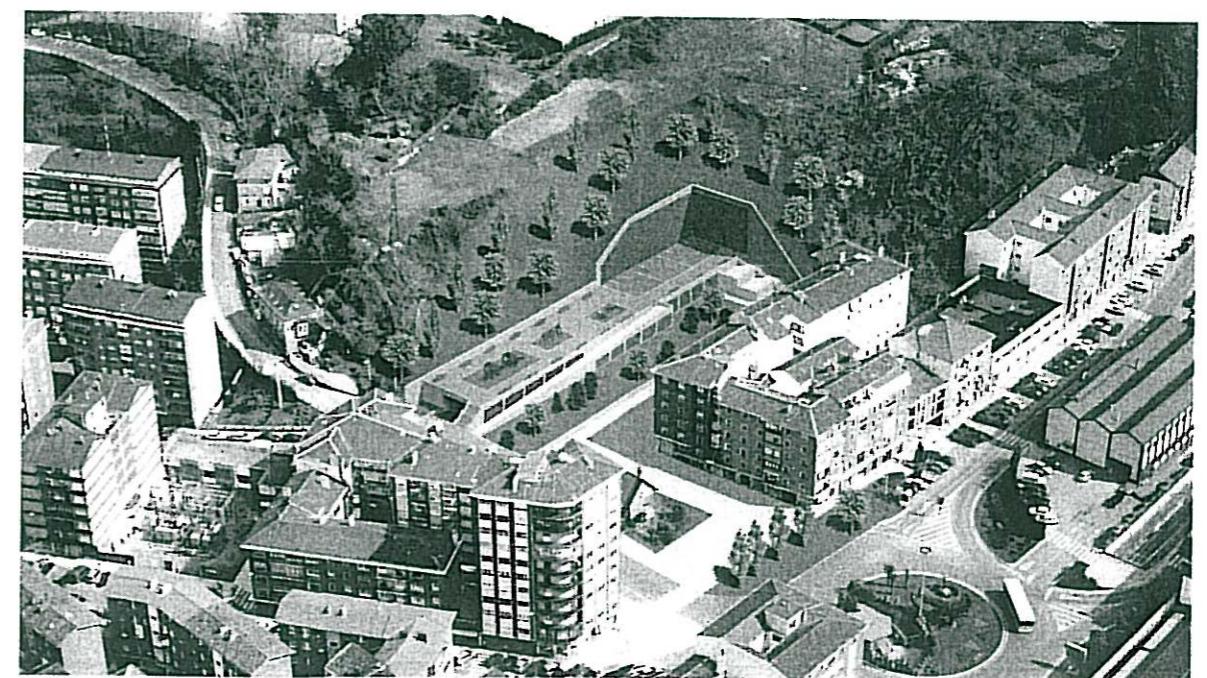
Se propone la ejecución de un frontón junto a la nueva plaza como equipamiento deportivo del barrio.

La parcela de la calle Gaztelubide nº2 albergará el equipamiento social del barrio además de proporcionar zonas verdes de esparcimiento.

De esta manera se crea una superficie total de espacios libres de 4.288 m², de los que 2.670 m² son de superficie peatonal.

A continuación se pueden ver dos infografías que representan el cambio que experimenta el área:

Estado proyectado:



TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETAAprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.

La Secretaria,



1.6.b Usos.-

La distribución de las superficies por usos dentro del área es la siguiente:

AREA n°11B			
USOS Globales	USOS Pormenorizados		m ²
DOMINIO PÚBLICO		USO	
VIALIDAD	VIALIDAD RODADA	PÚBLICO	1.187
	VIALIDAD PEATONAL	PÚBLICO	2.670
	PROTECCION DE VIALIDAD	PÚBLICO	45
	APARCAMIENTO	PÚBLICO	124
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	ZONAS VERDES	PÚBLICO	628
	TALUDES	PÚBLICO	3.660
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y CULTURAL	PÚBLICO	80
SUBTOTAL DOMINIO PÚBLICO			8.394
DOMINIO PRIVADO		USO	
PARCELA PRIVATIZABLE	VIALIDAD RODADA	PÚBLICO	42
	VIALIDAD PEATONAL	PÚBLICO	383
	ZONAS VERDES	PÚBLICO	1.057
	JUEGOS Y ESTANCIA	PÚBLICO	1.035
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	PÚBLICO	320
SUBTOTAL DOMINIO PRIVADO			2.387
TOTAL DEL AREA			11.231

1.6.c Descripción del edificio.-

EDIFICIO A:

El edificio "A", con una ocupación de 2.837 m², presenta las siguientes características:

- Edificio de cuatro plantas de Sótano destinado exclusivamente a uso de garaje subterráneo sin costos de suelo ni costos de urbanización.
- 384 plazas de aparcamientos, con una superficie total de 10.016 m².
- Superficie de cubierta de 2.837 m², ocupada en dos niveles por una plaza con frontón y un jardín.

En el siguiente cuadro aparecen recogidas las características de los edificios:

EDIFICIO	OCUPACION (m ²)	Nº APARC.	USOS		TOTAL B.R. Y S.R. (m ²)
			B.R.	S.R.	
			Garaje (m ²)	Garaje (m ²)	
Edificio A	2.837	384	10.016	0	10.016
TOTAL	2.837	384	10.016	0	10.016

1.6.d Estándares urbanísticos.-

d.1 Sistemas Locales.

Cesiones de uso y dominio público.

A continuación reseñamos las dotaciones establecidas por la ordenación, que serán proporcionalmente adecuadas a la población y, teniendo en cuenta que se trata de suelo urbano, por lo que no existen estándares urbanísticos definidos. Sin embargo, se tomarán como referencia los estándares fijados por la Ley del Suelo y por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales.

En cuanto a Sistemas de Espacios Libres la L.S. establece una reserva mínima de 5 m²/hab lo que supondría una superficie de 567 m² dentro del Área n°11B. Por otra parte el R.P.U. acuerda un módulo mínimo de reserva del 10% de la superficie ordenada, esto es 1.123 m². El Área n°11B cuenta con 4.288 m² de espacios libres con lo que se superan ampliamente ambas condiciones.

Por otra parte, el Reglamento establece un módulo mínimo de reserva de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación. Puesto que la superficie edificada privatizable sobre rasante es de 0 m², el Reglamento no requiere plazas de aparcamiento, mientras que este Plan propone 384 plazas dentro del Área n°11B.

d.2 Vialidad.-

Se propone mejorar el trazado de la calle Gaztelubide y se realizará un acceso al nuevo edificio de aparcamientos a través del vial denominado Eje-2 se descende desde la cota 7,97 m. de la calle Gaztelubide, con una pendiente del 15% para acceder al edificio "A" a cota 7,50 m. Dicho vial tiene una sección de 5 m.

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.

La Secretario,



1.6.e Redes de servicio.-

e.1 Abastecimiento de agua

Se establece una única red de distribución de agua potable que apoyándose en las tuberías existentes que discurren bajo las calzadas de las calles interiores del barrio se realizan un nuevo anillo de sección de Ø 150mm.

La tubería a emplear en las nuevas conducciones será de fundición dúctil para diámetros superiores a 100mm y de polietileno de alta densidad para diámetros inferiores.

Por otra parte es necesario realizar una modificación en el trazado de la tubería de Consorcio de Aguas que atraviesa el terreno de monte que bordea la calle Gaztelubide.

e.2 Saneamiento

Se ha proyectado el saneamiento del nuevo edificio conectando al ramal de la red que discurren bajo la calzada de la calle interior del barrio y desembocan en la red principal bajo la calzada de la calle Gaztelubide.

Las tuberías de aguas fecales serán de PVC, y con un diámetro mínimo de 300mm.

Las tuberías de aguas pluviales podrán ser de PVC y hormigón con enchufe, y de un diámetro mínimo de 300 mm.

e.3 Electricidad

Teniendo en cuenta que las necesidades de energía eléctrica vendrán en función del grado de electrificación existente en los garajes, consideramos:

10 W/m ²	de garaje.
250 W/Ud.	alumbrado público. Báculo de 10 m.
150 W/Ud.	alumbrado público. Báculo de 4 m.

10.016 m ²	x	0,01 Kw/m ²	=	100,00 kW
10 Ud.	x	0,25 Kw/Ud.	=	2,50 kW
20 Ud.	x	0,15 Kw/Ud.	=	3,00 kW
				105,50 kW

Por otra parte se modificará el trazado de la línea aérea existente en la parte sur del ámbito y será necesario el cambio de posición de una torre eléctrica y un poste existentes en el trazado actual. También se suprimirán en caso de necesidad las líneas que interfieran el desarrollo de la ordenación.

La red de alumbrado se establece como una instalación totalmente nueva.

En la nueva zona peatonal así como en la nueva plaza que ocupa la cubierta del edificio "A" se realiza un alumbrado con luminarias para lámpara de 150 w de V.S.P.A. sobre báculo de 4 m.

La red en su totalidad será subterránea. Se establecerá un circuito de ahorro de energía mediante una regulación de la intensidad luminosa, con un sistema automático con programador.

El nivel de iluminación en los viales rodados y peatonales estará comprendido entre 20 y 25 lux, siendo más bajo en los peatonales. Se exigirá una uniformidad media de 0,65 en viales rodados y 0,50 en viales peatonales con una uniformidad extrema de 0,35 en viales rodados y 0,25 en viales peatonales.

e.4 Red de gas

Se deberá realizar una pequeña modificación del trazado de la red de gas existente que está constituida por una conducción de 63mm. de diámetro que discurre actualmente bajo la zona que estará ocupada por la edificación del nuevo aparcamiento

e.5 Telefonía

La red de telefonía existente se deberá modificar en la parte que discurre bajo el edificio proyectado.

Las características de la red se ajustarán a las normas técnicas de las compañías suministradoras, tanto en dimensiones como en materiales a utilizar.

Bizkaiko Foru Aldundia Hirigintza eta Urdi Harrimanen Saita Diputación Foral de Bizkaia Departamento de Servicios Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Bain-Baliko Oneopana Aprobación Definitiva

1.6.f Características de la solución adoptada.-

La solución adoptada, que recoge las modificaciones del planeamiento municipal, pretende solucionar las necesidades detectadas en el área teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Crea un número de plazas de aparcamiento nuevas que está en consonancia con las necesidades detectadas en los estudios.
- Consigue un equilibrio en la creación de espacios verdes, zonas deportivas, plazas, y espacios libres en el barrio.
- Tiene más posibilidades para lograr una integración urbanística y paisajística con la realidad edificada del barrio, tanto por las dimensiones del nuevo edificio proyectado, como por la mezcla de usos (aparcamiento y equipamiento social y deportivo).
- Tiene viabilidad desde el aspecto económico y de gestión urbanística.

Estas características y sus razones son, a nuestro entender, suficientes para la consecución de una buena reordenación a través de la solución adoptada.

1.7 CUADRO DE CARACTERISTICAS

Teniendo en cuenta las condiciones específicas del área, se realiza una propuesta de Ordenación Integrada concretando las determinaciones del planeamiento municipal.

Se recogen dichos parámetros en los cuadros que siguen:

Cuadro 1.-

Parcela	Uso	Superficie Parcela (m ²)	Ocupación P.B.		
			m ²	% parcela	% área n°11B
DOMINIO PÚBLICO					
Eq. Social	Eq. Social	80	80	100,00%	0,71%
SUBTOTAL DOMINIO PÚBLICO		80	80	100,00%	0,71%
DOMINIO PRIVADO					
Edificio A	Garaje	2.837	0	0,00%	0,00%
SUBTOTAL DOMINIO PRIVADO		2.837	0	0,00%	0,00%
TOTAL		2.917	80		

Cuadro 2.-

Parcela	Usos	Superf. Parcela	Edificabilidad					
			S.R.			B.R.		
			m ²	m ² edif. / m ² parcela	m ² edif. / m ² área n°11B(*)	m ²	m ² edif. / m ² parcela	m ² edif. / m ² área n°11B(*)
DOMINIO PUBLICO								
Eq. Social	Eq. Social	80	80	1,000	0,010	0	0,000	0,000
SUBTOTAL DOMINIO PÚBLICO		80	80	1,000	0,010	0	0,000	0,000
DOMINIO PRIVADO								
Edificio A	Garaje	2.837	0	0,000	0,000	10.016	3,530	1,309
SUBTOTAL DOMINIO PRIVADO		2.837	0	0,000	0,000	10.016	3,530	1,309
TOTAL		2.917				10.016		

(*) Superficie del Área n°11B con derecho a aprovechamiento

Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirgintza eta
Uda Harremanen Saria
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Recursos
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Bilbao-Betiko Onorezpea

Aprobación Definitiva

Cuadro 3.-

Parcela	Uso	Superficie Parcela	Edificabilidad		
			TOTAL S.R. Y B.R.		
			m ²	m ² edif. / m ² parcela	m ² edif. / m ² área nº11B(*)
DOMINIO PÚBLICO					
Eq. Social	Eq. Social	80	80	1.000	0,010
SUBTOTAL DOMINIO PÚBLICO		80	80	1.000	0,010
DOMINIO PRIVADO					
Edificio A	Garaje	2.837	10.016	3.530	1.309
SUBTOTAL DOMINIO PRIVADO		2.837	10.016	3.530	1.309
TOTAL		2.917			

(*) Superficie del Área nº11B con derecho a aprovechamiento.

Dado el carácter singular del área nº11B respecto a la unicidad de uso permitido el concepto de aprovechamiento tipo, que para suelo urbano resulta de cada área de reparto al dividir el aprovechamiento lucrativo total por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes, equivale en este caso a la edificabilidad total que resultará de dividir la superficie total construida entre la superficie con derechos de aprovechamiento del área.

Por lo tanto, en teniendo en cuenta que la superficie construida total es de 10.016 m² y que el Área nº11B tiene una superficie de 11.231 m² de los cuales 3.579 m² corresponden a dotaciones públicas existentes, resulta que la superficie computable a efectos de aprovechamiento es de 7.652 m² obteniéndose de esta forma una edificabilidad de 1.30893884 m²/m².

1.8 COMPARACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La solución propuesta incide en la configuración del barrio de una forma decidida, proponiendo una solución a la escasez de aparcamiento y a la falta de espacios peatonales y de zonas verdes aprovechables.

La modificación del planeamiento municipal permite plantear soluciones a las necesidades del barrio, dado que hasta ahora el planeamiento municipal recogía una situación del barrio consolidada en su estado actual, con pequeñas actuaciones de reurbanización en el reducido espacio público existente, tendentes a aumentar los espacios libres de automóviles utilizables por el vecindario, pero no se abordaba de una forma decidida la ejecución de nuevos aparcamientos, que posibilitasen realizar estas transformaciones de una forma real, sin reducir sustancialmente las plazas de aparcamiento existentes.

La solución planteada pretender solucionar de un forma integrada el problema de aparcamiento del barrio. Aumentando la edificabilidad en el área y permitiendo el nuevo uso previsto del edificio de garaje subterráneo con 10.016 m², se dota al barrio de un mayor número de aparcamientos, y de unas superficies destinadas al uso de espacios libres y zonas verdes.

Por todo lo expuesto, consideramos que la Propuesta de Ordenación contenida en este documento, supone una mejora en la condición urbana del barrio, que deberá redundar en una mejor calidad de vida de sus habitantes, que es el objetivo que se persigue en el Plan Especial.

Algorta-Getxo, octubre de 2005

En representación de Estudio K.

Fdo.: Kepa Arrieta Mardaras.

Ingeniero de Caminos.



15 JUL 2005

Behin-Betiko Onorezpea

Aprobación Definitiva

2. PLANOS DE INFORMACIÓN. LISTADO.-

- I-1. Estado actual.
- I-2. Usos en planta baja.
- I-3. Usos de aparcamientos.
- I-4. Geología y geotecnia.
- I-5-1. Red de agua potable.
- I-5-2. Red de saneamiento.
- I-5-3. Red de electricidad.
- I-5-4. Red de alumbrado público.
- I-5-5. Red de gas.
- I-5-6. Red de telefonía.

3. PLANOS DE ORDENACIÓN. LISTADO.-

- O-6-1. Parcelario.
- O-6-2. Gestión.
- O-7. Superpuesto al estado actual.
- O-8. Alineaciones y rasantes.
- O-9-1. Usos globales.
- O-9-2. Usos pormenorizados.
- O-10. Eje 4. Edificio Aparcamiento.
- O-11. Secciones trasversales.
- O-12-1. Red de Agua Potable.
- O-12-2. Red de Saneamiento.
- O-12-3. Red de Electricidad.
- O-12-4. Red de Alumbrado Público.
- O-12-5. Red de Gas.
- O-12-6. Red de Telefonía.

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalra



TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretaria,



Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalak



4. ORDENANZAS REGULADORAS . -



TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
 Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
 La Secretario,



El presente Plan Especial se ajusta a las determinaciones establecidas por el planeamiento municipal de Leioa, tanto en el concepto urbanístico, - altura, ocupación, aprovechamiento, edificabilidad, número de plantas, etc. -, como al desarrollo general de las mismas.

Además, las Ordenanzas de la edificación se ajustarán a las disposiciones vigentes establecidas para la edificación y para la vivienda, en particular.

Indudablemente, existirán algunas ordenanzas reguladoras que determinarán a nivel específico, tanto el uso pormenorizado del suelo, como aquellos aspectos específicos de los equipamientos y cesiones de dominio y uso público las cuales se expresan a continuación en los capítulos y artículos siguientes:

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

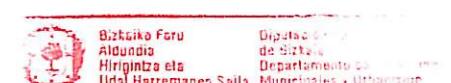
CAPÍTULO IV.- USOS.

CAPÍTULO V.- CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS Y SUS ELEMENTOS.

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y DEL ESPACIO EXTERIOR PÚBLICO.

CAPÍTULO VII.- RED VIARIA.

CAPÍTULO VIII.- REDES DE SERVICIO.



15 JUL 2005
 Boin-Bellko Onaopena Aprobación Definitiva

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.-

Artículo 1.-

Las presentes Ordenanzas del Plan Especial del barrio de Pinueta se redactan al amparo de las determinaciones de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Leioa, y en su desarrollo, conforme a lo establecido en el Art. 13.3 de la Ley del Suelo del 76.

Artículo 2.-

Se regulan en estas Ordenanzas, todos aquellos aspectos relativos al uso de los terrenos y de la edificación, tanto públicos como privados, así como los referentes al régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 85 y 61 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3.-

Los planos de Ordenación General Usos Globales y Usos Pormenorizados, (nº0-9-1 y nº0-9-2), expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las presentes Ordenanzas.

Artículo 4.-

Las determinaciones de las Ordenanzas, deberán así mismo, aplicarse a todas aquellas obras que se realicen en el interior del sector y correspondan a la urbanización, implantación de servicios ó ejecución de edificaciones tanto públicas como privadas.

Artículo 5.-

En caso de contradicción entre documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en las Ordenanzas, Planos y Memoria, por este orden.

Artículo 6.-

Se entiende por Áreas Privatizables (parcela neta) las superficies que quedan vinculadas, después de la ordenación general, a cada uno de los conjuntos de terrenos que forman unidades de suelos comercializables. Las parcelas netas estarán conformadas por el Espacio Edificable.

Artículo 7.-

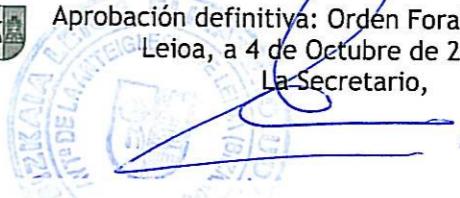
Se entiende por Espacio Edificable, la superficie de Parcela Neta acotada por las alineaciones exteriores de edificación, destinada a la implantación de las edificaciones.

Artículo 8.-

Se entiende por Áreas de Uso y Dominio Público, el conjunto de superficies que por no corresponder a las Áreas de Uso y Dominio Privado (parcela neta), estarán en la categoría de dominio público con afección al uso específico que se establezca para cada una de las zonas que se determinan, que son Sistemas de Espacios Libres, Servicios de Interés Público y Social y Vialidad.

Artículo 9.-

Se entiende por Zonas de Sistemas de Espacios Libres, las superficies de terrenos que formando parte de las Áreas de Uso y Dominio Público, cumpliendo las condiciones de uso previstas en la legislación vigente y dispuestos en la proporción exigida por el Reglamento de Planeamiento, conforman los Sistemas Locales de Espacios Libres de Uso y Dominio Público, con una superficie total de 4.288 m².



15 JUL 2005

Artículo 10.-

Se entiende por Zonas de Servicios de Interés Público y Social, las superficies de terrenos que formando parte de las Áreas de Uso y Dominio Público y cumpliendo las condiciones de uso previstas en la legislación vigente, cumplimentan la reserva de suelo que precisa el R.P. para dotar al sector de equipamiento de este tipo. Su superficie asciende a 80 m². Se distinguen dentro de esta calificación los equipamientos Deportivo y Social.

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalak



Aprobación definitiva; Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretario,



Artículo 11.-

Se entiende por Zonas de Sistemas de Vialidad a las superficies de terrenos que formando parte de las Áreas de Uso y Dominio Público y cumpliendo las condiciones de uso previstas en la legislación vigente, cumplimentan las reservas de suelo precisas para dotar al sector de vialidad rodada, de aparcamiento y de vialidad peatonal. Se disponen áreas que computan un total de 4.026 m².

Bizkaiko Foru
Aldeundia
Hirigintza eta
Opak Harrarenen Saita
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Recursos
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Bethin-Betiko Onaspea Aprobación Definitiva

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.-

Artículo 12.-

La asignación de usos para el área se realiza, bien de forma genérica, mediante la determinación de la categoría básica, uso global, o bien de forma detallada, usos pormenorizados.

Artículo 13.-

La determinación del uso global precisa necesariamente para la realización de actividades sobre el mismo, de su desarrollo mediante la asignación de usos pormenorizados.

Siguiendo el esquema expresado en los artículos precedentes, los usos pormenorizados previstos son:

Uso Global	Uso Pormenorizado	Dominio	Uso
Sistema Espacios Libres	Taludes	Público	Público
	Zonas verdes	Público	Público
Servicios de Interés Público y Social	Equipamiento Social	Público	Público
Vialidad	Vialidad Peatonal	Público	Público
	Vialidad Rodada	Público	Público
	Aparcamiento	Público	Público
	Zonas verdes en vialidad	Público	Público
Parcela privatizable	Vialidad Peatonal	Privado	Público
	Vialidad Rodada	Privado	Público
	Zonas verdes	Privado	Público
	Juegos y estancia	Privado	Público
	Equipamiento Deportivo	Privado	Público

Artículo 14.-

Con independencia de los usos pormenorizados expresados, que tienen una plasmación básicamente espacial y se hallan grafiados en el plano nº0-9-2 de Ordenación Pormenorizada, dentro de las edificaciones a realizar se establecerán los diversos usos compatibles con los definidos (Capítulo IV - Usos) por las presentes Ordenanzas Reguladoras.

Artículo 15.-

Este suelo que conforma el Área nº11B (Pinueta Vacante), está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el presente Plan Especial. Entre tanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo las que se hayan de ejecutar mediante la redacción de los Planes Especiales a que se refiere el artículo 17.2 de la LS/76 y las de carácter general previstas en el art. 17 de la Ley 6/98, ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos a los que señale el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

Artículo 16.-

Los instrumentos de desarrollo del presente Plan Especial podrán ser, si se estima necesario:

a).- Los Estudios de Detalle, en los términos establecidos por el Art. 14 de la LS/76 y las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa y de las presentes Ordenanzas.

b).- El apartado "a" se entiende sin perjuicio de la redacción de Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación y Edificación, que desarrollarán el presente Plan Especial y los Estudios de Detalle.

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalak

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretario,



Bizkaia Foru Aldundia Hiruintza eta Udal Harremanen Saila
Diputación Foral de Bizkaia Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005
Buhin-Botika Onaepena Aprobación Definitiva

Artículo 17.-

Los instrumentos de desarrollo no podrán modificar las previsiones fundamentales del Plan Especial, a nivel de aprovechamiento, cesiones, equipamientos, ni estructura viaria básica, que supongan cambio de ubicación o merma de los mismos.

Cualquier alteración parcial del presente Plan, que no sean las contempladas por la L.S./76 ó por el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa deberán tramitarse como modificación del Plan Especial.

Artículo 18.-

En caso de que lo considere oportuno el Ayuntamiento podrá crear varias Unidades de Ejecución siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 19.-

Los Estudios de Detalle, desarrollarán las determinaciones y contendrán los documentos prescritos para los mismos en el Art. 14 de la L.S. y 66 del R.P., debiendo establecer los plazos para su ejecución, de la urbanización y la edificación.

Los Estudios de Detalle podrán reordenar la propuesta de ordenación que establece el Plan, a nivel de lo dispuesto en el Art. 14.2 de la L.S./76 y 65 del R.P.

Artículo 21.-

Cuando un Proyecto de Edificación precise complementar alguno de los servicios mínimos, una vez realizadas las obras de urbanización del área para su correcta inserción, se realizarán los denominados Proyectos de Obras de Urbanización, cumpliendo la normativa de calidad mínima de obras, y previa presentación de un Anejo al Proyecto de Edificación, que especifique claramente las obras a realizar.

Dicho documento será necesario presentarlo al Ayuntamiento en el momento de solicitud de Licencia de Obras de Edificación y su ejecución para la licencia de primera utilización.

Artículo 22.-

Tanto el Proyecto de Urbanización como los Proyectos de Obras de Urbanización cumplirán lo establecido en el Art. 2.2.5 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Leioa.

Artículo 23.-

Dado que el sistema de actuación urbanística del presente Plan es el de Expropiación, la administración gestiona y ejecuta el área costeando el suelo y realizando a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en las normas.

Artículo 24.-

El presente Plan Especial, con independencia de sus determinaciones de ordenación general, establece una propuesta de ordenación de las Áreas de Uso y Dominio Privado (parcela neta) disponiendo los Espacios Edificables y los Espacios Libres a nivel de diseño pormenorizado.

Se establece un ámbito de actuación de 11.231 m² que abarca la superficie necesaria para la ejecución de todas las intervenciones previstas. Dicho ámbito se incluye en el Área nº11-Pinueta cuyos parámetros urbanísticos deberán ser adecuados mediante una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana. *15 JUL 2005*

de Leioa para la incorporación de las determinaciones del presente Plan Especial en el Plan General.

El ámbito de actuación corresponde al Área nº11B (Pinueta Vacante) que será objeto de ordenación y comprende la zona libre de edificación que se sitúa entre la calle Gaztelubide y la zona trasera de las edificaciones de la calle Langileria.

En base a los criterios de ordenación propuestos para el Área nº11B, se dispone que:

a) .- La unidad mínima que desarrolle el Proyecto de Urbanización será el área completa.

b) .- La unidad mínima de ejecución de las Obras de Urbanización será también el área completa.

c) .- La unidad mínima de Proyecto y Ejecución de la Edificación será:

- En parcela privatizable:

* Cada edificio completo.

- En parcelas de equipamiento deportivo y de interés público y social:

* Cada parcela completa.

En consecuencia:

- El proyecto y tratamiento de la urbanización será único y homogéneo para todo el ámbito.

- El proyecto, tratamiento y ejecución de la edificación será único por parcela.

Artículo 25.-

Las parcelas netas mínimas serán las expresadas en el cuadro anexo:

	Superficie (m2)	
	Parcela	Edificio
Edificio-A	2.837	2.837
Total	2.837	2.837

Artículo 26.-

Los siguientes cuadros recogen los parámetros urbanísticos principales del área:

AREA N° 11B (PINUETA VACANTE)

CUADRO N° 1: SUPERFICIES DEL ÁREA

	m2	Viario	Espacios Libres	Equip. Social
Sistemas generales	0	-	-	-
Sistemas locales existentes	3.579	3.579	-	-
Sistemas locales en proyecto (1)	4.815	447	4.288	80
Superficie usos privados (2)	2.837			
Superficie total del área	11.231			
Superficie susceptible de aprovechamiento (1+2)	7.652			

CUADRO N° 2: COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA (*)

Usos	2.6. Garaje subterráneo	4.8 Equipamiento Socio-Cultural
Coeficientes	1,0000	0,0000

(*) Dada la unicidad del área no existen superficies ponderadas por lo que el aprovechamiento tipo equivale en este caso a la edificabilidad.

CUADRO N° 3: SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Edificio	Superficie parcela (m2)	Superficie construida total (m2)
A	2.837	10.016
Total	2.837	10.016

CUADRO N° 4: EDIFICABILIDAD RESULTANTE

Superficie construida total	10.016
Superficie susceptible de aprovechamiento	7.652
Edificabilidad	1.30894 m2/m2

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udal

TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretario,



CAPÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.-

SECCION 1^a DISPOSICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN.-

Artículo 27.-

Según especifica el Art. 7.1.1 Ámbito de Aplicación del PGOU de Leioa: "1. Las presentes Normas Generales de Edificación son de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal, con independencia de la clasificación del suelo".

En consecuencia nos remitimos a ellas las cuales se hallan especificadas en el título séptimo denominado Definiciones y Normas Generales de la edificación, estableciendo a las mismas algunas precisiones para el presente Plan Especial.

Artículo 28.-

Se entenderá por Cota de Planta Baja la correspondiente a la rasante de la calle, o cota de pavimento de la plaza.

Se entenderá por ocupación Bajo Rasante la superficie edificada por debajo de la cota de planta baja.

Se entenderá por ocupación Sobre Rasante la superficie edificada por encima de la cota de planta baja.

SECCION 2^a EDIFICABILIDAD DE LAS ÁREAS COMERCIALIZABLES.-

Artículo 29.-

1.- Se entenderá por edificabilidad geométrica a efectos del computo de edificabilidad máxima autorizada a cada parcela, cualquier superficie cubierta que situada en el Espacio Privatizable se halle ocupada por cualquier tipo de edificación.

2.- Según este Plan Especial, en el Área n°11B se define el siguiente uso:

Garaje subterráneo	10.016 m ²
Total Superficie Comercializable B.R.	10.016 m ²

3.- La edificabilidad geométrica bajo rasante se establece en 10.016 m² para uso comercializable de "garajes subterráneo sin costo de suelo ni costos de urbanización".

4.- El total de la edificabilidad geométrica comercializable máxima, bajo y sobre rasante, es en consecuencia de 10.016 m² + 0 m² = 10.016 m².

5.- La edificabilidad geométrica máxima correspondiente a cada parcela neta comercializable es la que se especifica en el cuadro siguiente, pormenorizada en función de los usos por parcela, sobre rasante y bajo rasante.

EDIFICABILIDAD GEOMÉTRICA					
PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	OCUPACIÓN PB (m ²)	B.R.	S.R.	TOTAL B.R.+ S.R. (m ²)
			Garaje (m ²)	Garaje (m ²)	
Edificio A	2.837	2.837	10.016	0	10.016
TOTAL					10.016

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalra



TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA
Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretaria,



Bizkaiko Foru Aldundia
Hirigintza eta Udal Harremanen Saia
Diputación Foral de Bizkaia
Departamento de Urbanismo
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005
John Botika Onaopena

Aprobación Definitiva

Artículo 30.-

1.- Las alineaciones en el edificio se ajustarán en su planta baja a las alineaciones señaladas en los planos de ordenación. En la planta sótano podrá ocuparse la superficie que se especifica en los planos de ordenación.

2.- El número de plantas que es:

- Edificio A: cuatro plantas (3S+SMS).

La cota de planta primera es la que figura en los planos de perfiles y las secciones tipo, que se han hallado siguiendo las determinaciones del PGOU de Leioa, Art. 7.1.7./7.1.8., que serán a su vez las que regulen la disposición de las alturas y la forma de medir las mismas.

3.- Las alineaciones, nivelaciones, rasantes y cornisas definidas en los planos de ordenación y sección tipo son de obligada observancia para los edificios privados, para los públicos y para los Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de que en este último caso se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 31.-

Las alturas libres mínimas de las diferentes plantas, según lo expresado en artículo 7.4.7. de las Normas Generales de la Edificación del PGOU y en las presentes ordenanzas serán:

- Sótano - aparcamiento: 2,30 m. general.
- 2,10 m. bajo vigas y/o instalaciones (Art. 7.4.1)

Artículo 32.-

La parcela privatizable será de dominio y uso privado en las cuatro plantas mientras que se deberá constituir servidumbre de uso público para posibilitar el acceso desde la calle a la plaza y jardines de cubierta que serán de dominio privado y uso público.

Artículo 33.-

La longitud de las edificaciones es la expresada en los planos de ordenación general, pudiéndose aplicar el Art. 7.1.2. de las Normas Generales de la edificación del PGOU.

Artículo 34.-

Se definen como alineaciones exterior de la edificación, a las líneas definidas en los planos de ordenación, coincidentes o no con la alineación de calle.

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalra

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretario,



Bizkaiko Foru Aldundia
Hirigintza eta Udal Harremanen Saila
Diputación de Bizkaia
Departamento de Municipios y Urbanismo

15 JUL 2005
Behin-Botiko Onapena Aprobación Definitiva

Artículo 35.-

1.- Dado que las unidades mínimas de proyecto de edificación serán las parcelas (Art. 24.c) los parámetros básicos a aplicar sobre ellas serán los establecidos en los artículos anteriores.

a.- Los aprovechamientos derivados de la Edificación Impuesta. (Art. 29).

b.- La ocupación máxima fijada en m² sobre parcela. (Art. 29).

c.- El número de plantas incluida la planta baja sobre rasante y bajo rasante. (Art. 32.5).

d.- Las alineaciones a calle según planos de ordenación.

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalra

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretario,

SECCION 3^a EDIFICABILIDAD DE LAS ÁREAS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.-

Artículo 36.-

La edificabilidad geométrica de las áreas de dominio y uso público serán las definidas por el cuadro siguiente, donde se especifica la superficie de la parcela y la superficie edificable sobre y bajo rasante:

	M2 SUELO	EDIFICABILIDAD			Nº PLANTAS	
		S. R.		B. R.		
		P. B.	TOTAL			
Zonas verdes	628				-	
Taludes	3.660				-	
Equipamiento social	80	80	80	-	1	
Vialidad rodada	1.187	-	-	-	-	
Vialidad peatonal	2.670	-	-	-	-	
Aparcamiento	124	-	-	-	-	
Protección de vialidad	45					
TOTAL	8.394	80	80	0	-	

(1) N.G.E.L. Normativa General de Espacios Libres.

Artículo 37.-

Computarán, a efectos de edificabilidad geométrica en las parcelas correspondientes a equipamientos y servicios, todas aquellas superficies, cubiertas o no, que tengan tratamiento diferente al de la zona ajardinada o pavimentada, plantaciones de especies arbóreas o arbustivas y senderos peatonales al aire libre, a excepción de porches bajo edificaciones o pérgolas, y los espacios bajo cubierta que tengan altura menor a 1,50 m.

Estas superficies edificables de uso y dominio público no computan a nivel de edificabilidad privatizable y comercializable.

Artículo 38.-

En el caso de las superficies ocupadas por el equipamiento social, la separación linderos, el número de plantas y la altura máxima sobre la cota de la rasante más favorable de la calle o terreno será lo indicado en los planos de ordenación.

Batzeko Foru Aldundia
Hiru gizonezkoak
Diputación Foral de Bizkaia
Departamento de Planeamiento y Urbanismo
Diputación Foral de Bizkaia
Aprobación definitiva
Diputación Foral de Bizkaia
Aprobación definitiva

CAPÍTULO IV.- USOS.-

Artículo 39.-

De acuerdo con las determinaciones del PGOU de Leioa en su título octavo, Ordenanzas Particulares de las áreas, y en particular el Art. 8.1.13., se concretan el Régimen de usos, que se relacionan según Usos Autorizados y Prohibidos, que se contemplan y complementan en los Planos de Ordenación del Plan Especial así como los compatibles o servidores que se contemplan en las presentes Ordenanzas.

Artículo 40.-

En los Sistemas Locales de Espacios Libres, con independencia de su regulación general en la Sección Octava Art. 6.3.53 del PGOU en cuanto a condiciones de uso y particulares de instalaciones y edificaciones autorizadas, se permitirá básicamente el uso correspondiente a ajardinamiento, plantaciones arbóreas senderos peatonales, áreas de juego y esparcimiento al aire libre.

Así mismo, se permitirá la implantación en su subsuelo de redes de servicios urbanos, no permitiéndose sin embargo en el subsuelo aparcamientos autónomos ya que el área está dotada de ellos.

Artículo 41.-

Los Sistemas Locales de Servicios de Interés Público y Social, con independencia de su regulación general mediante la Sección Cuarta Art. 6.3.21 y siguientes del PGOU, albergarán los usos más precisos para el sector que estime el Ayuntamiento tales como: asistencial o sanitario, religioso, recreativo, ocio y espectáculo.

En complementación de las edificaciones y usos principales dispuestos se establecen para dichas zonas usos complementarios de ajardinamiento paseos peatonales, aparcamientos, etc.

Artículo 42.-

En cuanto a la Red Viaria, con independencia de su regulación por la Sección Segunda Art. 6.3.9 y 6.3.13, 6.3.14, para los garajes y aparcamientos, se establecen las puntuaciones siguientes:

- a.- Sus usos pormenorizados básicos son los de calzada, aparcamiento, áreas de protección en la vialidad rodada y acera y paseos peatonales en la vialidad peatonal.
- b.- Estas zonas se complementarán con amueblamiento urbano, plantaciones de césped, arbóreas y arbustivas, marquesinas de transporte colectivo y excepcionalmente instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa y cupones, etc., siempre que lo permita el Ayuntamiento.
- c.- Se prohíbe expresamente las instalaciones relativas al uso de Estaciones de Servicio en las calles de dominio local o municipal dentro del ámbito del Plan.

Artículo 43.-

Se establece el uso de garaje-aparcamiento subterráneo, como único uso autorizado en el área comercializable (parcela privatizable).

Se establece como rasante de la zona de plaza, la cota +10,20 m., que albergará los usos públicos de vialidad, zonas, verdes, juegos, estancia y equipamiento deportivo.

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalak

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva. Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretario,



Bizkaia Foru
Aldeanía
Hirigintza eta
Udaletxen Sella
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de
Municipales y
Urbanismo

15 JUL 2005
John Boticio Onate
Aprobación Definitiva

CAPÍTULO V.- CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS Y SUS ELEMENTOS.-

Artículo 44.-

Las condiciones de las plantas de la edificación están definidas por las presentes Ordenanzas y planos de ordenación y perfiles del presente Plan Especial. En el caso de que no estuvieran definidos algunos de los aspectos necesarios para su concreción en los proyectos, se aplicará el Capítulo Cuarto Art. 7.4.1. y siguientes de del PGOU. En caso de contradicción prevalecerá la documentación del Plan Especial.

Ayuntamiento de Leioa

Leioako Udalak



TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
 Leioa, a 4 de Octubre de 2005:
 La Secretario,



15 JUL 2005

Batzko Foru Aldundia Hirgintza eta Urdi Harramanen Sailea
 Diputación Foral de Bizkaia Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo
 Boin-Betiko Onepena Aprobación definitiva

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y DEL ESPACIO EXTERIOR PÚBLICO.-

Artículo 45.-

Las Condiciones Estéticas del PGOU, Capítulo Quinto Art. 7.5.1. y siguientes son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal, y en consecuencia a nuestro ámbito.

Sin embargo consideramos importante establecer las precisiones de los artículos siguientes.

Artículo 46.-

1.- Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones establecidas en los planos de ordenación.

2.- Las edificaciones se realizarán y acabarán con materiales de buena calidad, disponiendo sus elementos compositivos, huecos miradores, balcones, ventanas, aleros, cornisas, etc., armónicamente y expresándolos sin enmascarar su condición.

Los proyectos de edificación desarrollarán bloques completos.

3.- La composición de fachadas será libre, permitiéndose todo tipo de materiales, incluidos revocos y raseos, siempre que estos estén bien acabados y pintados.

Se recomienda utilizar materiales del entorno inmediato.

En cuanto al tratamiento de las Plantas Bajas se cumplirá el Art. 7.5.4. del PGOU.

4.- Los espacios que conforman el Libre Inmediato que se destinen a jardines o zonas pavimentadas tanto de uso público como privado, deberán estar realizadas con materiales de buena calidad con plantaciones y amueblamiento urbano preciso y deberán recibir los cuidados necesarios para su debida conservación y ornato.

5.- Los elementos de amueblamiento urbano del espacio libre inmediato y del espacio exterior público, tales como señales, bancos, papeleras, etc., deberán responder a un único modelo para cada función, ajustándose a las calidades mínimas que definen el PGOU y en su defecto el Ayuntamiento.

El nivel de urbanización del espacio exterior cumplirá asimismo las condiciones y calidades mínimas anteriores.

6.- Los cerramientos se realizarán en los límites del Espacio Privatizable y serán a base de murete de piedra, ladrillo, o aplacado sobre murete de hormigón de 1 m de altura máxima, sobre el cual se dispondrá un cierre metálico de 1 m de altura realizado a base de malla electrosoldada o trenzada plastificada o galvanizada y pintada, sobre angulares metálicos, no tubos, dispuestos cada 1,5 m como máximo.

El diseño del cierre se precisará en el proyecto de urbanización para que sea recogido en el proyecto de ejecución de los edificios.

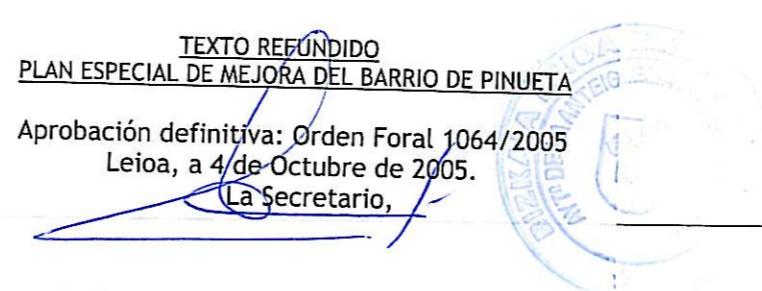
Artículo 47.-

1.- El Proyecto de Urbanización deberá contener un estudio de jardinería para las zonas verdes y peatonales, respetando los tipos de plantaciones propias de la zona en una cuantía no inferior a un árbol y dos arbustos por cada 50 m² de superficie verde o pavimentada.

2.- Sobre el límite exterior de las aceras y a una distancia máxima de 7,5 m entre sí se dispondrá un árbol en un intento de ambientar naturalmente la vialidad.

3.- Los paseos peatonales que se establecen se conformarán con una doble hilera de árboles, cuando estén libre de edificaciones en sus bordes, dispuestos a modo pareado cada 5 m de distancia.

4.- Las superficies de suelos que conforman los accesos a garajes y rampas, al igual que la vialidad interior deberán tener superficies pavimentadas con materiales apropiados para la rodadura de los vehículos a motor.



CAPÍTULO VII.- RED VIARIA.-

Artículo 48.-

La red viaria se adecuará en cuanto a trazado y dimensiones a lo señalado en la documentación gráfica del presente Plan.

Los accesos a los garajes situados bajo rasante, así como cualquier otro tipo de acceso de las edificaciones desde la red viaria local deberán cumplir las siguientes condiciones.

- Estar expresados distinguiendo el pavimento en textura.
- Radios de bordillo mínimos 2,5 m.
- Paso rebajado realizado mediante piezas especiales, sin rebajar la cota de acera sobre rasante.
- Disponer la señalización necesaria que a su efecto dicte el Ayuntamiento.

Artículo 49.-

Se establecerán pasos peatonales señalizados en todas las intersecciones de calles indicadas en los planos de ordenación. Estos dispondrán de un ancho mínimo de 4 m. con las dimensiones y señalización que precisa la "Normativa para la supresión de las barreras arquitectónicas" del Gobierno Vasco.

Artículo 50.-

Los criterios mínimos de calidad de los materiales se respetarán los establecidos en el documento Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

Artículo 51.-

- 1.- Los sentidos de la dirección de tráfico en las diferentes calles se marcarán en el Proyecto de Urbanización, pudiéndose establecer calles de única dirección.



CAPÍTULO VIII.- REDES DE SERVICIO.-

Ayuntamiento de Leioa
Leioako UdalaiTEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETAAprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.

La Secretario,



Artículo 52.-

1.- La red de agua potable del sector será única y tendrá su conexión con la red municipal existente en los puntos señalados, pasando a formar parte de la misma una vez finalizada la urbanización del sector.

2.- La red será subterránea y se realizará con los criterios exigidos por las Normas Vigentes (N.T.E., Pliego de Prescripciones Técnicas para tubería de Abastecimiento de Agua M.O.P.U.), debiendo garantizar el caudal necesario para cada solar, así como la presión de suministro en caso de incendio.

3.- Las acometidas a la red se realizarán mínimamente desde cada solar o portal estimado, tanto en abastecimiento como en saneamiento, y en los puntos señalados mediante arquetas. Para tal efecto se definirán en el Proyecto de Urbanización.

4.- Se dispondrá de hidrantes de columna en superficie, con las bocas dispuesta en los bordes de calzada o en las aceras y con una separación entre ellas no mayor de 200 m.

5.- Las tuberías a utilizar en la red de abastecimiento serán de fundición dúctil o polietileno.

6.- Se dispondrá de bocas de riego para realizar trabajos de limpieza y riego de las zonas públicas situándose con una separación entre ellas no mayor de 100 m.

Artículo 53.-

1.- La red de saneamiento será separativa, discurriendo las tuberías por zona de dominio público, preferentemente los ejes de las calzadas.

2.- Previo a la conexión o injerto a la red pública se dispondrá de una arqueta separadora de grasas y de toma de muestras que cumpla las condiciones expuestas en los "Criterios mínimos de calidad y diseño" de las Normas Urbanísticas. Esta será obligatoriamente de hormigón y se dispondrá preferentemente fuera de la edificación, pero dentro de los terrenos de parcela privada.

3.- Los locales comerciales que produzcan gases o elementos afines, dispondrán además de la arqueta separadora, la ventilación precisa que impida el vertido de estos a la red pública.

4.- Las aguas vertidas a la red general de saneamiento deberá cumplir las siguientes limitaciones:

A.- **Aguas residuales.**- Los vertidos a la red general de saneamiento deberán cumplir:

a.)- Referente a la protección de alcantarillado y su conservación.-

a.1.- Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables, y explosivos.

a.2.- No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.

a.3.- El P.H. de las aguas estará comprendido entre 6 y 9 unidades.

a.4.- La temperatura de los residuos será inferior a 40° C. Para la definición de los términos que aparezcan en las condiciones que regulan este uso, se seguirán las Normas del Consorcio de Aguas de Bilbao - Bizkaia.

a.5.- Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 p.p.m.

a.6.- No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.

a.7.- Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.

B.- Referente a la protección de los elementos depuradores.-

b.1.- No se admiten cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.

b.2.- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de la sonda de nivel y los procesos de depuración.



15 JUL 2005

Berin-Botika Onopena Aprobación Definitiva

C. - Referente a la composición química y biológica.-

- Materia en suspensión: 1.000 pp.m.
- Materia sedimenstable: 100 ml/l.
- DBO: 1.000 ppm.
- DQO: 1.000 ppm.
- Relación DQO-DBO: 2
- Sulfuros: 5 ppm. (S)
- Cianuros: 2 ppm. (CN)
- Formol: 20 ppm. (HCO)
- Dióxido de azufre 5 ppm. (SO₂).
- Cromo hexavalente: 9 ppm.
- Cromo total: 5 ppm.
- Cobre: 3 ppm.
- Níquel: 5 ppm.
- Cinc: 10 ppm.
- Plomo: 1 ppm.

Artículo 55.-

Se ha proyectado una modificación de la red de distribución de gas natural existente en el barrio. Será subterránea y cumplirán los reglamentos oficiales vigentes, así como las normas de la empresa distribuidoras, teniendo en cuenta en su diseño y materiales todas las precauciones necesarias como: válvulas de seccionamiento, respiraderos, bandas de señalización de las canalizaciones y protección de las conducciones en pasos de calzada y acometidas domiciliarias.

Artículo 56.-

1.- El nivel de iluminación mínimo de la vialidad local rodada será de 25 lux y de 20 lux, en los viales peatonales.

2.- Los tipos de luminaria y lámpara a emplear serán los que el ayuntamiento de Leioa establezca con carácter general para las nuevas urbanizaciones a desarrollar en el barrio de Pinueta.

Artículo 54.-

1.- Las conducciones eléctricas de alta y baja tensión, así como las de teléfonos, serán aéreas y subterráneas según sea necesario y cumplirán los reglamentos oficiales vigentes, y las normas de las empresas distribuidoras, tanto en materiales como en diseño.

2.- Se ha establecido 1 centro de transformación que se situará bajo las escaleras de acceso a la plaza situada en la cubierta del edificio A. Una red de distribución en baja tensión dará servicio a las edificaciones previstas, dejando su correspondiente arqueta de acometida.

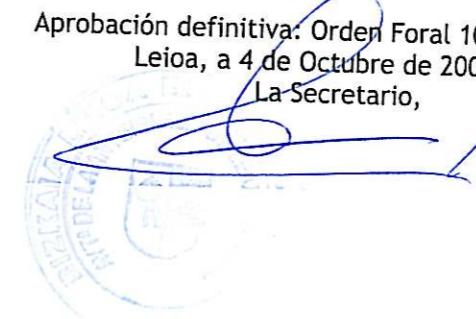
3.- No se permitirá la instalación de centros de transformación fuera de las edificaciones o garajes proyectados.

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalak

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.

La Secretario,



Bizkaia Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Herrimenak Saria
Diputación
de Bizkaia
Departamento
de Infraestructuras
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Buletin-Betiko Onaspesa

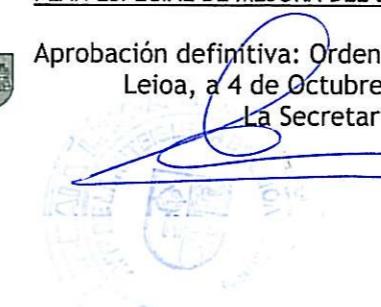
Aprobación Definitiva

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA



Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.

La Secretario,



5. PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Proyecto de Urbanización y el inicio del Expediente de Expropiación comenzarán en el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor del Plan Especial.

Las Obras de Urbanización se realizarán con anterioridad a dos años contados a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Las Obras de Edificación de los solares resultantes deberán solicitarse dentro de los cuatro años siguientes a la finalización del plazo establecido en las operaciones de equidistribución.

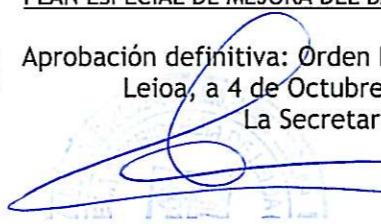
El Sistema de Actuación para el Área nº11B será el de Expropiación, tal y como determina el planeamiento.

En consecuencia, el plan se llevará a cabo en etapa única en lo que respecta a gestión, equidistribución y presumiblemente urbanización.

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalak

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretario,




TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
 Leioa, a 4 de Octubre de 2005.



6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO



15 JUL 2005
 Boin-Betiko Onsaspena Aprobación Definitiva

INDICE.-

1.- ÁREA n°11B.-

- 1.1 Coste de indemnización por Edificios Fuera de Ordenación.
- 1.2 Costos de urbanización.
- 1.3 Superficie del Área n°11B.
- 1.4 Otros Costos.
- 1.5 Costos financieros.
- 1.6 Aprovechamientos lucrativos.
- 1.7 Valores de venta.

2.- CONCLUSIÓN.-

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalai

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.



La Secretaria,

Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal-Harremanen Saia

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Recursos
Municipales y Urbanos

15 JUL 2005

Juan-Botiko Onaopena

Aprobación Definitiva

1.- ÁREA n°11B.-

1.1.- Coste de indemnización por Edificios fuera de ordenación.-

Queda Fuera de Ordenación la siguiente edificación:

CHALET (C/ GAZTELUBIDE n°2)

- USO VIVIENDA P.B. + 1.

- Superficie ocupada: 80,00 m²

- Superficie Construida vivienda: 129,75 m²

- Valor del Edificio: 94.514,85 Euros (15.725.947 Ptas.)

Consideramos, el valor del suelo, el traslado de vivienda y el traslado de actividad, podemos considerar, dos veces el valor en el caso de la vivienda, ya que la valoración del suelo sería aparte y por tanto resulta la cantidad de 189.029,70 Euros (31.451.896 Ptas.) para la vivienda.

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udala

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretario,



Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Haizarmenaren Saria
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de H.
y Urbanismo
Municipales y Urbanos

15 JUL 2005

Jokin-Betiko Onaspea Aprobación Definitiva

ANEXO I: VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalak

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.

La Secretario,



EDIFICIO: CHALET
PARCELA: GAZTELUBIDE 2

GRUPO 1:

m ² construidos	M	L	a	b	(1+ 0,1 x a + 0,3 x b)	Presupuesto de Ejecución	
						costo m ²	Material
129,75	201,00	1,1	8	3	2,7	596,97	77.456,86

GRUPO 2:

m ² construidos	M	L	c	(0,2 + 0,1 x c)	Presupuesto de Ejecución	
					costo m ²	Material
	201,00	1,1	0	0,2	44,22	0,00

GRUPO 3:

m ² construidos	M	L	d	(0,8 + 0,1 x d)	Presupuesto de Ejecución	
					costo m ²	Material
	201,00	1,1	0	0,8	176,88	0,00

129,75	TOTAL EJECUCION MATERIAL	77.456,86
	G.G. y B.I.	19%
	Honorarios Técnicos, Licencia Mpal y Decla. Obra Nueva	20%
	VALOR DE REPOSICIÓN	107.665,03

Edad: 50	Coeficiente de depreciación por antiguedad:	0,878
Estado: Bueno	Ce = 1 - 0,25 (log x - 1) ²	
	Coeficiente de depreciación por uso o estado de conservación:	1,00
	VALOR ACTUAL	94.514,85

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalak

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretario,



Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005
Jesús Botika Onoparria
Aprobación Definitiva

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.



EDIFICIO CHALET

GRUPO 2
ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

SUBGRUPO C

- | | |
|--|--------------------------|
| 1 .- Tiene cimentaciones especiales | <input type="checkbox"/> |
| 2 .- Tiene solera | <input type="checkbox"/> |
| 3 .- La edificación es cerrada | <input type="checkbox"/> |
| 4 .- Tiene más de una planta | <input type="checkbox"/> |
| 5 .- La altura libre de sus plantas es superior a: | |
| 6 m | <input type="checkbox"/> |
| 9 m | <input type="checkbox"/> |
| 6 .- La cubierta es horizontal, en diente de sierra de perfil especial o superficie reglada | <input type="checkbox"/> |
| 7 .- La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a: | |
| 500 Kg/m ² | <input type="checkbox"/> |
| 1,000 Kg/m ² | <input type="checkbox"/> |
| 8 .- Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente son superiores a: | |
| 10 m. o 6 m. | <input type="checkbox"/> |
| 15 m. u 8 m. | <input type="checkbox"/> |
| 9 .- La estructura es espacial o lámina de hormigón | <input type="checkbox"/> |
| 10 .- Tiene materiales de aislamiento en muro, forjados o cubiertas | <input type="checkbox"/> |
| 11 .- Tiene puente grúa superior a 7 toneladas | <input type="checkbox"/> |
| 12 .- Tiene ventilación mecánica | <input type="checkbox"/> |
| 13 .- Tiene aire acondicionado | <input type="checkbox"/> |
| 14 .- Tiene calefacción | <input type="checkbox"/> |
| 15 .- Tiene instalación de aire comprimido | <input type="checkbox"/> |
| 16 .- Tiene instalación de vapor | <input type="checkbox"/> |
| 17 .- Tiene instalación de aceite térmico | <input type="checkbox"/> |
| 18 .- Tiene instalación de transporte neumático | <input type="checkbox"/> |
| 19 .- Tiene instalación automática para protección de incendios | <input type="checkbox"/> |
| 20 .- Tiene bancadas para maquinaria | <input type="checkbox"/> |
| 21 .- Tiene aparatos elevadores con capacidad da carga en todos ellos: | |
| menor de 1 Tm. por cada 3.000 m ² | <input type="checkbox"/> |
| mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m ² | <input type="checkbox"/> |
| 22 .- Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc | <input type="checkbox"/> |

TOTAL SUBGRUPO C 0

GRUPO 3

SOTANOS, SEMISOTANOS, PLANTA BAJA, ENTRAPLANTA Y BAJOPIEDRA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACION

SUBGRUPO D

- | | |
|---|--------------------------|
| 1 .- El local está compartimentado | <input type="checkbox"/> |
| 2 .- Hay excavación en roca o margas dura en proporción superior al 20 % | <input type="checkbox"/> |
| 3 .- Es un terreno fangoso | <input type="checkbox"/> |
| 4 .- Tiene cimentación especial | <input type="checkbox"/> |
| 5 .- Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilización del terreno | <input type="checkbox"/> |
| 6 .- Siendo su uso de garaje su superficie es superior a: | |
| 200 m ² | <input type="checkbox"/> |
| 2.500 m ² | <input type="checkbox"/> |
| 7 .- Tiene más de dos solanos | <input type="checkbox"/> |

TOTAL SUBGRUPO D 0 0 0

Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de
Municipales y Urbanos

15 JUL 2005

Benito Boticio Onopena Aprobación Definitiva

1.2.- Costos de Urbanización.-

Se ha realizado una valoración de los capítulos fundamentales de urbanización en función de las mediciones realizadas que se recoge en el anexo posterior.

- Licencias de Edificación:

5 % s / Ejecución Contrata.

- Declaración de Obra Nueva:

1% s / Ejecución Contrata.

1.3.- Superficies del área nº11B.-

Las superficies resultantes de la ordenación general son:

Superficies Públicas:

- Zonas verdes	628 m ²
- Taludes	3.660 m ²
- Equipamiento social	80 m ²
- Vialidad Rodada	1.187 m ²
- Vialidad Peatonal	2.670 m ²
- Protección de vialidad	45 m ²
- Aparcamientos	124 m ²

Superficies privadas de uso público:

- Zonas verdes	1.057 m ²
- Vialidad Rodada	42 m ²
- Vialidad Peatonal	383 m ²
- Juegos y estancias:	1.035 m ²
- Equipamiento deportivo:	320 m ²

1.4.- Otros Costos.-

Los costos debidos a los Honorarios Técnicos, Licencias y Declaración de Obra Nueva serán:

- Honorarios de redacción de Proyectos y Dirección de Obras de Urbanización y Edificación:

10% s / Ejecución Material.

1.5.- Costos financieros.-

En este apartado, se ha tomado como base un interés del 6% anual, estimando lo siguiente:

- Las obras de edificación y urbanización se efectúan en el plazo de 2 años. Por lo que el costo del suelo e indemnizaciones precisará de una financiación de dos años.
- La ejecución de las obras puede tener una financiación de 1 año ya que la liquidación final se realizará al fin del segundo año.
- Los costos financieros de Honorarios Técnicos, Licencias y Declaración de Obra Nueva, se consideran con un plazo de un año y medio.

1.6.- Aprovechamientos lucrativos.-

Consta de los correspondientes al Edificio "A".

	EDIFICIO A	TOTAL
APARCAMIENTOS	384 ud.	10.016 m ²

1.7.- Valores de venta.-

Se han establecido los siguientes valores de venta:

- Valor de Venta de Garajes en Edificación:

595,06 Euros/m² construido (99.010 Ptas./m²), que con una superficie de 27,45 m²/Ud. Supone un costo de 16.334,40 Euros/Ud. (2.717.815 Ptas./Ud.).

Es importante señalar que el Ayuntamiento asume una aportación igual al déficit que genera el conjunto de la gestión. La materialización de esta aportación puede realizarse dentro del procedimiento expropiativo mediante diferentes procedimientos (gestión de las indemnizaciones, subvención de las licencias de edificación, aportación el suelo necesario para el desarrollo del Plan, aportación directa, etc.), sirviendo para equilibrar la gestión económica del área, que según el estudio de viabilidad supone una cantidad ligeramente inferior a los siete millones de euros.

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udala

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.



La Secretario,



ANEXO II: VALORACIÓN DE COSTOS

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udalai

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.

La Secretario,



TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.



PLAN ESPECIAL PINUETA-LEIOA-APARCAMIENTO

VALORACION-COSTOS DE URBANIZACION-PROMOTOR PRIVADO	Medición	Precio ptas.	Precio euros	Importe euros	Importe ptas.
CAPITULO I DERRIBOS Y DEMOLICIONES					
1.1 m ² Desbroce todo tipo de terreno, incluso tala	7.000	50	0,30	2.100,00 €	349.411 pta
1.2 m ² Derribo de edificación					
1.3 P.A. Retirada de postes y líneas				30.050,61 €	5.000.000 pta
TOTAL CAPITULO I				32.150,61 €	5.349.411 pta
CAPITULO II MOVIMIENTO DE TIERRAS					
2.1 m ³ Excavación en cualquier tipo de terreno, en explanación de viales y parcelas.	19.580	433	2,60	50.908,39 €	8.470.443 pta
2.2 m ³ Excavación en roca por medios explosivos o mecánicos en explanaciones de viales y parcelas.	39.160	1.165	7,00	274.120,00 €	45.609.730 pta
2.3 m ³ Terraplén con material de excavación en explanaciones de viales y parcelas.	12.397	316	1,90	23.554,30 €	3.919.106 pta
TOTAL CAPITULO II				348.582,69 €	57.999.279 pta
CAPITULO V INSTALACIONES					
5.1 ml. Tubería de abastecimiento de agua, excavación y p.p. de arquetas, derivaciones, bocas de riego, hidrantes de Ø 150 mm. en red municipal.	612	10.500	63,11	38.621,04 €	6.426.000 pta
5.2 ml. Conducción de saneamiento de aguas fecales y pluviales, tuberías de PVC Ø 315 mm, p.p. de arquetas, acometidas e injertos, reforzada en calzada.	340	13.100	78,73	26.769,08 €	4.454.000 pta
5.3 ml. Canalización para red de energía eléctrica, incluso p.p. de arquetas y acometidas.	195	20.800	125,01	24.388,30 €	4.057.872 pta
5.4 ud. Centro de transformación completo de 1x200 KVA	1	5.300.000	31.853,64	31.853,64 €	5.300.000 pta
5.5 ml. Canalización para red de telefonía, incluso p.p. de arquetas y acometidas.	58	6.150	36,96	2.136,79 €	355.532 pta
5.6 ml. Red de alumbrado público en viales rodados, zanja, conducción, conductores y p.p. de arquetas, columna, luminaria y centro de mando.	530	8.000	48,08	25.468,49 €	4.237.600 pta
5.7 ml. Conducción de gas Ø 63 mm	47	3.400	20,43	960,21 €	159.766 pta
5.8 ml. Modificación de conducción del Consorcio de Aguas incluyendo conexiones a tubería actual.	140	80.000	480,81	67.313,36 €	11.200.000 pta
5.9 ml. Modificación de línea eléctrica 30 kv, incluyendo	180	110.000	661,11	119.000,40 €	19.800.000 pta
TOTAL CAPITULO V				336.511,30 €	55.990.770 pta
TOTAL PRESUPUESTO				717.244,60 €	119.339.460 pta

Bizkaia Foral
Altundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saia
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Re-
sponsabilidad Social y Urbanismo

15 JUL 2005

Berlin-Betika Onoapena Aprobación Definitiva

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
 Leioa, a 4 de Octubre de 2005.



RESUMEN DE CAPITULOS

CAPITULO I DERRIBOS Y DEMOLICIONES
 CAPITULO II MOVIMIENTO DE TIERRAS
 CAPITULO III OBRAS DE FABRICA
 CAPITULO IV FIRMES Y PAVIMENTO
 CAPITULO V INSTALACIONES
 CAPITULO VI JARDINERIA, MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION

EUROS

PESETAS

32.150,61 €	5.349.411 pta
348.582,69 €	57.999.279 pta
0,00 €	0 pta
0,00 €	0 pta
336.511,30 €	55.990.770 pta
0,00 €	0 pta

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL

717.244,60 € 119.339.460 pta

13 % GASTOS GENERALES

93.241,80 € 15.514.130 pta

6 % BENEFICIO INDUSTRIAL

43.034,68 € 7.160.368 pta

SUMA

853.521,07 € 142.013.957 pta

16 % I.V.A.

136.563,37 € 22.722.233 pta

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA

990.084,44 € 164.736.190 pta

Bizkaiko Foru
Aldeundia
Hiruintza eta
Udal Harremanen Sailea
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Río
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Satiko Onoparra Aprobación Definitiva



TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.

La Secretario,



PLAN ESPECIAL PINUETA-LEIOA-APARCAMIENTO

VALORACION-COSTOS DE URBANIZACION-AYUNTAMIENTO	Medición	Precio	Precio	Importe	Importe
	ptas.	euros	euros	ptas.	ptas.

CAPITULO III OBRAS DE FABRICA

3.1	m ²	Muros de contención de hormigón armado ≤ 4 m. de altura.			
3.2	m ²	Muros de contención de hormigón armado ≤ 9 m de altura.			
3.3	ud.	Frontón	1	200.000,00 €	33.277.200 pta
		TOTAL CAPITULO III		200.000,00 €	33.277.200 pta

CAPITULO IV FIRMES Y PAVIMENTO

4.1	m ²	Acera en borde de viales, incluso p.p. de bordillos.	5.398	5.750	34,56	186.545,14 €	31.038.500 pta
4.2	m ²	Firme de calzada y aparcamiento, incluyendo todas las capas	2.111	3.000	18,03	38.062,10 €	6.333.000 pta
		TOTAL CAPITULO IV				224.607,24 €	37.371.500 pta

CAPITULO VI JARDINERIA

6.1	m ²	Extendido de tierra vegetal en zonas verdes y taludes de protección de la carretera, incluso	2.635	1.000	6,01	15.836,67 €	2.635.000 pta
6.2	ud.	Plantación de árboles y arbustos.	140	8.000	48,08	6.731,34 €	1.120.000 pta
6.3	m ²	Revegetación y tratamiento de taludes en roca.	7.049	3.200	19,23	135.569,10 €	22.556.800 pta
		TOTAL CAPITULO VI				158.137,10 €	26.311.800 pta

CAPITULO VII MOBILIARIO URBANO

7.1	ud.	Plaza, mobiliario urbano, juegos infantiles, etc.	1			180.303,63 €	30.000.000 pta
		TOTAL CAPITULO VII				180.303,63 €	30.000.000 pta

CAPITULO VIII SEÑALIZACION

8.1	ml.	Pintura de señalización en viales, incluyendo señales, aparcamientos y cebreados.	250	500	3,01	751,27 €	125.000 pta
		TOTAL CAPITULO VIII				751,27 €	125.000 pta

TOTAL PRESUPUESTO		763.799,24 €	96.960.500 pta
--------------------------	--	--------------	----------------

Orden Foral
de Bizkaia
Hiru. 10.2005
Udal Haizemanen Saita
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

10 JUL 2005

Behin-Beotiko Otxagapena Aprobación Definitiva

RESUMEN DE CAPITULOS

EUROS PESETAS

CAPITULO I DERRIBOS Y DEMOLICIONES	0,00 €	0 pta
CAPITULO II MOVIMIENTO DE TIERRAS	0,00 €	0 pta
CAPITULO III OBRAS DE FABRICA. FRONTÓN	200.000,00 €	33.277.200 pta
CAPITULO IV FIRMES Y PAVIMENTO	224.607,24 €	37.371.500 pta
CAPITULO V INSTALACIONES	0,00 €	0 pta
CAPITULO VI JARDINERIA	158.137,10 €	26.311.800 pta
CAPITULO VII MOBILIARIO URBANO	180.303,63 €	30.000.000 pta
CAPITULO VIII SENALIZACION	751,27 €	125.000 pta

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	763.799,24 €	127.085.500 pta
13 % GASTOS GENERALES	99.293,90 €	16.521.115 pta
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	45.827,95 €	7.625.130 pta
SUMA	908.921,09 €	151.231.745 pta
16 % I.V.A.	145.427,37 €	24.197.079 pta
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA	1.054.348,47 €	175.428.824 pta

Ayuntamiento de Leioa
Leioako UdalakTEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETAAprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.

Bohío-Betiko Onaopena Aprobación Definitiva

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.



La Secretario,

PLAN ESPECIAL PINUETA-LEIOA-APARCAMIENTO

VALORACIÓN CONJUNTA

GASTOS PROMOTOR PRIVADO

GASTOS AYUNTAMIENTO

1.- INDEMNIZACIONES

VIVIENDAS

TOTAL

EUROS
180.029,70 €
189.029,70 €

PESETAS
31.451.896 pta
31.451.896 pta

2.- COSTOS DE URBANIZACIÓN

DERRIBO Y DEMOLICIONES
MOVIMIENTO DE TIERRAS
FRONTON
FIRMES Y PAVIMENTO
INSTALACIONES
JARDINERIA, MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION

TOTAL P.E.M.

32.150,61 €
348.582,69 €
200.000,00 €
224.607,24 €
336.511,30 €
339.192,00 €

5.349.411 pta
57.999.279 pta
33.277.200 pta
57.371.500 pta
55.959.770 pta
50.436.800 pta

TOTAL P.E.M.-AYUNTAMIENTO
TOTAL P.E.M.-PROMOTOR PRIVADO

1.481.043,83 €
763.799,24 €
717.244,60 €

246.424.960 pta
127.085.500 pta
119.339.460 pta

GASTOS GENERALES

BENEFICIO INDUSTRIAL

TOTAL E.C.U.

TOTAL E.C.U.-AYUNTAMIENTO
TOTAL E.C.U.-PROMOTOR PRIVADO

192.535,70 €
88.662,63 €

32.035.245 pta
14.785.498 pta

1.762.442,16 €

506.921,09 €
853.521,07 €

293.245.702 pta
151.231.745 pta
142.013.957 pta

3.- COSTOS DE EDIFICACIÓN

REHABILITACION EDIFICIO SOCIAL
GARAJES EN EDIFICACION
TOTAL E.C.E.
TOTAL E.C.E.-AYUNTAMIENTO
TOTAL E.C.E.-PROMOTOR PRIVADO

1
364
364
10.016 X
360.00 =

51.927,20 €
3.605.760,00 €
3.657.687,20 €
51.927,20 €
3.605.760,00 €

8.639.959 pta
599.947.983 pta
608.587.942 pta
8.639.959 pta
599.947.983 pta

TOTAL EJECUCION CONTRATA E.C.T. = E.C.U. + E.C.E.

TOTAL E.C.T.-AYUNTAMIENTO
TOTALE C.T.-PROMOTOR PRIVADO

5.420.129,36 €
960.848,29 €
4.459.281,07 €

901.833.644 pta
159.871.704 pta
741.951.940 pta

4.- OTROS COSTOS

HONORARIOS TECNICOS
LICENCIAS Y TASAS POR EDIFICACIÓN
TASAS POR URBANIZACIÓN
SUBTOTAL LICENCIA Y TASAS
DECLARACIÓN OBRA NUEVA

TOTAL

4.554.730,56 x
201.172,80
8.812,21
209.985,01
3.657.687,20 x

0,07 =
316.831,14 €
53.049.038 pta
209.985,01 €
34.938.565 pta
3.657.687,20 x
1,00% =
36.576,67 €
6.085.879 pta
565.393,02 €
94.073.483 pta

OTROS COSTOS-AYUNTAMIENTO
OTROS COSTOS-PROMOTOR PRIVADO

64.440,36 €
500.952,66 €

10.721.974 pta
83.351.509 pta

5.- COSTOS DEL SUELO

COSTOS DEL SUELO
TOTAL

Superficie
Suelo a Expropiar
m²
7.572 x
18.03 =
136.523,16 €
136.523,16 €

22.715.542 pta
22.715.542 pta

6.- COSTOS FINANCIEROS

COSTOS FINANCIEROS DE SUELO E INDEMNIZACIONES
COSTOS FINANCIEROS DE LA EJECUCIÓN CONTRATA
COSTOS FINANCIEROS DE OTROS COSTOS

TOTAL

325.552,86 x
5.420.129,36 x
565.393,02 x

6,00% x
6,00% x
6,00% x

2.00 =
1,00 =
1,5 =

39.066,34 €
325.207,76 €
50.885,37 €

6.500.093 pta
54.110.019 pta
8.466.613 pta

COSTOS FINANCIEROS-AYUNTAMIENTO
COSTOS FINANCIEROS-PROMOTOR PRIVADO

415.159,48 €

69.076.725 pta

7.- COSTOS DE PROMOCIÓN

COSTOS DE INDEMNIZACIÓN
COSTOS DE EJECUCIÓN CONTRATA
OTROS COSTOS
COSTOS DEL SUELO
COSTOS FINANCIEROS

TOTAL COSTOS DE PROMOCIÓN

189.029,70 €
5.420.129,36 €
565.393,02 €
136.523,16 €
415.159,48 €

31.451.896 pta
901.833.644 pta
94.073.483 pta
22.715.542 pta
69.076.725 pta

COSTOS DE PROMOCIÓN-AYUNTAMIENTO
COSTOS DE PROMOCIÓN-PROMOTOR PRIVADO

1.453.358,39 €

5.272.876,33 €

241.818.489 pta
877.332.801 pta

8.- VALOR DE VENTA DEL CONJUNTO EDIFICADO NUEVO

Unidades
364
GARAJES EN EDIFICACION
EQUIPAMIENTO SOCIAL
TOTAL VALOR COMERCIALIZABLE

Superficie
10.016 x
595,06 =
x
0,00 =

Euros / m³
10.016 x
595,06 =
x
0,00 =

Total
5.960.120,96 €
0,00 €
5.960.120,96 €

991.680.686 pta
0 pta
991.680.686 pta

9.- BALANCE COMERCIAL

TOTAL VALOR COMERCIALIZABLE
TOTAL COSTOS DE PROMOCIÓN
BENEFICIO DEL PROMOTOR

BALANCE (beneficio promotor)

5.960.120,96 €
5.272.876,33 €
13,00%

991.680.686 pta
877.332.801 pta
685.473,92 €

114.053.264 pta

1.770,71 €

294.621 pta

RENDIMIENTO balance sobre valor comercializable

10.- BALANCE ACTUACION URBANISTICA

PROMOTOR PRIVADO
TOTAL DE LA PROMOCIÓN
BALANCE - aportación municipal

0,03%
5.272.876,33 €
6.726.234,72 €
-1.453.358,39 €

1.119.151.290 pta
1.119.151.290 pta
241.818.489 pta

15 JUL 2005

(*). La superficie de suelo a expropiar de 7.572 m2 resulta restando a la superficie total a expropiar, que es de 7.652 m2 los 80 m2 correspondientes a los edificios expropiados y ya considerados en el punto de las indemnizaciones

Bohín Botika Onaspeña

Aprobación Definitiva

2.- CONCLUSIÓN.-

Con este Estudio Económico - Financiero, se demuestra que la alternativa elegida de la construcción de aparcamientos es la única viable desde el punto de vista del área, con posibilidades para ser gestionadas por la iniciativa privada, con la participación del Ayuntamiento en una parte importante de su financiación.

Algorta-Getxo, octubre de 2005

En representación de Estudio K.



Fdo. Kepa Arrieta Mardaras

Ayuntamiento de Leioa
Leioako Udala

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA-DEL BARRIO DE PINUETA

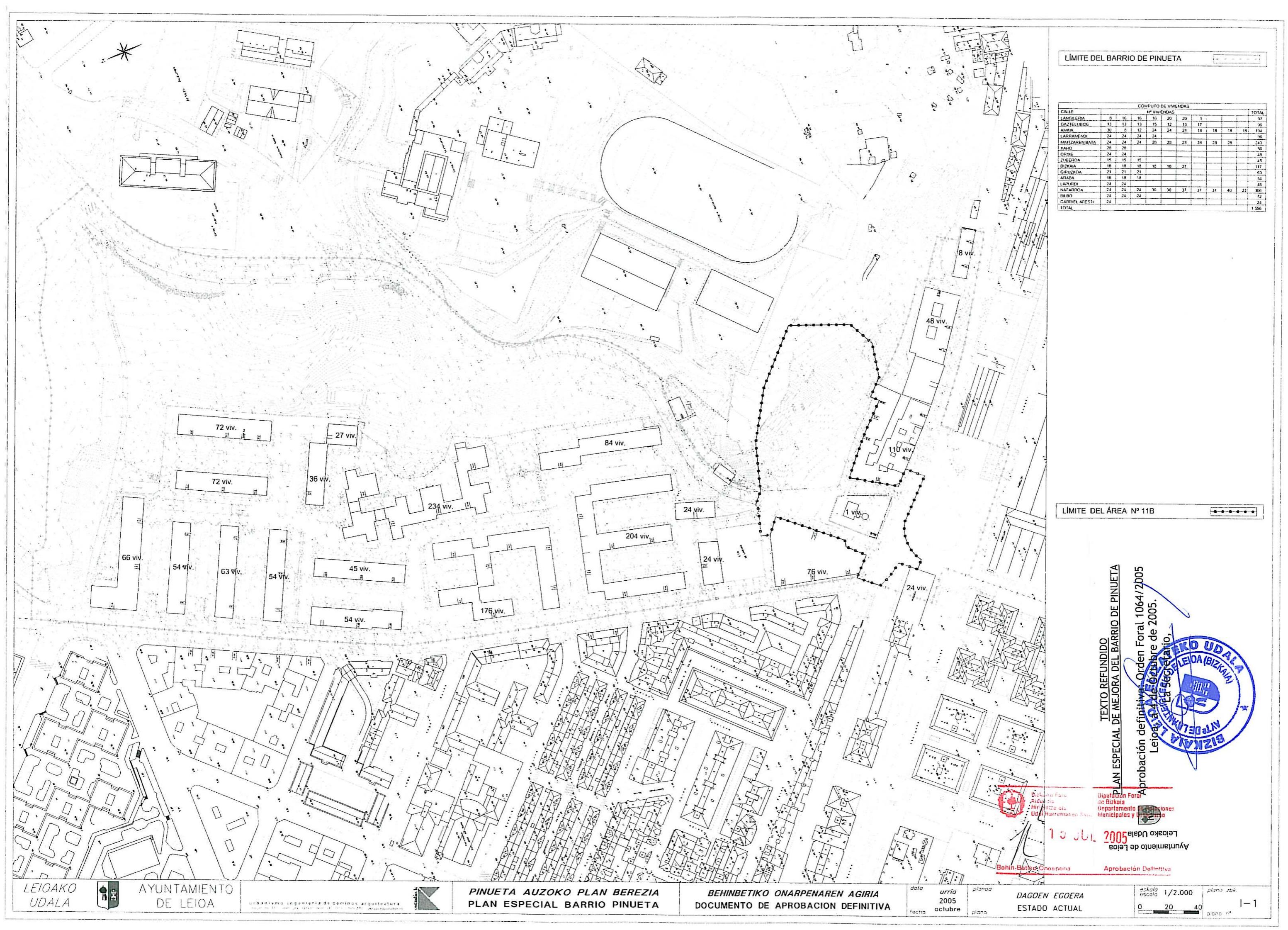
Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.

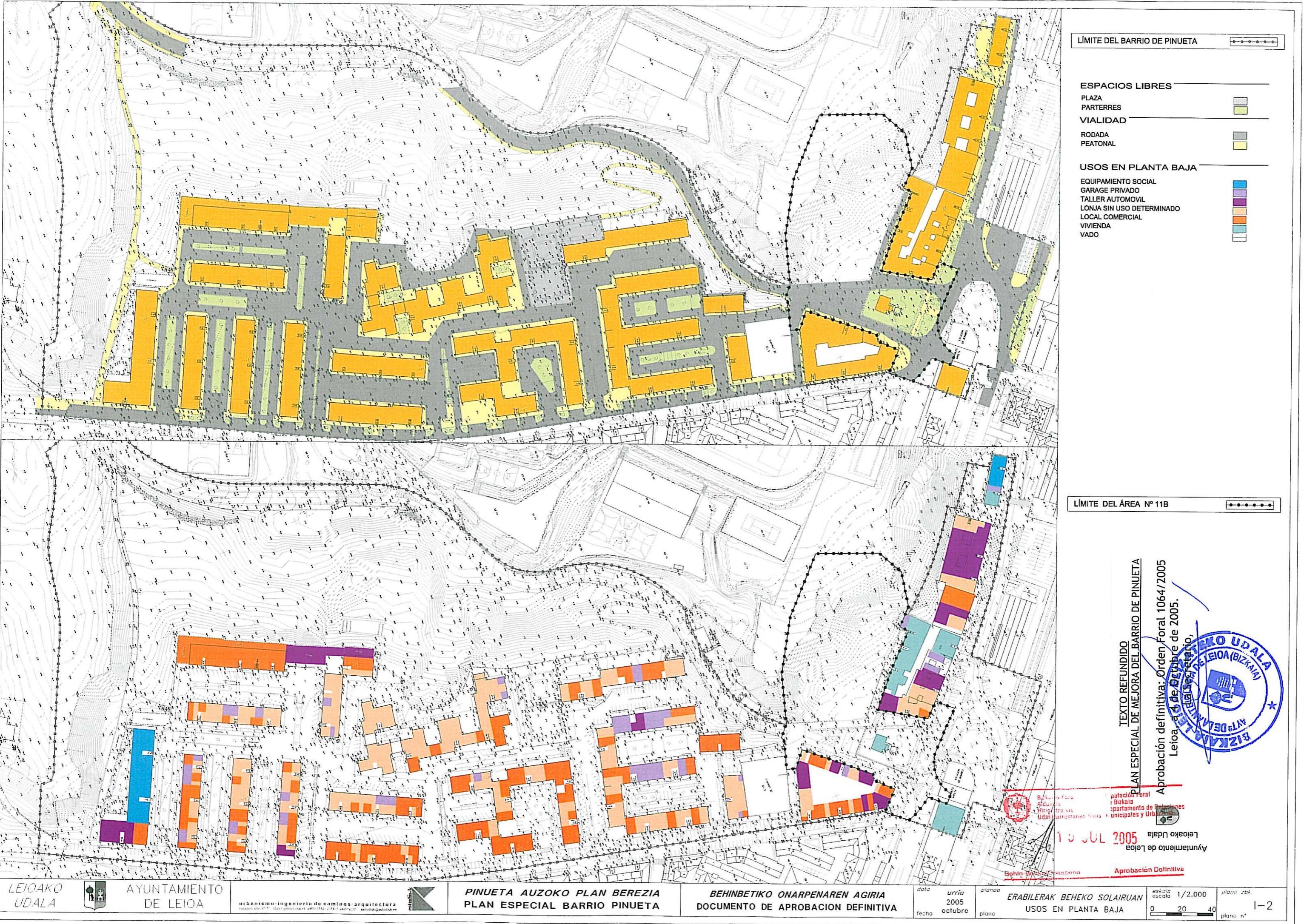
La Secretaria

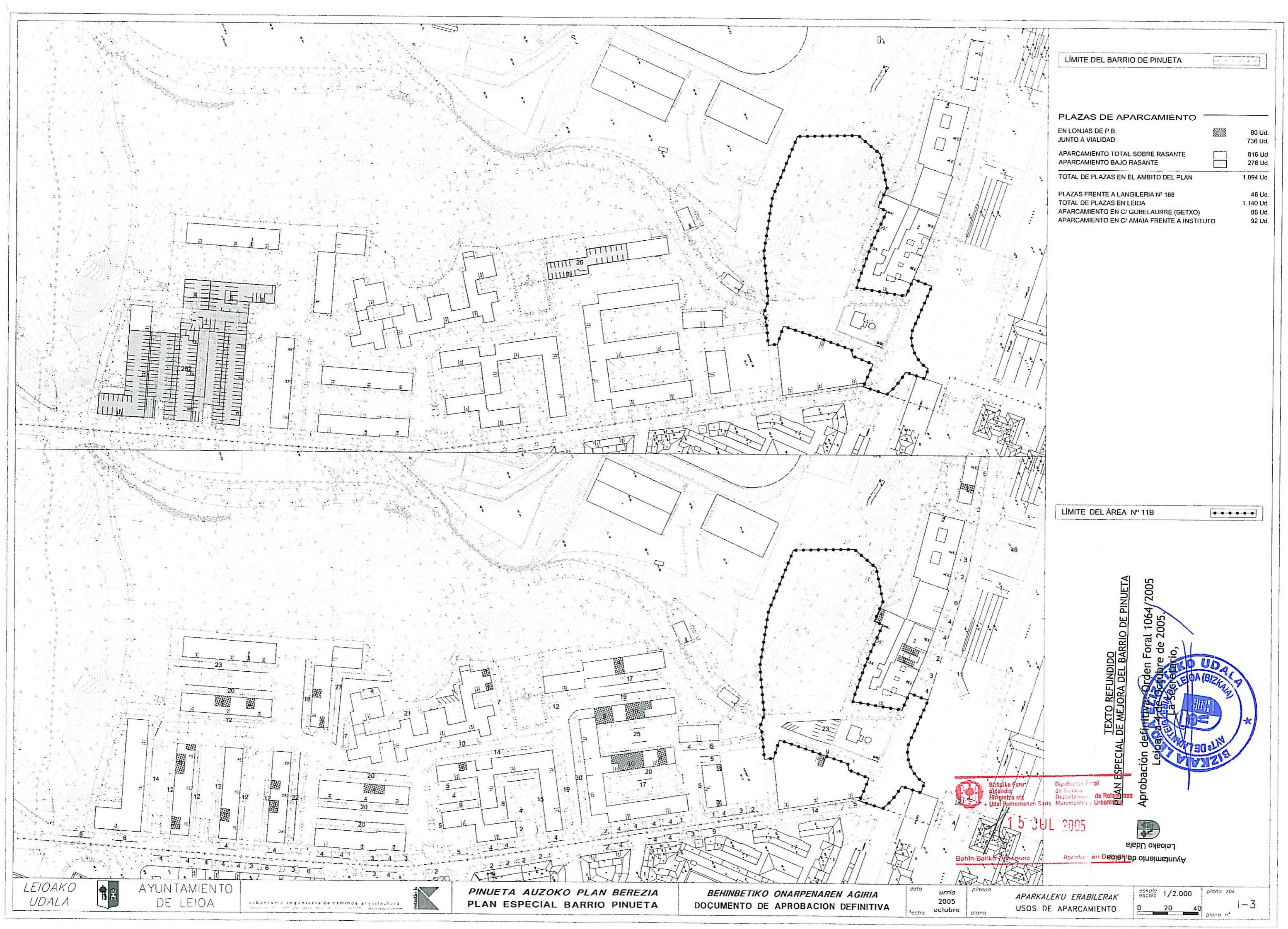


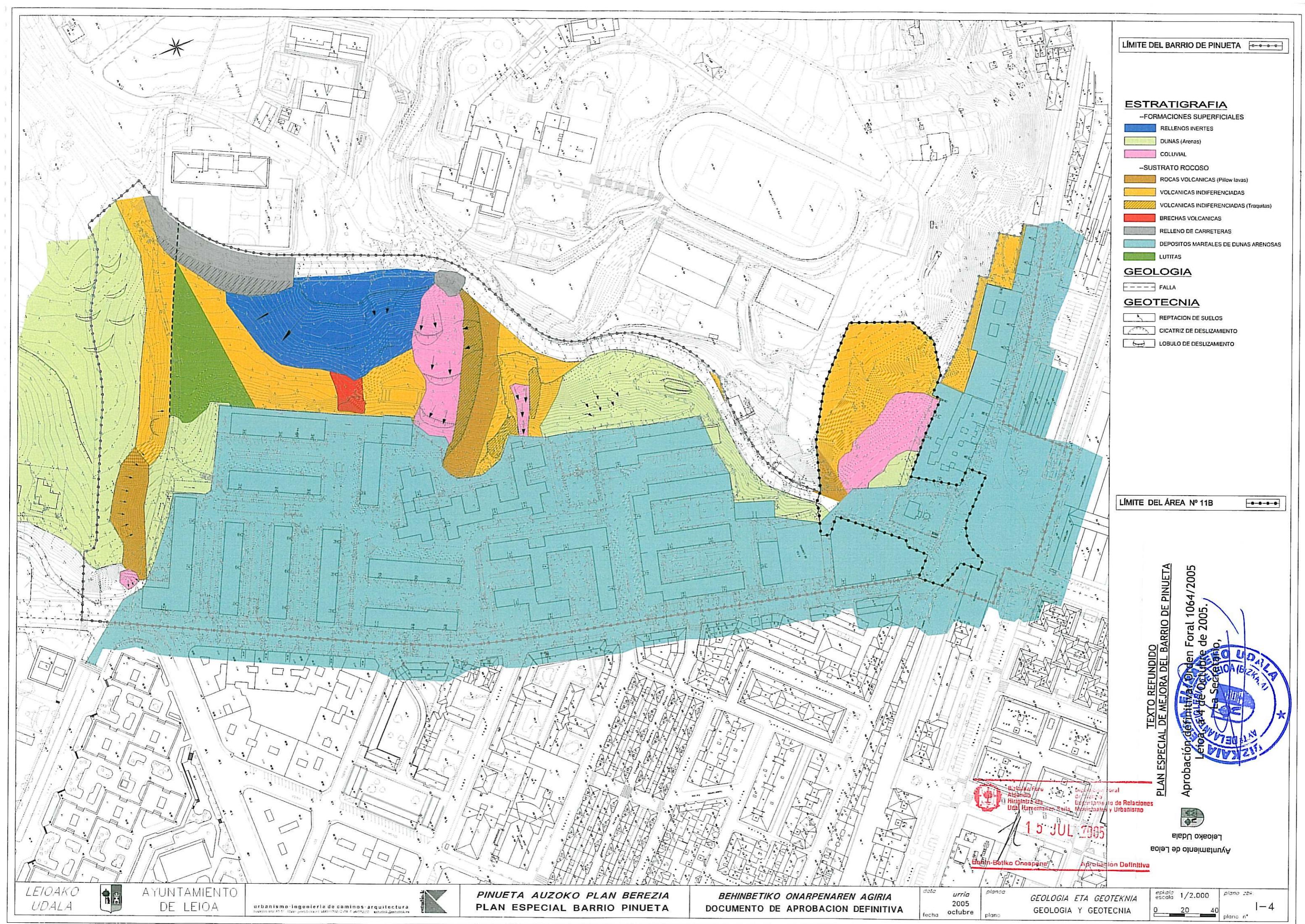
10 JUL 2005
Bohío Botika Oñatepasa
Diputación Foral de Bizkaia
Hasta la
Uso y manejo Silla
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

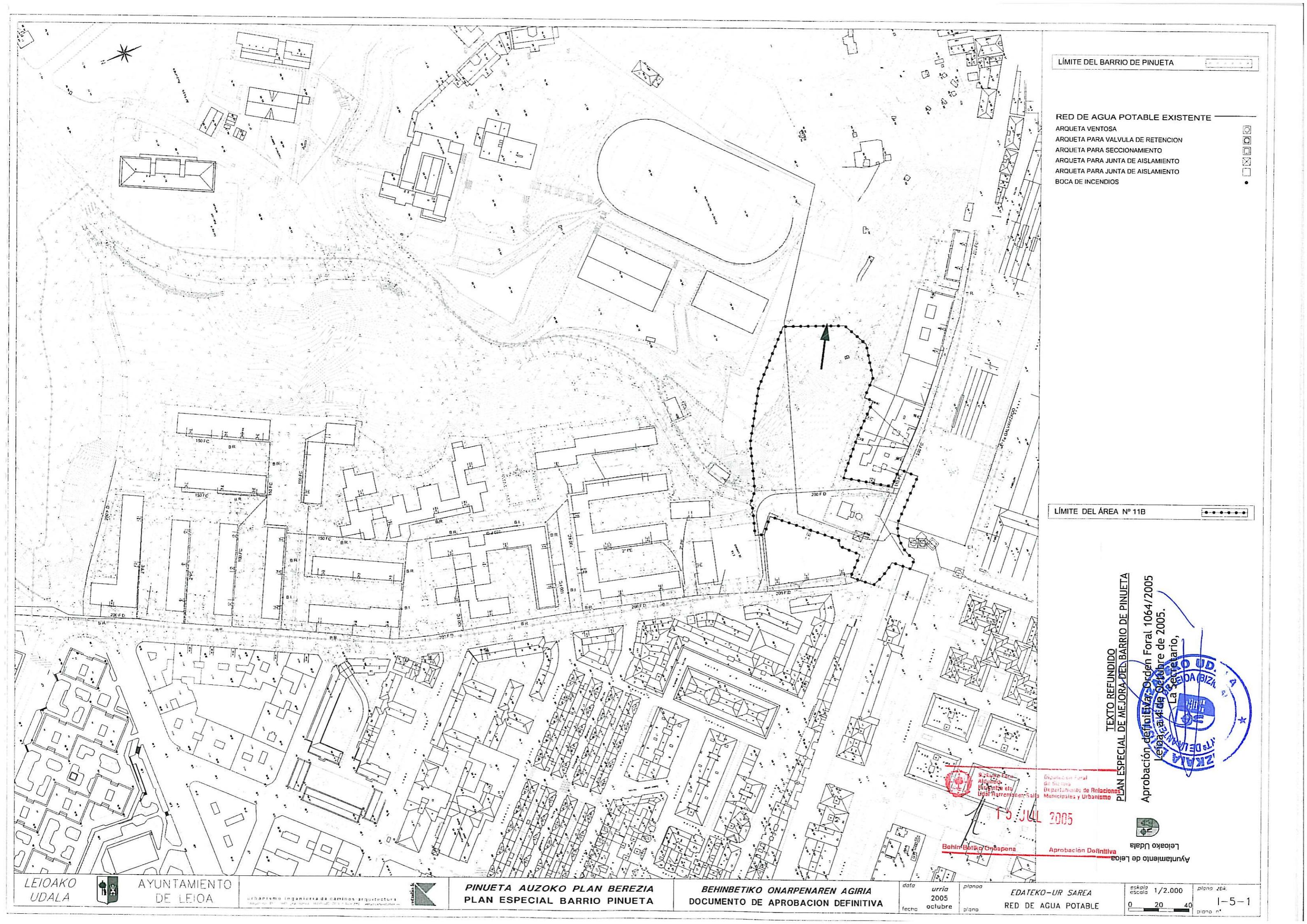
Aprobación Definitiva

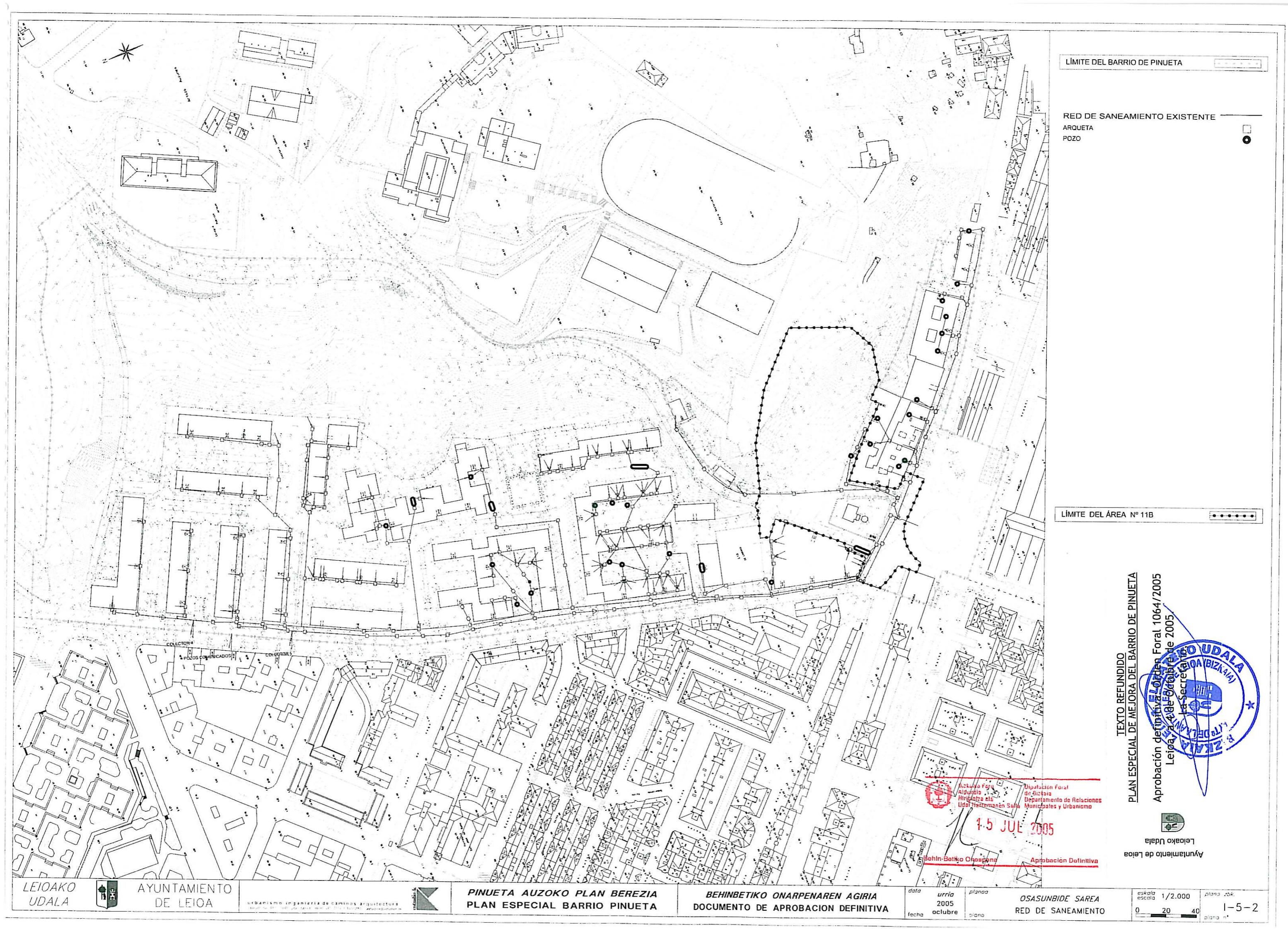


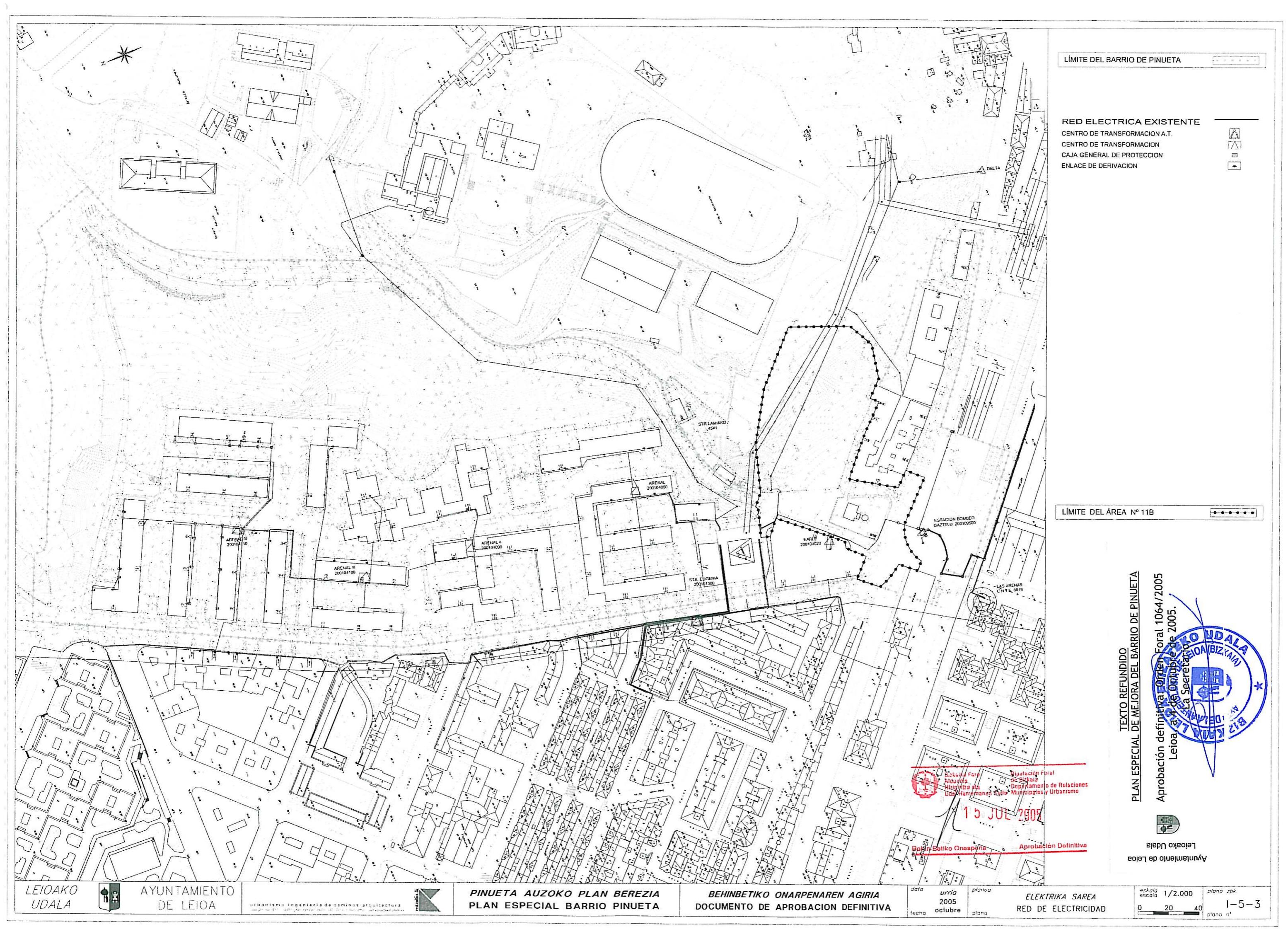


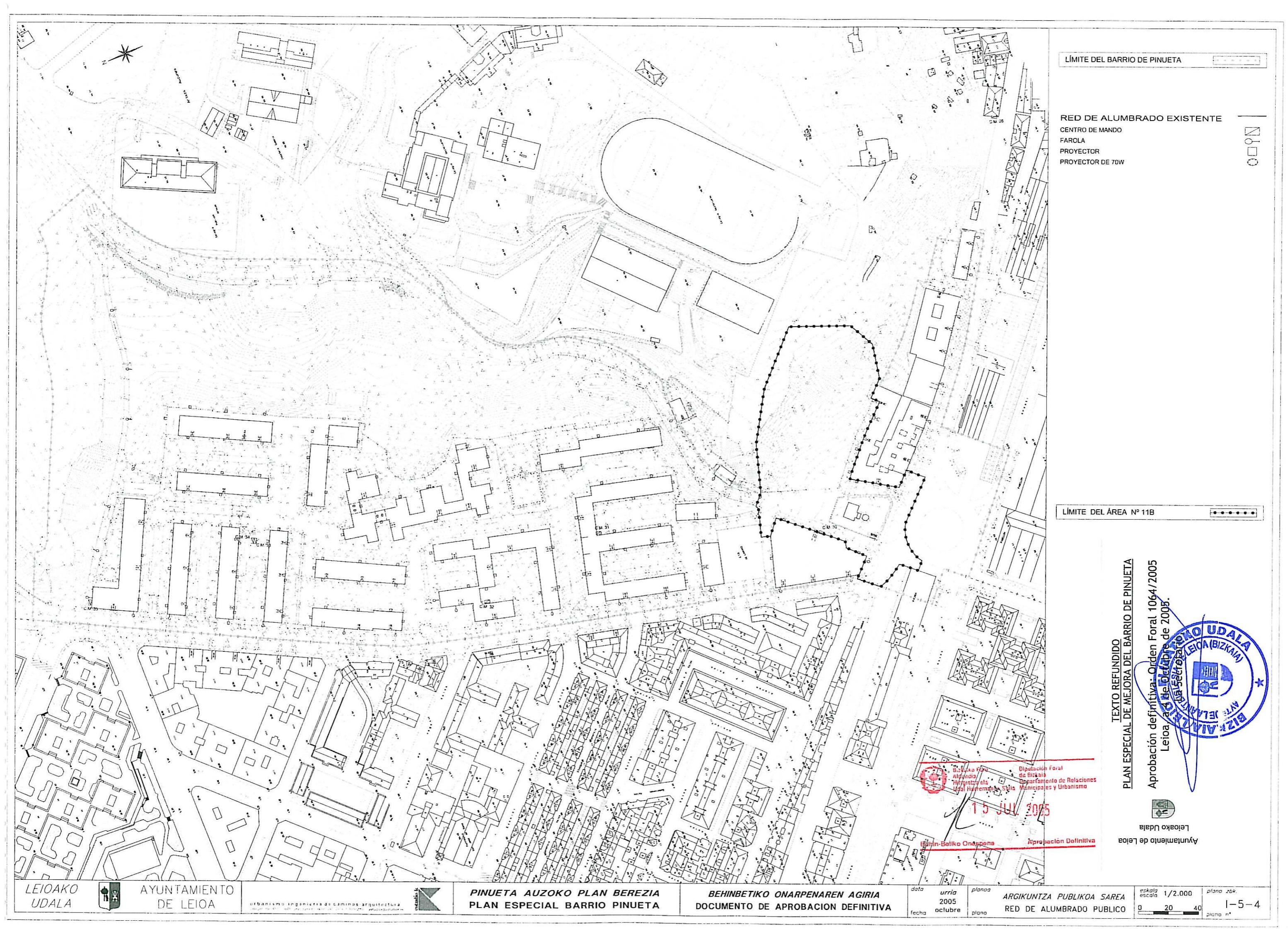


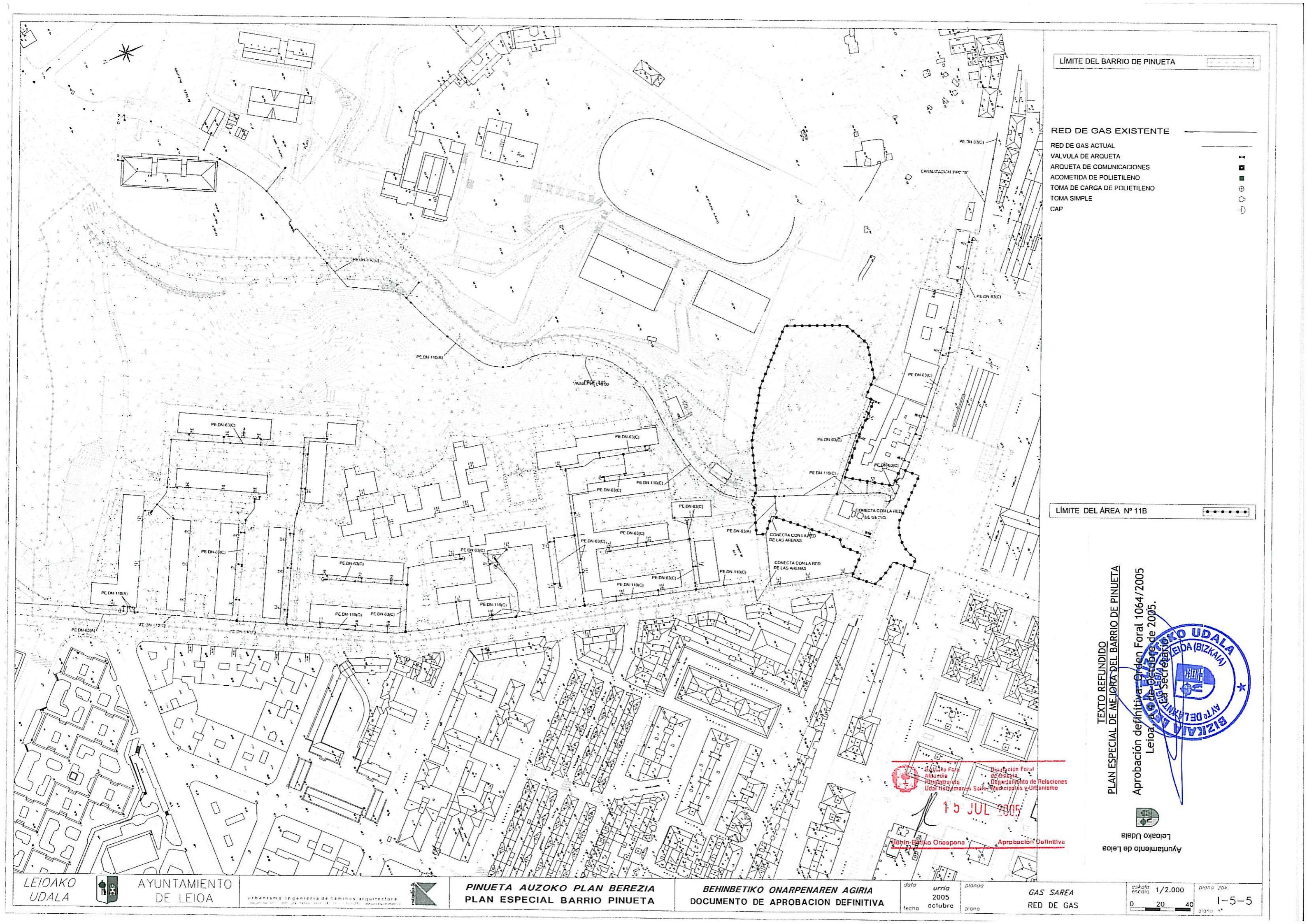


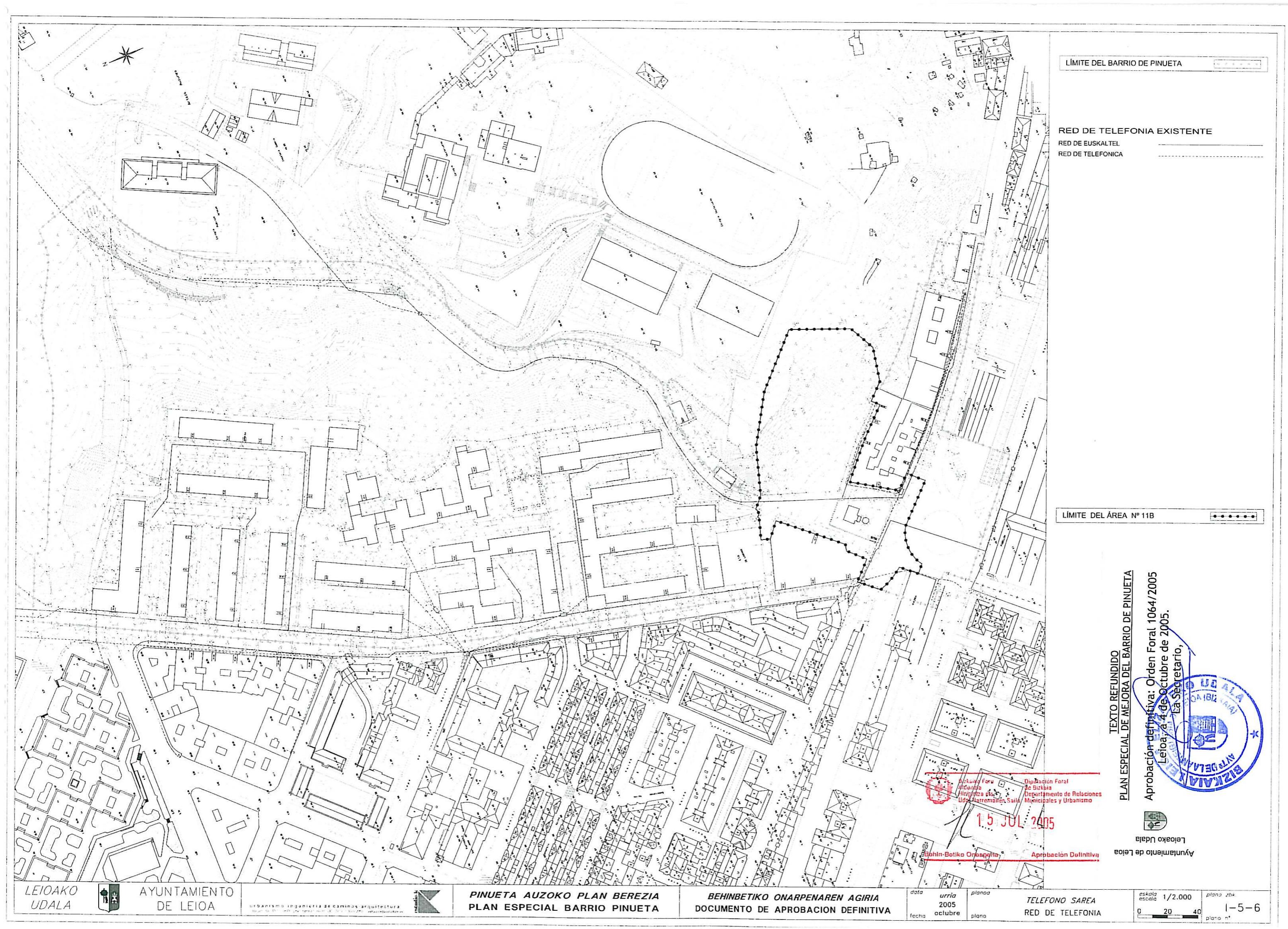




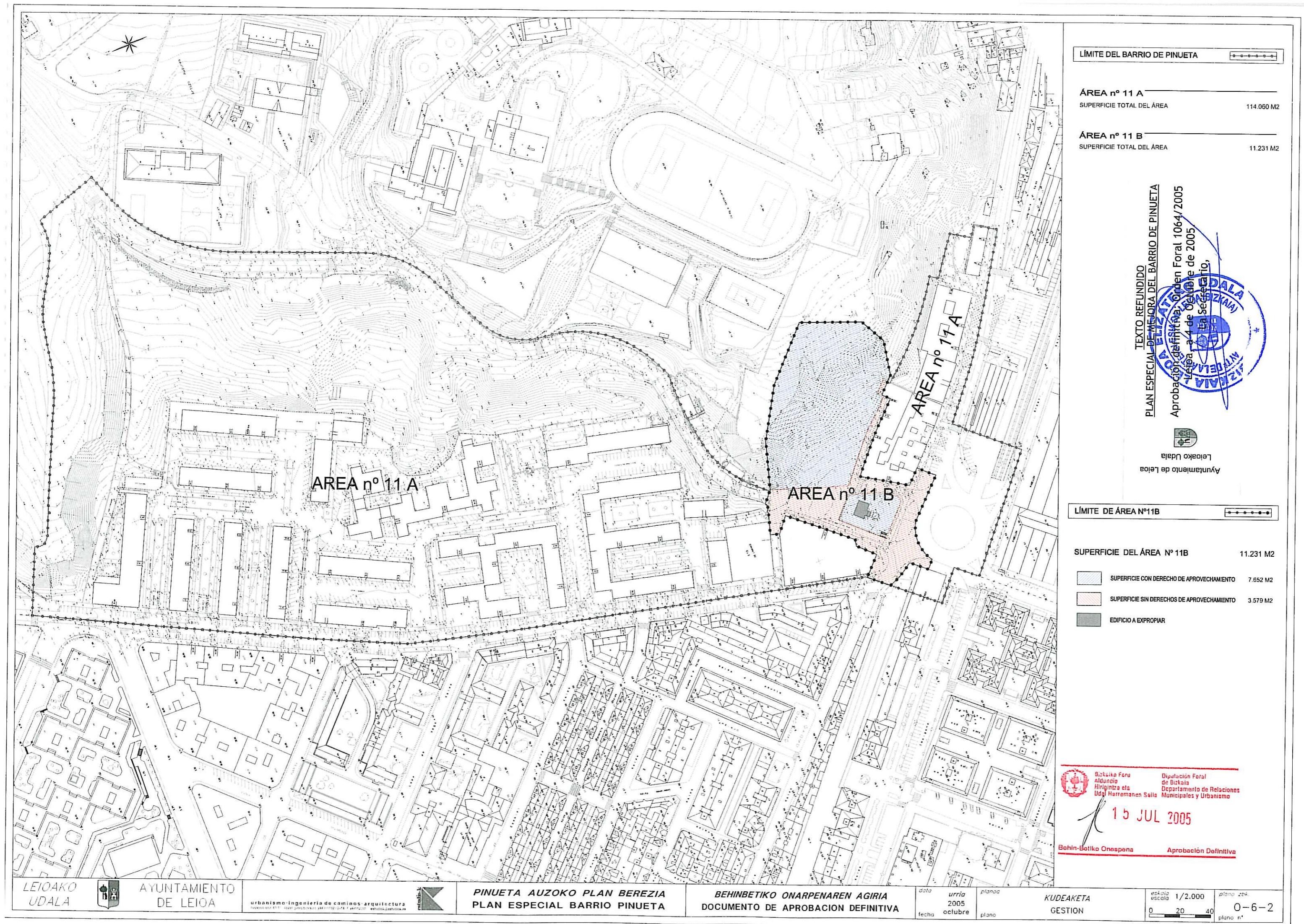


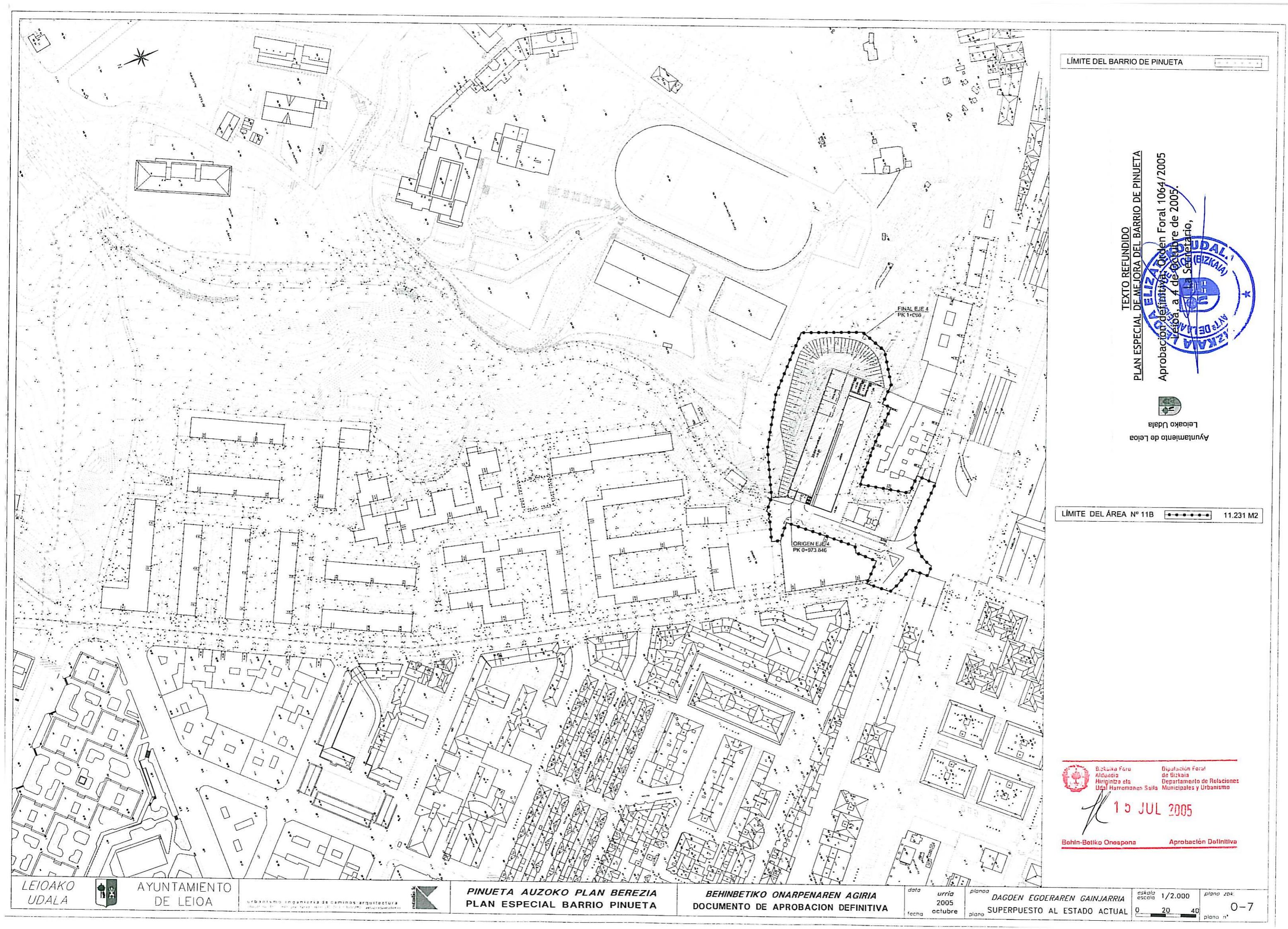


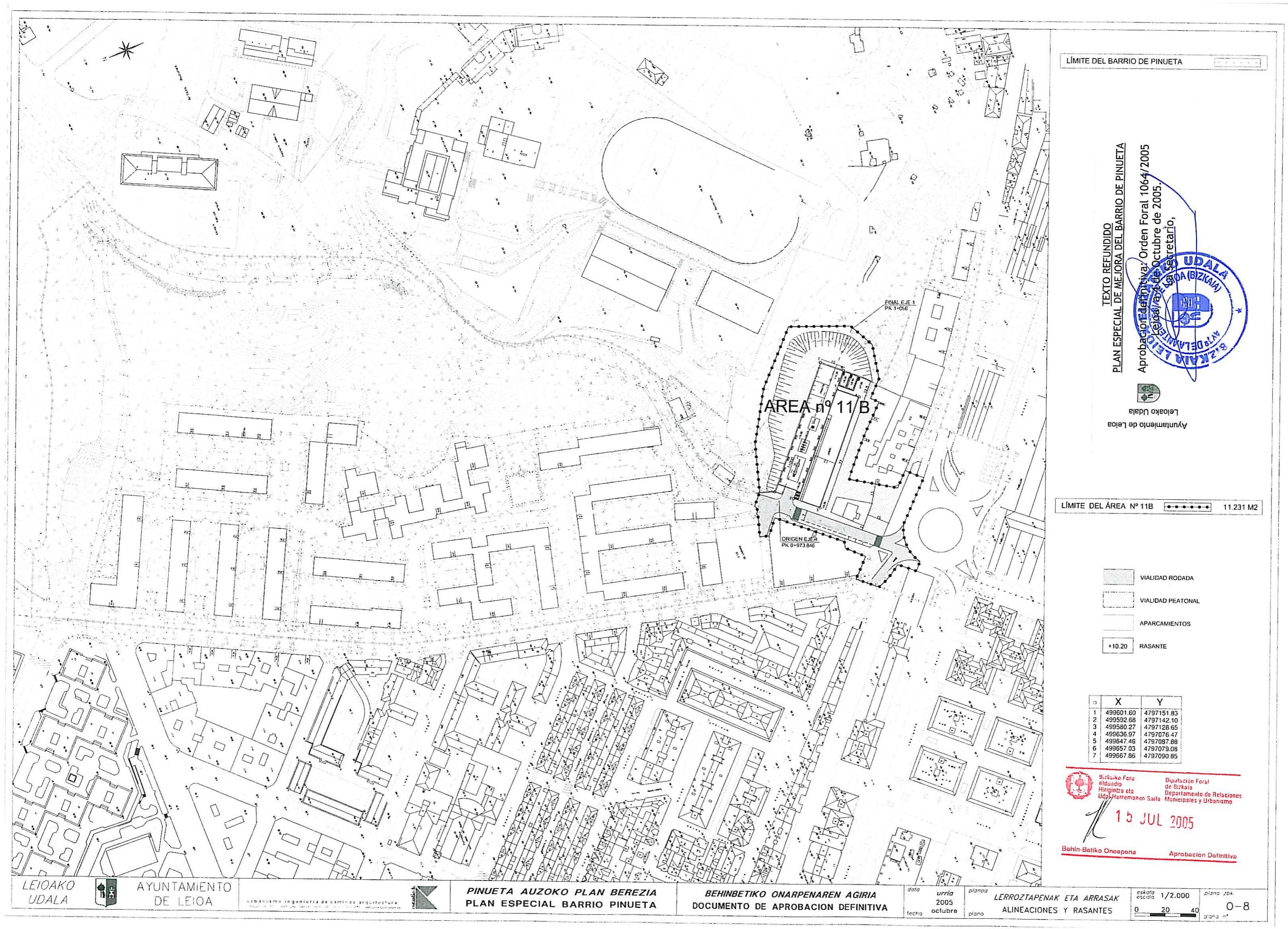














Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

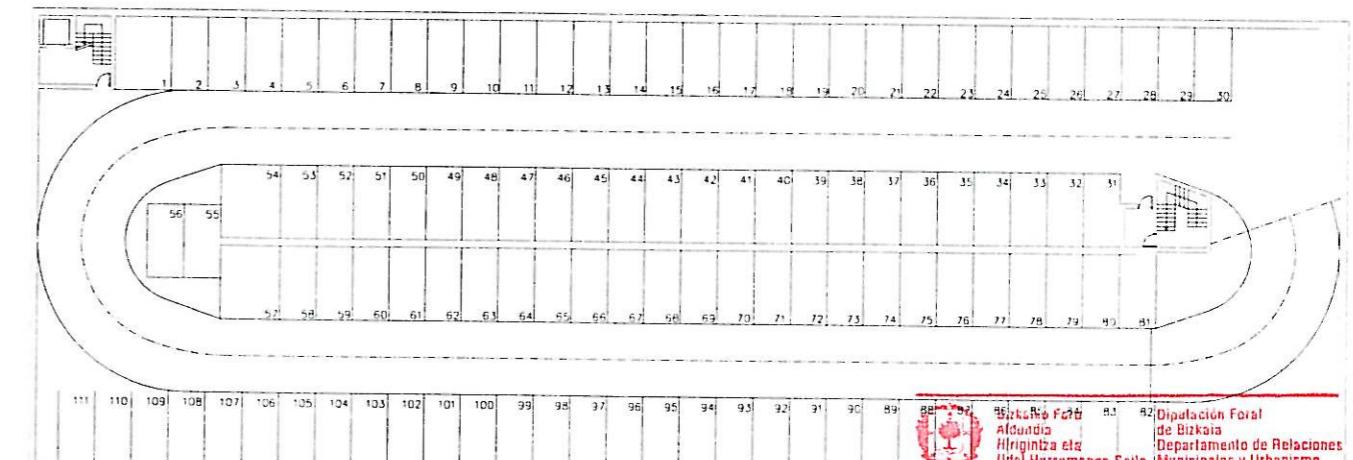
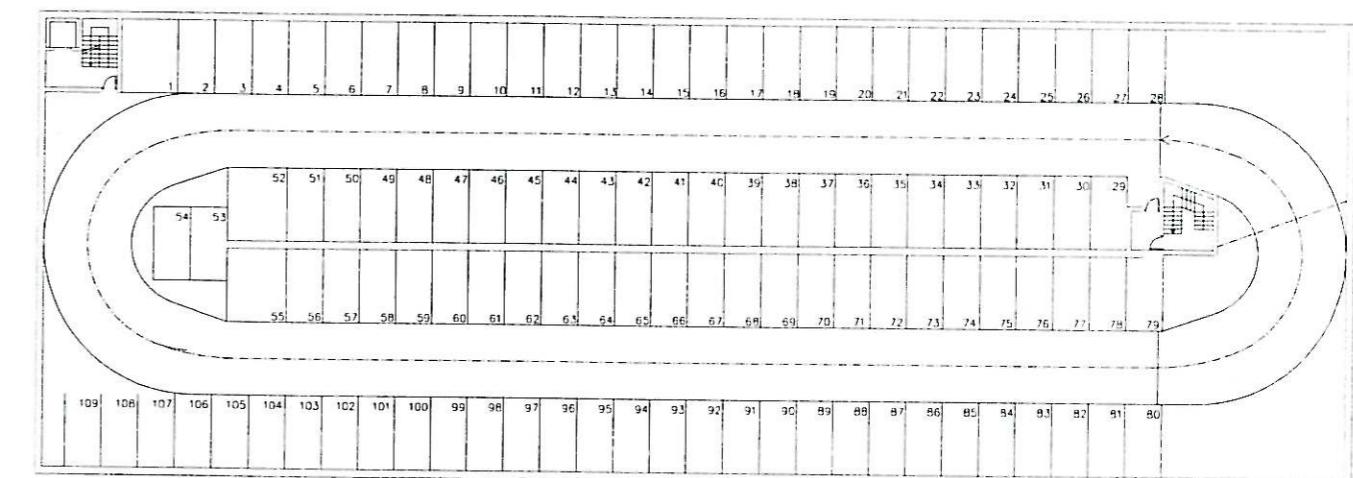
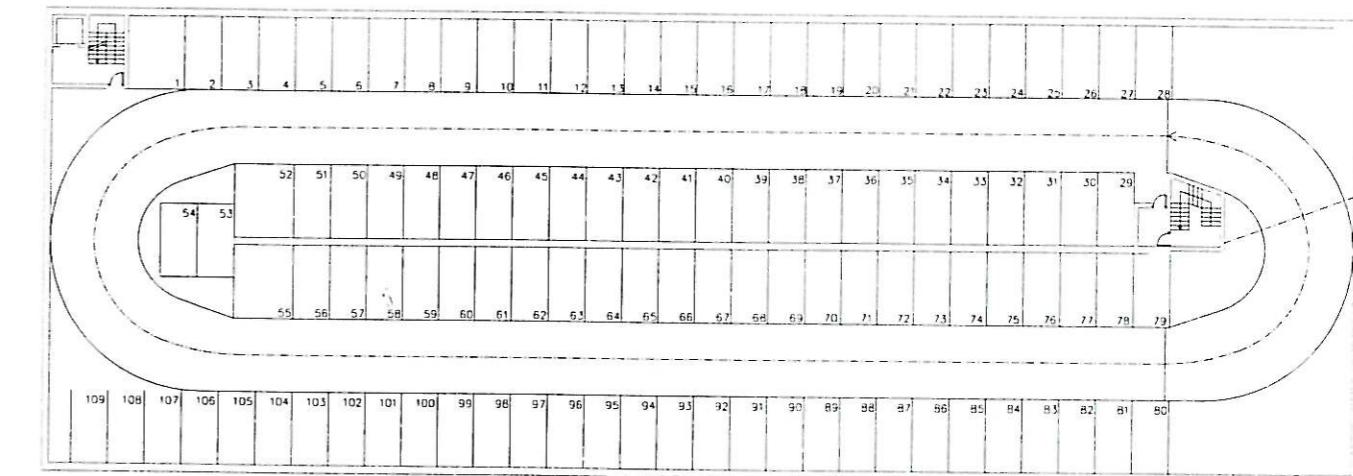
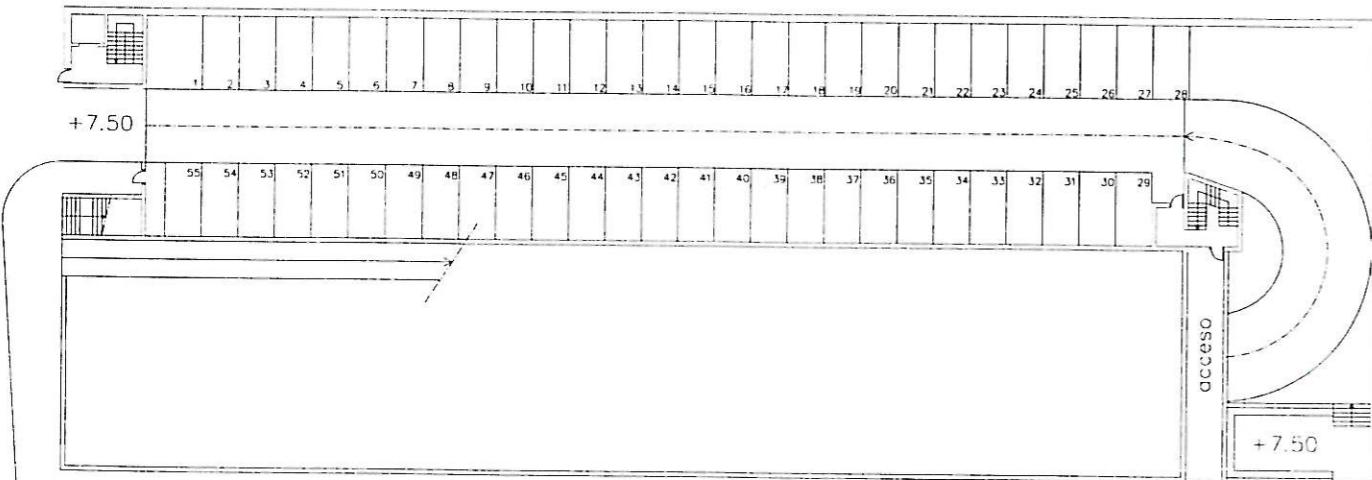
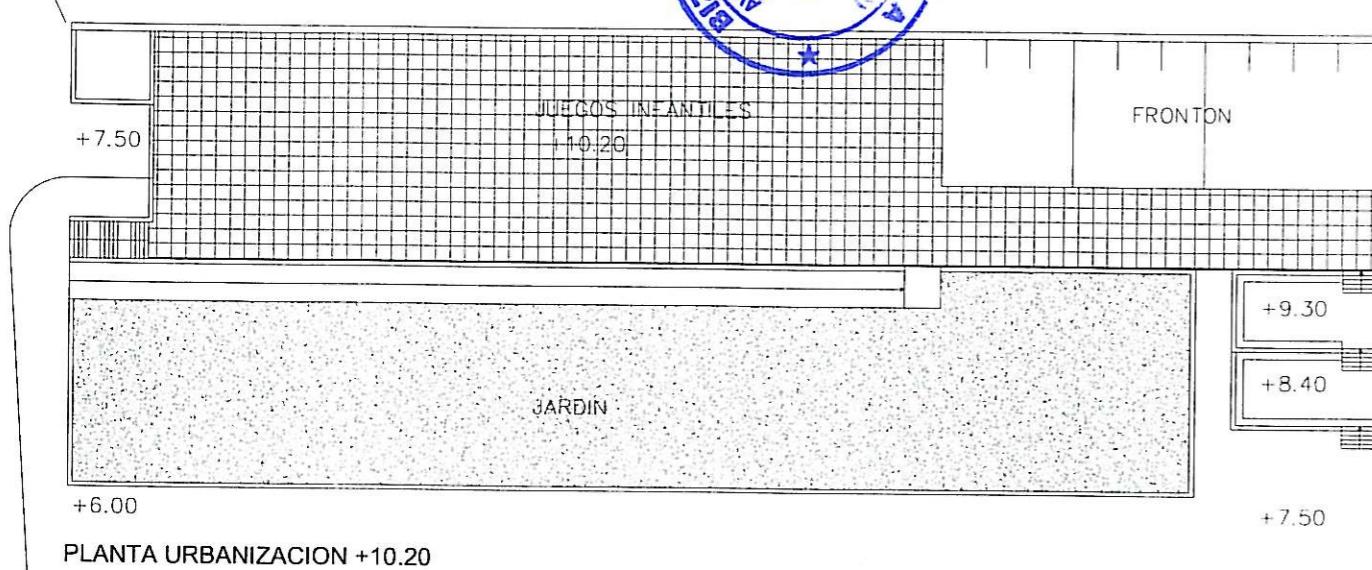
15 JUL 2005

Bohlin-Botikiko Onaspea Aprobación Definitiva



TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva. Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.
La Secretaría,



15 JUL 2005

Bizkaiko Foral
Alkundia
Hirgintza eta
Udal Hartzearen Saita
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

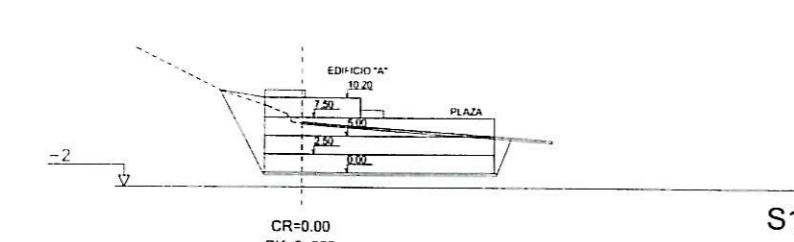
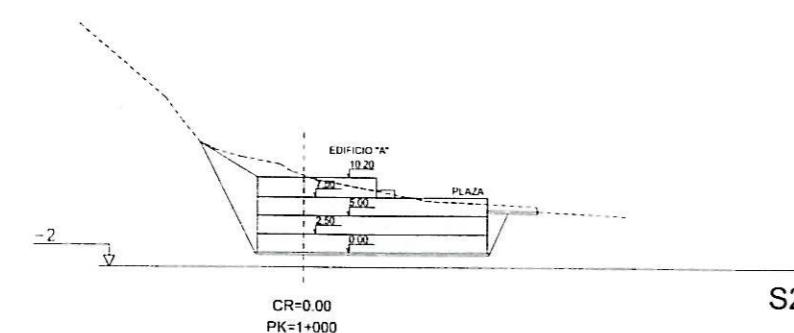
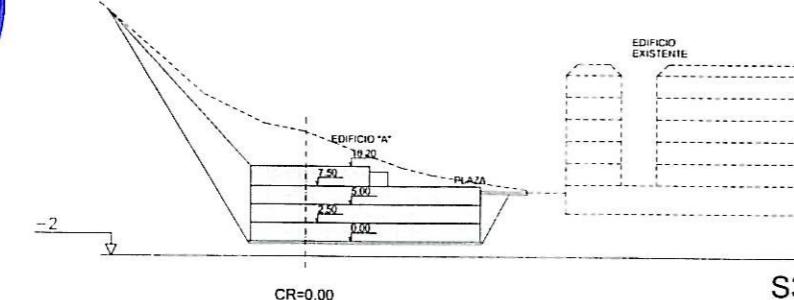
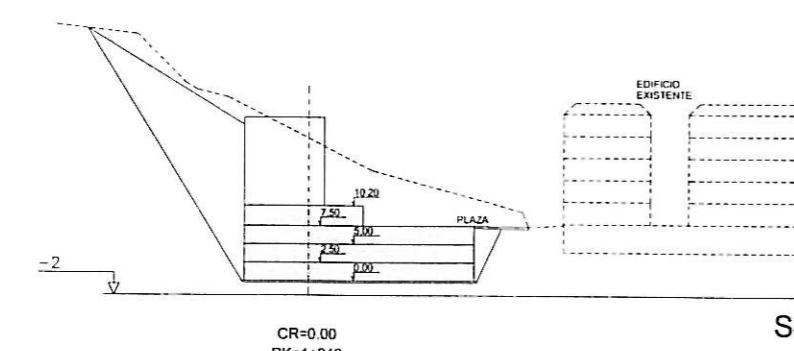
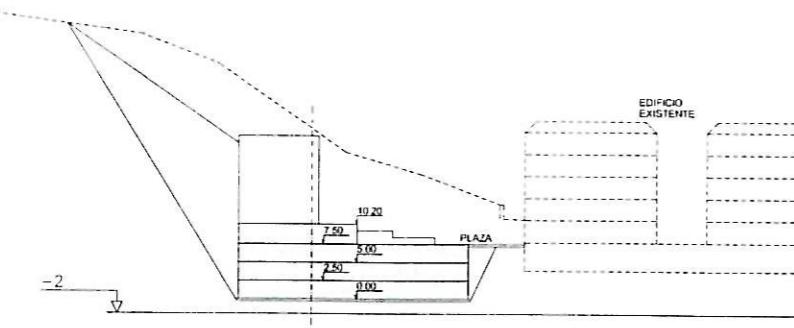
Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

TEXTO REFUNDIDO

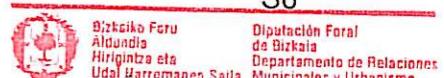
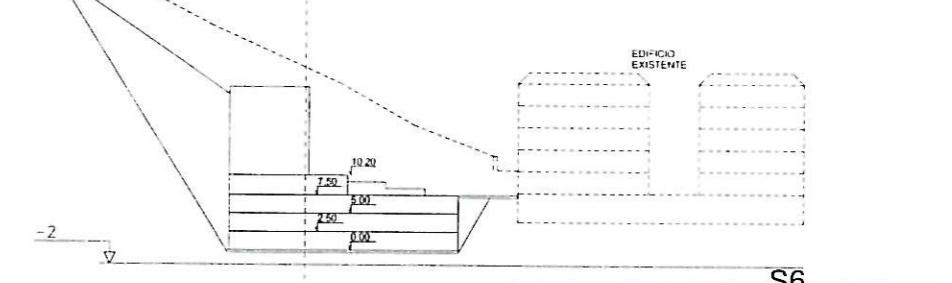
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA
Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.



Lleóako Udalra
Ayuntamiento de Leioa



Situación



15 JUL 2005

MOVIMIENTO DE TIERRAS EDIFICIO "A" (APARCAMIENTO)

DESMONTE= 58.740,45 m³

TERRAPLEN= 14.106,44 m³

Bilbao Bizkaia Sustentable

Aprobación Definitiva



