

Bizkaiko Foru Aldundia Diputación Foral de Bizkaia  
G 1 4

6 OCT 2005

Zk/Nº

Sarrera/Entrada

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,



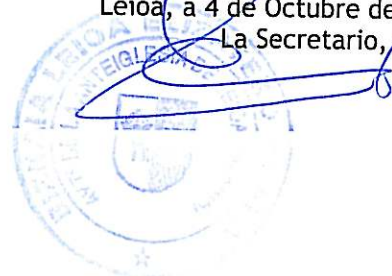
modificación · fase aldaketa · fasea	aprobación definitiva	behinbetiko onarpena	10.2005	data fecha
proyecto	plan especial del barrio de pinueta	pinueta auzoko plan berezia		proiektua
promotor sustaitzailea	ayuntamiento de leioa	leioa'ko udala		
situación kokapena	leioa. bizkaia			
equipo redactor idazlari taldea	estudio.k			fecha data 10 . 2005
expediente nº	ek00 42			

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 s.c.'k egindako jatorrizko agiriaren kopia da. Bere zati baten edo agiri osoaren erabilerak, edota beste bati emateak edo kopia ateratzeak, egileak espreski emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.



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,



## 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

31  
15 JUL 2005  
Batzako Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Urbanismo Saila  
Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Residencia  
Municipales y Urbanismo  
Aprobación Definitiva



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,

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 Secretario,

Ayuntamiento de Leioa  
Leioako Udala

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 Area 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.

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

15 JUL 2005

Leioa-Botiko Ogaspena Aprobación Definitiva





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 n°11B 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 n°11B los usos se reparten de la siguiente manera:

- Vialidad rodada	2.536 m².
(incluyendo aparcamiento)	
- Vialidad peatonal	667 m².
- Superficie de parterres	1.110 m².
- Superficie de zonas verdes	6.838 m².
- Superficie ocupada por edificación	80 m².

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.

Bizkaiko Foru  
Aidundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saria  
Departamento de Relaciones  
Municipales y Urbanismo  
15 JUL 2005  
Bahin-Botiko Onera  
Aprobación Definitiva



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

FINCA	POLIGONO	PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
1	023 02	005	Desconocido	6.791
2	018 02	-	Desconocido	19
3	018 01	001	Familia Elkoro Arestizabal	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 n°I-5-1 al n°I-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 n°11B computan una superficie de 11.231 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> y corresponden a los sistemas generales.

Con todo ello resulta una superficie susceptible de aprovechamiento de 7.652m<sup>2</sup>.

Así mismo, la superficie total a expropiar es de 7.652 m<sup>2</sup>, de los cuales 80 m<sup>2</sup> corresponden a parcela edificada a expropiar y 7.572 m<sup>2</sup> a superficie de suelo a expropiar.

#### 1.5 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.-

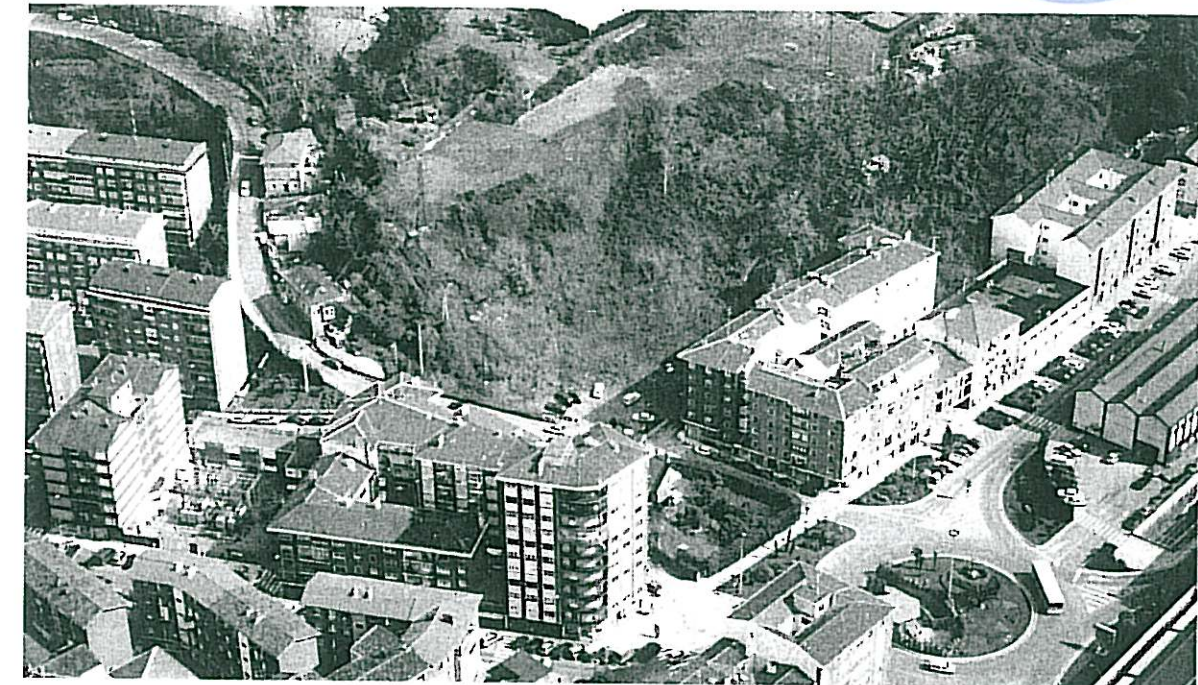
Del análisis de las preexistentes condiciones naturales, paisajísticas y ambientales del territorio, e interrelacionándolas con las necesidades específicas del barrio de Pinueta, nos conduce a la definición de los siguientes criterios y objetivos:

- 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.





Estado actual:



Estado proyectado:



#### 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 n°11B tiene las siguientes características:

El Área n°11B 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 n°O-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 n°2 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:

Bizkaiko Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saila  
Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Relaciónes  
Municipales y Urbanismo  
15 JUL 2005  
Benin-Botiko Onarpena  
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.  
El Secretario,



### 1.6.b Usos.-

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

AREA n°11B				
Usos Globales		Usos Pormenorizados		m²
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 (m²)	Nº APARC.	USOS		TOTAL B.R. Y S.R. (m²)
			B.R.	S.R.	
			Garaje (m²)	Garaje (m²)	
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 Bje-4 se desciende desde la cota 7,97 m. de la calle Gaztelubide, con una pendiente del 1,46% para acceder al edificio "A" a cota 7,50 m. Dicho vial tiene una sección de 5 m.

Bohlin-Botiko Onasapena 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,

### 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/m²	de garaje.
250 W/Ud.	alumbrado público. Báculo de 10 m.
150 W/Ud.	alumbrado público. Báculo de 4 m.

10.016 m²	x	0,01 Kw/m²	=	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  
Udako Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Urbanismo  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Berlin-Botiko Onaspena 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 (m²)	Ocupación P.B.		
			m²	% 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.		
			m²	m² edif. / m² parcela	m² edif. / m² área n°11B(*)	m²	m² edif. / m² parcela	m² edif. / m² 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

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,

*[Firma manuscrita]*



Bizkaia Foru Aldundia  
Aldundia eta  
Uda Harremanen Saria  
Diputación Foral de Bizkaia  
Departamento de Relaciones  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Bizkaia Foru Aldundia Aprobación Definitiva



Cuadro 3.-

Parcela	Uso	Superficie Parcela	Edificabilidad		
			TOTAL S.R. Y B.R.		
			m²	m² edif. / m² parcela	m² edif. / m² área n°11B(*)
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 n°11B con derecho a aprovechamiento.

Dado el carácter singular del área n°11B 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 n°11B tiene una superficie de 11.231 m² de los cuales 3.579 m² corresponden a dotaciones publicas 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.

  
Batasuna Foru Auzotza Hirigintza eta Udako Harremanen Saila  
Diputación Foral de Bizkaia Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo  
15 JUL 2005  
Aprobación Definitiva

AYUNTAMIENTO DE LEOIA  
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,  
  


## 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 transversales.
- 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 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 Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de  
Municipalidad y Urbanismo

15 JUL 2005

Berlin-Saiko Onaspona      Aprobación Definitiva



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,



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.

Bizkaito Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saila

Departamento de  
Bizkaia  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Bahin-Botiko Onespena Aprobación Definitiva



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

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Se distinguen dentro de esta calificación los equipamientos Deportivo y Social.

## Artículo 11.-

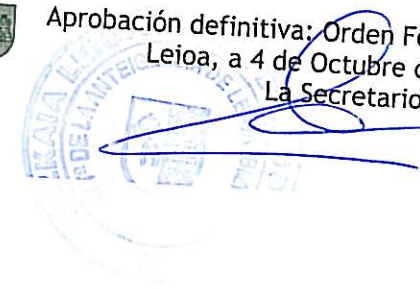
Se entiende por Zonas de Sistemas de Vialidad a las superficies de terrenos que formando parte de las Áreas de Uso y Dominio Público y cumpliendo las condiciones de uso previstas en la legislación vigente, cumplimentan las reservas de suelo precisas para dotar al sector de vialidad rodada, de aparcamiento y de vialidad peatonal. Se disponen áreas que computan un total de 4.026 m<sup>2</sup>.

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,



Bizkaia Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Relaciones  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Berlin-Botiko Oneraona 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 n°0-9-2 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 n°11B (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 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,

Bizkaia Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Relaciones  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Berlin-Botiko Onerapena 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 20.-

El presente Plan Especial requiere para su ejecución la redacción y aprobación previa de los pertinentes Proyectos de Urbanización, los cuales pueden referirse a las etapas en que se divida la ejecución de las obras en el Plan Especial.

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 m<sup>2</sup> que abarca la superficie necesaria para la ejecución de todas las intervenciones previstas. Dicho ámbito se incluye en el Área n°11-Pinueta cuyos parámetros urbanísticos deberán ser adecuados mediante una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

Bizkaiko Foru Aldundia  
Udal Harremanen Saila  
Diputación Foral de Bizkaia  
Municipalities and Urban Planning Department  
15 JUL 2005  
Aprobación Definitiva



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 Nº 11B (PINUETA VACANTE)

CUADRO Nº 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 Nº 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 Nº 3: SUPERFICIES CONSTRUIDAS

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

CUADRO Nº 4: EDIFICABILIDAD RESULTANTE

Superficie construida total	10.016
Superficie susceptible de aprovechamiento	7.652
Edificabilidad	1,30894 m2/m2

AYUNTAMIENTO DE LEOIA  
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 Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Reg.  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Rabín Botika Oñaspasa

Aprobación Definitiva

CAPÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.-

SECCION 1ª 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 2ª 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 nº11B se define el siguiente uso:

Garaje subterráneo	10.016 m2
Total Superficie Comercializable B.R.	10.016 m2

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.

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m2)	OCUPACIÓN PB (m2)	EDIFICABILIDAD GEOMÉTRICA		TOTAL B.R. + S.R. (m2)
			B.R.	S.R.	
			Garaje (m²)	Garaje (m²)	
Edificio A	2.837	2.837	10.016	0	10.016
TOTAL					10.016

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,



Bizkaia Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de  
Urbanismo y Urbanismo

15 JUL 2005

Juhin-Botiko Onera 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.

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,



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.

Bizkaia Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udall Harremanen Saila

Diputazioa  
de Bizkaia  
Departamento  
Municipales y Urbanismo

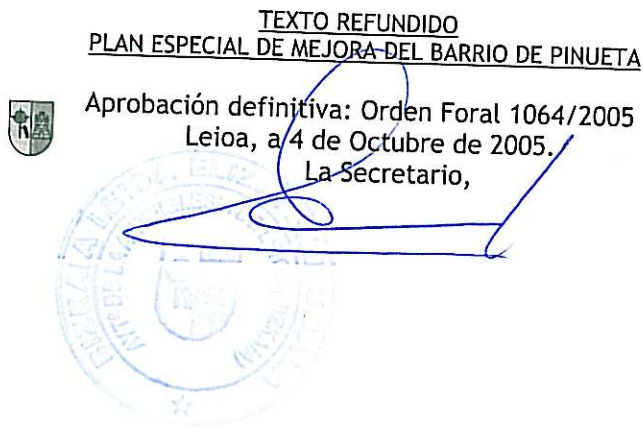
15 JUL 2005

Bohin-Botiko Onerapena 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 m<sup>2</sup> 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 Udala



SECCION 3ª 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	N.G.E.L. (1)			-
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 de los linderos, el número de plantas y la altura máxima sobre la cota de rasante más favorable de la calle o terreno será lo indicado en los planos de ordenación.





## 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 puntualizaciones 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.-

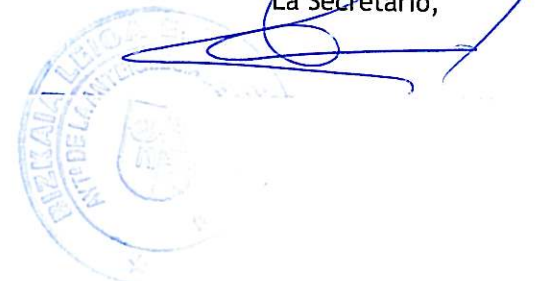
Se establece el uso de garaje-aparcamiento subterráneo, como único uso autorizado en el área comercializable (parcela privatizable).

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 LEOIA  
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  
Uda, Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Urbanismo  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Zehin-Betiko Onarpena Aprobación Definitiva

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

Artículo 44.-

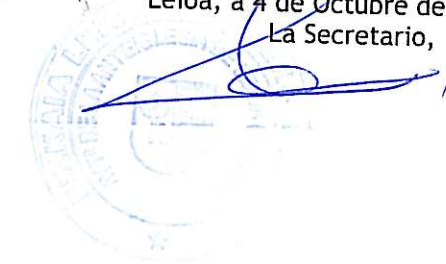
Las condiciones de las plantas de la edificación están definidas por las presentes Ordenanzas y planos de ordenación y perfiles del presente Plan Especial. En el caso de que no estuvieran definidos algunos de los aspectos necesarios para su concreción en los proyectos, se aplicará el Capítulo Cuarto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

Ayuntamiento de Leioa  
Leioako 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,





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 definan 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 m<sup>2</sup> 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.

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,



## 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.

2.- En los aparcamientos situados en superficie frente a los locales comerciales, se establecerán zonas de cargas y descarga de vehículos.

Igualmente se especificarán las zonas de aparcamiento para minusválidos y las áreas de servicios urbanos.

El Proyecto de Urbanización recogerá, entre otros, estos extremos.

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,





## CAPÍTULO VIII.- REDES DE SERVICIO.-

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,

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

Bizkaia Foru  
Aldudila  
Hirigintza eta  
Uda, Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Urbanismo  
Municipales y Urbanismo

Bahin-Botiko Onospena

Aprobación Definitiva

## 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.

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. (SO<sub>2</sub>).
- Cromo hexavalente: 9 ppm.
- Cromo total: 5 ppm.
- Cobre: 3 ppm.
- Niquel: 5 ppm.
- Cinc: 10 ppm.
- Plomo: 1 ppm.

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.

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.

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,

*[Firma manuscrita]*





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,

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 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,





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.  
El Secretario,



6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Bizkaiko Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Rel.  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Bunin-Betiko Onaspena Aprobación Definitiva

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.

El Secretario,



INDICE.-

1.- ÁREA nº11B.-

- 1.1 Coste de indemnización por Edificios Fuera de Ordenación.
- 1.2 Costos de urbanización.
- 1.3 Superficie del Área nº11B.
- 1.4 Otros Costos.
- 1.5 Costos financieros.
- 1.6 Aprovechamientos lucrativos.
- 1.7 Valores de venta.

2.- CONCLUSIÓN.-

Bizkaiko Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saila

Deputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Leioa-Botiko Onerena Aprobación Definitiva



1.- ÁREA nº11B.-

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

Queda Fuera de Ordenación la siguiente edificación:

CHALET (C/ GAZTELUBIDE nº2)

- 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.  
El Secretario,



Bizkaiko Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udako Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de H.  
Municipales y Urban.

15 JUL 2005

Leioa-Botiko Oinapena Aprobación Definitiva

ANEXO I: VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

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,





EDIFICIO: CHALET  
PARCELA: GAZTELUBIDE 2

GRUPO 1:

m² construidos	M	L	a	b	(1 + 0,1 x a + 0,3 x b)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
129,75	201,00	1,1	8	3	2,7	596,97	77.456,86

GRUPO 2:

m² construidos	M	L	c	(0,2 + 0,1 x c)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	201,00	1,1	0	0,2	44,22	0,00

GRUPO 3:

m² construidos	M	L	d	(0,8 + 0,1 x d)	costo m²	Presupuesto de Ejecución 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%	14.716,80
Honorarios Técnicos, Licencia Mpal y Decla. Obra Nueva	20%	15.491,37
	VALOR DE REPOSICIÓN	107.665,03
Edad: 50	Coefficiente de depreciación por antigüedad:	0,878
Estado: Bueno	Ce = 1 - 0,25 (log x -1)²	
	Coefficiente de depreciación por uso o estado de conservación:	1,00
	VALOR ACTUAL	94.514,85

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.  
El Secretario,



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

15 JUL 2005

Berlin-Botiko Onaspena Aprobación Definitiva

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.  
El Secretario,



**EDIFICIO: CHALET**

**GRUPO 1**

VIVIENDAS (1), OFICINAS (2) Y EDIFICIOS COMERCIALES (3)

1 2 3

**SUBGRUPO A**

1.-	El edificio es de promoción libre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.-	En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial ¿Es exento o en esquina?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.-	La altura sobre rasante es igual o inferior a PB + 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.-	La altura sobre rasante es igual o superior a PB + 8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.-	La superficie útil total de los servicios es superior a:			
	15 m²	<input checked="" type="checkbox"/>		
	25 m²	<input type="checkbox"/>		
	35 m²	<input type="checkbox"/>		
6.-	El número de cuartos de baño o aseo por vivienda es superior a:			
	uno	<input checked="" type="checkbox"/>		
	dos	<input type="checkbox"/>		
	tres	<input type="checkbox"/>		
7.-	Tiene cimentaciones especiales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.-	Tiene vigas de más de 7 m. de luz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.-	Tiene forjados de más de 6 m. de luz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas de coste elevado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas a base de aplacado de piedra, muro cortina, etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.-	Tiene solados o alicatados de categoría superior	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.-	Tiene carpintería interior de categoría superior	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.-	Tiene carpintería exterior de categoría superior	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.-	Tiene aparatos elevadores en proporción superior a uno por cada 8 viviendas o 1.000 m² de oficinas o locales comerciales.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.-	Tiene instalación de calefacción	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Es por circuito de agua caliente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Es aire acondicionado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.-	Tiene escaleras mecánicas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.-	Tiene instalación neumática	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.-	Tiene instalación de seguridad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20.-	Tiene instalación de megafonía	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21.-	Está preparado para instalación informática	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22.-	Tiene instalación automática de protección o detección de incendios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>TOTAL SUBGRUPO A</b>		<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**SUBGRUPO B**

1.-	Es un edificio de construcción tradicional, no estandarizada	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.-	Es unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/>		
3.-	Es unifamiliar aislada o pareada	<input checked="" type="checkbox"/>		
4.-	Existen apartamentos en número superior al 33 % del total de viviendas	<input type="checkbox"/>		
5.-	Es edificio comercial, de oficinas o administrativo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.-	Existen locales de oficina o de comercio con superficie construida inferior a 40 m² en número superior al 33 % de la totalidad de los locales		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>TOTAL SUBGRUPO B</b>		<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Diputación Foral de Bizkaia  
 Leioa Harremanen Saila  
 Departamentu de Relaciones Municipales y Urbanismo  
 15 JUL 2005  
 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,



EDIFICIO CHALET

GRUPO 2

ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

SUBGRUPO C

1 .-	Tiene cimentaciones especiales	
2 .-	Tiene solera	
3 .-	La edificación es cerrada	
4 .-	Tiene más de una planta	
5 .-	La altura libre de sus plantas es superior a:	
	6 m	
	9 m	
6 .-	La cubierta es horizontal, en diente de sierra de perfil especial o superficie reglada	
7 .-	La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a:	
	500 Kg/m <sup>2</sup>	
	1,000 Kg/m <sup>2</sup>	
8 .-	Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente son superiores a:	
	10 m. o 6 m.	
	15 m. u 8 m.	
9 .-	La estructura es espacial o lámina de hormigón	
10 .-	Tiene materiales de aislamiento en muro, forjados o cubiertas	
11 .-	Tiene puente grúa superior a 7 toneladas	
12 .-	Tiene ventilación mecánica	
13 .-	Tiene aire acondicionado	
14 .-	Tiene calefacción	
15 .-	Tiene instalación de aire comprimido	
16 .-	Tiene instalación de vapor	
17 .-	Tiene instalación de aceite térmico	
18 .-	Tiene instalación de transporte neumático	
19 .-	Tiene instalación automática para protección de incendios	
20 .-	Tiene bancadas para maquinaria	
21 .-	Tiene aparatos elevadores con capacidad da carga en todos ellos:	
	menor de 1 Tm. por cada 3.000 m <sup>2</sup>	
	mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m <sup>2</sup>	
22 .-	Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc	
TOTAL SUBGRUPO C		0

GRUPO 3

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

SUBGRUPO D

		sot semi	P.B E.P.	Bajo cub.
1 .-	El local está compartimentado			
2 .-	Hay excavación en roca o marga dura en proporción superior al 20 %			
3 .-	Es un terreno fangoso			
4 .-	Tiene cimentación especial			
5 .-	Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilización del terreno			
6 .-	Siendo su uso de garaje su superficie es superior a:			
	200 m <sup>2</sup>			
	2.500 m <sup>2</sup>			
7 .-	Tiene más de dos sótanos			
TOTAL SUBGRUPO D		0	0	0

Bizkaia Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Leioa: Batlito Onaspasa 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 anejo posterior.

### 1.3.- Superficies del área nº11B.-

Las superficies resultantes de la ordenación general son:

#### Superficies Públicas:

- Zonas verdes	628 m²
- Taludes	3.660 m²
- Equipamiento social	80 m²
- Vialidad Rodada	1.187 m²
- Vialidad Peatonal	2.670 m²
- Protección de vialidad	45 m²
- Aparcamientos	124 m²

#### Superficies privadas de uso público:

- Zonas verdes	1.057 m²
- Vialidad Rodada	42 m²
- Vialidad Peatonal	383 m²
- Juegos y estancias:	1.035 m²
- Equipamiento deportivo:	320 m²

### 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.

- Licencias de Edificación:

5 % s / Ejecución Contrata.

- Declaración de Obra Nueva:

1% s / Ejecución Contrata.

### 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 m²

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 Secretaría,





### 1.7.- Valores de venta.-

Se han establecido los siguientes valores de venta:

- Valor de Venta de Garajes en Edificación:

595,06 Euros/m<sup>2</sup> construido (99.010 Ptas./m<sup>2</sup>), que con una superficie de 27,45 m<sup>2</sup>/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,



Bizkaiko Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Suhin-Botiko Osoapena

Aprobación Definitiva

ANEXO II: VALORACIÓN DE COSTOS

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.  
El Secretario,





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.



El Secretario,

**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	m²	Desbroce todo tipo de terreno, incluso tala	7.000	50	0,30	2.100,00 €	349.411 pta
1.2	m²	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	m³	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	m³	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	m³	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**

Bizkaiko Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Asuntos  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

donin: Gatiko Onera

Aprobación Definitiva

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.



RESUMEN DE CAPITULOS	EUROS	PESETAS
CAPITULO I DERRIBOS Y DEMOLICIONES	32.150,61 €	5.349.411 pta
CAPITULO II MOVIMIENTO DE TIERRAS	348.582,69 €	57.999.279 pta
CAPITULO III OBRAS DE FABRICA	0,00 €	0 pta
CAPITULO IV FIRMES Y PAVIMENTO	0,00 €	0 pta
CAPITULO V INSTALACIONES	336.511,30 €	55.990.770 pta
CAPITULO VI JARDINERIA, MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION	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  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Re-  
laciones Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Belkiko Onaspena Aprobación Definitiva



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,



PLAN ESPECIAL PINUETA-LEIOA-APARCAMIENTO							
VALORACION-COSTOS DE URBANIZACION-AYUNTAMIENTO			Medición	Precio ptas.	Precio euros	Importe euros	Importe ptas.
CAPITULO III OBRAS DE FABRICA							
3.1	m²	Muros de contención de hormigón armado ≤ 4 m. de altura.					
3.2	m²	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	m²	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	m²	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	m²	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	m²	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

 **Diputación Foral de Bizkaia**  
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo  
  
10 JUL 2005  
Bohín-Botino Oteazpana 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	SEÑALIZACION	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 Udala



TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

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



Diputación Foral de Bizkaia  
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo  
15 JUL 2005  
Bohín-Botika Onaspona Aprobación Definitiva



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,



PLAN ESPECIAL PINUETA-LEIOA-APARCAMIENTO  
VALORACIÓN CONJUNTA

	EUROS	PESETAS
<b>1.- INDEMNIZACIONES</b>		
VIVIENDAS	189.029,70 €	31.451.896 pta
<b>TOTAL</b>	<b>189.029,70 €</b>	<b>31.451.896 pta</b>
<b>2.- COSTOS DE URBANIZACIÓN</b>		
DERRIBO Y DEMOLICIONES	32.150,61 €	5.349.411 pta
MOVIMIENTO DE TIERRAS	348.582,65 €	57.595.279 pta
FRONTÓN	200.000,00 €	33.277.200 pta
FIRAS Y PAVIMENTO	224.607,24 €	37.371.500 pta
INSTALACIONES	336.511,30 €	55.559.770 pta
JARDINERÍA, MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN	339.192,00 €	56.436.800 pta
<b>TOTAL P.E.M.</b>	<b>1.481.043,83 €</b>	<b>246.424.960 pta</b>
TOTAL P.E.M.-AYUNTAMIENTO	763.799,24 €	127.685.500 pta
TOTAL P.E.M.-PROMOTOR PRIVADO	717.244,60 €	118.739.460 pta
<b>GASTOS GENERALES</b>	13,00%	192.535,70 €
<b>BENEFICIO INDUSTRIAL</b>	6,00%	88.662,63 €
<b>TOTAL E.C.U.</b>		<b>293.245.702 pta</b>
TOTAL E.C.U.-AYUNTAMIENTO		151.231.745 pta
TOTAL E.C.U.-PROMOTOR PRIVADO		142.013.957 pta

	Unidades	Superficie m²	Euros / m²	Total
<b>3.- COSTOS DE EDIFICACIÓN</b>				
REHABILITACIÓN EDIFICIO SOCIAL	1	80 X	649,09 =	51.927,20 €
GARAJES EN EDIFICACIÓN	384	10.016 X	360,00 =	3.605.760,00 €
<b>TOTAL E.C.E.</b>				<b>3.657.687,20 €</b>
TOTAL E.C.E.-AYUNTAMIENTO				8.639.959 pta
TOTAL E.C.E.-PROMOTOR PRIVADO				599.947.983 pta

<b>TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA E.C.T. = E.C.U. + E.C.E.</b>	<b>5.420.129,36 €</b>	<b>901.833.644 pta</b>
TOTAL E.C.T.-AYUNTAMIENTO	960.848,29 €	159.871.784 pta
TOTAL E.C.T.-PROMOTOR PRIVADO	4.459.281,07 €	741.961.860 pta

<b>4.- OTROS COSTOS</b>				
HONORARIOS TÉCNICOS				
LICENCIAS Y TASAS POR EDIFICACIÓN	3.657.687,20 x	5,50% =	4.554.730,56 x	0,07 =
TASAS POR URBANIZACIÓN	1.762.442,16 x	0,50% =	201.172,80	
SUBTOTAL LICENCIA Y TASAS			8.812,21	
DECLARACIÓN OBRA NUEVA			209.985,01	
<b>TOTAL</b>			3.657.687,20 x	1,00% =
				209.985,01 €
				34.938.565 pta
				6.085.879 pta
				<b>94.073.483 pta</b>
OTROS COSTOS-AYUNTAMIENTO				64.440,36 €
OTROS COSTOS-PROMOTOR PRIVADO				500.952,66 €
				10.721.974 pta
				83.351.509 pta

	Superficie Suelo a Expropiar m²	justiprecio Euros / m²	Total
<b>5.- COSTOS DEL SUELO</b>			
COSTOS DEL SUELO	7.572 x	18,03 =	136.523,16 €
<b>TOTAL</b>			<b>136.523,16 €</b>
			22.715.542 pta

	Base	Interés	Plazo	
<b>6.- COSTOS FINANCIEROS</b>				
COSTOS FINANCIEROS DE SUELO E INDEMNIZACIONES	325.552,86 x	6,00% x	2,00 =	39.066,34 €
COSTOS FINANCIEROS DE LA EJECUCIÓN CONTRATA	5.420.129,36 x	6,00% x	1,00 =	325.207,76 €
COSTOS FINANCIEROS DE OTROS COSTOS	565.393,02 x	6,00% x	1,5 =	50.885,37 €
<b>TOTAL</b>				<b>415.159,48 €</b>
				69.076.725 pta
COSTOS FINANCIEROS-AYUNTAMIENTO				102.516,87 €
COSTOS FINANCIEROS-PROMOTOR PRIVADO				312.642,60 €
				17.057.372 pta
				52.019.352 pta

<b>7.- COSTOS DE PROMOCIÓN</b>			
COSTOS DE INDEMNIZACIÓN			189.029,70 €
COSTOS DE EJECUCIÓN CONTRATA			5.420.129,36 €
OTROS COSTOS			565.393,02 €
COSTOS DEL SUELO			136.523,16 €
COSTOS FINANCIEROS			415.159,48 €
<b>TOTAL COSTOS DE PROMOCIÓN</b>			<b>6.726.234,72 €</b>
			1.119.151.290 pta
COSTOS DE PROMOCIÓN-AYUNTAMIENTO			1.453.358,39 €
COSTOS DE PROMOCIÓN-PROMOTOR PRIVADO			5.272.876,33 €
			241.818.489 pta
			877.332.801 pta

	Unidades	Superficie	Euros / m²	Total
<b>8.- VALOR DE VENTA DEL CONJUNTO EDIFICADO NUEVO</b>				
GARAJES EN EDIFICACIÓN	384	10.016 x	595,06 =	5.960.120,96 €
EQUIPAMIENTO SOCIAL			0,00 =	0,00 €
<b>TOTAL VALOR COMERCIALIZABLE</b>				<b>5.960.120,96 €</b>
				991.680.686 pta
				0 pta
				991.680.686 pta

<b>9.- BALANCE COMERCIAL</b>			
TOTAL VALOR COMERCIALIZABLE			5.960.120,96 €
TOTAL COSTOS DE PROMOCIÓN			5.272.876,33 €
BENEFICIO DEL PROMOTOR		13,00%	685.473,92 €
<b>BALANCE (beneficio promotor)</b>			<b>1.770,71 €</b>
			294.621 pta

RENDIMIENTO balance sobre valor comercializable

0,03%

**10.- BALANCE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

PROMOTOR PRIVADO  
TOTAL DE LA PROMOCIÓN  
BALANCE - aportación municipal

Foro de Leioa  
Diputación Foral de Bizkaia  
Departamento de Regencia y Urbanismo  
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

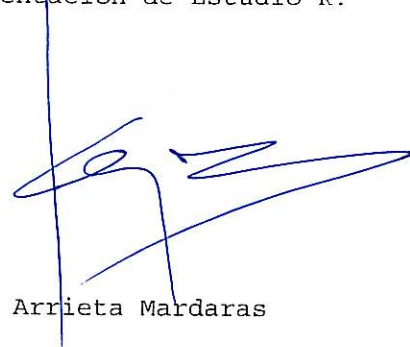
Bolín-Betiko Onerapana Aprobación Definitiva

## 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 Secretario







LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

CALLE	Nº VIVIENDAS										TOTAL
LANGLEIRA	8	16	16	16	20	20	1				97
GAZTELUBOR	13	13	13	15	12	13	17	18	18	18	90
AMARA	30	8	12	24	24	24	18	18	18	18	194
LARRAMENDI	24	24	24	24	24	24	28	28	28	28	240
MITZAREN BATA	24	24	24	28	28	28	28	28	28	28	240
IZHO	28	28									56
ORDI	24	24									48
ZUBEROA	15	15	15								45
BIZKAIA	18	18	18	18	18	27					117
GIPIKIOA	21	21	21								63
AMARA	16	18	18								54
LAPURDI	24	24									48
NAZARROA	24	24	24	30	30	37	37	37	40	23	300
BIBO	24	24	24								72
GABRIEL AÑESTI	24	24	24								72
TOTAL											1556

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva Orden Foral 1064/2005  
Leioa 24 de octubre de 2005.  
Leioa 24 de octubre de 2005.  
Leioa 24 de octubre de 2005.



15 JUL 2005  
Ayuntamiento de Leioa  
Barrion-Barrion-Ondarpena  
Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

- ESPACIOS LIBRES**
- PLAZA
  - PARTERRES
- VIALIDAD**
- RODADA
  - PEATONAL
- USOS EN PLANTA BAJA**
- EQUIPAMIENTO SOCIAL
  - GARAGE PRIVADO
  - TALLER AUTOMOVIL
  - LONJA SIN USO DETERMINADO
  - LOCAL COMERCIAL
  - VIVIENDA
  - VADO

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005  
Leioa, 13 de Septiembre de 2005.



Bohín-Baizorri  
Bilbao, 13 de Septiembre de 2005

Ayuntamiento de Leioa

Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

PLAZAS DE APARCAMIENTO		
EN LONJAS DE P.B		80 Ud.
JUNTO A VIALIDAD		736 Ud.
APARCAMIENTO TOTAL SOBRE RASANTE		816 Ud.
APARCAMIENTO BAJO RASANTE		278 Ud.
TOTAL DE PLAZAS EN EL AMBITO DEL PLAN		1.094 Ud.
PLAZAS FRENTE A LANGILERIA Nº 188		46 Ud.
TOTAL DE PLAZAS EN LEIOA		1.140 Ud.
APARCAMIENTO EN C/ GOBELAUURRE (GETXO)		86 Ud.
APARCAMIENTO EN C/ AMAIA FRENTE A INSTITUTO		92 Ud.

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva  
Leioa a 4 de octubre de 2005.  
La Secretaría,

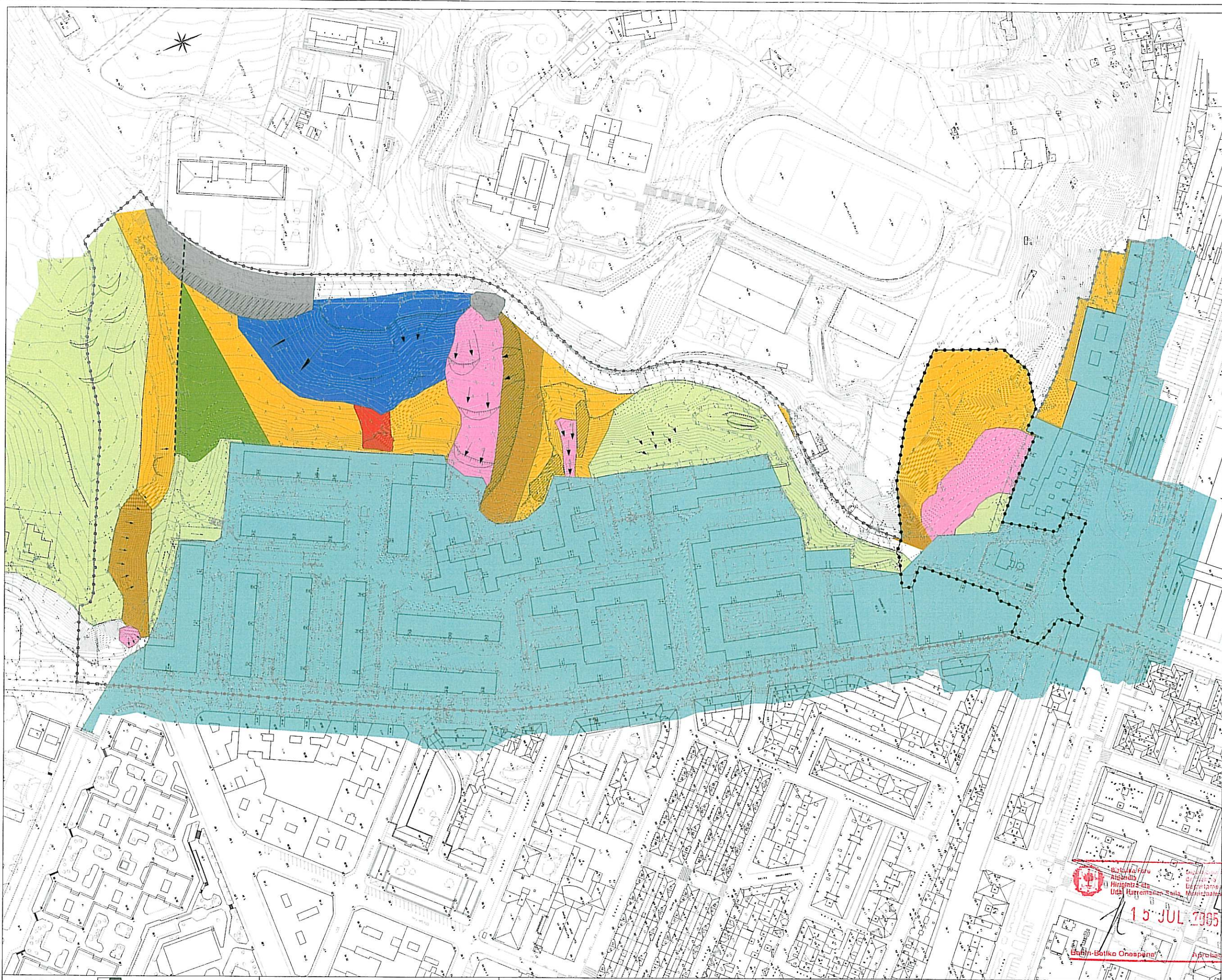
15 JUL 2005

Behin-Betiko Udala

Aprobación definitiva







LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

### ESTRATIGRAFIA

--FORMACIONES SUPERFICIALES

- RELLENOS INERTES
- DUNAS (Arenas)
- COLUVIAL
- SUSTRATO ROCOSO
- ROCAS VOLCANICAS (Pillow lavas)
- VOLCANICAS INDIFERENCIADAS
- VOLCANICAS INDIFERENCIADAS (Traquilas)
- BRECHAS VOLCANICAS
- RELLENO DE CARRETERAS
- DEPOSITOS MAREALES DE DUNAS ARENOSAS
- LUTITAS

### GEOLOGIA

FALLA

### GEOTECNIA

- REPTACION DE SUELOS
- CICATRIZ DE DESLIZAMIENTO
- LOBULO DE DESLIZAMIENTO

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

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



Ayuntamiento de Leioa

Orden Foral 1064/2005  
Leioa a 4 de Octubre de 2005.  
El Secretario,

15 JUL 2005

Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE

- ARQUETA VENTOSA
- ARQUETA PARA VALVULA DE RETENCION
- ARQUETA PARA SECCIONAMIENTO
- ARQUETA PARA JUNTA DE AISLAMIENTO
- ARQUETA PARA JUNTA DE AISLAMIENTO
- BOCA DE INCENDIOS



LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005  
Leioa, 14 de octubre de 2005.



13 JUL 2005  
Bahin Batika Oribapena  
Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE  
ARQUETA  
POZO

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva Orden Foral 1064/2005  
Leioa, 7 de octubre de 2005



Ayuntamiento de Leioa  
Leioako Udala

1.5 JUL 2005  
Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

- RED ELECTRICA EXISTENTE**
- CENTRO DE TRANSFORMACION A.T.
  - CENTRO DE TRANSFORMACION
  - CAJA GENERAL DE PROTECCION
  - ENLACE DE DERIVACION

LÍMITE DEL ÁREA Nº 118

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva Orden Foral 1064/2005  
a 14 de Octubre de 2005.  
Leioa La Secretaría



Boletín Foral de Leioa  
Boletín Foral de Leioa  
Boletín Foral de Leioa  
Boletín Foral de Leioa

15 JUL 2005

Boletín Foral de Leioa  
Boletín Foral de Leioa  
Boletín Foral de Leioa  
Boletín Foral de Leioa





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

RED DE ALUMBRADO EXISTENTE  
CENTRO DE MANDO  
FAROLA  
PROYECTOR  
PROYECTOR DE 70W

LÍMITE DEL ÁREA Nº 118

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

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



Ayuntamiento de Leioa





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

RED DE GAS EXISTENTE

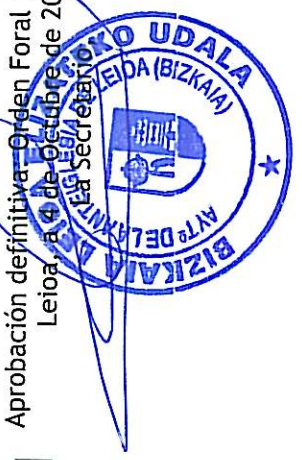
- RED DE GAS ACTUAL
- VALVULA DE ARQUETA
- ARQUETA DE COMUNICACIONES
- ACOMETIDA DE POLIETILENO
- TOMA DE CARGA DE POLIETILENO
- TOMA SIMPLE
- CAP



LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

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



Ayuntamiento de Leioa  
Leioako Udala

15 JUL 2005  
Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

RED DE TELEFONIA EXISTENTE  
RED DE EUSKALTEL  
RED DE TELEFONICA

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B

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,



Ayuntamiento de Leioa  
Leioako Udala

Diputación Foral de Bizkaia  
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva Orden Foral 1064/2005  
Leioa 4 de octubre de 2005.



Ayuntamiento de Leioa  
Leioako Udala

LÍMITE DEL ÁREA Nº 118

PARCELA AFECTADA EN ÁREA DE ACTUACIÓN

FINCA	POLIGONO	PARCELA	PROPIETARIO	SUP. (m2)
1	023	02	DESCONOCIDO	6.791
2	018	02	DESCONOCIDO	19
3	018	01	FAMILIA ELKORO ARESTIZABAL	642
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS AFECTADAS				7.652

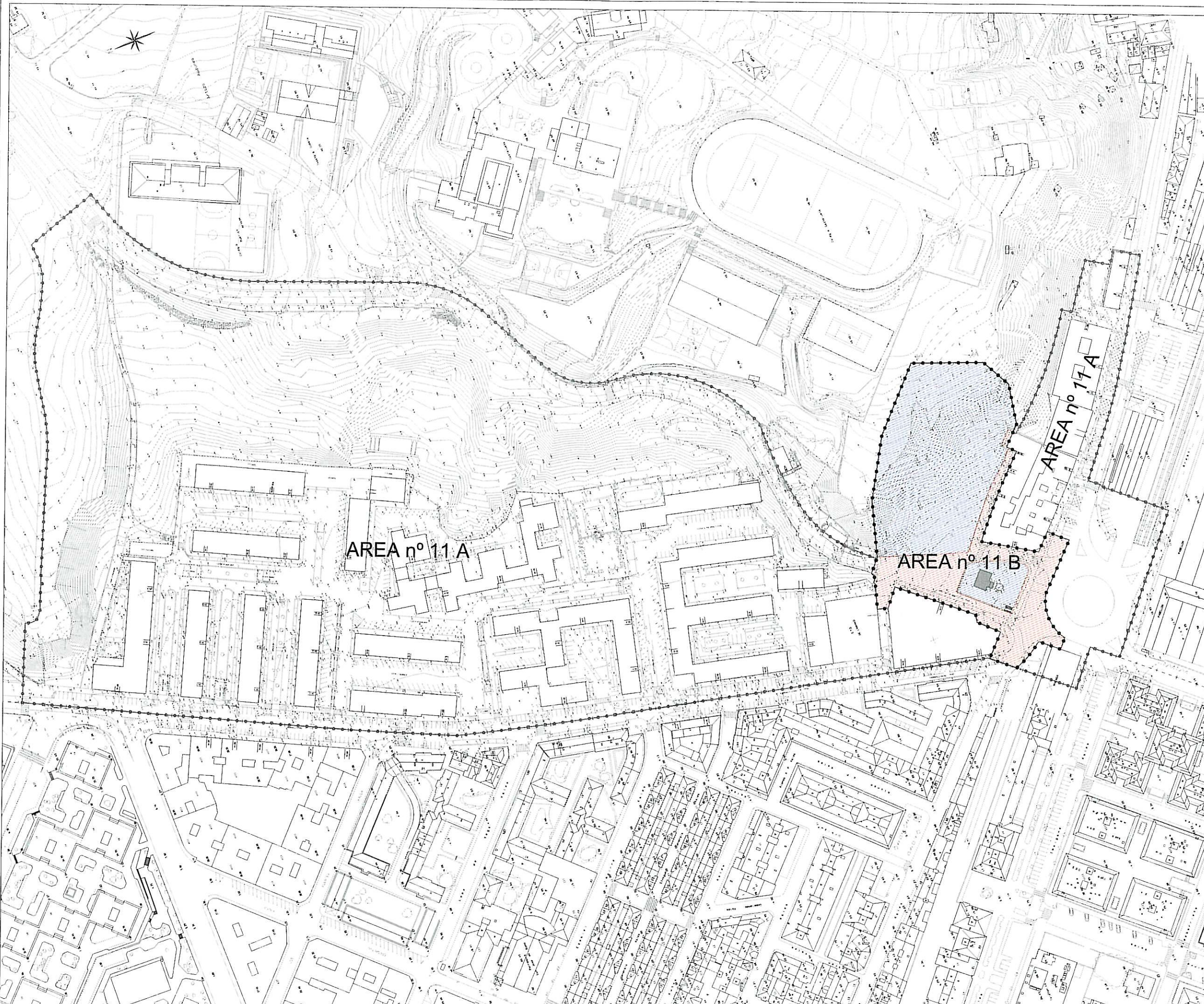
NOTA: En todos los terrenos afectados dentro del área están ocupados por los edificios locales.

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

13 JUL 2005

Bahin-Botiko Onespena Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

ÁREA nº 11 A  
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 114.060 M2

ÁREA nº 11 B  
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 11.231 M2

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA  
Aprobación definitiva, Orden Foral 1064/2005  
Leizaola, 3 de Octubre de 2005  
En el Secretario,  
AYUNTAMIENTO DE LEIOA  
Leioako Udala

LÍMITE DE ÁREA Nº11B

SUPERFICIE DEL ÁREA Nº 11B 11.231 M2

- SUPERFICIE CON DERECHO DE APROVECHAMIENTO 7.652 M2
- SUPERFICIE SIN DERECHOS DE APROVECHAMIENTO 3.579 M2
- EDIFICIO A EXPROPIAR

Bizkaia Foru Aldundia Hirigintza eta Udaltzaren Saria  
Diputación Foral de Bizkaia Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo  
15 JUL 2005  
Behin-Betiko Onarpena Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

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,



Leioako Udala  
Ayuntamiento de Leioa

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B 11.231 M2

Bizkaia Foru Aldundia  
Hirigintza eta Udako Harremanen Saila  
Diputación Foral de Bizkaia  
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo  
15 JUL 2005  
Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005  
Leioa, a 24 de Octubre de 2005.  
El Secretario,



Ayuntamiento de Leioa  
Leioako Udala

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B 11.231 M2

- VIALIDAD RODADA
- VIALIDAD PEATONAL
- APARCAMIENTOS
- +10.20 RASANTE

	X	Y
1	499601.60	4797151.83
2	499592.68	4797142.10
3	499580.27	4797128.65
4	499636.97	4797076.47
5	499647.46	4797087.88
6	499657.03	4797079.08
7	499667.86	4797090.85

Bizkaia Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal-Harremanen Saila

Deputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Relaciones  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Behin-Batiko Onarpena Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA  
Aprobación definitiva Orden Foral 1064/2005  
Leioa, a 15 de Julio de 2005.  
La Secretaría



Ayuntamiento de Leioa

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B 11.231 M2

USOS GLOBALES

VIALIDAD	4.026 M2
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	4.288 M2
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	80 M2
PARCELA PRIVATIZABLE	2.837 M2

Bizkaia Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Relaciones  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Behin-Botiko Onarpena Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

PLAZAS DE APARCAMIENTO	
EN C/ LANGILERIA	46 Ud.
APARCAMIENTO EN SUPERFICIE	816 Ud.
APARCAMIENTO BAJO RASANTE	278 Ud.
APARCAMIENTO EN EDIFICACION PROYECTADA BR	384 Ud.
TOTAL DE PLAZAS EN AMBITO	1.478 Ud.
TOTAL DE PLAZAS EN LEIOA	1.524 Ud.
APARCAMIENTO EN C/ GOBELAURRE (GETXO)	86 Ud.

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA  
Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005  
Leioa, 15 de Octubre de 2005  
BIZKAIA LEIOA  
AYUNTAMIENTO DE LEIOA  
Leioako Udala

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B 11.231 M2

USOS PORMENORIZADOS	
<b>DOMINIO PÚBLICO</b>	
VIALIDAD RODADA	1.187 M2
VIALIDAD PEATONAL	2.670 M2
PROTECCION DE VIALIDAD	45 M2
APARCAMIENTO	124 M2
TALUDES	3.660 M2
ZONAS VERDES	628 M2
EQUIPAMIENTO SOCIAL	80 M2
<b>TOTAL DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>8.394 M2</b>
<b>DOMINIO PRIVADO</b>	
VIALIDAD RODADA	42 M2
VIALIDAD PEATONAL	383 M2
ZONAS VERDES	1.057 M2
JUEGOS Y ESTANCIA	1.035 M2
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	320 M2
<b>TOTAL DOMINIO PRIVADO</b>	<b>2.387 M2</b>

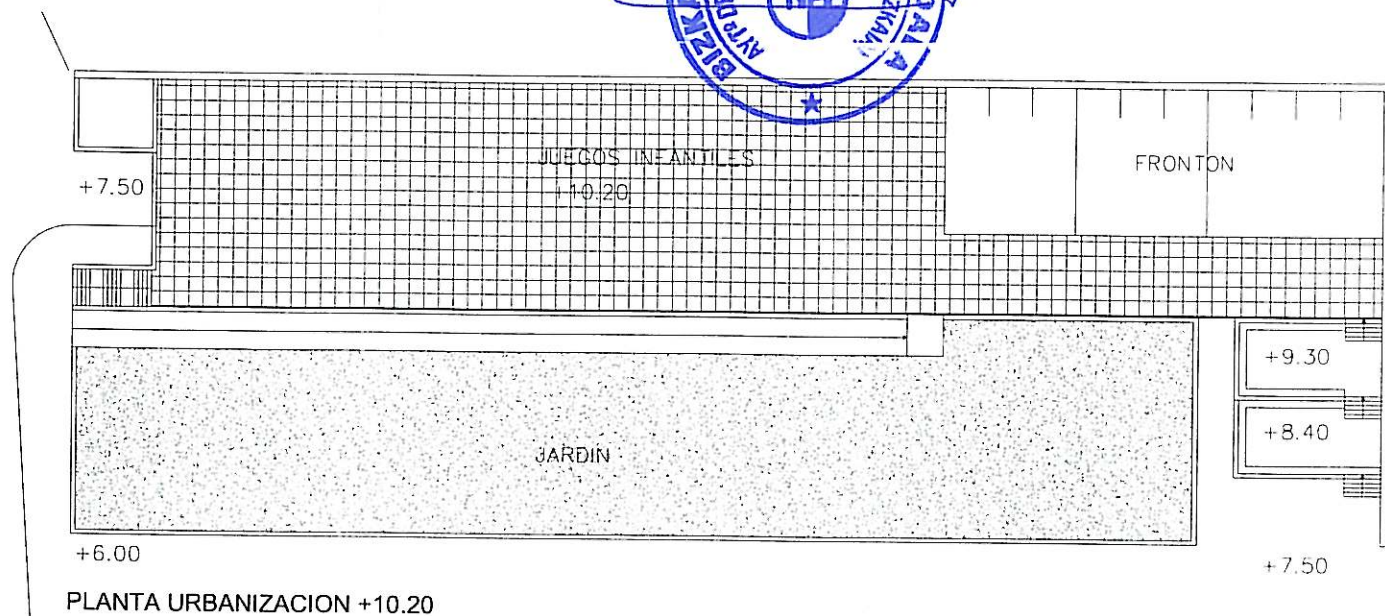
Bizkaia Foru Aldundia  
Hirigintza eta Uda Harremanen Saila  
Diputación Foral de Bizkaia  
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo  
15 JUL 2005  
Behin-Botiko Onarpena Aprobación Definitiva



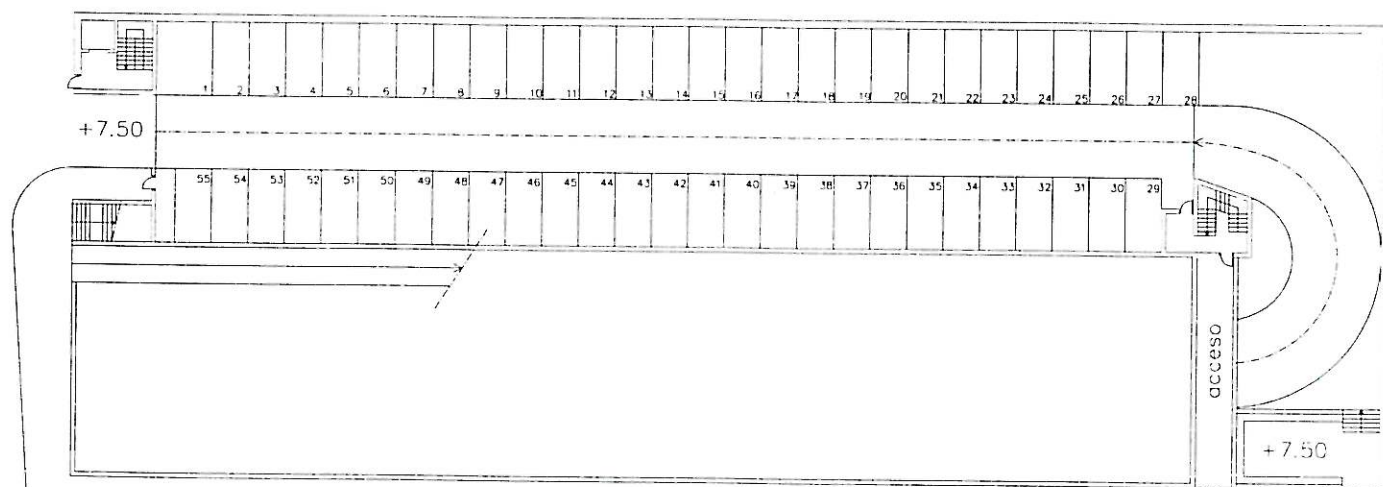


TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

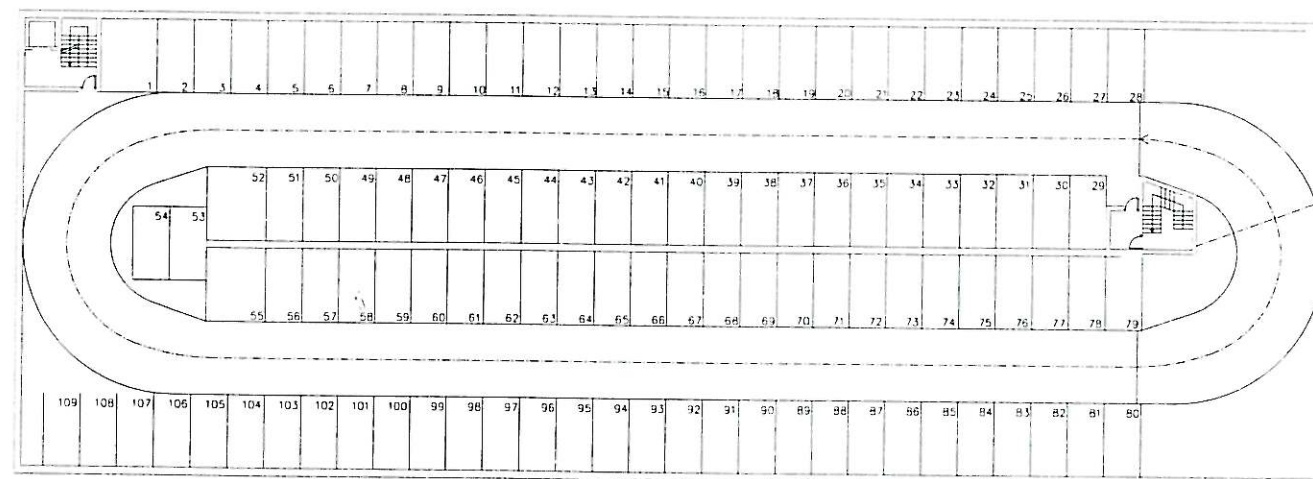
Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005  
Leioa, a 4 de Octubre de 2005.  
La Secretario,



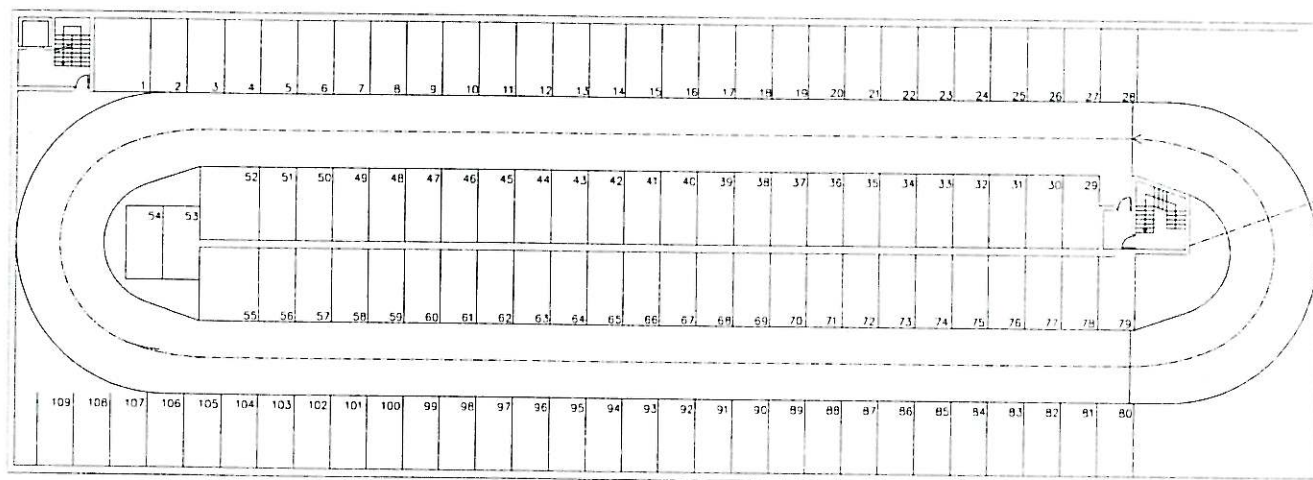
PLANTA URBANIZACION +10.20



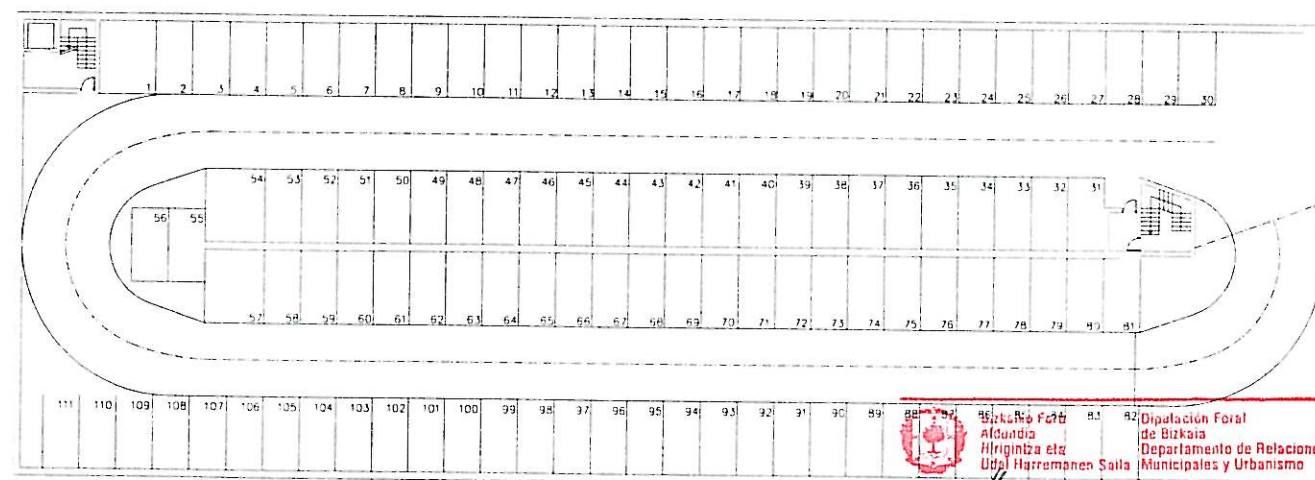
COTA +7.50  
PLANTA SMS - 55 PLAZAS



COTA +5.00  
PLANTA S-1 - 109 PLAZAS



COTA +2.50  
PLANTA S-2 - 109 PLAZAS



COTA +0.00  
PLANTA S-3 - 111 PLAZAS

15 JUL 2005  
Bahin-Botiko Onespina Aprobación Definitiva



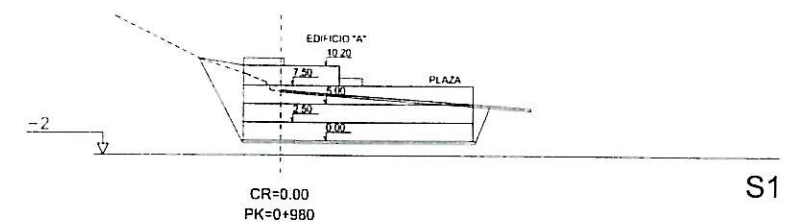
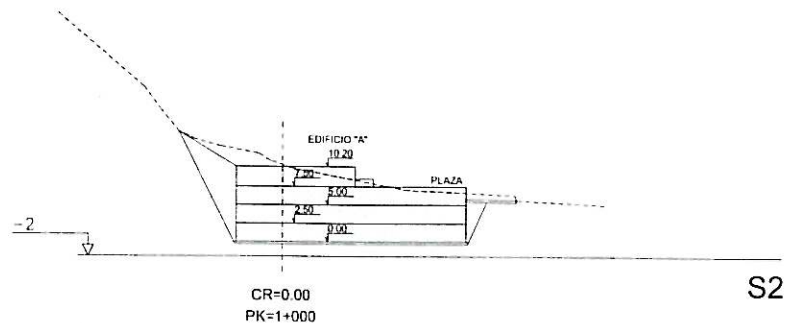
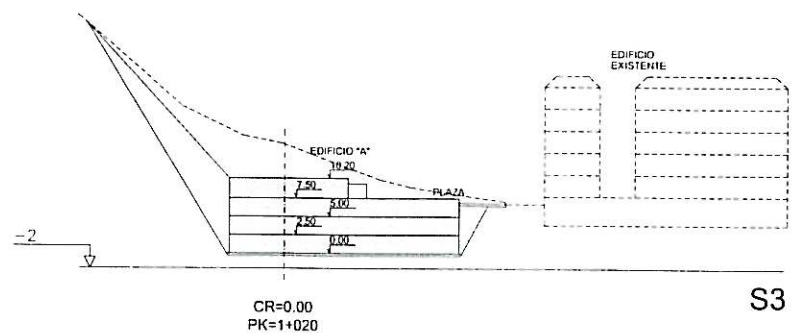
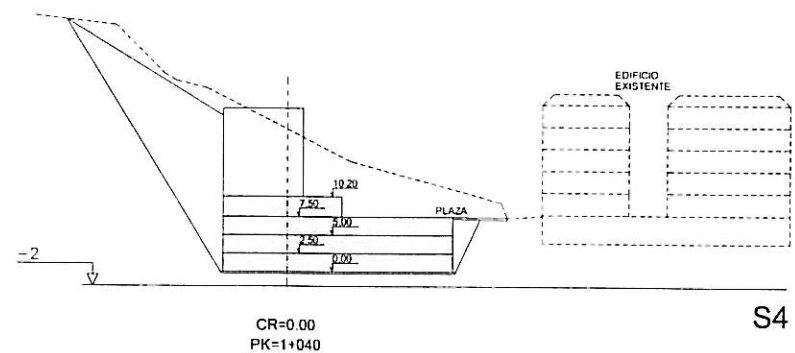
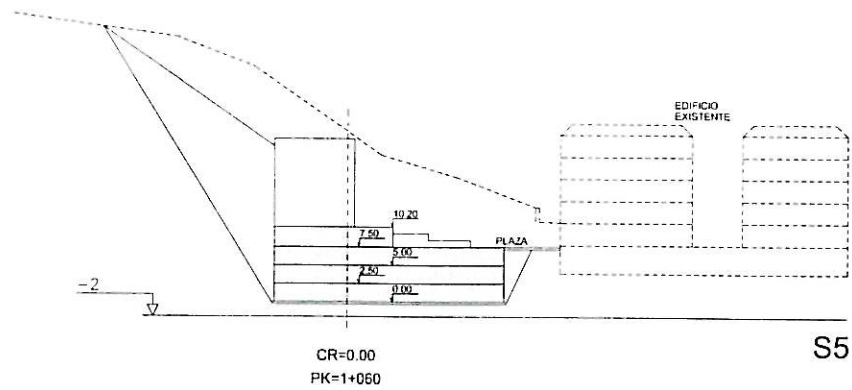


TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

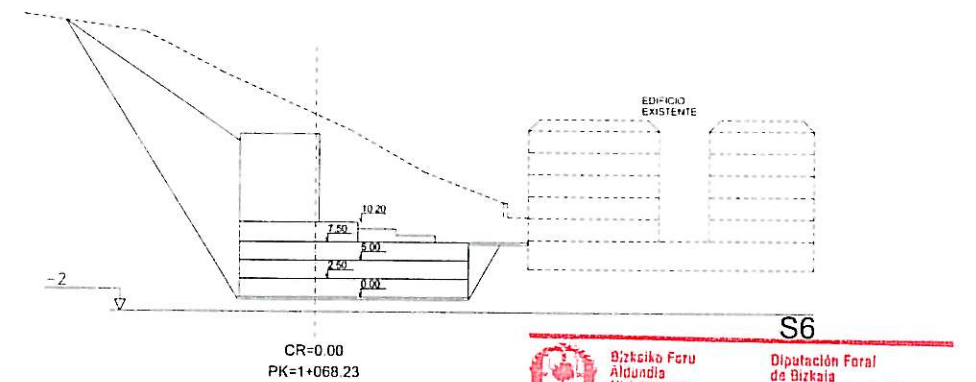
Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005  
Leioa a 4 de Octubre de 2005.



Ayuntamiento de Leioa  
Leioako Udala



Situación



MOVIMIENTO DE TIERRAS EDIFICIO "A" (APARCAMIENTO)  
DESMONTE= 58.740,45 m<sup>3</sup>  
TERRAPLEN= 14.106,44 m<sup>3</sup>



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

15 JUL 2005

LEIOAKO  
UDALA



AYUNTAMIENTO  
DE LEIOA

URBANISMO INGENIERIA DE CARRETERAS ARQUITECTURA



PINUETA AUZOKO PLAN BEREZIA  
PLAN ESPECIAL BARRIO PINUETA

BEHINBETIKO ONARPENAREN AGIRIA  
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

data  
urria  
2005  
fecho  
octubre

planoa  
ZEHAZKAKO PROFILAK  
4-ARDATZA "A"-ERAKINA  
EJE-4. EDIFICIO "A"  
planoa PERFILES TRANSVERSALES

eskala  
escala 1/2.000  
0 10 20

planoa  
0-11  
planoa n°

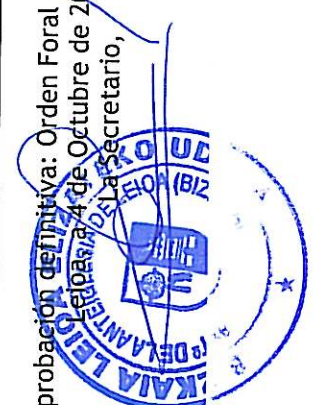




LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

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



Ayuntamiento de Leioa  
Leioako Udala

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B 11.231 M2

- RED DE AGUA POTABLE
- RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE
  - RED DE CONSORCIO DE AGUAS EXISTENTE
  - RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE A MODIFICAR
  - RED DE CONSORCIO DE AGUAS MODIFICADA
  - RED DE AGUA POTABLE PROYECTADA
  - ARQUETA VENTOSA
  - ARQUETA PARA VALVULA DE RETENCION
  - ARQUETA PARA SECCIONAMIENTO
  - ARQUETA PARA JUNTA DE AISLAMIENTO
  - BOCA DE INCENDIOS
  - BOCA DE RIEGO PROYECTADA
  - FUENTE PROYECTADA

Bizkaia Foru Aldundia  
Hirigintza eta Udako Harremanen Saila

Diputación Foral de Bizkaia  
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Behin-Belkko Onespasa Aprobación Definitiva

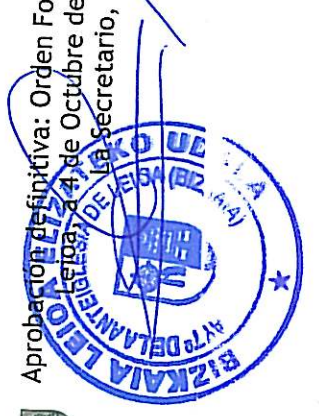




LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005  
de 24 de Octubre de 2005.



Ayuntamiento de Leioa  
Leioako Udala

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B 11.231 M2

RED DE SANEAMIENTO

RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE  
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE A MODIFICAR  
RED DE SANEAMIENTO PROYECTADA  
ARQUETA NUEVA  
ARQUETA EXISTENTE  
POZO

Bizkaia Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanen Saila  
Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Relaciones  
Municipales y Urbanismo  
15 JUL 2005  
Behin-Betiko Onarpena Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

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



Ayuntamiento de Leioa  
Leioako Udala

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B 11.231 M2

\*\* Traslado de Torre y líneas aéreas existentes de posición 1 a posición 2  
\*\* Traslado de Poste existente de posición 3 a posición 4  
Nueva línea aérea de Poste en posición 4 a nuevo Poste con bajante en posición 5  
Nueva línea subterránea de Poste en posición 5 a C. de Transformación proyectado en posición 6

- RED ELECTRICA**
- RED ELECTRICA EXISTENTE SUBTERRANEA
  - RED ELECTRICA PROYECTADA SUBTERRANEA
  - RED ELECTRICA EXISTENTE AEREA
  - RED ELECTRICA PROYECTADA AEREA
  - RED ELECTRICA EXISTENTE A SUPRIMIR
  - CENTRO DE TRANSFORMACION PROYECTADO
  - CENTRO DE TRANSFORMACION A.T. EX.
  - CENTRO DE TRANSFORMACION EX.
  - CAJA GENERAL DE PROTECCION
  - ENLACE DE DERIVACION

Bizkaia Foru  
Aldundia  
Hirigintza eta  
Udal Harremanak Saila

Diputación Foral  
de Bizkaia  
Departamento de Relaciones  
Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Behin-Betiko Onospena Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

Aprobación definitiva: Orden Foral 1064/2005  
Leioa La 24 de Octubre de 2005.

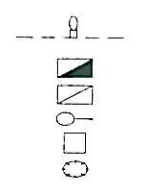


Ayuntamiento de Leioa  
Leioako Udala

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B 11.231 M2

RED DE ALUMBRADO

RED DE ALUMBRADO PROYECTADA  
CENTRO DE MANDO PROYECTADO  
CENTRO DE MANDO  
FAROLA  
PROYECTOR  
PROYECTOR DE 70W



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

15 JUL 2005

Behin-Betiko Onepenez Aprobación Definitiva



LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

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 Udala



LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B 11.231 M2

RED DE GAS

- RED DE GAS ACTUAL
- RED DE GAS EXISTENTE A MODIFICAR
- RED DE GAS PROYECTADA
- VALVULA DE ARQUETA
- ARQUETA DE COMUNICACIONES
- ACOMETIDA DE POLIETILENO
- TOMA DE CARGA DE POLIETILENO
- TOMA SIMPLE
- CAP

Bizkaia Foru Aldundia  
Hirigintza eta Udaltasunaren Saila  
Diputación Foral de Bizkaia  
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

10 JUL 2005

Behin-Betiko Onarpena Aprobación Definitiva





LÍMITE DEL BARRIO DE PINUETA

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 Udala

LÍMITE DEL ÁREA Nº 11B 11.231 M2

- RED DE TELEFONIA
- RED DE EUSKALTEL
  - RED DE TELEFONICA
  - RED DE TELEFONIA EXISTENTE A MODIFICAR
  - RED DE TELEFONIA PROYECTADA
  - ARQUETA DE CONEXION PROYECTADA

Bizkaia Foru Aldundia  
Hirigintza eta Udala Harremanen Saila

Disputación Foral de Bizkaia  
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

15 JUL 2005

Behin-Betiko Onarpena Aprobación Definitiva