Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011

El Secretario

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

DEL AREA 14C, EARLE, DEL P.G.O.U. DE LEIOA (BIZKAIA)

TEXTO REFUNDIDO

Arquitectos: Guillermo Avanzini
Benjamín Palacios
Promotor: Bruesa Inmobiliaria S:A.

CONTENIDO:

1.- MEMORIA
2.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y LOS USOS.
3.- CONDICIONES A CUMPLIR POR LA EDIFICACION.
4.- ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO.
5.- ANEXO : CONCLUSIONES DEL ESTUDIO GEOTÉCNICO
6.- PLANOS:

1.- SITUACIÓN
2.- P.G.O.U. VIGENTE, Y PARCELARIO Y DETERMINACIÓN DE SUELO VACANTE
3.- CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES E IMAGEN DE LA PROPUESTA
4.- PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES
5.- PROPUESTA: ALINEACIONES OBLIGATORIAS Y MÁXIMAS (PLANTAS)
6.- PROPUESTA: ALINEACIONES OBLIGATORIAS Y MÁXIMAS (SECCIONES)
7.- PROPUESTA: ESQUEMAS VOLÚMENES 1 (VISTAS DESDE CALLE LANGILERIA)
8.- PROPUESTA: ESQUEMA VOLÚMENES 2 (VISTA DESDE VIAS DE METRO)
9.- PROPUESTA: VOLÚMENES 1 (VISTAS DESDE CALLE LANGILERIA)
10.- PROPUESTA: VOLÚMENES 2 (VISTAS DESDE VIAS DE METRO)

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
Ayto. DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
Ayto. de la Anteiglesia de Leioa (Bizkaia)
Leioa

1. MEMORIA

1.1.- GENERALIDADES

1.1.1.- ANTECEDENTES, OBJETIVO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

Con fecha 2 de Diciembre de 2010, se ha aprobado con carácter definitivo la modificación de planeamiento del Area 14 C Earle del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia número 251, de fecha 31 de Diciembre de 2010, determinando en el mismo el régimen urbanístico estructural del mismo.

Con posterioridad, mediante acuerdo plenario número 8 adoptado en la sesión celebrada el 31 de marzo de 2011, se ha procedido a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa referente al número de plazas de garaje por vivienda, acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia , número 78, de fecha 26 de Abril de 2011.

De conformidad con las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente , artículo 70 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006, el Plan Especial de Ordenación Urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el Plan General permite diferir dicha ordenación. El Plan Especial de Ordenación Urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General.

El objetivo principal de este Plan Especial de Ordenación Urbana, es dar cumplimiento a lo señalado por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa para el Area 14 C Earle, estableciendo de forma pormenorizada la volumetría de las distintas edificaciones residenciales, los usos y régimen del suelo, así como las cesiones de terrenos a la red de sistemas locales.

El presente Plan Especial se redacta, además de con los objetivos ya señalados, con las siguientes finalidades:

- Concretar los espacios destinados específicamente a cada uno de los usos establecidos por la Modificación Puntual del del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa para el Area 14 C Earle , y en especial los residenciales.
- Garantizar, en lo posible, el mantenimiento del uso comercial en el frente de la Calle Langileria, con el fin de potenciar el uso y aspecto urbano del frente de dicha calle, aún a costa, de reducir o eliminar el uso de vivienda en planta baja.

Estos objetivos no alteran la ordenación estructural del planeamiento vigente, limitándose únicamente a la concreción de aspectos parciales de la ordenación pormenorizada.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

BIZKAIKO LEIOA ELIZATEKO UDALA
Alto de la Iglesia de Leioa (Bizkaia)
Leioa

1.1.2.- INICIATIVA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se formula y promueve a iniciativa de la entidad mercantil BRUESA INMOBILIARIA S.A., propietaria que representa la mayoría de los terrenos

incluídos en el ámbito objeto del presente plan, estando facultada a formular y promover el mismo , en atención a los criterios establecidos en el artículo 97 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006 en remisión al artículo 95.1 de la misma Ley.

1.1.3.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN.

Los criterios y objetivos generales establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana para esta área son los de conseguir una gran operación de rehabilitación urbana que , ante la obsolescencia de un modelo productivo y de su ubicación en un espacio urbano residencial, así como la antigüedad de numerosos edificios de viviendas, consiguiera trasladar las actividades industriales y conseguir un continuo urbano residencial, con una gran presencia de vivienda protegida, disponiendo de adecuadas dotaciones para la nueva población, aprovechando las sinergias de la transformación de las antiguas vías del tren en el actual Ferrocarril Metropolitano.

Así, la anteriormente citada modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Area 14 C Earle, remite a la futura redacción de un Plan Especial la concreción de los espacios destinados, específicamente, a cada unos de los tres usos residenciales determinados para las parcelas de nueva edificación privada.

De acuerdo con ello, se redacta el presente Plan Especial de Ordenación Urbana , cuya tramitación deberá realizarse según las determinaciones establecidas , entre otros , en los artículos 97 con remisión al artículo 95 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006.

1.1.4.- MARCO LEGAL DE REFERENCIA.

El marco legal de referencia está formado básicamente por las siguientes disposiciones legales:

- Ley del Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio de 2006 (Ley 2/2006).
- Decreto de medidas urgentes de 3 de Junio de 2008 (Decreto 105/2008).
- Ley por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de 28 de Noviembre de 2008.
- Texto refundido de la Ley del Suelo Estatal, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).
- El régimen urbanístico vigente establecido en el Area 14 C Earle del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo plenario de fecha 2 de Diciembre de 2010, publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia número 251 de fecha 31 de Diciembre de 2010.
- El régimen urbanístico vigente establecido en el Area 14 C Earle del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo plenario de fecha 31 de Marzo de 2011 en referencia al número de plazas de garaje por vivienda, publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia número 78 de fecha 26 de Abril de 2.011.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario.

BIZKAIA LEIOA UDALA AYTº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia) Leioa

- Orden ECO / 805 /2003 , de 27 de marzo , sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre.

- Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes , sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.

- Decreto Foral 188/2006 , de 28 de Noviembre , por el que se aprueban las Normas Técnicas para la determinación del Valor Mínimo Atribuible de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (Boletín Oficial de Bizkaia de fecha 14 de Diciembre).

El contenido y las propuestas de este Plan Especial se adecuan a los criterios establecidos en los anteriores preceptos legales.

1.1.5.- REGIMEN URBANISTICO VIGENTE

- **Normativa urbanística de rango superior**

  En cuanto a normativa supramunicipal cabe señalar que está afectado por las determinaciones del PTS del Bilbao metropolitano y por el Decreto 68/2000, de 11 de abril por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. Tal y como establece la legislación vigente, se garantiza el acceso a todos los puntos con un recorrido adecuado.

- **Normativa urbanística municipal**

  La normativa urbanística municipal señala:
  - en el TÍTULO 6, en los artículos 6.3.1 al 6.3.56, las Normas reguladoras de los usos.
  - en el TÍTULO 7, en los artículos 7.1.1 al 7.5.15, las Definición y normas generales de la edificación

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

1.1.6.- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

De conformidad con las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente , artículo 69.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006, el presente Plan Especial establece la ordenación para el área definida por el Plan General de Ordenación Urbana, siendo el ámbito objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana el conformado por la totalidad del Área 14 C Earle.

El Área 14C comprende una franja de suelo situada entre la C/ Langileria y las vías del metro Bilbao-Plentzia, compuesta, entre otros, por los terrenos ocupados por los pabellones anteriormente pertenecientes a las empresas Earcanal, la Auxiliar Naval, pabellón anexo a la Auxiliar Naval y Alesa. La delimitación del área se ajusta a la prevista por el Plan General de Leioa.

La superficie total del Área es de 23.425 m2s de los cuales 4.329 m2s, están destinados a Sistema General Ferroviario., resultando por tanto , una superficie de referencia de 19.096 m2s.

1.1.7.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA COMO BASE PARA LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.

La base cartográfica utilizada para la redacción del presente documento es el topográfico realizado por Manuel Sáiz Pérez a escala 1/250.

1.1.8.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.

Tal y como ya se ha señalado, la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana para el Área 14C, remite a la futura redacción de un Plan Especial la concreción de los espacios destinados, específicamente, a cada unos de los tres usos residenciales determinados para la parcela de nueva edificación privada.

Las determinaciones contenidas en este Plan Especial, se adecúan a lo establecido por la legislación vigente , en concreto por el artículo 69 y 70 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio, y en el artículo 30 del Decreto 105/2008 , de 3 de junio , de medidas urgentes en desarrollo de la citada Ley, así como en la ficha correspondiente al Área 14C (Earle) del P.G.O.U. de Leioa e incluye las previsiones precisas para la consecución de los objetivos previstos en el mismo.

El contenido del Plan Especial se formaliza en los siguientes documentos, dando cumplimiento al artículo 68 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio, así:

- Memoria Informativa y justificativa.
- Planos de información.
- Planos de ordenación pormenorizada.
- Estudio de las directrices de desarrollo del Plan General .
- Estudio de viabilidad económico – financiera.

1.1.9.- TRAMITACION.

La tramitación del plan especial se tramitará de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales, tal como recoge el artículo 97.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio con remisión por tanto al artículo 95 de la misma Ley.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL AREA

1.2.1.- SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL CONJUNTO URBANO

El área ordenada mediante el presente Plan Especial constituye el Área 14C Earle , considerada como Suelo Urbano Residencial, según el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

Leioa es un municipio situado actualmente en la Comarca del Gran Bilbao, tiene una superficie de 8,36 km2, de los cuales 8,17 km^2, son tierra firme y 0,19 km^2, son de ría, y se encuentra próximo a la

desembocadura de la ría del Nervión-Ibaizabal, en la margen derecha, limitando al Norte con Getxo y Berango, al Este y Sur con Erandio, y al Oeste también con Getxo y con la ría.

Su relieve es poco accidentado, con una altitud media inferior a los 50 m, y está configurado por la existencia de numerosos ríos y arroyos que discurren entre suaves colinas, desembocando en una vega baja situada junto a la ribera de la ría.

En lo que se refiere a la hidrografía, el río Udondo marca el límite oriental del municipio. A su paso por Leioa, el Udondo recoge las aguas de los arroyos Urgitxi, Iberre, Lertutxe, Mendibil y Elexalde, antes de enfilar su curso en dirección Norte-Sur para confluir, cerca de su desembocadura, con el río Gobela. Este, antes de que su cauce fuese modificado, atravesaba el municipio de Leioa procedente de Getxo, en dirección Suroeste-Noreste. Cuando su cauce fue alterado debido a la industrialización y a los aportes de arena, comenzó a discurrir de forma paralela pero contraria al curso de la ría, para desembocar en ella tras unirse al río Udondo. En su tramo final, ambos ríos tomaban durante unos metros el carácter de ría, viéndose afectada su desembocadura por el flujo de las mareas.

El Área 14C, se encuentra en el límite oeste de Leioa, junto al municipio de Getxo, y muy próximo a la ría. Linda al nordeste con la calle Langileria, y al suroreste con las vías del metro Bilbao-Plentzia.

La topografía es prácticamente llana y sus dimensiones aproximadas son de 450m de largo y 52m de ancho.

La zona delimitada por el área tiene orientación nordeste-suroeste.

La superficie total del Área es de 23.425 m2s de los cuales 4.329 m2s, están destinados a Sistema General Ferroviario, resultando por tanto , una superficie de referencia de 19.096 m2s.

1.2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Bruesa Inmobiliaria S.A es titular de la totalidad de la superficie del ámbito con derechos , con excepción de una parcela de aproximadamente 285 m2s sobre la cual se encuentran incluídas varias edificaciones correspondiente al nº 4 de la Calle Gabriel Aresti.

Desglosamos del total de terrenos con derechos dentro de la unidad (13.214 m2s), los siguientes titulares:

- Edificio fuera de ordenación Calle Gabriel Aresti nº 4 : 285 m2s.
- Terrenos titularidad de Bruesa Inmobiliaria con derechos: 12.929 m2s.

La expresión gráfica de la relación de titulares de derecho los bienes y derechos objeto de la actuación queda reflejado en el Plano 2 denominado Parcelario.

Aprobado Definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO El 01 DIC. 2011 El Secretario,

BIZKAIA LEIOA BEIZATEKO UDALA AYTº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia) Leioa

1.2.3.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se encuentran incluídas dentro del ámbito, varias edificaciones correspondiente al nº 4 de la Calle Gabriel Aresti , consistente en un bloque de PB + 3 plantas, con una vivienda cada una y un bloque de una sola planta destinada a local. Se encuentran fuera de ordenación puesto que son incompatibles con la ordenación prevista.

Se adjunta relación de esta edificación existente, así como los titulares de la misma con inclusión de la superficie construída aproximada y útil comprobada de cada una de ellas:

	DIRECCION	*BIEN*	*TITULAR*	*SUP. CONST*	*SUP UTIL*
1	Gabriel Aresti, 4 Bajo	Vivienda	Enriqueta Martín Mugarra	77,92	57,71
2	Gabriel Aresti, 4 Primero	Vivienda	Enriqueta Martín Mugarra	81,48	60,11
3	Gabriel Aresti, 4 Segundo	Vivienda	Carlos Martín Mugarra	81,48	60,11
4	Gabriel Aresti, 4 Tercero	Vivienda	Eneko Uribarri Nagore Martín González	53,67	39,22
5	Gabriel Aresti, 4 Sotano	Trastero	Enriqueta Martín Mugarra	77,92	56,06
6	Gabriel Aresti 4, Planta Baja	Local	Carlos Martín Mugarra	73,96	68,86

Además, dentro del área 14 C Earle, se encontraban tres edificaciones de usos industriales, sin actividad alguna , correspondientes a las antiguas industrias de Delta , Lan y Alesa, cuyas superficies construídas eran respectivamente de 1.996,08 m2c, 3.290,89 m2c y 10.149,48 €.

Se encontraban fuera de ordenación puesto que eran incompatibles con la ordenación prevista y en cumplimiento al convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Leioa y Bruesa Inmobiliaria SA (como titular de las mismas), fueron derribadas de forma simultánea a la tramitación de la modificación puntual de planeamiento, según el calendario formalizado al efecto.

Estos datos, no son más que una aproximación a las distintas cuestiones afectadas por los mismos, teniendo que ser objeto de desarrollo, concreción y valoración en el correspondiente proyecto de reparcelación a promover dentro de la unidad de ejecución.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
Secretario

1.3.- PROPUESTA DE ORDENACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Las principales determinaciones de carácter estructural establecidas en la modificación de planeamiento del Area 14 C Earle del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, son las siguientes:

1.3.1. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

Se contempla la creación en el área de una serie de equipamientos públicos y privados, así como la apertura de la calle Langileria en todo su ancho.

Se han realizado gestiones para confirmar la normativa sectorial aplicable, según la cual, en lo que se refiere al río Gobelas, por tratarse de un tramo canalizado (en parte cubierto y en parte descubierto) no se exige el retranqueo sobre rasante, aunque bajo rasante debe respetarse un retiro de 5 metros. La edificación debe separarse por otra parte, 8 metros de la arista exterior de la explanación del metro.

En base a todo ello se plantea una ordenación de las siguientes características:

1. *Empleo de bloques con patios de fondo variable y altura de PB+6 plantas, semejante a la empleada en la actuación 1 del PERRI.*
2. *Continuidad de locales comerciales en planta baja y en plantas altas cuerpos de edificación espaciados entre sí 10 metros.*
3. *Volumetría y tratamiento de fachada distinto de cada bloque dentro de un sólido capaz determinado. El conjunto edificatorio tiene una edificabilidad máxima, que podrá repartirse entre los cuatro bloques respetando siempre las alineaciones en planta baja y la obligación de construir seis plantas altas.*
4. *Ampliar los espacios libres junto a la Estación de Lamiako, con la previsión de crear un equipamiento en este emplazamiento.*
5. *Mantenimiento del trazado del bidegorri a lo largo de la calle Langileria en paralelo con la acera.*

La superficie destinada a viviendas y locales se eleva a 20.286 m2 construidos.

No contabilizan a efectos de cómputo de aprovechamiento los equipamientos previstos en el área, por tener todos ellos carácter no lucrativo.

El coeficiente de edificabilidad lucrativa o coeficiente de techo según la terminología del PGOU resulta ser de:

20.086 m2 construidos/13.214m2 de suelo con derechos=1,53 m2/m2

A efectos de comparar la solución propuesta con las edificabilidades reguladas en el artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, y partiendo de la base de que la superficie total del Area es de 23.425 m2 y el Sistema General Ferroviario ocupa 4.329 m2 resulta lo siguiente:

23.425 m2 – 4.329 m2 = 19.096 m2 de superficie de referencia.
20.286 m2 construidos / 19.096 m2 = 1,06 m2 / m2

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario
BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
Alto DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA
Leioa (Bizkaia)

1.3.2. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y CUANTIAS MINIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGUN TIPO DE PROTECCION

La ordenación propuesta tiene una superficie construida de 20.286 m2, repartida entre 18.700 m2 construidos de vivienda y 1.586 m2 construidos de locales. El reparto de esta edificabilidad se hace del siguiente modo:

USO	*NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS*	*SUPERFICIE CONSTRUIDA (m^2)*
VL	*136*	*11.220 (60% s/18.700)*
VPO	*46*	*3.740 (20% s/18.700)*
VTM	*46*	*3.740 (20% s/18.700)*
LOCALES	*----*	*1.586*
TOTAL	***228***	***20.286***

El número de viviendas tiene carácter orientativo, pudiendo oscilar en un ± 20%, siempre y cuando se cumplan los porcentajes de reparto de superficie señalados entre los tres usos residenciales.

En consecuencia, se cumplen los estándares de reserva del 20% de edificabilidad residencial para VPO y otro 20% para VTM de régimen especial a efectos de cumplir lo señalado en el artículo 80 y disposición adicional octava de la Ley 2/2006.

Se remite a la futura redacción de un Plan Especial la concreción de los espacios destinados específicamente a cada uno de los tres usos residenciales determinados en el cuadro anterior.

1.3.3. ESTANDARES MÍNIMOS PARA LA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS LOCALES Y GENERALES

SISTEMAS LOCALES		*8.494 m_2>10 x 20.286 / 25 = 8.114 m_2 de suelo*
	Equipamiento publico	*4.749 m^2*
	Espacios libres	*1.442 m^2*
	Viario	*6.430 m^2 (de los cuales 2.303 m_2 son sistemas locales nuevos)*
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES		*2.320 m^2*
APARCAMIENTOS		*336 (en garaje) + 160 (en calle) = 496 > 0,5 x 20.286 / 25 = 406 plazas*
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO		*4329 m^2*
VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES		*4.155 m^2- de parcela (En planta baja del los futuros edificios se construye lo siguiente:1.586 m^2 locales comerciales >1 x 20.286/25 = 811 m^2 construidos)*
ARBOLES		*230 >228*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

1.3.4. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

La ley 2/2006 establece un estándar de alojamientos ocupacionales que se cuantifica en 1,5m^2 por cada 100 m^2 de techo de uso residencial. El resultado que se obtiene de la aplicación de este estándar figura en el cuadro siguiente:

BIZKAIKO FORU ALDUNDIA
Ayto DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

AREA	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL	SUPERFICIE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
14C	18.700	187 x 1,5 = 280

La ordenación del sector de Leioandi contempla la creación de una parcela destinada a equipamiento público que el Ayuntamiento ha decidido destinar a alojamientos dotacionales, sin que esté definido todavía si la promoción de los mismos corresponderá al Gobierno Vasco o al Ayuntamiento. Esta parcela tiene residenciada una reserva de 390m^2 que corresponde a la reserva de alojamientos dotacionales correspondiente a las Areas 37 y 45, aprobadas definitivamente en sesión plenaria de fecha 29.07.09. El remanente asciende por tanto a

3.000-390 = 2.610 m^2

Sobre este resto se aplica la reserva correspondiente al expediente del Area 14C, quedando un tanto un remanente que se destinará a próximas promociones de:

2.610-280 = 2.330 m2

1.3.5. NORMATIVA DEL AREA

1. ***Datos generales del área:***

- *Número del área: 14C*
- *Denominación: Earle*
- *Uso global y calificación: Residencial*
- *Superficie del área: 25.425 m^2.*
- *Superficie de Sistemas Generales: 4.329 m2.*

2. ***Régimen de Usos***

Uso característico:

5.2 Vivienda colectiva con 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
7.1.2. Industria compatible con vivienda
7.2. Almacén compatible con 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.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

BIZKAIA LEIOA LIZATEKO UDALA
AYTO. DE LA M.N. Y M.L. IGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

6.3. Comercio concentrado
7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
7.1.4. Otras industrial
7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

3. Coeficientes de ponderación relativa

2.6. Garaje en planta baja	*0,00*
4. Equipamiento privado	*0,40*
5. Residencial (Vivienda libre)	*1,00*
5. Residencial (VPO)	*0,30*
5. Residencial (VTM)	*0,60*
6.1. Oficinas	*0,40*
6.2. Comercio al por menor	*0,40*
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda	*0,40*
7.1.2. Industria compatible con vivienda	*0,40*
7.2. Almacén compatible con vivienda	*0,40*

Los coeficientes de valor respecto al uso tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. Condiciones urbanísticas

Coeficiente de techo ..... *1,53 m^2/m^2*
Aprovechamiento tipo ..... *1,15 m^2/m^2*

5. Condiciones de la edificación

Existe un conjunto formado por cuatro cuerpos de edificación diferenciados en plantas altas que viene definido como edificación impuesta y queda recogido en los planos de ordenación.

Este conjunto tiene una superficie edificable de 20.286 m^2, una altura máxima de B+6 y un número orientativo de viviendas que se eleva a 228.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario,

Por otra parte se han de cumplir las siguientes condiciones:

1. *Se permiten los vuelos en la edificación, entendiendo como tales los cuerpos cerrados que se proyecten fuera del contorno de las plantas 1 a 6 denominado "alineación máxima". El saliente máximo de los vuelos será de 2m. Los cuerpos volados tienen la misma consideración que el resto de los cuerpos de edificación a efectos del cómputo de la edificabilidad. Los vuelos se autorizan solamente en los frentes a la calle Langileria y no en los testeros laterales ni en la fachada al metro. Las alineaciones del edificio de equipamiento colindante con el bloque de viviendas serán máximas, pero no obligatorias.*
2. *La edificabilidad permitida por el planeamiento es inferior a la superficie construida que resulta de computar el contorno máximo autorizado. Por este motivo el proyecto de cada uno de los bloques resolverá mediante una ordenación de volúmenes adecuada la transición entre alineaciones en planta baja, que son obligatorias, y las alineaciones en planta ático. Los retranqueos y cuerpos*

volados darán lugar a una ordenación de volúmenes que individualice cada uno de los cuatro bloques, evitando la repetición.

3. *Cada uno de los cuatro bloques tendrá un tratamiento de fachada diferente a los demás tanto en volumetría como en materiales.*
4. *Las terrazas, balcones y vuelos abiertos computan al 100% de su superficie. No computan las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo.*

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita una sola unidad de ejecución que abarca la totalidad del área.

7. Número de plazas de garaje

Se fija un estándar de 1,00 plazas de garaje por vivienda.

8. Sistema de actuación

Se establece el sistema de concertación.

1.3.6.CUADROS DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

CUADRO Nº1: SUPERFICIES DEL AREA

	Totales				
Sistema general ferroviario existente	4.329				(A_1)
Sistema general espacios libres existentes	1.755				(A_2)
Sistema general espacios libres nuevos	565				
Total sistemas generales	**6.649**				(B
	Viario	**Espacios libres**	**Equipamientos**	**Totales**	
Sistemas locales existentes	4.127	------	----	**4.127**	(C)
Sistemas locales en proyecto	2.303	1.442	4.749	**8.494**	
Total sistemas locales	**6.430**	**1.442**	**4.749**	**12.621**	(D
Resto de superficie (Dominio privado)					(E)=(F)-(B)-(D)= **4.155**
Superficie total del área					(F)=**23.425**
Superficie susceptible de aprovechamiento				**13.214**	(G)=(F)-(A_1+A_2)-(C)

CUADRO Nº2: EDIFICABILIDADES

	USO				
	V.L.	**VPO**	**VTM**	**NO RESIDENCIALES**	**TOTAL**
Superficie	11.220	3.740	3.740	1.586	20.286
Coeficiente	1	0,3	0,6	0,4	
Aprovechamiento referido a V.L.	11.220	1.122	2.244	634	15.220

*Coeficiente de techo:20.286m² c/13.214m²=**1,53m²/m²***
*Aprovechamiento tipo: 15.220m² c/13.214m²=**1,15m²/m²**, referenciado al uso de vivienda libre.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario.

1.4.- ESTUDIO GEOTECNICO ELABORADO AL EFECTO

Bruesa Inmobiliaria S.A ha procedido a subcontratar la realización de un reconocimiento geotécnico para el proyecto de cimentación de la promoción de viviendas en la parte del suelo del área destinada a ubicar la futura ordenación residencial.

BIZKAIKO LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTO. DE LA ANTIGUA MERINDAD DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

Las conclusiones al mismo son la viabilidad técnica y económica para ejecutar una sola planta de sótano, no requiriendo medios especiales de excavación, contención y cimentación, puesto que se sitúa sobre el nivel freático.

Sin embargo, la ejecución de dos o más plantas de sótano implica la excavación bajo el nivel freático , concluyendo el informe de que la excavación sobre arenas sifonantes resulta imposible, dado que en cuanto se produzca el proceso de sifonamiento se producirá un flujo continuo de arena hacia la excavación, no pudiendo progresar ésta y con la existencia del riesgo añadido de afección a viales y cimentaciones vecinas por remoción del nivel de arenas, pudiendo poner en peligro la estabilidad de la cercana línea de metro.

Por tanto, ante las conclusiones del estudio geotécnico realizado para el ámbito y la imposibilidad de ejecución de un segundo y tercer sótano, es obligado el replanteamiento de la distribución de los usos en el perfil edificatorio, que forzosamente ha de prescindir de plantas de sótano por debajo de la sótano –1.

Para poder dar cumplimiento al estándar de una plaza de garaje por vivienda y ante la imposibilidad de alcanzar el mismo en una sola planta de sótano, el resto de las parcelas necesariamente deberán ubicarse sobre rasante , pero respetando la exigencia municipal del mantenimiento de locales hacia la calle Langilería , a costa de eliminar la superficie destinada a vivienda en planta baja.

Como consecuencia de ello, se han tenido que modificar algunas determinaciones de la ordenación, siendo el Plan Especial de Ordenación Urbana el documento que establece en desarrollo de la ordenación estructural , la ordenación pormenorizada de este suelo urbano.

1.5.- PROPUESTA DE ORDENACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA URBANA

1.5.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana, define los distintos usos residenciales y no residenciales, previstos dentro de las alineaciones señaladas por la modificación puntual, con justificación del cumplimiento de las condiciones de la edificación establecidas y la concreción del número máximo de plazas de aparcamiento posibles, ante la imposibilidad de ejecución de más de un sótano.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

Se contempla la creación en el área de una serie de equipamientos públicos y privados, así como la apertura de la calle Langileria en todo su ancho.

Se han realizado gestiones para confirmar la normativa sectorial aplicable, según la cual, en lo que se refiere al río Gobelas, por tratarse de un tramo canalizado (en parte cubierto y en parte descubierto) no se exige el retranqueo sobre rasante, aunque bajo rasante debe respetarse un retiro de 5 metros. La edificación debe separarse por otra parte 8 metros de la arista exterior de la explanación del metro.

En base a todo ello se plantea una ordenación de las siguientes características:

1. Los bloques se proyectan con patios de diferentes fondos y una altura de PB+6.
2. Se da continuidad a los locales comerciales en planta baja.
3. La volumetría de cada bloque es distinto tal y como se muestra en los planos 7, 8, 9 y 10 del presente Plan Especial.
4. Se mantienen los espacios libres propuestos desde el Plan General.
5. Se mantiene el trazado del bidegorri a lo largo de la calle Langileria en paralelo con la acera.

La superficie destinada a viviendas y locales se eleva a 20.286 m2 construidos.

No contabilizan a efectos de cómputo de aprovechamiento los equipamientos previstos en el área, por tener todos ellos carácter no lucrativo.

El coeficiente de edificabilidad lucrativa o coeficiente de techo según la terminología del PGOU resulta ser de:

20.286 m2 construidos/13.214m2 de suelo con derechos=1,535 m2/m2

A efectos de comparar la solución propuesta con las edificabilidades reguladas en el artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, y partiendo de la base de que la superficie total del Area es de 23.425 m2 y el Sistema General Ferroviario ocupa 4.329 m2 resulta lo siguiente:

23.425 m2 – 4.329 m2 = 19.096 m2 de superficie de referencia.
20.286 m2 construidos /19.096 m2 = 1,06 m2 / m2

1.5.2. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y CUANTIAS MINIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGUN TIPO DE PROTECCION

La ordenación propuesta tiene una superficie construida de 20.286 m2, repartida entre 18.700 m2 construidos de vivienda y 1.586 m2 construidos de locales. El reparto de esta edificabilidad se hace del siguiente modo:

USO	NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m^2)
VL	136	11.220 (60% s/18.700)
VPO	46	3.740 (20% s/18.700)
VTM	46	3.740 (20% s/18.700)
LOCALES	-----	1.586
TOTAL	**228**	**20.286**

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario.

En consecuencia, se cumplen los estándares de reserva del 20% de edificabilidad residencial para VPO y otro 20% para VTM de régimen especial a efectos de cumplir lo señalado en el artículo 80 y disposición adicional octava de la Ley 2/2006.

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

1.5.3. ESTANDARES MÍNIMOS PARA LA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS

Las reservas para dotaciones públicas de la red de sistemas locales , y su comparativa respecto a los estándares mínimos establecidos por la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006 del artículo 79 , así como el artículo 17.4 del Decreto 105/2008, son los recogidos en la modificación puntual del Plan General, que el Plan Especial ha respetado.

En relación al estándar de número de aparcamientos, se cumple la exigencia de una parcela de garaje por vivienda y se destinan otras once parcelas más para cubrir futuras necesidades tanto de viviendas como de locales. Se prevé la plantación de 230 arboles.

1.5.4. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

La ley 2/2006 establece un estándar de alojamientos ocupacionales que se cuantifica en 1,5m^2 por cada 100 m^2 de techo de uso residencial. El resultado que se obtiene de la aplicación de este estándar figura en el cuadro siguiente:

AREA	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL	SUPERFICIE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
14C	18.700	187 x 1,5 = 280

La ordenación del sector de Leioandi contempla la creación de una parcela destinada a equipamiento público que el Ayuntamiento ha decidido destinar a alojamientos dotacionales, sin que esté definido todavía si la promoción de los mismos corresponderá al Gobierno Vasco o al Ayuntamiento. Esta parcela tiene residenciada una reserva de 390m^2 que corresponde a la reserva de alojamientos dotacionales correspondiente a las Areas 37 y 45, aprobadas definitivamente en sesión plenaria de fecha 29.07.09. El remanente asciende por tanto a

3.000-390 = 2.610 m^2

Sobre este resto se aplica la reserva correspondiente al expediente del Area 14C, quedando un tanto un remanente que se destinará a próximas promociones de:

2.610-280 = 2.610 m2

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

1.5.5.CUADROS DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

CUADRO Nº1: SUPERFICIES DEL AREA

	Totales				
Sistema general ferroviario existente	**4.329**				*(A1)*
Sistema general espacios libres existentes	**1.755**				*(A2)*
Sistema general espacios libres nuevos	**565**				
Total sistemas generales	**6.649**				*(B)*
	Viario	**Espacios libres**	**Equipamientos**	**Totales**	
Sistemas locales existentes	**4.127**	-------	-----	**4.127**	*(C)*
Sistemas locales en proyecto	**2.303**	**1.442**	**4.749**	**8.494**	
Total sistemas locales	**6.430**	**1.442**	**4.749**	**12.621**	*(D*
Resto de superficie (Dominio privado)					*(E)=(F)-(B)-(D)= 4.155*
Superficie total del área					*(F)=23.425*
Superficie susceptible de aprovechamiento				**13.214**	*(G)=(F)-(A$_1$+A$_2$)-(C)*

CUADRO Nº2: EDIFICABILIDADES

	USO				
	V.L.	*VPO*	*VTM*	*NO RESIDENCIALES*	*TOTAL*
Superficie	*11.220*	*3.740*	*3.740*	*1.586*	*20.286*
Coeficiente	*1*	*0,3*	*0,6*	*0,4*	
Aprovechamiento referido a V.L.	*11.220*	*1.122*	*2.244*	*634*	*15.220*

*Coeficiente de techo:20.286m² c/13.214m²=**1,53m²/m²***
*Aprovechamiento tipo: 15.220m² c/13.214m²=**1,15m²/m²**, referenciado al uso de vivienda libre.*

1.5.6.. EJECUCION DE LA ACTUACION.

Se delimita una sola unidad de ejecución que abarca la totalidad del área.

1.5.7.SISTEMA DE ACTUACION.

Se establece el sistema de concertación.

.

1.5.8. ORDENACION PORMENORIZADA:

Se recoge en el siguiente cuadro:

	USO Y DOMINIO	SUPERFICIE	PARCELAS
Equipamientos público	Público	4.749 m²	EP1, EP2, EP3, EP4
Sistema general ferroviario	Público	4.329 m²	SGF
Espacios libres	Público	3.762 m²	SG_1, SG_2, SLEL
Viario	Público	6.439 m²	V1,V2
Vivienda y comercio	Privado	4.155 m²	R1,R2,R3,R4
TOTAL		23.425 m²	

La superficie de cada una de las anteriores parcelas es la siguiente:

Parcela EP1.....	207 m²
Parcela EP2.....	271 m²
Parcela EP3.....	3.589 m²
Parcela EP4.....	682 m²
Parcela SGF.....	4.329 m²
Parcela SG1	398 m²
Parcela SG2.....	1.922 m²
Parcela SLEL.....	1.442 m²
Parcela V1.....	4.953 m²
Parcela V2.....	1.477 m²
Parcela R1.....	1.132 m²
Parcela R2.....	1.159 m²
Parcela R3.....	1.041 m²
Parcela R4.....	823 m²
TOTAL	**23.425 m2**

.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario,

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
ATE DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

1.5.9. COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA:

Los reflejados en el siguiente cuadro:

2.6. Garaje en planta baja	*0,00*
4. Equipamiento privado	*0,40*
5. Residencial (Vivienda libre)	*1,00*
5. Residencial (VPO)	*0,30*
5. Residencial (VTM)	*0,60*
6.1. Oficinas	*0,40*
6.2. Comercio al por menor	*0,40*
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda	*0,40*
7.1.2. Industria compatible con vivienda	*0,40*
7.2. Almacén compatible con vivienda	*0,40*

Los coeficientes de valor respecto al uso tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario,

2.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS:

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
Mtº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

2.1.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

2.1.1.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

P.G.O.U. TITULO 2. CAPÍTULO 2. SECCION 1. FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 2.2.3.- Planes especiales

1. *El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales del territorio, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.*
2. *Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las establecidas en el Ordenamiento Urbanístico y contendrán las determinaciones y documentos que para los mismos se detallan, así como la precisa para justificar el cumplimiento de las exigencias derivadas del presente Plan General.*

2.2.- DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.2.1.- REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

P.G.O.U. TITULO 3. CAPÍTULO 2: REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.2.1. Definición y estructura

1. *Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de desarrollo urbano que adopta para el municipio de Leioa.*
2. *De acuerdo con el modelo urbano adoptado, el Plan establece los siguientes tipos de Sistemas Generales:*
   — Sistema General de espacios libres y zonas verdes.
   — Sistema General de comunicaciones.
   — Sistema General de equipamientos.
   — Sistema General de infraestructuras.

Artículo 3.2.2. Regulación de los sistemas generales

1. *La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se establece en las presentes Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario
BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTO. DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

2.3.- NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS:

2.3.1.- CLASIFICACION DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA

P.G.O.U. TITULO 6. CAPÍTULO 3: CLASIFICACION DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA

Artículo 6.3.1. Introducción

1. *Resumen de los usos*
   1. *Uso de actividades primarias:*
      - *1.1. Uso agropecuario.*
      - *1.2. Uso extractivo.*
      - *1.3. Uso forestal.*
   2. *Uso de comunicaciones:*
      - *2.1. Uso de red viaria.*
      - *2.2. Uso ferroviario.*
      - *2.3. Uso de ferrocarril metropolitano.*
      - *2.4. Uso fluvial.*
      - *2.5. Uso de estaciones de servicio de suministro de carburantes.*
      - *2.6. Uso de estacionamiento y aparcamiento de vehículos.*
   3. *Uso de infraestructuras:*
      - *3.1. Red de energía eléctrica.*
      - *3.2. Red de abastecimiento de agua.*
      - *3.3. Red de saneamiento.*
      - *3.4. Red de telecomunicaciones.*
      - *3.5. Red de gas.*
      - *3.6. Tratamiento de residuos sólidos.*
   4. *Uso de equipamientos:*
      - *4.1. Servicios administrativos.*
      - *4.2. Deportivo.*
      - *4.3. Docente.*
      - *4.4. Sanitario.*
      - *4.5. Religioso.*
      - *4.6. Asistencial.*
      - *4.7. Recreativo, ocio y espectáculo.*
      - *4.8. Socio-cultural.*
   5. *Uso residencial:*
      - *5.1. Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada o adosada.*
      - *5.2. Vivienda colectiva.*
      - *5.3. Vivienda aneja.*
      - *5.4. Residencia comunitaria.*
      - *5.5. Hotelero.*
   6. *Usos terciarios:*
      - *6.1. Oficinas:*
        - *6.1.1. Oficinas compartida con la vivienda.*
        - *6.1.2. Resto de oficinas.*
      - *6.2. Comercial al por menor:*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario
BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
Leioa

6.2.1. Uso comercial propiamente dicho.

6.2.2. Uso hostelero

6.3. Comercial de carácter concentrado:

6.3.1. Centro o galerías comerciales.

6.3.2. Grandes almacenes.

6.3.3. Hipermercado.

7. Usos de actividades industriales o productivas:

7.1. Industrial:

7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda.

7.1.2. Industria compatible con la vivienda.

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.

7.1.4. Otras industrias.

7.2. Almacén compatible con la vivienda:

7.2.1. Almacén sin comercio al por mayor.

7.2.2. Almacén con comercio al por mayor.

7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

8. Uso de espacios libres:

8.1. Zonas verdes y áreas peatonales de titularidad pública.

8.2. Espacios libres de uso público sobre propiedad privada.

8.3. Espacios libres de uso y propiedad privada.

A.- USO COMUNICACIONES

P.G.O.U. CAPÍTULO 3. SECCION 2. USO COMUNICACIONES

Artículo 6.3.7. Definición

1. *Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado.*
2. *Comprende así mismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos públicos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor funcionamiento de la circulación, así como aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.*
3. *Se aplicará la legislación sectorial correspondiente, pudiendo exigirse los planes especiales que se consideren necesarios previamente al proyecto de ejecución.*

Artículo 6.3.8. Categorías

1. Uso de red viaria.

2. Uso ferroviario.

3. Uso de bidegorri.

4. Uso fluvial.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario
BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
Leioa

Artículo 6.3.9. Condiciones particulares del uso de red viaria

Se considerarán cargas de urbanización las medidas correctoras que sea necesario implantar en las unidades de ejecución y sectores colindantes con el area 14C Earle, a efectos de aminorar el nivel sonoro producido por el tráfico, en aquellos casos en que éste rebase el máximo admitido.

Artículo 6.3.10. Condiciones particulares del uso ferroviario

El régimen de uso de red ferroviaria vendrá determinado por la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 6.3.11. Condiciones particulares del uso fluvial

Los terrenos que ocupan los cauces fluviales y sus zonas de protección serán de dominio público y no se permitirá en los mismos uso alguno.

Esta regulación tiene por objeto proteger y asegurar la libre circulación de las aguas, evitar su desbordamiento y garantizar que el proceso de urbanización y edificación no entorpecerá el cumplimiento de las previsiones de la legislación específica correspondiente.

En las áreas definidas por este uso, no se permitirá, en ningún caso, efectuar obras de edificación o instalación alguna. Además, deberán respetarse todas las servidumbres establecidas al efecto por la Legislación de Aguas.

Se permitirá, no obstante, realizar aquellas obras o instalaciones directamente relacionadas con los elementos antes enumerados, como puentes, presas, tomas de agua, etc., así como las obras de canalización y urbanización de las márgenes previstas en este Plan o en los que lo desarrollen y complementen.

Se considerarán incluidas en estas obras las de jardinería, arbolado y saneamiento.

Artículo 6.3.13. Condiciones particulares del uso de garaje

Los edificios e instalaciones de nueva planta ubicados en las zonas definidas al efecto por el Plan General de Ordenación, Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, deberán comprender, según su uso y destino, en el interior del edificio, edificios anejos o en terrenos de la propia parcela asignada a la edificación, espacios destinados al estacionamiento de vehículos, según los módulos característicos que a continuación se indican. En el caso de edificios con diversos usos se cumplirá la suma de plazas de aparcamientos precisos según cada uso. No computarán a estos efectos las plazas situadas en los viales públicos.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

Artículo 6.3.14. Número mínimo de plazas en función del uso principal

Los edificios de nueva planta, así como las ampliaciones o nuevos usos globales que se implanten en edificios existentes, deberán poseer aparcamientos complementarios del uso principal, en la cantidad que a continuación se regula:

2. *Uso de equipamiento en general*
   Mínimo: Una plaza por cada cien (100) metros cuadrados útiles.

BIZKAIA LEIOA UDALA
AYTO. DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

3. *Uso residencial, categorías 1 a 3 (vivienda)*
   Mínimo: Una plaza por vivienda o apartamento. En el caso de existir viviendas superiores a noventa (90) metros cuadrados útiles, se deberá contemplar una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados útiles o fracción, resultante de considerar la suma de los excesos de las viviendas superiores a los noventa (90) metros cuadrados.
5. *Uso terciario, categoría 1 (oficinas)*
   Mínimo: Una plaza por cada cuarenta (40) metros cuadrados útiles destinados a oficinas.
6 *Uso terciario, comercial en categorías 2 y 3.1 (por menor y galerías comerciales)*
   Mínimo: Una plaza por cada cuarenta (40) metros cuadrados útiles destinados al uso comercial.
8. *Uso productivo industrial y almacén, en todas las categorías*
   Mínimo: Una plaza por cada ciento cuarenta (140) metros cuadrados útiles destinados al uso industrial, o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados útiles destinados a almacén.
9. *Cuando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de sumar las correspondientes a los distintos usos.*
10. *Cuando se trate de comercio, al menos el cinco por ciento (5%) de las plazas estarán reservadas para carga y descarga.*
    Excepto para el uso residencial, las plazas de aparcamiento correspondientes al número mínimo destinadas a otros usos distintos.

Artículo 6.3.16. Servidumbre de paso en garajes

En aquellos casos en los que la edificación de alguno de los edificios señalados como bloque impuesto en los planos de ordenación de este Plan General, se realice por fases o propietarios distintos, el Ayuntamiento podrá exigir el establecimiento de una servidumbre obligatoria de paso de vehículos entre las distintas partes en que se desarrolle su promoción.

B.- USO INFRAESTRUCTURAS

P.G.O.U. CAPÍTULO 3. SECCION 3. USO INFRAESTRUCTURAS

Artículo 6.3.17. Definición

El uso de infraestructuras comprende los espacios y actividades destinados a albergar las infraestructuras básicas.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
Alto de la Anteiglesia de Leioa (Bizkaia)
Leioa

Artículo 6.3.18. Categorías

1. *Red de energía eléctrica.*
2. *Red de abastecimiento de agua.*
3. *Red de saneamiento.*
4. *Red de telecomunicaciones.*
5. *Red de gas.*
6. *Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.*

Artículo 6.3.19. Condiciones generales del uso de infraestructuras

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

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

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

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

1. *En lo que respecta al suministro de energía eléctrica y a la red de telecomunicaciones, en el suelo urbano y urbanizable no se podrá hacer instalación aérea alguna.*
2. *En el suelo urbano y en el urbanizable, todas las instalaciones de suministro de energía y de telecomunicaciones serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento aun cuando se hallen ya realizadas las obras de urbanización que permiten la definición de alineaciones y rasantes o cuando se puedan efectuar simultáneamente. En todo caso, en los nuevos Proyectos de Urbanización, será obligatoria la instalación de red subterránea.*
3. *Las subestaciones y centros de producción de energía eléctrica se prohíben expresamente en todo el término municipal, con las únicas excepciones del suelo de Sistema General de Instalaciones expresamente calificado para ello y en las condiciones que para el mismo se recogen en la Ordenanza de Zona correspondiente.*
4. *La instalación de Centros de Transformación en un edificio no podrá situarse por debajo del segundo sótano.*
5. *No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo las vinculadas a los servicios públicos o cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.*

C.- USO EQUIPAMIENTO

P.G.O.U. CAPÍTULO 3. SECCION 4. USO EQUIPAMIENTO

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario.

Artículo 6.3.21. Definición

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

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

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO ZEALA
AYTº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

Artículo 6.3.22. Categorías

3. *Docente.—Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles; incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, tales como comedores, cafeterías, vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, siempre que estén vinculadas al uso principal y con carácter accesorio a él.*
5. *Religioso.—Comprende los espacios y edificaciones destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, basílicas, catedrales, capillas, casas curales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.*
8. *Socio-cultural.—Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socio-culturales, de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal.*
   Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo: casas de cultura palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, deportivas y agrupaciones cívicas, sedes de clubes, etc.

D.- USO RESIDENCIAL

P.G.O.U. CAPÍTULO 3. SECCION 5. USO RESIDENCIAL

Artículo 6.3.27. Definición

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

Artículo 6.3.28. Categorías

2. *Vivienda colectiva.—Es aquella que, agrupada con otras, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente desde el exterior.*
   Cuando el alojamiento, generalmente ocupado por una o dos personas, es de una única habitación dedicada a dormitorio y con una superficie útil total menor de sesenta (60) m2 se denomina apartamento.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

Artículo 6.3.29. Uso de vivienda con protección oficial

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

Artículo 6.3.30. Condiciones particulares del uso residencial

1. *En las nuevas edificaciones residenciales, siempre que no se prohíba expresamente, se autoriza el uso terciario (uso 7), categoría 1.1, oficinas compartidas con la vivienda, pero continuando con el uso principal y por tanto cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima, y sin que pueda contar con acceso independiente de la misma.*
2. *En las plantas bajas y en el piso primero de los edificios residenciales se autorizan locales comerciales, siempre que cuenten con acceso independiente de las viviendas y con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Hostelería.*

Artículo 6.3.31. Viviendas exteriores

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

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

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

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

Artículo 6.3.32. Viviendas interiores

No se permitirán viviendas interiores. Se considerarán así aquellas que no cumplan con las anteriores especificaciones de ventilación y soleamiento, o por dar frente solamente a espacios libres privados cerrados.

Artículo 6.3.33. Piezas habitables

Toda pieza habitable deberá tener comunicación directa con el espacio exterior, por medio de un hueco de 1 m_2 de superficie mínima y, en cualquier caso, no inferior a 1/8 del que tenga la planta del local, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros.

Los cuartos de baño o aseos pueden no tener comunicación directa con el espacio exterior, debiendo instalarse, en este caso, los conductos y sistemas de ventilación oportunos. Si existiere hueco a espacio exterior, su superficie mínima será de 0,25 m2.

No se admiten segundas luces en ningún caso; ningún local sin luz y ventilación directa destinado a trastero o armarios podrá tener en planta lados mayores a un metro y setenta centímetros.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

Artículo 6.3.34. Conductos de ventilación

Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación independientes de los pisos superiores que desde la lonja lleguen hasta la cubierta. Al menos se dispondrá de una conducción de 15 ´ 15 cm de sección por cada unidad de lonja o local, o por cada 100 m2 o fracción de lonja o local si la superficie de éste fuese superior a dicha cifra.

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

Artículo 6.3.35. Vivienda mínima

1. Composición y programa

La vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio, un cuarto de aseo completo compuesto de bañera, lavabo e inodoro, y un espacio destinado a tendedero.

En viviendas de tres o cuatro dormitorios existirán al menos dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro secundario con ducha, lavabo e inodoro.

2. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas

a) En toda vivienda las superficies útiles mínimas del estar (E), comedor (C) y cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos, de acuerdo al siguiente cuadro:

	ECK	EC	K	E	KC
1 dormitorio	18	14	5	12	7
2 dormitorios	20	16	6	14	8
3 dormitorios	22	18	7	16	9
4 dormitorios	24	20	8	18	10

b) La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m2 en los individuales y de 8 m2 en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m2.

c) En la superficie en planta del estar (E, EC y ECK), cocina y dormitorios, se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

- *— Estar: 2,80 metros.*
- *— Cocina: 1,60 metros.*
- *— Dormitorio principal: 2,50 metros.*
- *— Resto de dormitorios: 1,90 metros.*

d) Los pasillos dispondrán de una anchura mínima de 0,85 metros, no pudiendo reducirse la anchura de paso en ningún punto de los mismos a menos de 0,80 metros.

e) La anchura mínima de los huecos de acceso a las viviendas será igualmente de 0,80 metros.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011

Artículo 6.3.36. Apartamentos

La unidad de vivienda se considerará como apartamento cuando, cumpliendo el programa mínimo de unidad de vivienda, no supere los 60 m2 útiles.

No podrá disponer de más de dos habitaciones-dormitorio, ni de más de cuatro piezas habitables en total (estancia, cocina y dos dormitorios), con independencia de las piezas complementarias de distribución, baño y/o aseo, etc. que no se considerarán como pieza habitable.

La cocina, si es independiente, puede ventilarse únicamente por un conducto a cubierta.
Los apartamentos, salvo indicación expresa en contra, son agrupables a las viviendas, en un mismo edificio, pudiendo originar individualmente o con las viviendas cualquiera de las agrupaciones admitidas para éstas.

Salvo a los efectos citados en el presente artículo, toda referencia que se realice en las presentes Normas a viviendas o unidades de vivienda, será extensiva a los apartamentos que, con independencia de su tamaño, tendrán la consideración de unidad residencial.

Artículo 6.3.37. Distribución

La compartimentación de los espacios de la unidad de vivienda es libre, con la única limitación de que los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes. No se podrá acceder directamente a través de la cocina a ningún aseo ni dormitorio.

Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y, en ningún caso, podrá tener acceso único a través de otro dormitorio. Ningún espacio que no sea el vestíbulo, el pasillo o un distribuidor debe servir de paso obligado para acceder a otro local, salvo a un cuarto de baño o aseo incorporado. En estos casos deberá contar la unidad de vivienda con otro cuarto de baño, por lo menos, dotado de acceso en la forma antes señalada.

Los armarios empotrados computarán en la superficie de las habitaciones a las que se hallen abiertos.

Artículo 6.3.38. Alturas

1. *La altura libre mínima en toda unidad de vivienda se establece en 2,50 metros, salvo en aseos y zonas de circulación, en que puede rebajarse a 2,10 metros. La altura libre tendrá un máximo de 3 metros, sin perjuicio de los espacios de doble altura que pudieran tener lugar por adopción de tipologías dúplex, en cuyo caso se computarán como de dos alturas.*
2. *Las piezas abuhardilladas que puedan dedicarse a la estancia de personas, deben disponer de al menos la mitad de su superficie con altura de techo igual o superior a la mínima establecida, pudiendo en el resto de la superficie disminuir la altura de acuerdo con las pendientes del tejado hasta un mínimo de 1,50 metros.*

El volumen que resulte de cubicar toda la superficie útil de la pieza con altura superior a 1,50 metros, será como mínimo equivalente al que resulte de aplicar las condiciones de superficie y altura definidas para las diferentes piezas en los artículos anteriores.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario,

Artículo 6.3.39. Condiciones de ventilación de cocinas y aseos

1. *Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta:*
   a) *Uno destinado a ventilación ambiental, que deberá disponer de una sección mínima de 400 cm2 en el colector general y de 150 cm2 en los conductos individuales.*
   b) *Un segundo independiente para cada vivienda, destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina esté incorporada al estar, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m3/h.*
   c) *Un tercero para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.*
2. *Los aseos y despensas dispondrán de un conducto de ventilación hasta la cubierta del edificio, tal como se describe en el párrafo a) del apartado anterior.*

3. *Todos los conductos de ventilación deberán estar rematados en cubierta por un aspirador estático, excepto los destinados a la evacuación de gases de combustión, que se rematarán con un sombrerete.*

Artículo 6.3.40. Cuartos de basuras

Las nuevas edificaciones que se construyan deberán disponer de un cuarto para el alojamiento de las basuras en los recipientes normalizados por el Ayuntamiento (este habitáculo deberá tener una superficie de 2 m2 por cada 12 viviendas, con unas dimensiones mínimas de 0,80 metros ancho y 2,80 metros altura).

Dicho cuarto deberá tener el suelo de pavimento pulido e impermeable, totalmente lavable y con pendiente entre el 1 y 2% hacia un sumidero que conecte con el alcantarillado de la edificación. Dispondrá así mismo de una toma de agua para riego y baldeo del recinto con dos llaves de canica o bola y manguera que cubra toda la superficie del local. Las paredes serán alicatadas hasta el techo.

Dispondrá de una buena ventilación con conducto hasta 2 metros por encima del alero, así como iluminación artificial, con interruptor de pulsador temporizado. Dichos locales se situarán en los bajos del inmueble, a la rasante de la acera de la calle pública por la que circule el vehículo de recogida y junto a la salida del garaje del inmueble para aprovechar el vado permanente de dicha entrada para la carga de la basura.

E.- USO TERCIARIO

P.G.O.U. CAPÍTULO 3. SECCION 6. USO TERCIARIO

Artículo 6.3.41. Definición

Comprende las actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios, de mercancías, excepto las incluidas en los usos de equipamiento y servicios urbanos y administrativos.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

Artículo 6.3.42. Categorías

1. Oficinas

El uso de oficinas comprende las actividades destinadas a la realización de tareas empresariales, administrativas, burocráticas, técnicas, creativas, monetarias y de prestación de servicios financieros y de información, de intermediarios profesionales y servicios similares.

Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las sedes y oficinas bancarias, las gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, oficinas, servicios de arrendamiento, oficinas en general, etc. En función de su tamaño se subclasifican en:

1.1. Despachos profesionales con menos de 100 m2 de superficie útil e incorporado a la vivienda que se mantiene como uso principal y por tanto cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima, y sin que pueda contar con acceso independiente de la misma.

1.2. Despachos profesionales y oficinas administrativas y técnicas en general, tanto si están en edificio independiente como en edificio con otro uso, aunque siempre con acceso independiente.

2. Comercial al por menor, de carácter no concentrado

2.1. *Uso comercial.—Comprende aquellas actividades destinadas a la exposición previa y a la compra, venta o permuta de mercancías al por menor o servicios personales, incluyendo su almacenamiento inmediato, donde se establece una relación no cualificada en el intercambio y las actividades destinadas a la comercialización de bienes y productos, reparación de pequeña maquinaria, servicios personales y a la prestación de servicios en general.*

Se incluyen en la comercialización de bienes y productos, a título de ejemplo, los comercios de alimentación, bebidas, tabaco, textil, confección, perfumerías, droguerías, equipamiento del hogar y textil, etc.

2.2. *Uso hostelero.—Se incluyen en la prestación de servicios hosteleros los restaurantes, bares, tabernas, cafeterías, degustaciones, pubs, discotecas, salas de juegos recreativos, salas de fiesta, etc.*

Su regulación específica queda recogida en la Ordenanza municipal reguladora de las condiciones de ubicación, instalación e inspección de establecimientos de hostelería y salas de juegos y recreativos que generan efectos auditivos.

3. Comercial al por menor de carácter concentrado

Se subclasifican en:

3.1. *Centro comercial o galerías comerciales.*

Comprende idénticas actividades que las expresadas en la situación anterior, si bien en este caso se llevan a cabo, de forma concentrada, con accesos y elementos comunes. Esta situación se entiende con carácter complementario de otros usos y no en edificios exclusivos.

La condición de centro comercial o galería comercial se adquiere por la simple utilización de elementos y accesos comunes por más de tres unidades comerciales o actividades independientes o por tener más de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil.

Artículo 6.3.43. Condiciones particulares del uso de oficinas

1. *Los locales destinados a oficinas se ajustarán a las condiciones de calidad e higiene previstas en el Título Séptimo de estas Normas. En ningún caso la distribución de un local destinado al uso de oficinas contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.*
4. *En los restantes pisos, la altura mínima de los locales de oficinas será la fijada en las Ordenanzas generales.*
5. *Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones, etc.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario.

Artículo 6.3.44. Condiciones particulares del uso comercial

1. *La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras o ascensores independientes. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicar con las viviendas, cajas de escaleras, ni portales.*
4. *Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los cien (100) metros*

cuadrados se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Cuando formen un conjunto, como ocurre en los mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda previsible, suma de la de los locales individuales.

Artículo 6.3.45. Condiciones adicionales para la categoría 3

1. *No se admiten hipermercados con superficie de venta igual o mayor a quinientos (500) metros cuadrados en áreas urbanas residenciales.*

a) Accesibilidad

I.—El acceso por tráfico rodado deberán efectuarse desde las vías primarias mediante vías de servicio, salvo en los casos en los que se establezca de forma diferente en los planos de calificación del suelo.

II.—Las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en área segregada de los restantes tráficos, situada preferentemente al nivel de la calle y provista de un espacio de espera y otro de evolución.

IV.—Los locales comerciales organizados en forma de centro o galería (uso 3.1) se pueden establecer, cuando así se autorice en la Ordenanza de zona, exclusivamente en planta baja y primera. Para ello la galería tendrá como mínimo dos accesos al público, de un ancho mínimo de cuatro (4) metros cada uno y situados en puntos alejados entre sí.

F.- USO PRODUCTIVO

P.G.O.U. CAPÍTULO 3. SECCION 7. USO PRODUCTIVO

Artículo 6.3.46. Definición y categorías

El uso productivo es el correspondiente a la fabricación, transformación y almacenaje de materias y productos elaborados.

1. Industrial

Atendiendo a los efectos que producen se clasifican estas actividades en cuatro subcategorías.

En razón a su emplazamiento se establecen las seis situaciones que se han definido para todos los usos comprendidos en estas Normas Urbanísticas en el artículo 6.2.1.2.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

Para la aplicación de los límites que siguen se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) *La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, hornos eléctricos, acondicionadores de aire, calefacción y otros para el acondicionamiento del local o su mantenimiento, ni la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.*
b) *La superficie computada a efectos de determinar la densidad de potencia, no incluirá más que la destinada a la actividad industrial, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.*

BIZKAIALDEA ELIZATEKO UDALA
AYTO. DE LA MANCOMUNIDAD DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

c) Los límites máximos son los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

1.1. Actividad admitida dentro o en edificio de viviendas, situaciones a) y b) del artículo 6.2.1, párrafo 2.—Abarca aquellas actividades no molestas para la vivienda y comprende las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 kW cada uno y se destinen a tal uso no más de 200 m2 construidos. Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,03 kW/m2, ni la potencia instalada total superior a 3 kW.

1.2. Actividad compatible con la vivienda, situaciones c) y d) del artículo 6.2.1, párrafo 2.—Comprende los talleres o pequeñas industrias que no produzcan gases, polvos u olores, ni den lugar a ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para las viviendas contiguas. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 3 Kw cada uno y la superficie total construida no exceda de 500 m2.
Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,045 kW/m2, ni la potencia instalada total superior a 15 kW.

2. Almacén compatible con la vivienda, en edificio de viviendas pero con acceso independiente

En esta categoría se distinguen las siguientes:

2.1. Almacén sin comercio al por mayor, que comprende aquellas actividades dedicadas al almacenamiento de materias, bienes o productos inocuos o calificados como molestos, siempre que cumplan con las medidas correctoras correspondientes. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias como empaquetado, etiquetado, etc., necesarias para facilitar la distribución.

2.2. Almacén con comercio al por mayor, con superficie máxima total de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados que comprenden aquellas actividades dedicadas al almacenamiento y venta al por mayor de productos inocuos o calificados como molestos, siempre que cumplan las medidas correctoras correspondientes y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.

Artículo 6.3.48. Condiciones generales del uso productivo

1. *Para poder ser autorizada una actividad productiva, deberá cumplir las exigencias que imponga el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la legislación sectorial de aplicación para la actividad específica que se desarrolle así como las ordenanzas municipales correspondientes.*
2. *Si la iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.*
3. *Los servicios higiénicos se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo u otra aplicable. No obstante, en todos los usos industriales, de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y ante-aseo, sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
01 DIC. 2011
El
El Secretario

Artículo 6.3.49. Condiciones ambientales del uso industrial

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del Organismo competente y del Ayuntamiento a través de licencia de vertidos, siempre que los límites de composición del efluente se ajusten a las exigencias reglamentadas.

Los límites de emisión de los vertidos, tanto al ambiente como al alcantarillado, se ajustarán a lo que establezcan las correspondientes ordenanzas municipales y a la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 6.3.50. Condiciones particulares del uso de talleres de reparación de vehículos

1. *Los talleres de reparación, en especial los de automóviles y los túneles de lavado, se consideran industrias de segunda categoría si no rebasan los límites de ocho empleos, motores con potencia máxima de 3 kW cada uno, una densidad de potencia de 0,045 kW por metro cuadrado y un nivel de ruido de 40 dbA en Leq 1 minuto diurnos y 30 nocturnos. Entre dos talleres de este tipo situados en suelo residencial, deberá haber una distancia de 100 metros. Su superficie no superará los 100 m2.*

No se permite la instalación de cementerios de coches en todo el término municipal.

2. *Los talleres de reparación de vehículos deberán disponer de una superficie de espera, destinada a aparcamiento de vehículos, igual a la superficie realmente destinada a taller. Se prohíbe la estancia, aparcamiento o reparación en la vía pública.*
3. *En zonas de prueba de motores, se instalará un sistema especial independiente de evacuación de humos.*

Artículo 6.3.51. Condiciones particulares del uso de almacén

1. *Los edificios o naves de almacenamiento deberán reunir las características establecidas para la edificación industrial.*
2. *Cuando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones específicas que les sean de aplicación en función de cada actividad.*
3. *No podrán almacenarse materiales que tengan un grado de peligrosidad o incendio alto, calificados como nocivos, insalubres o peligrosos.*
4. *Las operaciones de carga y descarga y movimiento de material almacenado, deberán realizarse en el interior de los locales, debiendo habilitarse espacio suficiente para las mismas, efectuándose de forma que no se rebasen los límites de ruido establecidos, debiendo en caso contrario, adoptar el sistema de aislamiento acústico necesario.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
01 DIC. 2011
El Secretario,

Artículo 6.3.52. Condiciones particulares del uso industrial

1. *Las ordenanzas actualmente vigentes o las que se promulguen en lo sucesivo respecto al uso industrial y el régimen de los elementos industriales o sobre protección del medio ambiente y*

contra la emisión de ruidos, vibraciones, humos, olores o cualquier forma de contaminación, se consideran parte integrante del conjunto normativo del uso industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento, sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual.

2. *Para la puesta en marcha de una actividad industrial se precisará una certificación expedida por el técnico responsable de la instalación, acreditativa de que la misma se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado, de que no se superan los limites sonoros establecidos y de que los sistemas correctores propuestos reducen las molestias u otros efectos inadmisibles a los limites fijados en el proyecto y en la licencia correspondiente.*
3. *Ningún local que se destina a uso industrial puede instalarse en sótano.*
4. *Todos los locales que alberguen usos industriales de segunda categoría y se sitúen en edificios de viviendas deberán tener acceso independiente de aquéllas.*
5. *Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso.*

   En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.
6. *Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones. Las características de los materiales serán tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones de niveles que superen los 40 dbA en todo caso, y los 30 dbA desde las 10 de la noche a las 8 de la mañana.*

G.- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

P.G.O.U. CAPÍTULO 3. SECCION 8. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 6.3.53. Definición

Comprende los espacios libres de edificación, ajardinados o no, destinados al recreo, ocio, esparcimiento y reposo de la población, a la protección y aislamiento de vías y edificaciones y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad.

Quedan incluidos en este uso los espacios de Sistemas Locales definidos como áreas para espacios libres y paseos peatonales.

Este uso tiene carácter público y se basa en la utilización de espacios sin edificar o con pequeñas edificaciones o instalaciones exclusivamente destinadas a facilitar su utilización.

Cuando la titularidad sea privada no tendrán la consideración de Sistemas Locales o Generales.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

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

Artículo 6.3.54. Categorías

1. *Zonas verdes y áreas peatonales de titularidad pública.*
2. *Espacios libres de uso público sobre propiedad privada.*
3. *Espacios libres de uso y propiedad privada.*

Artículo 6.3.55. Condiciones de uso en los espacios libres y zonas verdes

1. *Vivienda: Queda prohibido el uso de vivienda.*
2. *Comercial: Sólo pequeño kiosco de artículos para niños, plantas, tabacos, periódicos, etc., con un volumen máximo de 25 m3 en total.*
3. *Oficinas: Pequeña oficina municipal, únicamente vinculada al servicio propio del uso de parque, con un volumen máximo de 60 m3.*
4. *Cultural: Se permite sólo para un kiosco biblioteca con un volumen máximo de 25 m3 en total.*
5. *Deportivo: Se admiten pistas deportivas al aire libre con las limitaciones del 5% de la superficie del parque.*
6. *Sanitario: Se permite sólo con carácter de puesto de socorro y con un volumen máximo de 100 m3.*
7. *Se permiten las instalaciones de servicios de parque o jardín, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y aseos.*
8. *Infraestructura de transportes: Se permite la realización de garajes y aparcamientos subterráneos que el Ayuntamiento autorizará mediante convenio en suelos de titularidad privada.*
   En los elementos del Sistema General de Espacios Libres se limita el uso de aparcamiento bajo rasante a los urbanizados que se señalan con este fin en la documentación gráfica.
   En aquellos elementos del Sistema General de Espacios Libres señalados para el uso de aparcamiento bajo rasante, se podrá autorizar este uso siempre que no se supere el 10% de la superficie total del sistema afectado.
9. *Quedan prohibidos los restantes usos.*

Artículo 6.3.56. Condiciones particulares de los espacios libres y zonas verdes de titularidad pública

1. *Los espacios libres y zonas verdes mantendrán su carácter, prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, si bien se admiten las instalaciones infantiles y las actividades deportivas de superficie no cubierta ni cerrada.*
2. *Las instalaciones o edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.*
3. *Se podrán autorizar instalaciones provisionales de usos culturales o recreativos y de espectáculos.*
4. *Las instalaciones o edificaciones que se autoricen lo serán, con carácter general, en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo, en todo caso, el suelo de propiedad municipal.*
5. *Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres, admitiendo bajo este concepto las de tipo hostelero en régimen de concesión.*
6. *Se podrán autorizar en el subsuelo aparcamientos autónomos. En los elementos del Sistema General de Espacios Libres se limita el uso de aparcamiento bajo rasante a los urbanizados que se señalan con este fin en la documentación gráfica. En aquellos elementos del Sistema General de Espacios Libres no señalados para el uso de aparcamiento bajo rasante, se podrá autorizar este uso siempre que no se supere el 10% de la superficie total del sistema afectado.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario
BIZKAIA LEIOA EL ATEKO UDALA
AYTº DE LA INTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

7. *Se podrán autorizar casetas, puestos de venta, veladores, terrazas e instalaciones provisionales (de temporada) de bebidas, helados, etc., según el régimen general establecido por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones.*

2.4.- DEFINICIÓN Y NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

2.4.1.- DISPOSICIONES GENERALES

A.- DISPOSICIONES COMUNES A LA EDIFICACION

P.G.O.U. TITULO 7. CAPÍTULO 1. SECCION1. DISPOSICIONES COMUNES A LA EDIFICACION

Artículo 7.1.1. Ámbito de aplicación

1. *Las presentes Normas Generales de Edificación son de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal, con independencia de la clasificación del suelo.*
2. *Las normas generales de edificación son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellas obras de intervención en los edificios existentes que, por su alcance, sean equiparables a la sustitución.*

Artículo 7.1.3. Modificación de las dimensiones del tipo edificatorio propuesto

Si por razones de dimensionamiento del tamaño de las viviendas se considera conveniente modificar la profundidad de la sección transversal de los tipos edificatorios impuestos (es decir, la distancia o separación entre fachadas de su sección), esta modificación podrá realizarse en las siguientes condiciones:

— Incremento de profundidad: Se admite un máximo de 1 metro.

— Reducción de profundidad: Se admite un máximo de 1 metro.

— La modificación se referirá uniformemente a todo el edificio o a un parte del mismo claramente diferenciada del conjunto.

Igualmente podrá modificarse la longitud de los tipos edificatorios impuestos en las siguientes condiciones:

— Incremento de longitud: Se admite un máximo de 0,5 metros en cada extremo o testero.

— Reducción de longitud: Se admite un máximo de 1 metro en cada extremo o testero.

No se admiten en ningún caso modificaciones que rompan o desvirtúen el tipo de edificio, calle o espacio urbano vinculado.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

La modificación de dimensiones admitidas se realizará respetando en cualquier caso la superficie construida asignada por el Plan General a la edificación correspondiente.

Artículo 7.1.6. Alineaciones

1. *Los edificios se ajustarán en su planta baja a las alineaciones señaladas. En planta sótano podrá ocuparse, además de la ocupada en planta baja, la zona rayada en los planos cuando se trata de edificación diseñada o hasta una superficie no superior a la definida en las fichas como ocupación*

máxima. En plantas altas se permitirán vuelos y/o retranqueos, de acuerdo con lo preceptuado en estas Normas.

2. *El número de plantas, la superficie total y la cota de alero y/o altura, son de aplicación simultánea y obligado cumplimiento, teniendo todos ellos el carácter de máximos. Estos datos figuran en los planos de ordenación del suelo y en los cuadros que figuran en estas Normas.*
3. *Las alineaciones, nivelaciones, rasantes y cornisas definidas en los planos de Ordenación del Suelo Urbano serán 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 en la ejecución material de las obras de urbanización.*

Artículo 7.1.7. Ordenación específica o de edificación impuesta

La ordenación específica o de edificación impuesta, podrá modificarse mediante la elaboración, tramitación y aprobación definitiva de los Estudios de Detalle, conforme a lo previsto por la Ley del Suelo y sus Reglamentos. En el resto del suelo urbano deberá recurrirse a esta figura urbanística cuando se indique expresamente para los terrenos señalados en los planos de ordenación o en la ficha correspondiente.

En todo caso, se considerarán determinaciones fundamentales del Plan y que por lo tanto no pueden ser modificadas por los estudios de detalle, la ocupación del suelo, las alturas máximas y aprovechamiento edificatorio previsto. Así mismo, tampoco podrán variarse los sistemas generales y locales de espacios libres, sistema viario y equipamiento comunitario establecidos por el Plan

Artículo 7.1.8. Disposición de las alturas

1. *El proyecto de cada construcción deberá garantizar una perfecta coordinación entre los forjados de sus diferentes plantas, con el fin de mantenerlos en una misma línea horizontal a lo largo de la totalidad de la fachada manteniendo en toda ella una altura de cornisa y de galerías aporticadas uniforme.*
2. *Para efectuar la medida de la altura máxima permitida, se parte de tres conceptos básicos, que son:*

   a) Rasante.— Son los perfiles longitudinales de las vías existentes y/o con urbanización definitiva.

   b) Alineación o perímetro regulador.— Es la línea poligonal que delimita las superficies ocupadas en planta por la edificación, según los planos del Plan General o de los Planes Parciales o Estudios de Detalle que los desarrollen.

   c) Altura de la edificación.— Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Cuando no existiera acera, se medirá la altura partiendo del punto de intersección de la fachada con una línea del 2% de pendiente, trazada desde el eje de la calle.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario
BIZKAIA LEIOA EUSKO UDALA
AYTO. DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

Artículo 7.1.9. Altura de la edificación

La rasante del alero o cara inferior del alero de cubierta será única para cada unidad edificatoria, quedando determinada en la normativa pormenorizada.

B.- PARÁMETROS URBANISTICOS

P.G.O.U. TITULO 7. CAPÍTULO 1. SECCION 2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 7.1.10. Aplicación

Los parámetros urbanísticos básicos, definen y fijan las intensidades de uso y el aprovechamiento edificatorio del suelo. Sus valores tienen el carácter de máximos y de mínimos y en ningún caso pueden ser sobrepasados o reducidos, excepto en los edificios catalogados o protegidos.

Únicamente con expresa autorización del Ayuntamiento que la otorgará si las condiciones estéticas y urbanísticas de la zona no resultaren afectadas desfavorablemente, podrán disminuirse en alguna construcción estos parámetros urbanísticos. En todo caso, las cesiones obligatorias de suelo y las cuotas de urbanización que procedan se efectuarán con arreglo a lo que resulte de los parámetros urbanísticos fijados en estas Normas, sin que se vean afectados por la disminución en los mismos que pudiere ser autorizada.

Se definen así detalladamente mediante los valores de estos parámetros, las intensidades de uso y las edificabilidades permitidas en las diferentes zonas, sectores o unidades de planeamiento contemplados.

Artículo 7.1.11. Parámetros aplicables

Con independencia del aprovechamiento urbanístico general que se señala en la Ley como patrimonializable por el propietario y que es función del aprovechamiento tipo de cada área, las edificaciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. *Coeficiente o módulo de edificabilidad, denominado coeficiente de techo, fijado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo aportado. En cada área se señalan una o más subzonas que se distinguen entre sí por la intensidad, color o tipo de trama gráfica, a cada una de las cuales se aplica un diferente coeficiente.*
2. *El número máximo de plantas que, incluida la baja, pueden tener las edificaciones.*
3. *La ocupación máxima fijada en tanto por ciento sobre el suelo aportado.*
4. *Las separaciones mínimas. La separación a viales será de aplicación cuando la alineación no esté señalada en los planos de diseño. La separación a colindantes cuando no se trate de actuaciones junto a medianerías al descubierto.*
5. *Los aprovechamientos derivados de la Edificación Impuesta, para el conjunto de suelos así tipificado.*
6. *Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
EIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTO. DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

Artículo 7.1.12. Modo de computar el aprovechamiento urbanístico

1. *La edificabilidad computable a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico se obtendrá sumando las superficies construidas brutas de cada una de las plantas de los edificios, incluyendo los muros exteriores, las superficies en planta de las escaleras y ascensores y la tabiquería, excluyendo solamente la superficie útil de los patios interiores.*
2. *Las terrazas en pisos, balcones y vuelos abiertos computan al 100% de su superficie. No computan las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo, ni tampoco los pórticos o soportales abiertos en planta baja. Las escaleras se contabilizarán multiplicando la superficie construida en planta por el número de plantas a las que sirven, incluyendo la planta baja y la última planta.*
3. *Se contabilizará como aprovechamiento urbanístico la superficie construida de todos los locales destinados a uso distinto al de garaje, trastero o sala de máquinas que se localicen por debajo del topográfico definitivo. Se contabilizará así mismo como aprovechamiento la superficie construida de todos los locales situados sobre rasante, con la única excepción de la superficie destinada a sala de máquinas.*
4. *Computarán, a efectos del coeficiente de techo, los trasteros, las salas de instalaciones, salas de máquinas, etc. y los garajes, siempre que estén sobre rasante, cualquiera que sea su dimensión. Las habitaciones y locales computarán siempre que su altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.*

2.4.2.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

P.G.O.U. TITULO 7. CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 7.2.1. Aplicación

Las condiciones establecidas en el presente capítulo tienen el ámbito de aplicación previsto con carácter general en el artículo 7.1.1.

Artículo 7.2.2. Condiciones de los locales no aptos para el uso residencial

Todos los locales que alberguen usos distintos del de vivienda y se sitúen en edificios de viviendas deberán tener accesos independientes de aquéllas. Se exceptúan los despachos profesionales que se autorizan vinculados al uso de vivienda.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

Artículo 7.2.3. Condiciones de luz y ventilación

Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

En los restaurantes y en general todo local que contenga cocina, freidora, asador, plancha, horno o similar, será exigible la condición de disponer de conducto de ventilación independiente hasta cubierta, siendo la sección útil mínima de este conducto de 400 cm2.

Artículo 7.2.4. Otras condiciones

1. *Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan la llegada al exterior de ruidos ni vibraciones.*
2. *Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones.*
3. *Cuando la superficie total de los locales comerciales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 600 m2, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.*
4. *La altura libre de los locales será como mínimo de dos metros ochenta centímetros (2,80 metros).*

2.4.3.- CONDICIONES DE LOS PATIOS

P.G.O.U. TITULO 7. CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LOS PATIOS

Artículo 7.3.1. Tipos de patios

Según sus características se distinguen las siguientes clases:

1. *Patio abierto a fachada.*
2. *Patio de manzana, de acceso público, de acceso privado y con ocupación permitida.*
3. *Patio de parcela.*

Artículo 7.3.2. Patio abierto a fachada

Se denomina abierto a fachada al patio formado por retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial de calle.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a uno cincuenta (1,50) metros.

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario,

Artículo 7.3.4. Patio interior o de parcela

1. *Se entiende por patio interior o de parcela el espacio que, conformado por las fachadas interiores de la casa o edificio, sirve para dar luces y vistas a todas las plantas del edificio, excluida en su caso la planta baja.*
2. *Las dimensiones mínimas de patios o vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro en el que se localizan los huecos o desde el punto más saliente, cuando aquéllos no fueran regulares.*

3. *La altura de los patios se contará, en cada uno de los paramentos y muros, a partir del nivel del suelo del local o pieza habitable más bajo que toma luces y vistas y hasta el extremo superior de coronación. En todos los patios en los que la caja de escaleras tome luces y vistas, la altura de los patios se computará, como mínimo, a partir del nivel del techo de la planta baja reglamentaria.*
4. *La forma, en planta, del patio garantizará en cualquier caso el cumplimiento de las siguientes condiciones:*
   — Será inscribible, en el polígono resultante, un círculo de diámetro mínimo igual a la vista recta o anchura mínima que le corresponde.
   — Ningún hueco podrá ver reducida la vista recta mínima en todo su frente.
   — Ningún elemento constructivo cerrado con material de obra, metálico o de cualquier otra clase, podrá disminuir o invadir las superficies y distancias mínimas señaladas anteriormente.
5. *A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como altura del muro los remates de la caja de escalera y sala de máquinas del ascensor, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos situadas por encima de la última planta de viviendas. Sí computarán como altura a estos efectos los muros verticales de los trasteros, si los hubiere.*

Artículo 7.3.5. Dimensiones mínimas de los patios de parcela

1. *En los patios interiores la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura (H) y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que en patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m^2 para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 m^2 para la superficie.*
2. *En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.*
3. *En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de tres metros para luces rectas y diámetro de 9m^2 para la superficie.*

Artículo 7.3.6. Condiciones de los patios de parcela

1. *Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común a la casa o edificio, quedando prohibido el acceso a los mismos a través de viviendas o locales de negocio.*
2. *Se autoriza la cubrición de patios de parcela, siempre que los materiales empleados garanticen la plena transparencia y autolimpieza y con la aportación del estudio específico de ventilación en el que se acredite que se mantienen las condiciones mínimas de renovación de aire exigibles para el conjunto de piezas y locales a que sirve dicho patio. La estructura y los faldones del elemento de cubrición deberán guardar una pendiente igual o inferior a la de los faldones de la cubierta, y si ésta fuera plana inferior a los treinta (30) grados sexagesimales.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario
BIZKAIA LEIOA UDALA AYTO. DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA) Leioa

2.4.4.- CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACION

P.G.O.U. TITULO 7. CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.4.1. Condiciones de los sótanos

1. *Serán considerados como sótanos las plantas que tengan enterrada bajo la rasante, en todas sus fachadas, las dos terceras partes de su altura. La medición de la parte enterrada se practicará en los mismos puntos que, con arreglo a las ordenanzas, deben medirse las alturas totales de la construcción.*
2. *En sótano sólo se autoriza el uso de garaje-aparcamiento, almacén trastero vinculado a los locales de plantas superiores y/o a instalaciones de servicios comunes al inmueble o casa, o a infraestructuras para la ciudad.*
3. *Sin perjuicio de las mayores limitaciones que fueran de aplicación en función del uso concreto, la altura libre de los sótanos no podrá ser inferior a los dos metros y treinta centímetros (2,30 metros), admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los dos coma diez (2,10) metros por descuelgues de vigas y/o de instalaciones.*
4. *Las plantas de sótano, de titularidad privada y vinculadas a la edificación, autorizadas como «construcción bajo rasante» en espacios libres con proyección fuera de las alineaciones de la edificación, no podrán sobresalir por ningún punto de su perímetro de la rasante que se señala por este Plan o por los planes que se tramiten en su desarrollo.*
5. *Cualquier planta que sobresalga en algún punto de su perímetro más de 1,50 metros (con excepción de los accesos a garajes) tendrá la consideración de una planta más sobre rasante y computará como tal a todos los efectos.*

Artículo 7.4.2. Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento

Los sótanos de la «Edificación no diseñada» podrán ocupar para aparcamiento una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. *Estos sótanos sólo se permitirán en el interior de las parcelas privadas y manteniendo una separación mínima respecto a las vías públicas y terrenos de uso y dominio público de dos (2) metros.*
2. *En estos supuestos, dentro de cualquier edificio que se construya se deberán prever los accesos necesarios para que a través de los mismos tengan entrada y salida los aparcamientos de los edificios colindantes, configurándose las servidumbres forzosas de paso que sean necesarias a nivel de sótano, con un límite máximo de dos. Esta servidumbre forzosa se valorará en función de las superficies afectadas por la ejecución de los accesos y el número de fincas a las que dé servicio, de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa técnica de valoración catastral existente.*
3. *Será preceptiva la presentación de un proyecto que contendrá, al menos:*
   a) *Plano topográfico del estado inicial de la parcela, con referencias a los colindantes y viálidad, indicando así mismo el arbolado y vegetación existente.*
   b) *Plano topográfico del estado final de la parcela, con indicación del arbolado y vegetación propuestos, así como de las servidumbres forzosas previstas.*
   c) *Fotografías a color del estado y forma de la parcela.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
En 01 DIC. 2011
BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTO. DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

4. *El proyecto deberá prever los siguientes aspectos:*
   a) *Se mantendrá el perfil inicial de la parcela, admitiéndose sólo su modificación en el caso de que se ajuste a las rasantes establecidas en las vías o espacios públicos perimetrales.*
   b) *Se mantendrá el arbolado cuyo perímetro a 1,50 metros del suelo supere los 65 cm respetando para ello su sustrato en un círculo de 3 metros de radio y 4 metros de profundidad.*
   c) *Sobre el techo del sótano a realizar se implantará una capa de tierra vegetal de, al menos, 60 cm.*
   d) *Se plantará, al menos, un árbol de 12 cm de diámetro por cada 100 m2 de superficie construida total de aparcamiento.*
5. *El promotor o peticionario de la licencia prestará aval específico que garantice el cumplimiento de las condiciones anteriores.*

Artículo 7.4.3. Condiciones de la planta baja

1. *Toda planta destinada a uso residencial o de vivienda estará elevada sobre la rasante de la calle o perfil del terreno definitivamente urbanizado un mínimo de 40 cm en cualquier punto. Esta condición se hará extensiva a todo su perímetro. No se consentirá destinar a vivienda aquellas piezas que tengan algún muro contra el terreno.*
2. *La altura libre de la planta baja excepto para el uso residencial no podrá ser inferior a tres metros y veinticinco centímetros (3,25 metros), ni superior a cuatro metros y ochenta centímetros (4,80 metros), con la excepción prevista en este título y en las Ordenanzas de zona que establecen cómo medir la altura.*
3. *Cuando la planta baja sea destinada a los usos de Servicios Urbano o de la Administración, Equipamiento o Comercio y cuente además con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, podrá modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, con la condición de que dicha planta baja mantenga el nivel de la calle (más menos veinte centímetros) a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros.*

Artículo 7.4.4. Ocupación en planta baja de los aparcamientos

Los aparcamientos construidos sobre rasante en los «Edificios impuestos» se ajustarán en su planta a las alineaciones señaladas y computarán como superficie construida. Los aparcamientos construidos sobre rasante en la «Edificación no diseñada» computarán también como superficie construida.

En todos los casos serán aplicables los límites relativos a ocupación y separaciones.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 0 1 DIC. 2011

Artículo 7.4.5. Entrepisos

Se prohíbe la construcción de entrepisos. Los existentes o autorizados con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan quedan, sin embargo, recogidos como dentro de ordenación.

BIZKAIA LEIOA ERTZ-ANTEKOKUALDEA
ANTEIGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

Artículo 7.4.7. Alturas mínimas

Las alturas mínimas de pisos, tanto en viviendas como en locales de plantas bajas y sótanos, serán las siguientes:

— Sótano de aparcamiento: 2,20 metros.

— *Plantas bajas: 3,25 metros.*
— *Plantas altas: 2,50 metros.*

Estas alturas serán libres, medidas de suelo a techo terminados.

Podrá rebajarse la altura mínima de la planta baja mediante decoraciones, siempre que ningún punto de ésta se halle a menos de 2,80 metros de distancia del suelo.

Artículo 7.4.8. Aprovechamiento bajo cubierta

Por encima de la última planta autorizada se permite exclusivamente el uso de trasteros:

1. *Con el objeto de enmascarar las salas de máquinas de ascensores en el caso de edificios con cubierta plana, o*
2. *Cuando queden ocultos por debajo de los faldones de cubierta. Esta deberá estar comprendida dentro del volumen definido por planos inclinados con un ángulo respecto a la horizontal no superior a 30 grados sexagesimales, y que no origine una altura libre en cualquier punto superior a 3 metros.*

Artículo 7.4.9. Condiciones de los soportales o galerías porticadas

1. *Los soportales o galerías porticadas se ajustarán tanto en ubicación, desarrollo longitudinal y fondo a lo que establezca el planeamiento pormenorizado.*
2. *La profundidad de dichas galerías será la que figura en los planos, con un mínimo de 3,50 metros. El tratamiento de pilares, techo y machones de separación entre locales será homogéneo en todo el desarrollo de la galería, al igual que el alumbrado público, que será independiente del previsto en la calle o plaza a la que dé frente. Los soportales dispondrán de falso techo que oculte la visión de bajantes de pluviales o residuales y de cualquier otro tipo de canalizaciones.*

Artículo 7.4.10. Vuelos

1. *Siempre que se sitúen dentro de las alineaciones máximas de la edificación, se permitirán vuelos para terrazas, balcones, tendederos y miradores a todo lo largo de la fachada en las diversas plantas a partir de la planta baja.*
2. *Los miradores serán los cuerpos volados de la edificación con cerramiento en toda la superficie de la fachada. Este cierre deberá ser acristalado como mínimo en un 60% de su superficie.*
3. *La superficie de estos miradores en cada fachada será como máximo del 60% de la superficie total de la misma, pudiendo dedicarse el resto a terrazas, balcones o tendederos. Se autoriza la compensación de vuelos entre las distintas plantas de una fachada.*
4. *La superficie de vuelos se contabiliza dentro de la superficie general asignada al edificio. Tanto si es cerrada o si es abierta contabiliza por su totalidad.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario.

Artículo 7.4.11. Limitación del vuelo

El saliente máximo de cualquier elemento volado se fija en el diez (10) por ciento de la separación recta entre edificios, con un máximo de 1,20 metros. Se exceptúan de esta limitación los aleros y cornisas, que pueden sobrepasar esta limitación en 0,50 metros más.

BIZKAIA LEIOAKO UDALA
AYTO. DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

El extremo inferior del último vuelo deberá estar situado, como mínimo, a una altura de 3,25 metros sobre la rasante definitiva de la urbanización.

Artículo 7.4.12. Cierres de parcela

Tanto los solares como los terrenos en el suelo urbano deberán cercarse mediante cerramientos permanentes, situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre los dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del organismo municipal competente.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

2.4.5.- CONDICIONES DE ESTETICA

P.G.O.U. TITULO SEPTIMO. CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE ESTETICA

Artículo 7.5.1. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a los propietarios de los inmuebles para que se ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, y en las ordenanzas pormenorizadas de cada zona.

Artículo 7.5.2. Salvaguarda de la estética urbana

1. *La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.*
2. *El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación edificatoria o urbanística que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados, y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.*
3. *Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.*

Aprobado definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario,
BIZKAIA LEIOAKO UDALA AYTO DE LA ANTIGUA VILLA DE LEIOA (Bizkaia) Leioa

Artículo 7.5.3. Fachadas

1. *Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por otras edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, sin perjuicio de la obligación de mantenimiento del perfil.*
2. *En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.*
3. *Las fachadas laterales y posteriores y las fachadas a patio de manzana se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.*

Artículo 7.5.4. Tratamiento de las plantas bajas

1. *Las fachadas se diseñarán completas, desde la rasante de la acera hasta la cumbrera de la cubierta. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los pilares en planta baja deberán estar cubiertos por paños ciegos, que sean respetuosos con las anchuras tipológicas de los machones existentes en el tramo de calle correspondiente, componiendo dicha planta de forma unitaria con el resto de la fachada.*
2. *El material de fachada se prolongará revistiendo pilares y mochetas de los huecos de planta baja y los paramentos ciegos de soportales. El techo de los pórticos no dejará a la vista ningún tipo de canalización ni tubería. En las zonas en que exista posibilidad de pegar carteles, el Ayuntamiento podrá, discrecionalmente y hasta una altura de 2,20 metros, obligar a forrar todos los paramentos accesibles desde la vía pública, tanto en el plano de fachada como en los pórticos, con granito pulido.*

   Los portales tendrán las puertas de entrada retranqueadas del plano de fachada una distancia no inferior a 1 metro. Las paredes laterales del zaguán o soportal que se forma servirán para empotrar la caja de protección o fusibles de la acometida eléctrica y el armario de regulación de la acometida de gas natural.

   El Ayuntamiento podrá también, si lo estima oportuno, obligar a que la puerta de acceso al cuarto de basuras abra a este espacio cubierto.
3. *Las soluciones de los locales comerciales deberán integrarse posteriormente con respeto a los criterios arquitectónicos generales. En cualquier caso, las puertas de acceso y escaparates quedarán remetidas un mínimo de veinticinco (25) centímetros del plano de fachada, sin contar la línea de vuelo.*
4. *Se prohíbe invadir los paramentos ciegos (pilastras, dinteles, etc.) con revestimientos o motivos decorativos de cualquier naturaleza ajenos a la concepción del edificio.*
5. *Igualmente, deberá cuidarse la integración de los huecos de paso a garaje en consonancia con la composición general de la fachada.*
6. *Los locales comerciales resultantes de la terminación de una construcción, en tanto no se habiliten para su uso definitivo, deberán cerrarse con obra de fábrica hasta una altura mínima de 2,50 metros.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

Artículo 7.5.6. Instalaciones en la fachada

1 *Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.*
2. *La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.*

Artículo 7.5.7. Anuncios y marquesinas

1. *Sólo se podrán autorizar anuncios y marquesinas en planta baja cuando estén perfectamente integrados en el conjunto de la fachada, ocupando únicamente los accesos y escaparates y sin invadir machones o dinteles que constituyan elementos comunes del edificio.*
2. *El vuelo máximo de las marquesinas no será superior en treinta y cinco (35) centímetros al autorizado para balcones y miradores, sin superar el ancho de la acera y con una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros.*
3. *Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que pudieran estar contenidos dentro del canto de las marquesinas, los de actividades de titularidad pública que presten servicios administrativos, asistenciales o informativos (correos, telégrafos, teléfonos, ambulatorios, clínicas y similares), los de titularidad privada de carácter asistencial (clínicas y farmacias), los de titularidad privada de reconocido cometido social (Cruz Roja, DYA, etc.). Previamente, los rótulos a instalar deberán ser homologados por el Ayuntamiento, por grupos de actividad y de forma tal que, en actividades de titularidad privada, se identifique el servicio que se ofrece, pero sin alusión al titular o razón social.*
4. *Los anuncios que se instalen en plantas distintas de la baja, deberán limitar su colocación a los antepechos de los balcones, sin sobresalir en ningún caso de la línea de vuelos real del edificio más de diez (10) centímetros. Estarán conformados por letra suelta con un tamaño máximo de cuarenta (40) centímetros de altura y se situarán en la línea de antepecho, sin superar la longitud de los mismos.*
5. *Cuando sean luminosos, sólo se autorizarán en cinta de neón o letra suelta cajeada con iluminación interior.*
6. *En los edificios objeto de algún tipo de protección se estará a lo que a tal efecto se establece en el título undécimo. No obstante, en edificios protegidos no podrán colocarse anuncios en las plantas superiores a la planta baja, salvo que se trate de equipamientos, públicos o privados, o edificios institucionales, siempre que el rótulo correspondiente se halle integrado en las soluciones generales de la fachada.*
7. *Se prohíbe pegar o fijar anuncios sobre los paramentos ciegos de las fachadas.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

Artículo 7.5.8. Medianeras

1. *Todas las medianeras tendrán un tratamiento igual al correspondiente a la fachada en sus últimas plantas.*
2. *Cuando las medianeras den a un solar no edificado o con edificios de altura igual o inferior a cuatro plantas, incluida la baja, y que no se trate de edificios protegidos, el revestimiento de la fachada podrán sustituirse por ladrillo cara vista o plaqueta del mismo material, hasta la altura que determinen los Servicios Técnicos municipales en las condiciones de la licencia, según la altura que pueda preverse para la edificación contigua en función de la pendiente, tipo de manzana, etc.,*

de forma que la medianera que en el futuro pueda dejar el edificio tenga su recubrimiento igual a la fachada principal.

Esta exigencia quedará sin efecto si durante la ejecución de la obras el solar colindante obtuviese licencia de ejecución.

3. *Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.*
4. *En todo caso, en las medianeras existentes que tienen la categoría de fachadas, cualquier operación que se efectúe en las mismas (apertura de huecos, recubrimiento de materiales, pintura, etc.), deberá realizarse mediante Proyecto Unitario de la Comunidad de Propietarios.*

Artículo 7.5.9. Medianeras a espacios públicos

1. *Las medianeras resultantes de la presente ordenación que den a espacios o viales públicos tendrán la consideración de fachadas.*

   El Ayuntamiento autorizará en estos casos la reforma de las mismas, consistente en apertura de huecos, vuelos de terrazas o miradores o, incluso, instalaciones técnicas accesorias.
2. *En todo caso, en las medianeras existentes que tienen la categoría de fachadas, cualquier operación que se efectúe en las mismas (apertura de huecos, recubrimiento de materiales, pintura, etc.), deberá realizarse mediante Proyecto Unitario de la Comunidad de Propietarios.*
3. *Las obras a realizar cumplirán, con carácter general, lo establecido en las presentes normas y, en especial, con las disposiciones del capítulo cuarto del título séptimo «Condiciones de las plantas y de los vuelos de la edificación».*

Artículo 7.5.10. Conservación de muros medianeros al descubierto

Serán de cuenta del propietario del edificio más alto el decorar y conservar los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la edificación contigua, en la superficie que exceda de la altura permitida por estas Normas para dicha edificación.

Las medianeras de los edificios contra los que se entreguen los patios interiores de una construcción colindante, deberán la servidumbre de poder ser revestidos a cuenta de los propietarios del inmueble que saca luces al patio, uno de cuyos lados es conformado por la medianera colindante.

Artículo 7.5.11. Materiales en patios de parcela

Los patios de parcela o de luces estarán revestidos con material cerámico vitrificado de color claro o cualquier otra solución que garantice las mejores condiciones para la limpieza y autoconservación.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

Artículo 7.5.12. Tendederos

1. *Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios.*
2. *Cuando existan viviendas que no den a patios interiores de luces, será obligada la existencia de un local destinado a tendedero separado de la cocina mediante puerta y permanentemente ventilado, con una superficie útil igual o superior a dos (2) metros cuadrados y un ancho mínimo no inferior a un metro y veinte centímetros (1,20 metros), diseñado de forma que tenga absoluta*

protección de vistas de la ropa desde los espacios públicos. Estos locales dispondrán de ventilación natural y podrán instalarse en ellos lavadoras y secadoras.

Artículo 7.5.13. Cierres de fincas

1. *Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.*
2. *El cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, hasta una altura máxima de dos (2) metros.*

Artículo 7.5.14. Condiciones de estética para las instalaciones eléctricas

La totalidad de las paredes vinculadas a un edificio de nueva planta quedarán libres de todo tipo de tendidos eléctricos, tanto de alta como de baja tensión, debiendo procederse a la sustitución o retirada de dichos tendidos de manera simultánea a las obras de urbanización que deban ejecutarse conjuntamente con la de edificación.

La acometida al edificio se realizará en subterráneo, debiendo quedar empotrada en el paramento la canalización hasta la caja de fusibles, al igual que la alimentación desde ésta a la batería de contadores. La propia caja de fusibles quedará empotrada en su totalidad, permaneciendo tan solo visible y registrable el frente de dicha caja en un plano distinto al de fachada (por ejemplo, en las fachadas laterales del zaguán del portal).

Artículo 7.5.15. Condiciones de estética para las instalaciones de gas

Los proyectos de instalación de gas natural en los edificios deberán ajustarse a los criterios siguientes:

1. *Edificios de nueva planta.— En estos edificios el cuarto de contadores irá situado obligatoriamente en la cubierta del edificio, acreditándose a través de la perspectiva y detalle a color que acompañará a la petición de licencia, un entronque con el resto de los elementos que figuran en el remate del edificio (faldones de cubierta, sala de maquinaria de ascensores, trasteros, chimeneas de ventilación, etc.).*

   —El armario de regulación quedará empotrado en el paramento, preferiblemente a un plano distinto al de fachada (por ejemplo, en las paredes laterales del zaguán del portal).

   — La tubería general desde el armario de regulación hasta la batería de contadores irá vista y rehundida, es decir, sin sobresalir del plano de la fachada y entonada en color con ésta.

   — En los alzados se reflejará esta tubería y en la memoria se explicará el tratamiento elegido, debiendo entenderse como un elemento más de la fachada (junto con las bajantes, etc.) integrado en su diseño.

   — Las tuberías de alimentación a las viviendas o locales se instalarán obligatoriamente atravesando tendederos u otros locales permanentemente ventilados, de manera que se oculte su visión desde la vía pública.
2. *Edificios existentes.— Las tuberías que no puedan ocultarse irán pintadas en un color idéntico al de la fachada. Se procurará en lo posible situar el cuarto de contadores en cubierta o bajo cubierta.*

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC 2011
El Secretario

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

2.5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS AREAS

Las ordenanzas particulares del Área 14C se encuentran en la modificación puntual del Plan General en dicha Área y que aparece en el apartado 1.2.7.B de la presente memoria.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

BIZKAIA LEIOA ELIZATZKO UDALA
AYTº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

PLENO
Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC 2011
El Secretario

3.- CONDICIONES A CUMPLIR POR LA URBANIZACION:

Las condiciones de urbanización se negociarán con el Ayuntamiento en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización, tomando como base las siguientes consideraciones.

3.1.- TRAZADO Y DISEÑO DE LA VIALIDAD

Para el trazado definitivo de los viales será de obligado cumplimiento:

- Condiciones de accesibilidad: Se aplicará el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o aquel que lo sustituya.

La definición geométrica de plantas y perfiles, bordes de calzada e isletas, de los viales, se ejecutarán según las recomendaciones de la Dirección General de Carreteras.

Las características geométricas de la red viaria serán las determinadas en el plano correspondiente.

Las alineaciones, así como las rasantes, se realizarán de acuerdo con lo definido en el Plan Especial, aunque podrán ser ligeramente modificadas en un estudio constructivo más detallado como es el proyecto de urbanización.

Los viales particulares, entradas a garajes, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria interior, deberán cumplir:

- Visibilidad mínima con distancia de parada para velocidad especifica de 30 km./h.
- Recogida de aguas pluviales. Señalización necesaria

En el caso de viales ya existentes, cualquier obra de mejora o ampliación de las mismas procurará cumplir con las condiciones mínimas establecidas a continuación, asemejándose a las secciones tipo antes mencionadas.

Se establece un ancho mínimo de calzada para vías de dos sentidos de circulación de 7 m, salvo en aquellas situaciones en las que existan elementos preexistentes que lo hagan imposible.

Los tramos inferiores a 7 m se limitarán a lo estrictamente preciso y se efectuarán prestando especial atención al diseño de los acuerdos.

El ancho mínimo de las aceras será de 2 m, y de 3 m en caso de acera arbolada. En cualquier caso, el diseño de las mismas se hará de forma que los recorridos peatonales tengan un paso libre mínimo de 2 m, sin que interfiera ningún elemento de tipo urbano (farolas, papeleras, bancos, árboles, alcorques,...), en cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario,

El ancho mínimo normal de los aparcamientos en hilera será de 2,00 m, y de 5,00 m en batería.

Se establece un radio mínimo de giro de 4,5 m para las intersecciones de calles en suelos residenciales.

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
Alto DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

3.2.- TRAZADO Y DISEÑO DE LOS RECORRIDOS CICLABLES

3.2.1.- ANCHURAS MÍNIMAS PARA CARRILES - BICI

Para aquellos casos en los que el carril se encuentra dentro de la calzada y que, aunque diferenciado, no se halla segregado del tráfico motorizado, los anchos mínimos para los carriles serán los siguientes:

- Carril-bici unidireccional: 1,25 m.
- Carril-bici bidireccional: 2,25 m.

3.2.2.- ANCHURAS MÍNIMAS PARA LAS VÍAS CICLISTAS ESPECÍFICAS

En aquellos casos en los que las vías se encuentren segregadas del tráfico motorizado y peatonal, y destinadas exclusivamente a la circulación en bicicleta, las anchuras mínimas serán las siguientes:

- Vía ciclista específica unidireccional: 1,75 m.
- Vía ciclista específica bidireccional: 2,00 m.

3.2.3.- ANCHURAS MÍNIMAS PARA SENDAS CICLABLES

Serán sendas cuando los ciclistas comparten su plataforma con los peatones, sin diferenciar espacios. En estos casos, las sendas tendrán un ancho mínimo de 2,50 m, siendo normalmente bidireccionales.

3.3.- OBRAS DE EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN

3.3.1.- LAS SENDAS PEATONALES

Incluidas en ellas, las aceras, tendrán una dimensión mínima de 2 m.
Las sendas peatonales en sí o a través de las calzadas, estarán diseñadas para que sean transitables por minusválidos, coches de niños, etc., estableciendo los oportunos vados, y manteniendo pendientes inferiores al 6%. Excepcionalmente, y suficientemente justificado, la pendiente podrá ser del 8%.

La altura libre de paso en cualquier punto del itinerario será como mínimo de 2,20m.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 04 DIC. 2011
El Secretario.

3.3.2.- PAVIMENTACIÓN DE ACERAS

Las zonas peatonales en general, tanto aceras como paseos peatonales con pavimento duro, se ejecutarán previa preparación de la explanada con riego, compactación y perfilado, con una base de hormigón en masa de 15 cm de espesor de una resistencia característica no inferior a 125 kg/cm2. Cuando se prevea su uso ocasional por vehículos de servicio se ejecutará sobre la explanada, una base granular de escoria de alto horno o arena y grava, perfectamente regadas y compactadas con un espesor de 10 cm y posterior base de hormigón de 15 cm de espesor.

Se admitirán también enlosados para acabado de pavimentación según los diversos usos, al objeto de dar variedad a las soluciones de pavimentación.

En la zona de acceso a garajes se empleará bordillo achaflanado de 4 centímetros de altura más 11 centímetros en plano inclinado.

Sección transversal con pendiente mínima del 1 % hacia la calzada rodada o recogida de aguas.

El bordillo tipo a emplear para delimitar isletas, aceras con calzadas, etc., de hormigón prefabricado o de piedra natural, su ejecución se realizará ajustando a una zapata de hormigón de 12 cm de espesor en su contorno y base. La altura máxima del bordillo será de 12 cm.

En zonas de garajes se empleará bordillo achaflanado de 3 cm de altura más 9 cm en plano inclinado.

Las características de las zonas peatonales con servidumbre de paso de vehículos, deberán ser las mismas que se plantean en el apartado anterior, con la salvedad de que el acabado a base de baldosa hidráulica, piedra artificial o natural, deberá colocarse sobre base de hormigón en masa de 20 cm. de espesor.

3.3.3.- LAS CALZADAS DE VÍAS RODADAS

Se efectuarán, con acuerdo parabólico central y pendiente hacia la acera del 1%, utilizando pavimento rígido que se ejecutará de la siguiente forma:

Las características mínimas de ejecución de pavimento en las zonas públicas destinadas a calzadas rodadas serán:

- Tipo pavimento: rígido.
- Sección transversal con doble pendiente del 1 % hacia los laterales, con una zona final de rigola del 2 % y rematada con la acera mediante bordillo granítico de 15 x 25 cm.

Pavimento compuesto por:

- Explanación perfilada y compactada al 90 % del Proctor normal.
- Base granular de aceria o escoria de A.H. de 10 cm. de espesor.
- Base de 20 cm de hormigón en masa de 125 Kg/cm2 de resistencia característica.

Estas características podrán ser variadas siempre que con la solución técnica propuesta como alternativa se garanticen al menos los mismos niveles de calidad y durabilidad que ofrece la propuesta en este artículo siempre que sea expresamente aceptada por la Corporación Municipal.

Con el fin de minimizar el uso de recursos, se realizará, en función de estudios geotécnicos del terreno y estudios de cargas de tráfico, la diferenciación de firmes y pavimentos según condiciones de uso, características de explanada y cargas de tráfico. También se realizará una diferenciación entre la pavimentación de calzadas y las franjas de aparcamiento.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
01 DIC. 2011
El Secretario
BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
Ayto. DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

3.4.- MUROS DE CONTENCIÓN, ESCOLLERAS Y TALUDES

En aquellos casos en que para el desarrollo de cualquier actividad sea necesario modificar la topografía natural del territorio, los taludes o los elementos de soporte que se utilicen a tal efecto, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los taludes tendrán una pendiente máxima de 1:2, correspondiendo el primer parámetro a la altura y el segundo al fondo.

b) Las escolleras o muros de contención no sobrepasarán los dos metros de altura. En caso de que sea necesario salvar alturas superiores, se realizará, bien combinando muros o escolleras con taludes, bien mediante la disposición de varios muros o escolleras de forma escalonada.

3.5.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA

3.5.1.- EL ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se diseñará en base a los siguientes datos mínimos:

- Zona de viviendas 250 l/hab/día.
- Zona de edificación extensiva (10 viv/Ha) 300/l/h/día
- Zona de comercio y oficina 100 l/h/día.
- El consumo máximo para el cálculo de la red, será de 2,5 veces el consumo diario medio.

3.5.2.- EN LAS ZONAS DE PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES

Se preverán instalaciones de riego suficiente para su consumo mínimo diario de 15 m3/Ha. de forma que cubran el espacio a servir.

En las calzadas se preverá una boca de riego como máximo cada 40 m.

a) Bocas de incendio:

Las instalaciones contra incendios preverán un hidrante cada 1,3 Ha. Los hidrantes estarán conectados a la Red mediante una conducción por cada boca provista de llave de paso en su comienzo. Se situarán en lugares de fácil acceso, a ser posible en intersección de calles con fácil acceso rodado. Su separación máxima será de 200 m en zonas edificables, pudiendo prescindirse de ellos en zonas carentes de edificación como Parques Públicos.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

3.5.3.- EL TRAZADO, TIPO DE RED DE DISTRIBUCIÓN

Las piezas de empalme y control, así como la ejecución de las conducciones, cumplirán las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-IFA.

BIZKAIA LEIOAKO UDALA
Ayto. DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

a) Trazado de la red

La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario, caminos existentes o espacios públicos no edificables, procurando tramos lo más rectos posibles, y preferentemente bajo aceras peatonales. Se procurará evitar puntos altos y mantener una profundidad uniforme. En calles de más de 20 m de anchura, se duplicarán las conducciones. En calles con una sola conducción, se limitarán al máximo el número de ramales de acometida que crucen la calzada.

b) Condiciones de presión

1. La presión estática en cualquier punto de la red de distribución, no será superior a 60 m de columna de agua.
2. La conducción no quedará nunca por encima de la línea piezométrica.

3.5.4.- CALIDAD DE LAS TUBERIAS

1. Serán de sección circular y espesor uniforme con superficies interiores y exteriores lisas.
2. Estarán exentas de grietas y fisuras. Llevarán impresa la marca de fábrica y el orden o serie de fabricación.
3. Cumplirán en todos sus extremos el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas del Ministerio de Obras Públicas según Orden del 28 de julio de 1974 y cualquier modificación posterior vigente.
4. La tubería que se emplee será de fundición o polietileno, timbrada a las presiones que fije la Memoria de Cálculo. Su diámetro interior no será en ningún caso, inferior a 60 mm.
5. Piezas especiales. Las piezas especiales serán siempre de fundición, tanto en conducción de fundición, como de Polietileno.
   Con fundición, la unión será de enchufe y cordón con junta de goma.

Debido a las específicas características de la Red de Abastecimiento, cuya implantación definitiva queda fuertemente condicionada por los detalles y circunstancias particulares de cada caso, el desarrollo de las nuevas áreas a urbanizar, en lo que a este asunto se refiere y la detallada definición de las afecciones que los trazados de los proyectos e instalaciones del consorcio de aguas constituyen sobre el planeamiento urbanístico, se consolidará, en lo que a colectores e interceptores y conducciones en general se refiere, a través de los Proyectos constructivos.

En cualquier caso, los Proyectos constructivos determinarán aquellos suelos que, sin perder su calificación, hayan de quedar temporalmente afectados por la ejecución de las obras.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

3.6.- SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

El saneamiento y alcantarillado a incluir en los Proyectos de Urbanización, deberá redactarse de acuerdo con las preexistencias de la red municipal y las previsiones al respecto del Ayuntamiento, el cual definirá los puntos de empalme y criterios fundamentales de direcciones de vertido.

El sistema de conducción será separativo, no pudiendo, por lo tanto, mezclarse aguas pluviales con las residuales. En el caso de adoptarse sistema unitario deberá ser debidamente justificado.

La red seguirá primordialmente el trazado viario o espacios libres.

En general la red se situará bajo las aceras y será doble en aquellas calles con un ancho entre alineaciones superiores a 20m En aquellos casos en los que resulte imposible situar la conducción bajo la acera, se situará en el eje de la calzada. En caso de que la red circule por una sola acera, se dejarán previstos pozos de registro tanto en la acera como en el lado opuesto, a una distancia de 50 metros como máximo entre pozos, enlazados a la red mediante conductos que atraviesen la calzada. La arista superior de la tubería estará situada a una profundidad mínima de 1,2 m en aceras y 2,5 m en calzadas. Caso contrario, precisará estudio de las condiciones de fisuración y refuerzo de hormigón.

3.6.1.- PENDIENTES MÁXIMAS Y MÍNIMAS ADMISIBLES

1. El diseño de la Red, deberá prever que se produzca una velocidad mínima del efluyente a fin de evitar la sedimentación, la cual en el sistema unitario no será inferior a 0,3 m por segundo para un caudal centésima parte del de sección llena y 0,6 m por segundo para un caudal décima parte del de sección llena.
2. En el sistema separativo para la red de pluviales, las condiciones serán las anteriores, en la red de aguas residuales se deberá conseguir la velocidad de 0,3 m por segundo con una altura de la sección igual a 1/5 del diámetro, es decir, para diámetros de 200 mm la pendiente mínima será del 0,5%.
3. La máxima velocidad para evitar la erosión de los tubos y juntas no será superior 4 m por segundo. Se deberá justificar en el Anejo de la Memoria, como se alcanzan las velocidades mínimas y máximas en función del diámetro y de la pendiente de cada uno de los tramos.
4. Se procurará que la pendiente mínima no esté alejada del 1%, a fin de asegurar el cumplimiento de las condiciones de sedimentación.
   Las acometidas particulares, así como la red particular de las edificaciones, no tendrán una pendiente inferior al 1% en el sistema separativo y el 0,75% en el unitario cuando las preexistencias lo hiciesen obligado.
5. Caso de no poder alcanzarse los mínimos de pendiente deberá preverse cámaras de descarga.

3.6.2.- CUMPLIRAN LOS CRITERIOS DE DISEÑO Y DIMENSIONADO

de la NTEISA o cálculos específicos que sean correctos técnicamente.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario.

Las tuberías serán de PVC en la red de residuales en todo su trazado.

La ejecución de canalización es decir dimensiones y profundidades de las zanjas, colocación de tuberías, juntas, rellenado y apisonado, etc., se efectuará conforme a las indicaciones mínimas de la NTE-ISA.

Cualquier edificio, a la salida de sus aguas residuales, y previo a la conexión a la red de saneamiento municipal, deberá realizar una arqueta de registro con las condiciones siguientes:

a) No deberán causar molestia alguna por malos olores y su disposición será tal que queden garantizadas su revisión por medios públicos,
b) No se admitirá la incorporación de las aguas de lluvia o industriales.

3.6.3.- LOS SUMIDEROS

1. Los sumideros de aguas pluviales, se situarán junto a las aceras. Serán de tipo rejilla con caída de aguas selectivas, provistos de tabique sifónico para evitar olores y con registro superior con tapa de fundición para embaldosar con el resto de la acera.
   La separación máxima entre sumideros o pozos de registro, será como máximo de 50 metros.
2. Las arquetas se construirán en hormigón moldeado, con solera inferior de hormigón en masa de 15 cm de espesor y tabiques de hormigón en masa de 15 cm excepto en el frente de la acera que será de 35 cm de espesor.
3. Las dimensiones interiores serán de 38 x 42 cm y el fondo de agua permanente será de 55 cm.
4. Se desaguarán por medio de tubería de PVC de diámetro mínimo interior 20 cm directamente a los pozos de registro.
5. El hormigón a emplear será de la misma calidad que el de los pozos de registro, así como su raseo y bruñido interiores.
6. Se evitarán los sumideros tipo buzón para evitar la entrada de roedores con las molestias que esto ocasiona. Solo se permitirá su utilización previo justificación de la imposibilidad de usar otro sistema y la aceptación por parte de la Oficina Técnica Municipal.
7. La rejilla superior de fundición se colocará en cerco enrasado.
8. La rejilla superior tendrá entre barrotes un paso de 3 cm.
9. La superficie máxima de recogida de aguas pluviales será de 500 m2, por cada sumidero.

3.6.4.- POZOS DE REGISTRO, POZOS DE RESALTO Y CÁMARA DE DESCARGA

Serán del tipo especificado en la NTE-ISA, en el apartado de Construcción, si bien se admitirá prefabricado de hormigón en masa de 20 centímetros de espesor como mínimo, o armado de 15 centímetros de espesor mínimo.

Las tapas de fundición para el registro de los anteriores elementos estarán adecuadamente diseñadas para resistir el tipo de tráfico a que queden sometidas.

Las dimensiones mínimas interiores serán:

- Tipo 1: Hasta dos metros de profundidad; rectangulares de 1,30 m de largo por 0,80 m de ancho.
- Tipo 2: Hasta 4,5 m de profundidad; 1,50 m de largo por 0,80 m de ancho.
- Tipo 3: Mas de 4,5 m de profundidad, 1,60 m de largo por 1,10 m de ancho.

Las tapas serán de fundición, reforzadas o no, según el tipo de tráfico o que queden sometidas. En vías públicas rodadas serán reforzadas.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTO. DE LEIOA (BIZKAIA)
ANTE LA IGLESIA DE LEIOA
Leioa

Se permitirán pozos de registro dobles para residuales y pluviales en los tramos con sistema separativo, cumpliendo cada uno de ellos las condiciones indicadas. El tabique separador podrá ser de 15 cm de espesor.

El acabado interior de los elementos de control de la red de saneamiento, será raseo con mortero de cemento Portland 350 y arena caliza 1/3 con bruñido final y ángulos redondeados.

3.6.5.- LA DOTACIÓN DEL CÁLCULO PARA LAS AGUAS FECALES

Será como mínimo de 360 l/habitante y día, y en el sector servicios de 267 l/empleo y día, , estableciéndose como caudal de infiltración 145 l/habitante y día. La intensidad máxima horaria para el cálculo de la red de pluviales será de 60 mm/h y el tiempo de concentración a justificar en cada colector.

Los coeficientes punta y escorrentía serán justificados en el proyecto, la relación calado/diámetro 0,75 para el caudal punta y la velocidad mínima la de la autolimpieza.

En cualquier caso, bastará para la justificación del cálculo de las redes, la referencia al cumplimiento de lo indicado en las tablas n. 1 y n. 2 de cálculo de la Norma Tecnológica NTE-ISA.

Todas las tuberías tendrán un mínimo interior de 20 cm de diámetro, debiéndose de justificar en el proyecto la adopción del material y sus características mecánicas.

En cualquier caso, en la red de aguas residuales, pluviales o unitaria, los diámetros mínimos interiores de las tuberías de evacuación serán:

- Desde la fosa a la red general: 20 cm.
- Colector de calle: 30 cm.
- Colector general: 40 cm.
- A partir del conducto circular superior a 60 cm se procurará su cambio a sección ovoide.

Cualquier variación sobre las condiciones anteriores estará debidamente justificada y deberá ser aprobada previamente por la Oficina Técnica Municipal.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario.

3.7.- ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Las conducciones de baja tensión, teléfonos, etc. serán subterráneas en su trazado por el interior del sector.

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

El abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público, deberán de cumplir las siguientes condiciones:

3.7.1.- LOS NIVELES DE ILUMINACIÓN PARA LAS VÍAS RODADAS

Cumplirán el REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07

3.7.2.- DISPOSICIONES GENÉRICAS A EMPLEAR EN LA IMPLANTACIÓN DE LAS UNIDADES LUMINOSAS

1. En las vías, ya sean calzadas o peatonales, se tenderá a utilizar en la implantación las disposiciones siguientes: unilateral, tresbolillo, bilateral o axial.
2. La elección de la disposición a emplear dependerá de varios factores, como las preexistencias de la red actual, así como la relación entre altura del báculo o columna con el ancho de la calzada y del nivel de iluminación requerido por la vía.
3. Tanto los tendidos como los báculos o columnas de alumbrado, así como los elementos auxiliares (armarios de mando, etc.) irán situados en las aceras o zonas de uso y dominio público, a excepción de aquellos casos en que el alumbrado sea integrado en los edificios.

En las instalaciones de iluminación que vayan a pasar a propiedad y uso público, se exigirá la instalación de lámpara de vapor de sodio de alta presión con potencia de 250 w para vías rodadas con carácter primordialmente de carreteras y 150 w para vías peatonales - rodadas situadas en las zonas urbanas y urbanizables, o bien lámparas de bajo consumo o "leds", de similares prestaciones

3.7.3.- ALTURAS, SEPARACIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS SOPORTES DE LAS UNIDADES LUMINOSAS

Las unidades luminosas se instalarán, fundamentalmente, por medio de báculos o columnas situados sobre el pavimento de las aceras; en los casos de edificación ya realizada, previa justificación de la imposibilidad o no conveniencia de utilizar el sistema citado, se podrá emplear como soportes brazos murales, con precisión de la calidad de la instalación.

Los soportes serán de una pieza, sin soldadura, estarán galvanizados (520 kg/m2 en cinc), y tendrán un coeficiente de seguridad de 3,5 en su cálculo, además de tener las cajas de bornas y fusibles totalmente protegidas.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
EL SECRETARIO

En el caso, tanto de los núcleos rurales como de sus accesos, los soportes se realizarán mediante columnas troncocónicas de hormigón.

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

3.7.4.- LAS UNIDADES LUMINOSAS

1. situadas en vías preferentemente rodadas, irán soportadas sobre columnas rectas de 9 m de altura.
   En caso de que así se determine podrían llevar un brazo de 1,50 m. En este tipo de vial las luminarias serán de 250 w, o de prestaciones similares.
2. En el caso de vías rodadas-peatonales en zonas urbanas o urbanizables, se podrán adoptar báculos de 4m de altura, en los que se soportarán luminarias de 150 w, o de prestaciones similares.
3. En caminos peatonales, plazas y espacios libres de uso público, se admitirán soluciones más variadas de soportes, siempre que se garanticen las condiciones de nivel de iluminación y uniformidad media exigibles en el apartado a.
4. La iluminación de zonas de esparcimiento y recreo de uso y dominio público, se estudiará en cada caso en función de sus peculiaridades, pero como regla general, se deberá disponer un mínimo de una unidad luminosa cada 200 m2 de superficie.

3.7.5.- CRITERIOS EN LOS TENDIDOS DE LAS LINEAS

1. El tendido de las líneas, será obligatoriamente subterráneo en todos los casos de urbanización.
2. Al efecto se cumplirán los criterios de la MIBT 009 de las instrucciones técnicas del Reglamento de Baja Tensión.
3. Generalmente, el tendido subterráneo irá paralelo al bordillo y bajo las aceras. El eje de la zanja distará del bordillo 75 cm en el caso de vías con ancho de calzada rodada superior o igual a 9 m En el resto de vías el eje de la zanja distará 50 cm de la línea de fondo de la acera, colindante con la línea de separación de alineación de calle y de fachada. El fondo de la zanja estará a 60 cm de la parte superior de la pavimentación.
4. La conducción irá entubada y en el paso bajo calzada, esta entubación se realizará con triple tubo y protección de hormigón.
   Los armarios de distribución tendrán cabida y medida para disponer los mecanismos necesarios.

Para la definición del suministro de energía eléctrica, se ajustarán los proyectos en función de las normas de los servicios de Iberdrola, concesionaria del servicio.

El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo y los edificios destinados principalmente a viviendas, según su grado de electrificación.

a) Los grados de electrificación en uso de viviendas serán los siguientes:
   - Electrificación mínima. Previsión de demanda máxima total 2.200 w.
   - Electrificación media. Previsión de demanda máxima total 6.600 w.
   - Electrificación elevada. Previsión de demanda máxima total 8.800 w.
   - Electrificación especial. Previsión de demanda máxima total superior a 8.800 w. Se incluyen en está clasificación las que se prevean que estarán dotadas de aparatos electrodomésticos en gran número, de sistemas de calefacción eléctrica y acondicionamiento de aire, etc.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario
BIZKAIKO LEIOAKO UDALA
AYTO. DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

- La carga total de un edificio destinado principalmente a viviendas, será la suma de la carga de éstas, más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.
- La carga correspondiente a las viviendas se calculará con el coeficiente de simultaneidad de la tabla siguiente:

COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD

Número de Electrificación	Electrificación abonados mínima y media elevada y especial
2 a 4	1,0 0,8
5 a 15	0,8 0,7
15 a 25	0,6 0,5
> 25	0,5 0,4

En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 80 w/m2 con un mínimo por abonado de 2.200 w.

Los tendidos discurrirán por terrenos de dominio público preferentemente bajo aceras.

Los transformadores se localizan en áreas específicas para ellos, áreas de servicio, no pudiendo situarse en las vías públicas.

Si la carga total de un edificio sobrepasa los 50 Kw, la propiedad deberá facilitar a la compañía suministradora un local capaz para acoger el centro de transformación. Cumpliendo las normas vigentes sobre funcionamiento y seguridad.

Los proyectos de urbanización deberán comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos y emplazamientos.

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 v mediante cable subterráneo.

Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterránea, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

3.8.- LA RED TELEFÓNICA

El Proyecto y distribución se realizará de acuerdo con la empresa suministradora, su normativa y Servicio de Proyectos.

La red de distribución será subterránea, bajo aceras, quedando prohibidos los pozos o arquetas bajo calzadas de circulación rodada.

BIZKAIALEIOA ERIZATEKO UDALA
Leioa

3.9.- PLANTACIONES

Será obligatoria la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito rodado y peatonal, estacionamiento de vehículos, espacios libres, parques y jardines de uso público.
Condiciones mínimas:

- Vías tránsito rodado: 1 árbol cada 10 m.
- Vías tránsito peatonal: 1 árbol cada 5 m.
- Plazas y jardines: 1 árbol cada 200 m2.
- Parques: 1 árbol cada 100 m2.

Las plantaciones serán preferentemente autóctonas, pudiendo el Ayuntamiento exigir el tipo de plantación concreta en cada zona proyectada.

3.9.1.- CRITERIOS GENERALES

Todo proyecto de construcción en el término municipal, deberá ajustarse, en cuanto al tratamiento ajardinado de su entorno, a las características de las áreas colindantes, debiéndose obtener la continuidad en la plantación de las distintas especies arbóreas y arbustivas autóctonas y la unificación en la utilización de materiales en las zonas ajardinadas, procurando mitigar el impacto visual e integrar la construcción en el paisaje.

3.9.2.- PROGRAMA DE PLANTACIONES

Todo proyecto de construcción presentará un programa de plantaciones, aportando como mínimo, un árbol por cada cien metros cúbicos (100 m3) construidos, o bien un árbol por cada vivienda.

3.9.3.- ACERAS Y PASOS PEATONALES

En el diseño trazado de aceras y paseos peatonales, el ancho a partir del cual irán arboladas será de tres metros (3 m).

3.9.4.- ZONAS VERDES

Sobre ellas se desarrollará el programa de plantaciones exigiéndose las calidades mínimas de ejecución de las plantaciones recogidas en el programa de necesidades.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario
BIZKAIA LEIOA ELIZATEGIA UDALA
Ayto. de la Anteiglesia de Leioa (Bizkaia)
Leioa

3.9.5.- CAMINOS Y CARRETERAS

Al borde de caminos y carreteras se plantarán árboles autóctonos en hilera con una separación entre sí de seis metros (6 m).

3.9.6.- LAS ZONAS DE APARCAMIENTO COLECTIVO EN SUPERFICIE

Contarán con al menos un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, contribuyendo de esta manera a minimizar el impacto de este tipo de superficies y a mantener los vehículos en sombra.

3.9.7.- DIVISIONES ENTRE PARCELAS

Las separaciones entre las parcelas dispondrán, con independencia del sistema de cerramiento, de un tratamiento vegetal mediante pantallas vegetales o setos, que podrán alcanzar una altura máxima de 2 metros.

3.9.8.- EXPLANACIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

En las explanaciones y movimientos de tierra se volverá a sembrar hierba y especies arbustivas y arbóreas autóctonas.

3.10.- MOBILIARIO URBANO

3.10.1.- CRITERIOS BÁSICOS DE DISEÑO

1. Todo Proyecto de Urbanización ha de contemplar el equipamiento del mobiliario urbano correspondiente al área de actuación.
2. El diseño de los distintos elementos se ajustará a los criterios establecidos por el Ayuntamiento para el Municipio, buscando la unificación en cuanto a los modelos y materiales utilizados en las áreas ya urbanizadas.

3.10.2.- MOBILIARIO URBANO

Se incluyen dentro del mobiliario urbano los siguientes elementos:

- Mojones o estorbos.
- Bancos.
- Papeleras.
- Fuentes.
- Juegos infantiles.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO:

4.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

El artículo 68 de la Ley de Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006 dispone que el Estudio de Viabilidad constituye una de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de los Planes Especiales.

Los datos aquí recogidos, deberán ser desarrollados y precisados en los correspondientes proyectos específicos a promover, entre otros, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación.

4.1.1.- COSTES DE LA URBANIZACIÓN

El resumen del coste económico de las obras de urbanización previstas en el ámbito es a falta de su concreción por el proyecto de urbanización, es el siguiente:

4.1.1.1.- Coste de la Urbanización

1. Movimiento de Tierras: 24.369,53 €
2. Urbanización de Viales: 614.197,38 €
3. Urbanización de los sistemas locales de espacios libres: 319.500,25 €
4. Mobiliario Urbano: 66.000,00 €
5. Pintura Vial y Señalización: 17.293,44 €
6. Plantación de Arbolado: 28.800,00 €

Total CEM :1.070.160,59 €
Beneficio Industrial y Gtos Grales (19 %): 203.330,51 €
Seguridad y Salud (1 %): 12.734,91 €
Control de Calidad (1 %): 12.734,91 €
Total Coste Contrata sin IVA :1.298.960,92 €

4.1.1.2.- Cargas de Urbanizacion

1. Coste de las obras de urbanización: 1.298.960,92 €
2. Redacción de proyectos técnicos: 152.500,00 €
3. Gastos de promoción y de gestión: 107.016,05 €
4. Indemnizaciones: 741.008,01 €
5. Gastos Realojos: 154.667,51 €
6. Gastos de recuperación y adecuación de los terrenos: 1.558.200,00 €
7. Costes de derribos de las edificaciones existentes: 900.000,00 €

Total Cargas de Urbanización: 4.912.352,49 €

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario
BIZKAIA LEIOAKO UDALA Alte DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia) Leioa

4.1.2.- COSTES DE CONSTRUCCIÓN

1. Vivienda Libre: 8.616.826,89 €
2. Vivienda de Protección Oficial Régimen General: 2.562.093,09 €
3. Vivienda de Protección Oficial Régimen Tasado: 2.744.200,10 €
4. Comercial: 282.482,20 €
5. Garajes y Trasteros: 2.656.536,96 €

Total Costes Contrata (incluyendo los gastos generales y beneficio industrial del constructor: 16.862.139,23 €

4.1.3.- OTROS COSTES DE LA PROMOCION

1. Licencias, Honorarios, Notarios, Registros, Financieros, etc: 5.840.742,50 €
2. Valor estimado del aprovechamiento Municipal: 2.530.677,41 €

Total Otros Costes de la Promoción: 8.371.419,91 €

4.1.4.- VENTAS E INGRESOS

1. Vivienda Libre: 34.672.123,00 €
2. Vivienda de Protección Oficial Régimen General: 5.883.276,00 €
3. Vivienda de Protección Oficial Régimen Tasado: 9.400.806,00€
4. Comercial: 913.000,00 €
5. Otros Usos- Garajes No vinculados: 277.950,00

Total Ventas: 51.147.155,00 €

NOTA: JUSTIFICACION VENTA VIVIENDAS VPO- RG Y VPO-TASADAS

V.P.O.

	Nº ud.	M².C.T. ud.	Total	M² Util Ud.	Total	€/ M²	PRECIO UD.	IMPORTE
VIVIENDAS	44	80,22	3.529,54	61,06	2.686,64	1.629,31		
Hasta 45 m	44			45,00	1.980,00	1.873,70	84.316,79	3.709.939
De 45 m a 60 m	44			15,00	660,00	1.792,24	26.883,61	1.182.879
Resto	44			1,06	46,64	1.629,31	1.727,06	75.991
GARAJES	44	29,71	1.251,40	26,43	1.162,92	651,72	17.224,95	757.898
TRASTEROS	44	7,50	312,16	5,46	240,24	651,72	3.558,39	156.569
Total venta vivienda de protección oficial régimen general								**5.883.276**

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 1 DIC. 2011
Secretario

V. TASADAS

	Nº ud.	M².C.T. ud.	Total	M² Util Ud.	Total	€/ M²	PRECIO UD.	IMPORTE
VIVIENDAS	44	80,63	3.547,77	61,06	2.710,40	2.715,44		
Hasta 45 m	44			45,00	1.980	3.116,96	140.263,20	6.171.581
De 45 m a 60 m	44			15,00	660	2.986,98	44.800,20	1.971.209
Resto	44			1,60	70.40	2.715,44	4.344,70	191.166
GARAJES	44	29,71	1.251,40	26,43	1.162,92	760,32	20.095,25	884.191
TRASTEROS	44	7,50	312,16	5.46	240,24	760,32	4.151,34	182.659
Total venta vivienda de protección oficial régimen tasado								**9.400.806**

4.1.5.- VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO.

Se procede a estimar el beneficio económico resultante del desarrollo urbanístico analizando el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante.

Para el cálculo de los valores de repercusión del suelo se han utilizado los siguientes textos legales:

Orden ECO / 805 /2003 , de 27 de marzo , sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre.

Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes , sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.

Decreto 39/2008 , de 4 de Marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, en concreto el artículo 7 relativo a las limitaciones en valor de repercusión y el precio de transmisión de suelo.

4.1.5.1.- Valor de Repercusión de la Edificabilidad Libre

a.- Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado Edificabilidad Libre correspondiente a viviendas:

Total metros cuadrados construídos: 10.334,33
Valor Medio de Venta: 3.100 €/m2c
Coste de Contrata: 833 €/m2c
Valor de Repercusión del Suelo: 14.217.971,21 €

b.- Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado correspondiente a la edificabilidad bajo rasante:

Total metros cuadrados construídos: 4.048,00
Valor Medio de Venta: 700 €/m2c
Coste de Contrata: 350 €/m2c
Valor de Repercusión del Suelo: 354.200,00 €

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

BIZKAIA LEIOA ERIZATEKO UDALA
AYTº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

c.- Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado correspondiente al uso terciario:

Total metros cuadrados construídos: 730,4
Valor Medio de Venta: 1.250 €/m2c
Coste de Contrata: 350 €/m2c
Valor de Repercusión del Suelo: 348.766,00 €

4.1.5.2.- Valor de Repercusión de la Edificabilidad de VPO Régimen General:

a.- Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado correspondiente a viviendas:

Total metros cuadrados útiles: 2.686,64
Valor Medio de Venta: 1.849,45 €/m2u
Valor de Repercusión del Suelo: 991.993,46 €

b.- Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado correspondiente a la edificabilidad bajo rasante:

Total metros cuadrados útiles: 1.563,56
Valor Medio de Venta: 584,86 €/m2u
Valor de Repercusión del Suelo: 182.893,40 €

4.1.5.3.- Valor de Repercusión de la Edificabilidad de VTM:

a.- Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado correspondiente a viviendas:

Total metros cuadrados útiles: 2.710,40
Valor Medio de Venta: 3.074,80€/m2u
Valor de Repercusión del Suelo: 1.666.791,20 €

b.- Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado correspondiente a la edificabilidad bajo rasante:

Total metros cuadrados útiles: 1.563,56
Valor Medio de Venta: 682,32 €/m2u
Valor de Repercusión del Suelo: 213.369,65 €

4.1.5.4..- Resumen de Valores:

Valor Total Suelo Urbanizado: 17.975.984,92 €
Valor para Propietarios con Derechos (85%): 15.279.587,18 €
Cargas de Urbanización: 4.912.352,49 €
Valor del Suelo para Propietarios Antes de Urbanizar: 10.367.234,49 €

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
EL 01 DIC. 2011
El Secretario.

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTº DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

4.1.6.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO.

Consideramos , a falta de su concreción y justificación por el proyecto de reparcelación , que el valor unitario de los terrenos resultantes es de 784,56 €/m2s (total valor suelo sin urbanizar particulares dividido entre la superficie con derechos), entendiendo la actuación es viable económica y financieramente para su desarrollo.

El estudio economico se ha realizado suponiendo la creación de un total de 188 viviendas de las cuales 100 son libres, 44 son de protección oficial y otras 44 son tasadas. Las cargas de urbanización se repercuten sobre el total viviendas quitando las que pudieran corresponder al Ayuntamiento.
(160 ud)

Sin diferenciar los diferentes subusos de viviendas la repercusión unitaria de las cargas de urbanización por vivienda, descontada las que pudieran ser de cesión municipal (15%), es de 30.702 € / vivienda , lo que demuestra que la actuación es económica y financieramente viable.

Bilbao Diciembre del 2011

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTº DE LA ANTIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario,

5.- ANEXO I: CONCLUSIONES DEL ESTUDIO GEOTÉCNICO

INSTITUTO TÉCNICO DE LA CONSTRUCCIÓN, S.A.
Delegación La Rioia
Pol. Cantabria I C/ Las Balsas, 22
26006 LOGROÑO (La Rioja)
ESPAÑA (Spain)
Tel.: (941) 24 84 90
Fax: (941) 24 81 54
www.itcsa.es
larioja@itcsa.es

15.- CONCLUSIONES. RECOMENDACIONES DE CIMENTACIÓN.

15.1. CONCLUSIONES.

GEYSER, H.P.C. encarga a I.T.C., S.A. la realización de un reconocimiento geotécnico para el proyecto de cimentación de una promoción de viviendas en el solar de la antigua factoría Delta, en Lamiako (Leioa, Bizkaia).

El área de la parcela es de 10482 m^2, siendo 9000 m^2 la superficie construida en planta del edificio proyectado, con una tipología de S+B+V a 2S+B+V a 3S+B+V+BC.

Para el presente informe se han realizado 11+1 sondeos mecánicos y12 penetrómetros DPSH, así como ensayos de laboratorio.

En este apartado, así como en todos los del presente informe y salvo indicación contraria, **las cotas se referencian con respecto a las de inicio de los ensayos**, aproximadamente coincidente con cota de acera de calle Langileria.

A. Capas reconocidas (de forma resumida):

Capa	Espesor (m)	Cotas de aparición (m)	Litología dominante	Capacidad portante bruta* (kp/cm^2)
Rellenos, suelos vegetales	0.80-3.40	De 0.00 a -0.80 (-3.40)	Rellenos de escombro de construcción, restos de hormigón en masa ciclópeo, muros de mampostería, rellenos estructurados de escorias e tongadas	-
Arenas ocres de playa	3.00-6.50	De -3.00 (-3.40) a -6.00 (-8.80)	Arenas limosas ocres	1.70-2.00
Facies grises estuarinas	1.00->10.00	De -6.00 (-8.80) a -8.90 (-25.50)	Arenas limosas grises y arcillas y limos arenosos negruzcos	0.50
Nivel basal	0.00-12.60	Variable (ver perfiles de correlación en Anexos)	Gravas arenosas y arcillosas	1.50
Sustrato rocoso cretácico	>10.00	A partir de -8.30 (-25.50)	Areniscas, lutitas y basaltos	5.00

(*) La capacidad portante bruta no representa necesariamente la tensión admisible de cimentación de la capa (ver Apdo.15.2).

BIZKAIA LEIOA ELIZATEGIA DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia) Leioa
Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

ITC-LO-0854-EG-

INSTITUTO TÉCNICO DE LA CONSTRUCCIÓN, S.A.
Delegación La Rioja
Pol. Cantabria I C/ Las Balsas, 22
26006 LOGROÑO (La Rioja)
ESPAÑA (Spain)
Tel.: (941) 24 84 90
Fax: (941) 24 81 54
www.itcsa.es
larioja@itcsa.es

B. Nivel freático:

Se ha detectado nivel freático a cota variable entre -3.00 y -4.00 metros desde cota de acera de C/ Langileria.

Este nivel freático está asociado al régimen de mareas astronómicas de la zona y muestra oscilaciones de hasta 1.00 metros detectadas en el presente estudio.

El nivel freático se considera no deprimible mediante bombeos convencionales, estando conectado hidráulicamente con el mar (a través del río Gobelas) y con la ría del Nervión.

C. Agresividad:

Ninguna de las capas de terreno reconocidas es agresiva hacia los cementos y hormigones de cimentación.

El agua freática analizada es agresiva hacia los cementos y hormigones de cimentación, con categoría de ataque Qa-Qb.

D. Excavaciones:

Mediante excavadoras convencionales sin empleo de maquinaria de gran potencia o martillo neumático para la capa de suelos granulares finos, gruesos y suelos cohesivos.

Se prevén hundimientos generalizados en la capa y problemas severos con maquinaria específica (pilotes, muros pantallas...) por el comportamiento sifonante de gran parte de la columna litológica descubierta.

Necesidad de empleo de martillo neumático de forma discontinua para actuaciones sobre la capa de sustrato rocoso cretácico sano.

E. Condiciones de excavación:

Son previsibles graves problemas de estabilidad de taludes en la obra en estudio.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
ITC-LO-0854-E6

INSTITUTO TÉCNICO DE LA CONSTRUCCIÓN, S.A.
Delegación La Rioja
Pol. Cantabria I C/ Las Balsas, 22
26006 LOGROÑO (La Rioja)
ESPAÑA (Spain)
Tel.: (941) 24 84 90
Fax: (941) 24 81 54
www.itcsa.es
larioja@itcsa.es

Es imprescindible la entibación eficiente de las paredes de la excavación, desde un metro por encima del nivel freático (a -2.00 a -3.00 metros).

La excavación de las arenas ocres de playa y arenas grises estuarinas será imposible salvo depresión del nivel freático.

F. Reutilización de materiales:

No se han efectuado ensayos de laboratorio encaminados a estudiar la reutilización de materiales en otro tipo de obras. Queda fuera de los objetivos contratados del estudio geotécnico de cimentaciones presente, la valoración de la reutilización de las diferentes capas.

A partir de los datos disponibles todos los suelos cuaternarios más superficiales se clasifican, de acuerdo con el PG-3 (2002), como SUELO TOLERABLE-ADECUADO o incluso MARGINAL, de forma orientativa (arenas).

G. Condiciones particulares:

Perfil litológico de parámetros geotécnicos mediocres a muy malos y con una fuerte variabilidad lateral, la cual condiciona drásticamente las opciones de cimentación.

La ejecución de más de una planta de sótano se prevé extremadamente dificultosa y económicamente implica un elevado sobrecosto, al requerir contención severa hasta -25.50 metros y cimentaciones compensadas (losas de reparto) o cimentaciones profundas (pilotaje de gran longitud).

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

ITC-LO-0854-EG-

INSTITUTO TÉCNICO DE LA CONSTRUCCIÓN, S.A.
Delegación La Rioja
Pol. Cantabria I C/ Las Balsas, 22
26006 LOGROÑO (La Rioja)
ESPAÑA (Spain)
Tel.: (941) 24 84 90
Fax: (941) 24 81 54
www.itcsa.es
larioja@itcsa.es

14.2. RECOMENDACIONES DE CIMENTACIÓN.

A partir del reconocimiento geotécnico efectuado se ha definido una serie de niveles y capas que han sido descritas en apartados previos.

Se desconocen las opciones de cimentación, actuaciones previstas en detalle y otras consideraciones de carácter geotécnico o constructivo.

A continuación se exponen las opciones de cimentación recomendadas.

Opción de cimentación 1: cimentación con planta de sótano.

A.- ZAPATA DIRECTA.

Ejecución de zapatas corridas, perimetrales o arriostradas (preferentemente en dos direcciones) desplantadas sobre la capa de arenas ocres de playa con tensión de contacto de hasta 1.50 kp/cm^2.

Con esta opción, los asientos serán admisibles si la cimentación apoya correctamente en dicha capa (ver limitaciones de asiento para diferentes anchos de zapata y tensión de cimentación en anexos).

El agua freática presenta un grado de agresividad química al hormigón Qa-Qb (EHE-08).

Ejecución de medidas de impermeabilización y drenaje en trasdós y bajo la solera de sótano, que cumplan los criterios del DB-HS del CTE (2006), para mitigar la previsible concentración de humedades.

B.- LOSA ARMADA DE REPARTO.

Ejecución de una losa armada de cimentación, de canto a determinar por el proyectista, con tensión de contacto máxima de 2.00 kp/cm^2. La tensión admisible está corregida por la descompresión por excavación sobre arenas ocres de playa (tensión efectiva vertical de 1.33 kp/cm^2).

El módulo de balasto, K_{30}, a considerar será de hasta 5.0 kp/cm^3.

El agua freática presenta un grado de agresividad química al hormigón Qa-Qb (EHE-08).

Ejecución de medidas de impermeabilización y drenaje en trasdós y bajo la solera de sótano, que cumplan los criterios del DB-HS del CTE (2006), para mitigar la previsible concentración de humedades.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario
BIZKAIA LEIOA ANTE IGLESIA DE LEIOA

I T C - L O - 0 8 5 4 - E G -

INSTITUTO TÉCNICO DE LA CONSTRUCCIÓN, S.A.
Delegación La Rioja
Pol. Cantabria I C/ Las Balsas, 22
26006 LOGROÑO (La Rioja)
ESPAÑA (Spain)
Tel.: (941) 24 84 90
Fax: (941) 24 81 54
www.itcsa.es
larioja@itcsa.es

No es recomendable la ejecución de mejoras parciales de terreno (con objeto de poder mejorar la tensión de cimentación y el módulo de balasto), basadas en paquetes granulares de alta eficiencia, debido a las limitaciones de ejecución dentro de la parcela.

C.- CIMENTACIONES PROFUNDAS.

En el supuesto de ejecución de una planta de sótano en la que las cargas de cimentación no permitan el planteamiento de cimentaciones según las opciones de zapata directa y losa armada de reparto con los parámetros de cálculo expuestos, será necesaria la ejecución de cimentaciones profundas.

La existencia de un perfil litológico fuertemente asimétrico, con estratos resistentes a gran profundidad y situados bajo el nivel freático invalida la ejecución de pozos zapata. En este caso es viable la ejecución de pilotes barrenados *in situ* o micropilotes. Se desaconseja la ejecución de pilotes hincados (por presencia de nivel freático y capas elásticas).

La existencia de niveles sifonantes con densidad sumergida relativamente baja, puede dar lugar a contaminaciones con lodos bentoníticos que complica la correcta ejecución de determinado tipo de pilotajes.

En el supuesto de optar por este tipo de soluciones los parámetros de cálculo son:

Capa	Resistencia por fuste kp/cm^2	Resistencia por punta kp/cm^2	Espesor de la capa (m)
Rellenos, suelos vegetales	-	-	0.80-3.40
Arenas ocres de playa	0.30	-	3.00-6.50
Facies grises estuarinas	0.12	-	1.00->10.00
Nivel basal	0.34	-	0.00-12.60
Sustrato rocoso cretácico	0.94	5.00	>10.00

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario,
BIZKAIA LEIOA UDALA
AYTO. DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

Coeficientes de permeabilidad:

Con objeto de definir el *grado de impermeabilidad* exigido por el DB-HS (salubridad) del CTE (2006) se aportan datos orientativos de permeabilidad relativa de las diferentes capas litológicas descubiertas.

Coeficientes de permeabilidad relativa:

ITC-LO-0854-EG-

INSTITUTO TÉCNICO DE LA CONSTRUCCIÓN, S.A.
Delegación La Rioja
Pol. Cantabria I C/ Las Balsas, 22
26006 LOGROÑO (La Rioja)
ESPAÑA (Spain)
Tel.: (941) 24 84 90
Fax: (941) 24 81 54
www.itcsa.es
larioja@itcsa.es

Rellenos granulares (de trasdós o solera):	--
Suelos arenosos de playa:	10^{-3} cm/s
Suelos arenosos de estuario:	10^{-5} cm/s
Nivel basal (suelo granular grueso):	10^{-3} cm/s
Sustrato rocoso cretácico sano:	10^{-8} cm/s

De acuerdo con el DB-HS del CTE se valora el grado de impermeabilidad para muros.

	Coeficiente de permeabilidad del terreno		
Presencia de agua	$K_s \geq 10^{-2}$ cm/s	$10^{-5} < K_s < 10^{-2}$ cm/s	$K_s \leq 10^{-5}$ cm/s
ALTA	5	5	4
MEDIA	3	2	2
BAJA	1	1	1

Tabla 2.1. Grado de impermeabilidad mínimo exigido a los muros (DB-HS, CTE, 2006).

En el caso que nos ocupa (1 sótano) el grado de impermeabilidad mínimo exigido será de 2.

Por otro lado el grado de impermeabilidad mínimo del suelo, según el DB-HS del CTE se recoge en la siguiente tabla:

	Coeficiente de permeabilidad del terreno	
Presencia de agua	$K_s > 10^{-5}$ cm/s	$K_s \leq 10^{-5}$ cm/s
ALTA	5	4
MEDIA	4	3
BAJA	2	1

Tabla 2.1. Grado de impermeabilidad mínimo exigido a los suelos (DB-HS, CTE, 2006).

En el caso que nos ocupa el grado de impermeabilidad mínimo exigido al suelo será de 4.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

Cimentación de grúas y otras estructuras pesadas temporales:

Con respecto a la ubicación de grúas y otras estructuras pesadas, durante la ejecución de la obra se podrán apoyar sobre la capa de arenas ocres de playa, con tensiones de contacto de hasta 1.00 kg/cm^2.

ITC-10-0854-EG-

INSTITUTO TÉCNICO DE LA CONSTRUCCIÓN, S.A.
Delegación La Rioja
Pol. Cantabria I C/ Las Balsas, 22
26006 LOGROÑO (La Rioja)
ESPAÑA (Spain)
Tel.: (941) 24 84 90
Fax: (941) 24 81 54
www.itcsa.es
larioja@itcsa.es

Se desconocen los datos referentes a la instalación de la grúa (dimensiones del dado, carga vertical y momento nominal considerado). Corresponde al técnico redactor del proyecto de grúa para el cumplimiento de la ITC MIE-AEM 2 la responsabilidad sobre la forma de utilización de los resultados que aquí se exponen.

Muros de contención de tierras:

Supuesto: cimentación de muros contra la calle Langileria (aprox. 3.50 metros).

A continuación se exponen datos promedios pésimos para el cálculo de muros de contención (muros de sótano). Parámetros promedio de cálculo (muro contra rellenos y arenas de playa):

Ángulo de rozamiento interno promedio:	20º
Cohesión promedio:	0.10 kp/cm^2
Densidad aparente:	2.00 g/cm^3
Densidad sumergida:	no procede (1 sótano)
Tensión de cimentación:	Ver diseño de cimentaciones

Soleras y viales:

No se ha consignado el estudio y dimensionamiento de explanadas y firmes en el presente estudio. No se han efectuado ensayos específicos para determinar la clasificación real y capacidad de soporte de las diferentes capas reconocidas.

De forma genérica, para obras de asfaltado, soleras de aparcamientos, etc., con tránsito de vehículos pesados de gran tonelaje, se recomienda una sustitución de 1.00 metros de terreno por zahorras naturales / artificiales con un requerimiento de CBR > 20. Deberá exigirse un grado de compactado mínimo del 98 % del Próctor Modificado del material de referencia. Se considera muy recomendable la colocación de una capa basal de bolo drenante (material de rechazo de cantera, escollera fina,...) de un espesor de 0.50 metros, apisonado. Para soleras con cargas de uso importantes se recomienda su refuerzo y la colocación de, al menos, 75 cm de zahorras compactadas en tres tongadas de 25 cm, a 98 % del Próctor Modificado de referencia del material.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario

Ejecución de plantas de sótano adicionales (2ª y 3ª planta):

La ejecución de una planta de sótano es técnicamente viable y económicamente factible, no requiriendo medios especiales de excavación, contención y cimentación, puesto que se sitúa sobre el nivel freático.

BIZKAIA LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTº DE LA ANTIGUESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

ITC-LO-0854-EG-

INSTITUTO TÉCNICO DE LA CONSTRUCCIÓN, S.A.
Delegación La Rioja
Pol. Cantabria I C/ Las Balsas, 22
26006 LOGROÑO (La Rioja)
ESPAÑA (Spain)
Tel.: (941) 24 84 90
Fax: (941) 24 81 54
www.itcsa.es
larioja@itcsa.es

La ejecución de dos o más plantas de sótano implica la excavación bajo el nivel freático. La excavación sobre arenas sifonantes resulta imposible. En cuanto se produzca el proceso de sifonamiento habrá un flujo continuo de arena hacia la excavación. Ésta no progresará y existe riesgo de afección a viales y cimentaciones vecinas por remoción del nivel de arenas.

Puesto que existe conexión hidráulica con la ría y con el mar a través del río Gobelas, es necesaria una contención eficiente del nivel freático y su posterior depresión efectiva. Para conseguir la contención del nivel freático es necesario ejecución de sistemas de entibación eficaces, si bien todos ellos plantean problemas graves de ejecución y grandes sobrecostos económicos. En la tabla adjunta se resumen algunos de ellos:

Sistema de contención	Tipología de cimentación 2º y 3º sótano	Problemática específica de ejecución	Sobrecosto económico relativo de contención*
Muro pantalla	Losa de reparto compensada Pilotaje profundo	Contaminación de lodos bentoníticos por arenas sifonantes. Empleo de trépano o hidrofresa sobre sustrato rocoso volcánico. Se prevé inviable esta técnica.	Muy Alto- extremadamente alto
Pantalla secante / tangente pilotes	Losa de reparto compensada Pilotaje profundo	Necesidad de entibación completa de los pilotes. Empleo de útiles armados para excavación sobre sustrato rocoso	Extremadamente alto
Pantalla secante / tangente micropilotes	Losa de reparto compensada Pilotaje / micropilotaje profundo	Necesidad de entibación completa de los micropilotes.	Extremadamente alto
Tablestacado	Losa de reparto compensada Pilotaje / micropilotaje profundo	Desviación de tablestacado, presencia de niveles granulares gruesos. Sustrato rocoso con niveles de gran resistencia y vergente (implica astillamientos, roturas y deformaciones en tablestacas). Gran profundidad de hinca (>25 m)	Muy Alto
*: Valoración relativa frente a un muro de contención convencional, sujetos a numerosas variables técnicas y de mercado.			

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 01 DIC. 2011
El Secretario.
BIZKAIKO LURRALDE ANTOLAMENDUKO UDALA
AYTO. DE LA M.N. Y M.L. IGLESIA DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

Consideraciones adicionales:

Se considera necesario que, tras la ejecución de las excavaciones previstas, personal competente ratifique por escrito los perfiles estratigráficos y los parámetros geotécnicos establecidos en este informe con el objeto de tomar la decisión adecuada en caso de no observar el terreno descrito en el mismo (debido a cambios rápidos de litologías, variaciones de las cotas de aparición de los diversos materiales, etc.).

ITC-LO-0854-EG-

GRUPO ATISAE
INSTITUTO TÉCNICO DE LA CONSTRUCCIÓN S.A.

INSTITUTO TÉCNICO DE LA CONSTRUCCIÓN, S.A.
Delegación La Rioja
Pol. Cantabria I C/ Las Balsas, 22
26006 LOGROÑO (La Rioja)
ESPAÑA (Spain)
Tel.: (941) 24 84 90
Fax: (941) 24 81 54
www.itcsa.es
larioja@itcsa.es

Este informe consta de ciento seis páginas de texto numeradas y selladas y de nueve anexos.

Logroño, 25 de noviembre de 2010

RUT JIMÉNEZ SAN PEDRO
Doctora en Ciencias Geológicas
Geóloga colegiada nº 4786

ALBERTO BANDRÉS MARTÍNEZ
Doctor en Ciencias Geológicas
Geólogo colegiado nº 4665

JOSÉ MARÍA CASTILLÓN RIDRUEJO
Ingeniero Industrial
Director Delegación I.T.C. La Rioja

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLEN
El 01 DIC. 2011
El Secretario

BIZKAIA LEIOA ELEIZATEKO UDALA
AYTO. DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA (Bizkaia)
Leioa

ITC-LO-0854-EG-