

**PLAN PARCIAL SECTOR "39" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LEIOA
Y DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ERANDIO**

(BIZKAIA)

TEXTO 6. REMISION PARA PUBLICACIÓN EN EL BOB

1 SEP 2005

Promotor:

INMUEBLES MADARIAGA PROMOCIONES SL

Equipo Redactor:

**Gonzalo ISPIZUA ANDUIZA- Arquitecto.
Iñigo de ITUARTE LOPEZ- Arquitecto.
PEREZ SASIA & ABOGADOS ASOCIADOS.**



AYUNTAMIENTO DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA

Fecha: 4 Julio de 2005

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento, paginado del 1 al 64, forma parte del Plan Parcial del Sector 39 – Saltuena, del P.G.O.U. de Leioa, aprobado definitivamente mediante Orden Foral 179/2005, de 9 de febrero.

Leioa, a 31 de agosto de 2005
EL SECRETARIO ACCTAL.,

Pg



ÍNDICE

I.- MEMORIA

pagina

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- CONDICIONES DEL ENCARGO

1.2.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

1.3.- CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE LEIOA Y DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ERANDIO PARA LA ZONA DEL SECTOR 39 SALTUENA

1.3.1.- PLAN GENERAL Y PAU DE LEIOA

1.3.2.- NORMAS SUBSIDIARIAS DE ERANDIO

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.1.- CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN Y OPORTUNIDAD DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.2.1.- Emplazamiento y situación

2.2.2.- Características naturales del Territorio

a) Topografía

b) Geología y geotecnia

2.2.3.- Usos y edificaciones existentes

2.2.4.- Infraestructuras existentes

a) Abastecimiento de agua potable

b) Saneamiento y alcantarillado

c) Red de Energía Eléctrica

d) Alumbrado Público

e) Abastecimiento de gas

f) Telefonía

2.2.5.- Estructura de la Propiedad del Suelo y listado de Parcelario del Sector "39" Saltuena

2.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

2.3.1.- Ordenación Básica.- Normas Subsidiarias y Plan General

2.3.2.- Condicionantes Particulares

2.4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.5.- ORDENACIÓN URBANA RESULTANTE

2.5.1.- Parcelas Industriales

2.5.2.- Área de reserva de espacios verdes

2.5.3.- Área de reserva de interés público y social

2.5.4.- Sistema de vialidad local

2.5.5.- Cuadro resumen de zonificación, parcelación y aprovechamientos

2.5.6.- Cesiones



2.5.7.- Compromisos y Garantías

2.6.- MEMORIA TÉCNICA DE INFRAESTRUCTURAS

- 2.6.1.- Red viaria
- 2.6.2.- Red de abastecimiento de agua
- 2.6.3.- Red de energía eléctrica
- 2.6.4.- Redes de saneamiento
- 2.6.5.- Alumbrado público
- 2.6.6.- Red de telefonía
- 2.6.7.- Red de abastecimiento de gas

2.7.- ANEXO A LA MEMORIA.- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

- 2.7.1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización
- 2.7.2.- Relación de propietarios afectados
- 2.7.3.- Forma de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas a) Cesiones obligatorias y otras obligaciones de los propietarios
b) Determinación del sistema de actuación
c) Modo de ejecución de las obras y previsiones sobre la futura conservación de las mismas
- 2.7.4.- Compromisos entre el urbanizador, promotor del Plan Parcial y el Ayuntamiento
- 2.7.5.- Compromisos entre el urbanizador, promotor del Plan Parcial y los futuros propietarios de los solares
- 2.7.6.- Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos
- 2.7.7.- Medios económicos

II.- PLANOS DE INFORMACIÓN

III.- PLANOS DE PROYECTO

IV.- ORDENANZAS REGULADORAS

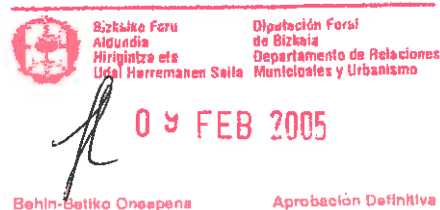
1.- DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

- 1.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- 1.2.- VIGENCIA Y JERARQUÍA DE LOS DIFERENTES COMPONENTES
- 1.3.- MODIFICACIONES
- 1.4.- DESARROLLO
- 1.5.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

2.- CALIFICACIONES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

- 2.1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- 2.2.- RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES.- ORDENANZAS DE SUSTITUCIÓN AUTORIZADA
- 2.3.- ESTUDIOS DE DETALLE
- 2.4.- PARCELACIONES
- 2.5.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- 2.6.- CONCESIÓN DE LICENCIAS DE OBRA

3.- ORDENANZAS GENERALES



3.1.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE DELIMITAN LOS APROVECHAMIENTOS**3.2.- NORMATIVA DE LAS ORDENANZAS GENERALES****4.- ORDENANZAS PARTICULARES****4.1.A - ÁREA INDUSTRIAL PRIVATIZABLE PARCELAS 7-8-9-10-11-12**

- 4.1.a.- Usos permitidos en el espacio edificable
- 4.1.b.- Usos tolerados en el espacio edificable
- 4.1.c.- Usos prohibidos en el espacio edificable
- 4.1.d.- Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios
- 4.1.e.- Parámetros urbanísticos

4.1.B - ÁREA TERCIARIO PRIVATIZABLE PARCELAS 1-2-3-4-5-14

- 4.1.a.- Usos permitidos en el espacio edificable
- 4.1.b.- Usos tolerados en el espacio edificable
- 4.1.c.- Usos prohibidos en el espacio edificable
- 4.1.d.- Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios
- 4.1.e.- Parámetros urbanísticos

4.1.C - ÁREA RESIDENCIA PRIVATIZABLE PARCELA 6

- 4.1.a.- Usos permitidos en el espacio edificable
- 4.1.b.- Usos tolerados en el espacio edificable
- 4.1.c.- Usos prohibidos en el espacio edificable
- 4.1.d.- Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios
- 4.1.e.- Parámetros urbanísticos

4.1.D - ÁREA COMERCIAL PRIVATIZABLE PARCELAS 13

- 4.1.a.- Usos permitidos en el espacio edificable
- 4.1.b.- Usos tolerados en el espacio edificable
- 4.1.c.- Usos prohibidos en el espacio edificable
- 4.1.d.- Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios
- 4.1.e.- Parámetros urbanísticos

4.2.- SISTEMA LOCAL VIARIO

- 4.2.1.- Usos permitidos
- 4.2.2.- Parámetros Urbanísticos

4.3.- ÁREA DE ESPACIOS LIBRES: ZONAS VERDES Y JARDINES

- 4.3.1.- Usos permitidos
- 4.3.2.- Parámetros Urbanísticos

4.4.- ÁREA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

- 4.4.1.- Usos permitidos
- 4.4.2.- Parámetros Urbanísticos

4.5.- ÁREA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

- 4.5.1.- Usos permitidos
- 4.5.2.- Parámetros Urbanísticos

5.- COEFICIENTES DE PONDERACION ENTRE USOS**V.- PLAN DE ETAPAS**

VI.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.- CRITERIOS EN LA VALORACIÓN DEL COSTO TOTAL

2.- PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

3.- VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIONES

4.- VALORACIÓN HONORARIOS DE TÉCNICOS Y DE GESTIÓN

5.- RATIOS SIGNIFICATIVOS

* Nota informativa. El cambio de denominación del toponímico ámbito de Zaltuena a Saltuena ha sido motivado por requerimiento municipal, y a instancias del Area de Cultura del Ayuntamiento de Leioa.



I. MEMORIA

**Texto de aprobación definitiva para publicación
en el Boletín Oficial de Bizkaia.**

PLAN PARCIAL SECTOR "39" Saltuena

Antecedente de tramitación administrativa del presente Plan Parcial

Por Resolución de la Comisión de Gobierno nº 699/2003 de 22 de Diciembre de 2003, se acordó la **aprobación inicial** del expediente del presente Plan Parcial de Saltuena.

Tras dicha aprobación se mantuvieron diversas entrevistas con los servicios técnicos municipales, en las que se solicitó la subsanación de algunas deficiencias que se recogieron para la aprobación PROVISIONAL. Alcanzada dicha aprobación provisional se solicitó la elaboración de un nuevo texto refundido que recogiera los extremos que a continuación se señalaron. Los aspectos que se modificaron tras la aprobación provisional respecto del presentado afectaron a los siguientes elementos:

1. Incremento del número de plazas en la zona de oficinas hasta alcanzar el total del Plan 1700 uds.
2. Se incorpora como carga de urbanización y de cesión obligatoria para el promotor del sector, el terreno afectado por el nuevo ramal de acceso a los caseríos ubicados en la parte baja del embalse. Este ramal nace en la nueva rotonda diseñada y llega hasta su enlace al camino actual. Se acompañan los planos del trazado.
3. Se incluye la necesidad de que el proyecto de urbanización justifique el cumplimiento de la ley y reglamentos de accesibilidad.
4. Se incluye la obligación de ceder a la administración el suelo correspondiente a la reserva social y deportiva, así como a que el mantenimiento del resto de los suelos de cesión sea privado.
5. Se incluye la obligación de mantener desde la comunidad de propietarios del sector los accesos al polígono hasta el momento en que el vial de unión de la trompeta de acceso con el acceso ubicado junto a la gasolinera sea abierto.

Presentado el documento para la **aprobación definitiva**, mediante Orden Foral nº 179/2005, de 9 de febrero, de la Diputación de Bizkaia, se acordó la aprobación definitiva, requiriendo subsanar algunos aspectos formales que no suponen alteración esencial en el documento.

Nota para el texto de publicación del BOB

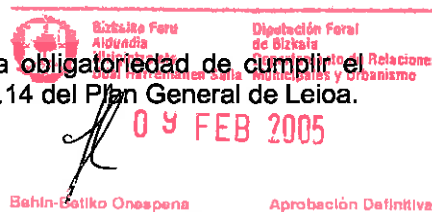
Se han recogido las modificaciones acordadas en la orden foral de aprobación definitiva, por acuerdo con los servicios técnicos de la diputación, en los siguientes términos.

Apartado 1.1.- Incremento de la separación al lindero del equipamiento social de 3 a 5 metros.-

Esta corrección se recoge en el apartado 4.5 (página 56) señalando una separación a linderos de 5 metros.

Apartado 1.2.- Aumento del número de plazas de aparcamiento o restricción de la posibilidad de modificar los usos de los edificios.-

En la ficha descriptiva de cada parcela resultante se especifica la **obligatoriedad de cumplir el estándar de aparcamientos derivado de la aplicación del artículo 6.3.14 del Plan General de Leioa.**



Apartado 1.3.- Determinación de las plazas destinadas a las personas con movilidad reducida.-

Se recoge en el Plan Parcial la obligación de cumplir con el estándar de la Ley y Reglamentos de Accesibilidad.

Apartado 1.4.- Exclusión de los sistemas general de la superficie generadora de aprovechamiento.-

Se excluye de la superficie generadora de aprovechamiento tanto el sistema general preexistente, como el sistema general de nueva creación previsto en el planeamiento general para la ejecución del Bidegorri. Por este motivo, el aprovechamiento total del sector se reduce de 86.102 m2 a 85.557 m2. Esta corrección afecta a todos los cuadros de aprovechamientos de cada parcela que han sido directa y proporcionalmente reducidos.

Apartado 1.5.- Reducción de la parcela privatizable al 30% de la superficie del Sector en aplicación de la Modificación Puntual de Erandio para el Sector Z.-

La exigencia de esta corrección obedece a un error material de la Orden Foral de aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Erandio para el Sector Z, por lo que no resulta exigible.

1.6.- Reducción de las alturas de los edificios a 12,5 metros a 12 metros para uso industrial y de 28,90 a 20 metros para el uso de oficinas en cumplimiento de la Modificación Puntual de Erandio.-

Se ha reducido la altura de los edificios a la requerida por la Orden Foral en la parte del ámbito incluida en Erandio.

1.7.- Eliminación de la altura reguladora mediante silos de almacenamiento y elementos de carácter emblemático.-

Se ha suprimido la previsión a este respecto que se señalaba en el documento anterior.

1.8.- Imposición de redacción previa de Estudios de Detalle y ordenanza de materiales homogéneos, con objeto de dotar de una imagen unitaria al conjunto.-

Dado que se trata de una mera recomendación se ha considerado adecuado no incorporarla.

1.9.- Incorporación correcta de los parámetros del planeamiento de Erandio a la Memoria.-

Se han corregido los parámetros señalados.

1.10.- Deberán ajustarse los parámetros edificatorios y reconsiderar la ubicación del edificio central.-

Se han ajustado los parámetros edificatorios, sin necesidad de reconsiderar el edificio central.

1.11.- Cómputo de la totalidad de la superficie sobre rasante, independientemente de su destino a garajes, trasteros, almacenes o instalaciones no lucrativas.-

Se ha suprimido la previsión a este respecto que se señalaba en el documento anterior.

1.12.- Eliminación del eje perpendicular a la carretera de La Avanzada, debiendo rematarse en su caso el vial en el interior del Sector.-

Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Hartzeraren Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

09 FEB 2005

Se ha diseñado una solución viaria transitoria hasta que pueda ejecutarse la prolongación del vial definitivo.

1.13.- Autonomía técnica de la actuación, posibilitando el giro de vehículos sobre el vial de la Universidad.-

Se ha diseñado una solución viaria transitoria hasta que pueda ejecutarse la prolongación del vial definitivo.

1.14.- Ajuste de la rotonda de enlace a la carretera foral a los criterios de carreteras del Departamento Foral competente.-

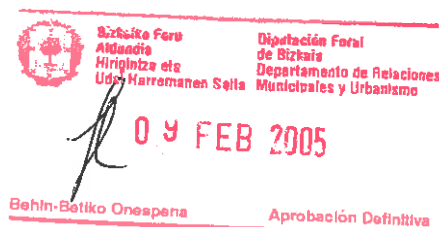
El Proyecto de Urbanización incorporará en el diseño de la rotonda los criterios que se establezcan por la Administración sectorial competente.

1.15.- La vialidad será apta para la circulación de camiones, con radios de giro no inferiores a 9 metros.-

El Proyecto de Urbanización concretará el diseño de los viales con el fin de que se cumplan estos radios de giro.

1.16.- Corrección de errores.-

Se corrigen las erratas señaladas.



RELACIÓN DE TITULARES DEL ÁMBITO SALTUENA

Parcelario Municipal

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	Inmuebles Madariaga Promociones SL	84548,07
8	Eurocis SA	2160,27
9	Inmuebles Baseibar SA	1449,25
10	Eurocis SA	1475,00
11	Eurocis SA	2811,45
12	Ayuntamiento Bilbao	832,96
13	Ayuntamiento Bilbao	2357,16
16	Inmuebles Madariaga Promociones SL	9388,76
16 bis	Carretera	321,14
17	Eurocis SA	144,92
18	Inmuebles Madariaga Promociones SL	1859,85
20	Ayuntamiento Bilbao	7786,05
21	Inmuebles Madariaga Promociones SL	1574,25
22	Ayuntamiento Bilbao	1048,35
23	D. Jesús Mota Learra	584,47
24	Chiribitas SA	4884,60
25	D. Jesús Mota Learra	1118,11
26	Dña. Begonia, Soledad y Aranzazu Intzarube Sarria	8582,42
27	Dña. María Zarraga Achalandabaso	486,51
28	Dña. María Zarraga Achalandabaso	1250,29
29	Dña. Begonia, Soledad y Aranzazu Intzarube Sarria	539,34
30	Dña. María Zarraga Achalandabaso	1211,14
31	Dña. Begonia, Soledad y Aranzazu Intzarube Sarria	1015,10
32	Dña. María Zarraga Achalandabaso	1513,99
33	Ybarra y otro.	2205,35
40	Inm. Madariaga Promociones SL (camino)	1498,18
41	Inm. Madariaga Promociones SL (camino)	564,75
42	Inm. Madariaga Promociones SL (camino)	191,99
43	Inm. Madariaga Promociones SL (camino)	44,35
44	Terrenos ocupados por la carretera (Sist. Gen)	3408,00
45	Inm. Madariaga Promociones SL (camino)	56,36
TOTAL SUPERFICIE (M2).....		146912,43



Bizkaia Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Sektorea

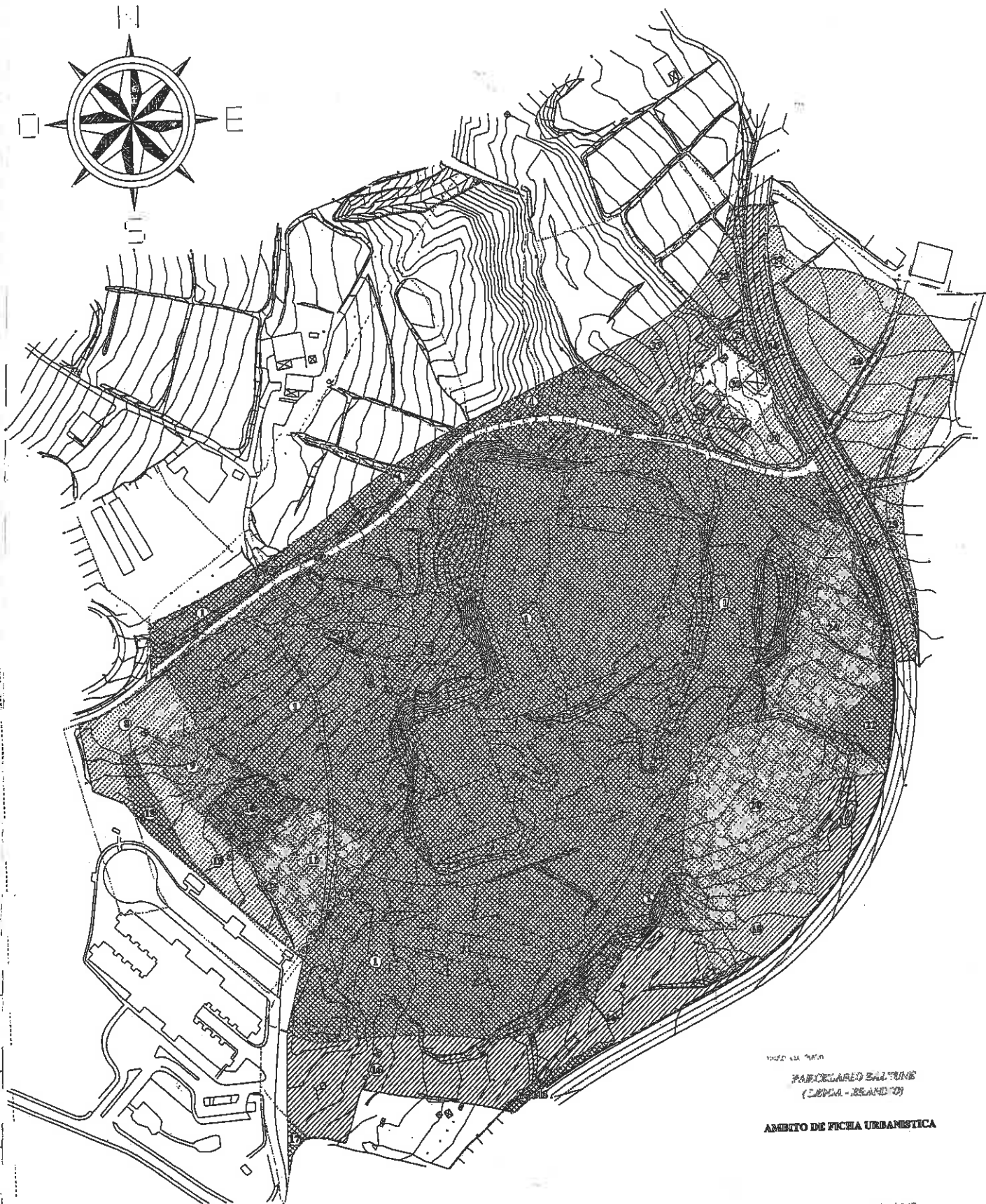
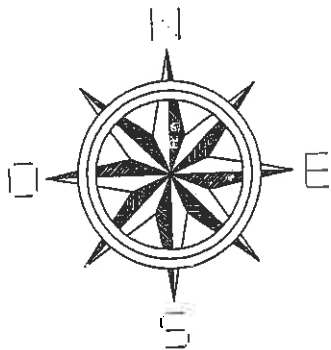
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

R

09 FEB 2005

Behin-Betiko Onespene

Aprobación Definitiva



SUP. AMBITO LEIOA.....117.835,03 m²
 SUP. AMBITO ERANDIO.....29.077,32 m²
 SUP. TOTAL AMBITO.....146.912,35 m²

PROYECTO DE
PARCELARIO SALTUNE
 (LEIOA - ERANDIO)
AMBITO DE FICHA URBANISTICA

PROYECTO DE PARCELARIO SALTUNE (LEIOA - ERANDIO)

ESCALA 1/2.000



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

FECHA: 04 FEB 2005

04 FEB 2005

Behin-Betiko Oropena

Aprobación Definitiva

I.-MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- CONDICIONES DEL ENCARGO

Se recibe por parte de este equipo redactor el encargo de la redacción de la elaboración del Plan Parcial del Sector "39" Saltuena, según las determinaciones contenidas en el Plan General de Leioa, en el Programa de Actuación Urbanística de este sector, actualmente en tramitación simultánea con este Plan Parcial, y de acuerdo al contenido establecido en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Erandio que se encuentran definitivamente aprobadas por OF 1302/2003 de 24 de noviembre.

Encarga la elaboración del Plan Parcial, la sociedad INMUEBLES MADARIAGA PROMOCIONES S.L., con domicilio a efectos de notificaciones en Bilbao (48.009), calle Gran Vía, 58-4º, con CIF núm. B - 95.030.607.

Los redactores de este documento son Gonzalo Ispizua Anduiza e Iñigo de Ituarte López, arquitectos del COAVN, delegación de Bizkaia nº 1188 y 2351, con domicilio profesional en Bidezabal nº9, 7ºB de Getxo y Pérez Sasía Abogados Asociados, con domicilio en Bilbao, c/ Gran Vía 58, Ppal.

1.2.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El ámbito territorial del presente Plan Parcial es el Sector "39" Saltuena que recoge terrenos incluidos en dos términos municipales. En su mayor parte en Leioa (aproximadamente 11,7 has) y el resto en Erandio (2,9 has). Por acuerdo alcanzado entre los dos municipios según el convenio urbanístico suscrito, el trámite urbanístico se lleva desde el Ayuntamiento de Leioa, dando del mismo traslado al Ayuntamiento de Erandio, para su oportuna aprobación.

El objetivo del Plan Parcial es el desarrollo de las Normas Subsidiarias en Erandio, y del Plan General, y del Programa de Actuación Urbanística en Leioa para revitalizar una zona, como es el antiguo hospital civil en situación inconclusa.

El planeamiento de Leioa, consciente de la problemática urbanística que ha comportado el edificio hospitalario inacabado, ha sido sensible en cuanto a que sus determinaciones urbanísticas han tenido en cuenta, que por su ubicación física y por la red viaria que circunda el hospital, era necesaria la tramitación de un Plan Parcial que incluiría terrenos de Erandio. Sin embargo, en este municipio de Erandio, por la antigüedad de sus Normas, y posiblemente por la dificultad que entraña la operación, no se diseñó la elaboración de un Plan Parcial conjunto con Leioa, lo que ha obligado a que se tramite una modificación puntual de las mismas.

Con el ánimo de armonizar los esfuerzos urbanísticos de ambos municipios, se suscribió un convenio urbanístico el 15 de Noviembre del 2000.

La definición de la forma del Sector "39" Saltuena tanto por parte de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio como por el PGOU de Leioa, viene obligado por los límites de los viales colindantes que lo circundan y por el contenido del convenio urbanístico suscrito.

La normativa de Rango Superior vigente, queda en definitiva constituida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio y el Plan General de Leioa que son los que marcan las directrices concretas de todo tipo adoptadas en el proceso de ordenación de este

09 FEB 2005

Plan Parcial, de manera que no entren en contradicción con las disposiciones de las citadas Normas. El PAU del Sector 39 de Saltuena, definido para los terrenos incluidos en Leioa, convierten, el suelo urbanizable no programado, en programado, estableciendo de manera esencial, las conexiones del sector que ahora se desarrolla con las del resto del municipio, definiendo los sistemas generales incluidos en el mismo.

Se trata por lo tanto con la ordenación propuesta por este Plan Parcial, consolidar el entorno de carácter terciario mixto, revitalizando el entorno del Sector, en el que existen edificios fuera de servicio que en su momento pretendieron crear una gran dotación hospitalaria, y que hoy en día han quedado en desuso. La ordenación racionalizada que se propone, conseguirá la creación de suelo terciario-mixto que estimule la creación de nuevas empresas.

1.3.- CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

1.3.1.- PLAN GENERAL Y PAU DE LEIOA

El 23 de noviembre de 2001 apareció publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 225, la Orden Foral del Departamento de Urbanismo nº 6957/2001, de 9 de noviembre, por la que se declara la ejecutoriedad del Plan General de Leioa en las áreas que quedaron suspendidas mediante Orden Foral nº 360/1999, de 7 de junio, imponiéndose una serie de correcciones, afectantes, entre otros, al ámbito de Saltuena, al que se refiere el presente Programa de Actuación Urbanística.

En ejecución de esta resolución, mediante Orden Foral nº 155/2002 de 22 de febrero, se han aprobado las determinaciones del Plan General de Leioa en el ámbito de Saltuena, publicándose dicha resolución en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 48, de 8 de marzo de 2002.

Finalmente, la normativa urbanística de las áreas del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa que habían quedado suspendidas y, entre ellas, la de Saltuena, fueron aprobados definitivamente, según se publicó en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 139, de 22 de julio de 2002, lo que implica la entrada en vigor, a todos los efectos, del indicado Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbana de Leioa recoge el presente sector entre los definidos en su artículo 9.3.11 como "ámbitos de suelo urbanizable no programado" (nº 3 "Saltuena"). Por otro lado en las previsiones específicas del Plan General de Ordenación Urbana para el ámbito de Saltuena, el artículo 9.3.15 indica lo siguiente:

"Artículo 9.3.15.- Ambito de Saltuena.-

1.- DATOS GENERALES

Número de Ámbito	39
Denominación	Saltuena
Uso Global y calificación	Terciario
Superficie Total	117.835 m ² .
Sistemas generales adscritos	1.244 m ² .
Sistemas generales existentes	2.224 m ² .

Ámbito situado sobre el edificio del hospital comarcal no concluido y limitado por la subida de la Universidad, geriátrico de Santimami y el vial proyectado de Mendibile a la Universidad.

Superficie total excluidos Sistemas Generales	114.387 m ² .
---	--------------------------

2.- APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

Su edificabilidad no superará los	0,60 m ² /m ² .
-----------------------------------	---------------------------------------

3.- RÉGIMEN DE USOS

Uso Característico;

Terciario



Bizkaia Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Sektorea

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

[Handwritten signature]

09 FEB 2005

6.1.- Oficinas, como mínimo el 30% de la edificabilidad del sector. El uso de oficina ocupará una superficie tal que, sumando al uso comercial, suponga una proporción igual o superior al 50% de la edificabilidad del sector.

6.2.- Comercial al por menor y 6.3.- Comercial de carácter concentrado, hasta un máximo, entre ambos del 20% de la edificabilidad del sector.

Sin perjuicio de que el Plan Parcial puede regular normas más restrictivas sobre este tema, el uso comercial al por menor únicamente puede desempeñarse en establecimientos que no superen los 2.000 m².

Queda excluida la implantación de un gran establecimiento comercial, concepto definido en el Decreto 58/2001, de 27 de marzo, del Gobierno Vasco, sobre implantación, modificación y ampliación de grandes establecimientos comerciales.

Usos autorizados:

2.- Comunicaciones en todas sus categorías, a excepción del uso de estaciones de suministro de carburantes.

3.- Infraestructuras en todas sus categorías.

4.- Equipamientos en todas sus categorías.

5.3.- Vivienda aneja.

5.4.- Residencia Comunitaria.

5.5.- Hotelero.

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.

7.2.- Almacén compatible con la vivienda.

7.3.- Almacén incompatible con la vivienda.

8.- Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos;

1.- Actividades primarias en todas sus categorías.

2.- Estaciones de servicio de carburante.

5.1.- Vivienda unifamiliar.

5.2.- Vivienda colectiva y V.P.O.

7.1.4.- Otras industrias.

4.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

El ámbito se desarrollará abarcando la totalidad de los terrenos señalados en la documentación gráfica.

Comprende, además de la superficie señalada dentro de Leioa, 30.000 m² aproximadamente, pertenecientes al municipio de Erandio. Por consiguiente, este ámbito se desarrollará conjuntamente con dicho municipio.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones cumplirán con los señalados en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

La conexión con la red viaria y de transporte es la grafiada en los planos de ordenación pormenorizada (diseño urbano).

Las redes de servicio tendrán como mínimo las características señaladas en estas Normas, así como las establecidas para el suelo urbanizable programado.

Por otro lado, podremos observar, que el planeamiento de Erandio, y con su modificación puntual, no entra en contradicción con estas determinaciones.

1.3.2.- NORMAS SUBSIDIARIAS DE ERANDIO

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio, entraron en vigor según B.O.B. núm.126, de 4 de Junio de 1993, concretando los aspectos fundamentales para desarrollar los Planes Parciales. Sin embargo, y puesto que los terrenos colindantes con Leioa, y objeto del presente Plan Parcial, se encontraban clasificados como suelo de sistemas generales adscritos a una instalación de carácter territorial y con destino a Área de Hospital, ha sido necesario tramitar una modificación puntual del Planeamiento, para transformar este suelo en

Bohlin-Betiko Onespena
Udal Harremanen Saila Municipales y Urbanismo

[Firma]

09 FEB 2005

urbanizable con uso similares a los de Leioa. El contenido de dicha modificación de las NN.SS se circunscribe a los siguientes aspectos:

La ficha urbanística del suelo apto para urbanizar del sector "Z" es la siguiente:

- . Superficie del Sector afectada en el término municipal de Erandio. 29.077 m².*
- . Coeficiente de techo s/rasante 0,6 m²./m².*
- . Edificabilidad geométrica generada por la superficie del Sector afectada en el término municipal de Erandio. 17.446 m².*
- . Ocupación de parcela neta 60 % .*
- . Vialidad : Se tendrán en cuenta las consideraciones indicadas en el Estudio "Impacto de Tráfico de los Desarrollos futuros en el Hospital de Leioa", realizado por Leber, Planificación e Ingeniería, S.A., en el mes de marzo de 2002.*

En cuanto al régimen de usos para este sector "Z", las NNSS de Erandio establecen:

5.3.3.- DISPOSICIÓN A EFECTOS DE USO.

A.- USO CARACTERÍSTICO: TERCARIO.-

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.

B.- USOS AUTORIZADOS.-

1.- COMUNICACIONES.-

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.

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.

En este sentido se tendrá en consideración el Estudio de Tráfico realizado para los Desarrollos Futuros en el Hospital de Leioa que se incorpora como Anexo.

Tiene las siguientes categorías:

- 1. Uso de red viaria.*
- 2. Uso ferroviario.*
- 3. Uso de ferrocarril metropolitano.*
- 4. Uso fluvial.*
- 5. Uso de bidegorri.*
- 6. Estacionamiento y aparcamiento de vehículos.*

2.- INFRAESTRUCTURAS.-

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

Tiene las siguientes 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. Sistemas de recogida y transporte de residuos.*

3.- EQUIPAMIENTO.-



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.

Tiene las siguientes categorías:

1. *Servicios administrativos: comprende las actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Local, Autonómica o Central, así como de sus organismos autónomos y las actividades ligadas directamente al funcionamiento de las mismas.*
2. *Deportivo: comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física, así como las actividades complementarias de la actividad principal. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc.*
3. *Docente: comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles; incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, tales como comedores, cafeterías, vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, siempre que estén vinculadas al uso principal y con carácter accesorio a él.*
4. *Sanitario: comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, así como las actividades complementarias de la principal.*
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.*
6. *Asistencial: comprende las actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, marginación, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.*

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

7. *Recreativo, ocio y espectáculo: comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, auditoria, casinos e instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas.*

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.

4.- RESIDENCIAL.-

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

Tiene las siguientes categorías:

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

- 2.- *Residencia comunitaria: el uso de residencia comunitaria corresponde a aquellas actividades que proporcionan alojamiento comunitario con un carácter de cierta permanencia en la residencia, con o sin servicio común de comedor, sin constituir unidades de vivienda. Los edificios destinados a uso de residencia comunitaria podrán tener servicios comunes, como salas de reunión, salas de baños termales o medicinales, oratorios, restaurante propio, cafetería propia, lavandería, limpieza, etc.*

09 FEB 2005

3. *Hotelero: comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, realizan los establecimientos que están sujetos a legislación específica. Se excluyen expresamente de esta categoría las actividades hosteleras como bares, restaurantes, etc., que se encuentran incluidas en el uso de comercio al por menor, cuando no van asociadas al uso principal.*

5.- ACTIVIDADES COMERCIALES Y TERCIARIO.-

5.1. 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.

5.2. Comercial al por menor, de carácter no concentrado

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. *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.*

5.3. Comercial al por menor de carácter concentrado

Se subclasifica en:

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.*

2. *Grandes almacenes: comprende idénticas actividades que las enumeradas en los apartados anteriores, con la particularidad de que se constituye en uso principal de un edificio exclusivo, sin perjuicio de los usos complementarios que pudieran implantarse. El concepto de gran almacén lleva aparejado la gestión única de la totalidad del espacio destinado a tal fin.*

3. *Hipermercado: comprende las actividades de comercio al por menor anteriormente enumeradas desarrolladas en grandes extensiones de superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados, generalmente horizontales, apoyadas en torno a la especialización en un sector o ramo determinado.*

El uso de Oficinas supondrá como mínimo el 30% de la edificabilidad del sector. El uso de oficina ocupará una superficie tal, que sumada al uso comercial, suponga una proporción igual o superior al 50% de la edificabilidad del sector.

Los usos Comercial al por menor y Comercial de carácter concentrado, tendrán una limitación de hasta un máximo entre ambos del 20% de la edificabilidad del sector.

Sin perjuicio de que el Plan Parcial puede regular normas más restrictivas sobre este tema, el uso comercial al por menor únicamente puede desempeñarse en establecimientos que no superen los 2.000 m².

Queda excluida la implantación de un gran establecimiento comercial concepto definido en el Decreto 58/2001, de 27 de marzo del Gobierno Vasco, sobre implantación, modificación y ampliación de grandes establecimientos comerciales.

09 FEB 2005

6.- INDUSTRIA.-

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

1. Industria admitida dentro de la vivienda: 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.

2. Industria compatible con la vivienda: 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.

3. Industria no compatible con la vivienda: son aquellas que, aun con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, por lo que no se admitirán en zonas residenciales, pero sí en zona industrial o de servicios.

La superficie máxima construida por industria no será superior a los 1.000 m². ni la potencia instalada superior a 48 kW. Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,06 kW/m².

4. Almacén compatible con la vivienda: en esta categoría se distinguen las siguientes:

4.1. 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.

4.2. 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.

5. Almacén incompatible con la vivienda: comprende aquellas actividades dedicadas al almacenaje y venta al por mayor de bienes y productos que hacen que la actividad sea calificada como insalubre, nociva o peligrosa.

7.- ESPACIOS LIBRES.-

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.

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.

C.- USOS PROHIBIDOS.-

1. Actividades primarias.

2. Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

3. Vivienda unifamiliar.

4. Vivienda colectiva.

5. Vivienda de protección oficial.

6. Otras industrias (actividades industriales que no pueden incluirse en las anteriormente definidas)

Esta modificación puntual de las NNSS de Erandio, alcanzó la aprobación definitiva mediante la Orden Foral 1.302/2.003 de 24 de Noviembre,

 **Aprobación definitiva**
Ayuntamiento de Erandio
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

09 FEB 2005

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.1.- CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN Y OPORTUNIDAD DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL:

La clasificación genérica de Suelo Urbanizable con uso Terciario Mixto que el Plan General de Ordenación de Leioa y las NN.SS de Erandio otorgan a los terrenos donde se asienta la actual instalación hospitalaria inacabada de Leioa, y ahora definida como el Plan Parcial Sector "39" Saltuena, posibilita legalmente el desarrollo del presente Plan Parcial.

Las razones que justifican la necesidad y conveniencia del desarrollo del presente Plan Parcial atienden a la pretensión conjunta de ambos municipios de hacer desaparecer las actuales edificaciones que aún perduran en el ámbito del Sector que pretendieron ser un hospital comarcal que hoy ha quedado en desuso e inacabado y, fundamentalmente, al cumplimiento el imperativo legal que emana del articulado de la Ley del Suelo, de generar nuevo suelo de promoción terciario industrial, perfectamente ordenado y de inmediata ocupación, con el aliciente de no coartar en gran medida ni la tipología ni el tamaño de sus futuros emplazamientos.

2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.2.1.- EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN

El territorio del Sector "39" Saltuena se encuentra situado a caballo de los términos municipales de Erandio y Leioa, limitando en todos sus vientos con sistemas viarios de comunicación. Sus límites son:

. Por el Norte y por el Oeste, con en futuro vial de Santimami a la Universidad, y su enlace con la actual carretera a la Universidad del País Vasco (carretera foral BI-647)

. Por el Este, en el municipio de Erandio, con la carretera de acceso a la Universidad del País Vasco (carretera foral BI-647); y

. Por el Sur, con la residencia de la tercera edad de Santimami.

2.2.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO:

a) Topografía:

El presente ámbito, compuesto por dos porciones en diferentes municipios se puede definir de la siguiente manera. El conjunto del sector 39 Saltuena se ubica al Este de Leioa y al Oeste de Erandio. La superficie afectada en el municipio de Leioa, objeto del presente instrumento de ordenación, es de 117.835 m², de forma marcadamente irregular. La porción de terreno incluida en Erandio es de 29. 077 m². Esta parte de Erandio tiene forma de sector de círculo quedando limitado entre el límite del municipio de Leioa y la carretera foral.

El límite municipal constituye la cuerda del sector con una longitud de unos 400 m., siendo la carretera el límite exterior del círculo con un radio de unos 200 m. La altura del sector, es decir, la longitud del radio de la circunferencia cortada por la cuerda es de unos 100 m.

Behin-Betiko Onerpena
Udal Harremanen Saila
Municipales y Urbanismo
04 FEB 2005
Aprobación Definitiva

La topografía del sector resulta abrupta y movida, pues es el resultado de las operaciones de movimientos de tierras ejecutados como consecuencia de las obras de edificación del antiguo hospital civil, hoy abandonado.

b) Geología y Geotecnia:

De forma simultánea con la redacción del presente Plan Parcial, se han realizado los oportunos estudios del terreno, en cuanto a su geotécnica, así como de su hidrología. Se acompaña en el presente Plan Parcial la información disponible a la fecha de su redacción, que consiste básicamente en los datos de los sondeos y catas realizadas. Este trabajo ha sido desarrollado por Idom para el proyecto de urbanización.

2.2.3.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES:

El edificio del antiguo hospital es una gran mole de hormigón compuesta por dos edificios, con una edad de aproximadamente 25 años. El conjunto de los dos inmuebles a demoler (pues el el PGOU de Leioa se encuentran declarados en situación de fuera de ordenación), presentan un estado de deterioro estructural importante como para poder ser rehabilitados, y ello si el planeamiento lo admitiese. En la documentación gráfica se aportan los esquemas estructurales de los edificios existentes, y además, las fotografías que revelan el estado actual así como su volumetría general.

Los edificios existentes comenzaron a construirse a mediados de los 70 con el fin de modernizar las instalaciones sanitarias del área de Bilbao. Sin embargo, las edificaciones no llegaron a rematarse, quedándose en el estado en que hoy las podemos ver.

El conjunto del antiguo hospital civil, consta de dos edificios, uno denominado Centro Médico Quirúrgico y el otro Centro Materno-Infantil, ambos se encuentran comunicados entre sí por una pasarela metálica.

Ambos edificios presentan el mismo tipo de estructura, es metálica, con pilares formados por 2 UPUN empresillados entre sí, y forjados unidireccionales con viga metálica como elemento portante, vigueta de acero y capa compresora con una ligera armadura.

Los cierres de las fachadas están formados por doble hoja de albañilería, separadas por la cámara de aire. El trasdosado de la fachada está forrado por una manta de fibra de vidrio. En la fachada, partes de la misma disponen hasta del revestimiento exterior, tal y como puede apreciarse en las fotografías.

En los dos edificios se alcanzó el mismo grado de terminación cuando se produjo la paralización de la obra, estando edificados la estructura, los forjados, la cubierta, las cajas de los ascensores y las rampas de las escaleras. No existe pues, distribución de tabiquería interior, recubrimientos ni carpintería alguna.

El estado de los dos edificios es de abandono, aunque ninguno de ellos presenta riesgos de estabilidad, pues su estado estructural es bueno. El mayor deterioro se produce en el forjado de cubierta y en los inmediatamente inferiores debido a las filtraciones de agua ocurridas por el paso del tiempo y la falta de conservación.

La zona interior presenta un cierto grado de peligrosidad, ya que existe un gran número de huecos de forjado que carecen de protección alguna.

Las características de cada uno de los edificios es la siguiente:

Centro Médico Quirúrgico.



Bizkaia Foru
Aldundia
Aldizkaria eta
Udal Herriaren Saria

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

[Handwritten signature]

09 FEB 2005

Ocupación	8.386 m2
Edificabilidad total	70.479 m2
Volumen aparente	236.709 m3
Alturas	2 sótano, Planta baja y 12 pisos Aprox. 56 mts

Centro Materno Infantil.

Ocupación	3.281 m2
Edificabilidad total	23.685 m2
Volumen aparente	69.371 m3
Alturas	2 sótano, Planta baja y 6 pisos Aprox. 31 mts

En consecuencia el cuadro de mediciones del conjunto edificatorio es:

Ocupación	Médic-Quirurg Materno Infant	8.386 m2 3.281 m2
TOTAL		11.667 M2
Edificabilidad	Médic-Quirurg Materno Infant	70.479 m2 23.685 m2
TOTAL		94.164 M2
Volumen	Médic-Quirurg Materno Infant	236.709 m3 69.371 m3
TOTAL		306.080 M3

Hoy en día (07/05), ambos edificios ya han sido demolidos.

2.2.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La cartografía del PGOU de Leioa, dentro de la serie nº 11 de la misma, refleja el estado actual de las infraestructuras o dotaciones existentes y las futuras previstas para el entorno, infraestructuras que pasamos a describir:

-Red de Abastecimiento municipal.

Lindando al Norte, dentro de la parcela existente, siguiendo el camino asfaltado existente y coincidiendo sensiblemente con el trazado del que será el vial de acceso desde el enlace con la carretera de la Universidad, existe una red municipal de abastecimiento. Esta red está configurada como un ramal que viene de la red principal, más al Sur, para abastecer a varios caseríos existentes en la zona, y terminar al Norte junto al restaurante existente una vez atravesado el futuro enlace con la carretera de la Universidad. Por otro lado, existe en el PGOU el trazado del colector forzado Arriaga-Kurkudi, cuya traza se encuentra sobre la futura rotonda de enlace con el polígono de Santimami.

-Red de Alumbrado municipal.

Siguiendo el trazado del camino asfaltado mencionado anteriormente, existe una red de alumbrado municipal, la cual discurre tan sólo por ese camino principal y no por el resto de pistas existentes. Esta red, al igual que la del abastecimiento de agua, se verán afectadas por el trazado del vial de acceso, y posiblemente por las propias necesidades derivadas del propio sector 39 de Saltuena.

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

09 FEB 2005

-Red de pluviales y saneamiento municipal.

Referente a canalizaciones de pluviales en el ámbito, tan sólo destacar las correspondientes a la propia carretera foral de acceso a la Universidad, la cual presenta un drenaje que coincide con su trazado longitudinal descendente. Esta red de diámetro 300 mm se verá afectada por la ejecución del enlace necesario para realizar el acceso al ámbito desde la carretera foral.

Otro colector existente es el proveniente del restaurante situado al Norte del futuro enlace con la carretera de la Universidad; éste atraviesa hacia el Sur hasta acometer el actual arroyo Lertutxe. Comienza siendo una tubería de hormigón de diámetro 300 mm para pasar finalmente a ser de PVC con diámetro 400 mm. este colector se verá afectado por la ejecución del enlace y por la canalización del arroyo Lertutxe.

Al margen de estas infraestructuras comprobables in situ, debe tenerse en consideración las previsiones contenidas en el propio PGOU, que quedan recogidas en la documentación gráfica del presente expediente.

-Red de energía eléctrica.

El plano 11.3, refleja los tendidos de Alta y media ubicados en el sector de Santimami.

Por su parte las NNSS de Erandio no se extienden en mayor grado, sin que existan infraestructuras conocidas que se vean afectadas por el presente Plan Parcial.

Además de las infraestructuras de servicios propiamente dichas deben reseñarse aquellos elementos significativos desde un punto de vista urbanístico, como son, el cauce del arroyo de desagüe del embalse de Lertutxe, y la carretera foral de acceso a la Universidad del País Vasco.

-Encauzamiento arroyo de Lertutxe.-

Aguas arriba de la parcela existente existe el embalse de Lertutxe, este embalse dispone de un aliviadero que posteriormente discurre hacia la parcela en cuestión. Al entrar en los terrenos del ámbito de Saltuena discurre a cielo abierto, pasando posteriormente a entrar en una galería de medio punto, con lo que discurre soterrado en unos 350 metros. El arroyo cruza el ámbito de Norte a Sur, reapareciendo bajo la carretera foral de acceso a la Universidad (BI-647). Este aliviadero acaba desembocando en el río Udondo, siendo necesario su incorporación como un sistema hidráulico, sobre el que será necesario intervenir.

-Vialidad foral.-

Cruzando el ámbito de Saltuena en su parte Norte, y dentro del término municipal de Leioa, nos encontramos con la carretera foral BI-647 de acceso a la Universidad. Así mismo y haciendo de barrera física, limitando el ámbito incluido en el termino municipal de Erandio en su parte Norte, Este y Sudeste nos encontramos con esa misma carretera foral (BI-647).

Es importante mencionar que los metros que define la ficha del área de Saltuena en el Plan General de Leioa como Sistema General Existente, se corresponde con los metros cuadrados de carretera foral incluidos dentro de los términos municipales de Leioa y Erandio respectivamente.

-Vialidad municipal.-

Conectando con la carretera foral (BI-647) que sube a la Universidad, en sentido hacia la carretera de la Avanzada, existe un vial que desde el Norte del ámbito discurre por el lado Oeste de la misma hacia el Sur, para dar acceso a diversos caseríos y huertas diseminados por la zona. Este vial de sección estrecha, unos 4 metros, está asfaltado y conecta con diversas pistas existentes en la parcela que circunvalan el edificio del hospital civil.

Behin-Betiko Oneratza
Luzia Harremanen Saita
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

09 FEB 2005

La traza de este vial coincide sensiblemente con lo que será la futura traza del vial de acceso desde la conexión con el nuevo enlace a distinto nivel con la carretera foral BI-647.

-Telefonía:

Dentro del territorio del Sector, sólo existe una línea de telefonía que abastece a algún caserío de la zona, pero que resulta totalmente insuficiente para el sector de desarrollo.

Aunque fuera del sector, se concreta la existencia de línea telefónica que abastece a la residencia de ancianos ubicada en la zona Sudoeste externa al Sector, y cuyo tendido viene de la zona de población de Leioa.

2.2.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y LISTADO DE PARCELARIO DEL SECTOR "39" Saltuena – ERANDIO

Se acompaña la relación de propietarios actual de acuerdo al plano facilitado por el promotor. La parcela del propietario mayoritario INMUEBLES MADARIAGA PROMOCIONES SL, es consecuencia de la agrupación de fincas practicada.

A los efectos del presente Plan Parcial, la relación de propietarios tiene carácter informativo. Será el proceso equidistributivo el que determine con los títulos de cada propietario la titularidad y superficie de los mismos.

La distribución de superficies entre los municipios es la siguiente.

Leioa	117.835 m2
Erandio	29.077 m2

Estas superficies se distribuyen desde un punto de vista urbanístico de la siguiente forma:

- Superficie total Ambito.....	146.912,00m2
- Sistema General existente	-3.408,00m2
- Sistema General nuevo (Bidegorri).....	-909,10m2
Total Sup con aprovechamiento.....	142.594,90m2

2.3.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

Los criterios que conducen a la ordenación final del sector atienden principalmente a dos aspectos. Primero, a los criterios de ordenación básica establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Erandio y a los del PGOU y PAU del sector 39 del Leioa, criterios que fundamentalmente tienen que ver con el desarrollo anticipado del sector de Saltuena por delante del de Santimami, y segundo, a los condicionantes particulares de necesidades del Promotor (debe considerarse los condicionantes de usos impuestos, la viabilidad económica, etc.), la morfología del territorio del Sector, los sistema de accesos y las condiciones derivadas de los elementos físicos existentes en la zona.

2.3.1.- ORDENACIÓN BÁSICA.- NN SS DE ERANDIO Y PGOU DE LEIOA

La ordenación general viene estructurada en función del contenido del PAU que desarrolla el sector 39 de Leioa. El esquema general del municipio de Leioa, con el desarrollo urbanístico del plan, ha buscado una ortogonalidad de las nuevas zonas de desarrollo respecto de la carretera de La Avanzada, motivo por el cual, desde dicho PAU se diseña un eje perpendicular a esta vía vertebradora del municipio. Y ello, añadido a que por parte del departamento de carreteras de la Diputación Foral de Bizkaia, se pretende minimizar el

09 FEB 2005

número de conexiones de nuevas zonas al vial de servicio de La Avanzada. Por ello se dispone para el sector de Santimami y el de Saltuena, un único enlace que estructura el desarrollo de los dos nuevos sectores.

Además, a este eje principal de acceso al polígono, había de practicársele una nueva conexión, tanto con la carretera foral de subida a la Universidad del País Vasco, como al vial local que enlaza dicha carretera foral con el actual suelo urbano de Leioa. Para ello, al vial o eje de acceso se le ha diseñado una rotonda de conexión con el vial local, y desde este vial local se diseña una conexión al vial foral de la universidad.

En resumen, y desde el punto de vista de la vialidad existen tres puntos de conexión que son La Avanzada, el nudo del eje nuevo con la carretera local y el entronque con la carretera de subida a la universidad.

Con estos elementos de conexión, y con la forma geométrica del sector, así como con su planimetría se ha diseñado una ordenación que básicamente consiste en

1. Un cuerpo de seis edificios de PB y 6 alturas, que supone un elemento de diseño que separa el sector de Santimami y la residencia del resto de Saltuena. Estos edificios se destinan a oficinas (5 de ellos) y a uso residencial el sexto (admitiendo los usos compatibles de hotel o residencia comunitaria).
2. Detrás de esta "barrera" visual que enfatiza el punto de llegada a Saltuena, se ha diseñado un espacio semicircular de 130 mts de diámetro, alrededor del cual se instalan los edificios de uso industrial. El motivo de este diseño semicircular responde a dos elementos. Uno la geometría viaria que circunda el sector, y dos, el disponer de un punto final rotundo al eje de acceso. Estas edificaciones industriales del perímetro semicircular se proyectan a dos niveles. Uno de acceso desde el anillo exterior y otro desde el anillo interior adaptándose a la topografía del terreno.
3. Entre estos dos elementos claramente diferenciados se diseña una franja de elementos de transición. Se asigna a estos edificios un uso más flexible, buscando que sea la propia demanda la que en última instancia determine su uso pormenorizado último. Inicialmente el edificio de geometría más complicada tiene asignado un uso comercial, siendo que el resto inicialmente se le asigna un uso industrial.

Bordeando el anillo exterior semicircular nos encontramos con el nuevo encauzamiento del arroyo de desagüe del Lertutxe. El motivo de diseñar la barrera que franquea la entrada al sector desde Santimami, permite que la actual residencia existente en el entorno no se vea directamente afectada por los desarrollos industriales.

2.3.2.- CONDICIONANTES PARTICULARES

Realmente el condicionante más significativo del desarrollo en cuanto a la ordenación es la topografía actual y la geometría del sector. Por otro lado el parámetro edificatorio resulta ciertamente elevado, ya que las distancias los sistemas viarios y del nuevo cauce del arroyo limitan la ocupación. Los suelos industriales consumen mucha ocupación y su mezcla con los usos terciarios dificultan su encaje.

El motivo de disponer de un parámetro urbanístico de 0,60 m²/m², responde al importante nivel de cargas que gravitan sobre el propio terreno, el antiguo hospital, y es fruto del convenio suscrito que posibilitó su aceptación en el Plan general de Leioa.

Por último, y aun siendo un anticipo de los parámetros que se establecen en este Plan Parcial, y puesto que el PGOU de Leioa y el propio convenio urbanístico limitan los usos con

Behn-Betiko Osespena
Aprobación Definitiva
03 FEB 2005
Pg 21

porcentajes de intervención para cada uno de ellos, se acompaña un cuadro justificativo del cumplimiento de las citadas determinaciones.



Uso	Ocupación	Edificabilidad	Edif. / Aprov.bruto	Oficina+comercial
T. Oficinas	5.933,25	31.193	36,46%	50,63%
T. Comercial	3.500,00	12.123	14,17%	
Industrial	19.400,00	33.886	39,61%	
Residencial C.			0,00%	
Hotelero	2.065,00	8.355	9,77%	
TOTAL.....	30.898,25	85.557	100,00%	50,63%

2.4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Básicamente la ordenación ha sido descrita en el capítulo precedente, pero de forma resumida se puede establecer tres áreas. Una primera de uso dominante terciario. En el frente de esta área se incluyen las reservas deportiva y social (junto a la residencia). Se unen los dos a petición del Ayto. La segunda línea de la ordenación la conforma el espacio comercial y la tercera el espacio de la plaza con los edificios perimetrales de uso industrial y una torre en el centro de uso terciario. Esta torre central se convierte en el tótem o símbolo del final del eje de acceso al sector.

Ciertamente el desarrollo anticipado de este sector, respecto de Santimami, comporta la necesidad de prever que el eje de acceso desde La Avanzada no esté ejecutado en su totalidad de forma simultánea en el tiempo con el propio sector de Saltuena. Por ello, en la ordenación provisional, los accesos al polígono se producen desde el vial de la Universidad.

Los estudios de tráfico aportados durante la fase de diseño conjunto con el municipio de Erandio, evidencian que con la vialidad proyectada, y la densidad edificatoria del sector, no se producen afecciones al correcto funcionamiento de la carretera foral. Por otro lado, también debe entenderse que la colmatación de este proyecto tiene un período de tiempo dilatado, plazo que posiblemente permita que cuando el mismo está finalizado, también esté gestionado el sector de Santimami.

En lo relativo a la vialidad interior del sector, se realiza un trazado de vialidad general de carácter unidireccional, de manera que respetando la vialidad fundamental reflejada en la documentación gráfica del PAU de Saltuena, se distribuyan manzanas de parcelas privatizables y las áreas de cesión y reserva, con las siguientes características y determinaciones (debe hacerse notar que por ser el uso industrial el mayoritario en el sector, ocupando un 39,61% de los usos, las reservas dotacionales del anexo al Reglamento de planeamiento se han ajustado a este uso):

- Se ubica la superficie destinada a zona verde (10% de cesión) en el espacio de plaza central y en los perímetros, y las áreas de reserva de equipamiento deportivo, social y comercial (4% de la superficie del Sector), conjuntamente en el acceso al polígono. Debe hacerse notar que la reserva comercial, al existir parcela comercial propiamente dicha, queda embebida en ella
- Se trazan los anillos perimetrales de circulación de la vialidad alrededor del Sector con su conexión a los ramales de acceso y la carretera local de conexión a la general de la Universidad.
- Se diseñan los viales interiores al anillo, de manera que se conforma una gran plaza central en la que se incluye parte de la zona verde y varias parcelas edificables con usos pormenorizados ordenados por áreas.



Gobierno Vasco
Alcaldía
Hirigintza eta
Udal Herriaren Sails

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

[Handwritten signature]

09 FEB 2005

Behin-Betiko Onerapena

Aprobación Definitiva

2.5.- ORDENACIÓN URBANA RESULTANTE**2.5.1.- PARCELAS PRIVATIZABLES**

Como resultado del trazado de los viales, y la ordenación de los espacios resultantes, se logran 14 parcelas privadas que disponen de los siguientes usos pormenorizados y superficies

Parcela	Superf. Parcela	Uso
1	1.525	Terciario Oficinas
2	2.046	Terciario Oficinas
3	2.046	Terciario Oficinas
4	2.046	Terciario Oficinas
5	1.753	Terciario Oficinas
6	3.160	Hotelero / Residencial
7	11.146	Industrial
8	3.630	Industrial
9	4.484	Industrial
10	4.464	Industrial
11	4.484	Industrial
12	4.359	Industrial
13	6.541	Terciario Comercial
14	1.257	Terciario Oficinas

Total suelo privatizable 52.941

Además de estas parcelas de carácter privatizable, y entre las que se ubicarán las cesiones del 10% del aprovechamiento tipo, existen las parcelas de cesión obligatoria, como son viales, espacios libres o sistemas generales, y los de las reservas de los estándares de equipamiento del Anexo del Reglamento de planeamiento. En este sentido debe hacerse notar, que la reserva dotacional de equipamiento comercial, queda englobada dentro de la parcela nº 13, cuyo uso dominante es el comercio. Las superficies consignadas no privadas son

Total suelo privatizable	52.941,68
Vialidad rodada y peatonal	45.562,89
Sistema fluvial	4.886,66
Espacios Verdes	33.321,83
Reserva Social	1.765,11
Reserva Deportiva	4.116,73
Vialidad existente	3.408,00
SG Bidegorri	909,10

TOTAL	146.912,00
-------	------------

Teniendo en cuenta que la superficie total de las parcelas particulares dentro del Sector "39" Saltuena (sin contar los 3.408 m² de viales públicos destinados a sistemas generales) es de 52.941 m², el resultado obtenido de superficie de parcelas privatizables para uso industrial, comercial o terciario representa el 36,89% del total del sector. Las parcelas privatizables resultantes son las siguientes

Parcela	Ocupación	Superf. Parcela
1	935,25	1.525
2	935,25	2.046
3	935,25	2.046
4	935,25	2.046
5	935,25	1.753
6	2.065,00	3.160
7	5.940,00	11.146
8	2.084,00	3.630

9	2.882,00	4.484
10	2.882,00	4.464
11	2.882,00	4.484
12	2.730,00	4.359
13	3.500,00	6.541
14	1.257,00	1.257

Total suelo privatizable	30.898,25	52.941
--------------------------	-----------	--------

Por otro lado, en el cuadro que se acompaña se definen las ocupaciones máximas sobre cada parcela, siendo el total de la ocupación equivalente al 22 % del suelo total del sector, y el 58% del suelo definido como privatizable en el sector inferior al 60% de las NNSS de Leioa

Se deberá realizar Estudio de Detalle en la parcela privatizable nº 13, concretando las rasantes, alineaciones, situación de cierres perimetrales, aparcamientos y viales, si los hubiera, por su dificultad de ordenación.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad es 0,60 m²/m², y que la superficie total de parcelas privadas que genera aprovechamiento es de 142.595 m², se llega a una edificabilidad de 85.557 m², establecidos como techo edificable en el convenio y en el PGOU de Leioa. Se detalla a continuación los valores máximos de edificabilidad de cada parcela privatizable y el número de plantas máximo de cada una de las parcelas.

Parcela	Edificabilidad	Alturas
1	4.839	6
	795	B
2	4.839	6
	795	B
3	4.839	6
	795	B
4	4.839	6
	795	B
5	4.839	6
	795	B
6	8.355	B+6
7	12.071	B+1+E
8	2.071	B+E
9	2.864	B+E
10	5.727	B+2+E
11	5.727	B+2+E
12	5.425	B+2+E
13	7.651	B+1+E
14	6.997	6
	497	B
Total suelo privatizable	85.557	

Aunque en los edificios de carácter industrial se permiten dos plantas, es decir baja y una planta, y puesto que en la mayoría de dichos edificios se accede desde a cada planta desde el nivel de calle, en los solares 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 se permite la realización de entreplanta que computarán a efectos urbanísticos

2.5.2.- ÁREA DE RESERVA DE ESPACIOS VERDES

Según el Reglamento de Planeamiento, la superficie destinada a Espacios Libres representa el 10% de la superficie total del sector que ordena el Plan Parcial. Esta superficie

Alcaldía
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

09 FEB 2005

se cederá gratuitamente al Ayuntamiento implicado en la tramitación del Plan Parcial, que se encargará de su mantenimiento, y pasará a englobarse en el Dominio Público.

La superficie del Sector a efectos de este cómputo es de 142.595 m² (no se contabilizan los bienes de Dominio Público de la superficie del bidegorri ni la conexión con la carretera) que forman parte del total de superficie del sector (146.912 m², según el documento gráfico del planeamiento de rango superior PAU de Leioa). Luego el 10% de cesión obligatoria será de 14.691,20 m² como mínimo.

Esta superficie de cesión se sitúa en el espacio central y en el contorno de las edificaciones industriales de forma dominante, protegiendo el contorno del arroyo. Este Plan Parcial propone potenciar el espacio de la plaza central.

Se contemplará en el Proyecto de Urbanización, el mantener y seleccionar el arbolado ahora existente, reforzándolo con nuevos ejemplares de especies que se adapten bien a ese suelo. Los espacios verdes serán de mantenimiento privado.

2.5.3.- ÁREA DE RESERVA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Son las superficies de terreno que se destinan a actividades de tipo deportivo, cultural, comercial o social, y que se sitúan, la social junto al acceso al sector desde Santimami, de forma tal que puedan enlazarse con la parcela compatible con el residencial, y la deportiva junto al acceso desde la trompeta. Lo que antes era deportivo, se adscribe a espacios libre para que el Ayuntamiento, si lo considera pueda regularizar la parcela de la residencia.

Este Plan Parcial realiza la cesión gratuita completa de estas superficies, salvo en el caso del uso comercial que se engloba dentro de las parcelas privatizables. Las cuantías de estas parcelas serán, según el Anexo al Reglamento de Planeamiento y según proyecto, las siguientes:

	RP		PROYECTO
Espacios Verdes	14.691,20	<	33.321
Reserva Social	1.469,12	<	1.765
Reserva Deportiva	2.938,24	<	4.117
Parcelas aparcamiento publicas			676

DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO NNSS y PGOU. PROYECTO

Los valores de proyecto son respecto la Superficie del Sector, de 146.912 m².

Concretamente, el área de equipamiento social, será una parcela colindante con la parcela residencial (hotel-residencia), con el fin de que se pueda relacionar ambos espacios, y en colindancia con Santimami.

Las posibilidades edificatorias de esta parcela serán de 0,30 m²/m² respecto a la superficie de la parcela, en tres plantas y con una separación a linderos de 5,00 m, como se concreta en las Ordenanzas Reguladoras de este Plan Parcial (y a desarrollar mediante estudio de detalle). La parcela de equipamiento deportivo se ubica junto a la residencia existente en Santimami, y en colindancia con este sector para que el Ayuntamiento pueda adecuarla dentro del uso permitido, al mejor destino.

2.5.4.- SISTEMA DE VIALIDAD LOCAL

El sistema de vialidad local lo forman las calzadas de rodadura de vehículos (incluido cruces e intersecciones), los espacios destinados a aparcamientos públicos a ~~borde de~~

calzadas y las aceras peatonales. Dentro de este gran paquete, se incluye la vialidad de carácter supramunicipal, es decir, los sistemas locales de acceso al polígono (nuevo acceso) y los del propio vial de acceso a la Universidad del País Vasco. Todo el sistema de vialidad local de este Plan Parcial pasará a Dominio Público, cediéndose gratuitamente al Ayuntamiento, para su mantenimiento y conservación.

Los viales están diseñados de la siguiente forma (el proyecto de urbanización revisará en su caso los radios de curvatura y giro):

Vial de acceso principal: con un ancho de 6,50 m para la calzada de rodadura de los vehículos en cada doble sentido de circulación. 2'50 m para los aparcamientos en línea, de 5,00 m batería y 3,00 m de ancho para todas las aceras peatonales. Una mediana de 1,00 mts de ancho. Esto comporta una longitud total entre parcelas privatizables de 30,00. En el resto de los viales de sentido unidireccional, cada carril dispone de 4,00 m de ancho, con 3,00 m cada acera y 5,00 m ó 2,50 m de aparcamiento según sea batería o línea. Se cumplirán los radios de curvatura de las aceras impuestos por la DFB

Establecen las Normas Subsidiarias de Erandio la dotación mínima de aparcamiento de vehículos (según imposición del Reglamento de Planeamiento, en articulado del Anexo) de una plaza de aparcamiento cada 100 m² de edificación. Sin embargo el PGOU de Leioa determina ratios en función de los usos.

Siendo la edificabilidad máxima de este Sector de 85.557 m², según la normativa de Erandio se deberá prever un mínimo de 855 **plazas de aparcamiento**, de las cuales un máximo del **50%** se podrán distribuir en el aparcamiento público y el resto en el interior de las parcelas. Del total de las plazas se reservará el 2% para usuarios minusválidos es decir un mínimo de 18 plazas. Si atendemos a los usos y con los ratios más precisos obtendremos que la demanda de aparcamiento será de 1.544. **No obstante LEBER indica la conveniencia de que existan entorno a 1.700 plazas totales.** De ellas, y para superar los estándares de la Ley del suelo, se dispondrán 680 uds en suelo público como máximo, y el resto, sobre determinadas parcelas privadas

Estándar parking

Uso		Ratio aparcamt	Plazas
T. Oficinas	1 cada 33,3	3,00%	937
T. Comercial	1 cada 40	2,50%	303
Industrial	1 cada 140	0,71%	242
Residencial C.	1 cada 40	2,50%	0
Hotelero	1 cada 40	2,50%	209
		0	1691

Para cubrir de forma racional las 1.014 plazas en las parcelas restantes, y puesto que el uso comercial, por la distribución del aparcamiento público, se encuentra mejor cubierto, se han distribuido 500 bajo las parcelas 1 a 5 en un único lote. El uso residencial cubrirá 100 plazas, y el resto, se cubrirán en el uso industrial bajo las parcelas 7 a 12 que son las que se encuentran peor dotadas de aparcamiento en superficie y reservando 150 en la parcela 13.

En el plano de "Ordenación General" se han grafiado concretamente **682** plazas de uso público, siendo dicho guarismo inferior al 50% del total proyectado (si bien a efecto de cálculo y en previsión de perdidas se han contabilizado 617, de manera que las 1.083 plazas restantes se concretan según se ha señalado en las parcelas de titularidad privada.

Parcela	Ordenac
1	114
2	114
3	114
4	114
5	114
6	100



Bizkaia Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Herriaren Sails
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

04 FEB 2005

Pg 27

7	50
8	25
9	25
10	25
11	25
12	50
13	150
14	0

Las parcelas de minusválidos han quedado afectas al suelo público, en varios de los viales, hasta alcanzar un total de 20 uds.

2.5.5.- CUADRO DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN APROVECHAMIENTOS

Se obtienen según la ordenación de este Plan Parcial, los siguientes valores de superficies según los usos previstos.

2.5.6.- CESIONES

Todas las superficies incluidas en la dotación de equipamientos destinados a uso deportivo y social, las destinadas a reserva de Espacios Libres y las de configuración del Sistema Local Viario, pasarán a Dominio Público bajo control del Ayuntamiento de Erandio o Leioa según su propia radicación.

Asimismo, y según el art. único, apartado 2º de la Ley 11/1.998 de 20 de Abril de Modificación de la Ley por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, se cederá al Ayuntamiento el porcentaje del Aprovechamiento total del Sector que le corresponda de acuerdo con la legislación vigente y aplicable, libre de cargas de urbanización, según la ordenación propuesta por este Plan Parcial y los parámetros urbanísticos recogidos en las Ordenanzas Reguladoras. Se llevará a cabo esta cesión de modo integrado a poder ser, y en localizaciones aprobadas por la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Erandio y Leioa. Parece razonable pensar en que entre ambos municipios se alcance un acuerdo conjunto que permita armonizar este aspecto, pero ello será objeto del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas. Estas cesiones citadas se efectuarán gratuitamente.

Podrán ser cedidas a las Compañías Concesionarias el resto de las instalaciones del Plan Parcial consistentes en las Redes de Energía Eléctrica en Baja y Alta Tensión y las conducciones de Telefonía y Gas. Las Compañías Concesionarias se encargarán de su mantenimiento y explotación y, en consecuencia, antes de su entrega las citadas conducciones deberán ser supervisadas y homologadas por sus futuros propietarios según sus especificaciones técnicas particulares.

2.5.7.- COMPROMISOS Y GARANTÍAS

Los compromisos entre la Administración Actuante y los futuros propietarios del reparto parcelario del Polígono serán diferentes en cada caso particular y deberán ser concretados en los Proyectos de Equidistribución. No obstante el mantenimiento de los espacios públicos corresponderá a la comunidad de propietarios de Saltuena.

El porcentaje de Aprovechamiento, fijada por la Ley correspondiente vigente y aplicable, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, podrá ser sustituida por la aportación económica equivalente, a solicitud del Ayuntamiento y de acuerdo con la Asociación Administrativa de Cooperación correspondiente, determinada la cuantía por el Ayuntamiento, aún cuando exista una fase previa de acuerdo mutuo.

2.6.- MEMORIA TÉCNICA DE INFRAESTRUCTURAS

2.6.1.- RED VIARIA

En los planos de replanteo, se recogen los datos característicos de la red viaria. Concretamente, las dimensiones de calzadas de los diferentes viales (6'50 m en doble circulación, y 4'00 en sentido único, excepto en el anillo circular que por disponer de aparcamiento en batería se han respetado 5 mts), aparcamiento en línea de 2'50 m y 5,00 en batería, y aceras (3'00 m), como los radios de los trazados y los perfiles. Las parcelas de minusválidos se han dibujado de 2,25 * 5.00 y siempre en puntos cercanos a los pasos de cebra, para poder distribuirlos de forma uniforme en el polígono, según lo determinado por el art 3.11 del Decreto 68/2000, de 11 de abril. Es de resaltar que el trazado presenta perfiles bastante suaves, excepto en la esquina NE del Sector, donde es necesario llegar a la cota de conexión con vialidad, existiendo una cota de desnivel con el resto del Sector. También la zona de adecuación al encauzamiento del arroyo de Lertutxe presenta desnivel, para poder compensar movimientos de tierras. Se respetarán 4 mts al arroyo

Los radios de los trazados son suficientemente amplios, como para garantizar la segura conducción en el interior del sector, y los giros de los posibles camiones trailer. Se cumplirá con las normas de carreteras de la DFB

2.6.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El Consorcio de Aguas propone como conducción que servirá a todo el polígono, la conducción de fundición dúctil de Ø 200 mm que discurre por el vial local de acceso. Por lo tanto, se partirá de la conexión a esa conducción y con sección de Ø 150 mm se dará servicio a la red de distribución prevista del Sector "39" Saltuena.

La red será del tipo mallada, con el fin de asegurar la máxima continuidad al servicio, así como uniformar la presión en el mismo. Se aporta el plano de propuesta de distribución.

El trazado de la red discurre bajo las aceras y está prevista su conexión directa a las parcelas edificables, no dejando ninguna sin suministro.

Las bocas de riego irán separados como máximo 50 m. La red dará suministro a los hidrantes de incendio que deberán quedar separados un máximo de 200 m entre sí.

Se concretan detalles y distribución de los anillos de la red en el plano núm. 11.1

2.6.3.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Se ha formulado una consulta a la compañía suministradora que según se recoge en la documentación gráfica propone una red de distribución en media tensión para poder atender mediante CT las demandas necesarias. Se utilizará como fuente de alimentación la línea de 13.000 kw v que actualmente pasa en tendido aéreo transversalmente y por el extremo sudoeste del sector. Se enterrará la conducción y es en punto de entierro donde se efectuará la conexión para el polígono.

Se prevé que se necesitarán hasta 4 unidades transformadoras para la alimentación estimada del polígono, encontrándose en el plano núm. 11.4 los detalles previstos de la distribución de la red.



Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saria

Diruzioa
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

[Handwritten signature]

09 FEB 2005

El tendido de las líneas será subterráneo bajo las aceras y cruzando bajo los viales, entubado en canalizaciones de PVC y con los recubrimientos y protecciones, siguiendo las especificaciones técnicas de IBERDROLA, S.A..

Las unidades transformadoras se ubicarán en el interior de las parcelas edificables.

El cálculo y diseño de la red se realizará en el Proyecto de Urbanización, siguiendo las indicaciones de la compañía suministrador, IBERDROLA, S.A. Se cumplirán en todo momento las especificaciones de IBERDROLA, S.A., así como las del Reglamento de Baja Tensión vigente.

2.6.4.- REDES DE SANEAMIENTO

Se prevé la realización de las redes de saneamiento de forma separativa. Una red de aguas residuales recogerá los vertidos de aguas fecales y residuales aptos para su vertido al Sistema General de Saneamiento y una red de pluviales recogerá las aguas procedentes de la lluvia, bien de la vialidad pública, de drenajes y de las edificaciones del polígono.

La red de aguas fecales se verterá por gravedad a la arqueta más cercana posible, o por bombeo a las arquetas PR 19-9 ó PR 19-10. Su trazado se diseña en el plano 11.3

Las aguas pluviales verterán en un único punto al arroyo de desagüe del embalse de Lertutxe, como se describe en los planos núm. 11.2

Ambas redes discurren enterradas bajo el eje de la calzada de la vialidad. La recogida de aguas pluviales de superficie del vial de acceso al sector, en territorio del término de Erandio, se conectarán con las del resto del Sector, de manera de realizar un sistema operativo desde el momento en que se acaben las obras de urbanización conjuntas del vial de acceso y el Sector.

En el diseño de conducciones, arquetas y sumideros, a realizar en el Proyecto de Urbanización, se atenderán los consejos y especificaciones de Consorcio de Aguas.

2.6.5.- ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público se recoge en los planos núm. 11.6 (alumbrado Sector "39" Saltuena), siendo del tipo mallada y distribuye desde los dos centros de mando, para poder controlar su distribución equilibrada y las caídas de tensión previsibles.

La previsión de trazado de la red, discurre bajo los accesos de la urbanización, situándose en conexión con la misma los báculos y farolas con arqueta de conexión individual. La colocación de los báculos se hace de manera alternativa en los viales internos y de forma lineal en la acera exterior de los viales perimetrales y de acceso al Sector.

El cálculo y diseño de la instalación de alumbrado cumplirá todas las prescripciones técnicas relacionadas con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las instrucciones complementarias MI-BT.

El nivel de iluminación de las calzadas de los viales de acceso al Sector, viales perimetrales y vial central, serán de 25 lux, y los viales transversales de 18 lux, logrados con báculos de ocho (8) metros de altura al menos y con lámpara a definir en Proyectos de Urbanización.



Euzko Legebiltzaria
Aldundia
Hirigintza eta
Udako Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

09 FEB 2005

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

2.6.6.- RED DE TELECOMUNICACIONES

El trazado previsto para la red de Telefonía aparece recogido en el plano núm.11.5. En el mismo se contempla la conexión en la zona de la esquina N.O. del Sector, a la red aérea que allí dispone la Compañía Telefónica y otra próxima de Euskaltel, recurriendo a las citadas compañías para el asesoramiento de esta conexión.

La red se proyecta enterrada bajo las aceras de a urbanización. Los cálculos de las conducciones, las protecciones adecuadas a cada situación, así como las características de las arquetas y puntos de distribución se especificarán en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con la Normativa que al respecto tengan establecidas las Compañías suministradoras.

2.6.7.- RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS

Existe una conducción de gas cercana al Sector "39" Saltuena. Esta conducción, de" de diámetro, según la empresa suministradora GAS EUSKADI, es de carácter *ininterrumpible*. La conducción está enterrada a una media de un metro (1) y desde ella y en la esquina,se realizará la conexión para el abastecimiento del polígono.

La distribución de la red se realizará con el resto de la urbanización y con las especificaciones de la empresa suministradora GAS EUSKADI. Las acometidas a la red para cada actividad industrial la realizará la propia empresa suministradora.

Esta red de distribución, en tubería de polietileno, se realizará enterrada bajo las aceras, de acuerdo a la propuesta de trazado reflejada en le plano nº 11.7

2.7.- ANEXO A LA MEMORIA.- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

2.7.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

El presente Plan Parcial del Sector "39" Saltuena de suelo apto para urbanizar mixto es necesario y conveniente para sanear y acondicionar un área en declive que ofrece una imagen de abandono y despreocupación urbanística.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio y el PGOU de Leioa, fueron aprobadas definitivamente con fecha 6 de Marzo de 1992 en Erandio y el 23 de noviembre de 2001 apareció publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 225, la Orden Foral del Departamento de Urbanismo nº 6957/2001, de 9 de noviembre, por la que se declara la ejecutoriedad del Plan General de Leioa, como instrumentos de ordenación integral del territorio, aunque el PGOU de Leioa fue publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia el 4 de Junio de 1993.

El Plan Parcial, como figura de planeamiento, de rango inferior, tiene como finalidad la del desarrollo pormenorizado de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias y Plan General respectivamente.

Consecuentemente, el desarrollo del presente Plan Parcial, de acuerdo con las exigencias que para la documentación del mismo se formulan en el art. 53 del real Decreto 1.346/1.976 de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, se justifica por cuanto ~~por el mismo, se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el planeamiento superior en este caso,~~

Elaborado por: Miriam Izabela Uda, Harremanen Saita
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

09 FEB 2005

las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Erandio y Plan General y PAU del sector 39 de Saltuena de Leioa.

2.7.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Es la reflejada en el apartado 2.2.5 de esta memoria.

2.7.3.- FORMA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS

a) Cesiones obligatorias y otras obligaciones de los propietarios:

De acuerdo con el art. 18 de la Ley 6/1.998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

- 1.- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- 2.- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya ó adscriba al ámbito correspondiente.
- 3.- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genera, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.
- 4.- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al porcentaje del aprovechamiento del sector "39" Saltuena que le corresponda, de acuerdo con la legislación vigente y aplicable en éste caso.
- 5.- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- 6.- Costear o ejecutar la urbanización del sector "39" Saltuena y **conservar los espacios de usos público**
- 7.- Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Entre las obligaciones de los propietarios se encuentra la de comunicar para su aprobación, a los propietarios de parcelas en el término de Erandio y Leioa afectados por el expediente, las previsiones del Proyecto Urbanización en cuanto a sus características y definiciones.

b) Determinación del sistema de actuación:

Las normas urbanísticas de Erandio de suelo apto para urbanizar determinan en el epígrafe 3.1.4. "disposiciones a efectos de gestión" que el sistema de actuación para la gestión del suelo apto para urbanizar será el que establezca el Plan Parcial que desarrolle el Sector correspondiente. El PAU de Leioa determina que el sistema de gestión se establecerá libremente en el presente Plan Parcial



A tal efecto, el sistema de actuación elegido de acuerdo con lo previsto anteriormente para la gestión del suelo apto para urbanizar es el de **cooperación**. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono.

La justificación de dicho sistema de actuación se basa en la mayor agilidad que supone tal sistema de gestión, así como en la propia configuración del sector que se encuentra dotado de una serie de edificios industriales, cuyo tratamiento y gestión considera esta parte compareciente más acorde con el sistema de actuación propuesto a través del presente Plan Parcial, toda vez que las propias normas subsidiarias y plan general dan libertad para llevar a cabo la elección del sistema de actuación.

Todo ello sin perjuicio de la constitución de una entidad urbanística colaboradora.

c) Modo de ejecución de las obras y previsiones sobre la futura conservación de las mismas:

Los propietarios del Sector "39" Saltuena se constituirán en una Entidad Urbanística de colaboración, en este caso en Asociación Administrativa de Cooperación, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo señalado en el artículo 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, para lo cual se procederá a la formalización del correspondiente convenio con los particulares afectados. Además una vez finalizada la obra de urbanización se constituirá una entidad de conservación de los espacios de uso público. Únicamente se conservará por la administración la trompeta de acceso y el vial que dispone de Bidegorri, una vez hayan entrado en funcionamiento íntegramente.

2.7.4.- COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR, PROMOTOR DEL PLAN Y EL O
LOS AYUNTAMIENTOS

Tendrá la condición de urbanizador el propio Ayuntamiento de Leioa que actuará según lo determinando en el convenio urbanístico, dando traslado para su aprobación al Ayuntamiento de Erandio de las actuaciones seguidas, dado que el sistema de gestión de suelo determinado, es el de Cooperación. El Proyecto de Reparcelación será redactado por los propios particulares propietarios de suelo de dicho sector, o bien, de oficio por la Administración Pública, de acuerdo con lo preceptuado en el art. 107 del Reglamento de Gestión.

Las obras de urbanización serán realizadas por el propio Ayuntamiento, salvo convenio expreso con los particulares afectados. Se ejecutarán las obras del acceso al polígono de acuerdo al contenido de la documentación remitida por el Ayuntamiento a la Diputación Foral de Bizkaia. *De igual forma se ejecutarán en la obra de urbanización los caminos de acceso a los diferentes caseríos que como consecuencia de las obras del nuevo polígono impidan su conservación. Los suelos afectados por estas sustituciones, que son hoy titularidad del promotor de este plan parcial, serán cedidos a la administración local.*

Las obras de infraestructura y la implantación de los equipamientos y dotaciones se llevarán a efecto según lo previsto en el Plan de Etapas del Plan Parcial. Las cesiones de obligado cumplimiento se realizarán de acuerdo con lo preceptuado en el art. 124 del Reglamento de Gestión Urbanística, a la firmeza en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación.

Sobre las parcelas ya cedidas, los propietarios de parcelas privativas podrán actuar libremente y sin otro requisito (salvo la tramitación de las licencias oportunas), que la previa notificación, para completar la infraestructura que no estuviera prevista en el Proyecto de Urbanización.



Bizkaia Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Herriaren Sektore

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

09 FEB 2005

2.7.5.- COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR, PROMOTOR DEL PLAN Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES

Los adquirentes de parcelas, inmuebles y demás titulares de derechos reales en el ámbito territorial del Plan Parcial y por subrogación, los que de ellos traigan causa, quedarán ineludiblemente constituidos e integrados en la entidad urbanística colaboradora. En toda enajenación de terrenos, inmuebles y demás unidades resultantes del planeamiento, se hará constar que a la adquisición de tales derechos es inherente formar parte de la entidad urbanística.

Para mayor garantía del cumplimiento de las obligaciones de los titulares de derechos reales, tanto las derivadas de estos compromisos, como las resultantes del planeamiento, el Ayuntamiento utilizará la ejecución forzosa y la vía de apremio a requerimiento o de la entidad urbanística de colaboración, conforme a lo establecido en el art. 301 del Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, contra los bienes de los que incumplieran.

2.7.6.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

De acuerdo con lo establecido en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento, la ejecución de la obra urbanizadora lleva aparejada la necesaria constitución de garantías por parte de los promotores del Plan. Estas garantías se constituirán por importe del 6% del coste, que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial, y podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

La garantía habrá de quedar constituida ante el Ayuntamiento dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello a los promotores del Plan, una vez aprobado definitivamente este Plan.

2.7.7.- MEDIOS ECONÓMICOS.

La mayoría del suelo afectado por la presente ordenación, es propiedad de la Sociedad INMUEBLES MADARIAGA PROMOCIONES, S.L..

Esta sociedad incorpora a la gestión del Plan Parcial la totalidad de la superficie que en el mismo se comprende, con lo que dicho patrimonio inmobiliario queda sujeto con afección real a tal finalidad.

Queda por lo tanto, acreditada la existencia de medios económicos y financieros suficientes y bastantes para la realización de tal obra de urbanización, con independencia de la obtención de otros recursos financieros de bancos y empresas de financiación, así como con la posibilidad de recibir subvenciones y ayudas procedentes de la Administración.

 **Euzko Legea**
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Dirigación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

 **09 FEB 2005**

Behin-Betiko Onaipena **Aprobación Definitiva**

II.- PLANOS DE INFORMACIÓN

PLAN PARCIAL SECTOR "39" Saltuena

II.- PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO NÚMERO	TITULO	ESCALA
1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/10000
2	TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL.	1/1000
3	PARCELARIO	1/1000
4.1	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Abastecimiento y alumbrado	1/2000
4.2	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Saneamiento	1/2000
4.3	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Red eléctrica y telecomunicación	1/2000
5.1	NN.SS DE ERANDIO. CLASIFICACION DEL SUELO	1/1000
5.2	NN.SS DE ERANDIO. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL SUELO	1/1000
5.3	PGOU DE LEIOA. CLASIFICACION DEL SUELO	1/1000
5.4	PAU DE SALTUENA. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL SUELO	1/1000

 Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

[Handwritten signature] 09 FEB 2005

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

III.- PLANOS DE PROYECTO

PLAN PARCIAL SECTOR "39" Saltuena

III.- PLANOS DE PROYECTO

PLANO NUMERO	TITULO	ESCALA
6.1	ORDENACIÓN GENERAL.	1/1000
6.2	ORDENACIÓN GENERAL TRANSITORIA	1/1000
7	SUPERPOSICIÓN VIALIDAD SOBRE ESTADO ACTUAL	1/1000
8	USOS PORMENORIZADOS.	1/1000
9	ALINEACIONES Y RASANTES.	1/1000
10.1	VIALIDAD. PLANTA TRAZADO	1/1000
10.2	VIALIDAD. PERFILES	1/1000
10.3	VIALIDAD. PERFILES	1/1000
10.4	VIALIDAD. PERFILES	1/1000
10.5	VIALIDAD. PERFILES	1/1000
11.1	RED DE ABASTECIMIENTO	1/1000
11.2	RED DE PLUVIALES	1/1000
11.3	RED DE FECALES	1/1000
11.4	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	1/1000
11.5	RED DE TELECOMUNICACIONES	1/1000
11.6	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	1/1000
11.7	RED DE GAS	1/1000
12	SECCIONES TIPO DE VIALES	1/200
13	SECCIONES GENERALES Y RASANTES DE PLANTAS	1/500
14.1	ENCAUZAMIENTO DE ARROYO. PLANTA DE TRAZADO	1/1500
14.2	ENCAUZAMIENTO DE ARROYO. LONGITUDINAL	1/1000
14.3	ENCAUZAMIENTO DE ARROYO. TRANSVERSALES	1/250
14.4	ENCAUZAMIENTO DE ARROYO. TRANSVERSALES	1/250
14.5	ENCAUZAMIENTO DE ARROYO. TRANSVERSALES	1/250


 Bizkaiko Foru
 Aldundia
 Hirigintza eta
 Udako Herriaren Saria

Diputación Foral
 de Bizkaia
 1/250
 Departamento de Relaciones
 Municipales y Urbanismo

09 FEB 2005

Behin-Betiko Onespene Aprobación Definitiva

IV. ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL SECTOR "39" Saltuena

 Bizkaitik Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila
Ogasuntza Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo
09 FEB 2005
Behin-Betiko Onespenez Aprobación Definitiva

IV.- ORDENANZAS REGULADORAS

1.- DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

1.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Plan Parcial se formula para desarrollar el Sector "39" Saltuena con carácter mixto (terciario-industrial) del suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Erandio y del Programa de Actuación Urbanística del sector 39 del PGOU de Leioa.

En las presentes ordenanzas se definen las afectaciones de los terrenos incluidos en el ámbito de aplicación, tanto en su ordenación como en su uso, normas edificatorias y especificaciones técnicas y medioambientales (en la construcción de edificios y en la urbanización).

El ámbito de aplicación corresponde a toda la construcción que se realice en el interior del Sector definido en los planos de ordenación y en los cuadros de determinaciones cuantificables, que se concretan en el territorio del Sector "39" Saltuena.

1.2.- VIGENCIA Y JERARQUÍA DE LOS DIFERENTES COMPONENTES

El plan entrará en vigor transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local y su modificación en virtud de la Ley 39/1994 de 30 de Diciembre (B.O.E. núm. 313 del 31.12.1994) desde la publicación completa del texto en el Boletín Oficial de Bizkaia, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de dicha norma legal. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones, y hasta la revisión del presente Plan Parcial o la redacción de otro nuevo.

En caso de contradicción entre Planos y Documentación escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones de las Ordenanzas Reguladoras, Planos y Memoria, por este orden de jerarquía.

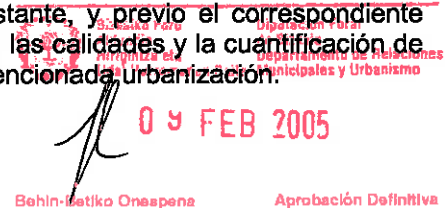
1.3.- MODIFICACIONES

La tramitación de modificaciones se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas por la legislación urbanística para la formulación del Plan original.

No se consideran modificaciones las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el Planeamiento General Vigente reservan a los proyectos subordinados, tales como los proyectos de urbanización, y en especial las readaptaciones de las rasantes viarias.

Asimismo, tampoco se consideran como modificaciones, la alteración puntual de las determinaciones de los planos indicativos (como los esquemas de instalaciones de infraestructura), realizados como consecuencia de adaptaciones de detalle exigidas por preexistencias o por las características del suelo y subsuelo, tanto en el Proyecto como en la ejecución material de las obras de urbanización. En esta línea debe entenderse que no existe modificación del Plan Parcial, cuando se altera la rasante general del sector en +- 1,00 m, como consecuencia de la conexión de los viales con los de los términos municipales.

El Proyecto de Urbanización se redactará en general de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial. No obstante, y previo el correspondiente análisis que los justifique, podrán reajustarse en el mismo, las calidades y la cuantificación de los distintos elementos necesarios para llevar a cabo la mencionada urbanización.


09 FEB 2005
Behin-beitiko Onespena Aprobación Definitiva

Todas las modificaciones que se introduzcan y que resulten aprobadas definitivamente, se reflejarán en los planos y/o documentos correspondientes, extendiéndose diligencia de invalidación de los modificados, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada para dejar constancia de las rectificaciones y las fechas de las mismas.

1.4.- DESARROLLO

Una vez formulado el Plan Parcial y aprobado definitivamente, procederá la tramitación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización.

Aprobados estos expedientes, y en la medida en que se ejecutan las obras de urbanización, los terrenos pasarán a tener la consideración de "urbanos" (artículo 8.b) de la Ley 6/1.998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) y "solares edificables" (artículo 82 del Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de Abril por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

1.5.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

En toda la documentación, tanto gráfica como escrita, del Plan Parcial que nos ocupa se respeta la terminología utilizada en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, así como la específica consecuencia de la redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Erandio y el PGOU de Leioa, en tanto en cuanto no se opongan. Como complemento a la misma y con carácter particular para el Plan Parcial Sector "39" Saltuena se añaden los términos que se definen a continuación:

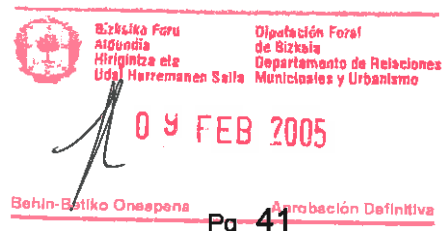
- Parcela Privatizable:

Es cada una de las subdivisiones del terreno original que queda vinculada al suelo de dominio privado de actividad industrial, terciaria, residencial o comercial como consecuencia del planeamiento de la ordenación y sobre la cual podrá asentarse la edificación. Estarán formadas en todos los casos por el ESPACIO EDIFICABLE y el ESPACIO DE USOS COMPLEMENTARIOS. La superficie total de las parcelas privatizables podrá ser subdividida a su vez en PARCELAS PRIVADAS a cuyo límite común de separación entre sí denominaremos LINDERO. El cierre exterior de cada parcela privada que la separa del Espacio de Uso y Dominio Público se construirá, si se procede al cierre a determinar el proyecto de urbanización, ineludiblemente a lo largo del contorno exterior que define la parcela privatizable sin posibilidad de retranqueos interiores. La configuración geométrica y ubicación de las parcelas privatizables queda recogida en el plano de proyecto "Ordenación General. Usos, Superficies y Alineaciones".

- Parcela Privada:

Es cada una de las porciones de terreno en que se dividen las parcelas privatizables y que se asigna a cada propietario particular como consecuencia de la reparcelación originada en la definición de los Polígonos de Actuación. El Proyecto de Parcelación concreto en cada caso no podrá definir parcelas con una superficie inferior a 500 m² agrupando a varios propietarios en una consideración única, a efectos de gestión, si se da el caso que individualmente no satisfacen la limitación anterior. La delimitación geométrica de las nuevas parcelas se ceñirá a los criterios recogidos en los apartados concernientes a LINDEROS y ALINEACIONES. No se limita el tamaño máximo de parcela salvo por la imposición física del tamaño de las parcelas privatizables que surgen como consecuencia de la ordenación.

- Espacio edificable:



Es la superficie de cada PARCELA PRIVADA destinada a la implantación de las edificaciones o a su uso como zona de almacenamiento, pudiendo solaparse ambos cometidos. La cuantía de la superficie destinada a Espacio Edificable dentro de cada parcela deberá satisfacer la limitación que impone las Ordenanzas de Aprovechamiento que concretan la ocupación en planta a un sesenta y cinco (65%) por ciento de la superficie de la parcela privada, salvo en el edificio del tótem central que se permitirá el 100% de ocupación. Los bloques de las construcciones en cada caso deberán ubicarse con sus fachadas dentro de las alineaciones establecidas. No se admitirá la construcción de edificios en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado el frente exterior de las mismas paralelo a las alineaciones de las vías principales del Sector que constituyen el Sistema Local Viario. La distribución de edificios dentro de cada parcela podrá hacerse libremente ocupando la superficie precisa sin más limitaciones que las relativas a las Ordenanzas de Aprovechamientos (Volúmenes, Altura máxima, ocupación...) y las especificaciones de ALINEACIONES LIMITES DE EDIFICABILIDAD.

- Espacios libres de usos complementarios:

Se entiende por el resto de la PARCELA PRIVADA que deberá mantenerse libre de ocupación por la edificación o por zonas de almacenamiento. Podrá destinarse a aparcamientos y zonas libres cuidándose de la ausencia de vertidos de desperdicios originados por la actividad industrial. La zona terciaria de oficinas podrá quedar urbanizada como espacio libre y cedido al dominio público a través de la declaración de obra nueva de la edificación, y ello aunque exista edificaciones bajo rasante. Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la propiedad.

- Alineación Límite de Edificabilidad:

Línea representada en el Plano de Proyecto "Ordenación General Alineaciones y rasantes" nº...., en el interior de las Parcelas Privatizables destinada a servir de envolvente máxima de la Edificabilidad .

Los solares 1 a 5 tendrán alineación impuesta en las plantas altas según las determinaciones gráficas. En el bloque 6 también se respetará a partir de la planta 2 la geometría impuesta. Las plantas inferiores del solar 6 tienen carácter de máximo envolvente.

Los solares 7, 8, 9, 10,11 y 12 tendrán alineación impuesta en cada una de las fachadas longitudinales, pudiendo adecuar los cortes de la edificación en el sentido transversal.

El edificio 13 tiene las alineaciones definidas con carácter de máximo no rebasable, pero habrá de desarrollarse mediante estudio de detalle. Y el para el solar 14, el círculo es alineación impuesta.

- Alineación y linderos de parcelas privadas:

Los conceptos recogidos en este apartado condicionan la forma que adoptarán las parcelas que resulten de los proyectos de reparcelación.

Cada parcela privada tendrá un frente mínimo de doce (12) metros coincidente con el límite de las parcelas privatizables en cualquiera de sus lados que den al exterior. Los lados interiores que separan parcelas privadas, denominados LINDEROS, podrán tener una configuración arbitraria procurando que sean lo más regulares posibles con tramos rectilíneos preferentemente y con la salvedad de que los linderos que separan parcelas colindantes que profesan hasta el límite exterior de las parcelas privatizables deberán cortar a éste ortogonalmente con un segmento de una longitud no inferior a quince (15) metros.



Euzko Legebiltzarra
Aldundia
Hirigintza eta
Urbanismo Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

04 FEB 2005

Definida la envolvente de Alineaciones Límites de Edificabilidad con respecto a los viales principales del Sector se completará con las especificaciones correspondientes a las alineaciones internas:

- La línea de edificación se distanciará del lindero entre propiedades colindantes una distancia mínima de cuatro (4) metros salvo que se decida construir los pabellones en continuidad con una medianera idéntica y común.
- En el interior de las parcelas privadas las fachadas de los edificios incluidos en una misma propiedad y separados por un vial interior deberán distar entre sí ocho (8) metros como mínimo.

2.- CALIFICACIONES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

2.1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

El suelo del sector queda dividido en dos clases, según el régimen de titularidad que para ellos prevé el Plan Parcial. La primera clase incluye los espacios libres, los destinados a viales y las dotaciones de cesión obligatoria. La segunda de titularidad estrictamente privada, incluye las parcelas privatizables de uso industrial, comercial o terciario y residencial y las dotaciones destinadas a la reserva de uso de servicios.

a) Las áreas dotacionales son las siguientes:

- Sistema Local Viario: abarca tanto las calzadas rodadas y peatonales como el espacio destinado a aparcamientos públicos.
- Áreas estrictamente Dotacionales, las cuales se dividen a su vez en:
 - Área de jardines. Equivalente a la zona de reserva para Espacios Libres del Reglamento de Planeamiento.
 - Área Deportiva. Equivalente al Equipamiento Social del Reglamento de Planeamiento y a la Zona de Interés Social recogidas en la Normativa Urbana de las Normas Subsidiarias.
 - Área Social. Equivalente al Equipamiento Social del Reglamento de Planeamiento y a la Zona de Interés Social recogidas en la Normativa Urbana de las Normas Subsidiarias.
- b) Área Industrial privatizable: abarca la totalidad del suelo de uso industrial contenido en las Parcelas Privatizables, identificadas con los números 7, 8, 9, 10, 11 y 12.
- c) Área Residencial privatizable: abarca la totalidad del suelo de uso residencial contenido en la Parcela Privatizable, identificada con el número 6
- d) Área Terciario privatizable: abarca la totalidad del suelo de uso terciario contenido en las Parcelas Privatizables, identificadas con los números 1, 2, 3, 4, 5 y 14
- e) Área Comercial privatizable: abarca la totalidad del suelo de uso Comercial contenido en las Parcelas Privatizables, identificadas con los números 13

2.2.- RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES.- ORDENANZAS DE SUSTITUCIÓN AUTORIZADA



Bizkaia Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Urbanismo Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

[Handwritten signature]

09 FEB 2005

Las edificaciones existentes actualmente en el ámbito de ordenación del Plan Parcial, tanto aquéllas destinadas a uso residencial o las del propio hospital civil, quedan declaradas en situación de fuera de ordenación expresa y de necesaria demolición.

2.3.- ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán realizar Estudios de detalle con las finalidades, limitaciones y contenidos establecidos en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, en planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se adaptan o reajustan con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente objeto de análisis.

Básicamente se ceñirán al reajuste de las alineaciones y, fundamentalmente, rasantes de la Red Viaria que conforma la ordenación del Plan Parcial estudiando su incidencia con la topografía y el acomodo a las edificaciones cercanas que se deban preservar.

También se podrán Estudios de Detalle de nivelación cuando se tienda a materializar las terrazas de implantación de las nuevas edificaciones industriales y se llevarán a cabo previa o simultáneamente a la ejecución del Proyecto Básico de Construcción antes de la concesión de la Licencia de Construcción, siempre y cuando los desarrollos que se efectúen no materialicen parcelas completas. Analizarán las incidencias y repercusión del acople de la diferencia de cota tanto con respecto a las parcelas colindantes como a su frontera con los viales. En consecuencia, la redacción de Estudios de Detalle se referirá, como mínimo, a cada una de las parcelas completa que tendrán por objeto el reajuste de alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes, así como la concreción del sistema viario y dotación de aparcamientos en parcelas privatizables.

Por último será exigible estudio de detalle previo a la licencia a la parcela nº 13.

2.4.- PARCELACIONES

Los terrenos comprendidos en las Parcelas Privatizables de cada una de las manzanas se podrán parcelar a través de divisiones y segregaciones simultáneas o sucesivas y realizar asimismo operaciones de agrupación. En cualquier caso las divisiones, segregaciones o agrupaciones no darán lugar a parcelas privadas en el interior del Área Privatizable que entren en contradicción con las disposiciones de las presentes Ordenanzas. La modificación de las parcelas no supondrá modificación de la ordenación del Plan. La concesión de Licencias de Reparcelación se registrará por la Normativa Urbanística recogida en las Normas Subsidiarias del correspondiente Municipio y por los artículos 94 y siguientes de la Ley del Suelo.

Las parcelas privatizables diseñadas en el presente Plan Parcial, quedarán establecidas definitivamente en el proyecto de Equidistribución correspondiente.

2.5.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización constituirán el documento técnico de carácter constructivo necesario para el desarrollo y materialización de los elementos de urbanización del Plan Parcial. Se excluyen las obras privadas de urbanización a realizar por los particulares en el interior de sus parcelas privadas. Las obras de urbanización se definirán en un proyecto único, que se extenderá a la totalidad del Sector, sin perjuicio de la posibilidad de prever su ejecución por fases, incluyendo las conexiones con ~~los sistemas generales de las~~ infraestructuras existentes.



Bizkaia Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saria

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

[Handwritten signature]

09 FEB 2005

Behin-Betiko Onespasa

Aprobación Definitiva

Las obras de urbanización seguirán las determinaciones contenidas en este documento de Ordenanzas. En la medida de lo posible y salvo justificación en contra permanecerán en vigor los esquemas de instalaciones representados en los mencionados Planos de Proyecto, pero siendo obligatoria la previsión de un proceso de depuración suficiente de los vertidos propios de cada actividad industrial o comercial previo al vertido a la red del Plan Integral de Saneamiento.

El conjunto de la obra de Urbanización se ejecutará de forma unitaria. A tal efecto, la aplicación del Artículo 41 en relación con el Artículo 42 del Reglamento de gestión se referirá a la totalidad de la obra de urbanización, incluido los accesos.

Debido a las condiciones generales del subsuelo de la zona, al tratarse de terrenos de relleno y sedimentación pluvial, se pondrá especial cuidado en el diseño, pliego de condiciones y construcción del viario e infraestructuras del Sector, debiéndose justificar las soluciones que se adopten en el Proyecto de Urbanización, mediante la aportación de los sondeos que resulten procedentes. El proyecto de urbanización garantizará el cumplimiento de la Ley y Reglamentos de Accesibilidad.

La rotonda de acceso al Sector se adecuará a las normas de la Dirección de Carreteras de la Diputación. La urbanización tendrá un retiro mínimo respecto del arroyo Lertutxe de 4 metros, que deberá recogerse en el proyecto de urbanización.

2.6.- CONCESIÓN DE LICENCIAS DE OBRA

Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo con los correspondientes Proyectos de Urbanización que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

Todo proyecto de construcción de edificación nueva o de reforma sustancial que se presente con objeto de solicitar la correspondiente Licencia de Obra dentro del Sector que delimita este Plan Parcial deberá incorporar, además de la documentación que le es propia para definir correctamente su ejecución, la documentación urbanística que a continuación se detalla para garantizar su adecuación y cumplimiento de las disposiciones y ordenanzas que configuran el Plan Parcial:

- Plano a escala suficientemente amplia (no menos de 1:500) para definir la forma y límites de la parcela indicando los lindes con las parcelas colindantes y los accesos que se plantean para la parcela desde los viales de la ordenación general. Asimismo se delimitarán en su interior las superficies correspondientes a los suelos con diferente calificación según la ordenación resultante de este Plan Parcial
- Especificación cuantitativa de todos los parámetros urbanísticos recogidos en las Ordenanzas de este Plan Parcial para comprobar la adecuación a sus valores límites.
- Plano a la misma escala que el presentado para definir la parcela donde se representará dentro de ella la ocupación prevista por el proyecto de construcción al objeto de comparar sus alineaciones con las oficiales y poder referenciarla a las calles de la ordenación, linderos con colindantes, acceso previsto a la vía pública y dotaciones de aparcamientos dentro de los límites previstos por las ordenanzas y representación en la documentación gráfica del Plan Parcial.

Todo proyecto constructivo (tanto de urbanización como de edificación) deberá ser desarrollado por Técnico Superior y Medio competentes, cuyo nombramiento les capacitará para ejercer la Dirección de la Obra.

Una vez concluidas las Obras de Urbanización se procederá a su entrega a los Ayuntamientos, para su Recepción estableciendo un período máximo de seis (6) meses de garantía. Si durante este período de garantía no apareciesen defectos o vicios ocultos la recepción se entenderá Definitiva, con lo cual las parcelas incluidas dentro del Polígono urbanizado adquirirán categoría de SOLAR, con la facultad de poder construir pabellones industriales dentro de ellas.

Se autorizarán, al amparo de la vigente legislación del suelo las obras simultáneas de edificación y urbanización, siempre y cuando queden garantizadas las cargas urbanísticas correspondientes a cada solar o parcela.

3.- ORDENANZAS GENERALES

Todos los conceptos expuestos en esta relación de ordenanzas desarrollan la normativa general de edificación y urbanización de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio y del PGOU de Leioa y no entrarán en contradicción con ellas en ningún aspecto, subordinándose a sus prescripciones, dotadas con un rango superior, con lo cual prevalecerá la estipulación que sea más restrictiva respecto a la edificabilidad o propiedad del suelo.

Así mismo, se cumplirán las disposiciones contenidas en la legislación sectorial, tales como el PTS de cauces y la Norma Foral de carreteras.

3.1.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE DELIMITAN LOS APROVECHAMIENTOS

Se añade la definición de los conceptos presentes como complemento a la normativa general de las Normas Subsidiarias de Erandio y el PGOU de Leioa y con carácter estricto de aplicación al presente Plan Parcial.

- Cómputo de la ocupación de la Parcela Privatizable:

Se entenderá como ocupación, a efectos del cómputo de la ocupación máxima de la parcela privatizable, cualquier superficie, cubierta por techado o situada a la intemperie, que ubicada en el denominado espacio edificable se halle ocupado por cualquier tipo de edificación o sea destinada como lugar de acopios temporales o almacenamiento de productos acabados. No computará como ocupación la superficie situada en la vertical de los vuelos permitidos por las presentes Ordenanzas Generales.

- Cómputo de la Edificabilidad:

Se entenderá como superficie construida, que interviene en el cómputo de la edificabilidad máxima sobre la parcela privatizable, la totalidad de la ocupación de la parcela privatizable realmente abarcada por las fachadas de los edificios según el criterio del apartado anterior, más las superficies de las restantes plantas de la edificación incluyendo todo tipo de aprovechamiento que pueda realizarse bajo cubiertas con alturas sobre rasantes superiores a 1,5 m. Así mismo computarán los vuelos permitidos por el Plan Parcial que estén cerrados y supongan prolongación de la planta. En los edificios con acceso a dos niveles diferentes de calle, referido especialmente a las parcelas 7, 10, 11 y 12, el cómputo de aprovechamiento de las plantas inferiores será del 100% siempre que se destinen a usos productivos.

Los sótanos de los edificios construidos bajo rasante y destinados a garajes, trasteros, almacenes o instalaciones no lucrativas, no computarán a efectos urbanísticos, y ello, con independencia de que se edifiquen fuera de los límites del edificio sobre rasante, aunque siempre dentro de los límites del suelo privatizable.

- Altura Máxima de los Edificios:

Para definir la altura del edificio se deberá medir desde la cota del terreno exterior a las fachadas, considerándolo acabado después de los trabajos de urbanización, hasta la cara

09 FEB 2005
Behin Batiko Onerapena Aprobación Definitiva

inferior del forjado de cubierta el cual sólo tendrá funciones de cubrición, no permitiéndose ningún uso de cualquier otro tipo, dejando a salvo el contenido del párrafo siguiente.

Sin embargo se permitirá la ejecución de aquellos elementos pertenecientes a las instalaciones especiales y que sean necesarios para llevar a cabo determinados procesos de producción, siempre que se justifique convenientemente.

3.2.- NORMATIVA DE LAS ORDENANZAS GENERALES

- Alturas Parciales de la Planta:

Dada la diversidad de edificaciones de sus usos y tipologías se establecen las cotas de la cara del último forjado y de las alturas máximas de las plantas de acuerdo al siguiente cuadro.

En el uso industrial, cuando se ocupen en alguna zona la totalidad de las alturas parciales de las plantas permitidas, no podrán ser inferiores a tres (3) metros eficaces, es decir medidas desde suelo hasta techo, independientemente del espesor de los forjados. No obstante para aquellos edificios o partes de la edificación que queden permanentemente vinculadas no al uso productivo sino que se utilicen como oficinas, vestuarios o viviendas del guarda al servicio de la industria asentada se tolerarán plantas con altura no inferior a 2,70 m también medidas de suelo a techo acabado. Se acompaña el listado de las alturas de cada edificio y su número de plantas.

Parcela	Altura total	Alt libre max PB	Alt libre max Ptipo
1	28,90	4,50	3,60
2	28,90	4,50	3,60
3	28,90	4,50	3,60
4	28,90	4,50	3,60
5	28,90	4,50	3,60
6	28,90	4,50	3,60
7	12,00	6,00	6,00
8	12,00	6,00	6,00
9	12,00	6,00	6,00
10	18,00	6,00	6,00
11	18,00	6,00	6,00
12	18,00	6,00	6,00
13	12,00	6,00	6,00
14	30,90	4,50	3,50

- Alineaciones preferentes de la edificación:

Todos aquellos edificios en el interior de las denominadas parcelas privatizables se adecuarán a la Envolvente Máxima de Alineaciones de Fachadas, representadas en el plano de proyecto "Ordenación General. Alineaciones y rasantes" nº, definida por las siguientes características:

Conserva una dirección paralela a las alineaciones de los ejes de las calles que componen la Vialidad Principal del Plan Parcial, así como las calles transversales previstas en el interior de las parcelas privadas.

En los de uso industrial, mantiene una separación mínima respecto a los ejes de los viales, de 13,00 m en los viales. Mantiene una separación constante mínima de cinco

(5) metros respecto al bordillo extremo del vial perimetral incluido en la Red Viaria Local. Asimismo se separa cinco (5) metros con respecto al bordillo extremo de las calles transversales representadas en el interior de las parcelas privadas, según muestran los planos de ordenación.

En los edificios de uso terciario la distancia al suelo público será la grafiada en la documentación gráfica.

En los edificios de uso residencial se respetarán las alineaciones impuestas. En el comercial circular, edificio 14 no hay retranqueo, y en el 13, edificio comercial se mantendrán criterios similares al industrial que se ratificarán mediante el estudio de detalle.

La fachada principal de las edificaciones alineadas a viales se mantendrá paralela a ellas, y en ningún caso se permitirán retranqueos que alteren dicha alineación común de la fachada del conjunto, salvo que estén debidamente justificados en los Estudios de Detalle.

- Plazas de aparcamiento en interior de parcelas:

En el interior de las parcelas privadas se justificarán las plazas de aparcamiento de vehículos reseñadas en los capítulos precedentes, de acuerdo al cuadro elaborado en memoria. Se dará cumplimiento a la Ley y Reglamentos de Accesibilidad. Su resumen es el siguiente

Parcela	Ordenac
1	114
2	114
3	114
4	114
5	114
6	100
7	50
8	25
9	25
10	25
11	25
12	50
13	150
14	0

Así mismo, se deberán reponer en el interior de parcelas privadas, aquellas plazas anejas a la vía pública que se eliminan como consecuencia de los accesos a las parcelas privatizables, etc.

4.- ORDENANZAS PARTICULARES

4.1.A.- ÁREA INDUSTRIAL PRIVATIZABLE. Parcelas 7, 8, 9, 10, 11 y 12

Está constituida por la superficie destinada en la Ordenación a la implantación del Uso Industrial adjudicado al Dominio Privado. Se configura en base a su subdivisión en las

Behin-Betiko Onespans
Hirigintze eta
Uste Harremanen Saria
Diputación Foral
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

09 FEB 2005

denominadas Parcelas Privatizables que se componen de dos tipos de suelo con diferente finalidad: espacios edificables y espacios libres de usos complementarios.

4.1.a.- Usos característicos en el espacio edificable

- 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.*
- 7.2.- *Almacén compatible con la vivienda.*
- 7.3.- *Almacén incompatible con la vivienda.*

4.1.b.- Usos tolerados en el espacio edificable

- 6.1.- *Oficinas en plantas altas y baja*

4.1.c.- Usos prohibidos en el espacio edificable

El resto de prohibiciones de la ficha del PGOU

4.1.d.- Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios

- Red viaria interna de la parcela.
- Aparcamiento en superficie
- Jardines y zonas verdes
- Áreas de carga y descarga y almacenamiento ocasional.
- Redes de abastecimiento subterráneas.
- Depósitos subterráneos de combustibles.
- Garajes bajo rasante no computable

Por su propia definición no se permitirá en este espacio ningún tipo de almacenamiento de tipo permanente.

4.1.e.- Parámetros urbanísticos

Parcela mínima: 500 metros cuadrados

Frente mínimo de parcela: 12 metros a cualquier vial de la ordenación, y limitando al menos con uno de ellos.

Ubicación de parcelas privadas: No se admiten parcelas interiores dentro de las parcelas privatizadas que no limiten con el Sistema Viario.

Ocupación Máxima: Ochenta y cinco (85%) por ciento de la superficie de la parcela privada, para la edificación sobre rasante, o en su caso la envolvente del plan.

Edificabilidad máxima:

Se especifican las cantidades máximas para cada parcela en el cuadro anexo a la memoria.

Edificabilidad total: No podrá superarse la edificabilidad máxima prevista en la memoria.

Alineaciones a viales:

Las definidas gráficamente que son paralelas a los ejes viarios son impuestas. Las ortogonales están libres.

- Separación a colindantes:

Será de cinco (5) metros. Salvo cuando se realicen proyectos conjuntos de edificaciones colindantes, podrán proyectarse adosados en línea.

El Ayuntamiento de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

09 FEB 2005

- Separación mínima entre edificaciones:

Será de diez (10) metros.

- Altura máxima:

Será de doce (12,00) metros en todos los puntos del terreno al que de la fachada, según la doc. gráfica.

- Número de plantas:

Planta baja más una planta elevada. Se admitirá una planta de sótano, cuando el techo de éste no supere un (1) metro de altura máxima sobre el terreno circundante. Dentro de cada planta se admitirán las entreplantas garantizando los 3 m libres. En los edificios 10, 11 y 12 se permite una segunda altura para permitir conseguir generar una línea de alero continua en todo el espacio que conforma el interior de la plaza circular. La cota cuando haya diferente rasante en cada fachada se mide por cada cara

- Alturas mínimas de plantas:

Será de tres (3) metros medidos de suelo a techo cuando sea de uso industrial. Se podrá reducir esta altura a 2,70 metros en oficinas, vestuarios y servicios.

- Cerramiento de parcelas:

En caso de realizarse cierres de parcela, se deberán seguir los criterios del Proyecto de Urbanización, con el fin de definir un cerramiento único para todos los frentes de parcela que den a un vial de la ordenación general.

- Se redactará un proyecto edificatorio único para cada una de las parcelas industriales nºs 10, 11 y 12, para lograr una imagen homogénea de la edificación.

Parcelas de aparcamiento: Deberá cada solar, en función del edificio que se diseñe y construya y en función de su uso, justificar los ratios contemplados en el art 6.3.14 de la ordenanza del PGOU de Leioa. Del total de plazas de aparcamiento se destinarán de acuerdo a la Ley 20/1997, una plaza cada 40 uds adaptada a las condiciones de accesibilidad

4.1.B.- ÁREA TERCIARIA PRIVATIZABLE, PARCELAS 1, 2, 3, 4 Y 5 y 14

Está constituida por la superficie destinada en la Ordenación a la implantación del Uso Terciario de Oficina adjudicado al Dominio Privado. Se configura con base en su subdivisión en las denominadas Parcelas Privatizables que se componen de dos tipos de suelo con diferente finalidad: espacios edificables y espacios libres de usos complementarios (salvo el solar 14 que carece de este espacio libre de edificación).

4.1.a.- Usos característicos en el espacio edificable

6.1.- *Oficinas en plantas altas y baja*

4.1.b.- Usos tolerados en el espacio edificable

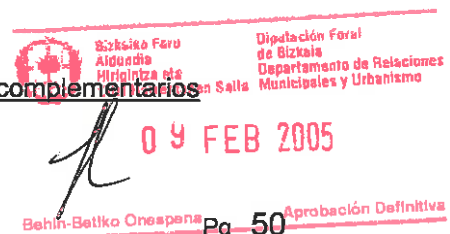
6.2.- *Comercial al por menor en plantas bajas*

6.3.- *Comercial de carácter concentrado en plantas bajas*

4.1.c.- Usos prohibidos en el espacio edificable

El resto.

4.1.d.- Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios



En este suelo, se podrá edificar bajo rasante para poder construir garajes, con el fin de alcanzar las dotaciones previstas en el presente plan parcial. Con independencia de ello, y a nivel de planta baja se permite

- Red viaria interna de la parcela.
- Aparcamiento en superficie
- Jardines y zonas verdes
- Redes de abastecimiento subterráneas.
- Depósitos subterráneos de combustibles.
- Garajes en sótano no computable

Por su propia definición no se permitirá en este espacio ningún tipo de almacenamiento de tipo permanente.

4.1.e.- Parámetros urbanísticos

Parcela mínima: 800 metros cuadrados

Frente mínimo de parcela: 12 metros a cualquier vial de la ordenación, y limitando al menos con uno de ellos.

Ubicación de parcelas privadas: No se admiten parcelas interiores dentro de las parcelas privatizadas que no limiten con el Sistema Viario.

Ocupación Máxima: Ochenta y cinco (85%) por ciento de la superficie de la parcela privada, para la edificación sobre rasante, o la envolvente definida en la doc. gráfica.

Edificabilidad máxima:

Se especifican las cantidades máximas para cada parcela en el cuadro anexo a la memoria. Los garajes bajo rasante no serán computables.

Edificabilidad total: No podrá superarse la edificabilidad máxima prevista en la memoria.

Alineaciones a viales: Las definidas gráficamente que son impuestas.

- Separación a colindantes: las de la ordenación impuesta.
- Separación mínima entre edificaciones: las de la ordenación impuesta.
- Altura máxima: Será de veintiocho con noventa (28,90) metros en para los edificios ubicados en Leioa y de veinte metros para los ubicados en Erandio, en todos los puntos del terreno medidos hasta la cara inferior del forjado de cubierta.
- Número de plantas: Planta baja más seis plantas elevadas.
- Alturas mínimas de plantas: Será de tres (3) metros medidos de suelo a techo cuando sea de uso de oficinas. Se podrá reducir a 2,70 metros si en el diseño global de todos los edificios no se distorsiona la imagen de homogeneidad del conjunto de los edificios.
- Cerramiento de parcelas: Quedan prohibidos.
- Parcelas de aparcamiento: *Deberá cada solar, en función del edificio que se diseñe y construya y en función de su uso, justificar los ratios contemplados en el art 6.3.14 de*

la ordenanza del PGOU de Leioa. . Del total de plazas de aparcamiento se destinarán de acuerdo a la Ley 20/1997, una plaza cada 40 uds adaptada a las condiciones de accesibilidad.

4.1.C.- ÁREA RESIDENCIAL PRIVATIZABLE, PARCELA 6

Está constituida por la superficie destinada en la Ordenación a la implantación del Uso Residencial adjudicado al Dominio Privado. Se configura con base a su subdivisión en la denominada Parcelas Privatizables que se compone de dos tipos de suelo con diferente finalidad: espacios edificables y espacios libres de usos complementarios.

4.1.a.- Usos característicos en el espacio edificable

5.4.- *Residencia Comunitaria.*

5.5.- *Hotelero.*

6.1.- *Oficinas en plantas altas y baja*

4.1.b.- Usos tolerados en el espacio edificable

5.3.- *Vivienda aneja.*

6.2.- *Comercial al por menor en plantas bajas*

6.3.- *Comercial de carácter concentrado en plantas bajas*

7.3.- *Almacén incompatible con la vivienda.*

4.1.c.- Usos prohibidos en el espacio edificable

El resto.

4.1.d.- Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios

En este suelo, se podrá edificar bajo rasante para poder construir garajes, con el fin de alcanzar las dotaciones previstas en el presente plan parcial. Con independencia de ello, y a nivel de planta baja se permite

- Red viaria interna de la parcela.
- Aparcamiento en superficie
- Jardines y zonas verdes
- Redes de abastecimiento subterráneas.
- Depósitos subterráneos de combustibles.
- Garajes en sótano no computable.

Por su propia definición no se permitirá en este espacio ningún tipo de almacenamiento de tipo permanente.

4.1.e.- Parámetros urbanísticos

Parcela mínima: 1.500 metros cuadrados

Frente mínimo de parcela: 12 metros a cualquier vial de la ordenación, y limitando al menos con uno de ellos.

Ubicación de parcelas privadas: No se admiten parcelas interiores dentro de las parcelas privatizadas que no limiten con el Sistema Viario.


Gobierno Vasco
Aldundia
Hirigintza eta
Larri Harremanen Saila
Organización Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo
09 FEB 2005
Behin-Betiko Onespasa
Pg 52 Aprobación Definitiva

Ocupación Máxima: Ochenta y cinco (85%) por ciento de la superficie de la parcela privada, para la edificación sobre rasante.

Edificabilidad máxima:

Se especifican las cantidades máximas para cada parcela en el cuadro anexo a la memoria. Los garajes bajo rasante no serán computables.

Edificabilidad total: No podrá superarse la edificabilidad máxima prevista en la memoria.

Alineaciones a viales: Las definidas gráficamente que son impuestas.

- Separación a colindantes: las de la ordenación impuesta.
- Separación mínima entre edificaciones: las de la ordenación impuesta.
- Altura máxima: Será de veintiocho con noventa (28,90) metros en todos los puntos del terreno medidos hasta la cara inferior del forjado de cubierta.
Por encima de esta cota sólo podrán existir los elementos de carácter emblemático y localización puntual (como torres para el anagrama de la empresa y silos de almacenamiento que no superen los cuatro (4) metros de diámetro), así como las instalaciones.
- Número de plantas: Planta baja más seis plantas elevadas.
- Alturas mínimas de plantas: Será de tres (3) metros medidos de suelo a techo cuando sea de uso de oficinas. Se podrá reducir esta altura a 2,70 metros si en el diseño global del edificio no se distorsiona la imagen de homogeneidad del conjunto de los edificios.
- Cerramiento de parcelas: En caso de realizarse cierres de parcela, se deberán seguir los criterios del Proyecto de Urbanización, con el fin de definir un cerramiento único para todos los frentes de parcela que den a un vial de la ordenación general.
- *Parcelas de aparcamiento: Deberá cada solar, en función del edificio que se diseñe y construya y en función de su uso, justificar los ratios contemplados en el art 6.3.14 de la ordenanza del PGOU de Leioa. . Del total de plazas de aparcamiento se destinarán de acuerdo a la Ley 20/1997, una plaza cada 40 uds adaptada a las condiciones de accesibilidad*

4.1.D.- ÁREA COMERCIAL PRIVATIZABLE, PARCELA 13

Está constituida por la superficie destinada en la Ordenación a la implantación del Uso Comercial adjudicado al Dominio Privado. Se configura como parcela única y se compone de dos tipos de suelo con diferente finalidad: espacios edificables y espacios libres de usos complementarios.

4.1.a.- Usos característicos en el espacio edificable

- 6.2.- *Comercial al por menor*
- 6.3.- *Comercial de carácter concentrado*

4.1.b.- Usos tolerados en el espacio edificable

- 6.1.- *Oficinas en cualquier planta*



4.1.c.- Usos prohibidos en el espacio edificable

El resto.

4.1.d.- Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios

- Red viaria interna de la parcela.
- Aparcamiento en superficie
- Jardines y zonas verdes
- Áreas de carga y descarga y almacenamiento ocasional.
- Redes de abastecimiento subterráneas.
- Depósitos subterráneos de combustibles.
- Garajes en sótano no computables.

Por su propia definición no se permitirá en este espacio ningún tipo de almacenamiento de tipo permanente.

4.1.e.- Parámetros urbanísticos

Parcela mínima: 1.500 metros cuadrados

Frente mínimo de parcela: 12 metros a cualquier vial de la ordenación, y limitando al menos con uno de ellos.

Ubicación de parcelas privadas: No se admiten parcelas interiores dentro de las parcelas privatizadas que no limiten con el Sistema Viario.

Ocupación Máxima: Sesenta y cinco (65%) por ciento de la superficie de la parcela privada, para la edificación sobre rasante.

Edificabilidad máxima:

Se especifican las cantidades máximas para cada parcela en el cuadro anexo a la memoria.

Edificabilidad total: No podrá superarse la edificabilidad máxima prevista en la memoria.

Alineaciones a viales: Las definidas gráficamente tienen carácter de máximo. Previo al otorgamiento de licencia, deberá redactarse un estudio de detalle que pormenorice la ordenación.

- Separación a colindantes: Será de cuatro (4) metros. Salvo cuando se realicen proyectos conjuntos de edificaciones colindantes, podrán proyectarse adosados en línea.

- Separación mínima entre edificaciones: Será de ocho (8) metros.

- Altura máxima: Será de doce con cincuenta (12,50) metros en todos los puntos del terreno medidos hasta la cara inferior del forjado de cubierta.
Podrán rebasar esta altura, y hasta los dieciocho (18) metros los elementos de carácter emblemático y localización puntual (como torres para el anagrama de la empresa y silos de almacenamiento que no superen los cuatro (4) metros de diámetro).

-Número de plantas: Planta baja más una planta elevada. Se admitirá una planta de sótano, cuando el techo de éste no supere un (1) metro de altura máxima sobre el



terreno circundante. Dentro de cada planta se admitirán las entreplantas garantizando los 3 mts libres

- Alturas mínimas de plantas: Será de tres (3) metros medidos de suelo a techo cuando sea de uso oficinas

- Cerramiento de parcelas: En caso de realizarse cierres de parcela, se deberán seguir los criterios del Proyecto de Urbanización, con el fin de definir un cerramiento único para todos los frentes de parcela que den a un vial de la ordenación general.

- Parcelas de aparcamiento: Deberá cada solar, en función del edificio que se diseñe y construya y en función de su uso, justificar los ratios contemplados en el art 6.3.14 de la ordenanza del PGOU de Leioa. . Del total de plazas de aparcamiento se destinarán de acuerdo a la Ley 20/1997, una plaza cada 40 uds adaptada a las condiciones de accesibilidad.

4.2.- SISTEMA LOCAL VIARIO

Está formado por los terrenos asignados al Uso y Dominio Público que se destinan en la Ordenación a la comunicación interior del Plan Parcial y a su conexión con el exterior, tanto del tráfico rodado como del peatonal y comprende las calzadas de rodadura y las aceras anexas y las bandas de aparcamiento, tanto en lo contemplado en el Sector "39" Saltuena como en la vialidad de acceso al sector.

4.2.1.- USOS PERMITIDOS

- Comunicaciones rodada y peatonal.
- Parada y permanencia de las circulaciones.
- Redes de servicios subterráneas. No se admitirán conducciones aéreas, salvo en situaciones de precario.

4.2.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Solo se admitirán edificaciones temporales justificadas por los usos permitidos.

. Del total de plazas de aparcamiento se destinarán de acuerdo a la Ley 20/1997, una plaza cada 40 uds adaptada a las condiciones de accesibilidad

El tronco de acceso a la carretera de la Universidad, se diseñará en el proyecto de urbanización, siguiendo los criterios del Departamento de Carreteras de la DFB.

4.3.- ÁREA DE ESPACIOS LIBRES: ZONAS VERDES Y JARDINES

Se entiende por área de jardines la superficie de terreno asignada al Uso y Dominio Público que cumpliendo las condiciones de uso previstas en la legislación vigente, se ha previsto para su incorporación al Sistema Local de Espacios Libres, en la proporción exigida por el Reglamento de Planeamiento (artículo 10-3 del anexo al Reglamento de Planeamiento). De ésta superficie, se destinará un 0'02 m²/m² máximo a edificaciones como kioscos, pérgolas, mobiliario urbano, etc. Se preverá un tratamiento arbóreo adecuado de los espacios libres situados en el municipio de Erandio.

4.3.1.- USOS PERMITIDOS



Bizkaia Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Liza Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

[Handwritten signature]

09 FEB 2005

Behin-Betiko Onaipena

Aprobación Definitiva

- Áreas ajardinadas, arbóreas y arbustivas.
- Senderos y espacios peatonales.
- Mobiliario urbano en general.
- Redes de servicios subterráneas exclusivamente.

4.3.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

No se permiten edificaciones que tengan el carácter de permanentes.

4.4.- ÁREA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Corresponde a las zonas de actividades deportivas de Uso y Dominio Público adscritas al Sistema Local de Equipamientos.

4.4.1.- USOS PERMITIDOS

- Deportivos y Complementarios o espacios libres.

4.4.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- Edificabilidad máxima:
Será de 0,30 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie de dotación (parcela de 4.117 m², poco mayor que el 2% del Sector).
- Ocupación máxima:
Será el veinte (20%) por ciento de la totalidad de superficie asignada a la dotación.
- Altura máxima:
Será de doce (12) metros al alero.
- Plantas máximas:
2 plantas.
- Separación a alineación de calle será de cinco (5) m.
- Separación a linderos colindantes será de cinco (5) metros.

4.5.- ÁREA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

En cumplimiento con lo indicado en los artículos núm. 6 y 11-2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, se ha reservado una parcela correspondiente al 1% de la superficie total ordenada (1.473 metros cuadrados), que se integra en la cesión al Uso y Dominio Público adscritas al Sistema Local de Equipamientos.

4.5.1.- USOS PERMITIDOS

- Podrá autorizarse la actividad residencial expresamente para hoteles y edificios públicos destinados a pensiones y establecimientos análogos donde se pernocte.
- Podrá autorizarse los edificios específicos destinados a la enseñanza en general, si bien se podrá desarrollar esta actividad vinculada a las actividades de las empresas del Sector.



Aldundia
Hirigintza eta
Udal Herriaren Saila
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

09 FEB 2005

- Podrá autorizarse la instalación de edificios destinados a hospitales, asilos, clínicas, etc., sin perjuicio de la posibilidad de instalar un dispensario o centro de asistencia primaria destinado a primeros auxilios de los establecimientos industriales.

- Se permiten las edificaciones cuya finalidad principal es la de cobijar la vida social o de relación, tales como centros culturales, comedores colectivos, salas de reunión, cafés, restaurantes y en general aquellas instalaciones para el solaz y el disfrute de los períodos de ocio.

4.5.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- Edificabilidad máxima:

0,30% m²/m² de superficie de la parcela de reserva (1.473 m²)

- Altura máxima:

Doce (12) metros a alero desde suelo urbanizado.

- Plantas máximas:

Tres (3) plantas, siendo la última de ellas de construcción con cubierta abuhardillada.

- Separación a linderos:

Cinco (5) metros, salvo que se tramite un estudio de detalle conjunto con la parcela 6 que permita unir los edificios por disponer de carácter público conjunto.

5. COEFICIENTES DE PONDERACION ENTRE USOS

A los solos efectos de la cuantificación de los derechos asignados a cada propietario en el proceso de equidistribución, se acompaña el cuadro siguiente, que justifica la no aplicación de criterios o coeficientes correctores o de ponderación por los diferentes usos característicos:

Uso	Precio venta	Precio constr.	Valor resid.	Coeficiente
T. Oficinas	1.382,33	691,16	290,29	1,01046025
T. Comercial	1.442,43	733,23	290,89	1,01255230
Industrial	1.081,82	480,81	287,28	1
Residencial	1.562,63	823,39	286,08	0,99581590

Por la escasa diferencia que representan los valores residuales alcanzados por el método del valor residual, mediante la fórmula de **VS = 0.71 * Valor en venta – Valor de Construcción**, resulta innecesario utilizar coeficientes de corrección de los usos previstos en el presente Plan Parcial.

Los valores establecidos para la aplicación del método residual han sido tomados del mercado con carácter de valores medios.



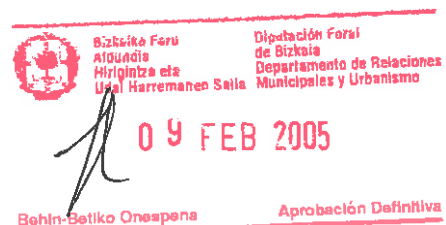
V. PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL SECTOR "39" Saltuena

V.- PLAN DE ETAPAS

Se prevé una sola fase o etapa, que afectará a la urbanización de la totalidad del ámbito territorial del Plan Parcial. En consecuencia con la ejecución de esta única etapa se crearán simultáneamente las correspondientes dotaciones.

Por lo tanto, el plazo máximo para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos es de cuatro (4) años y seis (6) meses, desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.



VI. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLAN PARCIAL SECTOR "39" Saltuena

VI.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**1.- CRITERIO EN LA VALORACIÓN DEL COSTO TOTAL**

Las cantidades resultantes obtenidas en la valoración de este capítulo son orientativas del costo total al que ascenderá la urbanización del Sector. Los criterios de estimación se basan en dos aspectos:

- No se realiza una medición exacta de todas las partidas de obra que concurrirán en las obras de urbanización, ya que es competencia del Proyecto de Urbanización la cuantificación y calificación de dichas partidas, así como su descripción técnica.
- Al no concretar un tiempo exacto de principio de las obras de urbanización, no se puede establecer porcentajes de incremento de precios unitarios respecto al momento actual.

Es por ello que se recurre a un método simplificado y de suficiente estima que consiste en analizar los valores medios vigentes en la actualidad en actuaciones similares y multiplicarlos por la superficie del Sector.

2.- PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

Este epígrafe cumple las previsiones del artículo 74.1.f) del Reglamento de Planeamiento, entre las que se encuentran: evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, y la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar.

El estudio económico de los costos totales de urbanización tendrá en cuenta los costos de gestión técnica y jurídica, los costos de la ejecución por contrata de la urbanización y las indemnizaciones a las construcciones existentes.

E.1.- Costos de Ejecución por contrata de sistemas y redes públicas:

RESUMEN DE CAPITULOS			
CAP.	DESCRIPCION	%	Euros
CAP. 0	DEMOLICIONES	11,76	841.416,95
CAP. 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y MUROS	20,77	1.486.059,00
CAP. 2	FIRMES Y PAVIMENTACION	18,56	1.328.230,00
CAP. 3	ABASTECIMIENTO	3,76	268.894,00
CAP. 4	DRENAJE Y SANEAMIENTO	11,33	810.578,00
CAP. 5	ENERGIA ELECTRICA	9,91	709.255,00
CAP. 6	ALUMBRADO PUBLICO	4,58	327.349,00
CAP. 7	GAS	2,07	148.086,00
CAP. 8	TELEFONIA	1,31	93.528,00
CAP. 9	MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION	0,88	48.713,00
CAP. 10	JARDINERIA	0,27	19.485,00
CAP. 11	ENLACE Y VIALIDAD SISTEMA GENERAL	11,87	849.223,00
CAP. 12	ENCAUZAMIENTO ARROYO LERTUTXE	3,13	223.753,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		100,00	7.154.569,95
13% GAST GEN Y 6% B. INDUSTR.			930.099,29
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA			8.084.669,24



Oficina Fera
Alcaldía
Nirgintza eta
Udal Harremanen Saila

Dirección General
de Urbanismo
Departamento de Relaciones
Municipales

[Handwritten signature]

09 FEB 2005

Behin-Betiko Onaipena

Aprobación Definitiva

Asciende el presupuesto de Ejecución por Contrata, incluido los costos de derribo del Hospital, a la cantidad de ocho millones, quinientas trece mil novecientos treinta y ocho euros (8.513.938 euros).

3.- VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIONES

Considerando el tipo de iniciativa del PAU, iniciada por los propios propietarios, el estado real de los elementos a indemnizar (Hospital Civil y edificaciones existentes), y el tiempo que transcurrirá entre la aceptación de la propuesta de Avance y el derribo obligado de las construcciones existentes en el ámbito, se considera un coste total de indemnización de nueve millones de euros (9.000.000 euros), precio obtenido a razón de 90 euros por metro cuadrado edificado existente.

4.- VALORACIÓN HONORARIOS DE TÉCNICOS Y DE GESTIÓN

Se consideran incluidos en este apartado los siguientes costos.

- Levantamientos topográficos.
- Estudios geológicos-geotécnicos.
- Estudios de tráfico
- Estudios hidrológicos
- Control y vigilancia del ámbito.
- Asesoría y gestión en la Administración
- Modificación normas subsidiarias y Plan General
- Proyecto de PAU
- Proyecto de Plan Parcial
- Proyecto de Urbanización
- Direcciones técnicas de obras de urbanización.
- Proyecto de Equidistribución

Se estima un costo total en concepto de gestión técnica, jurídica y administrativa de un millón, quinientos setenta y seis mil ciento un euros (1.576.101 euros)

5.- RATIOS SIGNIFICATIVOS



En virtud de las antedichas previsiones económicas, las cantidades que en su caso habrán de ser valoradas e incluidas en los oportunos mecanismos de gestión del Plan Parcial del Area 39 Saltuena, contendrán al menos los siguientes conceptos:

TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA	8.513.938,24
HONORARIOS, PROYECTOS, ASESORIA JURIDICA, GEOTECNIA...	1.576.101,00
INDEMNIZACIONES	9.000.000,00
TOTAL COSTOS DE URBANIZACION URBANISTICA	19.090.039,24

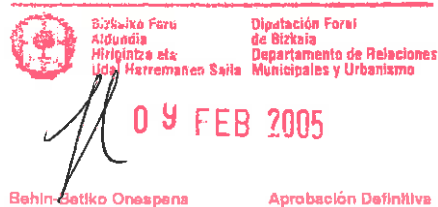
Dada la escala de análisis del Plan Parcial, se considera que el índice más razonable de repercusión económica es su aplicación a la superficie construida previsible en función del aprovechamiento descrito en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana referido al Área de Saltuena.

Superficie del ámbito	146.912 m2
Sistemas Generales	4.317 m2
Total Superficie Aprovechamiento	142.595 m2
Esta superficie se encuentra distribuida de la siguiente forma	
Superficie en Leioa	117.835 m2
Superficie en Erandio	29.077 m2
Edificabilidad otorgada por el Plan General	0,60 m2 por cada metro de suelo.
Superficie Construible máxima	85.557 m2
Costo Total de Urbanización	19.090.039 euros
Repercusión de la urbanización en la edificabilidad	223,13 euros / m2

Este valor deberá incrementarse con la parte proporcional de la urbanización atribuible al 10% de los derechos municipales, es decir (223,13/0.90), que el valor de repercusión sobre el metro cuadrado edificado se estima en 247,92 euros/m2

Fdo. Gonzalo ISPIZUA ANDUIZA
Iñigo de ITUARTE LOPEZ
Arquitecto

Getxo, a 28 de Julio de 2.005.



- Superficie Ambito Leiza.....	117.835,00 m2
- Superficie Ambito Erandio.....	28.077,00 m2
Total Superficie Ambito.....	145.912,00 m2
- Superficie total Ambito.....	145.912,00 m2
- Sistema General existente (Leiza) y biogeografi SG.....	-3.133,10 m2
- Sistema General existente (Erandio).....	-1.184,00 m2
Total Sup con aprovechamiento.....	142.594,90 m2
- Aprovechamiento bruto máximo	145.912,00 m2 x 0,60 m2/m2.....
- Aprovechamiento neto estimado (con cesión)	85.556,94 m2
- Aprovechamiento neto estimado (con cesión)	85.556,94 m2 x 0,8.....
Total	77.001,26 m2
- Uso Característico : Terciario Oficinas / Terciario Comercial	

Estándar parking

Uso	Ratio apartament	Piadas
T. Oficinas	1 cada 33,3	937
T. Comercial	1 cada 40	303
Industrial	1 cada 140	242
Residencial C.	1 cada 40	0
Hotelero	1 cada 40	208
TOTAL	2,50%	1691

Cálculo esp verde

Parcela	Ocupacion	Edificabilidad	Alturas	Superficie Parcela	Uso	Ocupa neta	Altura total	Alt libre max PB	Alt libre max Pilo	Parking priv	Ordenac
1A	835	4.838	795	1.525,20	Terciario Oficinas	0,81	28,90	4,50	3,80	102	114
2B	935	4.839	795	2.046,00	Terciario Comercial	0,46	28,90	4,50	3,80	102	114
3C	935	4.839	795	2.046,00	Terciario Oficinas	0,46	28,90	4,50	3,80	102	114
4D	935	4.839	795	2.046,00	Terciario Comercial	0,46	28,90	4,50	3,80	102	114
5E	935	4.839	795	1.753,00	Terciario Oficinas	0,53	28,90	4,50	3,80	102	114
6F	2.065	8.555	795	3.160,48	Terciario Comercial	0,85	28,90	4,50	3,80	134	106
7G	5.940	12.071	2.071	11.145,00	Hotelero / Residencial	0,53	12,00	6,00	6,00	52	50
8H	2.084	2.864	2.071	3.630,00	Industrial	0,57	12,00	6,00	6,00	9	25
9I	2.882	2.864	2.071	4.484,00	Industrial	0,84	12,00	6,00	6,00	12	25
10J	2.882	5.727	2.864	4.484,00	Industrial	0,84	12,00	6,00	6,00	25	25
11K	2.882	5.727	2.864	4.484,00	Industrial	0,84	12,00	6,00	6,00	25	25
12L	2.730	5.425	2.730	4.359,00	Industrial	0,83	12,00	6,00	6,00	23	25
13M	3.500	7.851	3.500	6.541,00	Terciario Comercial	0,54	12,50	6,00	6,00	115	150
14N	1.257	6.997	1.257	1.257,00	Terciario Oficinas	1,00	30,80	4,50	3,50	112	112
TOTAL	30.898	85.557		52.941,68	0,58						
							Ocupaciones				
							Total neta				
							0,21				
							Total bruta				
							0,360				
							Total bruta s/parqueada				
							1.890				
							Parking priv				
							1.014				
							Parking pub				
							676				
							Total				
							3.467,79				
							4.116,73				
							648,94				
							33.321,83				

Behn-Petiko Onespena

Aprobación Definitiva