

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET 2008

El Secretario,

APROBACION DEFINITIVA

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL LEIOANDI (AMBITO Nº 38 DEL P.G.O.U. DE LEIOA)

SITUACION:	LEIOA
PROMOTORES:	ETXEZIS.L. - PROMOCIONES BASANEZ - P.U. NUEVA PROMOTORA 2005 S.A.
ARQUITECTOS:	JOSE MARIA BASANEZ ZUNZUNEGUI e IÑIGO VIAR FRAILE
COLABORADOR:	JON ASUA ABERASTURI
LETRADO:	JON LAVIN SANZ
19 de SEPTIEMBRE de 2008	

TEXTO REFUNDIDO

DEL PLAN PARCIAL

DEL SECTOR RESIDENCIAL DE LEIOANDI AMBITO N° 38

DEL P.G.O.U. DE LEIOA

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
18 SET. 2008

El _____

El Secretario

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El — 18 SET. 2008

El Secretario,



DOCUMENTO N° 1

MEMORIA

DOCUMENTO N° 1: MEMORIA

INDICE

Aprobado Definitivamente
 por el AYUNTAMIENTO PLENO
 EI 18 SET 2008
 El Secretario,

Página

	Página
1.- <u>INTRODUCCIÓN</u> .-	4
1.1. ANTECEDENTES	7
1.2. ENCARGO	7
1.3. LEGALIDAD URBANÍSTICA VIGENTE Y PLANEAMIENTO GENERAL A DESARROLLAR.....	7
2.- <u>EL EXPEDIENTE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</u> .-	7
2.1. FORMULACIÓN	7
2.2. OBJETO, ALCANCE, PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD	7
2.3. DETERMINACIONES	8
2.4. DOCUMENTACIÓN.....	9
3.- <u>INFORMACIÓN URBANISTICA</u> .-	11
3.1. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL CONJUNTO URBANO	11
3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE	11
3.3. ESTADO ACTUAL DEL SECTOR	13
4.- <u>ORDENACIÓN</u> .-	25
4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION	25
4.2. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.....	27
4.3. LA SOLUCIÓN ADOPTADA	40

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN.-

1.1. ANTECEDENTES.-

- 1.1.1. El primitivo Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U) de Leioa, fue Aprobado Definitivamente mediante Orden Foral (O.F.) del Departamento de Urbanismo (D.U) 360/1999 de 7 de Julio, rectificada por la O.F. 784/1999 de 17 de Diciembre del mismo año, aunque al mismo tiempo se suspendía dicha Aprobación en una serie de Areas, tanto del Suelo Urbano, como del Urbanizable, programado y no programado, entre las que se encontraba el Ambito de Leioandi, imponiéndose una serie de condiciones para diligenciar el documento.
- 1.1.2. En noviembre de 1999, José Ignacio Basañez, como propietario mayoritario, de más del 60% del suelo incluido en el ámbito de Leioandi, comienza los contactos con el Ayuntamiento de Leioa, tanto políticos como técnicos, en aras a iniciar el proceso de desarrollo urbanístico de dicho ámbito, de acuerdo con la Ley del Suelo entonces vigente, a través de los expedientes urbanísticos pertinentes.
- 1.1.3. En enero de 2000, se presenta por parte de José Ignacio Basañez, una propuesta de "Avance de Ordenación del ámbito de Leioandi", redactada por el arquitecto José María Basañez Zunzunegui, compuesta de Memoria, Planos y una Maqueta, desarrollada a partir de una edificabilidad de $0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$, similar a la de los Sectores del Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U, para el primer cuatrienio (ver gráfico 1 de página de la presente Memoria).
- 1.1.4. El 4 de junio de 2001, se publica en el Boletín Oficial de Bizkaia (B.O.B) nº 106, la O.F. de Aprobación Definitiva, con suspensión parcial, mencionada en el antecedente 1.1.
- 1.1.5. El 9 de noviembre de 2001, mediante la O.F. 695/2001 del D.U, es declarada la EJECUTORIEDAD del P.G.O.U. en las áreas que quedaron suspendidas anteriormente, incorporándose una serie de correcciones que afectaban a algunos aspectos de Suelo Urbano y del Urbanizable, programado y no programado, pero que no hacían referencia al ámbito de Leioandi.
- 1.1.6. En julio de 2002, se retoman los contactos entre José Ignacio Basañez y el Ayuntamiento de Leioa, presentándose ante el mismo otra propuesta de "Avance de Ordenación del Ambito de Leioandi", de filosofía similar a la de 1999, aunque con las necesarias ADECUACIONES al Texto Refundido del P.G.O.U, de próxima vigencia, consistente fundamentalmente en la reducción de la edificabilidad de $0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$, y por tanto del número de bloques edificables (ver gráfico 2 de la presente Memoria).
- 1.1.7. El 15 de octubre de 2002, mediante las O.F. fue Aprobado Definitivamente el "Texto Refundido del P.G.O.U. de Leioa", incluyéndose dentro del mismo, como Suelo Urbanizable, los ámbitos de Laubide y Leioandi, el primero de ellos como Sector nº 35 A del Suelo Urbanizable Programado (S.U.P) para el primer cuatrienio del

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

El Secretario.

Plan, y el segundo como Ambito nº 38, del Suelo Urbanizable No Programado (S.U.N.P).

- Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El - 18 SET. 2008
El Secretario.
- 1.1.8. En noviembre de 2004, vuelve a presentarse al Ayuntamiento de Leioa, otro nuevo "Avance de Ordenación del Ambito de Leioandi", en el que se propone la división del Ambito en dos Unidades de Ejecución, una de ellas, que se desarrollaría en primer lugar, sita sobre el Cementerio y la Iglesia, que se adecuaba totalmente a las previsiones del, vigente Texto Refundido del P.G.O.U, en la que se concretaban una parte de las viviendas de VPO y la gran mayoría de las viviendas libres dispuestas en una única fila, a un lado de la nueva calle de unión de Artazagane y Elexalde, sin afectar al Sistema General de Espacios Libres de Leioandi; y la otra, sita entre la Avenida de Elexalde y la Erreka del mismo nombre, que pretendía la reclasificación a Suelo Urbanizable del Suelo No Urbanizable, sito junto a ésta última, y que se desarrollaría con posterioridad, una vez aprobada la Modificación Puntual del P.G.O.U, que en aquél momento, pretendía llevar a cabo el Ayuntamiento, para reclasificar el área colindante a la Universidad, y que incluiría dentro de la misma, la reclasificación de Leioandi (ver gráfico 3 de la presente Memoria).
 - 1.1.9. En julio de 2005 la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Leioa, desarrolla un Anteproyecto de Ordenación para el Sector de Leioandi, teniendo en cuenta las previsiones del trazado definitivo del tranvía ligero, de Leioa a la Universidad, y modificando, en sintonía con las primitivas propuestas presentadas por el Sr. Basañez, el límite del Sistema General de Espacios Libres del cerro de Leioandi (reduciéndolo), para dar cabida a dos hileras de edificación residencial, en la zona sita entre la calle Artazagane y la carretera a la Universidad, que se apoyan en una nueva calle horizontal que une las dos rotondas diseñadas para ambas, a una rasante (40) muy inferior al terreno natural, dado que en el propio cerro de Leioandi se plantea una plataforma, rebajada desde la cota 65 a la 46, para alojar un equipamiento público, con vistas paisajísticas por encima de las viviendas.
 - 1.1.10. En septiembre – octubre de 2005, se plantea por parte de José Ignacio Basañez, como contrapuesta a la ordenación municipal, dos soluciones de ordenación, en las que únicamente se propone modificar de la misma:

En una de ellas (ver gráfico 4 de la presente Memoria):

- “El tipo edificatorio” de gran profundidad (25 m), con patio interior, que se planteaba para las viviendas libres ubicadas en la parte inferior de la nueva calle horizontal, de unión de Artazagane y Carretera Universidad, sustituyéndola por otro, similar al del otro lado de la calle, de 15 m de profundidad.
- La rasante de la nueva calle horizontal, de unión de Artazagane – Elexalde, elevándola de cota 40 a 43, para “adecuarla” al máximo a la topografía existente. En cuanto al cerro de Leioandi, dejándolo en su estado y topografía actual, ó bien elevándolo 10 m, a cota (56), sobre el nivel de la plataforma donde se situaba el equipamiento público.

En la otra (ver gráfico 5 de la presente Memoria):

Además de todo lo anterior, se proponía “trasladar” hacia la Universidad la nueva rotonda planteada para la calle Elexalde, tratando de buscar una mayor centralidad para la misma y para la parada del

tranvía, en relación al centro de gravedad del conjunto de las viviendas del Sector y de los barrios colindantes que se servirían de la misma.

- 1.1.11. En febrero de 2006, se plantea, por parte de la Oficina Técnica Municipal de Leioa, un nuevo “Anteproyecto de Plan Parcial del Sector de Leioandi”, que sirva de base para la elaboración de un “Anteproyecto de las Obras de Urbanización”, que permita cuantificar los costos de dichas obras, y llevar a cabo la “negociación” entre los promotores y el Ayuntamiento sobre la imputación de las mismas (ver gráfico 6 de la presente Memoria).

En este Anteproyecto de Plan Parcial, se asumen las propuestas tipológicas de los promotores para las viviendas libres, de 15 m. de fondo edificable, y se plantean las obras de urbanización imputables al promotor (apertura de la semi – avenida entre las rotondas de Elexalde y Sarriera; apertura de un nuevo acceso desde la rotonda de Iñaurrotza al barrio de Artazagane; creación de una calle entre las rotondas de Elexalde y Aldekoane), y al Ayuntamiento (acondicionamiento del espacio destinado a parque y equipamiento en Leioandi, apertura de la circunvalación entre la rotonda de Elexalde y el barrio de Ikea; acondicionamiento de la vaguada del arroyo Elexalde, entre la plaza Errekalde y el Colegio de la RR. MM. Irlandesas).

- 1.1.12. A mediados de febrero de 2006, José Ignacio Basañez, comunica al Ayuntamiento su conformidad con el Anteproyecto de Ordenación de Leioandi, aunque manteniendo una serie de discrepancias, referentes a los límites del Sector, y a las rasantes de la nueva calle de unión de Artazagane – Elexalde, en la que se apoyan las viviendas libres.

- 1.1.13. En abril de 2006 el Ayuntamiento convoca concurso público para la contratación del “Anteproyecto de Urbanización del Sector 38, Leioandi” del P.G.O.U. de Leioa.

- 1.1.14. En junio de 2006, se adjudica la redacción del citado Anteproyecto de Urbanización a la Ingeniería EPTISA – CINSA.

- 1.1.15. En diciembre de 2006, el Ayuntamiento hace entrega a los propietarios mayoritarios del “Anteproyecto de Urbanización”, redactado por la Ingeniería EPTISA – CINSA.

- 1.1.16. A finales de enero de 2007, tiene lugar una reunión entre el Ayuntamiento y los propietarios mayoritarios del Sector, en la que éstos dan a conocer su opinión sobre el tantas veces citado Anteproyecto de Urbanización, en base a un “Análisis” de los contenidos del mismo (partidas, mediciones, precios etc.), realizado por los Arquitectos José María Basañez e Iñigo Viar.

- 1.1.17. En agosto de 2007, tras una serie de reuniones entre los propietarios mayoritarios y el Ayuntamiento, se llega a un acuerdo total para la ordenación, gestión y ejecución del Sector, (ver gráfico 7 de la presente Memoria), que se plasma en el correspondiente Convenio Urbanístico.

- 1.1.18. En septiembre de 2007 se hace entrega al Ayuntamiento, por parte de los propietarios mayoritarios, de la documentación imprescindible para plantear una consulta al Departamento de Urbanismo del Gobierno Vasco, sobre la Modificación Puntual al P.G.O.U. que debe acometerse en Leioandi.

- 1.1.19. El 16 de octubre de 2007, tiene lugar la entrevista entre el Ayuntamiento de Leioa y el Departamento de Urbanismo del Gobierno Vasco, en la que se concreta el alcance de la Modificación Puntual.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
18 SET. 2008
EI
El Secretario.

1.1.20. En diciembre de 2007, se hace entrega al Ayuntamiento de Leioa, por parte de los propietarios mayoritarios del Sector, del documento de "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, referente a la inclusión en el Suelo Urbanizable Programado del primer cuatrienio del Suelo Urbanizable No Programado de Leioandi, y a unos cambios de límites; entre los ámbitos Laubide y Leioandi; y del propio Sistema General de Espacios Libres; y del Sistema General de Comunicaciones en Leioandi, para que se lleve a cabo la preceptiva tramitación del mismo, conjuntamente con el Plan Parcial del Sector de Leioandi.

*Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO
18 SET. 2008 PLENO*

1.2. ENCARGO.-

En el año 1.999, José Ignacio Basañez, como propietario de más del 60% de los terrenos comprendidos en el Sector de Leioandi, encarga al arquitecto José María Basañez Zunzunegui, los trabajos correspondientes a la gestión urbanística de dicho Sector, entre los que se encontraba el Plan Parcial del mismo.

En el año 2006, se incorpora a la gestión del Sector, la empresa Promotora Vizcaina, como nueva propietaria de una finca adquirida en subasta, cuya superficie supone aproximadamente el 12% del total de aquél. Asimismo, esta nueva circunstancia, conlleva la incorporación al equipo técnico, del arquitecto Iñigo Viar.

En noviembre de 2007, se formaliza el Contrato de Prestación de Servicios Profesionales entre los Arquitectos y Promotores anteriormente citados, para la redacción de los diferentes instrumentos urbanísticos para el desarrollo del Sector, entre los que como hemos dicho anteriormente, se incluye el presente Plan Parcial.

1.3. LEGALIDAD URBANÍSTICA VIGENTE Y PLANEAMIENTO GENERAL A DESARROLLAR.

La legalidad urbanística vigente se concreta en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo de Euskadi (L.S.U.E), aprobada por el Parlamento Vasco y publicada en el Boletín Oficial del País Vasco (B.O.P.V) del jueves 20 de julio de 2006, que entró en vigor a los dos meses de dicha publicación, es decir el 20 de septiembre de 2006.

El planeamiento general que se desarrolla a través del Plan Parcial que nos ocupa, es la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa", referente a la inclusión en el Suelo Urbanizable Programado del primer cuatrienio del Suelo Urbanizable No Programado de Leioandi, y a unos cambios de límites; entre los ámbitos Laubide y Leioandi; y del propio Sistema General de Espacios Libres; y del Sistema General de Comunicaciones en Leioandi, que se tramita paralelamente al presente expediente.

2.- **EL EXPEDIENTE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.-**

2.1. FORMULACIÓN.

El presente expediente de ordenación pormenorizada del Planeamiento General de Leioa, se formula por iniciativa de los propietarios mayoritarios del Sector, que conjuntamente cuentan con el 74 % de la superficie de propiedad privada del mismo, de acuerdo con lo establecido al respecto en el artículo 95-1 de la Ley del Suelo y Urbanismo de Euskadi (L.S.U.E).

2.2. OBJETO, ALCANCE, PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD.

De acuerdo con lo establecido en la L.S.U.E, el presente Plan Parcial (P.P), tiene por OBJETO el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de

Leioa, mediante la ordenación pormenorizada del Sector que nos ocupa, delimitado en la Modificación Puntual de dicho planeamiento, que se tramita paralelamente al presente expediente.

Por otro lado el ALCANCE del presente documento, se fija en que sirva de base para la tramitación y aprobación de la ordenación pormenorizada del Sector, y del resto de instrumentos de Ejecución Urbanística, necesarios para el desarrollo total de la misma, es decir del Proyecto de Actuación Urbanizadora (P.A.U); del Proyecto de Urbanización (P.U), y del Proyecto de Reparcelación (P.R), y en su caso del Programa de Edificación (P.E).

En cuanto a la CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD de su formulación, resulta evidente, dadas las circunstancias urbanísticas que actualmente concurren en él, y que han motivado su inclusión en el Suelo Urbanizable Programado del primer cuatrienio, del P.G.O.U. de Leioa.

Aprobado Definitivamente

por el AYUNTAMIENTO PLENO

El 18 SET. 2008

Dichas circunstancias son las siguientes:

■ De índole pública

Por la voluntad municipal de impulsar el desarrollo del Sector, para conseguir dentro del mismo, por un lado, y de cara al Sistema General de Comunicaciones, la obtención mediante cesión, de los terrenos necesarios, para la ejecución del Tranvía Leioa – Universidad, cuyo Proyecto Definitivo se halla en la actualidad redactado; por otro, y en relación con el Sistema de Espacios Libres y Equipamientos, la disponibilidad de unas dotaciones de suelo para ambos sistemas, asimismo por cesión, así como la factibilidad de llevar a cabo la edificación de, aproximadamente 400 viviendas de VPO, en colaboración con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, de cara a solventar las deficiencias existentes en el Municipio a este respecto.

El Secretario,

■ De índole privada

Por la voluntad de los propietarios, de más del 74 % del suelo del Sector, de llevar adelante la iniciativa de desarrollo y ejecución del mismo, en colaboración con el Ayuntamiento, para lo que se ha pactado el correspondiente Convenio Urbanístico.

■ De índole mixta

Las posibilidades de financiación disponibles, tanto públicas, del Gobierno Vasco (a través de sus Departamentos de Transportes, Vivienda y Urbanismo), y del propio Ayuntamiento; como privadas (de los promotores, propietarios mayoritarios del suelo privado del Sector).

2.3. DETERMINACIONES.

El presente P.P contiene las determinaciones requeridas para este tipo de figuras urbanísticas por la legislación Urbanística vigente, concretamente por el artículo 56 de la L.S.U.E, y a tal fin específica:

- a) La delimitación del Sector de carácter continuo, abarcada por el P.P, que coincide íntegramente con la totalidad del Área nº 38, de Leioandi, del Suelo Urbanizable Programado del primer cuatrienio, definida en la M.P.P.G.O.U de Leioa.
- b) La asignación de USOS PORMENORIZADOS y su ponderación relativa, así como la delimitación de las zonas en que se subdivide el

territorio planeado en función de aquellos y de las diversas tipologías edificatorias.

- c) La precisión de todos los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
- d) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que, con carácter sobrevenido, deben quedar en situación de fuera de ordenación, y por tanto en el régimen transitorio definido al efecto por el P.G.O.U.
- e) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.
- f) Los criterios para la posterior redacción de Estudios de Detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en su redacción.
- g) La definición de los Sistemas Locales, así como su conexión e integración en la red de Sistemas Generales definida en el P.G.O.U, respetando las dotaciones mínimas prescritas por la L.S.U.E. para la mencionada red de Sistemas Locales, y comprendiendo los siguientes elementos:
 - g.1. *Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres*, en este caso Jardines y Areas de juego, en proporción igual ó superior a la establecida en el artículo 79 de la L.S.U.E.
 - g.2. *Sistema Local de Equipamientos Colectivos*, de titularidad pública, reservándose superficies iguales ó superiores a las establecidas en el anteriormente citado artículo 79 de la L.S.U.E.
 - g.3. *Sistema Local de Comunicaciones*, vías públicas, peatonales y de circulación rodada, que comunican entre sí todos los elementos de la red de dotaciones, garantizando su funcionamiento como una única red y estableciendo sus alineaciones y rasantes.
 - g.4. *Sistema Local de Infraestructuras*, para la prestación en red de toda clase de servicios, y en todo caso, los definitorios de la urbanización, en particular los de acceso rodado y peatonal, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado, telecomunicaciones, gas, y aparcamiento de vehículos, de los que deben estar provistos las construcciones y edificaciones definidas en el plan, para su adecuación al uso a que se destinan, así como las medidas de protección precisas para garantía de su efectividad, como soporte de los correspondientes servicios y de su funcionalidad.

2.4. DOCUMENTACIÓN.

Las determinaciones especificadas en el epígrafe anterior, se desarrollan, cumplimentando lo requerido al respecto por el artículo 68 de la L.S.U.E, en los siguientes documentos:

Documentación escrita

- Documento nº 1: Memoria informativa y justificativa.
- Documento nº 2: Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO
18 SET. 2008
El Secretario,

- Documento nº 3: Normas Urbanísticas de desarrollo del P.G.O.U.
- Documento nº 4: Estudio de viabilidad económica – financiera.

Documentación gráfica

- Documento nº 5: Planos de Información.

*Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
18 SET. 2008
El Secretario,*

PLANO N°		TITULO	ESCALA
1	I-1	Plano de situación y emplazamiento.	1/5000
2	I-2	Plano de estado actual: planeamiento general que se desarrolla.	1/2000
3	I-3	Plano de estado actual: topográfico.	1/1000
4	I-4	Plano de estado actual: parcelario.	1/1000
5	I-5	Plano de estado actual: usos, tratamientos del suelo, vegetación y edificaciones existentes.	1/1000
6	I-6	Plano de estado actual: redes de servicios urbanos. Abastecimiento de agua; saneamiento (fecales y pluviales), alumbrado.	1/1000
7	I-7	Plano de estado actual: redes de servicios urbanos. Telecomunicaciones, energía eléctrica y gas.	1/1000

- Documento nº 6: Planos de Ordenación Pormenorizada.

PLANO N°		TITULO	ESCALA
8	0-1	Plano de: superposición del topográfico actual y de la ordenación pormenorizada, edificaciones y redes de servicios fuera de ordenación.	1/1000
9	0-2	Plano de: superposición del topográfico actual y de la ordenación pormenorizada. Perfiles. PK 0-040 al PK 0-220.	1/1000
10	0-3	Plano de: superposición del topográfico actual y de la ordenación pormenorizada. Perfiles. PK 0-240 al PK 0-420.	1/1000
11	0-4	Plano de: superposición del topográfico actual y de la ordenación pormenorizada. Perfiles. PK 0-440 al PK 0-620.	1/1000
12	0-5	Plano de: superposición del topográfico actual y de la ordenación pormenorizada. Perfiles. PK 0-640 al PK 0-820.	1/1000
13	0-6	Plano de usos pormenorizados del suelo y de parcelas edificables.	1/1000
14	0-7	Plano del sistema de comunicaciones: alineaciones, rasantes y características geométricas de las calles rodadas y de los caminos peatonales.	1/1000
15	0-8	Plano del sistema de comunicaciones: perfiles longitudinales de las calles rodadas y de los caminos peatonales. Secciones tipo.	1/1000
16	0-9	Plano del sistema de comunicaciones: Secciones tipo de las calles rodadas.	1/100
17	0-10	Plano de tipologías orientativas de viviendas de VPO: Plantas de sótano, semisótano y baja.	1/200
18	0-11	Plano de tipologías orientativas de viviendas de VPO: Plantas primera, pisos y ático.	1/200
19	0-12	Plano de tipologías orientativas de viviendas libres: Lotes IV; V y VI. Plantas de sótano, baja y tipo.	1/200
20	0-13	Plano de tipologías orientativas de viviendas libres: Lotes I; II y III. Plantas de sótano, baja y tipo.	1/200

**Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008**

3.- INFORMACIÓN URBANISTICA.-

3.1. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL CONJUNTO URBANO.

El área ordenada por el presente P.P. constituye la totalidad del Sector denominado como Leioandi (Ámbito nº 38) de la M.P. del P.G.O.U de Leioa, actualmente en trámite paralelo al presente expediente. Se sitúa en el centro del núcleo urbano de Leioa, y comprende dos ámbitos claramente diferenciados y separados por la calle Elexalde (carretera a la Universidad). Uno de ellos, el situado al oeste de dicha vía, entre ésta y la calle Artazagane, se sitúa en la ladera sur del cerro de Leioandi, sobre el centro cívico del municipio (Ayuntamiento y Cementerio); y el otro, ubicado al este de la citada vía, entre ésta y la erreka, que constituye la ladera este del citado cerro, que muere en el cauce de la propia erreka.

3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

La delimitación del Sector procede de la definición establecida en la M.P. del P.G.O.U. de Leioa, en tramitación paralela al presente expediente, concretamente en el plano 0-9 (Gestión del Suelo) de dicho documento.

Las Normas Específicas para el desarrollo del Sector, se recogen en el artículo 9.3.14 de las Normas Urbanísticas de la M.P. del P.G.O.U., que se transcriben a continuación:

Artículo 9.3.10 Sector de Leioandi

1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

<i>Número del Sector</i>	<i>38</i>
<i>Denominación</i>	<i>Leioandi</i>
<i>Cuatrienio</i>	<i>1</i>
<i>Uso global y calificación</i>	<i>Residencial</i>

Situado al Norte del Centro Cívico, entre el sector del mismo nombre y el de Laubide, y las áreas de centros escolares privados del Ayuntamiento y de Aldekoane; se encuentra dividido por el vial de acceso a la U.P.V. que forma parte del Sistema General de Comunicaciones. La cumbre donde se sitúa el caserío Leioandi, se destina a Sistema General de Equipamientos, y bajo éstos, en Leioandi y en la vaguada de la erreka, se destinan a Sistema General de Espacios Libres.

<i>Superficie total del Sector</i>	<i>207.627 m²</i>
<i>Sistemas generales adscritos</i>	<i>126.710 m²</i>
<i>Superficie total excluidos Sistemas Generales</i>	<i>80.917 m²</i>

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

<i>Densidad</i>	<i>30 vds/Ha</i>
<i>Edificabilidad</i>	<i>0,30 m²/m²</i>
<i>Nº de viviendas totales</i>	<i>623</i>
<i>Nº de viviendas de V.P.O.</i>	<i>405</i>

3. REGIMEN DE USOS

*Uso característico del cuatrienio
Residencial (vivienda libre)*

Usos autorizados

2. Comunicaciones en todas sus categorías.
3. Infraestructuras en todas sus categorías.
4. Equipamientos en todas sus categorías.
5. Residencial en todas sus categorías.
6. Oficinas, con el límite del 10% de la superficie total edificable.
- 6.2. Comercio al por menor, con el límite del 5% de la sup. total edificable.
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
8. Espacios Libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos

1. Actividades primarias en todas sus categorías.
- 6.3. Comercial de carácter concentrado.
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
- 7.1.4. Otras industrias.
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

*Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008
El Secretario,*

4. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

4. Equipamiento todas sus categorías	0,77
5. Residencial (vivienda libre)	1
5. Residencial (V.P.O)	0,20
6.1 Oficinas	1,50
6.2 Comercio al por menor	1,50
7.2 Almacén compatible con vivienda	0,65

5. COEFICIENTES URBANÍSTICAS

Coeficiente de techo	0,3 m ² /m ²
Aprovechamiento tipo cuatrienio	0,1745 m ² /m ²
Edificabilidad geométrica total	62.288 m ²
Edificabilidad total del aprovechamiento lucrativo	
Homogeneizado	34.794 m ²

6. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

- El ámbito se desarrollará abarcando la totalidad de los terrenos señalados en la documentación gráfica.
- Los módulos mínimos de reserva para dotaciones cumplirán con los señalados en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y en el artículo 79 de la Ley del Suelo y Urbanismo de Euskadi.
- La conexión con la red viaria y de transporte es la grafiada en los planos de ordenación pormenorizada (diseño urbano).
- Las redes de servicios tendrán como mínimo las características señaladas en estas Normas, así como las establecidas para el suelo urbanizable programado.
- Todo el ámbito del Sector se encuentra afectado por las servidumbres físicas, radioeléctricas y de operación del Aeropuerto de Bilbao, las cuales constituyen limitaciones del derecho de la propiedad del suelo, de acuerdo con la Disposición Adicional añadida a la Ley 48/1.960, de 21 de Julio de Navegación

Aérea, por el artículo 63.4 de la Ley 55/1999, de 29 de Diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y del Orden Social. Por todo ello, todas las construcciones, instalaciones y plantaciones arbóreas, requerirán la Autorización Previa de la D.G.A.C, según determinarán los artículos 29 y 30 del Decreto 548/72 de 24 de Febrero de Ser5vidumbres Aeronáuticas.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

El Secretario.

3.3. ESTADO ACTUAL DEL SECTOR.

a) *Características físicas*

El Sector que se sitúa al Norte del Centro Cívico del municipio (Ayuntamiento, Iglesia y Cementerio), se halla dividido por el vial de acceso a la Universidad, y abarca los terrenos sitos al oeste del Sector 35 A – Laubide, entre los Ambitos del Suelo Urbano nº 26 – Aldekoane (al norte) y nº 1 Ayuntamiento (al sur), así como el Ambito 2 (centro cívico) del Suelo Urbanizable desarrollado. Tiene una forma irregular “de pajarita” de 750 mt, por 500 mt, aproximadamente y con una superficie de 207.627 m².

Ha sido una zona destinada tradicionalmente a faenas agrícolas, hortícolas ó fruticolas hasta que, éstas se abandonen, en la década de los 70.

b) *Características topográficas*

Los terrenos objeto de la ordenación se sitúan en las laderas éste, sur y oeste del cerro de Leioandi de pendientes del 16%; 15% y 12,5%, respectivamente en sentidos este, sur y oeste.

c) *Características geológicas*

Se transcriben a continuación las conclusiones del correspondiente Estudio Geotécnico, realizado por la Ingeniería EPTISA – CINSA, para la redacción del Anteproyecto de Urbanización del Sector.

CONCLUSIONES

A continuación se resumen las conclusiones y recomendaciones más destacadas del estudio geotécnico para el Anteproyecto de Urbanización del Sector de Leioandi del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa (Bizkaia).

A) *A partir de la información proporcionada por los trabajos de campo realizados en la parcela objeto del presente Estudio, se estima que el terreno está constituido por los siguientes niveles:*

Niveles I y II, Rellenos heterogéneos y tierra vegetal: con un espesor medio de la tierra vegetal de 0,30 m, y un espesor variable entre 0,00 y 4,50 m de la capa de rellenos.

Nivel III, Sustrato rocoso: constituido fundamentalmente por la serie flyschoide detrítica del Cretácico superior, formada principalmente de margas, areniscas calcáreas, margocalizas y lutitas en menor grado. Se presentan superficialmente completamente a altamente meteorizados en espesores que pueden llegar a alcanzar los 12 m.

B) Desde el punto de vista hidrogeológico no es de pever presencia de nivel freático durante las excavaciones a realizar.

C) Desde el punto de vista de excavabilidad, los grados de dificultad de excavación, de los diferentes materiales son los siguientes:

Niveles I y II, Tierra vegetal y rellenos heterogéneos:
Fácil

Nivel III, Sustrato rocoso completamente
a altamente meteorizado:

Fácil

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

El Secretario.

Nivel III, Sustrato rocoso bastante meteorizado: Media

Nivel III, Sustrato rocoso ligeramente meteorizado
a sano: Difícil

D) El estudio realizado para la clasificación de los materiales ha reflejado que tanto los materiales procedentes del sustrato rocoso completamente a altamente meteorizado, así como el sustrato rocoso ligeramente meteorizado se pueden catalogar como materiales TOLERABLES para su uso como rellenos.

E) Los taludes que se generen en los niveles de tierra vegetal como en el sustrato rocoso completamente a altamente meteorizado tendrán una pendiente de relación 1H: 1 v, siendo recomendable la realización de una hidrosiembra en los mismos.

F) Los taludes o desmontes que se generen en el sustrato rocoso ligeramente meteorizado, se podrán realizar con pendientes 3V:2H o inferiores, no descartándose la posibilidad de utilización local de bulonado para contención de bloques inestables o para zonas de alto grado de meteorización. Los bulones serán en este caso de diámetro Ø 32, longitud mínima 6 m y espaciado no superior a 1,5 x 1,5 m.

G) En el caso de tener que efectuar algún tipo de muro de contención, se utilizará en su cálculo los parámetros reflejados en el apartado 4.2.4.

H) La tensión admisible para cada uno de los posibles materiales (a excepción de los rellenos heterogéneos) en los que podrían realizar cimentaciones directas son:

O 1,5 Kp/cm² en el aso de apoyarse sobre el sustrato rocoso completamente a altamente meteorizado (Para estructuras de muy poca carga que apenas genere asientos).

O 3,5-4,0 Kp/cm² en el aso de apoyarse en el sustrato rocoso ligeramente meteorizado o sano.

I) Los ensayos de agresividad realizados en las muestras de suelo tomadas han dado los siguientes resultados:

SM-7 (2,4-3,00) Alt. Margas y Agresividad Débil para el areniscas hormigón

SM-8 (3,25-3,60) Alt. Margas y No Agresivo para el margocalizas hormigón

SM-6 (5,50-6,10) Alt. Margas y Agresividad Débil para el

<i>areniscas</i>	<i>hormigón</i>
<i>SM-10 (5,40-6,00) Areniscas</i>	<i>Agresividad Débil para el hormigón</i>
<i>SM-5 (8,00-8,60) Margas</i>	<i>No Agresivo para el hormigón</i>
<i>SM-4 (3,80-4,20) Alt. Margas y lutitas</i>	<i>Agresividad Débil para el hormigón</i>
<i>CT-2 (0,5-2,50) Alt. Margas y areniscas</i>	<i>Agresividad Débil para el hormigón</i>

Todas las conclusiones y recomendaciones anteriores se basan en una interpretación razonable de los resultados del reconocimiento geotécnico. Si durante la construcción se observaran diferencias respecto a lo previsto, deberá reevaluarse la situación utilizando esos nuevos datos.

d) Usos y construcciones existentes

Los únicos usos que se dan en el Sector son los relacionados con el Sector primario (agrícola – hortícola – frutícolas).

Las construcciones existentes dentro del Sector se concretan en:

- Caserío Bideondo. Barrio de Artazagane nº 46.
- Caserío Bidegane. Barrio de Artazagane nº 48.
- Caserío Itxaibegui. Barrio de Artazagane nº 49.
- Caserío Solokoetxe. Barrio de Artazagane nº 50.
- Caserío Aldekoena. Barrio Aldekoene nº 2.
- Caserío Arriena. Barrio Aldekoene nº 7.
- Caserío Rekalde. Barrio Elexalde nº 8.
- Caserío Leioandi. Barrio Aldekoene nº 1.
- Molino Elexalde Errota. Barrio Elexalde nº 10.

*Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El - 18 SET 2008
El Secretario,*

e) Infraestructuras existentes

El Sector objeto de ordenación cuenta, tal como se refleja en los planos de Información Urbanística nºs 4-i-4 y 5- i-5, con las siguientes redes de infraestructuras y servicios:

▪ Comunicaciones

Atravesan el Sector, en sentido N / S, dos calles, una en su zona central, la Avenida de Elexalde, y otra en su extremo oeste, la calle Artazagane. La primera con un recorrido de unos 450 m. aproximadamente, con el tramo superior, de unos 250 m. rectificado en alineaciones y rasantes, y con el inferior, de unos 200 m, que debe rectificarse, tanto en trazado como en rasantes, la mismo que todo el recorrido, de unos 350 m, de la segunda.

▪ Redes de servicios

Red de energía eléctrica

Alta tensión: Atraviesa el Sector en sentido SE/NO, paralelamente al camino de Eguskitza, la línea de alta tensión de 13 Kv, aérea, sobre postes de hormigón, denominada Durango, con un recorrido

aproximado dentro del Sector de 700 m. y que continúa fuera de ésta, hasta la subestación de Durango, sita prácticamente en el límite oeste del Sector. De dicha línea se suministra la empresa Estampaciones R.I.C, ubicada dentro del Área.

Baja tensión: Atraviesa el Sector en sentido E/O, en el extremo norte, otra línea aérea, de baja tensión, sobre postes de madera y de hormigón, con un recorrido aproximado de 170 m.

Red de telefonía

En el extremo Noroeste del Sector y paralelamente a la línea de alta tensión, se desarrolla una línea aérea sobre postes de madera, que da servicio al caserío, en un recorrido aproximado de 270 m.

Red de gas

En el extremo noroeste del Sector, discurren dos redes de gas; una de alta presión, subterránea, con un recorrido aproximado de 200 m., y otra, perpendicular a la anterior, también subterránea, con un recorrido de 40 m.

f) **Estructura de la propiedad del suelo**

Tal como se refleja en el plano de información urbanística nº 4 (í -4), las propiedades y superficies de las diferentes fincas afectadas por la ordenación del Sector, según medición realizada al efecto para la redacción del presente Plan Parcial, por la empresa de Ingeniería topográfica INFOTOP son las que figuran en el cuadro siguiente:

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008
El Secretario.

PROPIETARIO	FINCA Nº	SUPERFICIE			
		TOTAL	DENTRO DEL SECTOR	FUERA DEL SECTOR	OBSERVACIONES SOBRE PARCELARIO INFOTOP
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	1	1.122,47	403,19	719,28	SFS como SNU protegido (río)
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	2	1.251,51	1.251,51	-----	Aprobado Definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO El 18 SET 2008 El Secretario.
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	3	2.669,60	2.669,60	-----	
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	4	3.039,57	2.611,25	428,32	SFS como SNU protegido (río)
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	5	3.170,01	2.780,11	389,90	SFS como SNU protegido (río)
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	6	5.646,41	5.646,41	-----	
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	7	6.874,75	2.994,15	3.880,60	SFS como SNU (SGC) y equipamiento
P.U. NUEVA PROMOTORA 2005 S.A. C/ General Concha nº 2 BILBAO	8	26.856,10	25.124,58	1.731,52	SFS como SNU protegido (río) Se quita la superficie de la antigua carretera a la Universidad
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	9	1.475,75	1.475,75	-----	Se quita la superficie de la antigua carretera a la Universidad
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	10	794,17	794,17	-----	

PROPIETARIO	FINCA Nº	SUPERFICIE			
		TOTAL	DENTRO DEL SECTOR	FUERA DEL SECTOR	OBSERVACIONES SOBRE PARCELARIO INFOTOP
RICARDO VILLATE OCHOA Mª CARMEN GALDABARRITU AZCUE PLANTA BAJA CASERIO ALDEKOANE Barrio Aldekoane nº 2 LEIOA	11	101,04	101,04	-----	Aprobado Definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO El 18 SET. 2008 El Secretario.
CASIMIRO GALDABARRITU ZARRAGA PRIMERA PLANTA CASERIO ALDEKOANE Barrio Aldekoane nº 2 LEIOA	11				
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	12	449,96	449,96	-----	
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	13	15.761,34	13.347,24	2.414,10	SFS como SNU protegido (río)
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	14	4.234,61	4.234,61	-----	
EDURNE BIDEA	15	693,46	-----	693,46	SFS como SNU protegido (río)
ETXEZI S.L. C/ Estartexe nº 5 LEIOA	16	5.877,74	5.877,74	-----	
D. JOSE ANTONIO Y Dª Mª BEGOÑA ARRIZABALAGA GARAY Barrio Elexalde nº 10 LEIOA	17	1.482,49	1.482,49	-----	
D. JOSE ANTONIO Y Dª Mª BEGOÑA ARRIZABALAGA GARAY Barrio Elexalde nº 10 LEIOA	18	1.425,01	1.402,41	22,60	SFS como SNU protegido (río)
LUCIA LLONA BILBAO C/	19	1.676,15	910,40	765,75	SFS como SNU protegido (río)

PROPIETARIO	FINCA Nº	SUPERFICIE				OBSERVACIONES SOBRE PARCELARIO INFOTOP
		TOTAL	DENTRO DEL SECTOR	FUERA DEL SECTOR		
D. JOSE ANTONIO Y Dª Mª BEGOÑA ARRIZABALAGA GARAY Barrio Elexalde nº 10 LEIOA	20	130,46	-----	130,46	SFS como SNU protegido (río)	
D. JOSE ANTONIO Y Dª Mª BEGOÑA ARRIZABALAGA GARAY Barrio Elexalde nº 10 LEIOA	21	765,49	765,49	-----	Aprobado Definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO 18 SEI. 2008	El Secretario.
Dª ANGELA ARANCIBIA ARREGUI D. ALEJANDRO, Dª ANGELA, D. JORGE, D. JOSU, Dª NARIA ESTIBALIZ Y Dª Mª ROSARIO MEZO ARANCIBIA C/	22	1.193,57	1.193,57	-----		
PEDRO ACHALANDABASO LOPATEGUI Barrio Elexalde nº 7 LEIOA	23	1.443,87	1.443,87	-----		
PEDRO ACHALANDABASO LOPATEGUI Barrio Elexalde nº 7 LEIOA	24	852,68	852,68	-----		
PEDRO ACHALANDABASO LOPATEGUI Barrio Elexalde nº 7 LEIOA	25	729,73	729,73	-----	SFS como SU en desarrollo en Sector 2	
Dª BEGOÑA GANA BIDEA Avd. Iparraguirre nº 74 -1º D LEIOA	26	1.332,33	1.332,33	-----		
Dª JESUSA GARAY OLABARRIETA y su esposo D. JOSE RAMON LEARRA ARRITOLA. A efectos de notificaciones en la persona de D. Iñaki Learra Garay. C/ Dto.. Bilbao Libano nº 20 (Elexalde) LEIOA	27	523,34	523,34	-----		
ETXEZI S.L. C/ Estartexe nº 5 LEIOA	28	459,30	432,27	27,03	SFS como SU en desarrollo en Sector 2	

PROPIETARIO	FINCA Nº	SUPERFICIE				OBSERVACIONES SOBRE PARCELARIO INFOTOP
		TOTAL	DENTRO DEL SECTOR	FUERA DEL SECTOR		
<u>PARCIALMENTE EXCLUIDA DEL AMBITO DEL SECTOR</u> D. JOSE ANTONIO Y Dª Mª BEGOÑA ARRIZABALAGA GARAY Barrio Elexalde nº 10 LEIOA	29	3.611,46	2.316,46	1.295,00		SFS "excluida" del mismo y reclasificada como SNU protegido
AYUNTAMIENTO DE LEIOA	30	649,51	636,63	12,88		SFS como SNU protegido (rio)
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L. C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA Y D- JOSE LUIS ZUBIAGUIRRE ITURREGUI C/ las Mercedes nº 24-5º dcha. 48930-GETXO	31	6.310,27	6.310,27	-----	<i>Aprobado Definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO El 18 SET. 2008 El Secretario,</i>	
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L. C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	32	11.872,33	11.872,33	-----		
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L. C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	33	2.398,29	2.398,29	-----		Parte dentro de camino peatonal urbanizado con Area 26
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L. C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	34	1.098,36	1.098,36	-----		
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L. C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	35	2.549,76	2.549,76	-----		
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L. C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	36	216,78	216,78	-----		
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L. C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	37	924,95	924,95	-----		

PROPIETARIO	FINCA Nº	SUPERFICIE				OBSERVACIONES SOBRE PARCELARIO INFOTOP
		TOTAL	DENTRO DEL SECTOR	FUERA DEL SECTOR		
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA Y D- JOSE LUIS ZUBIAGUIRRE ITURREGUI C/ las Mercedes nº 24-5º dcha. 48930-GETXO	38	9.747,40	9.747,40	-----	<i>Aprobado Definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO 18 SET. 2008 El Secretario.</i>	
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	39	6.691,37	6.691,37	-----		
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	40	5.452,82	5.452,82	-----		
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	41	3.437,55	3.437,55	-----		
LUIS SALOÑA SAGRADO C/ Rodríguez Arias nº 60-2º A BILBAO	42	7.412,54	7.412,54	-----		
ANGEL ARRUZA TRUEBA C/ Maiatzaren Bata nº 4-2ºA LEIOA	43	1.554,87	1.554,87	-----		
SARA	44	209,21	209,21	-----		
SARA	45	187,14	187,14	-----		
Dª JAIONE URKIAGA BASARTE Y Dª Mª CARMEN URKIAGA BASARTE Barrio Artaza nº 80 LEIOA	46	2.329,42	2.329,42	-----	Incluida acera Artazare y camino servidumbre 48	
Dª VICTORIA TELLETXEA URKIAGA y D. SABINO BASAÑEZ ARESTI CASERIO ITSAIBEGI Barrio Artazagane nº 49 LEIOA	47	1.934,96	1.934,96	-----	Incluido camino de servidumbre 48	

PROPIETARIO	FINCA Nº	SUPERFICIE				OBSERVACIONES SOBRE PARCELARIO INFOTOP
		TOTAL	DENTRO DEL SECTOR	FUERA DEL SECTOR		
JUAN TOMAS UNANUE Caserio Solokoetxe Barrio Artzagane nº 50 LEIOA	48	4.174,54	4.174,54	-----		
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L. C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	49	4.986,13	4.986,13	-----	Aprobado Definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO 18 SET. 2008 El Secretario.	
JOSE LUIS ZARRAGA GARCIA MIREN ZARRAGA GARCIA	50	1.962,96	1.962,96	-----		
D. JOSE LUIS y D. JUAN JOSE ZARRAGA BILBAO Dª Mª JESUS, D. JOSE IGNACIO, Dª Mª DOLORES Y Dª Mª TERESA ZARRAGA IBARRARAUNA	51	2.408,55	2.408,55	-----		
AYUNTAMIENTO DE LEIOA	52	2.994,30	-----	2.994,30	SFS como SU desarrollado Area 26 Aldekoane	
ETXEZI S.L. C/ Estartexe nº 5 LEIOA	53	1.667,75	1.667,75	-----		
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L. C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	54	5.905,32	5.905,32	-----		
D. CONSTANTINO GUERRA GALENDE Y DOÑA Mª SOLEDAD CUÑADO DE AGUEDA C/ Kandela Zubietu nº 25-4ºF 48940-LEIOA	55	909,88	909,88	-----		
ETXEZI S.L. C/ Estartexe nº 5 LEIOA	56	1.592,97	1.592,97	-----		
<u>EXCLUIDA DEL AMBITO DEL SECTOR</u>	P.B	628,08	-----	628,08	SFS: una parte de 564,58 m2 excluida del mismo como SU Unidad Ejecución Goikoetxe, y la otra parte de 63,50 m2 calificada por el PGOU como Sistema General de Equipamiento Comunitario dentro del ámbito nº1 (Ayuntamiento)	
FRANCISCO ATXALANDABASO						
JUAN IGNACIO ATXALANDABASO	P. 1ª					

PROPIETARIO	FINCA Nº	SUPERFICIE			OBSERVACIONES SOBRE PARCELARIO INFOTOP
		TOTAL	DENTRO DEL SECTOR	FUERA DEL SECTOR	
<u>EXCLUIDA DEL AMBITO DEL SECTOR</u> JOSE LUIS ATXALANDABASO CASERIO GOIKOETXEA	58	3.249,97	-----	3.249,97	SFS: una parte de 2.129,57 m ² excluida del mismo como SU Unidad Ejecución Goikoetxe, y la otra parte de 1.120,40 m ² calificada por el PGOU como Sistema General de Equipamiento Comunitario dentro del ámbito n°1 (Ayuntamiento)
D. JUAN IGNACIO ACHALANDABAZO ZUBIAUR Dª MARTINA ZUBIAUR OLEAGA Barrio Elexalde nº 6 LEIOA	59	5.087,00	5.087,00	-----	<i>Aprobado Definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO El - 18 SET. 2008 El Secretario.</i>
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L. C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	60	6.970,71	6.970,71	-----	
<u>EXCLUIDA DEL AMBITO DEL SECTOR</u> JUAN IGNACIO ATXALANDABASO	61	1.138,76	-----	1.138,76	SFS: una parte de 812,46 m ² excluida del mismo como SU Unidad Ejecución Goikoetxe, y la otra parte de 326,30 m ² calificada por el PGOU como Sistema General de Equipamiento Comunitario dentro del ámbito n°1 (Ayuntamiento)
ETXEZI S.L. C/ Estartexe nº 5 LEIOA	62	2.819,58	2.819,58	-----	
Dª LUCIA ARESTI ASTOBIETA C/Gobela nº 1 ^a -2 ^o izda. Las Arenas- GETXO	63	2.133,16	2.088,68	44,48	
ARETXABAleta	64	2.004,46	1.630,00	374,46	
Dª M ^a TERESA ARESTI ASTOBIERA c/ Las Merededes nº 3-2 ^o C Las Arenas-Getxo	65	1.149,16	430,97	718,19	
ETXEZI S.L. C/ Estartexe nº 5 LEIOA	66	1.761,90	1.761,90	-----	
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L. C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	67	2.474,29	2.474,29	-----	
CAUCE DEL RIO	68	430,16	430,16	-----	

PROPIETARIO	FINCA Nº	SUPERFICIE			
		TOTAL	DENTRO DEL SECTOR	FUERA DEL SECTOR	OBSERVACIONES SOBRE PARCELARIO INFOTOP
AYUNTAMIENTO DE LEIOA	69	2.827,76	1.925,37	902,39	SFS como Suelo de la antigua carretera Universidad
PROMOCIONES BASAÑEZ ANAIAK S.L. C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	70	227,13	227,13	-----	
COLEGIO INGLES Barrio Arztagane nº 51 LEIOA	71	1.929,66	638,56	1.291,10	SFS como Equipamiento Privado Area 32
AYUNTAMIENTO DE LEIOA	72	2.055,17	1.719,53	335,64	SFS como SU Area 8 Artazaga consolidada
D. JOSE LUIS ACHALANDABASO ZUBIAUR CASERIO GOIKOETXE Barrio Elexalde nº 4-B.izda LEIOA	73	5.087,00	5.087,00	-----	Aprobado Definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO El 18 SET 2008 El Secretario,
<u>EXCLUIDA DEL AMBITO DEL SECTOR</u> FRANCISCO ATXALANDABASO	74	1.138,76	-----	1.138,76	SFS como SU Unidad Ejecución Goikoetxe.
DESCONOCIDO	75	2.017,90	2.017,90	-----	
JOSE IGNACIO BASAÑEZ ELEXPURU C/ Estartetxe nº 7-bajo LEIOA	76	3.214,76	467,07	2.747,69	SFS como SUP Sector 35-A Laubide
AYUNTAMIENTO DE LEIOA	83	-----	132,40	-----	SFS como SUP Sector 35-A Laubide
TOTAL		235.569,67	207.627,35	28.074,72	

SFS: Suelo fuera del Sector.

SNU: Suelo no Urbanizable.

SGC: Sistema General de Comunicaciones.

SU: Suelo Urbano.

Si agrupamos las propiedades de los diversos propietarios dentro del Sector, obtendremos el siguiente cuadro resumen:

PROPIEDADES AGRUPADAS Y PARTICIPACION DE LOS PROPIETARIOS EN EL SECTOR						
PROPIETARIO	SUPERFICIE DENTRO DEL SECTOR		%		SUELO VACANTE CON DERECHO	SUELO PUBLICO SIN DERECHOS
	PARCIAL	CONJUNTA	S/TOTAL	S/VACANTE		
PROMOCIONES BASAÑEZ	111.939,31	126.091,52	60,353	61,656		
ETXEZI S.L.	14.152,21					
P.U. NUEVA PROMOTORA 2005 S.A.	25.124,58	25.124,58	12,026	12,285	204.508,42	
RESTO	53.292,32	53.292,32	25,508	26,059		
AYUNTAMIENTO	4.413,93	4.413,93	2,113	0,00		4.413,93
TOTAL	208.922,35	208.922,35	100%	208.922,35		

4.- ORDENACIÓN.-

4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El desarrollo del Sector ha tratado de conseguir los siguientes objetivos:

a) *En cuanto a la asignación de usos pormenorizados del suelo*

a.1. *Ubicación* de los Sistemas Generales de Espacios Libres, Equipamientos y Comunicaciones, en las zonas señaladas en la Modificación Puntual del Plan General, que se tramita paralelamente al presente expediente.

a.2. *Ubicación del conjunto de reservas de suelo destinadas a los Sistemas Locales de Espacios Libres (jardines) y Equipamientos* en dos zonas de la forma más concentrada posible.

Una de ellas en el extremo Sureste del Sector, se sitúa en la zona del molino de Errekalde, sin solución de continuidad con el cauce de la erreka y el área de Suelo No Urbanizable Protegido, a ambos lados de la misma, bajo el Sistema General de Espacios Libres, de forma que constituya un conjunto integrado con ambos, incrementando, de esta forma la entidad de los mismos, y reforzando la barrera de protección bajo la zona residencial del Sector, destinada a viviendas de VPO.

La otra zona, ubicada en el extremo sur del Sector, al oeste del Centro Cívico, sin solución de continuidad con el mismo, y con el Sistema de Espacios Libres del Sector de Suelo Urbanizable desarrollado, del mismo nombre, incrementando de ésta forma la entidad de éste otro conjunto de Espacios Libres.

a.3. *Ubicación de los usos residenciales* en el resto del Sector, en dos franjas lineales, a ambos lados de la Avenida de Elexalde, (vial de acceso a la Universidad del País Vasco).

- Una de ellas, donde se agrupan las viviendas libres, de directriz horizontal, con unas dimensiones aproximadas de 70 m. de anchura y 500 de longitud, se sitúa al oeste de la mencionada vía, sobre y a continuación del Centro Cívico, en la ladera Sur del Cerro de Leioandi.

- La otra, que agrupa las viviendas de protección oficial, es de directriz vertical, y en su primer tramo, de 100 m de longitud, más cercano al Centro Cívico, se desarrolla a ambos lados de la Avenida, con una anchura de 120 m. y en su segundo tramo, de 250 m. de longitud, más lejana de dicho Centro, se

Aprobado definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008
El Secretario,

desarrolla únicamente a un lado de la citada Avenida, con una anchura de 40 m.

Aprobado Definitivamente,
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008
El Secretario,

b) En cuanto a trazados urbanos

b.1. Complementación de la conexión entre los Sistemas General y Local de Comunicaciones, definidos en la M.P.P.G.O.U, mediante una nueva calle rodada, de unión entre ambos, de directriz E-O, que sirve de apoyo para el desarrollo, a ambos lados de la misma, de los usos residenciales de vivienda libre.

b.2. Simplificación y racionalidad máxima de los trazados, teniendo en cuenta las condiciones topográficas del lugar y las necesidades de una accesibilidad homogénea, propia del uso residencial.

b.3. Definición de los trazados a partir de unas características geométricas mínimas, que aseguren la adecuación al tráfico del Sector, y a las exigencias derivadas de la eliminación de las barreras urbanísticas para minusválidos, con anchuras mínimas de calle, en el caso de la calle Artazagane, de 12 m, distribuidas en una calzada de 7 m, de dos direcciones, y dos aceras de 2,5 m. a cada lado, y en el caso de la nueva calle, perpendicular a la anterior, de 28 m, distribuidos en una calzada de doble dirección de 7 m. con aparcamientos en batería, de 5 m. a ambos lados y dos aceras de 3 m. cada una.

b.4. Concentración de la máxima dotación de aparcamientos al aire libre, incorporados, tanto a la nueva calle de unión de Artazagane y Elexalde, como a ésta última, de forma que no dificulten la accesibilidad a los garajes de los lotes edificables.

c) En cuanto a tipos edificatorios

c.1. Potenciación de dos clases de tipos edificatorios. Uno de ellos el de las viviendas de protección oficial, de mucha profundidad (25 m), con patio interior, y de mayor altura (B+4+A ó B+5+A), tendente a conseguir una máxima concentración volumétrica y edificatoria, que de como resultado una morfología urbana, de densidad media, próxima al concepto de Avenida. El otro, el de las viviendas libres, de mucha menor profundidad (14 m), y altura (B+2) ó (B+3), agrupadas a ambos lados del nuevo eje viario, con una morfología urbana de calle de baja densidad.

c.2. Potenciación de tipos edificatorios tendentes a conseguir una imagen y calidad formal unitaria y rotunda en cada una de las parcelas edificables, y diversificada entre ellas, que se corresponde: bien con el uso EXTENSIVO de zona Residencial de baja densidad, ó bien con el INTENSIVO de densidad media – alta, a base de lotes, agrupados y adosados en medianería, formando insulas ó manzanas con unas características comunes, en cuanto a, altura de edificación, materiales etc., a ambos lados de la Avenida de Elexalde; al lado oeste, en la zona comprendida entre dicha vía y la calle Artazagane, la de las viviendas libres, y al lado este y apoyada en dicha vía, la de viviendas de protección oficial (VPO), que en su tramo inferior, más cercano al Centro Cívico, abarca los dos lados de la misma.

d) En cuanto a las proporciones y a la morfología urbana resultantes

Potenciación de unas morfologías urbanas ORDENADAS, RACIONALES Y COHERENTES, que se traduzcan en unas imágenes CLARAS, UNITARIAS Y PRECISAS, de cada una de las parcelas de los dos conjuntos residenciales, el de viviendas libres y el de viviendas de protección oficial, adecuadas además a las topografías de cada una de las zonas, mediante aterrazamientos, a base de bancadas en las que se asientan las edificaciones. En el caso de las viviendas

de VPO en forma de “supermanzanas”, de proporción y morfología similares a la del Sector Residencial colindante del Centro Cívico, subrayando la definición de la Avenida, de forma que además y desde una perspectiva lejana, se refuerce la visión del aterrazamiento y se minore el impacto visual del conjunto. En el caso de las viviendas libres, en una única bancada, junto con la calle y a ambos lados de la misma, que subrayando asimismo la definición de ésta minimiza asimismo el impacto visual desde una visión lejana.

4.2. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

A través del prolongado proceso de gestación del Sector (1.999 – 2007), se han desarrollado varios “modelos de soluciones”, que contrastados con el Ayuntamiento, indujeron a la adopción de la que, finalmente, se consideró como solución definitiva.

Pasamos a describir someramente cada una de las alternativas consideradas:

a) *Solución 1 : (Noviembre 1.999) planteada por la iniciativa privada*

Sistemas de Comunicaciones

■ **General**

A partir del trazado del tranvía ligero de Leioa – Universidad, se rectifica el del S.G.C. establecido para la calle Elexalde en el P.G.O.U.

■ **Local**

Se mantiene el trazado de la calle Artazagane, que figura en el P.G.O.U., trasladándose el de la calle de unión de ésta, con la Avenida de Elexalde (Sistema General), del límite Norte del Sector, al límite Sur del mismo.

Sistemas de Espacios Libres

■ **General**

Se mantiene el de Leioandi, definido en el P.G.O.U, aunque reduciéndolo algo en sus extremos Sur y Oeste, para posibilitar la implantación de la plataforma donde se asientan uno de los usos residenciales, y se crea el nuevo Sistema General del molino de Errekalde.

■ **Local**

Concentración en la zona este del Sector, junto a la erreka y el Colegio de las Irlandesas, del conjunto de las dotaciones, creando un todo continuo con el Suelo No Urbanizable de Protección de la Erreka, y el nuevo Sistema General de Espacios Libres del Molino – Errekalde.

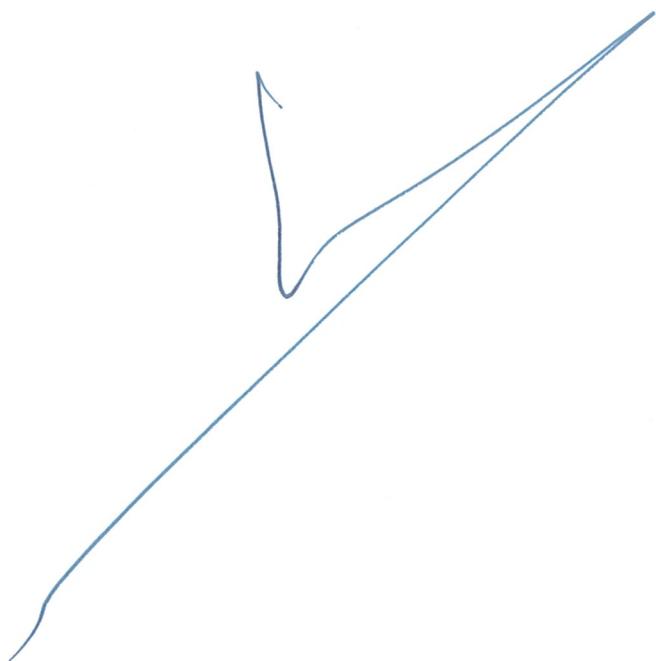
Sistemas de Aprovechamientos Lucrativos

Creación de dos agrupaciones residenciales separadas por la Avenida de Elexalde (carretera a la Universidad):

- Una de ellas, al oeste de dicha calle, con forma de **U** alrededor del Sistema General de Espacios Libres de Leioandi, apoyada en tres calles: una, de nueva creación, que une las de Artazagane y Elexalde, y las otras dos, en fondo de saco a partir de cada una de éstas últimas. En todos los casos con una fila de parcelas edificables a cada lado de las calles, aunque con diferentes propuestas tipológicas: en los dos lados de la **U**, viviendas uni o bifamiliares y en la zona central, viviendas agrupadas de baja densidad.

*Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
EI - 18 SET. 2008
El Secretario,*

- La otra, al este de la calle Elexalde, con una disposición en peine, paralela al trazado de dicha calle, a partir de otra perpendicular a aquella, agrupándose las parcelas en cinco hileras de tipologías colectivas de densidad media.

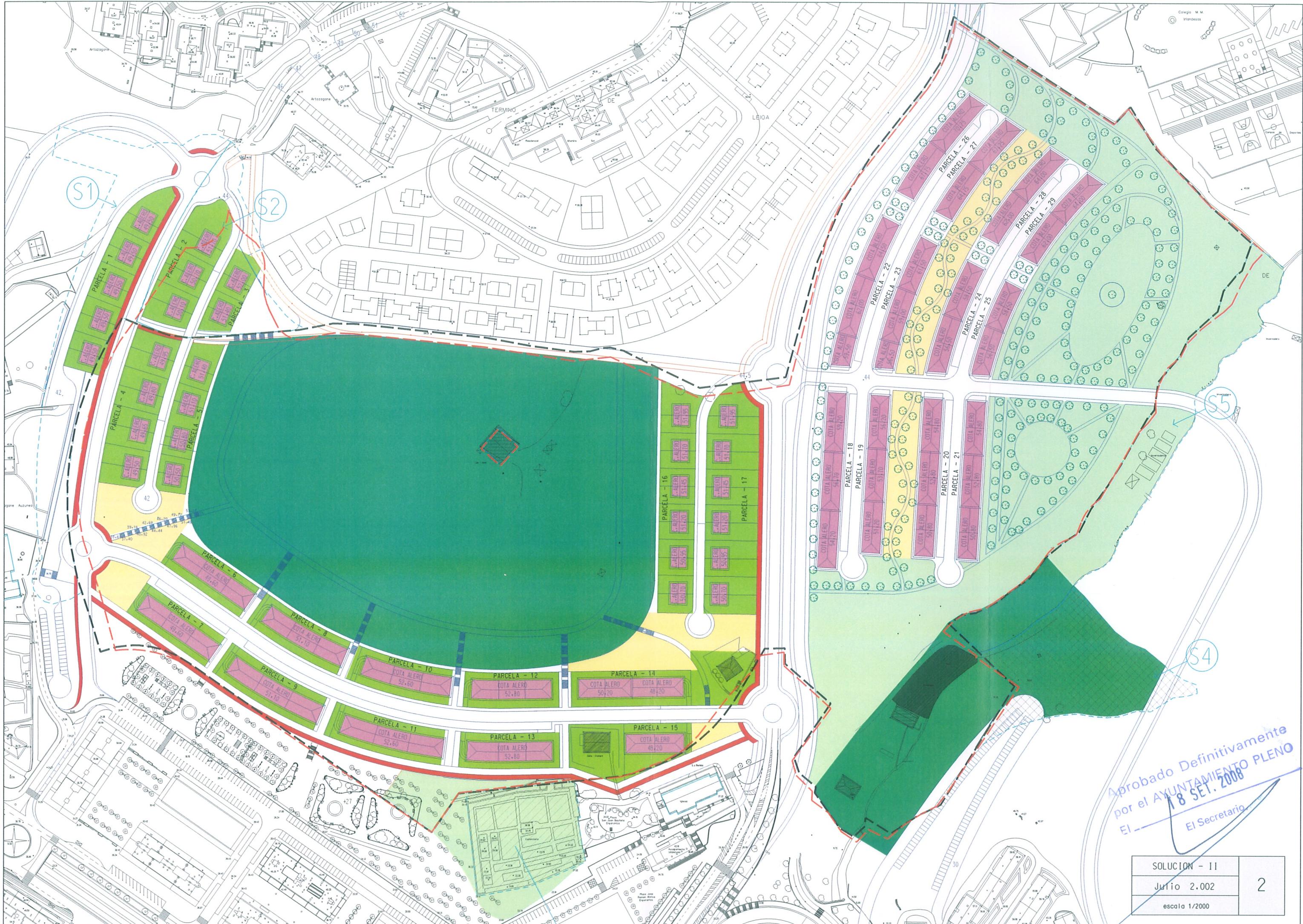




b) *Solución 2 : (Julio 2002) planteada por la iniciativa privada*

Similar a la solución 1, aunque eliminando la última hilera de viviendas colectivas junto a la erreka, incrementando con ello el Sistema Local de Espacios Libres.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El - 18 SET. 2008
El Secretario,



c) *Solución 3 : (Noviembre 2004) planteada por la iniciativa privada*

Con el fin de evitar la Modificación del P.G.O.U. que conllevaban las dos primeras soluciones por su afección al Sistema General de Espacios Libres de Leioandi, se plantea una nueva solución TOTALMENTE RESPETUOSA con las propuestas del P.G.O.U.

Sistemas de Comunicaciones

■ *General*

Se mantiene el trazado del P.G.O.U para la calle Elexalde.

■ *Local*

Se mantienen los definidos por el P.G.O.U para la margen izquierda del Sector: Las calles Artazagane, y la de unión de ésta con la de Elexalde, en el extremo superior, norte, del Sector, planteándose además una nueva calle, como continuidad de la que figura en el P.G.O.U en el ámbito colindante de Equipamientos privados,, al otro lado de la calle Artazagane, que conecta ésta con la anteriormente citada, del límite norte del Sector.

En la márgen derecha se simplifica el conjunto planteando anteriormente, reduciéndolo a una única calle paralela a la calle Elexalde, que conecta con ella en tres puntos, uno central y dos en sus extremos.

Sistemas de Espacios Libres

■ *General*

Se mantiene, en toda su integridad, el de Leioandi.

■ *Local*

Se plantean en varias zonas. Una en la márgen izquierda de la calle Elexalde, como continuidad del Suelo Urbano del Centro Cívico – Ayuntamiento y el Sistema General de Leioandi. Los restantes en la márgen derecha.

Uno de ellos de 7.100 m^2 , como vía – parque, de 30 m. de anchura, paralela al trazado del tranvía, entre éste y la primera hilera de viviendas colectivas. Otra, de 32.000 m^2 , bajo la segunda hilera de viviendas colectivas, adosado al Suelo No Urbanizable Protegido de la erreka, formando un conjunto con el mismo.

Sistemas de Aprovechamientos Lucrativos

Se sigue manteniendo el concepto de dos agrupaciones residenciales separadas por la calle elexalde, aunque, en el caso de la márgen izquierda las parcelas se agrupan a un solo lado de la calle, para respetar el Sistema General de Espacios Libres de Leioandi, desapareciendo las tipologías de viviendas uni y bifamiliares, y combinando las colectivas de baja y media intensidad. En la márgen izquierda, se emplean las mismas tipologías, aunque en dos filas, a ambos lados de la nueva calle paralela a la de Elexalde.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008
El Secretario,



d) Solución 4 : (Septiembre 2005) planteada por el Ayuntamiento

Se "retoma" la filosofía de la solución 1, de afección al S.G.E.L. de Leioandi, para posibilitar el asentamiento residencial en la zona, aunque con los trazados de calles rectificados y las tipologías de viviendas más densificadas.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
18 SET. 2008
El Secretario

Sistemas de Comunicaciones

■ General

El trazado de la Avenida de Elexalde, viene ahora condicionado por el "Proyecto de trazado del tranvía Urbinaga – Universidad. Fase 1 : Leioa – Universidad", redactado por la Ingeniería IMEBISA para el Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco en el año 2004, dandosele dos tratamientos distintos. En un primer tramo, comprendido entre el bulevar y la rotonda de Elexalde, se plantea como calle de una calzada con dos carriles, uno para cada dirección, mientras que en el segundo tramo, entre las rotondas de Elexalde y Sarriena, se proyecta como una Avenida, con doble calzada en ambos sentidos y una mediana verde, en la que se ubica el tranvía.

■ Local

Se rectifica el trazado de la calle Artazagane, creando una nueva rotonda en el encuentro de la misma con la calle de nuevo trazado, que uniría ésta con la Avenida de la Universidad (Elexalde), y que se integraría en un anillo de circunvalación que complete al Norte de la Avanzada, el de la ronda de circunvalación, ya existente al sur.

Sistemas de Espacios Libres - Equipamientos

■ General

Se mantiene el de Leioandi, aunque compartiendo su uso con el de Equipamiento, y creando una gran plataforma horizontal para su asentamiento, y reduciendo su extensión en sus extremos Sur y Oeste, para posibilitar el asentamiento de la doble hilera de usos residenciales.

■ Local

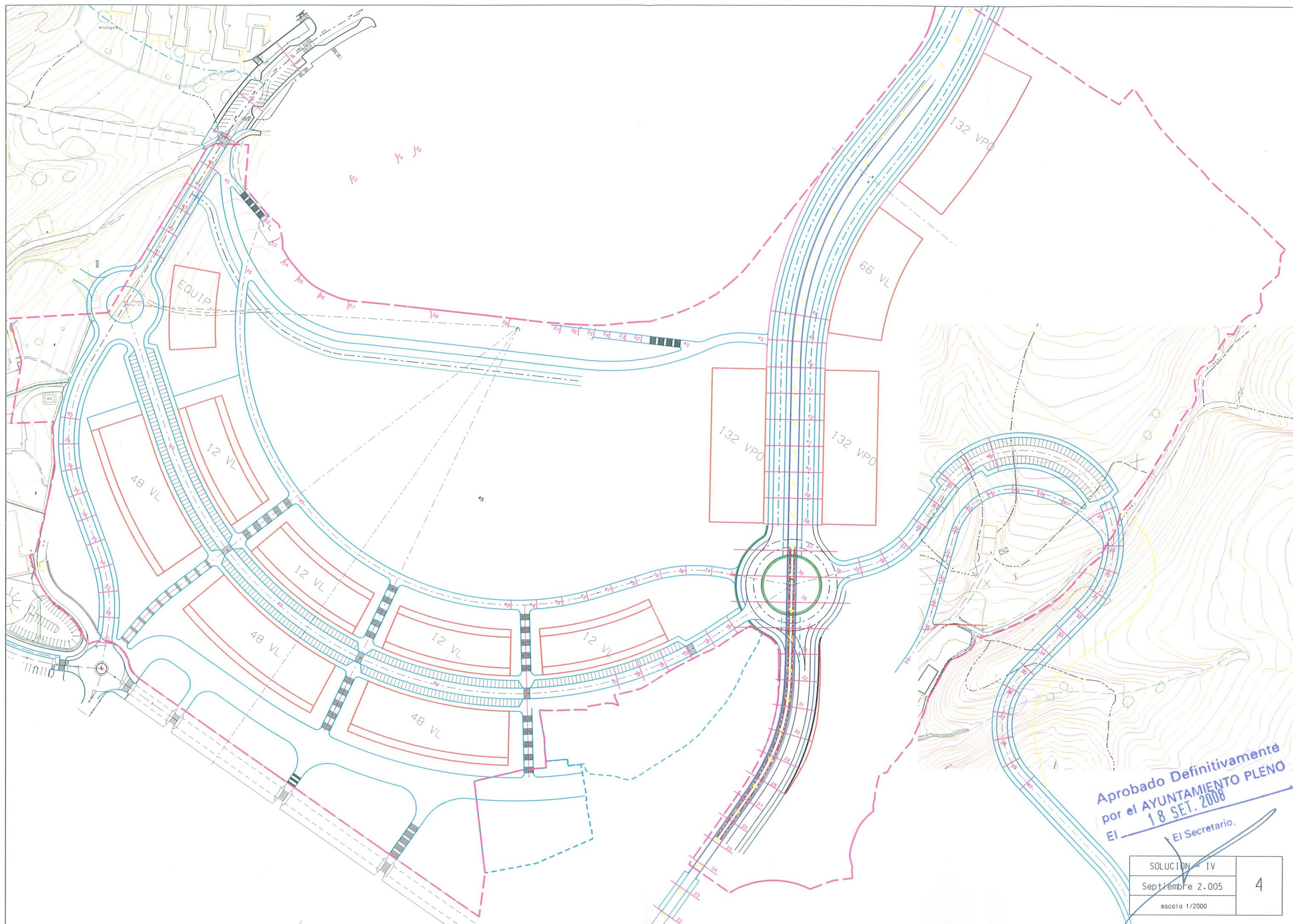
Se concentran en dos zonas, una en la márgen derecha, bajo el conjunto residencial que se apoya en la Avenida de Elexalde, entre el y la erreka, y otro en la márgen izquierda, también bajo el otro conjunto residencial, proyectado, como continuidad el Sistema Local del Sector colindante, del Centro Cívico.

Sistemas de Aprovechamientos Lucrativos

Se sigue manteniendo el concepto de dos agrupaciones residenciales separadas por la Avenida de Elexalde, destinándose el de la izquierda de la misma, a vivienda libre y el de la derecha, a vivienda de protección oficial.

Las tipologías de viviendas son dos. Una, de 15 m de profundidad, que posibilita agrupaciones de dos viviendas por planta; y otra de 25 m de profundidad, que posibilita cuatro viviendas por planta. Ambas tipologías se utilizan en el caso de las viviendas libres, y exclusivamente la segunda para las de protección oficial.

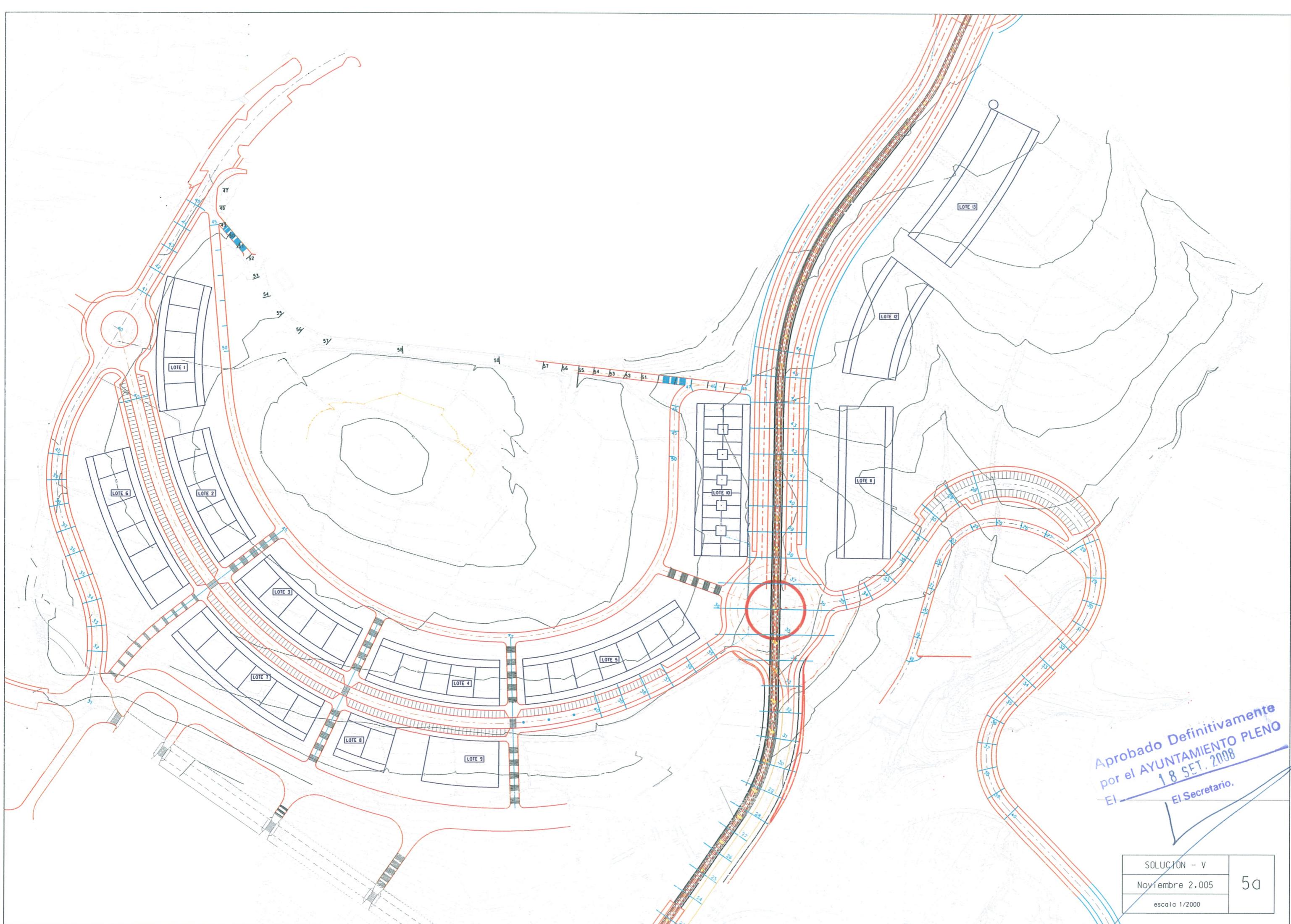
El número total de viviendas es de 634, de las que 412 serían de VPO y el resto, 222, libres.



e) *Solución 5 : planteada por la iniciativa privada*

Similar a la 4, aunque manteniendo el S.G.E.L. de Leioandi en su estado actual, y modificando la tipología de las viviendas libres, haciéndolas todas ellas del tipo de 15 m. Se plantean dos soluciones de trazado viario: modificándose en una de ellas, la ubicación de la rotonda de Elexalde, trasladándola hacia el Norte, hacia la Universidad.

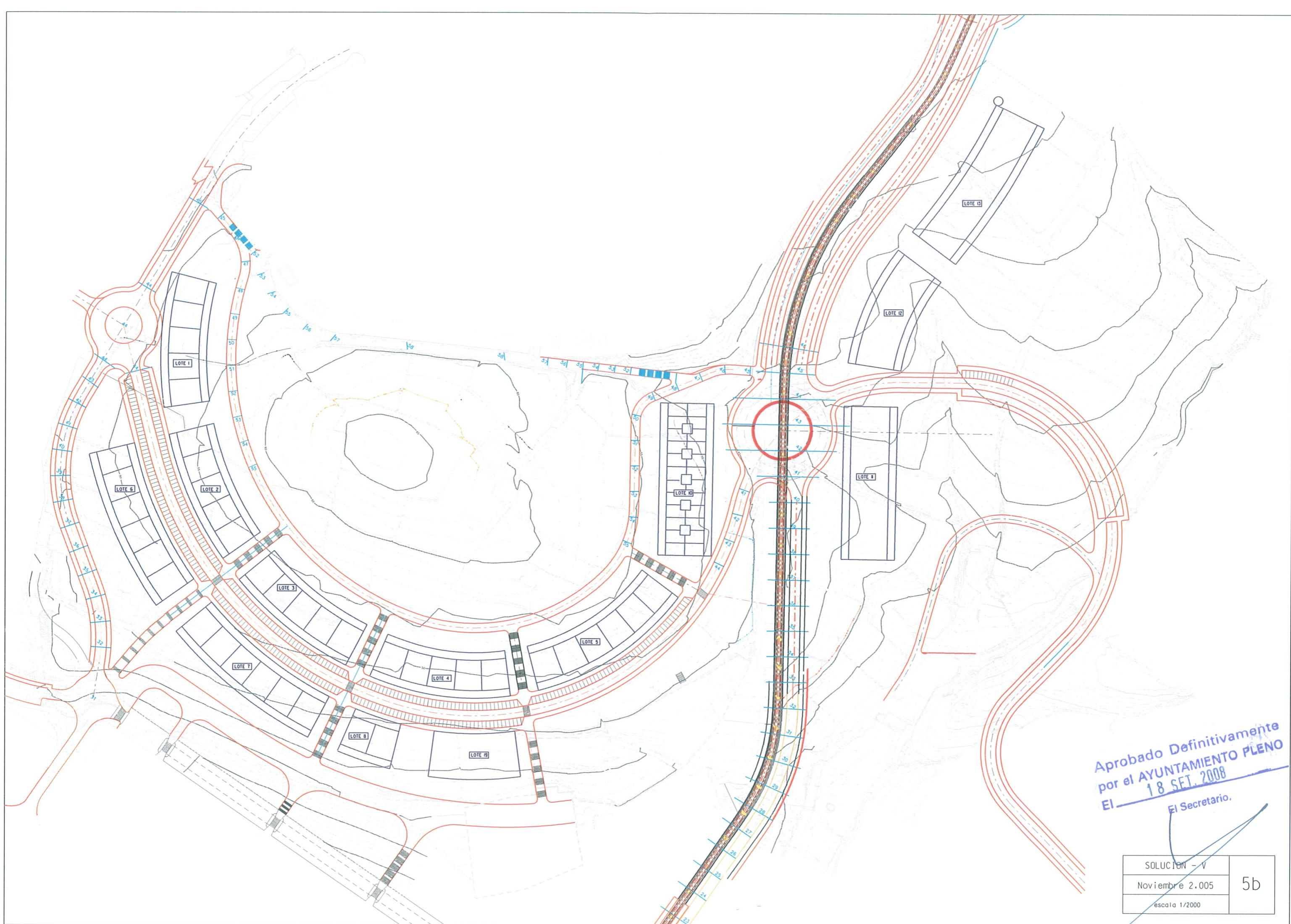
Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008
El Secretario,



Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
18 SET. 2008

El Secretario,

SOLUCION - V	5D
Noviembre 2.005	
escala 1/2000	

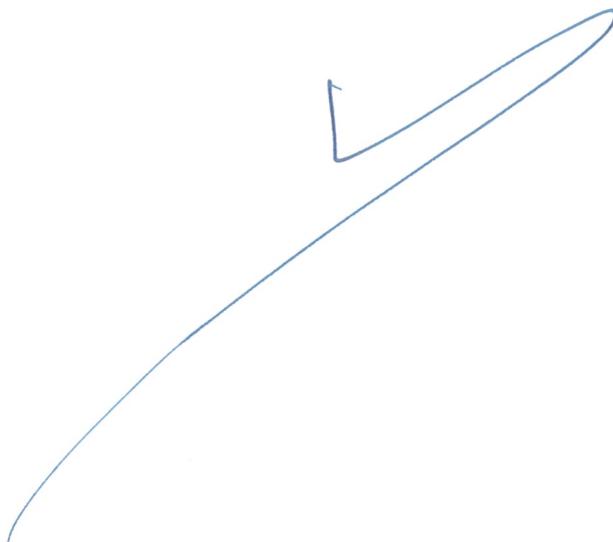


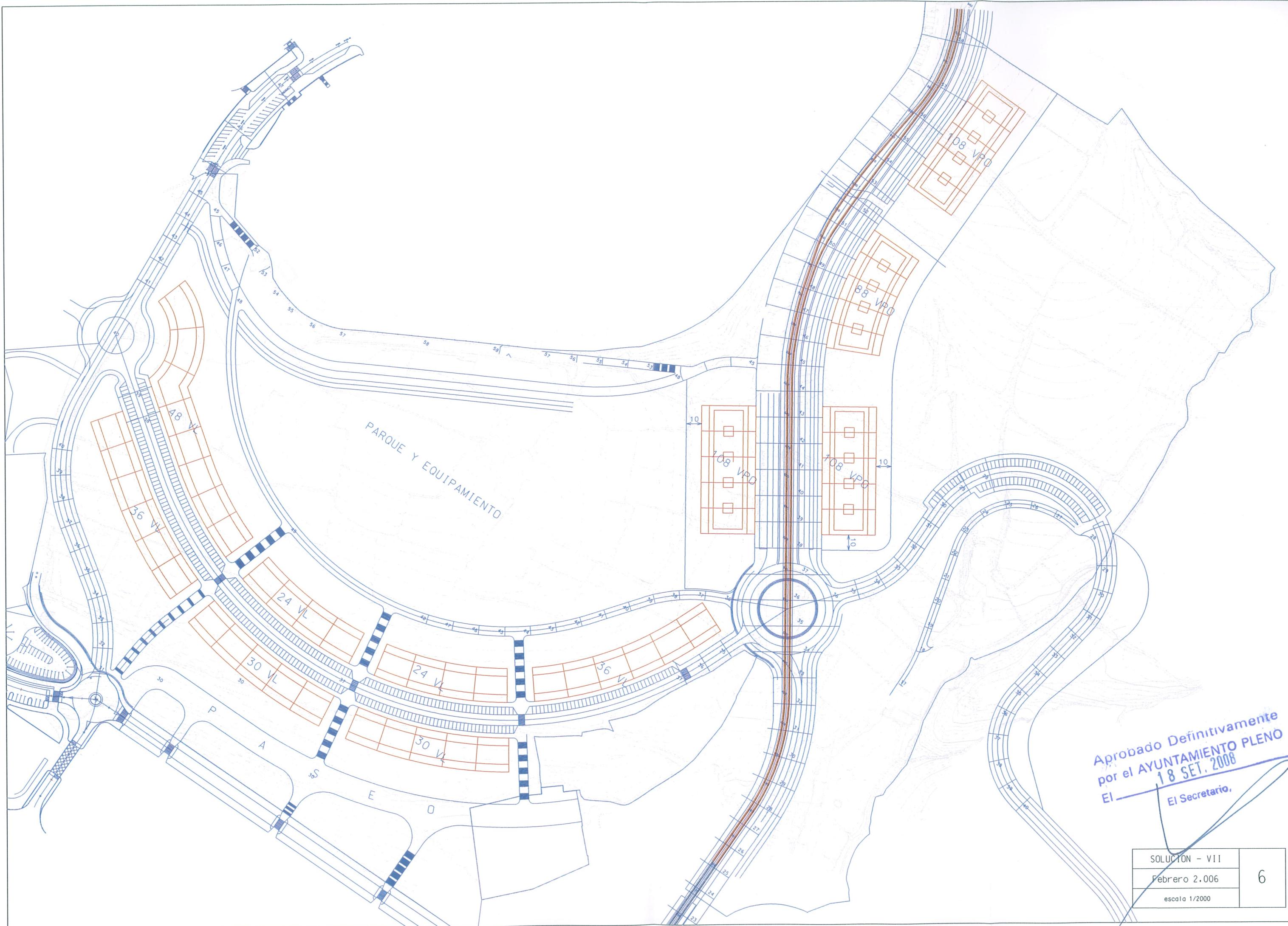
Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008
El Secretario.

SOLUCION - V	5b
Noviembre 2.005	
escala 1/2000	

f) *Solución 6 : (Febrero 2006) planteada por el Ayuntamiento*

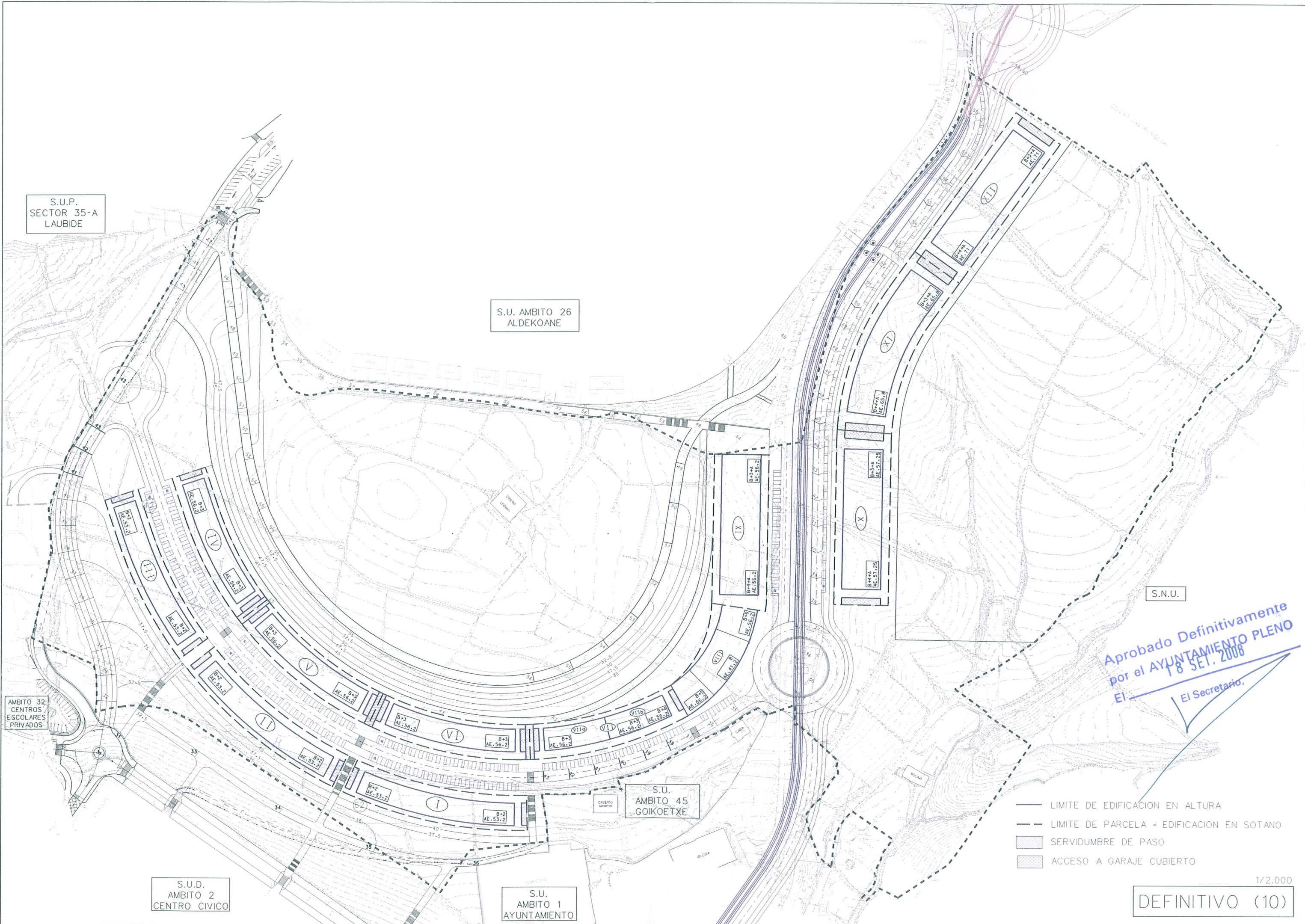
Similar a la 5, en la que todas las viviendas libres son de la misma tipología y la rotonda de Elexalde, se sitúa en la zona sur, más baja.





4.3. LA SOLUCION ADOPTADA.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET 2008
El Secretario,



4.3.1. Descripción de la solución

En base a la solución 6, anteriormente descrita se llegó a un total acuerdo entre el Ayuntamiento y los propietarios mayoritarios; para el desarrollo del Sector. La solución definitivamente adoptada podría describirse de la forma siguiente:

a.1. En cuanto a accesibilidad (Sistema de Comunicaciones)

a.1.1. Ferroviaria

El trazado del tranvía ligero Leioa – Universidad, se define en base al Proyecto redactado por IMEBISA, para el Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco, en el año 2004, discutiendo el tranvía por un espacio verde central, entre las dos dobles calzadas para la circulación rodada.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

a.2. Rodada

CALLES

A partir de la “estructura principal” viaria del Sistema General y Local de Comunicaciones (Artazagane), definida en la M.P.P.G.O.U, que respectivamente atraviesa y bordea el Sector, y apoyándose en ella, se crea otra “secundaria”, propia del Sector de unión entre ambas, compuesta por una calle de directriz E-O, aproximadamente perpendicular a las anteriores, de forma que el conjunto simule a una H, que asegura una accesibilidad homogénea al conjunto de las parcelas residenciales del Sector.

Las características geométricas de las calles, se corresponden en todos los casos con las premisas establecidas en el apartado 3.1, reduciendo la pendiente longitudinal de la nueva calle de unión, al mínimo, para facilitar el asentamiento y la imagen unitaria de los nuevos edificios residenciales, salvo en su último tramo de unión con la rotonda de la Avenida de Elexalde, donde la pendiente alcanza el máximo admisible del 6%.

APARCAMIENTOS

Los aparcamientos (1.420 plazas), se sitúan, en una parte (310 plazas), (22%), al aire libre, los públicos, apoyados en las nuevas calles, según módulos de diseño del Ayuntamiento de Leioa, de forma que no interfieran con la accesibilidad a los garajes subterráneos de las parcelas.

El resto de aparcamientos (1.110 plazas) (78%), hasta completar, e incluso superar el estándar mínimo exigido por la legislación urbanística vigente y la normativa de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U, se resuelven, en sótano, dentro de las propias parcelas residenciales.

a.3. Ciclista

En el centro del Sector, apoyado en la nueva Avenida, que agrupa el tráfico rodado y el tranvía ligero y paralelamente a ambos, se ubica, el “bidegorri” planteado en la M.P.P.G.O.U.

a.4. Peatonal

Se plantea por un lado, una estructura peatonal dentro de la zona destinada a usos residenciales, apoyada en las calles rodadas, compuesta por las aceras de las mismas, todas ellas con una pendiente menor del 6%, para cumplimentar los requisitos de accesibilidad.

Por otro y dentro del propio Sistema General de Espacios Libres, se plantean dos "itinerarios peatonales":

- Uno superior, de cornisa, que une la zona de Artazagane con la de Elexalde, por el límite del Sistema General de Equipamientos.
- Otro inferior, de comunicación con la zona del Centro Cívico, que resulta alternativo al de las aceras de la nueva calle, mediante escalinatas, todo ello con características geométricas que asimismo cumplimentan los requisitos de accesibilidad.

a.5.. En cuanto al Sistema de Espacios Libres

Tal como se apuntaba en el apartado 3.1, las previsiones, establecidas en la M.P.P.G.O.U, para el Sistema General, se localizan en la zona de Leioandi y en la vaguada de la erreka ... Las del Sistema Local que superan las establecidas en la legalidad urbanística vigente, de dominio y uso público del Sector, (7,861 % de la superficie bruta total y 17,90 % de la superficie excluidos los Sistemas Generales).

- Una en el extremo sureste del mismo; de forma que se halle en total continuidad con el Sistema General y con el Suelo No Urbanizable de Protección del cauce de la erreka, integrándose todas ellas en un conjunto único, que los amplia de forma importante, e incrementando de esta forma la "barrera de protección" entre los usos residenciales y el cauce de la erreka.
- Otro a lo largo del extremo Sur, a continuación del Centro Cívico, de forma que, unificándose con el del conjunto existente, lo amplifique.

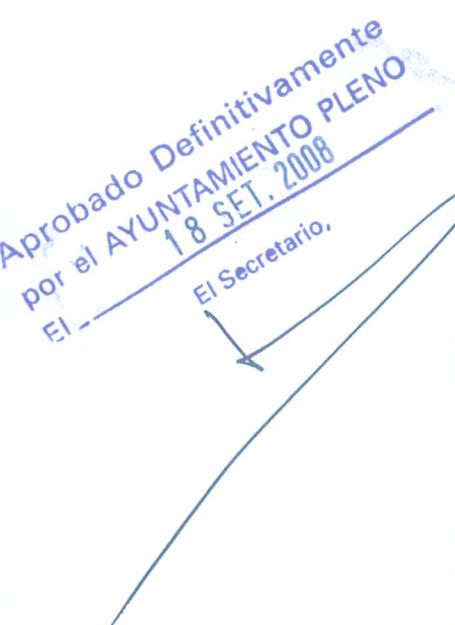
a.6. En cuanto al Sistema de Equipamientos

Las previsiones establecidas en la M.P.P.G.O.U, para el Sistema General de Equipamientos, se localizan en el cerro de Leioandi, habiéndose además previsto las reservas correspondientes a los Sistemas Locales para Centros Docentes y Parques Deportivos, junto, y en continuidad, con el Sistema Local de Espacios Libres, en la zona del molino Errekalde. El resto de las reservas, destinadas a equipamientos privados y públicos, se ubican en un único edificio, en la rotonda de Elexalde, sin solución de continuidad entre los edificios residenciales, de VPO, y libres, más próximos al Centro Cívico.

a.7. En cuanto al Sistema de usos Lucrativos

Tal como hemos apuntado anteriormente, el sistema de usos lucrativos del Sector se concreta en dos zonas, a ambos lados de la Avenida de Elexalde.

La zona que agrupa las viviendas protegidas, apoyándose en dicha vía, y la que agrupa a las viviendas libres, a ambos lados de la nueva calle, que une la de Artazagane con la de Elexalde. El conjunto de las dos



zonas, agota los aprovechamientos lucrativos posibilitados por la M.P.P.G.O.U. para el Sector.

4.3.2. Justificación de la solución

La justificación de la solución adoptada, se basa en que la misma cumplimenta:

a) *Los objetivos y criterios de la ordenación*

Tanto en cuanto a la asignación de los usos pormenorizados del suelo, como a los trazados urbanos, tipos edificatorios y a las proporciones y morfología urbana resultante.

b) *Las necesidades establecidas por el Ayuntamiento*

Expresadas a través del Arquitecto y del Abogado Municipales, en las sucesivas reuniones que se han sucedido a lo largo del periodo de gestación del P.P.

c) *Las exigencias de la Legislación Urbanística Vigente y del planeamiento de orden superior (M.P.P.G.O.U), que se desarrollan*

Tanto en cuanto a los Sistemas Generales, incluidos dentro del Sector, como a los estándares mínimos para reserva de dotaciones y equipamientos para los Sistemas Locales, propios del mismo, según el Anexo del Reglamento de Planeamiento, y la Ley del Suelo y Urbanismo de Euskadi, así como a los parámetros urbanísticos específicos para el Sector, definidos en la M.P.P.G.O.U, tal como se justifica a continuación:

c. 1. Legislación Urbanística Vigente: Determinaciones del Plan Parcial (artº 56 de la L.S.U.E)

- Delimitación del Sector

Los límites del Plan Parcial, que abarca la totalidad del suelo Urbanizable delimitado por la M.P.P.G.O.U, para el Sector de Leioandi, de carácter continuo, quedan claramente definidos en todos los planos del documento, tanto en los de información, como en los del de ordenación, y más específicamente en los planos I-3 (Estado actual: topográfico); I-4 (Estado actual : parcelario) y O-1 (Superposición del topográfico actual y de la ordenación realizada).

- Asignación de usos pormenorizados y su ponderación relativa, así como la delimitación de las zonas en que se subdivide el territorio planeado, en función de aquellos y de las diversas tipologías edificatorias

Los usos pormenorizados quedan definidos específicamente en el plano O-6 (Plano de usos pormenorizados del suelo) del documento de ordenación, y podrían resumirse mediante el cuadro siguiente:

CUADRO N° 2: DESGLOSE DE LOS USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.								
USOS PORMENORIZADOS		DESGLOSE		SUPERFICIE M ²		%		
				PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL	
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	GENERAL	LEIOANDI	Parque	14.183	66.934	32,036	8,611	32,237
			Paseo	3.696			23,626	
		ERREKA		49.055				
	LOCAL	JARDINES	Centro Cívico	6.425	10.126	4,877	3,094	7,861
			Molino	3.701			1,783	
		AREAS DE JUEGO	Centro Cívico	6.195			2,984	
			Artazagane	6.195	16.321	2,984		
	PRIVADO			11.510	11.510	5,543	5,543	5,543
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	GENERAL	LEIOANDI		33.807	33.807	16,283	16,283	16,283
	LOCAL	DOCENTE	Molino	7.700	13.350	5,539	3,709	6,430
				3.800			1,830	
		PRIVADOS	Parcela VIII	1.450			0,891	
				430	1.880	0,891	0,881	
SISTEMA DE COMUNICACIONES	GENERAL	AVENIDA ELEXALDE (TRANVIA)		15.695	15.695	7,559	7,559	7,559
	LOCAL	C/ARTAZAGANE (VIAL 5)		5.639	17.928	8,635	2,716	8,635
		C/ LEIOANDI (VIAL 4)		11.780			5,674	
		ESCALERAS		509			0,245	
SISTEMA DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS	PARCELAS VIVIENDAS LIBRES	I		2.628	16.769	8,077	1,266	15,452
		II		2.603			1,254	
		III		2.467			1,188	
		IV		2.206			1,062	
		V		2.296			1,106	
		VI		2.298			1,107	
		VII		2.271			1,094	
	PARCELAS VIVIENDAS VPO	IX		3.433	15.313	7,375	1,653	
		X		3.893			1,875	
		XI		4.122			1,985	
		XII		3.865			1,862	
TOTAL				207.627		100	100	100

- Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
18 SET. 2008
El Secretario.
- Precisión de todos los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.

Todas estas especificaciones quedan definidas en las ordenanzas de cada una de las parcelas edificables y pueden resumirse en el cuadro siguiente:

CUADRO DE DESGLOSE DE LOS APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS POR PARCELAS.

LOTE	USO	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	SUPERFICIE (M2)				EDIFICABILIDAD (M2c)	Nº APARCAMIENTOS
				PARCIAL LOTE	TOTAL USO	PARCELA	OCCUPABLE		
I		30	B + 2	2.628	2.628		1.472	3.380	60
II		30	B + 2	2.603	2.603		1.455	3.380	60
III		30	B + 2	2.467	2.467		1.387	3.380	60
IV	VIVIENDA LIBRE	32	B + 3	2.206	2.206	16.769	1.190	3.607	64
V	VIVIENDA LIBRE	32	B + 3	2.296	2.296		1.203	3.607	64
VI		32	B + 3	2.298	2.298		1.204	3.607	64
VII	A	16	B + 3	2.271	2.271		1.200	3.701	64
VII	B	16	B + 4						
VIII	A PRIVADO		B - B+ 5	1450	1850	1.450	1.255	2.500	36
VIII	B PUBLICO		B + 5	430	430	1.880	1.670	* 3000	30
IX		96	B + 3 + A B + 4 + A	3.433	3.433		2.250	8.326	144
X	VIVIENDA VPO	100	B + 3 + A B + 4 + A	3.893	3.893	EL	2.250	8.673	150
XI		108	B + 3 + A B + 4 + A	4.122	4.122		2.380	9.130	162
XII		101	B + 3 + A B + 4 + A	3.865	3.865	EL	2.250	8.760	152
TOTAL		623		33.707			19.966	62.288	1.110

* No contabiliza a efectos urbanísticos.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
18 SET. 2008

Secretario,

- Identificación individual de las construcciones, edificaciones y redes de servicios que, con carácter sobrevenido, deben quedar en situación de fuera de ordenación, y por tanto con el régimen transitorio definido al efecto por el P.G.O.U.

Estos extremos quedan claramente especificados en el plano O-1 (Plano de superposición del topográfico actual y de la ordenación pormenorizada: edificaciones y redes de servicios fuera de ordenación).

- Parcelación resultante de la ordenación del Plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.

La parcelación queda definida en el plano O-6 (Plano de usos pormenorizados del suelo y de parcelas edificables), y el resto de especificaciones en las ordenanzas del P.P.

- Criterios para posterior redacción de Estudios de Detalle y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en su redacción.

Quedan definidos en las ordenanzas del P.P.

- Definición de los Sistemas Locales, así como su conexión e integración en la red de Sistemas Generales definida en el P.G.O.U, respetando las dotaciones mínimas prescritas por la Legislación Urbanística aplicable para la mencionada red de Sistemas Locales (de Zonas Verdes y Espacios Libres; de Equipamientos colectivos, de Comunicaciones y de Infraestructuras).

Estos extremos quedan especificadas en los siguientes planos del P.P. O-6 (Plano de usos pormenorizados del suelo y de las parcelas edificables); O-7 (Plano del Sistema de Comunicaciones: alineaciones, rasantes y características de las calles rodadas y caminos peatonales) y O-8 (Plano del Sistema de Comunicaciones: Perfiles Longitudinales de las calles rodadas) y O-9 (Plano del Sistema de Comunicaciones: Secciones Tipo de las calles rodadas).

En todos los casos se cumplimentan los estándares mínimos, establecidos para las dotaciones de la red de Sistemas Locales en suelo residencial, tanto en el “Anexo al Reglamento de Planeamiento” de la Ley del Suelo Estatal, como en la Ley del Suelo y Urbanismo de Euskadi, tal como puede apreciarse en los cuadros de ésta Memoria, de desglose de los usos pormenorizados del suelo en las páginas siguientes.

A continuación detallamos los aspectos más significativos de cada uno de los Sistemas Locales.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El - 18 SET. 2008
El Secretario

[LEY DEL SUELO ESTATAL – (ANEXO REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO)]

- Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres de dominio y uso público

ESTANDARES LEGALES (artº 10 Anexo R.P)	10% S/SUPERFICIE TOTAL BRUTA SECTOR (excluidos los sistemas generales)	$S_{SLZV} = 10\% (207.627 - 115.754) = 9.187 \text{ m}^2$
	21 M ² SUELO / VIVIENDA	$S_{SLZV} = 21 \times 623 = 13.083 \text{ m}^2$
PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL	SUPERFICIE TOTAL SISTEMA	$S_{SLZV} = 16.321 \text{ m}^2 > 13.083 \text{ m}^2 > 9.187 \text{ m}^2$
	% S/S.TOTAL BRUTA SECTOR (excluidos S.G.)	17,90 % > 10%
	SOLEAMIENTO	ADECUADO (LADERAS SUR Y ESTE)
	ACCESIBILIDAD	ADECUADA (RODADA Y PEATONAL)

- Sistema Local de Equipamientos y de Servicios de Interés público y social

ESTANDARES LEGALES (artº 10 Anexo R.P)	DOCENTE	12 m ² SUELO / VIVIENDA	$S_{SLED} = 12 \times 623 = 7.476 \text{ m}^2$
	PARQUE DEPORTIVO	6 m ² SUELO / VIVIENDA	$S_{SLED} = 6 \times 623 = 3.738 \text{ m}^2$
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	2 m ² CONSTRUIDOS/VIVIENDA	$S_{SLEC} = 2 \times 623 = 1.246 \text{ m}^2$
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	4 m ² CONSTRUIDOS/VIVIENDA	$S_{SLES} = 4 \times 623 = 2.492 \text{ m}^2$
PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL	DOCENTE		$S_{SLED} = 7.700 \text{ m}^2 > 7.476 \text{ m}^2$
	SUPERFICIE TOTAL DEPORTIVA		$S_{SLD} = 3.800 \text{ m}^2 > 3.738 \text{ m}^2$
	SUPERFICIE COMERCIAL CONSTRUIDA		1.250 ≈ 1.246 m ²
	SUPERFICIE SOCIAL CONSTRUIDA		3.000 > 2.492 m ²
	ACCESIBILIDAD		ADECUADA (RODADA Y PEATONAL)

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

El Secretario,

Aprobado Definitivamente
LEY DEL SUELO Y URBANISMO DE EUSKADI
por el AYUNTAMIENTO PLENO

El 18 SET. 2008

El Secretario,

- Sistemas Locales

ESTÁNDARES LEGALES (artº 57 y 79 de la Ley del Suelo y Urbanismo de Euskadi)	Sistemas Locales (Uso y Dominio Públicos)		10 m ² Suelo / 25 m ² Techo	S _{SL} = 10 x 62.288:25 = 24.915 m ² suelo	
	Sistema de Espacios Libres		15% (S _{TS} - S _{SG})	S _{EL} = 15:100x(207.627-116.436)=13.679 m ²	
	Aparcamientos	Privados	0,35 plazas / 25 m ² techo	Nº plazas = 0,35 x 62.288:25 = 872	
		Públicos	0,15 plazas / 25 m ² techo	Nº plazas = 0,15 x 62.288:25 = 374	
	Equipamiento privado		Sc = 1 m ² c / 25 m ² c	Sc = 1 x 62.288:25 = 2.492 m ²	
	Vegetación		1 árbol / nueva vivienda	Nº árboles = 623	
PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL	Sistemas Locales (Uso y Dominio Públicos)		Zonas verdes	16.321 m ²	
			Equipamientos	12.000 m ²	
			Vías públicas	17.928 m ²	
			TOTAL	47.544 m ²	
	Sistema de Espacios Libres		TOTAL	16.321 m ²	
	Aparcamientos	Públicos	C/nueva 680:2,2 =	309	
			C/Elexalde 305:2,2 =	67	
			80:4,5 =	18	
			TOTAL	394	
	Aparcamientos	Privados	Viviendas	1.044	
			Equipamiento privado	36	
			TOTAL	1.080	
	Equipamiento privado		Parcela VIIIb – 2.500 m ² c	> 2.492 m ² c	
	Vegetación		Nº de árboles = 623	> 623	
				CUMPLE	

- Sistema Local de Comunicaciones.

Las características de cada una de las calles y paseos peatonales del Sector son las siguientes:

CONCEPTO		RODADO		PEATONAL
CALLE		ARTAZAGANE	LEIOANDI	-----
LONDITUD TOTAL EJE		354,00 m	558,00 m	586,60 m
ANCHURA TOTAL		13,00 m	23,00 m	5,00 m
COMPOSICIÓN	CALZADA	7,00 m	7,00 m	-----
	APARCAMIENTOS	-----	5,00 m	-----
	ACERAS	3,00 m	3,00 m	5,00 m
PENDIENTE MÁXIMA		6,00%	6,00%	6,00%
RADIOS DE GIRO MÍNIMOS		12,00 m	12,00 m	-----
NÚMERO DE APARCAMIENTOS	NORMALES	-----	302	-----
	MINUSVALIDOS	-----	8	-----
	TOTAL CALLES	-----	310	

- Sistema Local de Infraestructuras.

Las características de cada una de las redes en cada una de las calles del Sector es la siguientes:

CALLE	AGUA	RED DE						GAS	
		SANEAMIENTO		ALUMBRADO	ELECTRICIDAD	TELECOMUNICACIONES			
		PLUVIALES	FECALES						
ARTAZAGANE	En 1 ^{er} tramo	En toda	En 1 ^{er} tramo	En toda	En 1 ^{er} tramo	En 1 ^{er} tramo	-----		
LEIOANDI	En toda	En toda	En toda	En toda	En toda	En tramos extremos	En toda		
CAMINO	En toda	En toda	En toda	En toda	En toda	En tramos extremos	En toda		

c.2. Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Leioa vigente

*Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008*

- Condiciones de uso

De acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Leioa, en su artículo 9.3.10 correspondiente al Sector de Leioandi, éste se destina al uso global RESIDENCIAL, posibilitándose los usos pormenorizados que se detallan en el apartado 3 (Régimen de Usos) del citado artículo.

- Condiciones de aprovechamiento

El Plan Parcial cumple lo establecido al respecto por las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Leioa, tal como se detalla a continuación:

PARAMETRO URBANISTICO	ESTÁNDAR DE LAS N.U. DEL PGOU	MÁXIMO S/ESTÁNDAR	ESTABLECIDO EN P.P.	
EDIFICABILIDAD GEOMETRICA	0,30 m ² /m ²	E _T = 207.627,2x0,3 = 62.288 m ²	E _T = 62.288 m ²	CUMPLE
DENSIDAD	30 vdas/Ha.	623 viv: 20,7627 Ha = 30 vdas/Ha	623 viviendas	CUMPLE
Nº DE VIVIENDAS VPO	405 viviendas	405 viviendas	405 viviendas	CUMPLE
		-----		CUMPLE

- Condiciones de ordenación

- La ordenación del Sector se adapta a la características dominantes del terreno, regularizándola mediante la creación de grandes bancadas, en donde se asientan las viviendas y las calles.

El diseño de las calles, garantiza la correcta circulación y maniobrabilidad del tráfico p, separándose, la línea de fachada de los edificios de la alineación de la calle (límite de la acera), un mínimo de 5 m, y siendo la anchura de las calzadas de 7 m, y los radios de giro superiores a los 12 metros.

La ordenación del Sector resuelve:

- La concentración de los sistemas locales de espacios libres (zonas verdes) en dos zonas del Sector, una al sureste, en la zona del Molino y la Erreka; y otra al suroeste en la zona del Centro Cívico, de forma que constituyan un conjunto integrado con los de los sectores colindantes, ampliándolos y aumentándolos.
- La concentración del Sistema de Equipamientos en el Centro neurálgico del Sector, junto al Centro Cívico.
- El desarrollo del Sistem Local de Comunicaciones y su integración con la vialidad definida en el P.G.O.U.
- Las separaciones (calle de Leioandi) entre edificaciones de calle a linderos y a alineación.
- Condiciones de gestión

El Plan Parcial define el Sistema de Actuación como de Concertación, de ejecución privada, según la vigente L.S.U.E, constituyendo una única Unidad de Ejecución.

Getxo, 19 de septiembre de 2008

LOS ARQUITECTOS

Fdo: J. M^a Basañez

Fdo: Iñigo Viar

Fdo. Jon Asua

EL LETRADO

Fdo: Jon Lavin

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

El Secretario.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
18 SET. 2008

DOCUMENTO N° 2

TEXTO REFUNDIDO

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE EJECUCIÓN

DOCUMENTO N° 2: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE EJECUCIÓN

INDICE

	Página
1.- <u>EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.-</u>	4
1.1. FORMA DE GESTIÓN	4
1.2. ESFERA Y TIPO DE ACTUACIÓN	4
1.3. DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	4
1.4. SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	4
1.5. REQUISITOS PARA LLEVAR A CABO LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	4

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
EI - 18 SET. 2008

El Secretario.

1.- EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.-

La ejecución de la ordenación urbanística desarrollada en el presente P.P., se llevará a cabo, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente (L.S.U.E), de la forma siguiente:

1.1. FORMA DE GESTIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 134 de la L.S.U.E, será la Administración Pública (Ayuntamiento de Leioa), lo que llevará a cabo la actividad de ejecución de la ordenación urbanística, en desarrollo Cooperativo, constituyendo, con la iniciativa privada, por mutuo acuerdo, el correspondiente Convenio Urbanístico.

1.2. ESFERA Y TIPO DE ACTUACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 138 y 140 de la L.S.U.E, en el presente caso, al tratarse de un tipo de ACTUACIÓN INTEGRADA, del Suelo Urbanizable Sectorizado del P.G.O.U. de Leioa, que se corresponde con el Sector denominado como Leioandi, delimitado por el mismo, le corresponde una esfera de actuación pública, que se desarrollará en régimen de ejecución privado mediante concesión administrativa.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
el 18 SET 2008

1.3. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Dadas las características del Sector, se propone una única Unidad de Ejecución, para la totalidad del mismo.

1.4. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 159 del Título V, Capítulo II Sección Primera, de la L.S.U.E, se establece como Sistema de Actuación el de CONCERTACIÓN, en régimen de Actuación Privada, mediante concesión administrativa, a instancias de los propietarios mayoritarios del Sector, que representan el 73,94% de la propiedad del suelo del mismo, para lo que deberá firmarse el correspondiente CONVENIO, en el que conste la asunción, por parte de los citados propietarios, de los compromisos establecidos en el artículo 160 de la L.S.U.E., cumpliendo además lo requerido en la Disposición Adicional séptima de la citada L.S.U.E.

1.5. REQUISITOS PARA LLEVAR A CABO LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 135 de la L.S.U.E, el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, requerirá la aprobación, con carácter previo para la totalidad del Sector de:

- a) El Planeamiento Urbanístico de Desarrollo de la Ordenación Pormenorizada (Plan Parcial).

- b) El Programa de Actuación Urbanizadora.
- c) El Proyecto de Urbanización.
- D) El Proyecto de Reparcelación.

Getxo, 19 de septiembre de 2008

LOS ARQUITECTOS

Fdo: J. M^a Basañez

Fdo: Iñigo Viar

Fdo. Jon Asua

EL LETRADO

Fdo: Jon Lavin

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

Fdo Secretario.



Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

El Secretario.

DOCUMENTO N° 3

TEXTO REFUNDIDO

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

ÍNDICE

Aprobado Definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO EI - 18 SET. 2008		Página
CAP. I <u>DISPOSICIONES GENERALES</u>	3	
ARTÍCULO 1: AMBITO DE APLICACIÓN	3	
ARTÍCULO 2: CONTROL.....	3	
ARTÍCULO 3: CARACTER	3	
CAP. II <u>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS</u>	3	
ARTÍCULO 4: ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN	3	
ARTÍCULO 5: ORDENACIÓN DE VOLUMENES	4	
ARTÍCULO 6: FACHADAS	4	
ARTÍCULO 7: CUBIERTAS	4	
ARTÍCULO 8: ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS	4	
ARTÍCULO 9: ANTEPROYECTO	5	
CAP.III <u>ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS LOTES EDIFICABLES</u>	6	
CAP. IV <u>ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS ESPACIOS LIBRES</u>	7	
ARTÍCULO 24: ORDENANZA REGULADORA DE LAS PARCELAS DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICOS.....	8	
ARTÍCULO 25: ORDENANZA REGULADORA DE LA PARCELA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PRIVADO	8	

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1 : AMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Ordenanzas de Edificación del P.P, desarrollan y complementan algunos de los conceptos contenidos en las Normas Generales de la edificación del Título Séptimo, de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U de Leioa, y serán de obligado cumplimiento en todo el ámbito territorial abarcado por el Plan Parcial, a partir de la ejecutoriedad del mismo, una vez publicada su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial del Señorío de Bizkaia.

ARTICULO 2 : CONTROL.

A partir de la ejecutoriedad del Plan Parcial, el control para la correcta aplicación del mismo, corresponderá al Ayuntamiento de Leioa.

ARTICULO 3 : CARÁCTER.

Las presentes Ordenanzas de Edificación tienen carácter complementario, de las Normas Generales de la Edificación, contenidas en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Leioa.

CAPITULO II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS

ARTICULO 4 : ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

En el caso de los lotes de Viviendas de Protección Oficial (V.P.O), los edificios se ajustarán, en su planta baja, a las alineaciones definidas en el Plan Parcial, pudiendo retranquearse, a criterio del autor del Proyecto, las de las plantas superiores, y siempre las de la última planta, en forma de ático, con un mínimo de 3 m, con relación a la de la planta baja.

En el caso de los lotes de Viviendas Libres, la envolvente máxima de la edificación está definida por las alineaciones máximas de la planta baja, que son obligatorias en una parte del contorno de la edificación, según los siguientes porcentajes:

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
el 18 SET 2008
Secretaria

- Fachada principal a calle : $\geq 60\%$.
- Resto fachadas : $\geq 20\% \leq 40\%$.

En todos los casos se prohíben los vuelos que sobrepasen las alineaciones máximas definidas para la planta baja.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
EI - 18 SET. 2008

El Secretario,

ARTICULO 5 : ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

Dado que la edificabilidad establecida para cada lote, es inferior a la que correspondería al aprovechamiento máximo del sólido capaz que lo define, el proyecto de cada lote resolverá:

- **En el caso de los lotes destinados a Viviendas de VPO;** mediante una ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ESCALONADA, la transición entre la alineación obligatoria de la planta baja, y la del ático, que es mínimo pero no obligatorio, de la forma que estime pertinente el autor del proyecto. En la ORDENANZA GRAFICA DE LOTES DE VPO, se incluyen una serie de esquemas a título orientativo y no limitativo, que reflejan distintas soluciones al respecto.
- **En el caso de los lotes destinados a Viviendas Libres;** el autor del proyecto resolverá, de la manera que estime más oportuna, la ORDENACIÓN DE VOLUMENES, de forma que se cumplimenten los porcentajes mínimos de alineaciones obligadas en cada una de las fachadas. En la ORDENANZA GRAFICA correspondiente, se incluyen una serie de esquemas, artítulo orientativo y no limitativo, que reflejan distintas soluciones al respecto.

ARTICULO 6 : FACHADAS.

Las fachadas con alineación curva, tendrán un radio único, prohibiéndose las líneas poligonales. Los testeros serán radiales, y por tanto perpendiculares a las alineaciones de las fachadas principal y trasera.

El tratamiento, tectónico y volumétrico, de las fachadas de cada uno de los lotes, será diferente a los del resto, tanto en el caso de viviendas de VPO, como en el de las libres.

El diseño de los elementos de división fijos, de las terrazas visitables de las viviendas, formará parte del de las fachadas del edificio, prohibiéndose, en la Declaración de Obra Nueva, que los compradores instalen cualquier otro elemento de división suplementario.

ARTICULO 7 : CUBIERTAS.

Las cubiertas de los edificios serán obligatoriamente planas, prohibiéndose en la misma la instalación de salas de máquinas de ascensores, que sobresalgan de la prolongación vertical del hueco del mismo y cuya altura supere el nivel máximo del antepecho o peto de la cubierta del ático.

ARTICULO 8 : ESTANDAR DE APARCAMIENTOS.

Cada lote resolverá dentro del mismo, el número de plazas equivalente al estándar de:

- Uso Residencial

- 2 plazas por vivienda, en el caso de las viviendas libres.
- 1,5 plazas por vivienda, en el caso de las viviendas de VPO.

- Uso Equipamiento

- 1 plaza por cada 40 m² en el caso del equipamiento comercial.
- 1 plaza por cada 100 m² en el resto del equipamiento.

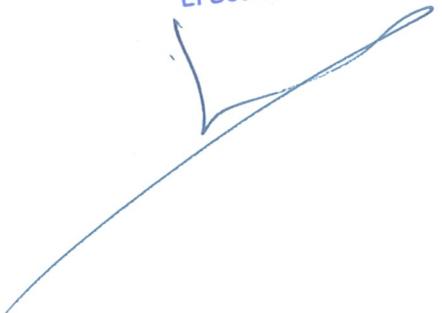
Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El - 18 SET. 2008
El Secretario.

ARTICULO 9 : ANTEPROYECTO.

En caso de que en el Proyecto de Reparcelación se adjudiquen portales a diferentes promotores, se redactará un Anteproyecto del lote, con carácter previo al otorgamiento de licencias, que deberá resolver un tratamiento de fachada unitario y una ordenación interior de los aparcamientos y sus accesos, que resulte acorde con las servidumbres que, en su caso, se hayan establecido, al respecto, en el Proyecto de Reparcelación.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET 2008

El Secretario,



CAPITULO III ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS LOTES EDIFICABLES

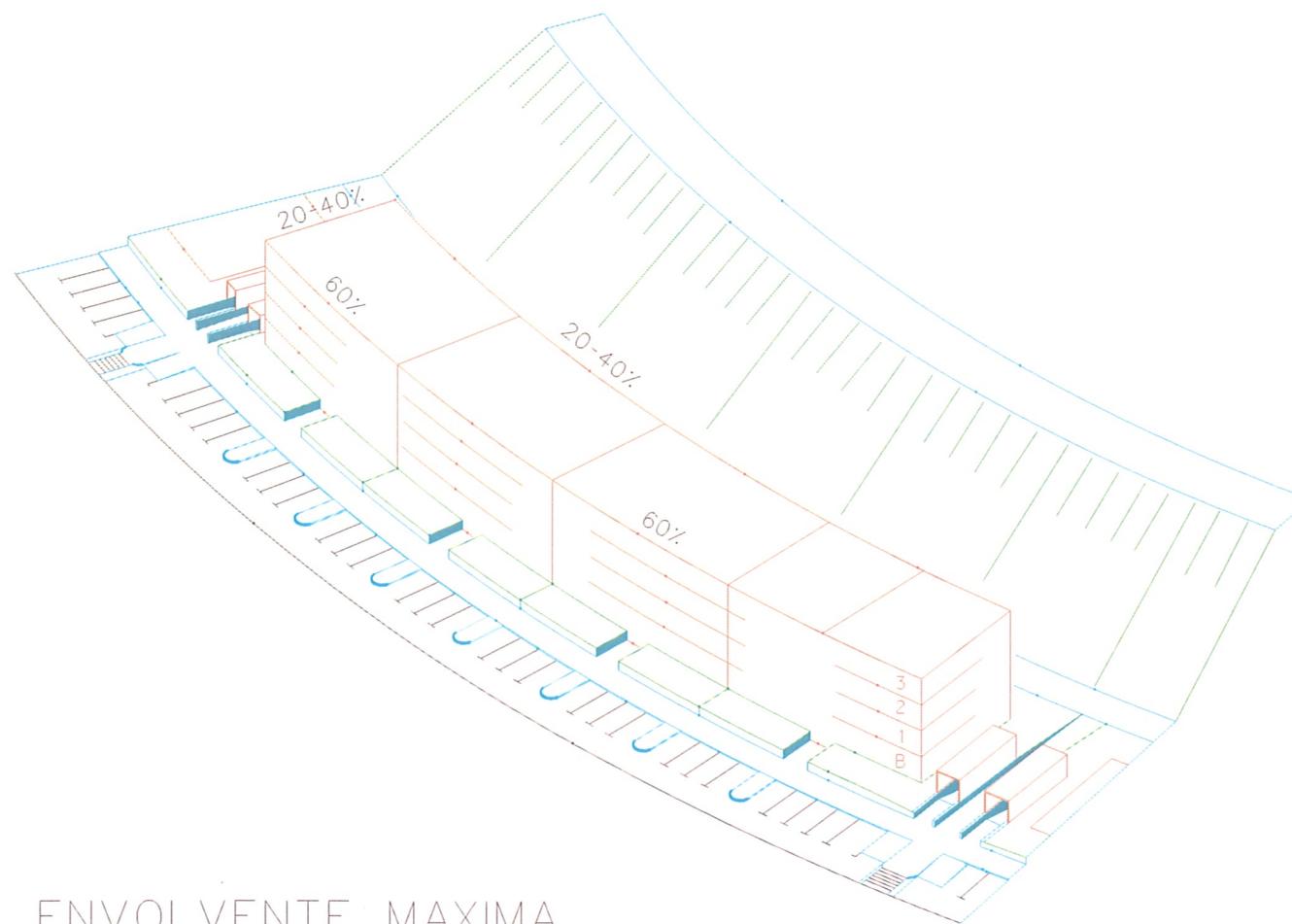
Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

El Secretario,

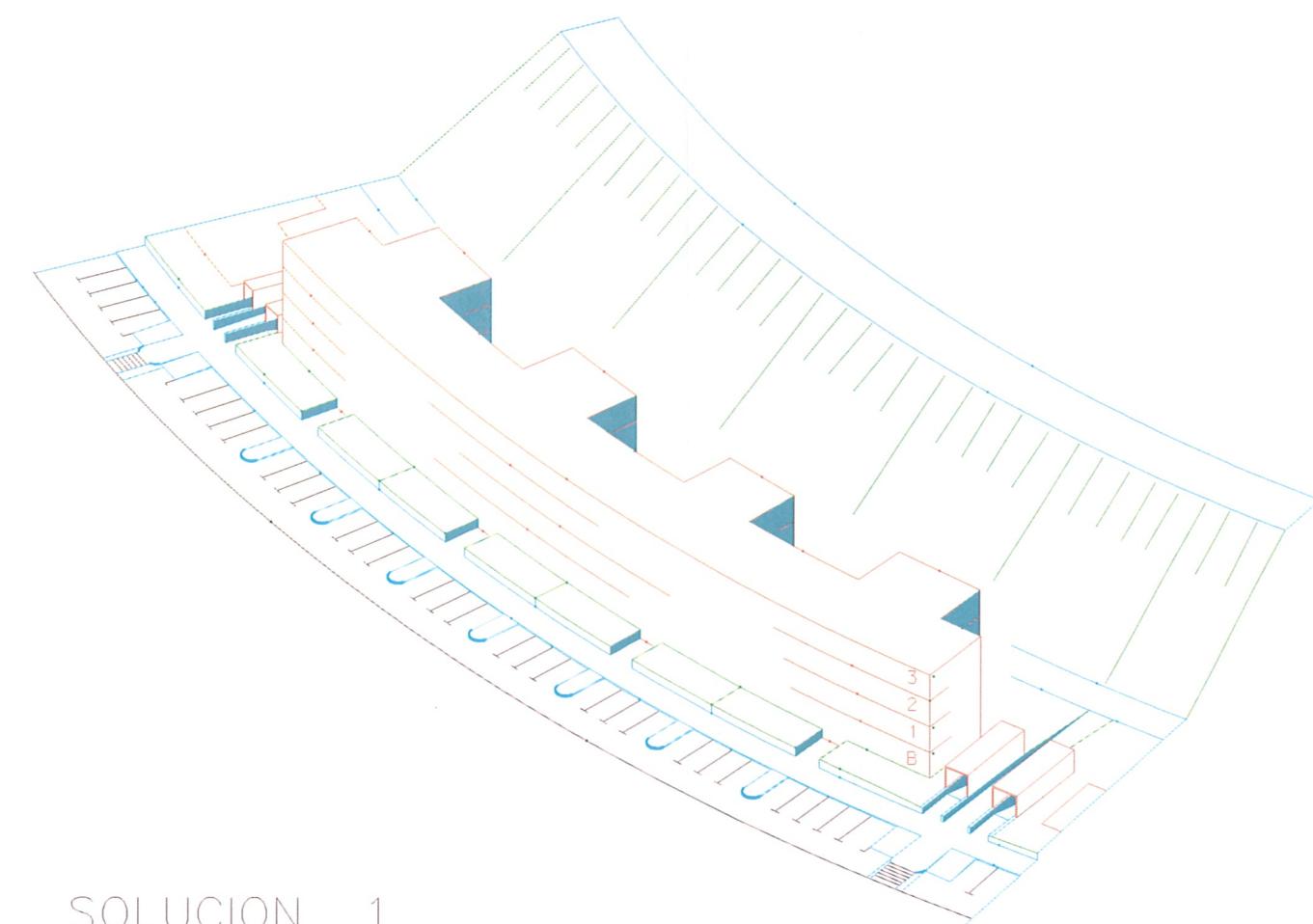


TEXTO REFUNDIDO

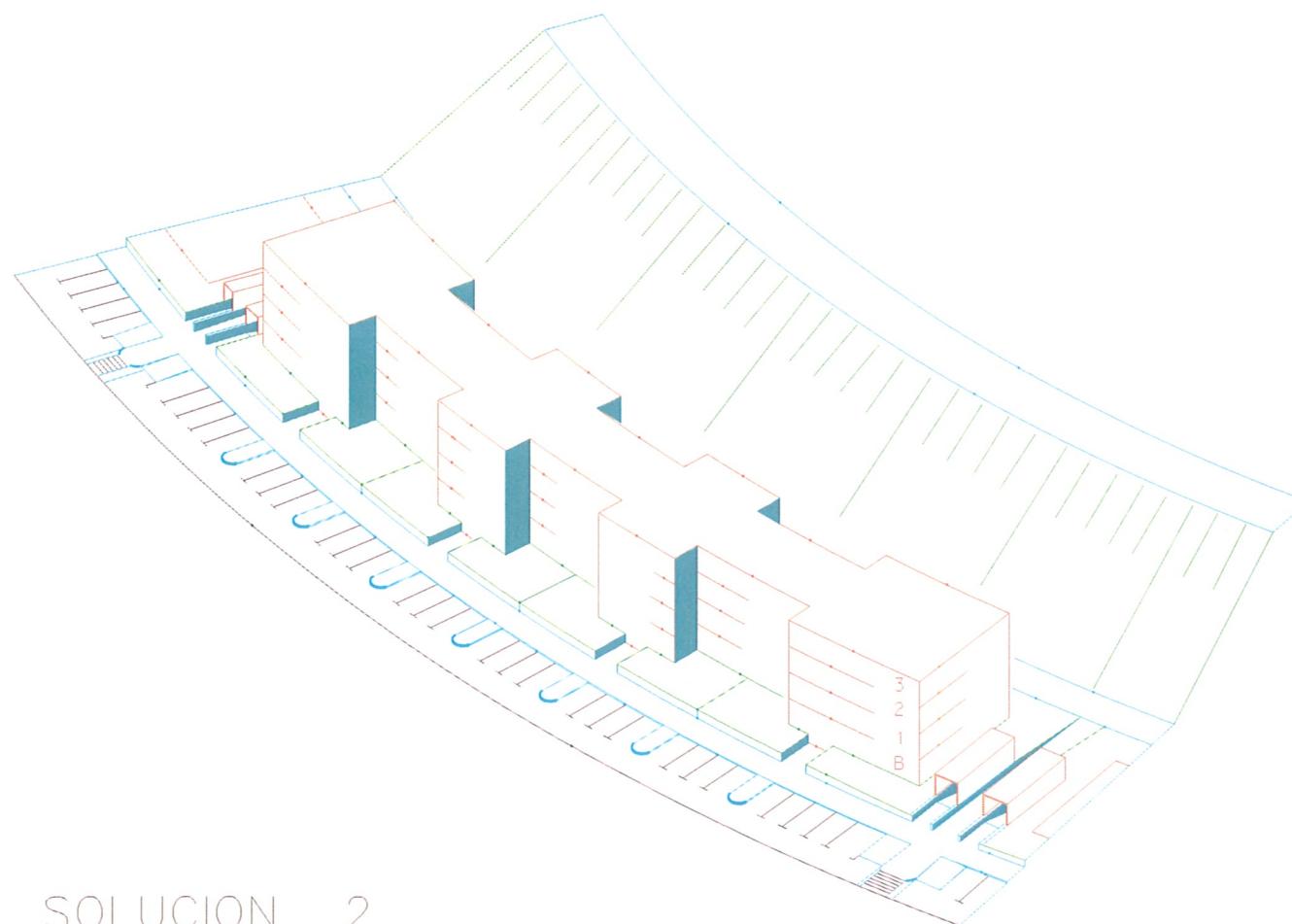
VIVIENDAS LIBRES



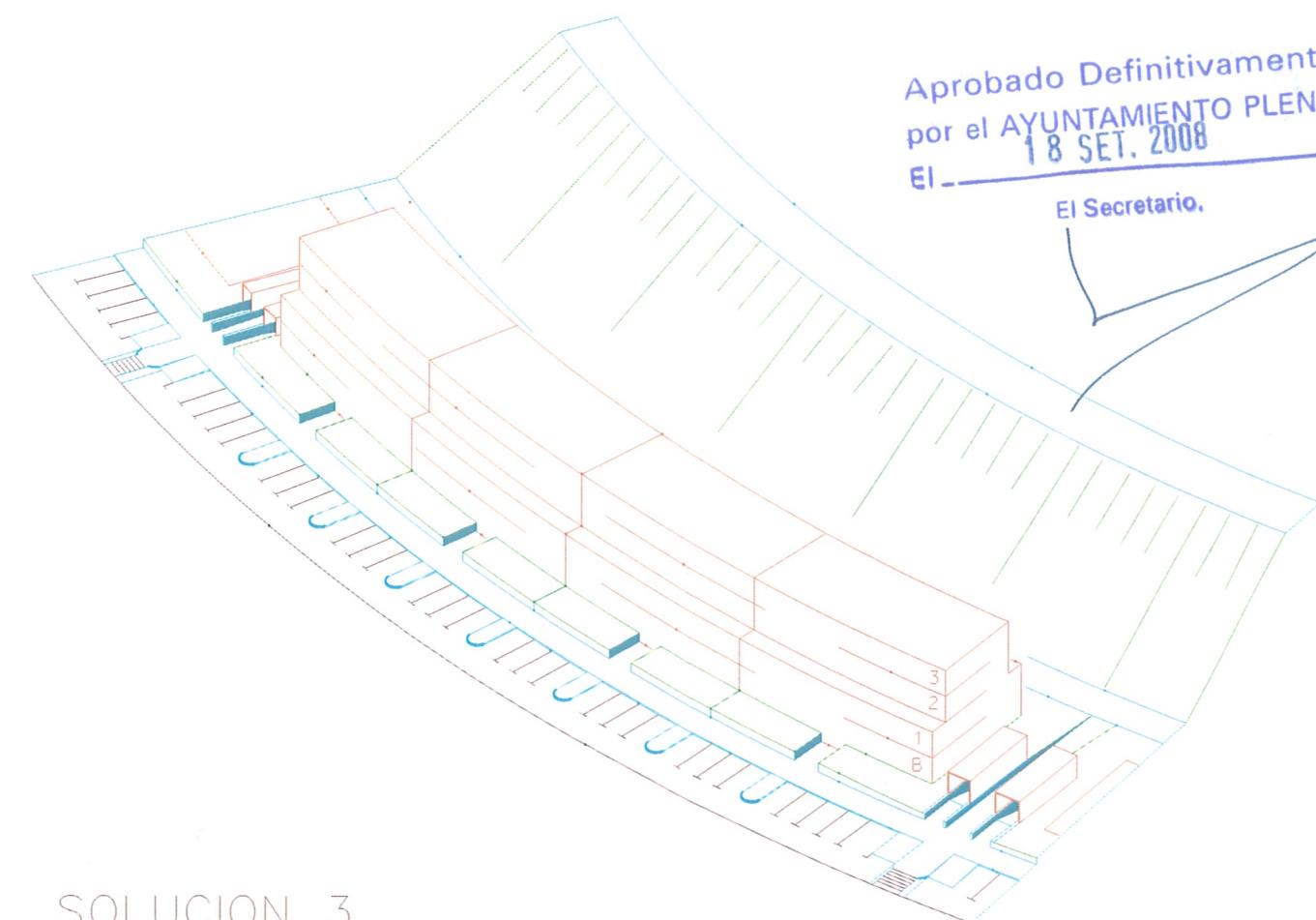
ENVOLVENTE MAXIMA



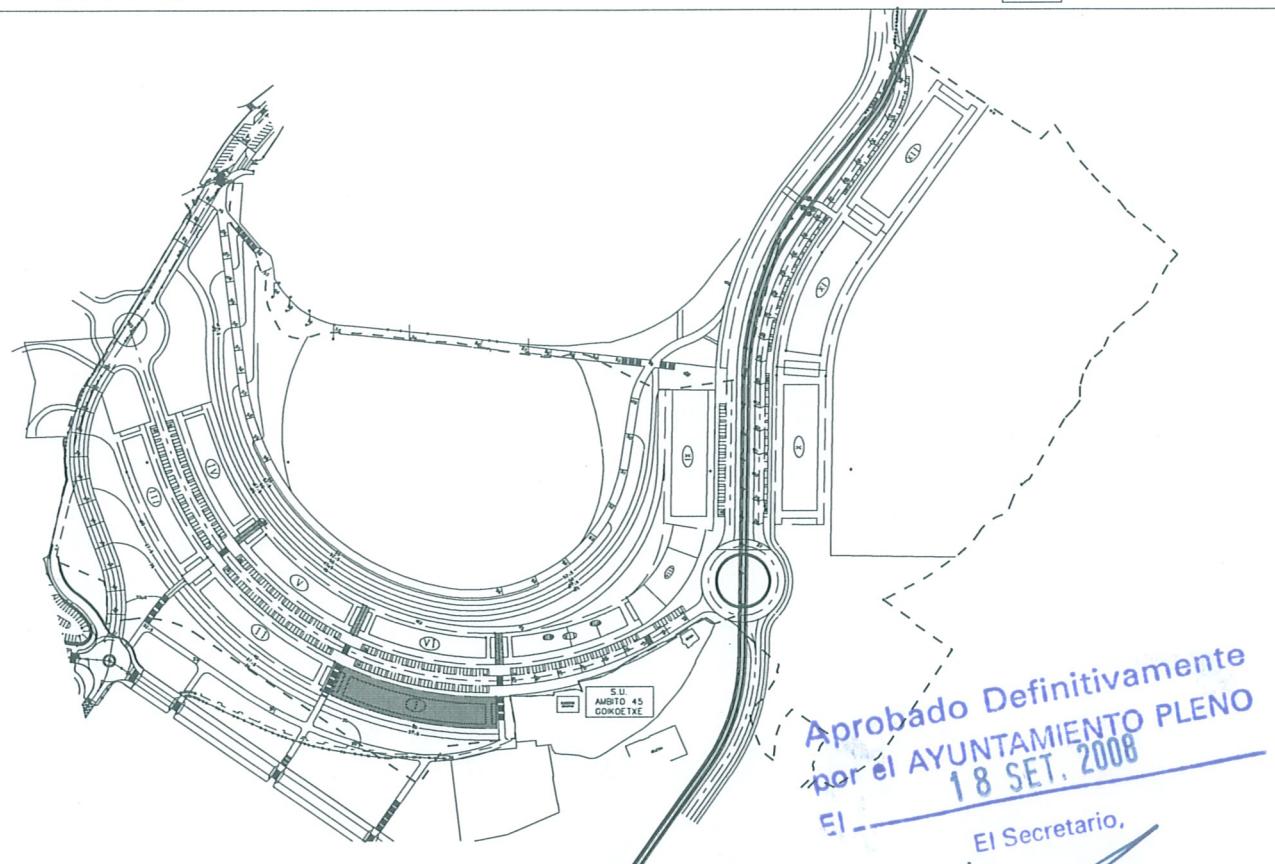
SOLUCION 1



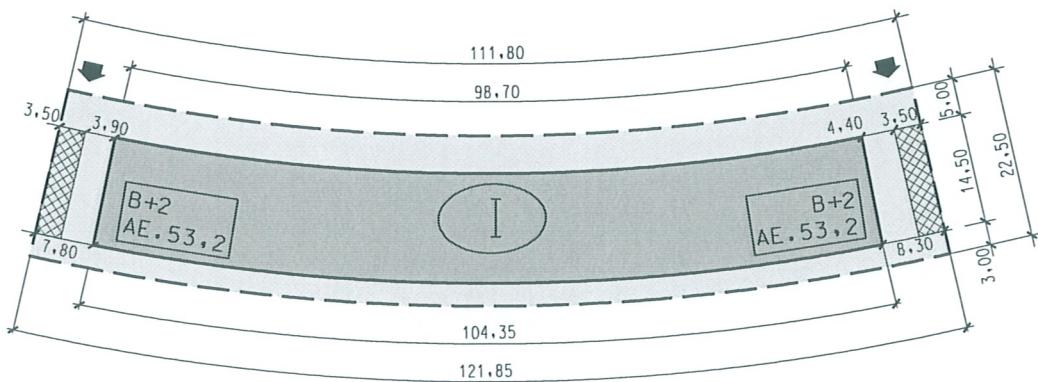
SOLUCION 2



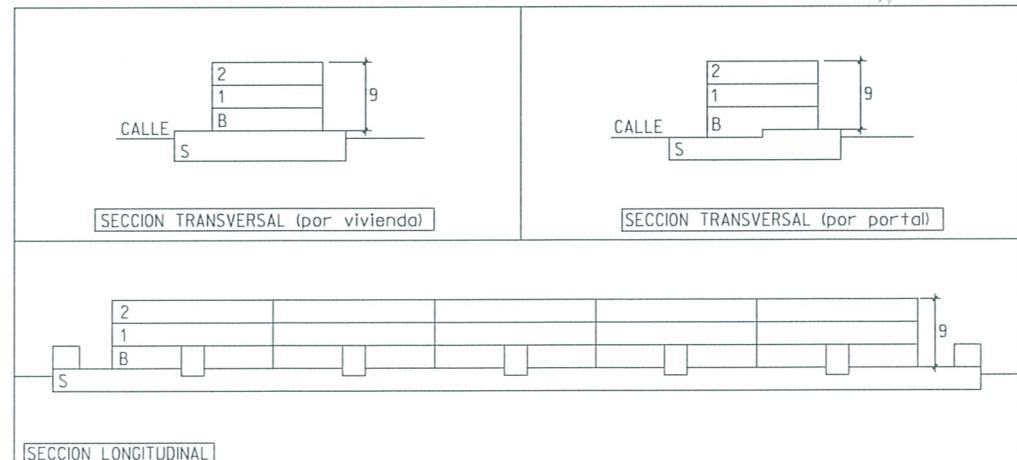
SOLUCION 3

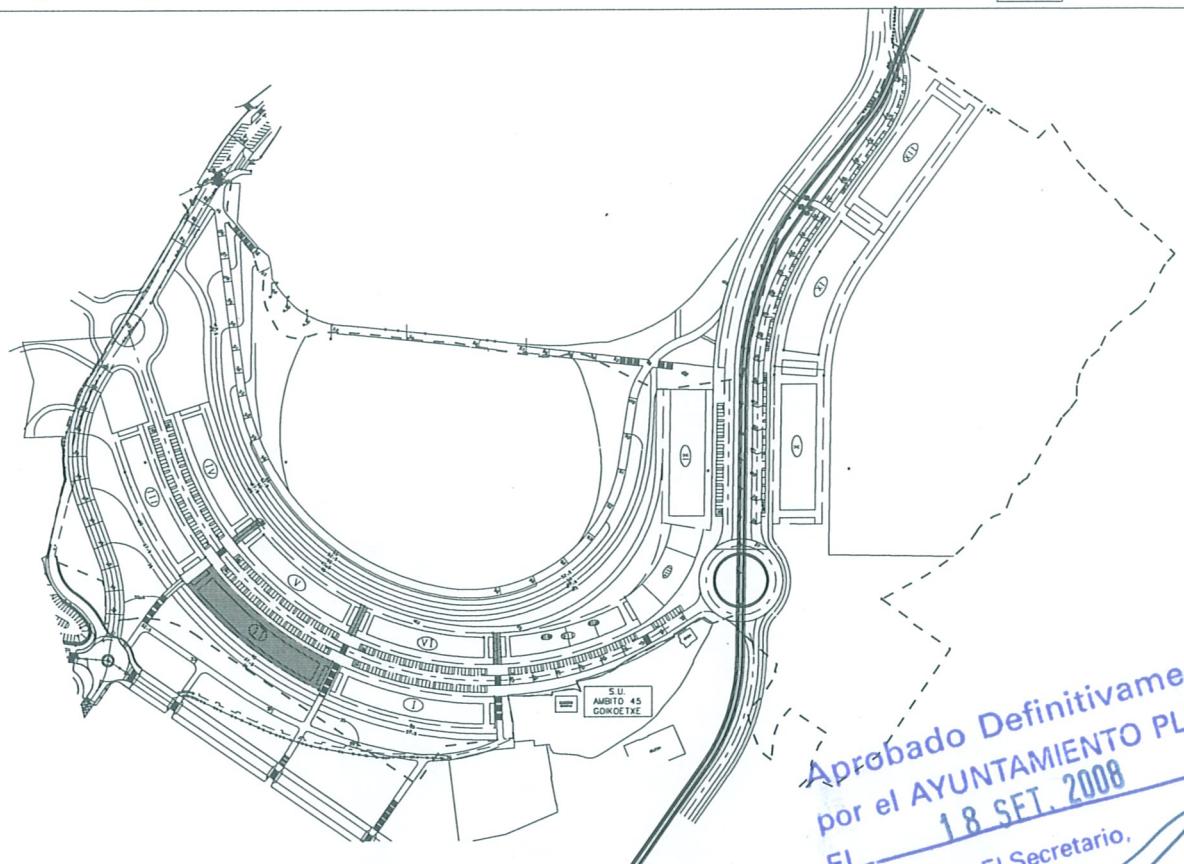


LOTE	USO	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD (m ² c)	NUMERO APARCAMIENTOS
				PARCELA	OCCUPABLE		
					EN SOTANO		
I	VIVIENDA LIBRE	30	S + B + 2	2.628	2.628	1.472	3.380

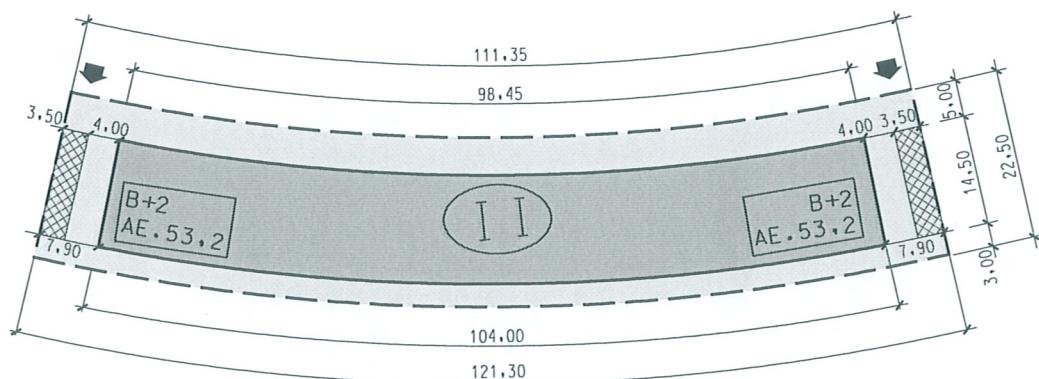
ESCALA
1/1.000

CA.53	COTA DE ALERO
B+2	NUMERO DE PLANTAS
	SUPERFICIE OCUPABLE EN SOTANO
	SUPERFICIE OCUPABLE EN ALTURA
	ACCESO A GARAJE CUBIERTO
	LIMITE DE PARCELA, ALINEACION EN SOTANO
	ALINEACION MAXIMA SOBRE RASANTE
VER ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL	





LOTE	USO	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD (m2c)	NUMERO APARCAMIENTOS		
				PARCELA	OCUPABLE					
					EN SOTANO	EN VUELO				
II	VIVIENDA LIBRE	30	S + B + 2	2.603	2.603	1.455	3.380	60		

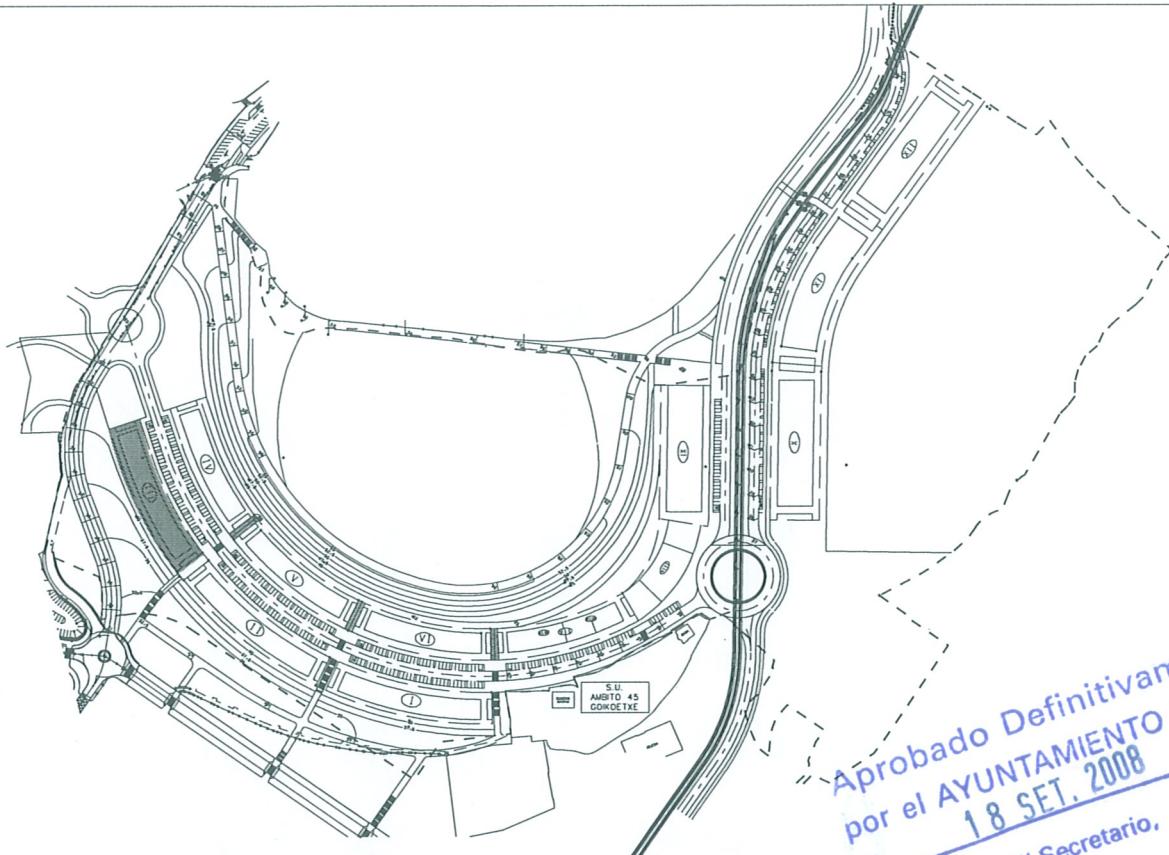
ESCALA
1/1.000

CA.53	COTA DE ALERO
B+2	NUMERO DE PLANTAS
	SUPERFICIE OCUPABLE EN SOTANO
	SUPERFICIE OCUPABLE EN ALTURA
	ACCESO A GARAJE CUBIERTO
	LIMITE DE PARCELA, ALINEACION EN SOTANO
	ALINEACION MAXIMA SOBRE RASANTE
VER ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL	

SECCION TRANSVERSAL (por vivienda)

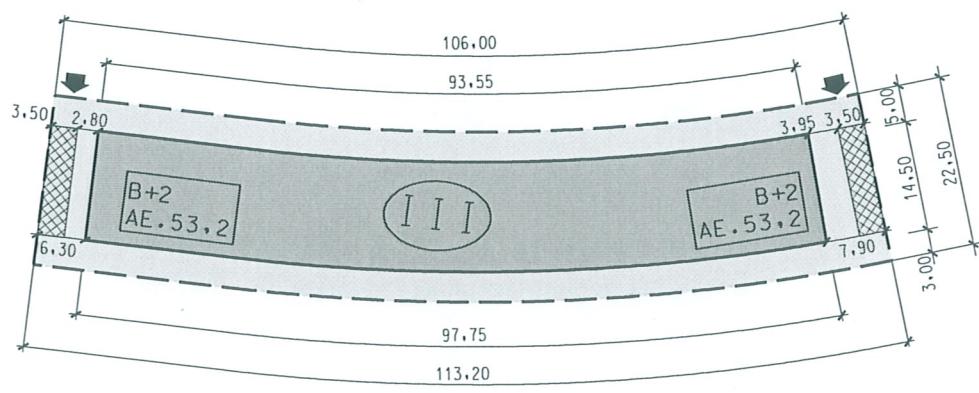
SECCION TRANSVERSAL (por portal)

SECCION LONGITUDINAL



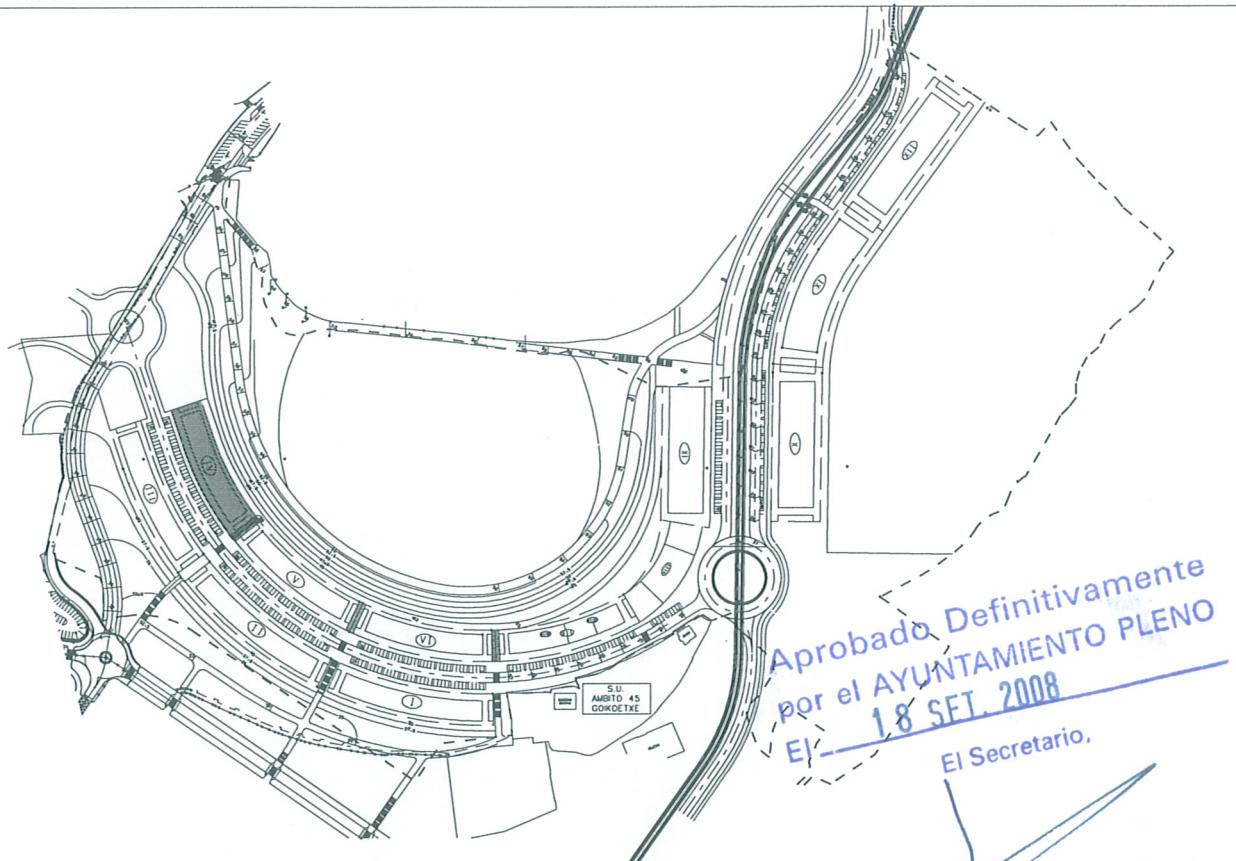
Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
18 SET. 2008
El Secretario,

LOTE	USO	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD (m2G)	NUMERO APARCAMIENTOS		
				PARCELA	OCUPABLE					
					EN SOTANO	EN VUELO				
III	VIVIENDA LIBRE	30	S + B + 2	2.467	2.467	1.387	3.380	60		

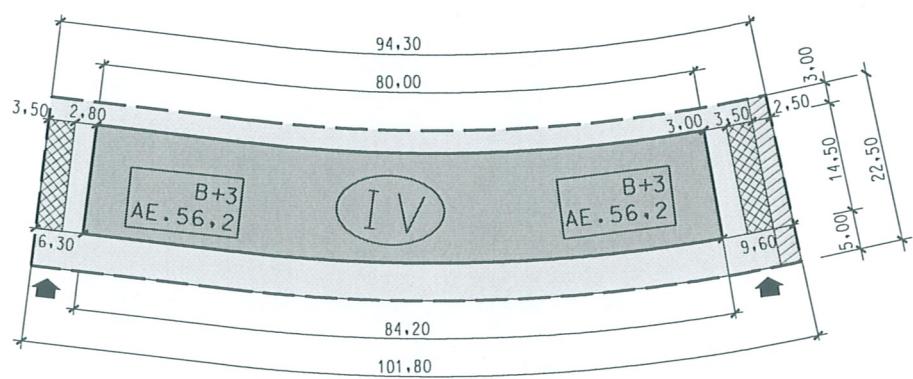
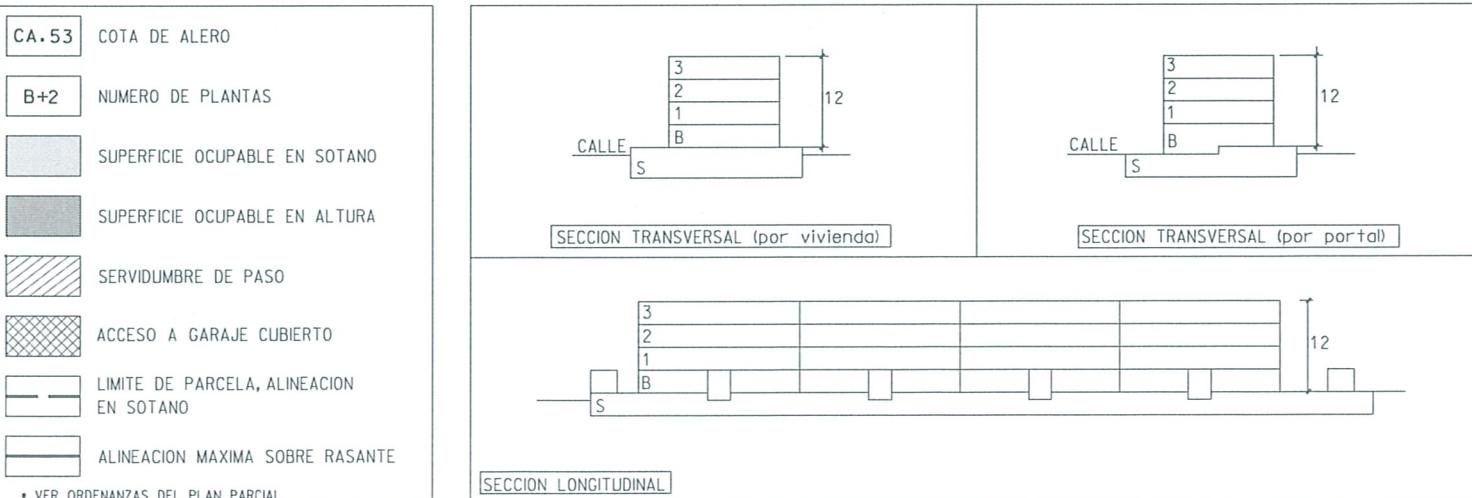


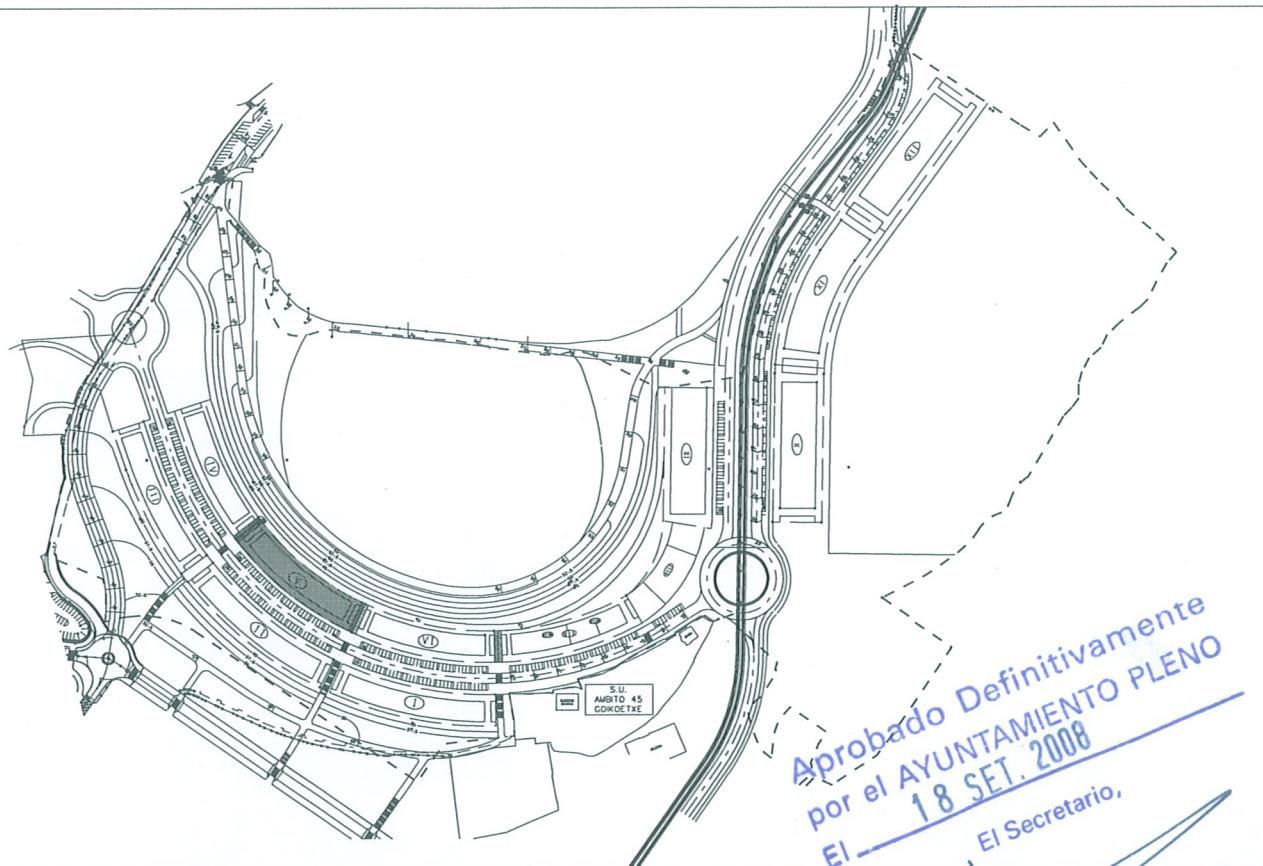
ESCALA
1/1,000

CA.53	COTA DE ALERO
B+2	NUMERO DE PLANTAS
	SUPERFICIE OCUPABLE EN SOTANO
	SUPERFICIE OCUPABLE EN ALTURA
	ACCESO A GARAJE CUBIERTO
	LIMITE DE PARCELA, ALINEACION EN SOTANO
	ALINEACION MAXIMA SOBRE RASANTE
▪ VER ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL	

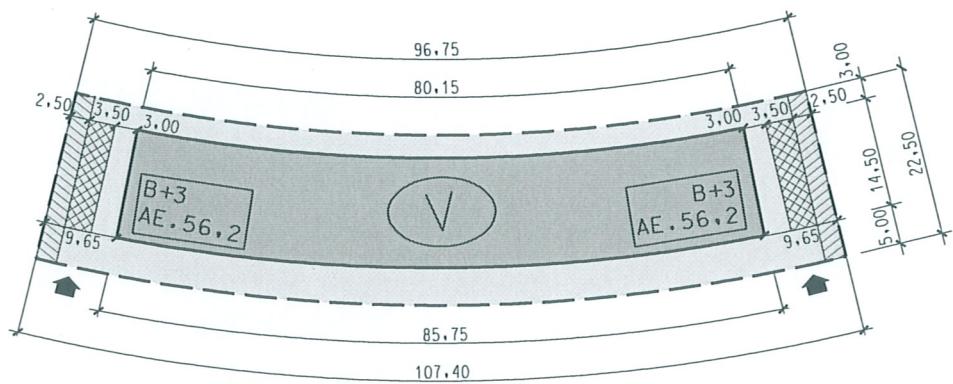


LOTE	USO	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD (m ² c)	NUMERO APARCAMIENTOS		
				PARCELA	OCUPABLE					
					EN SOTANO	EN VUELO				
IV	VIVIENDA LIBRE	32	S + B + 3	2.206	2.206	1.190	3.607	64		

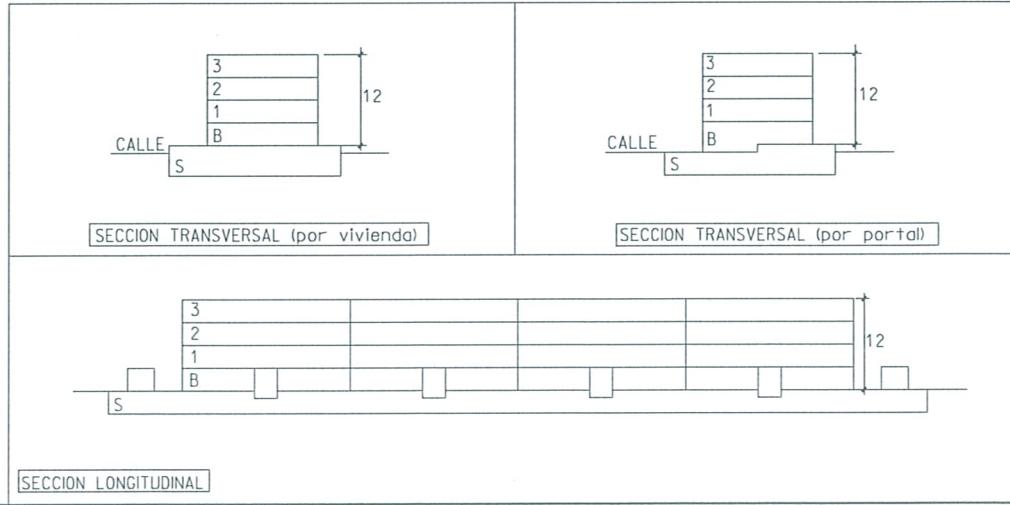
ESCALA
1/1.000

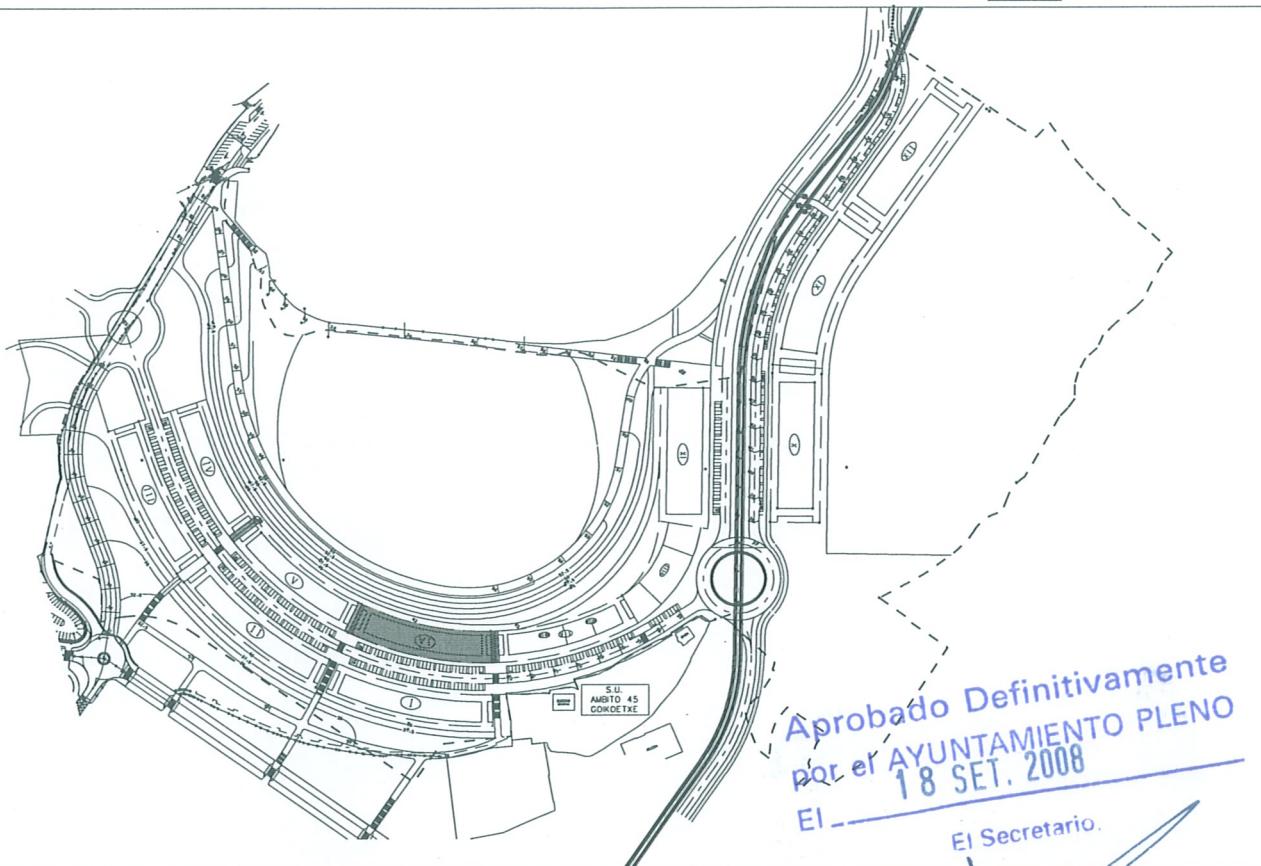


LOTE	USO	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD (m2c)	NUMERO APARCAMIENTOS		
				PARCELA	OCUPABLE					
					EN SOTANO	EN VUELO				
V	VIVIENDA LIBRE	32	S + B + 3	2.296	2.296	1.203	3.607	64		

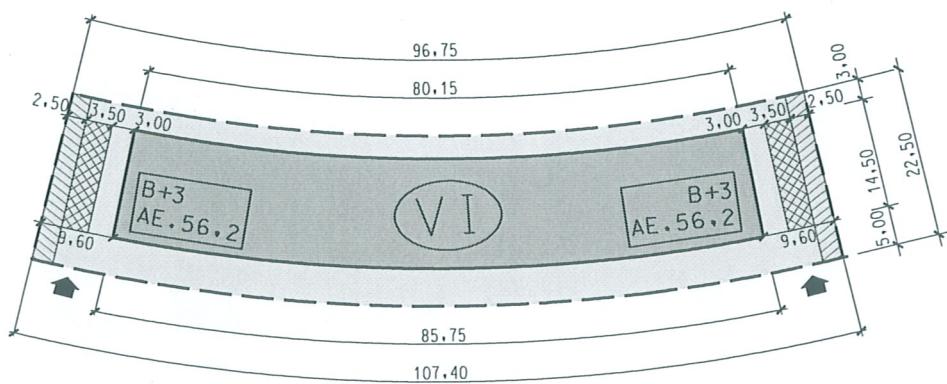
ESCALA
1/1.000

CA.53	COTA DE ALERO
B+2	NUMERO DE PLANTAS
	SUPERFICIE OCUPABLE EN SOTANO
	SUPERFICIE OCUPABLE EN ALTURA
	SERVIDUMBRE DE PASO
	ACCESO A GARAJE CUBIERTO
	LIMITE DE PARCELA, ALINEACION EN SOTANO
	ALINEACION MAXIMA SOBRE RASANTE
VER ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL	





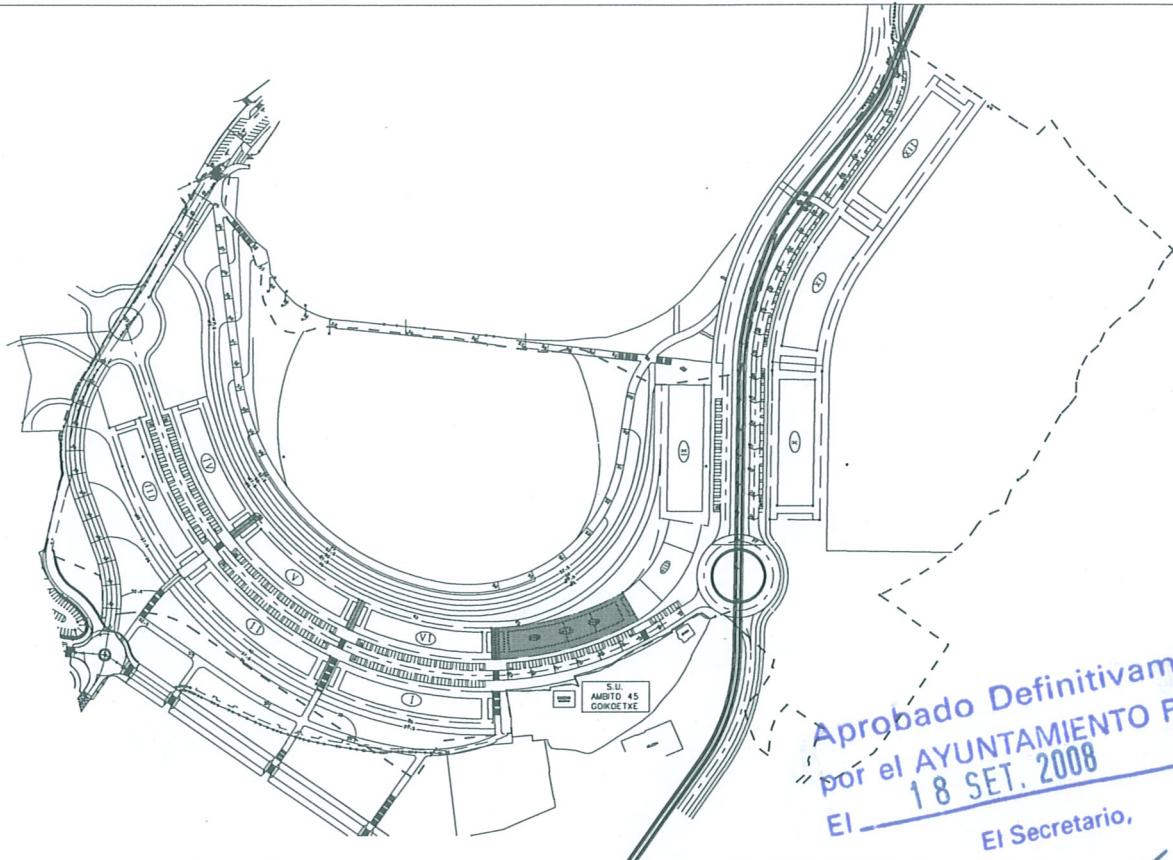
LOTE	USO	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD (m2c)	NUMERO APARCAMIENTOS		
				PARCELA	OCUPABLE					
					EN SOTANO	EN VUELO				
VI	VIVIENDA LIBRE	32	S + B + 3	2.298	2.298	1.204	3.607	64		



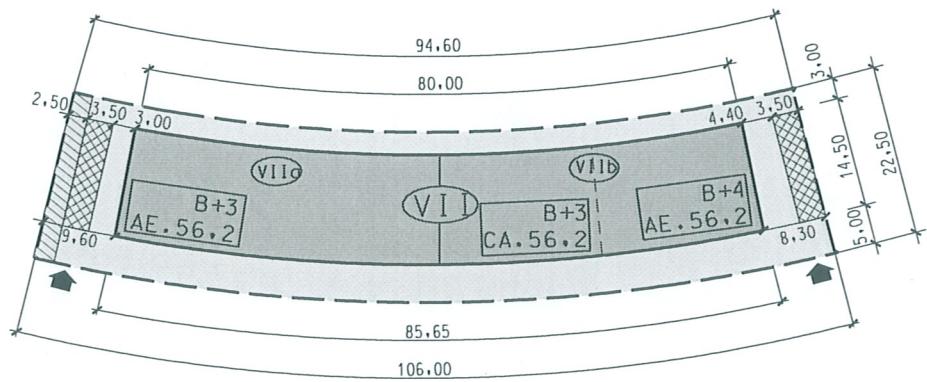
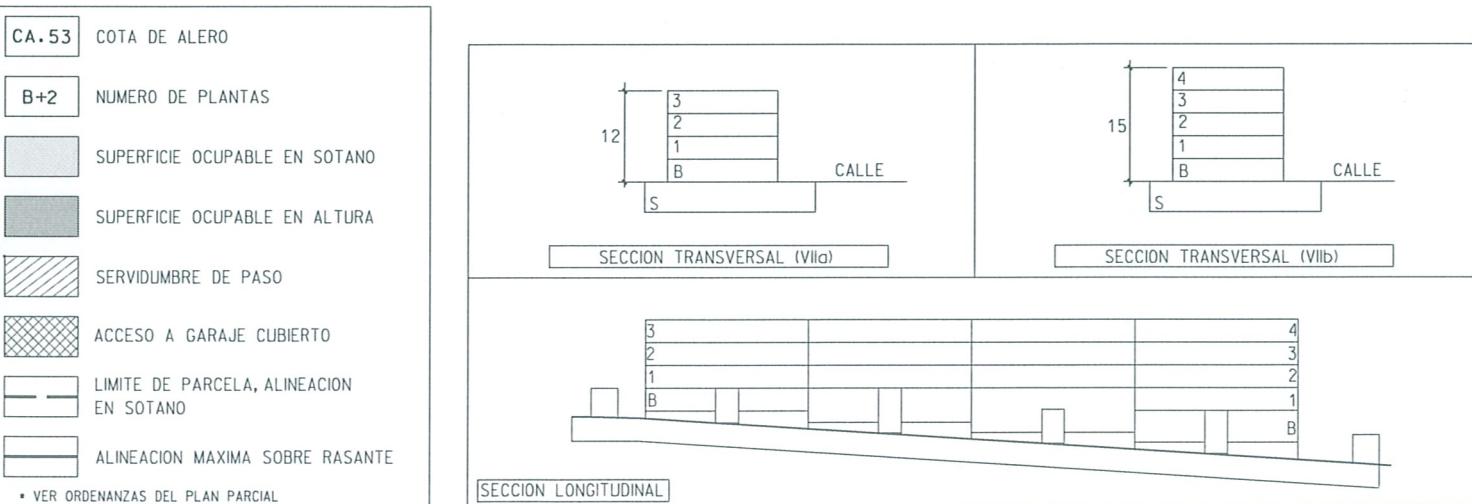
ESCALA
1/1.000

CA.53	COTA DE ALERO
B+2	NUMERO DE PLANTAS
	SUPERFICIE OCUPABLE EN SOTANO
	SUPERFICIE OCUPABLE EN ALTURA
	SERVIDUMBRE DE PASO
	ACCESO A GARAJE CUBIERTO
	LIMITE DE PARCELA, ALINEACION EN SOTANO
	ALINEACION MAXIMA SOBRE RASANTE

• VER ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL



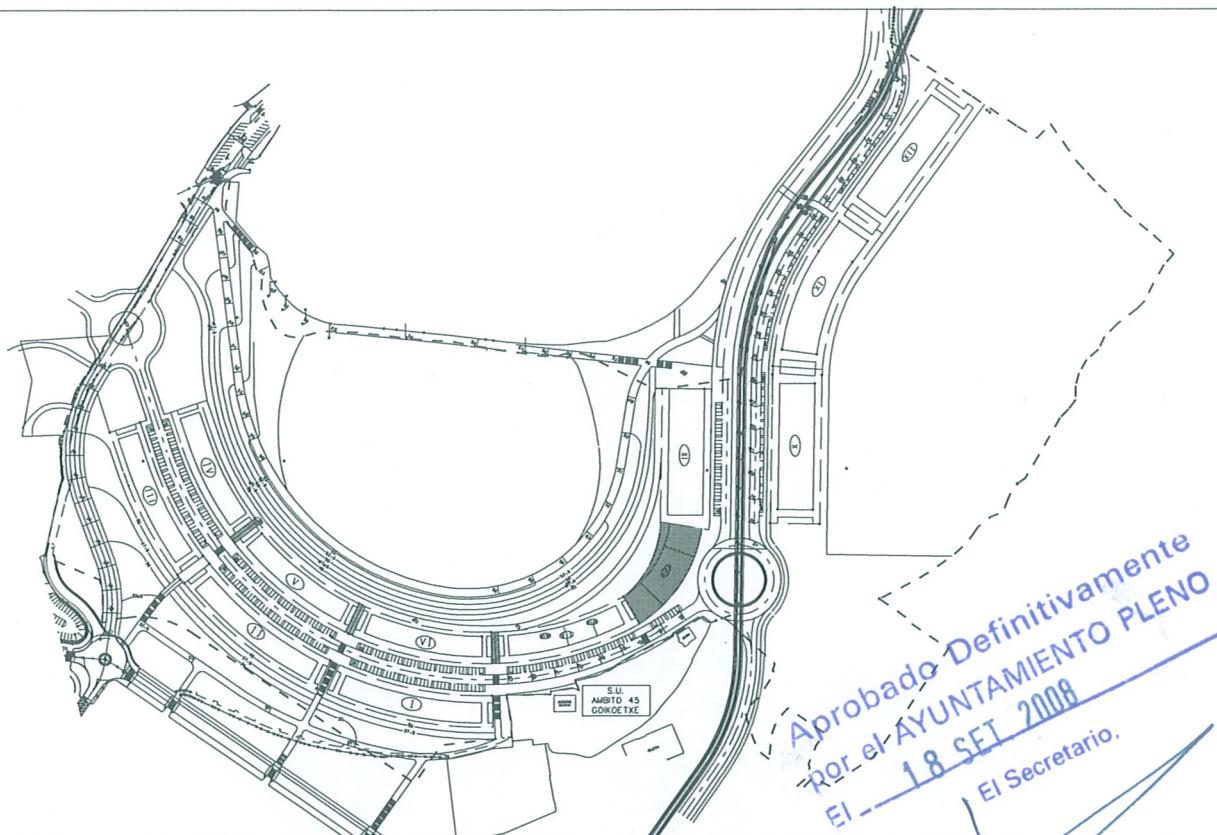
LOTE	USO	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD (m²c)	NUMERO APARCAMIENTOS		
				PARCELA	OCUPABLE					
					EN SOTANO	EN VUELO				
VII	VIIa	VIVIENDA LIBRE	16	2.271	S + B + 3	2.271	1.200	3.701		
	VIIb		16		S + B + 4					

ESCALA
1/1.000

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El - 18 SET. 2008

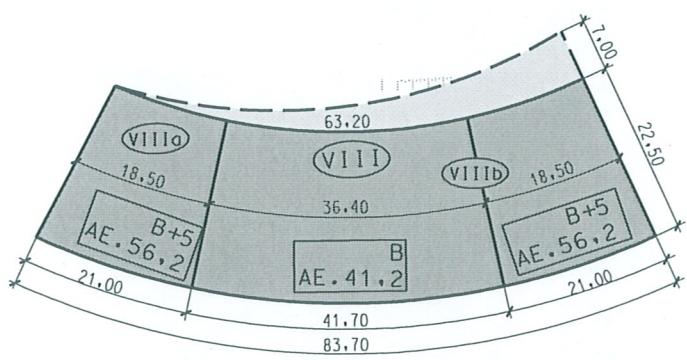
El Secretario.

TEXTO REFUNDIDO
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

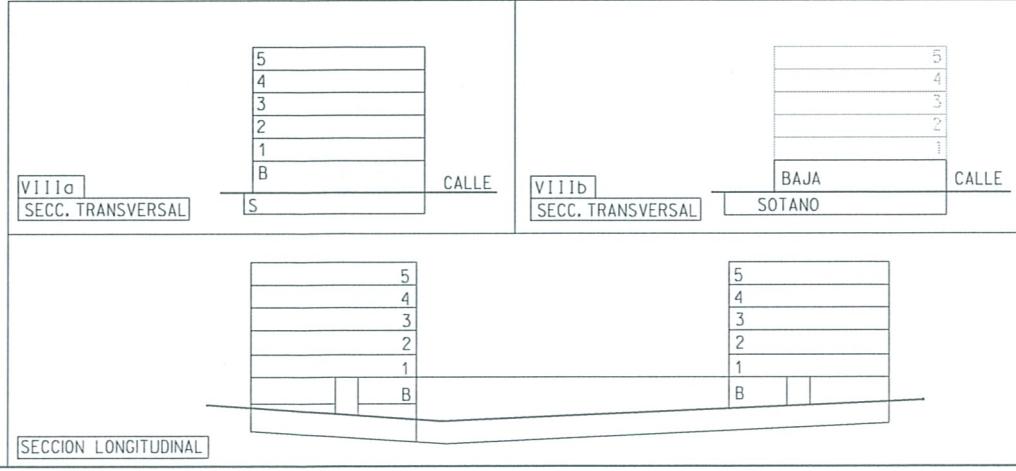


LOTE	USO	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE				EDIFICABILIDAD (m²c)	NUMERO APARCAMIENTOS		
				PARCELA		OCUPABLE					
				EN SOTANO	EN VUELO	EN SOTANO	EN VUELO				
VIII	VIIIA	PUBLICO (SOCIAL)	---	S + B + 5	430	I.880	430	415	3.000 *	1 c/100 m²	
	VIIIB	PRIVADO (COMERCIAL)		S + B	I.450		I.880	I.255	I.255	1 c/40 m²	
		(OTROS)		5			I.255	I.670	2.500	I.245 1 c/100 m²	

* NO COMPUTA A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD

ESCALA
1/1.000

- CA.53 COTA DE ALERO
- B+2 NUMERO DE PLANTAS
- SUPERFICIE OCUPABLE EN SOTANO
- SUPERFICIE OCUPABLE EN ALTURA
- LIMITE DE PARCELA, ALINEACION EN SOTANO
- ALINEACION MAXIMA SOBRE RASANTE
- VER ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

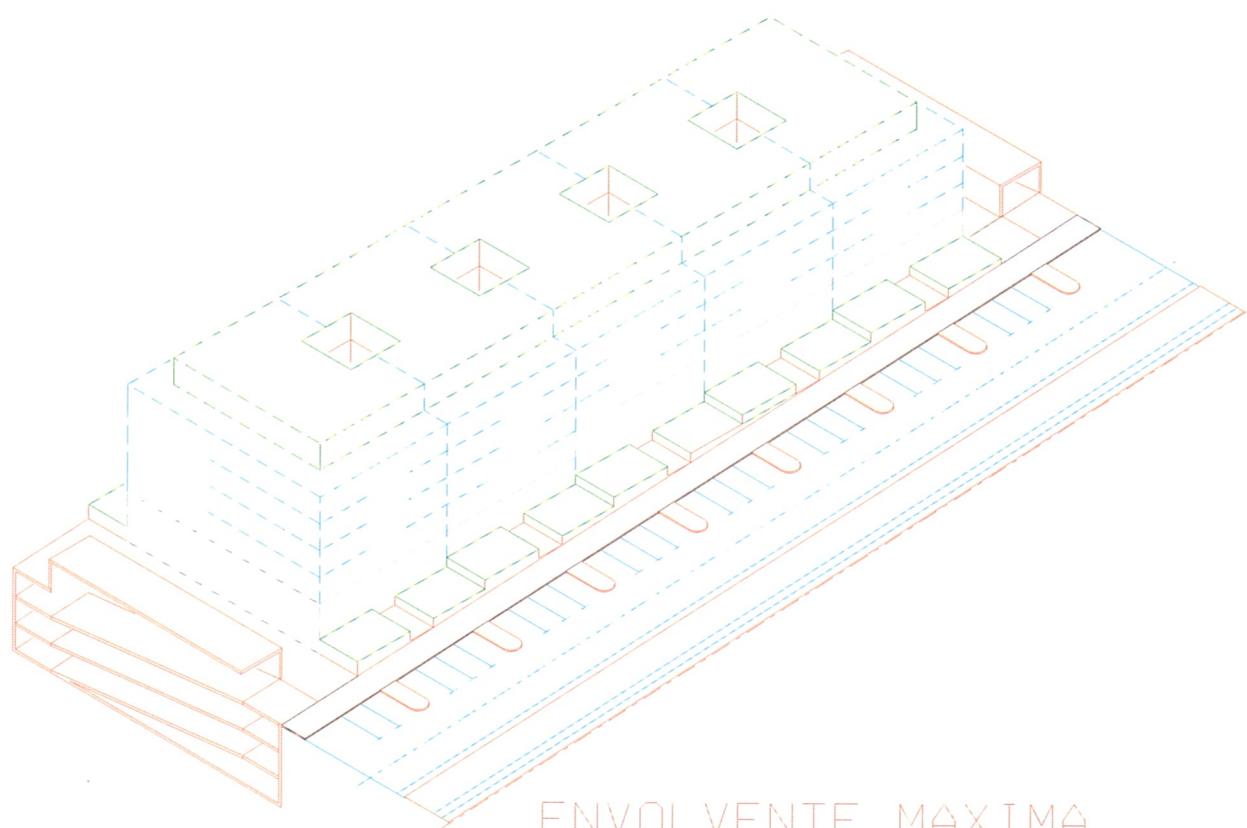


Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

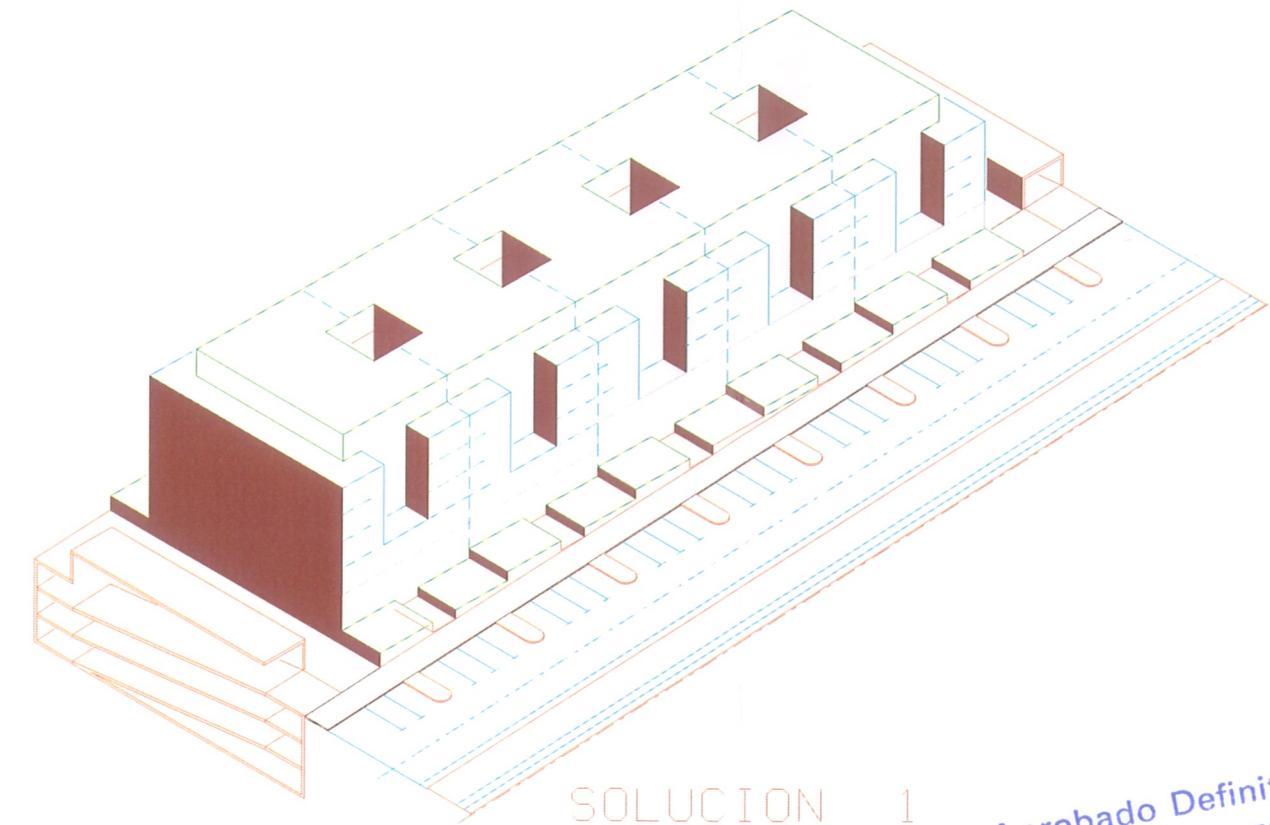
El Secretario.

TEXTO REFUNDIDO

VIVIENDAS DE VPO



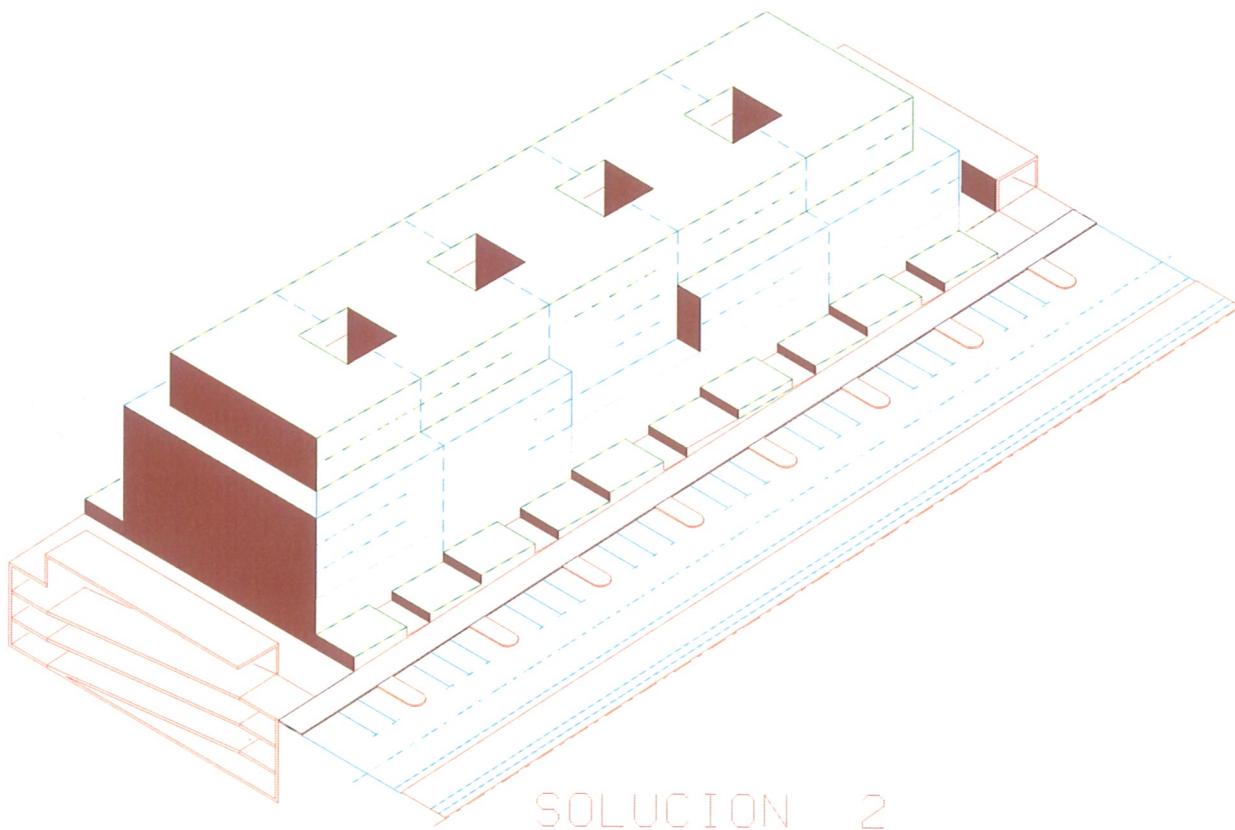
ENVOLVENTE MAXIMA



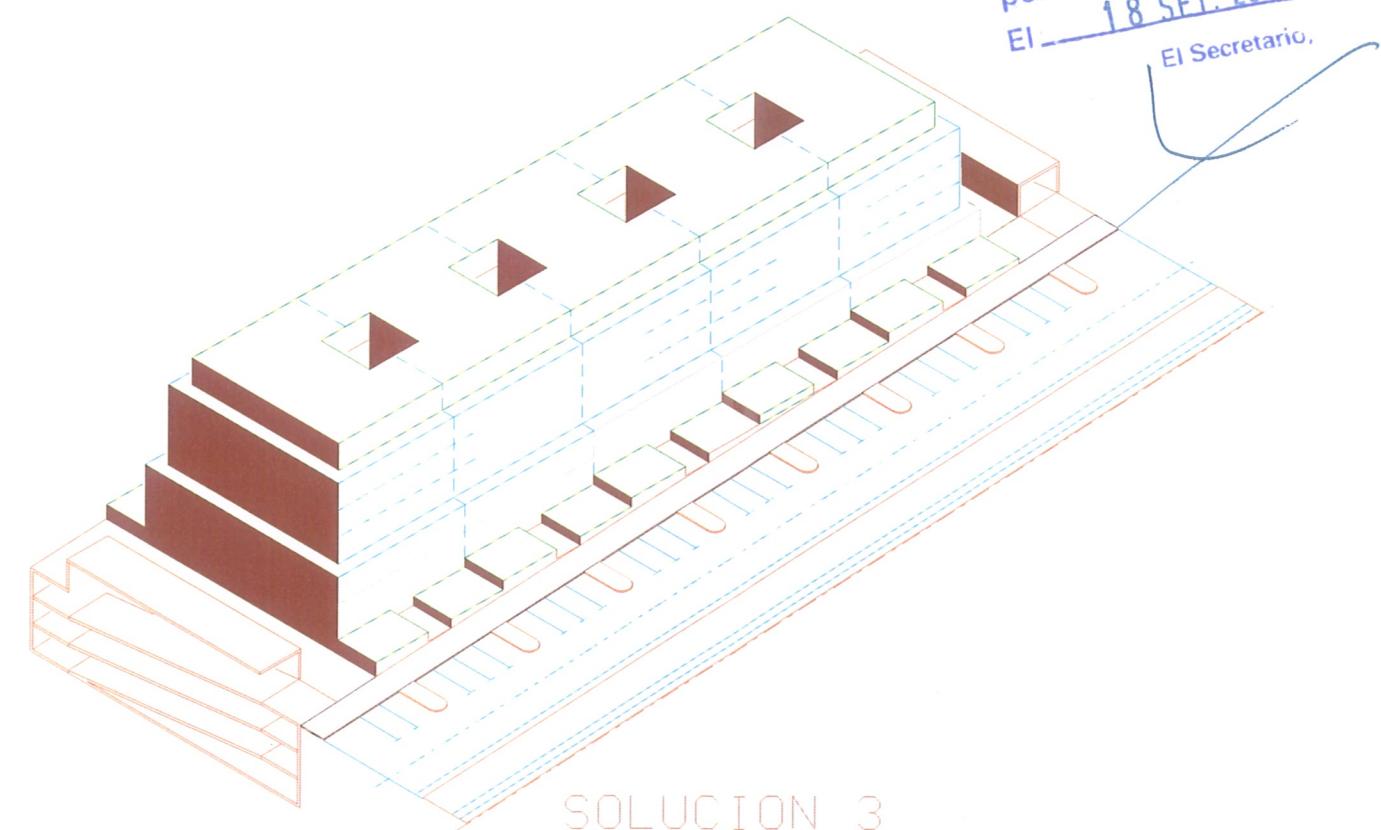
SOLUCION 1

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SEPT. 2008

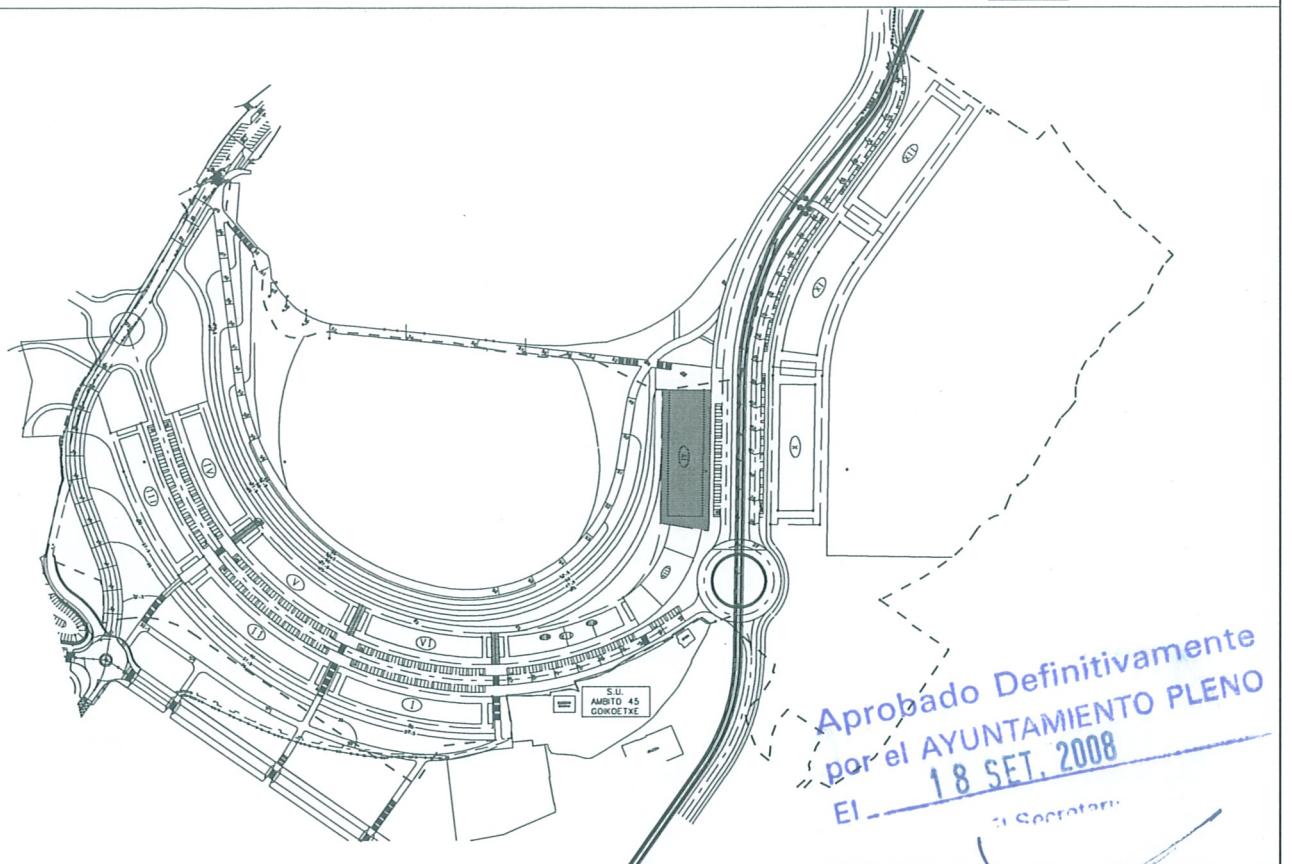
El Secretario,



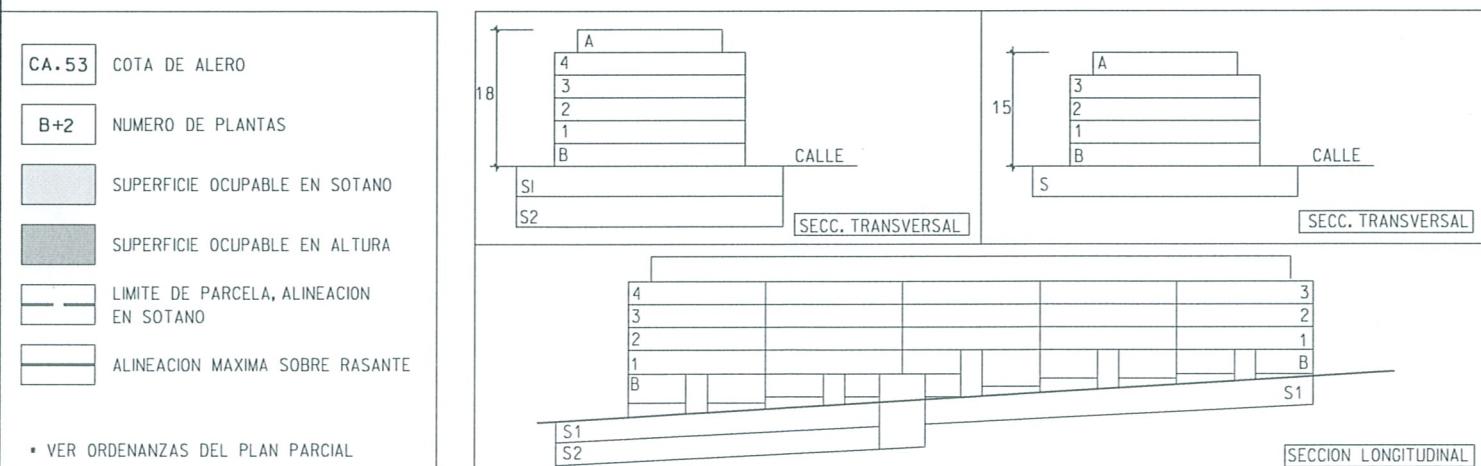
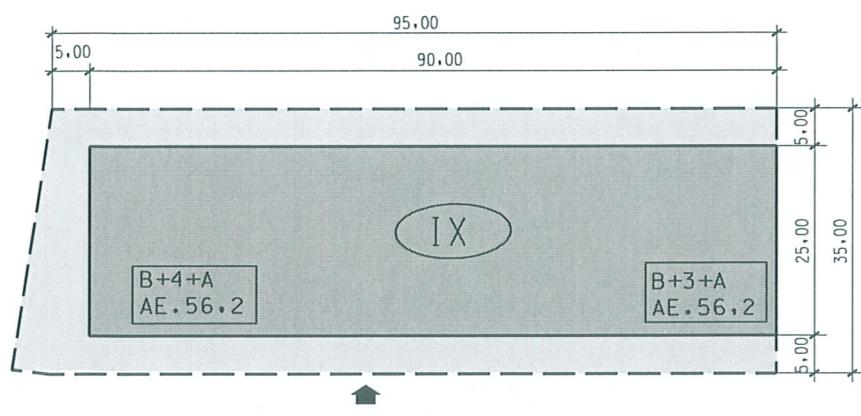
SOLUCION 2

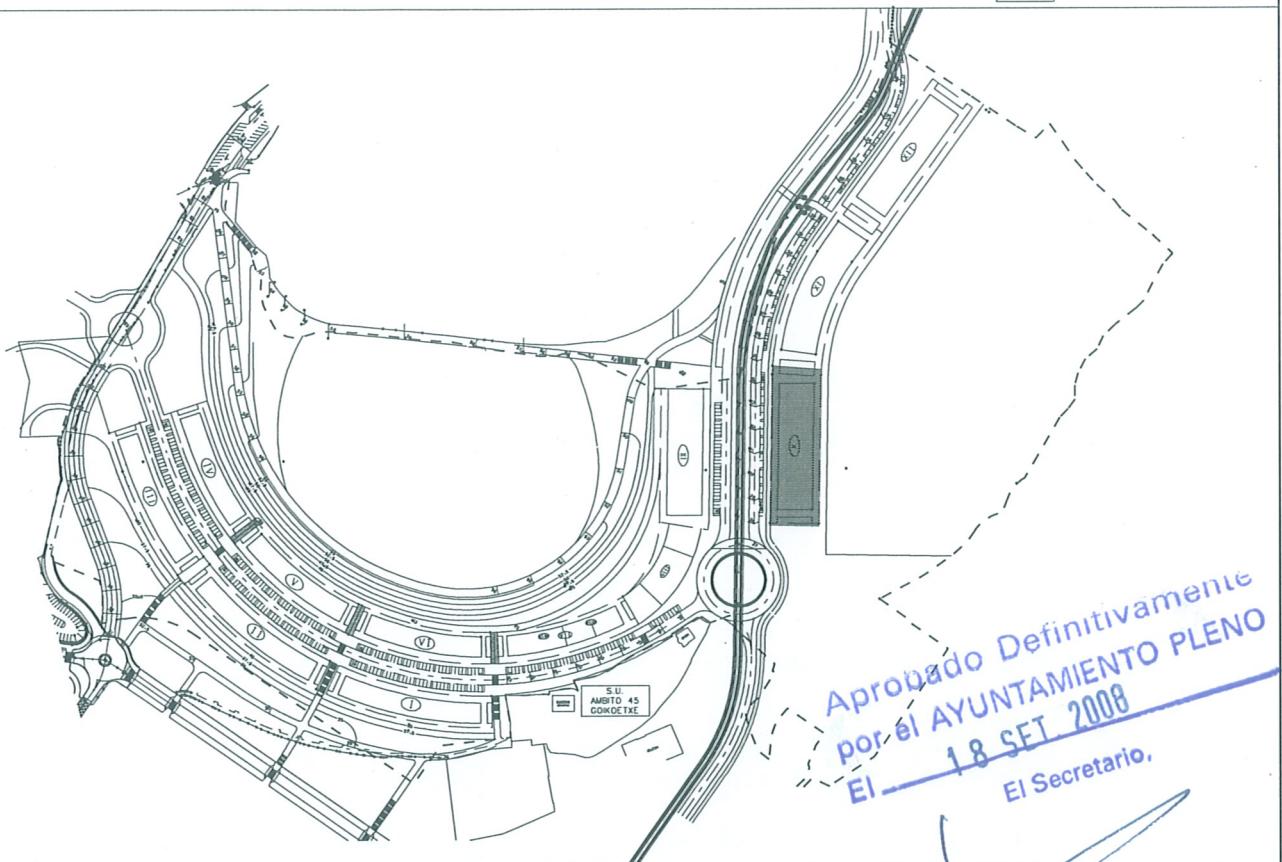


SOLUCION 3

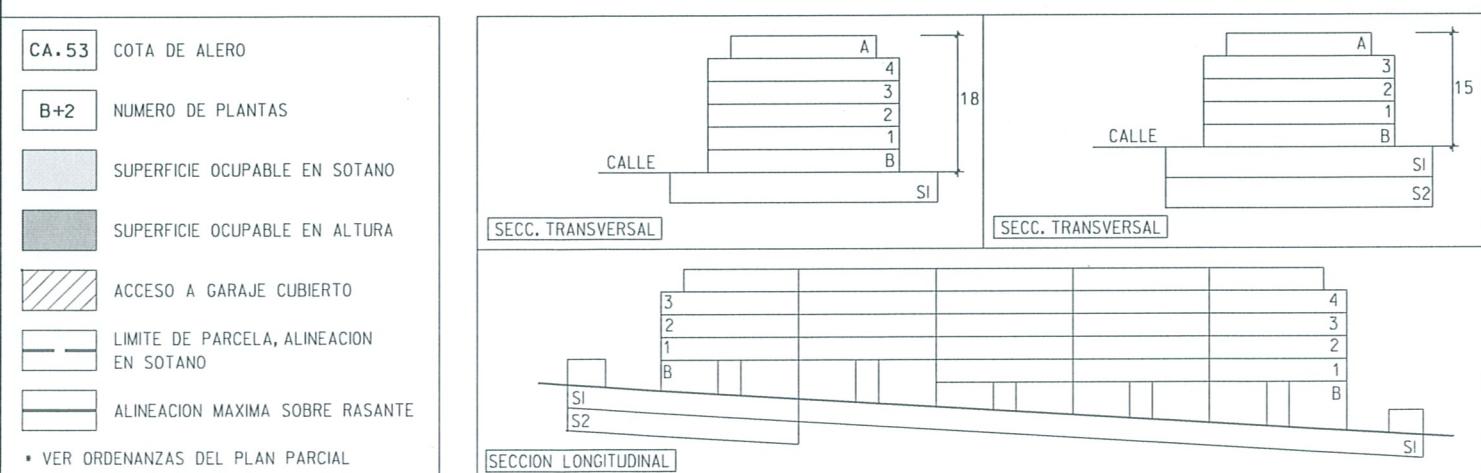
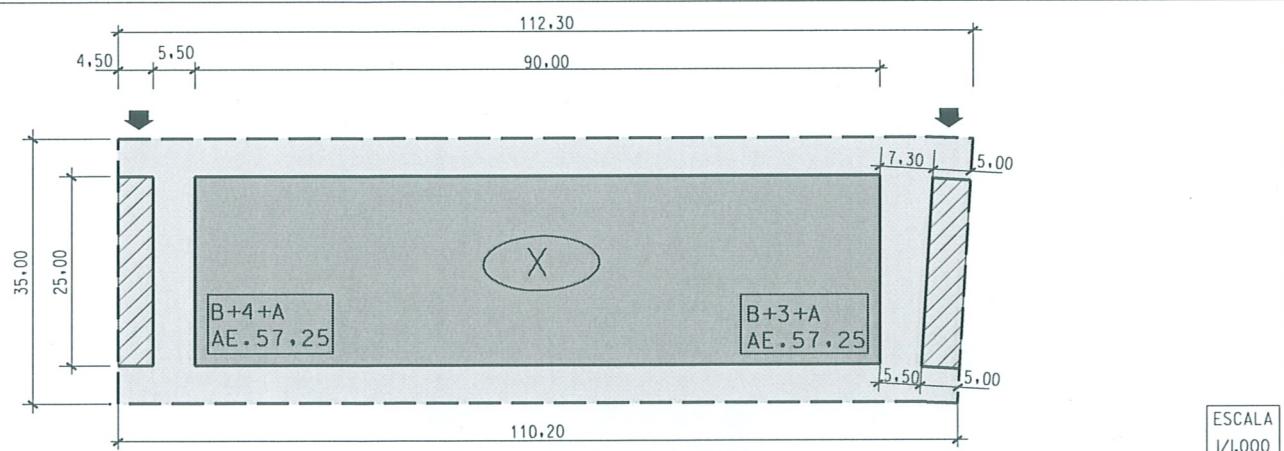


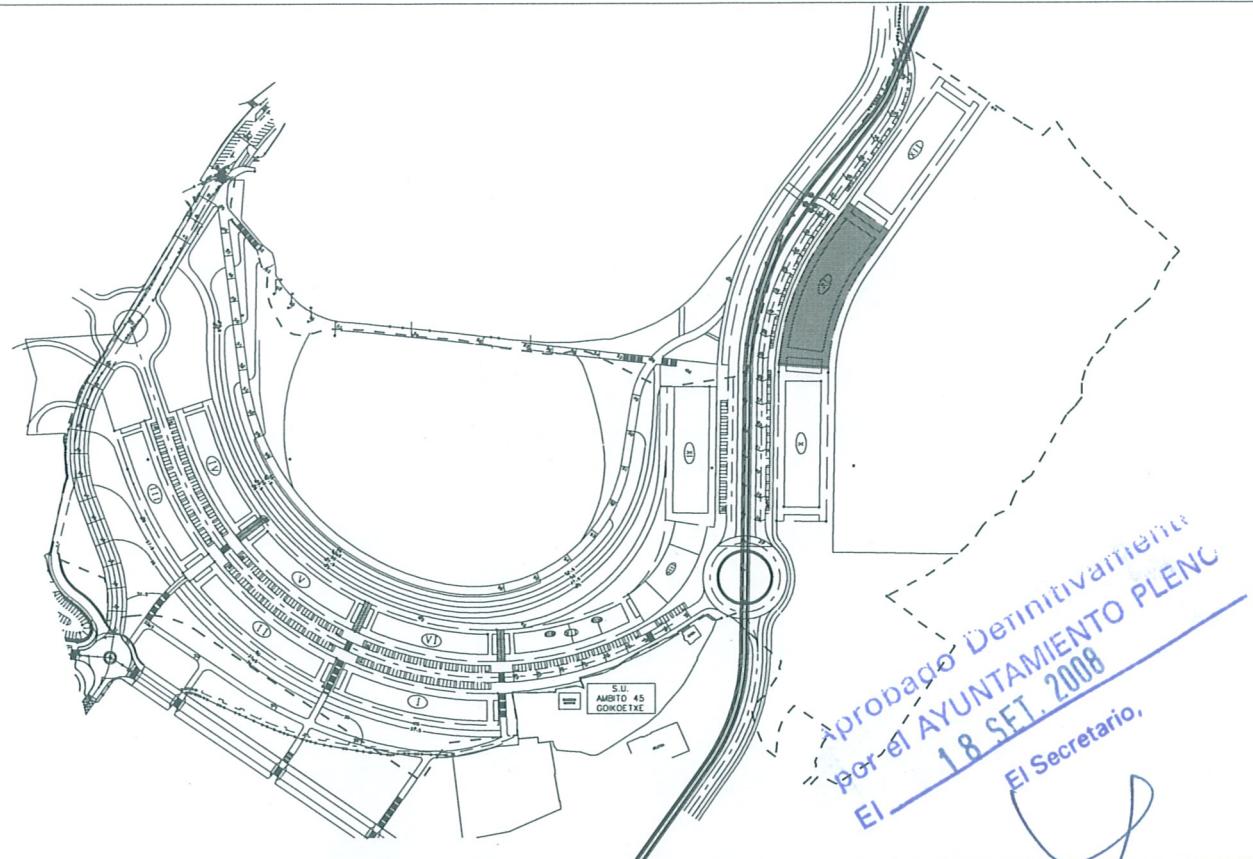
LOTE	USO	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD (m ² c)	NUMERO APARCAMIENTOS		
				PARCELA	OCUPABLE					
					EN SOTANO	EN VUELO				
IX	VIVIENDA VPO	96	S + B + 3 + A S + B + 4 + A	3.433	3.433	2.250	8.326	144		



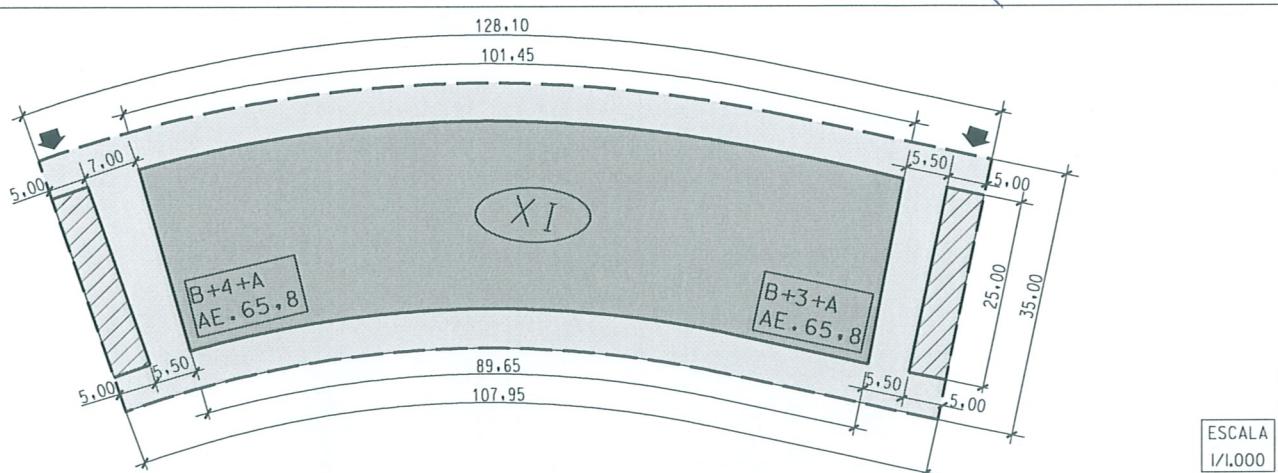


LOTE	USO	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD (m ² c)	NUMERO APARCAMIENTOS		
				PARCELA	OCUPABLE					
					EN SOTANO	EN VUELO				
X	VIVIENDA VPO	100	S + B + 3 + A S + B + 4 + A	3.893	3.893	2.250	8.673	150		



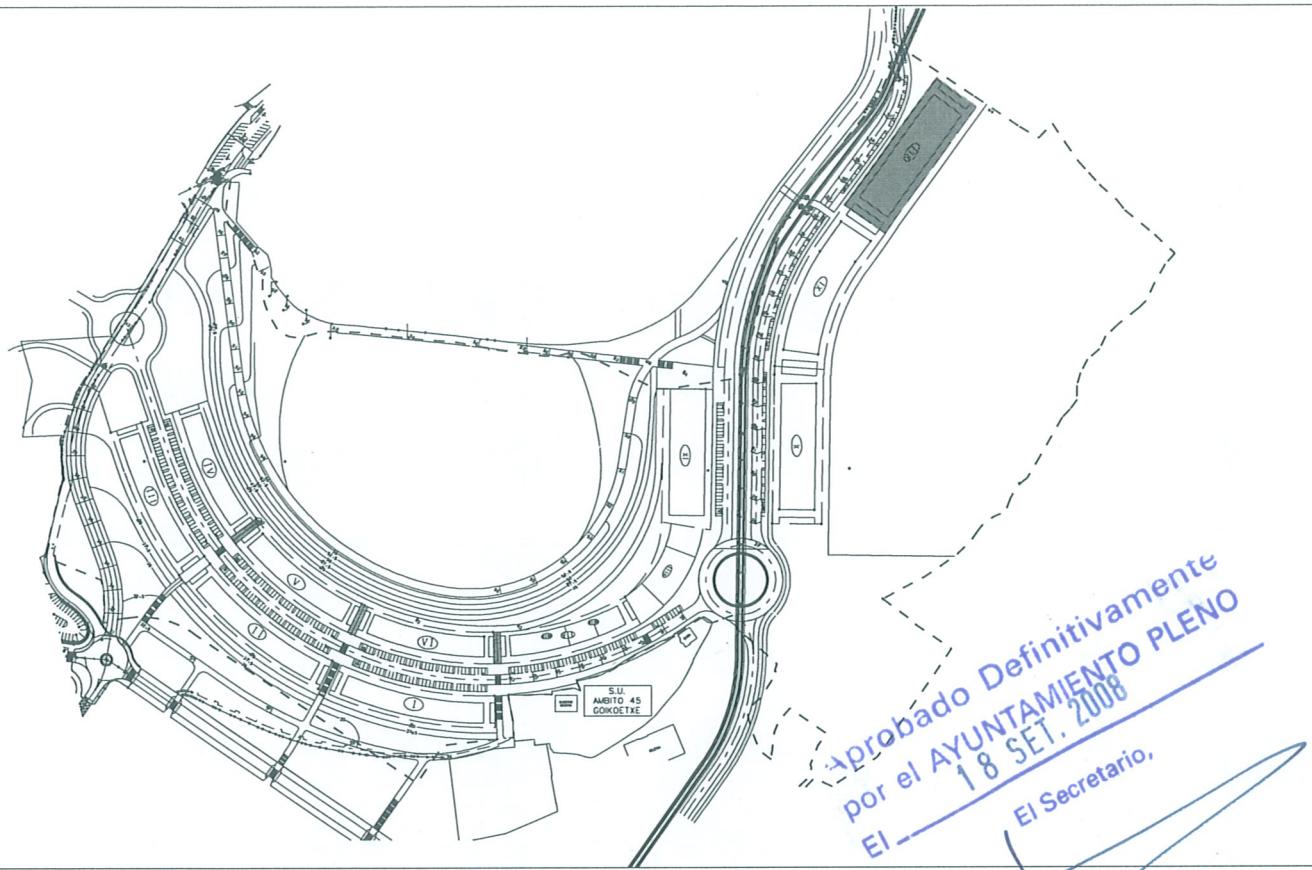


LOTE	USO	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD (m2c)	NUMERO APARCAMIENTOS		
				PARCELA	OCUPABLE					
					EN SOTANO	EN VUELO				
XI	VIVIENDA VPO	108	S + B + 3 + A	4.122	4.122	2.380	9.367	162		
			S + B + 4 + A							

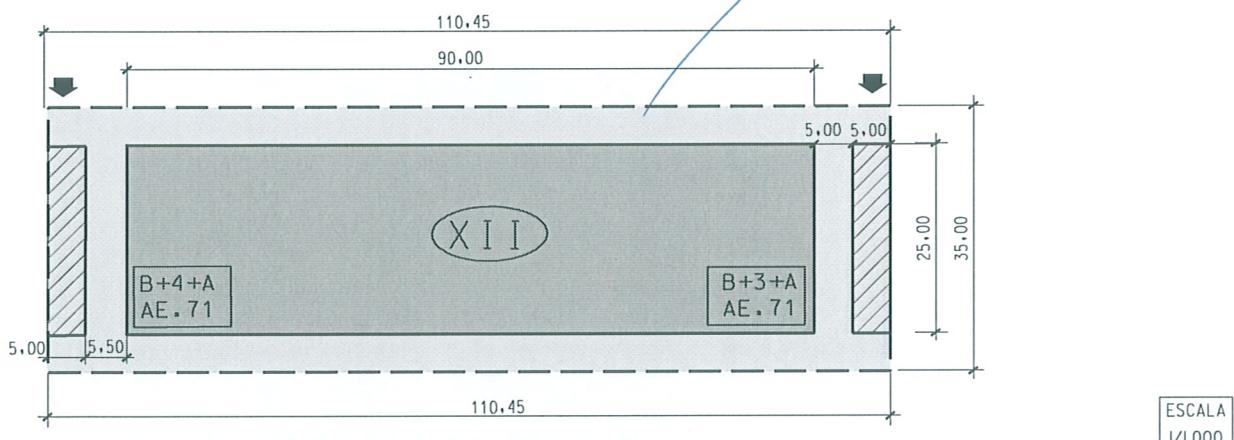


CA.53	COTA DE ALERO
B+2	NUMERO DE PLANTAS
	SUPERFICIE OCUPABLE EN SOTANO
	SUPERFICIE OCUPABLE EN ALTURA
	ACCESO A GARAJE CUBIERTO
	LIMITE DE PARCELA, ALINEACION EN SOTANO
	ALINEACION MAXIMA SOBRE RASANTE

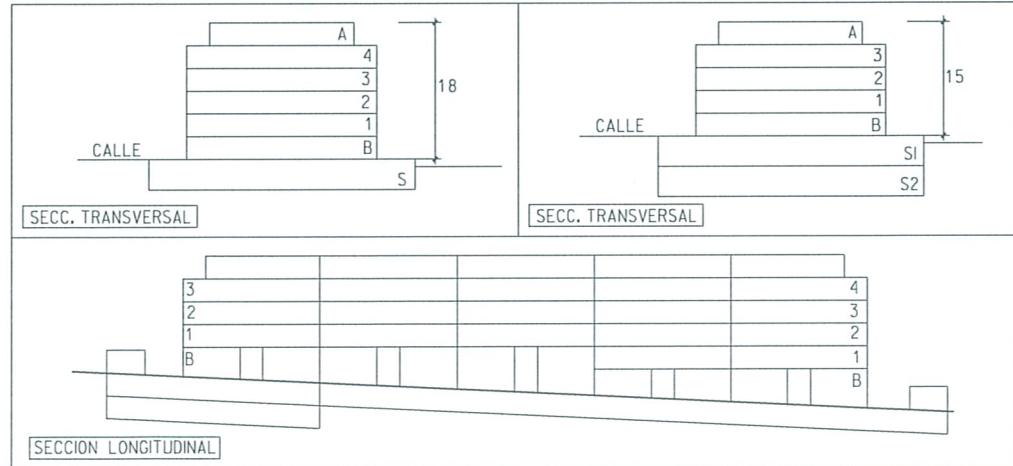
▪ VER ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL



LOTE	USO	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD (m ² c)	NUMERO APARCAMIENTOS		
				PARCELA	OCUPABLE					
					EN SOTANO	EN VUELO				
XII	VIVIENDA VPO	101	S + B + 3 + A S + B + 4 + A	3.865	3.865	2.250	8.760	152		



CA.53	COTA DE ALERO
B+2	NUMERO DE PLANTAS
	SUPERFICIE OCUPABLE EN SOTANO
	SUPERFICIE OCUPABLE EN ALTURA
	ACCESO A GARAJE CUBIERTO
	LIMITE DE PARCELA, ALINEACION EN SOTANO
	ALINEACION MAXIMA SOBRE RASANTE
• VER ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL	



Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008
El Secretario,

CAPITULO IV ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS ESPACIOS LIBRES

ARTÍCULO 24: ORDENANZA REGULADORA DE LAS PARCELAS DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS

ARTÍCULO 25: ORDENANZA REGULADORA DE LA PARCELA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PRIVADO.

Getxo, 19 de septiembre de 2008

LOS ARQUITECTOS

Fdo: J. M^a Basañez

Fdo: Iñigo Viar

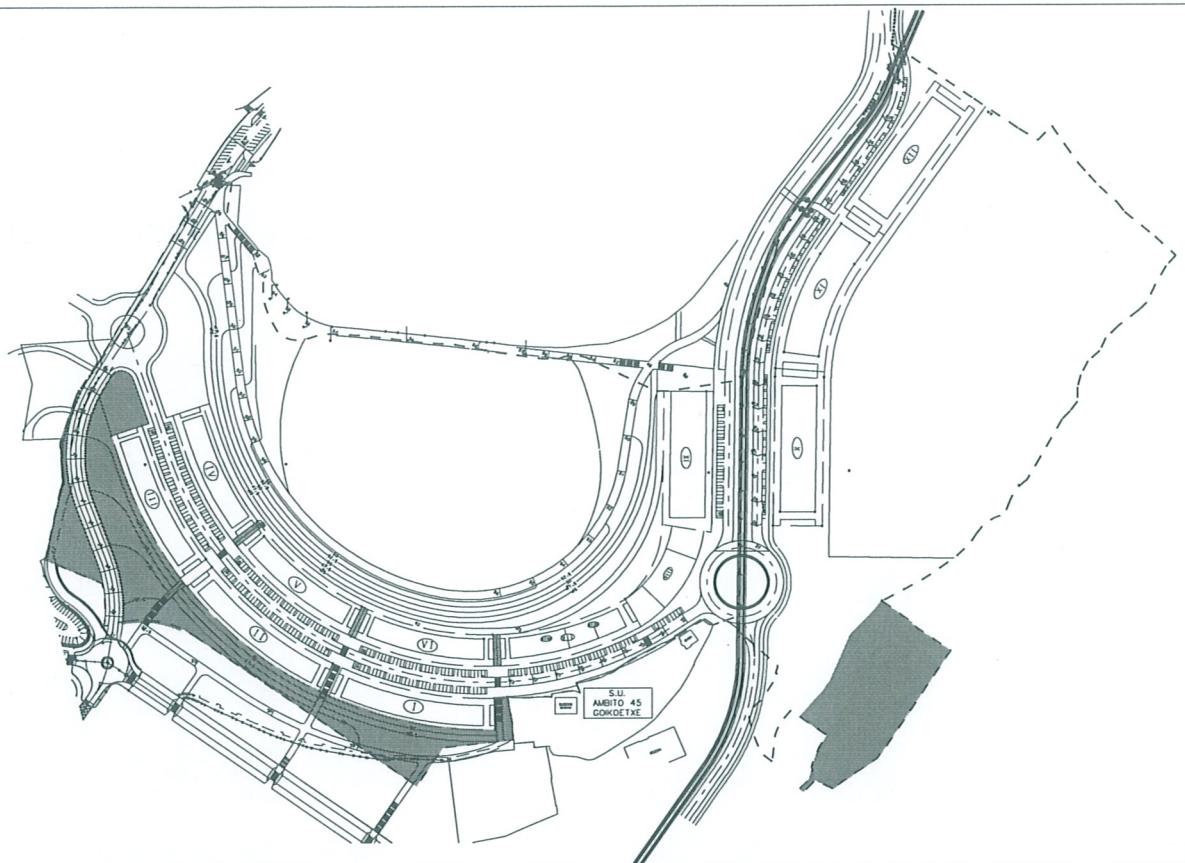
Fdo. Jon Asua

EL LETRADO

Fdo: Jon Lavin

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El - 18 SET. 2008
El Secretario,

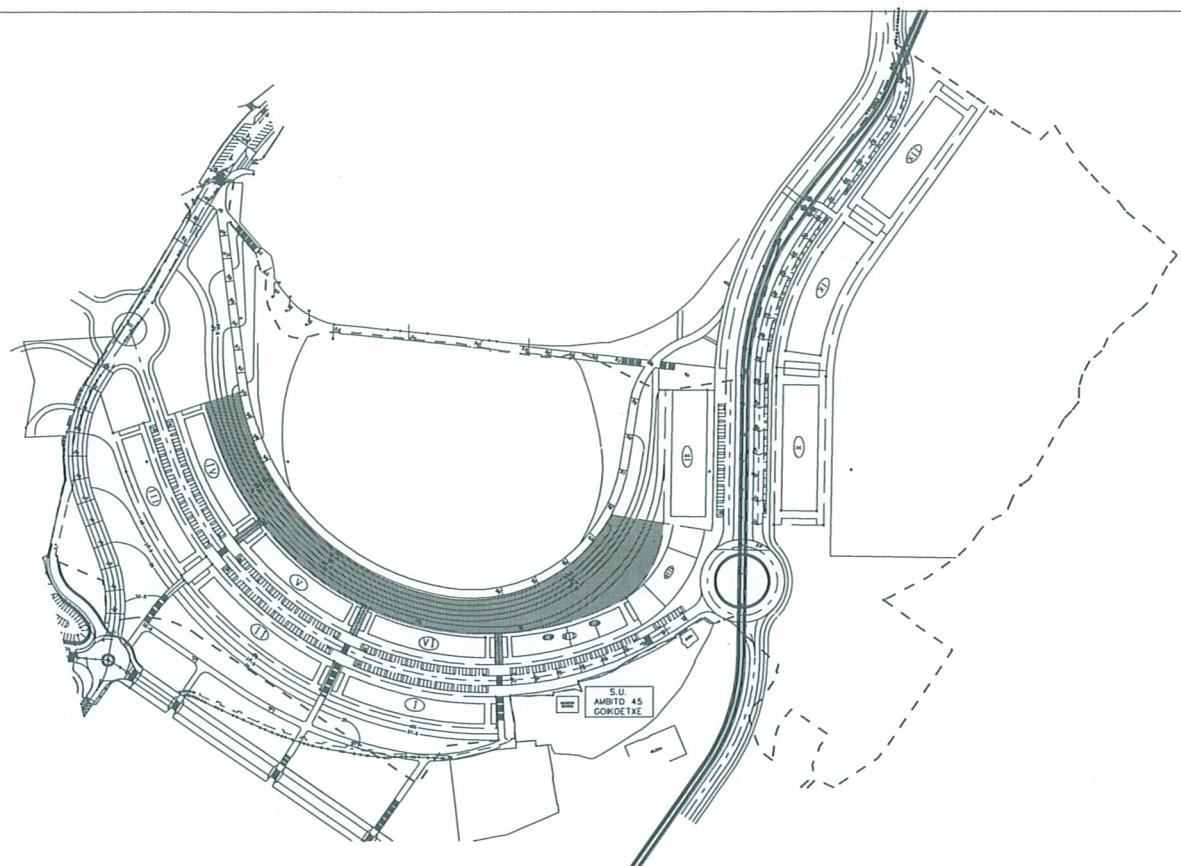
ORDENANZA REGULADORA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS



USO	SUPERFICIE DE PARCELA	CATEGORIA	CONDICIONES DE USO
S/art 6.3.53 de la N.U. del P.G.O.U.	16.673 m ²	① S/art 6.3.54 de la N.U. del p.g.o.u.	S/art 6.3.55 de la N.U. del P.G.O.U.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008
El Secretario.

ORDENANZA REGULADORA: ESPACIOS LIBRES PRIVADOS



USO	SUPERFICIE DE PARCELA	CATEGORIA	CONDICIONES DE USO
S/art 3.6.53 de la N.U. del P.G.O.U.	11.510 m ²	(3) S/art 6.3.54 de la N.U. del p.g.o.u.	S/art 6.3.58 de la N.U. del P.G.O.U.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El _____ 18 SET. 2008

El Secretario,

DOCUMENTO N° 4

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El - 18 SET. 2008

El Secretario

DOCUMENTO Nº 4: ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

INDICE Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008
El Secretario
Página

1.-	<u>DATOS DE PARTIDA.-</u>	3
1.1.	SUPERFICIES TOTALES DEL SECTOR	3
1.2.	NUMERO DE VIVIENDAS.....	3
2.-	<u>GASTOS DE URBANIZACIÓN.-</u>	3
2.1.	COSTO APROXIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	4
2.2.	COSTO APROXIMADO DE LOS DERRIBOS.....	7
2.3.	COSTE APROXIMADO DE LAS INDEMNIZACIONES	8
2.4.	COSTE APROXIMADO DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	8
2.5.	COSTE APROXIMADO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN	8
3.-	<u>ANALISIS DE LA VIABILIDAD ECONOMICA DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.-</u>	9

1.- DATOS DE PARTIDA.-

1.1. SUPERFICIES TOTALES DEL SECTOR.-

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
EI - 18 SET 2008

El Secretario.

Las superficies totales del Sector, según mediciones realizadas al respecto, son las siguientes:

- Superficie total bruta:		207.627,35 m ²
- Superficie total pública:	S.G.E.L. S.L.E.L. S.G.E. S.L.E. S.G.L. S.L.C.	66.934,00 m ² 16.321,00 m ² 33.807,00 m ² 11.930,00 m ² 15.695,00 m ² 17.928,00 m ²
	TOTAL	162.615,35 m²
- Superficie total privatizable:		45.012,00 m ²
- Superficie total ocupable:		33.707,00 m ²
- Superficie total edificable:		62.288,00 m ²
- Sup. total edificable de VPO		35.126,00 m ²
- Sup total edificable viviendas libres:		24.662,00 m ²
- Sup. total edificable equipamiento privado:		2.500,00 m ²
- Sup. total edificable equipamiento público: <i>(no contabiliza a efectos urbanísticos)</i>		3.000,00 m ²

1.2. NUMERO DE VIVIENDAS.-

El número de viviendas totales del Sector es de 623, de las que 218 son viviendas libres y 405 Viviendas de VPO.

2.- GASTOS DE URBANIZACIÓN.-

Los Gastos de Urbanización correspondientes al Sector, los obtendremos por adición de los costos de:

- * Las obras de urbanización propiamente dichas, incluyendo en las mismas los derribos de los edificios e instalaciones fuera de ordenación.
- * Las indemnizaciones por los edificios, plantaciones etc, afectados por las obras de urbanización.
- * Los costos de todos los instrumentos urbanísticos necesarios para el desarrollo, la gestión y la ejecución del planeamiento.

2.1. COSTO APROXIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La valoración aproximada del coste de las obras de urbanización del Sector, se ha llevado a cabo a partir de las mediciones de los diferentes conceptos de obra, que figuraban en el denominado "Anteproyecto de Urbanización del Sector 38 (Leioandi) del P.G.O.U. de Leioa", redactado por la Ingeniería CINSA, con las correspondientes correcciones y complementaciones, realizadas por los subscriptores, referidas fundamentalmente, tanto a las mediciones del movimiento de tierras, en relación con el cambio de rasantes de la calle Artazagane en su tramo superior, y del vial de conexión entre ésta y Elexalde, como de los precios unitarios obtenidos de urbanizaciones similares, de la forma siguiente:

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

El Secretario,

MEDICIONES		ARTAZAGANE	VIV. LIBRES	VIV. VPO	TOTAL
DEMOLICIONES	EDIFICIO	3.224 m ³	4.340 m ³	-----	7.564 m ³
	FIRME VIAL	3.092 m ²	3.125 m ²	-----	6.217 m ²
	CIERRE DE FINCA	122 ml	-----	-----	122 ml
MOVIMIENTO DE TIERRAS	DESBROCE	-----	112.500 m ²	-----	112.500 m ²
	EXCAVACIÓN	59.217 m ²	522.884 m ²	43.185 m ²	625.286 m ²
	TERRAPLEN	253 m ²	5.044 m ²	8.318 m ²	13.615 m ²
	SANEO MATERIAL	846 m ²	7.900 m ²	925 m ²	9.671 m ²
	ANCLAJES, ENTIBADOS	448 m ²	4.181 m ²	600 m ²	5.229 m ²
MUROS	VERDE	-----	-----	-----	-----
	DE HORMIGÓN	-----	1.900 m ²	-----	1.900 m ²
	DE CIERRE DE FINCA	122 m ²	-----	-----	122 m ²
PAVIMENTACIÓN	EXPLANADA MEJORADA	6.581 m ²	7.265 m ²	2.465 m ²	16.311 m ²
	FIRME VIAL	4.143 m ²	8.002 m ²	3.286 m ²	15.431 m ²
	ACERA	2.438 m ²	5.988 m ²	1.280 m ²	9.706 m ²
	BIDEGORRI	-----	-----	1.050 m ²	1.050 m ²
	ESCALERA	-----	2.087 m ²	-----	2.087 m ²
	APARCAMIENTO	-----	4.060 m ²	1.195 m ²	5.255 m ²
	CAMINO PEATONAL	-----	7.860 m ²	-----	7.860 m ²
MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN		1.363 ml	3.800 ml	1.265 ml	6.428 ml
REVEGETACIÓN	TIERRA VEGETAL		-----	8.600 m ²	410 m ²
	REVEGETACIÓN		-----	38.300 m ²	1.370 m ²
REDES DE SERVICIOS	PLUVIALES	COLECTORES	423 ml	1.350 ml	380 ml
		CONEXIÓN	1 ud	1 ud	1 ud
	FECALES	COLECTORES	260 ml	810 ml	250 ml
		CONEXIÓN	1 ud	1 ud	1 ud
	ELECTRICIDAD	CONDUCCIÓN	490 ml	2.130 ml	350 ml
		C. TRANSFORMACIÓN	-----	5 ud	2 ud
		ACOMETIDA	1 ud	1 ud	1 ud
	ALUMBRADO	FAROLAS	12 ud	62 ud	10 ud
		CONEXIÓN	1 ud	1 ud	1 ud
	AGUA	TUBERÍA	410 ml	1.310 ml	380 ml
		CONEXIÓN	1 ud	1 ud	1 ud
	TELEFONÍA	CONDUCCIÓN	495 ml	1.390 ml	350 ml
		CONEXIÓN	1 ud	1 ud	1 ud
	GAS	TUBERÍA	-----	840 ml	350 ml
		CONEXIÓN	-----	1 ud	1 ud
	SERVICIOS AFECTADOS	ALUMBRADO CONDUCTOS	-----	-----	-----
		AGUA	470 ml	610 ml	-----
		FECALES	-----	570 ml	-----
		PLUVIALES	-----	-----	-----
		TELEFONÍA	410 ml	660 ml	-----
		GAS	-----	530 ml	1.070 ml
					530 ml

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008
El Secretario.

PRECIOS UNITARIOS			
CAPITULO	PARTIDA	PRECIO UNITARIO	
DEMOLICIONES	M ³ . Demolición de edificio.	15 €	
	M ² . Demolición de firme existente.	6 €	
	Ml. Demolición de cierre de finca.	251 €	
MOVIMIENTO DE TIERRAS	M ² . Despiece y desbroce.	1,50 €	
	M ³ . Excavación, incluso transporte y canon.	11,25 €	
	M ³ . Terraplén.	3 €	
	M ² . Saneo del material.	8 €	
	M ² . Entibados y anclajes.	90 €	
MUROS	M ² . Muro verde.	160 €	
	M ³ . Hormigón.	220 €	
	Ml. Cierre de finca.	150 €	
PAVIMENTACIONES	M ² . Explanada mejorada.	14 €	
	M ² . Firme vial.	36 €	
	M ² . Acera.	40 €	
	M ² . Bidegorri.	30 €	
	M ² . Escalera.	150 €	
	M ² . Aparcamiento.	36 €	
	M ² . Vial peatonal.	40 €	
MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN		P/P ML. Mobiliario urbano y señalización	
REVEGETACIÓN	M ³ . Tierra vegetal.	4 €	
	M ² . Revegetación.	2,50 €	
REDES DE SERVICIOS	SANEAMIENTO	Ml. Colector nuevo, todo incluido.	310 €
		Ud. Conexión con red existente.	100.000 €
	ELECTRICIDAD	Ml. Colector nuevo, todo incluido.	180 €
		Ud. Conexión con red existente.	100.000 €
	ALUMBRADO	Ml. Conductión nueva, todo incluido.	75 €
		Ud. Farola, todo incluido.	2.100 €
	AGUA	Ud. Centro de Transformación.	20.000 €
		Ud. Conexión con red existente.	100.000 €
	TELECOMUNICACIONES	Ml. Tubería nueva, todo incluido.	72 €
		Ud. Conexión a red existente.	100.000 €
	GAS	Ml. Conductión nueva, todo incluido.	22 €
		Ud. Conexión a red existente.	100.000 €
REDES AFECTADAS	ALUMBRADO	Ml. Conductión a desmontar.	72 €
	AGUA	Ml. Tubería a desmontar.	70 €
	FECALES	Ml. Conductión a desmontar.	180 €
	PLUVIALES	Ml. Conductión a desmontar.	180 €
	TELEFONIA	Ml. Conductión a desmontar.	70 €
	GAS	Ml. Tubería a desmontar.	70 €

PRESUPUESTO €								
CAPITULO		PARTIDA	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO	COSTO PARTIDA	COSTO TOTAL CAPITULO	COSTO TOTAL CAPITULOS	
DEMOLICIONES	M ³ . Demolición edificio.	7.564	15	113.460		153.812		
	M ² . Demolición de firme.	6.217	6	37.302				
	M ² . Demolición cierre existente.	122	25	3.050				
MOVIMIENTO DE TIERRAS	M ² . Despiece y desbroce	112.500	1,5	168.750		7.792.040		
	M ³ . Excavación. Transporte y canon.	625.286	11,25	7.034.467				
	M ³ . Terraplén.	13.615	3	40.845				
	M ² . Saneo del material.	9.671	8	77.368				
MUROS	M ² . Entibados y anclajes.	5.229	90	470.610		597.580		
	M ² . Muro verde.	-----	160	161.280				
	M ³ . Muro de hormigón.	1.900	220	418.000				
PAVIMENTACIONES	Ml. Cierre de finca.	122	150	18.300		2.020.240		
	M ² . Explanada mejorada.	16.311	14	228.354				
	M ² . Firme vial.	15.431	36	555.516				
	M ² . Acera.	9.706	40	388.240				
	M ² . Bidegorri.	1.050	30	31.500				
	M ² . Escalera.	2.087	150	313.050				
MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN	M ² . Aparcamiento.	5.255	36	189.180		141.416		
	M ² . Vial peatonal.	7.860	40	314.400				
REVEGETACIÓN		P/P ml. mobiliario urbano y señalización	6.428	22	141.416	141.416		
REDES DE SERVICIOS	SANEAMIENTO	M ² . Tierra vegetal.	9.010	4	36.040	135.215	14.623.313	
		M ² . Revegetación.	39.670	2,5	99.175			
	PLUVIALES	Ml. Colector.	2.153	310	667.430	967.430		
		Ud. Conexión a red existente.	3	100.000	300.000			
	FECALES	Ml. Colector.	1.320	180	237.600	537.600		
		Ud. Conexión a red existente.	3	100.000	300.000			
	ELECTRICIDAD	Ml. Conducción.	2.970	75	222.750	667.750		
		Ud. Centro de Trasnsformación.	7	20.000	140.000			
		Ud. Acometida a red existente.	3	100.000	300.000			
	ALUMBRADO	Ud. Farola.	84	2.100	176.400	476.400		
		Ud. Conexión a red existente.	3	100.000	300.000			
AGUA	AGUA	Ud. Tubería.	2.100	72	151.200	451.200		
		Ud. Conexión a red existente.	3	100.000	300.000			
TELECOMUNICACIONES	TELECOMUNICACIONES	Ml. Conducción.	2.235	70	156.450	456.450		
		Ud. Conexión a red existente.	3	100.000	300.000			
GAS	GAS	Ml. Conducción.	1.190	22	26.180	226.180		
		Ud. Conexión a red existente.	2	100.000	200.000			
REDES AFECTADAS	ALUMBRADO	Ml. Conducción.	-----	72	5.040	295.240		
	AGUA	Ud. Tubería.	1.080	70	75.600			
	FECALES	Ml. Conducción.	570	180	102.600			
	PLUVIALES	Ml. Conducción.	-----	180	-----			
	TELEFONÍA	Ml. Conducción.	1.070	70	74.900			
	GAS	Ud. Tubería.	530	70	37.100			
VARIOS		Control de Calidad	-----	1%	146.233	495.583	495.583	
		Limpieza	1	100.000	100.000			
		Seguridad y Salud	-----	1,5%	219.350			
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL							15.118.896	
19% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL S/ 15.118.896							2.872.590	
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA							17.991.486	
16% IVA S/ 17.991.486							2.878.638	
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IVA INCLUIDO							20.870.124	

2.2. COSTE APROXIMADO DE LAS INDEMNIZACIONES.

El coste aproximado de las indemnizaciones se estima en 5.200.000 € desglosados de la forma siguiente:

- Indemnización por edificios	:	5.000.000 €
- Indemnización por plantaciones	:	200.000 €
TOTAL INDEMNIZACIONES		5.200.000 €



2.3. COSTE APROXIMADO DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

El coste aproximado de los diferentes instrumentos urbanísticos sería de 860.000 euros, desglosados de la forma siguiente:

2.3.1. Expedientes Urbanísticos

a) *De planeamiento y gestión*

Modificación Puntual del P.G.O.U. y Sectorización	<i>El 18 SEI 2008</i>
Plan Parcial	
Programa de Actuación Urbanizadora	
Reparcelación	
TOTAL HONORARIOS TECNICOS	550.000 €
16% IVA	88.000 €
TOTAL HONORARIOS TECNICOS CON IVA	638.000 €

b) *De ejecución del planeamiento*

PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
Honorarios de Proyecto y Dirección	505.000 €
16% IVA	80.800 €
TOTAL HONORARIOS P.U. CON IVA	585.800 €

2.4. OTROS COSTOS

Han de considerarse además, los costos de Notaria y Registro, para la inscripción de la Reparcelación en el Registro de la Propiedad (\approx 100.000 €); los de seguros y avales (\approx 200.000 €) y los de gastos financieros (\approx 600.000 €), que en su conjunto alcanzan la cifra de 900.000 €.

2.5. GASTOS DE URBANIZACIÓN TOTALES

Por adición de los gastos anteriores, obtendremos el GASTO DE URBANIZACIÓN TOTAL, que alcanza la cifra de 24.951.486 euros, sin IVA, y con dicho impuesto la de 27.967.724 euros, según se detalla a continuación:

CONCEPTO	SIN IVA	CON IVA
Obras de urbanización (contrata)	17.991.486	20.870.124
Indemnizaciones	5.200.000	5.200.000
Instrumentos urbanísticos	1.055.000	1.223.800
Otros costos	900.000	900.000
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	25.146.486	28.193.924

3.- ANALISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO.-

Partiendo de los gastos de urbanización totales, sin IVA, del apartado anterior y relacionándolos con el número de viviendas del Sector, 623, de las que 405 son de VPO y 218 libres, y teniendo en cuenta que, en el caso de las de VPO el valor del suelo y la urbanización, no puede superar el 20% del valor de venta, obtendríamos:

- Repercusión máxima de la urbanización en viviendas de VPO.

- Módulos de venta del m² útil

- De vivienda de VPO (< 75 m² utiles) = $1.384,32 \times 1,10 = 1.522,75 \text{ €/m}^2$.

- De trasteros y garajes = $483,75 \text{ €/m}^2$

- Valor máximo del suelo y de la urbanización

- $V_{MUS} = 20\% [V_{venta} \text{ viviendas (de } 70 \text{ m}^2 \text{ útiles de media)} + V_{venta} \text{ trasteros (8 m}^2 \text{ útiles de media)} + V_{venta} \text{ garajes (22 m}^2 \text{ útiles de media)}]$.

- $V_{MUS} = 0,2 [(405 \times 70 \times 1.522,75) + (405 \times 8 \times 483,75) + (405 \times 22 \times 483,75)] =$

- $V_{MUS} = 0,2(43.169.962,50 + 1.548.000 + 4.310.212,5) = 0,2 \times 49.028.175 = 9.805.635 \text{ €}$

$V_{MAX} \text{ urbanización} = 25\% (V_{MUS}) = 0,25 \times 9.805.635 = 2.451.409 \text{ €}$

- Repercusión del resto de la urbanización en las viviendas libres.

- * Valor restante de la urbanización: $V_{RU} = V_{TU} - V_{MU} = 25.146.486 - 2.451.409$

- $V_{RU} = 22.695.077 \text{ Euros.}$

- Repercusión de la urbanización por vivienda libre : *Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008
El Secretario.*

- $V_U/viv = V_{RU} : 220 = 22.695.097 : 218 = 104.106 \text{ €/ud.}$

La cifra de repercusión por vivienda libre resulta francamente alta y en los límites de viabilidad económica.

Getxo, 19 de septiembre de 2008

LOS ARQUITECTOS

Fdo: J. M^a Basañez

Fdo: Iñigo Viar

Fdo. Jon Asua

EL LETRADO

Fdo: Jon Lavin