



PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE -LEIOA-

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
LEIOA (BIZKAIA)**

Septiembre de 2008

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET 2008

I. J. El Secretario.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE EN LEIOA

INDICE DE LA DOCUMENTACION PRESENTADA

DOCUMENTO A. MEMORIA

DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO C. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

DOCUMENTO D. PLAN DE ETAPAS Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

DOCUMENTO E. REQUISITOS DE LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

DOCUMENTO F. LISTA DE PLANOS

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

I. B

INDICE DEL DOCUMENTO A. MEMORIA

A. 1. ASPECTOS GENERALES

- A.1.1. PROMOTORES
- A.1.2. EQUIPO REDACTOR
- A.1.3. ANTECEDENTES
- A.1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

A. 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- A.2.1. TOPOGRAFÍA, SUELO Y SUBSUELO. SUPERFICIE DEL SECTOR. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- A.2.2. RED VIARIA-ESTADO ACTUAL
- A.2.3. RED ELÉCTRICA
- A.2.4. RED DE SANEMIENTO-FECALES
- A.2.5. RED DE SANEAMIENTO-PLUVIALES
- A.2.6. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- A.2.7. RED DE TELEFONÍA
- A.2.8. RED DE ALUMBRADO
- A.2.9. RED DE GAS

A. 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

A.3.1. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO PREVIO

- A.3.1.1. Cumplimiento de la Ley del Suelo
- A.3.1.2. Cumplimiento del Reglamento de Planeamiento
- A.3.1.3. Cumplimiento del Decreto 68/2000 de 11 de abril "Normas Técnicas de Accesibilidad de entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación" en lo referente al Planeamiento Urbanístico - Plan Parcial.
- A.3.1.4. Cumplimiento del Plan General vigente

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

El Secretario,

A.3.2. ORDENACIÓN GENERAL-DESCRIPCIÓN

- A.3.3. RED VIARIA
- A.3.4. EQUIPAMIENTOS

A.3.5. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO A INCLUIR EN LA ORDENACION DEL SECTOR UBEDENE

A.3.6. SUELO DE LA SUBZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA

A. 4. DOCUMENTACION NORMATIVA DEL PLAN GENERAL

A.4.1. INTRODUCCION

A.4.2. FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SEGÚN EL PLAN GENERAL

A.5. ANEXO I A LA MEMORIA. CUADRO DE CARACTERISTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANISTICOS

A.5.1. INTRODUCCION Y DEFINICIONES

A.5.2. CUADRO DE LAS SUPERFICIES DE LAS SUBZONAS RESIDENCIALES Y DE LAS SUBZONAS VIARIAS PRIVADAS MIXTAS

A.5.3. NÚMERO DE VIVIENDAS

A.5.4. CUADRO DE LAS SUPERFICIES DE LAS SUBZONAS DOTACIONALES

A.5.5. EDIFICABILIDADES URBANISTICAS SOBRE RASANTE DE LAS SUBZONAS RESIDENCIALES

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

INDICE DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

- Artículo 1. Ámbito territorial
- Artículo 2. Entrada en vigor
- Artículo 3. Terminología
- Artículo 4. Documentos normativos

CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1^a. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Artículo 5. Zonas.
- Artículo 6. Zonas del Sistema General viario SGVM y de abastecimiento de agua SGIAA
- Artículo 7. Subzonas de los Sistemas Locales del sector Ubedene
- Artículo 8. Subzonas privadas
- Artículo 9. Regulación de los usos en las diversas Zonas y Subzonas
- Artículo 10. Régimen de Usos en la Zona del Sistema General viario. SGVM
- Artículo 11. Régimen de usos en la Zona del Sistema General de Abastecimiento de Agua SGIAA.
- Artículo 12. Régimen de Usos en las Subzonas del Sistema Local Viario SLV
- Artículo 13. Régimen de Usos en las Subzonas Libres SLEL
- Artículo 14. Adscripción de los terrenos destinados a dotaciones públicas
- Artículo 15. Régimen de Usos en las Subzonas Residenciales de Vivienda Libre.
- Artículo 16. Régimen de Usos en la Subzona Residencial VPO

SECCIÓN 2^a. ESTUDIOS DE DETALLE

- Artículo 17. Contenido y base cartográfica.
- Artículo 18. Ámbito para la redacción de los estudios de detalle cuyo objeto se dirija al reajuste de las rasantes de las calles del Sistema Local viario y de las Subzonas viarias privadas mixtas
- Artículo 19. Condiciones a cumplir y ámbito para la redacción de los estudios de detalle cuyo objeto sea la armonización de la edificación

SECCION 3^a. PARCELACIONES

- Artículo 20. Parcelas definidas en el plan parcial. Posibilidad de parcelación
- Artículo 21. Procedimiento para posibilitar la parcelación
- Artículo 22. Reglas de la parcelación

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 10 SET 2008
El Secretario

SECCION 4º. PROYECTOS DE URBANIZACION

- Artículo 23. Contenido, ámbito y rango del proyecto de urbanización
- Artículo 24. Proyectos de obras para la ejecución de los elementos de conexión de las redes de servicios urbanos del sector con los del resto de la Ciudad
- Artículo 25. Infraestructuras a realizar. Su trazado

CAPITULO III. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

SECCION 1ª. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION

- Artículo 26. Condiciones generales para el diseño de la edificación

SECCION 2ª. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LAS SUBZONAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA LIBRE

- Artículo 27. Tipos de vivienda
- Artículo 28. Tipos de edificación
- Artículo 29. Subzonas, usos y edificabilidad urbanística
- Artículo 30. Alineaciones máximas de edificación sobre y bajo rasante
- Artículo 31. Ocupación de la edificación
- Artículo 32. Unidad de proyecto básico
- Artículo 33. Cota máxima de planta baja
- Artículo 34. Alturas de la edificación
- Artículo 35. Vuelos
- Artículo 36. Separación al límite del sector
- Artículo 37. Separación a colindantes y entre viviendas
- Artículo 38. Cierres de parcela
- Artículo 39. Rasantes interiores de la parcela
- Artículo 40. Edificaciones existentes en la Subzona residencial consolidada SZRC
- Artículo 41. Edificabilidades urbanísticas y dimensión de las viviendas de cada tipo edificatorio
- Artículo 42. Modificación de las determinaciones del plan parcial

SECCION 3º. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA RESIDENCIAL DE VPO

- Artículo 43. Tipo Edificatorio
- Artículo 44. Parcela mínima
- Artículo 45. Alineaciones de la edificación y edificabilidad urbanística
- Artículo 46. Ocupación de la edificación
- Artículo 47. Altura de la edificación
- Artículo 48. Vuelos
- Artículo 49. Condiciones especiales de la planta baja
- Artículo 50. Condiciones de la urbanización
- Artículo 51. Condiciones de construcción de sótanos o semisótanos
- Artículo 52. Equipo comercial

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

El Secretario,

SECCION 4^a. FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS DE LAS SUBZONAS LUCRATIVAS

Artículo 53. Ficha urbanística de las subzonas lucrativas

**SECCION 5^a. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA
SZRC**

Artículo 54. Determinaciones básicas

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

El Secretario,

INDICE DEL DOCUMENTO C. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

C.1. ALCANCE DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN

C.2. COSTOS ESTIMADOS DE URBANIZACIÓN

C.3. REPERCUSIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

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

INDICE DEL DOCUMENTO D. PLAN DE ETAPAS Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

D.1. ETAPAS

D.2. SISTEMA DE EJECUCIÓN

D.3. UNIDADES DE EJECUCIÓN

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 16 SET. 2008
El Secretario.

INDICE DEL DOCUMENTO E. REQUISITOS DE LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

E.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA O NECESIDAD DE URBANIZACIÓN

E.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS PARCELAS

E.3. FORMA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

E.4. COMPROMISOS ENTRE LOS PROMOTORES DEL PLAN Y EL AYUNTAMIENTO

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

El Secretario.



INDICE DEL DOCUMENTO F. LISTA DE PLANOS**PLANOS DE INFORMACIÓN**

I.1.	Situación en relación con la estructura orgánica del Plan General.....	E:1/1.000
I.2.	Ordenación establecida en el Plan General.....	E:1/1.000
I.3.	Topográfico (inclusión delimitación del sector).....	E:1/1.000
I.4.	Catastral-Parcelario	
I.5.	Edificaciones y usos existentes.....	E:1/1.000
I.6.	Infraestructuras existentes. Fecales.....	E:1/1.000
I.7.	Infraestructuras existentes. Pluviales	E:1/1.000
I.8.	Infraestructuras existentes. Red de distribución de agua	E:1/1.000
I.9.	Infraestructuras existentes. Red de distribución de energía eléctrica.....	E:1/1.000
I.10.	Infraestructuras existentes. Red de alumbrado público	E:1/1.000
I.11.	Infraestructuras existentes. Red de distribución de gas.....	E:1/1.000
I.12.	Infraestructuras existentes. Red de telefonía.....	E:1/1.000

PLANOS DE GESTIÓN

G.1.	Suelo vinculado al sector Ubedene a efectos de urbanización.....	E:1/1.000
------	--	-----------

PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1.	Ordenación pormenorizada	E:1/1.000
O.2.	Replanteo de alineaciones de la edificación	E:1/1.000
O.3-1	Perfiles longitudinales de la vialidad rodada	E:1/500
O.3-2	Perfiles longitudinales de la vialidad mixta.....	E:1/500
O.3-3	Plano de estudio de compatibilización con el trazado del travia	E:1/1.000
O.4-1	Esquema de la red de saneamiento. Aguas fecales	E:1/1.000
O.4-2	Esquema de la red de saneamiento. Aguas pluviales	E:1/1.000
O.4-3	Esquema de la red de abastecimiento de agua	E:1/1.000
O.4-4	Esquema de la red de distribución de energía eléctrica	E:1/1.000
O.4-5	Esquema de la red de alumbrado público	E:1/1.000
O.4-6	Esquema de la red de distribución de gas	E:1/1.000
O.4-7	Esquema de la red de telefonía.....	E:1/1.000
O.4-8	Reposición de redes (sustitución de servicios)	E:1/1.000
O.4-9	Secciones tipo de vías con redes.....	E:1/200
O.5	Ordenación base. Imagen figurativa.....	E:1/1.000

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

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA S.A. . ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO . Marqués del Puerto 9.3 48008 BILBAO 944160600
Arkitektoideak . Arquitectos Asociados: Mikel Aguirre Pérez . Anton Agirre Goitia Aretxabaleta . Eduardo de Felipe Alonso Iñaki Peña Gallano

DOCUMENTO A. MEMORIA

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

EL Secretario.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE EN LEIOA

DOCUMENTO A. MEMORIA

A.1. ASPECTOS GENERALES

A.1.1. PROMOTORES

Son promotores del presente Plan Parcial en esta fase del procedimiento de su aprobación definitiva:

VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U. con domicilio a efectos de notificación en la calle Elcano nº 9. Bilbao 48008 y

HEREDEROS DE OLEAGA, representante abogado D. Manuel de Vicente Calle Ercilla nº 18 Bilbao 48009

A.1.2. EQUIPO REDACTOR

El Plan Parcial ha sido redactado por ARK Arquitectura y Urbanismo, S.L. con la dirección de los arquitectos D. Juan Angel Arechavaleta y D. Juan M^a Uriarte hasta la fase de su aprobación provisional, redactando como último documento el titulado "Documento refundido" de octubre-2005.

Posteriormente, tras la adquisición de los terrenos propiedad de JARDINES SARRIENA S.L. por VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U., el nuevo promotor ha encargado a la empresa ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA S.A., la redacción de un Texto refundido del Plan Parcial del sector Ubedene, recogiendo las concreciones y matizaciones de los servicios técnicos y jurídicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Leioa, cara a proceder a su aprobación definitiva, de acuerdo con las nuevas competencias establecidas por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo en relación con la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

El presente Texto refundido se realiza con el máximo respeto posible del último documento redactado por ARK Arquitectura y Urbanismo S.L., de Octubre de 2005, introduciendo aquellos aspectos que se han concertado con los servicios municipales de Urbanismo del Ayuntamiento de Leioa, procurando respetar al máximo el contenido conceptual de sus primitivos redactores.

Se trata en consecuencia, de un nuevo trabajo de refundición del contenido conceptual y creativo de los iniciales redactores del Plan Parcial, con las indicaciones de los servicios técnicos

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

municipales de urbanismo, respetando al máximo el contenido original de diseño urbano y de expresión literaria de los documentos escritos del Plan Parcial.

La documentación gráfica se reestructura siguiendo la nomenclatura y relación de planos de los artículos correspondientes del Reglamento de planeamiento para los planes parciales y se pasa a una representación en color.

A.1.3. ANTECEDENTES

Se ha aprobado recientemente el Plan General de Leioa, planeamiento que sirve de base y marco para la redacción del presente Plan Parcial.

En fecha 18 de Enero de 2004 se aprueba inicialmente el Plan Parcial. El 29 de Abril de 2005, se modifica puntualmente el Plan General, planteando una nueva ficha urbanística al sector Ubedene y el 28 de Julio de 2005 se aprueba provisionalmente el Plan Parcial.

Teniendo en cuenta la aportación conceptual y de diseño urbano realizada por los arquitectos Juan Ángel Arechavaleta Marín y Juan María Uriarte Ortiz, verdaderos redactores del contenido urbanístico de este plan parcial, y al objeto de no desvincular su autoría en el texto de la aprobación definitiva y reconocerla expresamente, se estima conveniente y correcto que esta versión del texto refundido del plan parcial Ubedene, sea suscrito por los arquitectos redactores hasta la fase de la aprobación provisional y por los arquitectos redactores de este texto refundido quedando claramente expresado el alcance y la naturaleza de los trabajos redactados por cada uno de los dos equipos de arquitectos indicados.

A.1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

La ejecución de los planes constituye, a la vez y por encima de un derecho, uno de los principales deberes urbanísticos de la Administración y los particulares; por ello, cualquier propuesta tendente a la efectiva implantación de las determinaciones urbanísticas nace amparada en dicho mandato legal.

A lo anterior, que por sí mismo constituye justificación suficiente para proponer la aprobación del presente Plan Parcial, ha de añadirse el conjunto de motivos que tienen su origen en las propias determinaciones materiales del Plan General de Leioa.

Tratándose, como se trata, de un sector residencial, su ejecución permitirá dar cumplimiento adecuado al deber municipal de proporcionar la construcción de Vivienda de Protección Oficial, lo que, por otro lado, se encuentra apoyado en la Ley 17/1994 de 30 de junio del Parlamento Vasco que garantiza, a través de la imposición coactiva de sus estándares mínimos, el derecho de los ciudadanos al acceso a una vivienda digna.

Paralelamente, la construcción de Vivienda Libre, en porcentajes adecuados a la demanda, debe también constituir un objetivo de los poderes públicos, ya que existe una importante capa de población demandante de vivienda distinta de la de protección oficial, a la que no puede acceder por no funcionar adecuadamente los sistemas legales de regulación del mercado del suelo, cuyos precios, además, es de prever que crecerán ante la restricción de oferta de suelo de estas características que conlleva la mencionada Ley (35% del total del suelo urbanizable residencial).

La regulación del mercado de terrenos destinados a todo tipo de viviendas, incluidas las de precio libre en cualquiera de sus modalidades, constituye una de las finalidades de la actuación urbanística, según el artículo 3.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976; al servicio de dicha competencia se atribuye a la Administración la facultad de ceder terrenos edificables, además de la específica de regulación del mercado del suelo para asegurar su subordinación a los fines del planeamiento.

La elaboración y ejecución de este Plan Parcial responde a la consecución de ambas finalidades.

Cabe citar, como justificación complementaria de este proyecto, la atracción de una importante inversión económica de la iniciativa privada, al servicio de los objetivos urbanísticos y sociales antes señalados.

El Plan Parcial se ha redactado con total respeto al bloque de Normativa Urbanística y resto de exigencias del Plan General de este sector.

La redacción del Plan Parcial y su posterior tramitación hasta su aprobación definitiva, supone cumplimentar por parte de los propietarios, los deberes de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones establecidas por la Legislación urbanística y por el planeamiento, y en concreto por el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

Efectivamente, el Sistema de Actuación para la ejecución del Plan Parcial es el Sistema de Compensación, por lo que los propietarios vienen obligados a constituirse en Junta de Compensación y a redactar el oportuno Plan Parcial, con objeto de adquirir el derecho a urbanizar.

A.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.2.1. TOPOGRAFÍA, SUELO Y SUBSUELO. SUPERFICIE DEL SECTOR. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1. TOPOGRAFÍA Y ESTADO ACTUAL.

El levantamiento topográfico de los terrenos del sector ha sido realizado por la empresa ICET. Se ha realizado el levantamiento por topografía clásica, de modo que resulte concordante, tanto con

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

la topografía oficial del Ayuntamiento, como con la que sirve de base para el Plan General de Ordenación Urbana vigente en Leioa.

2. ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO (VER ANEXO 1)

3. SUPERFICIE DEL SECTOR.

Para la medición del sector Ubedene se ha tenido en consideración la superficie real delimitada por el documento aprobado definitivamente por la Excma. Diputación de Bizkaia. Igualmente se han tenido en cuenta los ajustes de niveles de la acomodación de límites al terreno real, en base a los resultados de la topografía de campo, a escala 500 encargada a la empresa ICET. Complementariamente se ha recogido la decisión municipal de incluir la totalidad de la parcela 71, a fin de evitar parcelas residuales inservibles. Este incremento se ha recogido gráficamente en el Plan General, pero no numéricamente en la referencia de medición del sector. Todo ello, hace que el suelo total sobre el que se actúa en este expediente, sector Ubedene y la actual carretera de acceso a la Universidad que se vincula a su urbanización, sea de $79.003,13 \text{ m}^2 + 5.005,14 \text{ m}^2 = 84.008,27 \text{ m}^2$.

4. EDIFICACIÓN.

Existen dentro del sector cuatro edificaciones del tipo vivienda aislada, destinadas dos de ellas al uso rural y las otras dos a vivienda propiamente dicha.

A.2.2. RED VIARIA-ESTADO ACTUAL

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

El suelo del sector está afectado en la actualidad por 4 vías rodadas:

- V-1 Vía rural de Acceso a los caseríos de Ubedene. Con una anchura media de 3,25 m. sus características de trazado, secciones y construcción son propiamente rurales.
- V-2 Camino de servicio para acceso a los depósitos de agua de Kurkudi. Con una anchura de 5 m. y pendientes medias de 10% sus características de trazado son las propias de las vías de servicio de infraestructuras en zona de monte, no planteando posibilidades razonables de rehabilitación para uso urbano de densidad media superior a 25 viv/Ha.
- V-3 Vía de acceso al colegio Askartza y grupo de viviendas. Con una anchura de 15 m. y 60 m. de longitud, su función es exclusivamente el acceso a las áreas urbanas indicadas.
- V-4 Vía de acceso a la Universidad (carretera a Umbe). Con pequeñas correcciones de trazado y ampliaciones realizadas en las últimas décadas su significado en el territorio es muy antiguo. En la actualidad su función es la conexión en el Norte del municipio de las áreas y actividades situadas el Este y Oeste del municipio, principalmente el acceso a la Universidad.

Su anchura media es de 10 m. incluyendo calzada 7 m. y vías peatonales perimetrales. El Plan General prevé una importante vía de acceso a la Universidad que coincide tangencial y parcialmente con esta vía. El límite de esta franja de coincidencia se establece dentro del Sector a partir del límite de propiedad pública del actual eje a la Universidad.

A.2.3. RED ELÉCTRICA

El sector está atravesado irregularmente por distintas líneas de fuerza eléctrica relacionadas con el Centro de Distribución que Iberdrola tiene en la loma de Jantxoene-Estación Transformadora de Distribución ETD de 30 KV a 13 KV.

Se definen 2 tipos de líneas que atraviesan el sector:

1. Líneas de Alta. Son dos líneas aéreas de 13 KV. que atraviesan en paralelo el sector en su dirección Este-Oeste.
2. Líneas de Baja. Son dos líneas aéreas de baja tensión, destinadas al abastecimiento de los depósitos de Kurkudi y de los grupos residenciales y docentes del entorno.

A.2.4. RED DE SANEMIENTO-FECALES

Existen en el sector dos redes de saneamiento de distinta entidad. La primera conecta el colegio Askartza y el grupo residencial vecino con el colector de diámetro 500 junto al otro lado de la vía a la Universidad junto al caserío Sarriena. Esta red de carácter privado, pasa por terrenos pertenecientes al sector, es de carácter unitario y su estado es muy defectuoso, pese a su relativamente reciente fecha de construcción (años 70). La segunda, de dimensión menor, sirve para conectar al colector las cuatro viviendas individuales, existentes a lo largo del viejo camino a Kurkudi (campo de tiro).

A.2.5. RED DE SANEAMIENTO-PLUVIALES

Al Sur del sector, a lo largo del linde con la vía Universidad, se desarrolla un amplio colector de pluviales que continua hasta la nueva rotonda de Altamira.

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

A.2.6. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Existen en el sector y su entorno inmediato tres tipos de redes en función de su nivel de servicio y accesibilidad:

1. CONDUCCIÓN FORZADA ARRIAGA-KURKUDI. De gran escala, vinculada en su ejecución a la "2a fase de Abastecimiento de Agua a la Comarca del gran Bilbao", fue ejecutada en 1982 por la Confederación Hidrográfica del Norte de España, está bajo el control y responsabilidad del Consorcio de Aguas.
2. RED DE ABASTECIMIENTO DE LA UNIVERSIDAD. Integrada en la red municipal se desarrolla a lo largo de la actual vía a la Universidad.
3. RAMALES DE SERVICIO. Parten de la red anterior dos ramales locales. El primero sirve para abastecer los caseríos ubicados en el viejo camino a Kurkudi (campo de tiro), y el segundo para abastecer el conjunto formado por el colegio Askartza y grupo residencial anexo.

A.2.7. RED DE TELEFONÍA

El sector es atravesado de Este a Oeste paralelamente a la vía a la Universidad por un tendido aéreo de telefonía de escala municipal. Se trata de un tendido aéreo, con postes de madera, que se apoya con una lógica de tipo rural dentro de los terrenos del sector.

A.2.8. RED DE ALUMBRADO

En la vía a la Universidad al Sur del sector y en la acera que linda con él, se desarrolla el sistema de iluminación. El tipo de iluminación es el normal para estas vías, con farolas de altura 5 m. cada 32 m. aproximadamente. En conexión con esta red existen dos ramales que con el mismo tipo de iluminación dan servicio a las vías de acceso a los cuatro caseríos del camino viejo de Kurkudi (campo de tiro) y al conjunto colegio Askartza y conjunto residencial anexo.

A.2.9. RED DE GAS

En la vía a la Universidad, al Sur del sector, y en la acera que linda con él, se apoya la red principal de abastecimiento de gas del Norte del municipio, de reciente construcción. Desde ella y apoyándose en la vía de acceso se desarrolla un ramal para servicio del conjunto colegio Askartza y grupo residencial anexo.

A.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

A.3.1. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO PREVIO

A.3.1.1. Cumplimiento de la Ley del Suelo

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

La Ley del Suelo desarrolla en su Reglamento de Planeamiento las determinaciones y normas básicas a las que se deben ajustar los Planes Parciales como documento de Planeamiento. Tres apartados desarrollan estas exigencias de modo específico:

- Determinaciones y documentación de los Planes Parciales (Título 1 Cap. 5º)
- Anexo de documentación complementaria para los Planes Parciales de iniciativa particular.
- Anexo de reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales.

El presente proyecto de Plan Parcial en su documentación general, documentos A, B, C y D referidos a: Memoria, Ordenanzas reguladoras, Plan de etapas, Estudio económico financiero, Planos de información y Planos de Proyecto, desarrolla las exigencias que plantean los artículos 43 al 65 del Título 1 Capítulo 5º del Reglamento.

El documento "E" desarrolla las exigencias específicas del artículo 64 referidas a la iniciativa particular.

Los apartados A.3.2.4 y siguientes de la Memoria, indican el cumplimiento de las reservas de suelo para dotaciones de los Planes Parciales exigidas por el Anexo del Reglamento.

A.3 1.2. Cumplimiento de Reglamento de Planeamiento

1. Exigencias de la ley del suelo y del reglamento de planeamiento.

El Reglamento de Planeamiento desarrolla en su capítulo quinto, artículos 43 al 65 las exigencias y determinaciones que la Ley de Suelo plantea para los planes parciales en su artículo 13. Las determinaciones se plantean de modo general para los distintos usos del suelo principal con niveles de referencia de mínimos para estándares, documentación etc.

El artículo 45 plantea con carácter general, el primer nivel de determinaciones: delimitación, asignación de usos pormenorizados y su delimitación, señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, centros culturales y docentes, servicios de interés público y social, red de comunicaciones, galerías y redes, evaluación económica y plan de etapas.

El artículo 46 complementa al anterior con las obligaciones y determinaciones que corresponden a los planes parciales de iniciativa particular: sistema de actuación, compromiso entre los promotores y el Ayuntamiento, garantías y medios económicos.

Los artículos siguientes se refieren de un modo pormenorizado al aprovechamiento máximo en número de viviendas (art. 47), la asignación de usos pormenorizados públicos o privados (art. 48), las reservas de terreno de dominio y uso público, que constituyen el sistema de espacios

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

libres (art. 49), de centros docentes (art. 50), equipamiento y servicios (art.51), red de comunicaciones y aparcamientos (art. 52), trazados de redes de servicios (art. 53), Plan de Etapas (art. 54), Evaluación Económica de la implantación de los servicios, y al Sistema de Actuación (art. 56).

A partir del artículo 57, hasta el 64, se desarrolla la sección tercera que recoge la documentación que debe contener el proyecto de un Plan Parcial: memoria (art. 58), Información Urbanística (art. 59), Planos de Proyecto (art. 60), Ordenanzas (art. 61), Plan de Etapas (art. 62), justificación de costos y Estudio económico financiero (art. 63).

El artículo 64 se refiere a las explicaciones complementarias exigidas a la Memoria, como Anexo referente a su justificación, la definición de la propiedad y las determinaciones indicadas en el artículo 46 para los planes parciales de iniciativa particular.

2. Cumplimiento general del plan parcial de las exigencias citadas

Se considera que el presente documento de Plan Parcial de Ubedene cumple correctamente el conjunto de determinaciones del Reglamento de Planeamiento, adaptándolas a la realidad y racionalidad urbanística de un sector de reducida superficie y aprovechamiento.

A estos efectos de comprobación general, se considera oportuno recoger el propio contenido del índice general del Plan Parcial de Ubedene incluido el índice de planos. De este modo puede comprobarse puntualmente como han sido tratados pormenorizadamente el conjunto de exigencias del Reglamento.

3. Dotaciones

• BASES DE REFERENCIA

Tal como se indica en el subapartado A.3.4 de la Memoria titulado "Equipamientos", las bases de referencia para cuantificar las reservas de suelo para dotaciones, son las 190 viviendas de nueva planta previstas por el Plan Parcial en las parcelas de las Subzonas no edificadas en la actualidad. También se tiene en cuenta a estos efectos la superficie total del sector de 79.004,39 m².

• ESPACIOS LIBRES Y CENTROS DOCENTES.

Se dan en el sector circunstancias relevantes que han condicionado la definición de estas dotaciones. La pequeña dimensión del sector, su reducido aprovechamiento en número de viviendas, la lógica ubicación de las viviendas V.P.O. en parcela diferenciada de las libres, y la propia decisión del Ayuntamiento de no considerar razonable una reserva específica de suelo

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

para uso docente, dado el exceso de oferta de ese tipo de suelo en la zona (Universidad, Instituto, Colegio, etc.), han aconsejado la consideración conjunta de estas dos dotaciones como de Espacios Libres, cuya cuantificación mínima corresponde en cualquier caso a la suma de las correspondientes reservas.

Reserva espacios libres: 10% sobre 79.003,13 m ²	7.900,31 m ²
Reserva Centros Docentes Reglamento 10 m ² /viv. x 190	1.900,00 m ²
Reserva total según Reglamento de planeamiento	9.800,31 m ²

Se establece una reserva común para una fracción de los terrenos destinados a Espacios libres y al Centro docente del Plan Parcial, situando ambas dotaciones en un único espacio constituido por la Subzona SLEL-6, de 4.106,11 m². Se considera que en dicha Subzona, se reserva una parcela de 2.000 m² para el uso docente.

Se pueden inscribir dos círculos de 30 m. de diámetro con pendiente cero en la subzona SLEL-6 y de este modo se cumple la exigencia del artículo del Anexo del Reglamento de Planeamiento referente a dimensiones mínimas de las reservas de terrenos destinados a Jardines.

Además la dimensión del círculo de 12 metros referente al condicionado espacial de las Áreas peatonales, se cumple en el resto de Subzonas de espacios libres.

Teniendo en cuenta que la superficie total de las Subzonas de espacios libres definidas en el plano O.1 de la Ordenación pormenorizada alcanza a 11.574,13 m², tenemos que deduciendo de dicha cifra los 2.000 m² de reserva de terrenos para Centros docentes, la superficie neta destinada a albergar espacios libres, alcanza a 9.574,13 m², superior al 10% de la superficie del sector de 7.900,43 m².

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
EI 18 SET 2008

EI Secretario

•SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

El Plan Parcial prevé 400 m² de suelo construido comercial, ubicado en la planta baja de las viviendas de VPO, en contacto directo con vías rodadas y peatonales. El Reglamento de Planeamiento prevé la reserva de 2 m² construidos por vivienda, lo que equivale a 380 m² construidos.

4. Aparcamientos

El Plan Parcial determina la exigencia de un mínimo de dos plazas de garaje para las viviendas unifamiliares, pareadas y adosadas, de 1 plaza por vivienda VPO (o 85 m² de superficie construida) situadas en la planta de sótano, y de dos plazas cada 100 m² construidos de locales comerciales en la misma planta de sótano.

El Plan Parcial prevé además, tal como se indica en el plano de Red viaria una amplia reserva de aparcamientos a lo largo de los dos ejes (1 y 2) del sector.

Es evidente el cumplimiento holgado de las exigencias de reserva de aparcamiento del Reglamento de Planeamiento.

A.3.1.3. Cumplimiento del Decreto 68/2000 de 11 de abril "Normas Técnicas de Accesibilidad de entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación" en lo referente al Planeamiento Urbanístico-Plan Parcial.

1. Cumplimiento general

El presente Plan Parcial incorpora como Norma de Accesibilidad de aplicación en todo su ámbito, la totalidad de normas técnicas recogidas en el Decreto 62/2000 de 11 de Abril. De modo particular se incorpora el contenido del Anejo II referente a la accesibilidad en el entorno urbano, en lo concerniente al alcance de determinaciones de un Plan Parcial.

2. Condicionantes previos del plan general

El Plan General recoge el esquema básico de red viaria del sector Ubedene. A partir de la Vía a la Universidad que en el Plan General se mantiene básicamente en su actual situación, se conectan octogonalmente 2 ejes viarios en sentido transversal a la ladera. El primero ubicado al Oeste conecta con el depósito de aguas de Kurkudi, y el segundo actualmente existente se mantiene en su actual situación. Ambos ejes poseen una pendiente aproximada del 10%. La propia Vía a la Universidad presenta pendientes superiores al 6% en parte de su recorrido a lo largo de los 400 m. de colindancia con el sector.

3. Condicionantes posteriores al plan general

Con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la Administración Pública ha decidido incluir en programa la ejecución del denominado "Tranvía a la Universidad" que conecta ésta con la estación de Metro.

Esta decisión conlleva la adaptación del trazado de la Vía a la Universidad que adquiere en el nuevo proyecto pendientes del orden del 4,5% en el área. Complementariamente se ha llegado a un acuerdo entre el Ayuntamiento y el grupo Promotor para adaptar los dos ejes transversales en la medida de lo técnicamente posible a las Normas Técnicas de Accesibilidad, y a su correcto entronque con las nuevas rotondas previstas para la Vía a la Universidad.

El Eje-2 plantea además la limitación técnica de la ubicación en su subsuelo del eje de conducción forzada Arriaga-Kurkudi que suministra agua a los depósitos del monte Kurkudi.

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

Esta limitación obliga a respetar la cota +84,0 +85,0 y consiguientemente si se quiere reducir la pendiente, obliga a incrementar la cota de su entronque con la Vía a la Universidad.

4. Eje-1 vía a la Universidad

Pendiente: varía del 1,5% al 4% aproximado.

La vía peatonal tiene una anchura mínima de 3 m.

5. Eje-2 vía a Kurkudi

La pendiente es inferior al 6% excepto en el primer tramo en que por las razones antes indicadas (Eje de Conducción Forzada) la pendiente no ha podido ser menos de 8,0%. El último tramo en la parte alta del sector y en un área sin conexión con suelo urbano, el eje adopta pendiente de acomodación y transición con el camino de servicio exterior.

Se han previsto vías peatonales a los lados de dimensión igual o superior a 3 m.

6. Eje vía a Askartza

Se ha reducido su pendiente a un máximo de 6,5% manteniéndose la anchura real de la vía actual.

Se han previsto vías peatonales a los lados de dimensión igual o superior a 3 m.

7. Áreas de equipamiento

Desde los 3 ejes citados se accede y conecta longitudinalmente con la totalidad de espacios públicos de equipamiento del sector. La pendiente de estas vías condiciona perimetralmente la de estos espacios libres, debiéndose resolver en el correspondiente Proyecto de Urbanización el correcto cumplimiento de la Normativa Técnica de Accesibilidad en su interior.

A.3.1.4. Cumplimiento del Plan General vigente

El Plan General vigente define los condicionamientos y determinaciones específicas que deben cumplir los Planes Parciales de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, programado en los siguientes apartados:

- Artículo 2.2.2.: Planes Parciales de Ordenación Urbana
- Artículos del 3.4.1. al 3.4.4.: Régimen del suelo urbanizable
- Título sexto: Reglas reguladoras de los usos
- Artículos 7.5.1. al 7.5.13.: Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios y las

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

urbanizaciones.

Anexo de Normas Urbanísticas - Normas del suelo urbanizables - Ordenanza para el Sector Ubedene - Planos Generales del Plan Parcial y plano específico: Diseño Urbano - Usos pormenorizados, redactado a escala 2.000. De las determinaciones gráficas de este plano parte son vinculantes (estructura) y parte no lo son (vialidad), tal como se indica en la normativa específica del sector.

El presente proyecto de Plan Parcial se ha redactado cumpliendo las exigencias específicas recogidas en la ficha de Ordenanza de Ubedene y en el plano de Diseño pormenorizado. La redacción de las Ordenanzas Reguladoras (Documento B) se ha hecho en coherencia con las Normas Reguladoras de Usos del Plan Parcial, cumpliéndose igualmente el resto de condicionamientos del Plan General indicados.

A.3.2. ORDENACIÓN GENERAL-DESCRIPCIÓN

Se subdivide el sector en tres zonas de calificación general que a efectos de una mayor sencillez descriptiva se identifican con los suelos destinados a Sistemas Generales, Sistemas Locales y Suelo de Aprovechamiento Lucrativo.

Hay una única zona de suelo vinculada a Sistema General, que se destina a adecuación de la vía actual a la Universidad, a la futura vía prevista que incluye un canal central para uso de ferrocarril.

Los Sistemas Locales se organizan en dos grupos: Espacios libres y Red Viaria. En el ámbito espacial de la Subzona SSEL-6 de espacios libres, se incluye la superficie de suelo precisa para la reserva de terrenos para la dotación de Centros docentes, cifrada en 2.000 m².

El primer grupo está integrado por seis parcelas, cinco de ellas destinadas exclusivamente a uso de espacios libres y la quinta, denominada SSEL-6 destinada a uso mixto: espacios libres y docente. La razón de ser esta ubicación mixta espacialmente de usos dotacionales se justifica en la especial situación urbanística de los equipamientos públicos y privados del área, con gran abundancia de usos docentes, así como la pequeña dimensión relativa del sector, el propio Ayuntamiento ha planteado la conveniencia de modelarlos en el futuro las decisiones de acuerdo con sus necesidades de equipamiento reales.

El Sistema Local de Red Viaria, incluye los ejes viarios que apoyándose en la vía a la Universidad, estructurarán el sector y la ladera.

Las Subzonas en las que se sitúa el aprovechamiento lucrativo integran el suelo destinado al uso principal de la calificación global del sector: residencia. Se prevén dos subgrupos de las Subzonas de aprovechamiento lucrativo en función del destino: las promociones de vivienda libre

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

y las de vivienda acogida a protección oficial (V.P.O.). En la ordenación del sector se prevén tres grandes agrupaciones de suelo residencial, destinadas la primera al Oeste del sector, para acoger vivienda libre, la segunda para vivienda VPO, y la tercera al Este a vivienda libre. Dentro de la vivienda libre, se diferencian dos tipos de Subzonas, las libres de edificación y las ya edificadas que se denominan Subzonas residenciales consolidadas SZR-C.

La ordenación y forma urbana prevista para las diversas Subzonas residenciales, es distinta dada su diferenciación topográfica, y tipos edificatorios dentro del uso de vivienda.

El conjunto de los terrenos destinados a constituir Subzonas residenciales de uso lucrativo, ubicado al Oeste del sector, se ha ordenado de modo que responda a la forma homogénea de ladera en que se sitúa. Tanto la parcelación como los viales particulares se han organizado siguiendo las curvas de nivel, de modo que su imagen final esté constituida por un conjunto de líneas - formas horizontales superpuestas y ordenadas.

El conjunto de las Subzonas residenciales ubicado al Este del sector, tiene el mismo criterio de ordenación, es decir su adecuación a la forma geográfica en que se apoya, por lo que el resultado es la organización prácticamente circular de la edificación en torno a la cumbre de la loma.

Las Subzonas residenciales de vivienda libre se subdividen en Subzonas según el tipo edificatorio específico de cada una de ellas:

- Subzona de vivienda unifamiliar
- Subzona de vivienda bifamiliar
- Subzona de vivienda adosada

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

Las cuatro parcelas edificadas de la Subzona residencial consolidada podrán albergar, en el caso de demolición de lo edificado, en los edificios de sustitución, una edificabilidad resultante de aplicar a aquéllas el coeficiente $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La Subzona destinada a acoger las viviendas V.P.O., está destinada a uso predominante de vivienda colectiva en bloques, con 400 m^2 destinados al uso de comercio y el sótano con garajes. La edificabilidad por cada vivienda de V.P.O. se fija en 85 metros cuadrados construidos.

A.3.3. RED VIARIA

La red viaria proyectada para el Plan Parcial plantea el cumplimiento de los siguientes objetivos de ordenación:

- Adecuación a la futura vía a la Universidad, rediseñada con el nuevo tranvía, actualmente en fase de proyecto.

- Cumplimiento de determinaciones del Plan General
- Acceso racional a las nuevas áreas residenciales.
- Mantenimiento de niveles de acceso y servicio a las actividades y usos perimetrales afectados.

El proyecto define los siguientes ejes:

EJE 1. Es el actual eje de conexión con la Universidad (carretera a Umbe), que queda adaptado al nuevo trazado de la vía a la Universidad originado por el proyecto del futuro tranvía, adaptándose a un compromiso de compatibilización con sus dos trazados de la fase 1^a y 2^a, todo ello en el frente de la delimitación del sector Ubedene a dicha vía. El plan parcial desarrolla la totalidad del Eje 1 en todo el frente de la carretera de la Universidad, permitiendo una futura integración inmediata con la ejecución del tranvía proyectada por el Departamento de Transportes del Gobierno Vasco.

Se prevé en la zona central del sector, en el frente de la Subzona residencial de vivienda V.P.O., una sección transversal a partir del eje del futuro tranvía según se indica:

- | | |
|------|-------------------------|
| 3 m. | acera peatonal |
| 5 m. | aparcamiento en batería |
| 7 m. | calzada |
| 1 m. | arcén |

y posteriormente los espacios propios de la infraestructura del tranvía.

La ejecución de la urbanización y posterior plataforma del Eje 1, se integrará en el proyecto del tranvía a la Universidad en redacción por los órganos competentes del Gobierno Vasco. La citada urbanización será por ello coherente con este proyecto y con las indicaciones de diseño que en su caso plantee el Ayuntamiento, sin perjuicio de insistir en el trabajo detallado de coordinación de alineaciones y rasantes realizado en la documentación gráfica de este Plan.

El trazado en planta y alzado de la variante de la carretera foral a ejecutar por el promotor actuante, se ajustará a las previsiones del tranvía entre UPV/EHU y la estación de metro. La pendiente del tramo de calle que ahora se ejecuta será por tanto idéntica a la pendiente de la Avenida en su configuración definitiva.

EJE 2. Es el eje de sustitución de la actual vía de servicios para acceso a los depósitos de agua a Kurkudi.

Se prevé una anchura de 12 m. para su sección mínima.

Se prevén 3 tipos de secciones en su desarrollo:

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

Sección 12 m. 2,5 m. peatón
7,0 m. calzada
2,5 m. peatón

Sección 16 m. 2,5 m. peatón
7,0 m. calzada
2,5 m. aparcamiento
4,0 m. peatón

Sección 18 m. 2,5 m. peatón
7,0 m. calzada
2,5 m. aparcamiento
0,5 m. jardinería
3,0 m. peatón
3,0 m. verde

EJE 3. Es el actual ramal de acceso al colegio y grupo de viviendas. Se amplía considerablemente para facilitar el giro de autobuses y una mejor capacidad de tráfico.

Se prevé una anchura de 14 m. en la sección tipo:

2,5 -3 m. peatón
8 m. calzada
2,5 -3 m. peatón

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

El eje viario de carácter rural U-1 que en la actualidad da acceso a los caseríos Ubedene, es eliminado como tal eje, absorbiéndose en la ordenación general del sector. Se mantiene no obstante un pequeño ramal viario al inicio, para uso de acceso al caserío nº 187.

A.3.4. EQUIPAMIENTOS

Se refieren a un aprovechamiento de 190 viviendas y a la superficie suelo real del sector de 79.003,13 m² que es la superficie del sector ajustada a la topografía real y a la decisión de incremento de la parcela 71, no recogida numéricamente por el Plan General, pero resultante de la concreción gráfica de este plan parcial. En esta superficie no se computa la correspondiente a la de la actual Vía a la Universidad, en su situación actual, cuya urbanización sin embargo, si se adscribe como carga de urbanización al sector Ubedene por decisión municipal.

- Espacios libres y docentes. Se prevé una superficie total de 11.574,13 m². Este equipamiento se plantea de modo integrado por la pequeña dimensión del sector y por la propia decisión municipal de integrar a efectos de planeamiento los suelos docentes con los libres, dada la situación de buen servicio de los segundos en el entorno del sector. Anteriormente ya se ha

indicado el cumplimiento de los estándares dotacionales de estos equipamientos públicos de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de planeamiento.

- Servicios de interés público y social. Dada la pequeña dimensión del sector y el tipo de Unidad de planeamiento inferior a 250 viviendas, se ha previsto su vinculación al uso comercial, situándola en la planta baja de los edificios de viviendas V.P.O. con una superficie de 400 m² construidos, cuantía que cumple el estándar dotacional del Reglamento de planeamiento.

A.3.5. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO A INCLUIR EN LA ORDENACION DEL SECTOR UBEDENE

El sector Ubedene tiene una serie de precedentes de gestión en la ejecución de los Sistemas Generales Territoriales, así como de utilización de su suelo para dar acceso a actuaciones edificadorias colindantes que es necesario tener en cuenta para poder concretar los terrenos a los que se debe aplicar el coeficiente de edificabilidad 0,3 m²/t/m²s, que defina el aprovechamiento urbanístico, edificabilidad urbanística geométrica, posible de situar en su ámbito territorial.

Teniendo en cuenta que en su momento se ocuparon terrenos situados en el borde de la carretera foral de Leioa al Monte Umbe para su ampliación, sin compensación económica, a reserva de tener en cuenta en el futuro su aprovechamiento urbanístico, es preciso tener en cuenta las superficies afectadas por dicha ocupación anticipada.

Para considerar la cuantía de las superficies que deben ser tenidas en cuenta a efecto del cálculo del aprovechamiento urbanístico, recogemos lo indicado por los servicios técnicos municipales en la Aprobación inicial del Plan Parcial, apartado número 7, según relación adjunta:

PERMISOS DE OCUPACION OTORGADOS CON OCASIÓN DE LA MODERNIZACIÓN DE LA CARRETERA FORAL DE LEIOA AL ALTO DE UMBE

Nº PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE OCUPADA (m ²)
30	PEDRO BARCENA AURREKOETXEA	229,00
31	PRUDENCIO UDONDO SARRIA	88,02
33	RAFAEL ANDRES	171,74
35	JUAN ZABALA ARELLANO	347,55
36	ADOLFO ARRANZ Y JUAN OLEAGA	282,18
37	ASOCIACION DE LA PRENSA	296,36
38	ADOLFO ARRANZ Y JUAN OLEAGA	327,75
SUMA		1.742,60

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
18 SET. 2010
El Secretario

Atravesando el sector Ubedene en dirección Norte-Sur, se efectuó en su día una expropiación de los terrenos precisos para ejecutar una conducción de alta de la red de abastecimiento de agua del Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Bizkaia. De dicha superficie, una fracción se

transforma en parcelas dotacionales de carácter local y parcelas privadas y otra mantiene, bajo rasante, la calificación urbanística de Sistema General de Abastecimiento de Agua y en superficie la calificación de Sistema Local viario y Sistema Local de espacios libres.

La utilización de la calificación urbanística superpuesta en dos niveles, el nivel bajo rasante como Sistema General y el nivel sobre rasante como Sistema Local, se realiza de acuerdo con los criterios de la Doctrina al uso, criterios que han quedado confirmados explícitamente con lo establecido en el artículo 17 de la Ley estatal de suelo 8/2007.

Teniendo en cuenta que el artículo 35 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, establece que los Sistemas Generales existentes y que quedan consolidados por la ordenación urbanística no se tienen en cuenta para el cálculo de la edificabilidad media, es decir, no aportan aprovechamiento urbanístico a los ámbitos de ordenación en los que se sitúan, no se tienen en cuenta para el cálculo de la edificabilidad urbanística, las superficies que en su momento fueron expropiadas por el Consorcio y que en la ordenación del sector Ubedene mantienen la calificación urbanística de Sistema General.

Tampoco se tiene en cuenta a dichos efectos, la superficie del acceso existente al conjunto residencial situado al Norte del sector Ubedene, al considerar que, en su momento, ya se tuvo en cuenta para posibilitar la edificación existente.

De todo el resto de la superficie del sector, se realiza una división con dos tipos de superficies, la que se define como Subzona residencial consolidada, constituida por cuatro parcelas actualmente edificadas y, el resto de la superficie del sector.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, las superficies que se utilizan para calcular el aprovechamiento urbanístico a incluir en el sector, son las denominadas en el plano G.1. titulado "Concreción de las superficies con aprovechamiento lucrativo". Dichas superficies son dos, la denominada "Subzona residencial consolidada" y la denominada "Resto de superficies del sector Ubedene".

La superficie de las cuatro parcelas que constituyen la Subzona residencial consolidada, asciende a 4.436,83 m² y la superficie de los terrenos incluidos en el Resto de superficies del sector Ubedene alcanza a 69.741,02 m².

La edificabilidad urbanística que se debe desarrollar, por la ordenación pormenorizada del sector Ubedene en las Subzonas privadas con aprovechamiento lucrativo, excluidas las Subzonas residenciales consolidadas, asciende a (1.742,60 m² + 69.741,02 m²) x 0,3 m² de techo/m² de suelo = 21.445,08 m²t.

A.3.6. SUELO DE LA SUBZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA

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



Dentro del ámbito del sector existen varias superficies de suelo que se hallan ocupadas por edificación de baja densidad. Se incluyen en la Subzona residencial consolidada SZR-C y se prevé para estas parcelas, el mantenimiento de las edificaciones y usos existentes, aplicándoles un régimen u ordenanza de acuerdo con las ordenanzas del Plan Parcial, que incluye una ordenanza de sustitución.

La edificación existente se considera "Edificación existente tolerada", permitiéndose obras de reforma y adecentamiento pero no de ampliación. En caso de sustitución se estará a lo establecido en las ordenanzas de sustitución, aplicando la edificabilidad indicada en el anterior apartado de esta Memoria.

Del total de la edificabilidad urbanística sobre rasante, fijada en 21.445,08 m² de techo, 124 x 85 = 10.540 m² construidos, se reservan a albergar las viviendas de protección oficial, 400 m² construidos se destinan a albergar el uso de comercio en los edificios de vivienda colectiva de V.P.O. y el resto, es decir 10.505,08 m² de techo se reparten entre las Subzonas de vivienda adosada, bifamiliar y unifamiliar.

A.4. DOCUMENTACION NORMATIVA DEL PLAN GENERAL

A.4.1. INTRODUCCION

A continuación se recogen los datos de la Normativa urbanística contenidos en la última Modificación del Plan General de Leioa, en los que se explicitan todos los aspectos normativos de ordenación y gestión que afectan al sector Ubedene.

A.4.2. FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SEGÚN EL PLAN GENERAL

5. Condiciones de la edificación.

Existen dos bloques diseñados como edificación impuesta, recogida en los planos de ordenación (diseño urbano) recogemos sus características en el siguiente cuadro.

Edificio número	Superficie edificable	Altura máxima	Número de viviendas u otro uso (*)
1	2.700	B+5	25 (15 VPO) (**)
2	3.000	B+4	30
No diseñada	1.721		21

(*) El número de viviendas tiene el carácter de máximo
 (**) La ubicación de las viviendas de protección pública (VPO) tiene carácter orientativo

Para el resto de la edificación:

Parcela mínima de parcela neta edificable 800 m².

Ocupación máxima: 50%

Altura máxima edificación: 12 metros

Altura máxima en número de plantas: B+3.

Separación a colindantes y viales: 6 metros

Separación entre edificios: 8 metros.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución:

Unidad de Ejecución número	Superficie de la U.E.	Superficie edificable	Observaciones
24A-1	3.934	2.700	15 BOE
24A-2	3.673	1.721	Estudio de Detalle
24A-3	6.436	3.000	

Artículo 9.3.7.- Sector de Ubedene

1. Ámbito y características

Número del Sector: 34

Denominación: Ubedene

Cuatrienio: 1.

Uso global o calificación: Residencial

Sistemas generales adscritos:

- Subida a UPV: 1.461 m²

Corresponde a un sector en la zona norte del municipio en colindancia con los campos deportivos municipales de Sarriena y el grupo centro escolar de Askartza.

Superficie total del sector: 73.368 m².

Superficie total menos sistemas generales existentes y previos: 71.907 m².

2. Aprovechamientos previstos

Viviendas dentro de ordenación: 3

Viviendas fuera de ordenación: 0

Número de viviendas: 182

Densidad máxima de planeamiento: 25,3 viviendas/Ha.

Número de V.P.O.: 118

El número de viviendas es indicativo, pudiendo alterarse en un 20%. En caso de alterarse el número de viviendas libres, lo hará en la misma proporción el de VPO.

3. Régimen de usos

Uso característico (del cuatrienio)

5. Residencial en tipología de edificación abierta en régimen de V.P.O.

Usos autorizados

2. Comunicaciones

3. Infraestructuras en todas sus categorías.

4. Equipamientos en todas sus categorías.

5. Residencial en todas sus categorías. Al menos 118 viviendas lo serán en régimen de VPO, destinando a las mismas un mínimo de 10.030 m²

6.1. Oficinas, con el límite del 5% de la superficie total edificable.

6.2. Comercio al por menor que tendrá el límite del 5% de la superficie total edificable.

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.

7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 3% 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.

4. Coeficientes de ponderación relativa.

4. Equipamiento en todas sus categorías: 0,77

5. Residencial (vivienda libre): 1,00.

5. Residencial (VPO): 0,20

6.1. Oficinas: 1,08.

6.2. Comercio al por menor: 1,50.

7.2. Almacén compatible con vivienda: 0,65

5. Condiciones urbanísticas

Coeficiente de techo: 0,300 m²/m²

Aprovechamiento tipo cuatrienio: 0,183 m²/m²

Edificabilidad geométrica total: 21.644 m².

Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado: 13.743 m²

6. Régimen de la edificación

Parcela mínima neta edificable: 400 m².

Ocupación máxima sobre parcela neta edificable: 40%.

Altura máxima al alero de la edificación en metros: 13 metros.

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4 incluida la baja.

Separación a colindantes: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.

Separación a viales: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.

Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior.

7. Sistema de actuación

El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de compensación.

El Plan Parcial podrá dividir la gestión del sector en polígonos o unidades de actuación.

8. Plazos de desarrollo y ejecución

El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del primer cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal, podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si este fuera de iniciativa privada.

A.5. ANEXO I A LA MEMORIA. CUADRO DE CARACTERISTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANISTICOS

A.5.1. INTRODUCCION Y DEFINICIONES

La ordenación pormenorizada que realiza este Plan Parcial se define de conformidad con sus objetivos y con la descripción de la ordenación realizada en los anteriores apartados de esta Memoria.

La ordenación pormenorizada, se plasma en el plano de ordenación O.1 titulado "Ordenación pormenorizada" en la cuál se ha realizado la subzonificación de acuerdo con el carácter de la titularidad del suelo que define la ordenación pormenorizada, en cumplimiento de la necesidad de definir el régimen final de la propiedad del suelo.

Al efecto se han definido dos grandes grupos, las Subzonas residenciales de vivienda adosada, vivienda bifamiliar, vivienda unifamiliar y de VPO en las cuales se residencia una fracción de la edificabilidad urbanística anteriormente indicada en el apartado A.3.6. de esta Memoria y la Subzona residencial consolidada en la que se sitúa por medio de la ordenanza de sustitución la edificabilidad urbanística correspondiente a la superficie de sus cuatro parcelas.

Las Subzonas anteriormente indicadas, serán suelos de dominio privado y la ordenación pormenorizada establece otro grupo de Subzonas cuyos terrenos serán de dominio y uso o servicio público, es decir, las Subzonas que se destinan a albergar y constituir los Sistemas locales de Centros docentes, espacios libres y de vialidad rodada, sin perjuicio de la definición superpuesta, bajo rasante del Sistema General de Abastecimiento de Agua.

En cuanto a las Subzonas dotacionales públicas que se destinan a albergar y constituir los Sistemas locales del sector Ubedene, estas son las siguientes:

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

a. Subzona de Sistema Local viario. La constituyen la calzada rodada, las aceras y los aparcamientos públicos al aire libre, así como en su caso las superficies con tratamiento blando que se puedan definir para completar la totalidad de los terrenos calificados como Sistema Local viario.

b. Subzona de espacios libres. Se corresponde con los espacios libres del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Forma parte de las zonas verdes o espacios libres del artículo 50 del Texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

c. Subzona escolar. No se define como tal en el plano O.1 titulado "Ordenación pormenorizada" ya que se contiene conjuntamente con los espacios libres en la Subzona SLEL-4, según se ha indicado anteriormente en esta Memoria.

A.5.2. CUADRO DE LAS SUPERFICIES DE LAS SUBZONAS RESIDENCIALES Y DE LAS SUBZONAS VIARIAS PRIVADAS MIXTAS

SUBZONAS PRIVADAS RECEPTORAS DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA ADOSADA	NOMENCLATURA DE SUBZONA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EN M2.	% DEL SECTOR
SZR_AD	vivienda adosada			
SZR_AD - 1	vivienda adosada	1.400,38	1,77%	
SZR_AD - 2	vivienda adosada	2.148,35	2,72%	
SZR_AD - 3	vivienda adosada	1.477,07	1,87%	
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA ADOSADA	SZR_AD	vivienda adosada	5025,80	6,36%
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA BIFAMILIAR	SZR_BF	vivienda bifamiliar		
SZR_BF - 1	vivienda bifamiliar	1.550,46	1,96%	
SZR_BF - 2	vivienda bifamiliar	1.978,27	2,50%	
SZR_BF - 3	vivienda bifamiliar	1.795,46	2,27%	
SZR_BF - 4	vivienda bifamiliar	3.639,36	4,61%	
SZR_BF - 5	vivienda bifamiliar	1.893,70	2,40%	
SZR_BF - 6	vivienda bifamiliar	1.236,62	1,57%	
SZR_BF - 7	vivienda bifamiliar	2.816,90	3,57%	
SZR_BF - 8	vivienda bifamiliar	1.854,38	2,35%	
SZR_BF - 9	vivienda bifamiliar	7.689,13	9,73%	
SZR_BF - 10	vivienda bifamiliar	2.397,81	3,04%	
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA BIFAMILIAR	SZR_BF	vivienda bifamiliar	26852,09	33,99%
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	SZR_UF	vivienda unifamiliar		
SZR_UF - 1	vivienda unifamiliar	837,35	1,06%	
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	SZR_UF	vivienda unifamiliar	837,35	1,06%
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	SZR_VPO	vivienda VPO		
SZR_VPO - 1	vivienda VPO	7.184,25	9,09%	
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	SZR_VPO	vivienda VPO	7184,25	9,09%
SUBZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA	SZR_C	vivienda		

SZR_C - 1	vivienda	1.150,59	1,46%	
SZR_C - 2	vivienda	1.008,56	1,28%	
SZR_C - 3	vivienda	1.388,86	1,76%	
SZR_C - 4	vivienda	888,82	1,13%	
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA CONSOLIDADA	SZR_C	vivienda	4436,83	5,62%
SUBZONAS PRIVADAS DE VIALIDAD MIXTA RODADA - PEATONAL SUBZONA VIARIA PRIVADA MIXTA	NOMENCLATURA DE SUBZONA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EN M2.	% DEL SECTOR
SZV_PR	red viaria			
SZV_PR - 1	red viaria	1.026,76	1,30%	
SZV_PR - 2	red viaria	706,07	0,89%	
SZV_PR - 3	red viaria	288,17	0,36%	
SZV_PR - 4	red viaria	512,22	0,65%	
SZV_PR - 5	red viaria	177,02	0,22%	
SZV_PR - 6	red viaria	470,93	0,60%	
SZV_PR - 7	red viaria	2.947,72	3,73%	
TOTAL SUBZONA VIARIA PRIVADA MIXTA		red viaria	6.128,89	7,76%

La superficie de propiedad privada alcanza el 63,88% de la superficie total del sector Ubedene, incluyendo el 7,76% de las Subzonas viarias privadas mixtas, cuyo desglose se ha indicado anteriormente. El 36,12% restante se cede al Ayuntamiento como terreno de dotaciones públicas.

A.5.3. NUMERO DE VIVIENDAS

En el sector Ubedene y de acuerdo con este Plan Parcial se pueden edificar en las Subzonas residenciales de vivienda adosada unifamiliar y bifamiliar un total de 66 nuevas viviendas, Además en la Subzona residencial VPO se permite construir 124 nuevas viviendas, dando un total de 66 + 124 = 190 viviendas de nueva planta.

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

A.5.4. CUADRO DE LAS SUPERFICIES DE LAS SUBZONAS DOTACIONALES

SUBZONAS DOTACIONALES PUBLICAS SISTEMAS LOCALES	NOMENCLATURA DE SUBZONA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EN M2.	% DEL SECTOR
SUBZONA VIARIA	SLV	red viaria		
SLV-1 (eje-1)	red viaria	3039,08	3,85%	
SLV-2 (eje-2)	red viaria	12273,95	15,54%	
SLV-3 (eje-3)		1401,73	1,77%	
SLV-4 (eje-4)	red viaria	249,03	0,32%	
TOTAL SUBZONA VIARIA	SZVI	red viaria	16963,79	21,47%
SUBZONA ESPACIOS LIBRES	SLEL	espacios libres		
SLEL1	espacios libres	573,04	0,73%	
SLEL2	espacios libres	1.018,72	1,29%	
SLEL3	espacios libres	1.237,33	1,57%	
SLEL4	espacios libres	636,23	0,81%	

SLEL5	espacios libres	970,17	1,23%
SLEL6	espacios libres	4.106,11	5,20%
SLEL7	espacios libres	1.839,84	2,33%
SLEL8	espacios libres	1.192,69	1,51%
TOTAL SUBZONA ESPACIOS LIBRES		11.574,13	14,65%
	espacios libres		
TOTAL SUBZONAS PUBLICAS		28537,92	36,12%

A.5.5. EDIFICABILIDADES URBANISTICAS SOBRE RASANTE DE LAS SUBZONAS RESIDENCIALES

Una vez concretado en el apartado A.3.5. de esta Memoria, la cuantía de la edificabilidad urbanística destinada al uso de vivienda de V.P.O., la destinada al uso de comercio y la destinada al uso de vivienda libre en las Subzonas libres de edificación, procede realizar la asignación a cada una de las Subzonas indicadas de la edificabilidad sobre rasante emitida en ellas.

De esta forma, una vez definido igualmente el tipo edificatorio y el número de viviendas posibles de realizar en cada una de las Subzonas, se completa la asignación de los datos urbanísticos necesarios para su posterior ejecución.

A dichos efectos se han considerado los siguientes criterios en relación con la superficie construida promedio de cada uno de los tipos edificatorios de vivienda posibles de realizar en cada una de las Subzonas citadas.

La superficie promedio de las viviendas de protección oficial, se ha fijado en 85 m² construidos, la superficie promedio de las viviendas adosadas libres, se ha fijado en 144 m² construidos, la de las viviendas bifamiliares en 164 m² construidos y las dos viviendas unifamiliares se ha fijado en 192,52 m² construidos, al objeto de agotar prácticamente la edificabilidad máxima sobre rasante designada al uso de vivienda libre de nueva planta.

Al objeto de poder visualizar con facilidad los datos indicados y la asignación de edificabilidades en cada una de las Subzonas, se acompaña a continuación un cuadro que recoge todos los datos anteriormente indicados, incluyendo también el número máximo de viviendas.

TEXTO REFUNDIDO APROBACION DEFINITIVA V1. PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE. MUNICIPIO DE LEIOA

DATOS DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA DE LAS SUBZONAS PRIVADAS RESULTANTES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL UBEDENE

SUBZONAS PRIVADAS RECEPTORAS DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	NOMENCLATURA DE SUBZONA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EN M2.	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	NUMERO DE VIVIENDAS
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA ADOSADA LIBRE	SZR_AD	vivienda adosada			
	SZR_AD - 1	vivienda adosada	1.400,38	432,00	3
	SZR_AD - 2	vivienda adosada	2.148,35	864,00	6
	SZR_AD - 3	vivienda adosada	1.477,07	1.008,00	7
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA ADOSADA LIBRE	SZR_AD	vivienda adosada	5.025,80	2.304,00	

SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA BIFAMILIAR	SZR_BF	vivienda bifamiliar			
SZR_BF - 1	vivienda bifamiliar	1.550,52	328,00	2	
SZR_BF - 2	vivienda bifamiliar	1.978,37	656,00	4	
SZR_BF - 3	vivienda bifamiliar	1.794,44	656,00	4	
SZR_BF - 4	vivienda bifamiliar	3.639,36	1.312,00	8	
SZR_BF - 5	vivienda bifamiliar	1.893,70	656,00	4	
SZR_BF - 6	vivienda bifamiliar	1.236,61	328,00	2	
SZR_BF - 7	vivienda bifamiliar	2.816,89	984,00	6	
SZR_BF - 8	vivienda bifamiliar	1.854,38	656,00	4	
SZR_BF - 9	vivienda bifamiliar	7.689,13	1.832,54	11	
SZR_BF - 10	vivienda bifamiliar	2.397,81	600,00	4	
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA BIFAMILIAR	SZR_BF	vivienda bifamiliar	26.851,21	8.008,54	49
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	SZR_UF	vivienda unifamiliar			
SZR_UF - 1	vivienda unifamiliar	837,36	192,54	1	
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	SZR_UF	vivienda unifamiliar	837,36	193	1
TOTAL SUBZONAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA LIBRE	SZR	vivienda libre	32.714,37	10.505,08	66,00
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	SZR_VPO	vivienda VPO			
SZR_VPO - 1	vivienda VPO	7.184,25	10540	124	
EDIFICABILIDAD DESTINADA AL USO DE COMERCIO		comercio		400	
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	SZR_VPO	vivienda VPO	7184,25	10940	124
TOTAL SUBZONAS RESIDENCIALES CON EDIFICACION DE NUEVA PLANTA	SZR	vivienda	39.898,62	21.445,08	190

Bilbao, Septiembre de 2008
 LOS ARQUITECTOS

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

El Secretario,

Juan María Uriarte Ortiz

+ LQ +
 Juan Ángel Arechavaleta Marín

G
 Anton Agirre Goitia Aretxabaleta

H
 Iñaki Peña Gallano

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA S.A. . ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO . Marqués del Puerto 9.3 48008 BILBAO 944160600
Arkitektoideak . Arquitectos Asociados: Mikel Aguirre Pérez . Anton Agirre Goitia Aretxabaleta . Eduardo de Felipe Alonso Iñaki Peña Gallano

DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18/01/2008
El Secretario.

DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Artículo 1. Ámbito territorial

Las determinaciones del presente plan parcial tienen carácter normativo en el ámbito territorial del sector, definido en la documentación gráfica del plano O.1 con una línea continua reforzada con puntos negros situados sobre ella.

Artículo 2. Entrada en vigor

La entrada en vigor de las determinaciones del plan parcial Ubedene se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente, y regirá hasta que sean modificadas estas determinaciones mediante el procedimiento correspondiente.

Artículo 3. Terminología

De modo general se adopta la terminología del Texto refundido de la vigente ley del suelo de 1976 y de sus reglamentos. De modo particular se adopta la terminología establecida por el plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

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

Artículo 4. Documentos normativos

1. Son documentos normativos aquellos cuyas determinaciones son de obligado cumplimiento. A continuación se indica la naturaleza normativa de cada uno de los documentos del presente plan parcial.

- a) De la documentación gráfica son documentos normativos los planos O.1, O.2 y O.3. En este último plano el carácter normativo se aplicará de acuerdo con las determinaciones de flexibilidad que se indican posteriormente, artículos 18.2 y 25.3, ambos de estas ordenanzas reguladoras.
- b) De la documentación escrita son documentos normativos estas ordenanzas reguladoras.

2. La interpretación del contenido normativo de los planos anteriormente indicados, se ha de realizar de acuerdo con lo establecido en estas ordenanzas reguladoras. El resto de los planos, tanto de información como de ordenación, tienen carácter orientativo y explicativo de las determinaciones de este plan parcial.
3. Las posibles discordancias entre los planos con carácter normativo y las ordenanzas reguladoras se deberán saldar a favor del contenido de las ordenanzas reguladoras, con las excepciones indicadas en estas ordenanzas.
4. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente.
5. El plano O.5 titulado "Ordenación base. Imagen figurativa", tiene exclusivamente una función de aproximarse a fases posteriores de la proyección (urbanización, edificación, etc.). Permiten conocer mejor los resultados formales a futuro del plan parcial, aunque su cumplimiento no sea obligatorio, es decir, no tiene carácter normativo.

CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 5. Zonas

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

1. En los terrenos incluidos en la delimitación del sector, se diferencian dos Zonas, atendiendo a su calificación global, la cual se aplica teniendo en cuenta en un caso la naturaleza del dominio público existente y en otro la naturaleza privada de los terrenos. Las Zonas citadas son las siguientes:

- a) Zona del Sistema General de Abastecimiento de Agua. SGIAA, a la cual se le aplica la calificación citada en cotas bajo rasante en las que se sitúan las instalaciones en alta del abastecimiento de agua, titularidad del Consorcio de Aguas Bilbao-Bizkaia.
- b) Zona Residencial Ubedene que comprende la totalidad de la superficie del sector de dicho nombre, con la salvedad de lo indicado en relación a la calificación bajo rasante de los terrenos de la Zona SGIAA anteriormente indicada. Esta Zona residencial es una Zona privada con aprovechamiento lucrativo.

2. La totalidad del suelo destinado, por la ordenación pormenorizada de este plan, a albergar Sistemas Generales y Locales pasará a dominio público con su ejecución. El resto de los terrenos del sector permanecerá de titularidad privada, correspondiendo su mantenimiento a las comunidades de vecinos en que habrán de constituirse los futuros titulares de las edificaciones. La Zona residencial Ubedene se subdivide en Subzonas por la ordenación pormenorizada de este plan

parcial, de acuerdo con lo indicado en el plano O.1 titulado "Ordenación pormenorizada" y en los posteriores artículos de estas ordenanzas.

Artículo 6. Zonas del Sistema General viario SGVM y de abastecimiento de agua SGIAA

1. La Zona del Sistema General viario SGVM está constituida por los terrenos ocupados por la actual Vía de acceso a la Universidad. Dicha Zona es exterior a la delimitación del sector. Se adscribe a su ejecución como carga de urbanización, de forma que los adjudicatarios de las parcelas lucrativas del sector Ubedene paguen el coste de las obras que permitan su reurbanización y adecuación al nuevo trazado originado por la compatibilización precisa con los trazados del nuevo tranvía proyectado de Lamiako a la Universidad, de acuerdo con lo que se establezca en el reparto de cargas y beneficios.
2. Zona del Sistema General de Abastecimiento de Agua SGIAA, titularidad del Consorcio. Constituye una franja regular de 14 metros de anchura que atraviesa el sector de Norte a Sur. La calificación urbanística de esta Zona se aplica en el nivel bajo rasante, sin perjuicio de la calificación superpuesta en el nivel sobre rasante de las Subzonas del Sistema Local de Espacios Libres SLEL y de la Subzona SLV del Sistema Local Viario del Eje nº 2.

Artículo 7. Subzonas de los Sistemas Locales del sector Ubedene

1. Subzonas de sistema local viario SLV. Incluye el suelo destinado a red viaria, aparcamientos y superficies con tratamiento blando vinculadas a su protección.
2. Subzonas de espacios libres SLEL. Incluye el suelo de espacios libres del sector.

Artículo 8. Subzonas privadas

Las Subzonas privadas en las que se sitúa el aprovechamiento lucrativo del sector son las siguientes:

- a. Subzona residencial de vivienda adosada SZRAD. Se destina al uso predominante de vivienda libre con el tipo edificatorio de vivienda adosada.
- b. Subzona residencial de vivienda bifamiliar SZRBF. Se destina al uso predominante de vivienda libre con el tipo edificatorio de vivienda bifamiliar, con la tolerancia del tipo edificatorio de vivienda unifamiliar.
- c. Subzona residencial de vivienda unifamiliar SZRUF. Se destina al uso predominante de vivienda libre con el tipo edificatorio de vivienda unifamiliar.

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

- d. Subzona residencial consolidada. SZRC. En ella se admite la edificación actual como "Edificación Tolerada". En caso de derribo y sustitución la nueva edificación tendrá un aprovechamiento que será el resultado de aplicar al suelo de cada parcela los parámetros urbanísticos del resto del suelo vacante del sector. Se destina al uso predominante de vivienda libre con los tipos edificatorios de vivienda uni y bifamiliar.
- e. Subzona residencial de VPO. SZVRPO. Se destina al uso predominante de vivienda de protección oficial VPO de régimen general. En los edificios a construir en esta Subzona, además del uso de vivienda VPO, se admite el uso 6.2. Uso comercial al por menor de carácter no concentrado.
- f. Subzona viaria privada mixta. SZVPR. Se destina a albergar el uso de vialidad rodada y peatonal, aparcamiento privado y de espacios libres de carácter privado. En los terrenos así calificados no se permite edificación alguna, siendo una Subzona de titularidad, conservación y mantenimiento privados.

Artículo 9. Regulación de los usos en las diversas Zonas y Subzonas

Para establecer la regulación de los usos en cada una de las Zonas y Subzonas que se establecen por la ordenación pormenorizada de este plan parcial, se siguen las definiciones y la división en categorías del artículo 6.2.2 titulado "Usos permitidos y prohibidos" y la clasificación de usos del artículo 6.3.1. "Introducción", ambos de las normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

Artículo 10. Régimen de Usos en la Zona del Sistema General viario. SGVM

La regulación de usos de los terrenos del Sistema General viario, es la establecida al efecto por las Normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

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

Artículo 11. Régimen de usos en la Zona del Sistema General de Abastecimiento de Agua SGIAA.

1. Al Oeste del sector, cruzándolo transversalmente, se ubica la conducción forzada Arriaga-Kurkudi de aguas potables y el camino de acceso a la sala de válvulas de Kurkudi, vinculadas ambas administrativamente al "Consorcio de Aguas Bilbao-Bizkaia". La conducción forzada en alta, forma parte del Sistema General de Redes existentes en el municipio, y se sitúa en terrenos de una Zona de Sistema General de Abastecimiento de agua SGIAA soportada por una superficie de suelo con forma de faja de 14 metros de ancho, destinada a asegurar su perfecto mantenimiento.

2. De acuerdo con ello, es posible la ubicación en superficie de los usos asignados por el plan parcial a las Subzonas de Sistemas Locales de red viaria y espacios libres, siempre que se asegure que de

los mismos no haya de derivar perjuicio alguno para la conducción subterránea, ni dificultades para su reparación o revisión. En cualquier caso el proyecto de urbanización deberá respetar las exigencias correspondientes del Consorcio.

3. El plan parcial prevé una franja de 14 metros de anchura, ligeramente superior a la de estricta propiedad del Consorcio, a efectos de la mejor adaptación a cualquier incidencia del trazado real de la red. En esta franja además de las exigencias especiales que determina el convenio, queda prohibida la construcción de todo tipo de edificaciones y son de aplicación todas las limitaciones y exigencias que el Consorcio establece para este tipo de instalaciones, como es el acceso libre y permanente de su personal a cualquier punto de la franja.

Se autoriza la ubicación dentro de la franja, en situación sobre rasante, de los usos permitidos en las Subzonas del Sistema Local Viario SLV y del Sistema Local de espacios libres SLEL.

Artículo 12. Régimen de Usos en las Subzonas del Sistema Local Viario SLV

1. La definición de los uso usos permitidos y dentro de ellos del uso característico y de los usos tolerados así como de los prohibidos en estas Subzonas, es la siguiente:

USO CARACTERÍSTICO:

Uso 2 Uso de Comunicaciones en Categoría 1^a. Uso 2.1. Uso de Red viaria. Uso 2.5. Uso de estaciones de servicio de suministro de carburantes y Uso 2.6. Uso de estacionamiento y aparcamiento de vehículos.

USOS TOLERADOS:

Uso 3. Uso de Infraestructuras. En el subsuelo.

USOS PROHIBIDOS:

Todos aquellos que no se encuentren comprendidos en los anteriores.

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

2. Se podrá ubicar en los terrenos de las Subzonas viarias, cualquier tipo de infraestructura que sea precisa para la urbanización del sector y de los Sistemas Generales, incluso las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, gas, saneamiento, energía y telefonía, aunque tengan un nivel de servicio superior al del sector, con el condicionado de establecerse en el subsuelo.

3. La ubicación de los usos permitidos se deberá realizar con las características técnicas precisas

para que no suponga menoscabo de la correcta ubicación y funcionamiento del uso principal.

4. En cualquier caso se respetarán las normas del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del Plan General para el Uso 2. Uso de comunicaciones y para el Uso 3. Uso de Infraestructuras.

Artículo 13. Régimen de Usos en las Subzonas de Espacios Libres SSEL

1. La definición de los usos permitidos y dentro de ellos de los usos característicos y tolerados, así como de los prohibidos en los terrenos de estas Subzonas, es la siguiente:

USO CARACTERÍSTICO

Uso 8. Uso de espacios libres y Zonas verdes. En categoría 1. Uso de Zonas verdes y áreas peatonales de titularidad pública.

USOS TOLERADOS

Uso 3. Uso de Infraestructuras. Ejecutadas de forma que no impidan la correcta utilización del uso característico. Ubicadas de modo general en el subsuelo, podrán situarse en el suelo cuando el Ayuntamiento lo juzgue conveniente.

Uso 4. Uso de equipamiento. Se permite en Categoría 2. Uso 4.2. Uso deportivo, en instalaciones al aire libre sin edificación.

2. En estas Subzonas se permiten las actividades vinculadas al esparcimiento y recreo de la población y las pequeñas instalaciones y edificaciones destinadas a los usos complementarios, así como la implantación de cualquiera de las redes de las infraestructuras precisas para la total urbanización del sector, siempre que sean subterráneas.

3. En la Subzona SZEL-6, la definición del uso característico y de los usos tolerados, así como de los prohibidos en los terrenos de esta Subzona es la siguiente:

USOS CARACTERÍSTICO

Uso 8. Uso de espacios libres y Zonas verdes en categoría 1^a. Uso de Zonas verdes y áreas peatonales y Uso 4. Uso de equipamiento en categoría 3. Docente.

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

USOS TOLERADOS

Uso 3. Uso de Infraestructuras. Ejecutadas de forma que no impidan la correcta utilización de los usos característicos, y en cualquier caso situadas en el subsuelo.

USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso característico y en los usos tolerados.

En esta Subzona SZEL-6, se permite como uso tolerado, la implantación de cualquiera de las redes de las infraestructuras precisas para dotar a la Subzona de la urbanización necesaria, siempre que sean subterráneas.

En cualquier caso, dadas las especiales condiciones del equipamiento docente en el entorno del sector Ubedene, el Ayuntamiento de Leioa podrá decidir, en su caso, el uso característico a situar en concreto en esta Subzona.

Artículo 14. Adscripción de los terrenos destinados a dotaciones públicas

El Ayuntamiento queda obligado a adscribir los terrenos destinados a Sistemas Locales a los usos establecidos en los artículos 12 y 13 de estas ordenanzas reguladoras. No obstante para ajustarse a las necesidades reales de equipo municipal, podrá modificar dichos usos pormenorizados, siempre que los que se implanten conserven su carácter público.

Artículo 15. Régimen de Usos en las Subzonas Residenciales de Vivienda Libre.

1. En los apartados posteriores de este artículo se establecen los usos permitidos y dentro de ellos el característico y los tolerados, así como los usos prohibidos, posibles de situar en cada una de las Subzonas residenciales de vivienda libre. En cada Subzona se admiten los edificios destinados al uso de vivienda libre, con el tipo edificatorio indicado en la definición de cada una de las Subzonas, según se contiene en el artículo 8.1 de estas ordenanzas reguladoras.

2. La relación de los usos característicos, tolerados y prohibidos, posibles de situar en los terrenos de estas Subzonas es la siguiente:

USO CARACTERÍSTICO:

Uso 5. Uso residencial. En Categoría 1, Vivienda unifamiliar, bifamiliar o adosada. Para el tipo

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

edificatorio de cada una de las Subzonas, ver lo indicado en el artículo 8.1.

USOS TOLERADOS:

Uso 2. Uso de comunicaciones en Categoría 5. Uso 2.5. Uso de estacionamiento y aparcamiento de vehículos de titularidad privada.

Uso 7. Uso Terciario en Categoría 1.1. Uso de despachos de profesionales, oficina compartida con vivienda pero manteniendo el uso principal, según el condicionamiento de los artículos 6.3.30 y 6.3.40 de las Normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

Uso 8. Uso de espacios libres y Zonas verdes en Categoría 3. Espacios libres de uso y propiedad privada.

Uso de trastero en plantas bajo rasante y en plantas bajo cubierta.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no incluidos en los dos anteriores.

Artículo 16. Régimen de Usos en la Subzona Residencial VPO

1. En esta Subzona son de aplicación las leyes, normas, órdenes y disposiciones generales, que se determinen para las viviendas de protección oficial por la Administración competente.
2. La definición del uso principal, de los usos permitidos y dentro de ellos del uso característico, de los usos tolerados, así como de los prohibidos en los terrenos de esta Subzona es el siguiente:

USO CARACTERÍSTICO

Uso 5. Uso residencial. En categoría 2 Vivienda colectiva. En régimen de "Vivienda de Protección oficial" VPO de régimen general.

USOS TOLERADOS

- a) En planta baja:

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
18 SEI. 2018
EI
El Secretario,

Uso 4. Uso de Equipamiento. En todas las categorías. La categoría 7 se admite solamente cuando su carácter sea privado.

Uso 6. Uso Terciario. En categoría 1. Uso de Oficinas en situación 1.2 y en categoría 2. Uso Comercial al por menor de carácter no concentrado.

Uso 7. Uso Productivo. En categoría 1. Uso industrial en situación b) del artículo 6.2.1., con las limitaciones establecidas en el apartado 1.1 del artículo 6.3.46, ambos de las normas urbanísticas del Plan General de Leioa. En categoría 2. Uso de almacén compatible con vivienda, sin comercio al por mayor, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.1 del artículo 6.3.46 de las normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

Uso 2. Uso de Comunicaciones. En categoría 2.6. Uso de garaje. Según lo indicado por los artículos 6.3.13, 6.3.14 y 6.3.16 de las Normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

b) En plantas bajo rasante

Uso 3. Infraestructuras. Se admiten en todas las categorías excepto en la 6 y siempre que sean precisas para el funcionamiento del edificio. En la categoría 1 se deberá cumplir lo exigido por la normativa referente a "Condiciones particulares de la Red de Energía Eléctrica y de la Red de Comunicaciones".

Uso 2. Uso de Comunicaciones. En categoría 2.6. Uso de garaje. Según lo indicado por los artículos 6.3.13, 6.3.14 y 6.3.16 de las Normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

Uso de trasteros. Con las condiciones señaladas al efecto en la normativa del Plan General.

c) En planta bajo cubierta

Uso de Trasteros. Según lo indicado en el artículo 7.4.8 de las Normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

USOS PROHIBIDOS

Se consideran prohibidos los no incluidos en los anteriores y en cualquier caso aquellos que sean incompatibles con el uso característico.

SECCIÓN 2^a. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 17. Contenido y base cartográfica

1. Se podrán realizar estudios de detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en los artículos 65 y 66 del reglamento del Planeamiento y en el artículo titulado "Estudios de detalle" de las Normas urbanísticas del Plan General.
2. Se redactarán sobre base cartográfica homogénea con la utilizada para la ordenación del presente plan parcial. La escala mínima de su documentación gráfica se editará a 1:500.

Artículo 18. Ámbito para la redacción de los estudios de detalle cuyo objeto se dirija al reajuste de las rasantes de las calles del Sistema Local viario y de las Subzonas viarias privadas mixtas

1. Cuando se trate de reajustar las rasantes de los ejes viarios o mixtos del plan parcial, el estudio de detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo un tramo de un eje completo y en su caso los ejes viarios privados que resulten afectados por sus reajustes.
2. No se considerará reajuste de las rasantes de los ejes varios o mixtos, aquellas modificaciones que alteren en más de 1,50 metros de altura las rasantes definidas en los planos O.3-1 y O.3-2 titulados "Perfiles longitudinales de la vialidad rodada" y "Perfiles longitudinales de la vialidad mixta".

Artículo 19. Condiciones a cumplir y ámbito para la redacción de los estudios de detalle cuyo objeto sea la armonización de la edificación

1. Con carácter previo al otorgamiento de licencias se definirá mediante estudio de detalle, las características de estética que deberán cumplir los edificios destinados a vivienda. La normativa incluirá el tipo de cubierta a emplear, que deberá ser o bien plana o bien inclinada para cada tipología. En caso de optar por cubierta inclinada las ordenanzas especificarán una pendiente obligatoria idéntica para todos los edificios de esa tipología. El estudio de detalle definirá igualmente, para cada conjunto edificatorio, viviendas o portales unidos entre sí por medianeras, un tratamiento de fachadas unitario.
2. Los estudios de detalle deberán definir asimismo la ubicación de las bocas de los accesos, tanto independientes como mancomunados, a los locales destinados al uso de local de garaje y aparcamiento situados bajo rasante en cada uno de los edificios de las Subzonas edificables.
3. El ámbito mínimo para redactar un estudio de detalle será en general una Subzona completa.

SECCIÓN 3^a. PARCELACIONES

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

Artículo 20. Parcelas definidas en el plan parcial. Posibilidad de parcelación

1. La Zona residencial Ubedene se subdivide en Subzonas residenciales edificables con aprovechamiento concreto. Cada una de las Subzonas definidas en el plano O.1 titulado "Ordenación pormenorizada" constituye una parcela de acuerdo con la definición parcelaria del presente plan parcial.
2. Las parcelas así establecidas, podrán ser sometidas a operaciones de división, segregación y agrupación. Al efecto deberán cumplir las normas de parcelación contenidas en la presente sección de estas ordenanzas reguladoras y no ser contradictorias con las ordenanzas de edificación del presente plan parcial.
3. Las operaciones de parcelación citadas, podrán ser realizadas en el correspondiente expediente de reparto de cargas y beneficios que se apruebe para la gestión de la ejecución del plan parcial e, igualmente, una vez aprobado dicho expediente, previa obtención de la oportuna licencia de parcelación, a través de la presentación del correspondiente proyecto de parcelación.

Artículo 21. Procedimiento para posibilitar la parcelación

1. Las parcelas de las Subzonas privadas establecidas desde la parcelación del plan parcial, según se indica en el artículo anterior, se podrán parcelar a través de divisiones o segregaciones simultáneas o sucesivas; del mismo modo se podrán realizar operaciones de agrupación entre las Subzonas privadas colindantes SZR-BF-1, SZR-UF-1 y SZR-BF2.
2. En cualquier caso, las divisiones, segregaciones y agrupaciones se realizarán con cumplimiento de las reglas que se indican en esta sección y en las ordenanzas de edificación del Capítulo III de estas ordenanzas reguladoras.
3. La modificación de las parcelas definidas en la documentación del plan parcial no supone modificación del mismo.

Artículo 22. Reglas de la parcelación

1. El número máximo de parcelas en las que se pueden dividir las Subzonas residenciales de vivienda familiar SZR-BF es el siguiente:

SZR-BF-1	1
SZR-BF-2	2
SZR-BF-3	2
SZR-BF-4	4
SZR-BF-5	2

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2009
EL Secretario.

SZR-BF-6	1
SZR-BF-7	3
SZR-BF-8	2
SZR-BF-9	6
SZR-BF-10	2

La parcela mínima de estas Subzonas se fija en 900 metros cuadrados para aquellas que acojan un edificio de dos viviendas y en 750 metros cuadrados para las que acojan edificios de una vivienda.

2. El número máximo de parcelas en las que se pueden dividir las Subzonas residenciales de vivienda adosada SZR-AD, es el siguiente:

SZR-AD-1.....	3
SZR-AD-2.....	6
SZR-AD-3	7

La parcela mínima de estas Subzonas se fija en 160 metros cuadrados.

3. El número máximo de parcelas en las que se puede dividir la Subzona residencia VPO es de dos.

4. Las líneas interiores a las superficies de las diversas Subzonas que definen las nuevas parcelas deberán ser perpendiculares a las calles públicas o, en su caso, al trazado de las alineaciones de las Subzonas viarias privadas mixtas a las que den frente, admitiéndose una variación de $\pm 10^\circ$ sexagesimales sobre la perpendicularidad indicada.

SECCION 4^a. PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 23. Contenido, ámbito y rango del proyecto de urbanización

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

1. El proyecto de urbanización del sector constituye el documento técnico integral preciso para la concreción física de todos los elementos de su urbanización, y en especial de los sistemas locales y generales. El proyecto de urbanización estará sujeto a lo establecido por el artículo 2.2.5 de las normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

2. Se excluyen del contenido del proyecto de urbanización del sector, las obras de urbanización de las Subzonas viarias privadas mixtas SZVPR, Subzonas cuya ejecución, conservación y mantenimiento estará vinculada a las promociones residenciales privadas a las que den servicio, de acuerdo con lo que indique al efecto en el correspondiente expediente de reparto de cargas y beneficios.

3. El proyecto de reurbanización de la actual carretera a la Universidad, se deberá incluir dentro del proyecto de urbanización del sector, como un anexo de obras con presupuesto independiente del resto de las de urbanización del sector.

4. El proyecto de urbanización del sector, puede incluir obras a realizar en el interior de las Subzonas con aprovechamiento lucrativo, siempre que éstas estén encaminadas a regularizar la morfología del terreno para la obtención de plataformas edificables, tales como muros de contención, excavaciones y terraplenes generales.
5. El resto de las obras de urbanización de las Subzonas privadas con aprovechamiento lucrativo, se ejecutarán una vez producida la correspondiente aprobación de un proyecto de obras de urbanización específico, complementario al de edificación, para cada una de las Subzonas.
6. Las determinaciones de urbanización de las Subzonas con aprovechamiento lucrativo y de las Subzonas de sistemas locales recogidas en el plano O.5. "Ordenación base. Imagen figurativa", no tienen el rango de determinaciones de normativa, por lo que pueden ser modificadas con la aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente proyecto de urbanización.
7. Para la ejecución material de las obras de urbanización del sector, se redactará un único proyecto de urbanización comprensivo de la totalidad de las obras de urbanización de los terrenos comprendidos en el interior de su delimitación, de la reurbanización de la carretera a la Universidad, así como aquellas otras obras complementarias que sean precisas de realizar en el exterior de dicha delimitación, para enlazar correctamente con los servicios urbanos existentes.
8. El trazado de la reurbanización del Sistema general viario municipal de acceso a la Universidad y del Sistema Local Viario SLV-1, se diseñará y ejecutará de modo unitario, de forma que garantice su correcta adaptación al proyecto de Tranvía a la Universidad promocionado por el Gobierno Vasco.
9. El proyecto de urbanización asumirá y respetará, dentro de la Subzona del Sistema General de abastecimiento de agua, los condicionantes y medidas protectoras que el Consorcio establece para el diseño y construcción de urbanizaciones de carácter público dentro de su ámbito de afección.

Artículo 24. Proyectos de obras para la ejecución de los elementos de conexión de las redes de servicios urbanos del sector con los del resto de la Ciudad

Las obras de conexión de las redes de servicios urbanos del sector con los del resto de la Ciudad se ejecutarán de acuerdo con la documentación técnica de los correspondientes anexos de los proyectos de obras de la conexión de la red de saneamiento, pluviales y fecales, y de la red de abastecimiento de agua, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, conjuntamente y formando parte del proyecto de urbanización del sector.

Artículo 25. Infraestructuras a realizar. Su trazado

1. Las redes de las infraestructuras a realizar para constituir la urbanización del sector son las siguientes:

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

- Red de abastecimiento de agua
- Red de hidrantes anti-incendio y riego
- Alcantarillado de aguas pluviales
- Saneamiento de aguas residuales
- Alumbrado público
- Telefonía
- Distribución de gas
- Distribución de energía eléctrica
- Tratamiento con tierra vegetal, plantación de césped, jardinería, arbolado y mobiliario urbano en los terrenos de los sistemas locales de espacios libres.

2. Los trazados y características técnicas de las redes de las diversas infraestructuras indicadas en los planos de ordenación del plan parcial, son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del plan parcial y su nivel de urbanización, así como indicar la solución de su enlace con las redes de los servicios municipales.

3. La división de la sección transversal de las Subzonas del Sistema local viario en franjas, aceras, calzadas, aparcamientos y superficies con tratamiento blando, puede ser reconsiderada en detalle por el proyecto de urbanización, sin que suponga modificación de este plan parcial.

CAPITULO III. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

SECCION 1^a. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 26. Condiciones generales para el diseño de la edificación

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
18 SET 2008

El secretario

1. La totalidad de las edificaciones a construir en las parcelas en las que se sitúa el aprovechamiento lucrativo y las de las parcelas destinadas a acoger y constituir los Sistemas Locales del sector, cumplirán las Normas Generales de la Edificación establecidas por el Título VII "Definiciones y Normas generales de la edificación" de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, en todos aquellos aspectos que le sean de aplicación, con las matizaciones que se indican en los artículos siguientes de las presentes ordenanzas reguladoras.

2. Los edificios destinados a acoger viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se regirán por sus Normas de Edificación específicas, establecidas por el Órgano de la Administración competente en la materia.

SECCION 2^a. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LAS SUBZONAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA LIBRE

Artículo 27. Tipos de vivienda

1. En las Subzonas residenciales de vivienda libre se permiten tres tipos de vivienda: unifamiliar, bifamiliar y adosada. El terreno de las parcelas privadas no ocupado por la edificación se destina a jardines o patios de uso privado, directamente vinculados a las viviendas.
2. En cada Subzona residencial de vivienda adosada, bifamiliar, unifamiliar y en la Subzona residencial consolidada, se admiten los tipos edificatorios indicados en el artículo 8 titulado "Subzonas privadas" de estas ordenanzas reguladoras.

Artículo 28. Tipos de edificación

Se plantean tres tipos de edificación:

- a) Edificación principal: es la edificación destinada a uso específico de vivienda.
- b) Edificación secundaria: es la destinada a usos tolerados y vinculados a la edificación principal, garajes, trasteros de jardín etc., no destinados a vivienda. Sólo se permite esta edificación en viviendas unifamiliares o bifamiliares.
- c) Edificación existente: es la edificación actualmente existente que el plan parcial define como edificación tolerada.

Artículo 29. Subzonas, usos y edificabilidad urbanística

1. Los usos permitidos y prohibidos de cada Subzona, quedan definidos en los artículos del Capítulo II de estas ordenanzas. El plan parcial determina para cada Subzona residencial el número y tipo de viviendas permitido, según se indica en el plano O.1 titulado "Ordenación pormenorizada" y en el apartado 4 de este artículo.

2. La delimitación de las Subzonas se considera que constituye una determinación propia de la ordenación pormenorizada del plan parcial, permitiéndose únicamente modificaciones puntuales de adaptación o ajuste, que, una vez aprobadas por el Ayuntamiento deberán ser registradas en el proyecto de reparto de cargas y beneficios correspondiente.

3. La edificabilidad urbanística sobre rasante o superficie de techo máxima de cada Subzona residencial de vivienda adosada, de vivienda bifamiliar y de vivienda unifamiliar, así como el número máximo de viviendas posibles de realizar en ellas se indica en la ficha urbanística del artículo 53 de estas Normas Urbanísticas de desarrollo.

4. La edificabilidad máxima bajo rasante será la resultante de aplicar los parámetros de ocupación de la edificación indicados en el artículo 31 titulado "Ocupación de la edificación" de estas ordenanzas reguladoras.

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

5. La edificabilidad urbanística asignada a cada Subzona residencial de vivienda adosada, vivienda bifamiliar y vivienda bifamiliar podrá ser transferida entre estas Subzonas con el condicionado de no superar un incremento del 25% de la edificabilidad de la parcela receptora, ni originar una disminución del 25% de la emisora de edificabilidad sin que ello suponga modificación de este plan parcial.

6. La transferencia de edificabilidad se podrá realizar por el expediente de reparto de cargas y beneficios, o posteriormente con acuerdo de los afectados. En cualquier caso, se deberá tramitar un estudio de detalle que abarque, como mínimo, las Subzonas afectadas por la transferencia de edificabilidad.

Artículo 30. Alineaciones máximas de edificación sobre y bajo rasante

1. Alineación máxima de edificación es la línea que define el límite de la edificación sobre rasante o bajo rasante en relación con la cota cero de la urbanización interior de la parcela. Esta delimitación es siempre prevalente.

2. Se permite la edificación bajo cota cero de la urbanización interior o bajo cota cero de planta baja para acceso de garajes, garajes y locales técnicos. Esta edificación no contabiliza como aprovechamiento lucrativo. También se permite en esta situación, sin contabilizar, el uso de txokos con una superficie máxima de 30 m² por vivienda.

3. La edificación bajo cota cero se separará, con carácter general, un mínimo de 3,00 m. respecto de todos los linderos, con las excepciones que se indican en el plano O.2 titulado "Replanteo. Alineaciones de la edificación", cuyas definiciones gráficas serán prevalentes sobre cualquier otra.

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

Artículo 31. Ocupación de la edificación

1. La ocupación máxima de las edificaciones principal y secundaria es el 40% de la parcela individual. La ocupación máxima de la edificación secundaria es el 5% de la parcela individual.

2. No se considera espacio ocupado las escaleras o rampas exteriores de acceso, ni las terrazas vinculadas a la planta baja.

Artículo 32. Unidad de proyecto básico

1. Viviendas unifamiliares y bifamiliares. La unidad de proyecto básico se corresponde con cada unidad de edificación unifamiliar o bifamiliar correspondiente.

2. Viviendas adosadas. La unidad de proyecto básico es una Subzona completa.

Artículo 33. Cota máxima de planta baja

1. La cota máxima de planta baja será la de la vía colindante situada en cota superior, acceso principal, incrementada en un metro. Esta cota afecta al forjado de la planta baja en una profundidad de 6 m. a partir de la fachada en que se sitúa el acceso.
2. Por estar esta cota vinculada a las cotas de rasante de urbanización exterior, la modificación en su caso de las cotas de esta rasante supondrá la automática redefinición de la cota impuesta de la planta baja, sin que ello suponga modificación del plan parcial.
3. En caso de que exista más de una edificación por parcela, la cota de planta baja de la edificación colindante con la red viaria, se atendrá a lo indicado. La cota de planta baja de las edificaciones no colindantes con la red viaria se acomodará a la cota actual máxima del área ocupada por la edificación prevista.

Artículo 34. Alturas de la edificación

1. Sobre la cota máxima de planta baja, se permite para la edificación principal la altura máxima de planta baja, planta primera y planta de ático o bajo cubierta.
2. La planta de bajo cubierta o ático tendrá un máximo de superficie construida computable a efectos de aprovechamiento del 50% del de la planta baja. Se considera superficie útil en esta planta la que supere 1,80 m. de altura.
3. La edificación secundaria tendrá una única planta y su altura no podrá ser superior a 3 m.

Artículo 35. Vuelos

No se permiten vuelos más allá de la alineación máxima. No obstante se permite el vuelo de 1 m. más allá de la alineación máxima en el lado colindante con la vía de acceso principal. El alero podrá volar 1,50 m. en esta alineación.

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

Artículo 36. Separación al límite del sector

La separación mínima al límite del sector es 2/3 de la altura, con un mínimo de 6 metros, según se indica en el plano O.2 titulado "Replanteo. Alineaciones de la edificación".

Artículo 37. Separación a colindantes y entre viviendas

1. Edificación principal. La separación mínima de cada edificación al límite del colindante es 2/3 de su altura, con un mínimo de 4 m.
2. La separación mínima entre edificios es 2/3 de la suma de sus alturas correspondientes, con un mínimo de 8 m.
3. Edificación secundaria. Puede adosarse al lindero siempre que su altura no exceda la de un plano inclinado 30° apoyado en el límite a 2,5 m. de altura, medida ésta a partir de la cota de urbanización
4. En caso de acuerdo entre los propietarios, uno de los edificios se podrá acercar hasta 3 m. del lindero, siempre que el otro se comprometa a mantener la separación mínima establecida para las edificaciones principales.

Artículo 38. Cierres de parcela

1. Los cierres de parcela sobre vías y espacios públicos o privados, deberán resolverse con elementos ciegos de 1,20 m. de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, vallas abiertas como mínimo 50% o vegetales, hasta una altura máxima de 2,0 m.
2. Las parcelas que lindan con dos calles a distinto nivel podrán cerrar la calle situada a nivel inferior con muros de contención que permitan la regularización interior de la parcela, con una altura máxima de 4,0 m. Estos muros de fábrica deberán ser tratados o recubiertos con materiales nobles.

Artículo 39. Rasantes interiores de la parcela

1. La cota máxima de urbanización de cada parcela no podrá ser superior a la de la vía colindante de acceso principal, con excepción de las escaleras, aceras o terrazas directamente vinculadas a la edificación principal, que podrán tener la altura de la planta baja. No obstante cuando el terreno natural sea de cota superior a las de la urbanización de las vías colindantes, se permite que la cota máxima de urbanización sea la misma que la del terreno natural a partir de 8 m. de dicho linde.
2. En las parcelas que lindan con dos calles a distinto nivel la cota máxima de urbanización corresponde a la de mayor altura.
3. En las parcelas que lindan con el límite del sector, se permite la regularización topográfica con el exterior de la parcela en la banda de 6 m. de separación a este límite.

Artículo 40. Edificaciones existentes en la Subzona residencial consolidada SZRC

1. Se considera que las edificaciones existentes, en su situación actual, son edificaciones toleradas, de acuerdo con el artículo 5.3.1 de las normas urbanísticas del Plan General, y que en tanto no se derriben podrán mantenerse, autorizándose en ellas obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, de acuerdo con el artículo 5.3.2 de las normas urbanísticas del Plan General.
2. En caso de sustitución, la nueva edificación deberá respetar lo indicado de modo general para las nuevas edificaciones principales o secundarias de las Subzonas residenciales de vivienda bifamiliar o unifamiliar, admitiéndose una edificabilidad máxima sobre rasante no superior a la superficie de la parcela multiplicada por el coeficiente 0,3.

Artículo 41. Edificabilidades urbanísticas y dimensión de las viviendas de cada tipo edificatorio

1. La edificabilidad urbanística de cada Subzona es la definida en el cuadro del apartado 3 del artículo 29 de estas ordenanzas reguladoras.
2. Cada una de las viviendas de los edificios con tipo edificatorio bifamiliar, tendrán una superficie máxima de 170 m² construidos computables, las viviendas de los edificios con tipo edificatorio unifamiliar, tendrá una superficie computable máxima de 200 m² y las viviendas adosadas de 150 m². No obstante a efectos de evitar una excesiva rigidez ordenancista de mercado, se permite al 15% de las viviendas aisladas y al 15% de las adosadas, libertad en el dimensionamiento de las viviendas, todo ello manteniendo el correcto cumplimiento de los criterios de armonización y coherencia formal exigidos en la presente normativa.

Artículo 42. Modificación de las determinaciones del plan parcial

- Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
FI - 18 SET 2000
El Secretario*
1. La modificación de los trazados que definen los terrenos destinados a los Sistemas Locales SLV y SSEL es una modificación de la ordenación pormenorizada del plan parcial, por lo que debe ser tramitada de acuerdo a ese rango jerárquico como modificación del plan parcial.
 2. La delimitación de los trazados que definen los terrenos destinados a las Subzonas residenciales y a las Subzonas viarias privadas mixtas SZVPR es una determinación de la ordenación pormenorizada del plan parcial. No obstante si el traslado de límites no es superior a 3 m. y no se supera la ocupación máxima, podrán modificarse las delimitaciones, entre ambos tipos de Subzonas, en el proyecto de reparto de cargas y beneficios y en el estudio de detalle correspondiente, siempre que queden solucionadas todas las alteraciones de ordenación y urbanización provocadas por la alteración indicada. En caso de haberse tratado ya el proyecto de reparto de cargas y beneficios, la modificación anterior podrá ser tratada mediante la aprobación por el Ayuntamiento del estudio de detalle correspondiente, en las mismas condiciones y previo acuerdo de todos los propietarios colindantes con el elemento urbano modificado.

SECCION 3º. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA RESIDENCIAL DE VPO

Artículo 43. Tipo Edificatorio

Está destinada a uso de vivienda colectiva en bloques, con sótano o semisótano situado por debajo de la cota de planta baja.

Artículo 44. Parcela mínima

La parcela mínima está constituida por la totalidad de la Subzona SZRVPO, autorizándose no obstante al proyecto de reparto de cargas y beneficios la reconsideración de la parcela mínima, pudiendo dividir la Subzona en un máximo de 2 parcelas.

Artículo 45. Alineaciones de la edificación y edificabilidad urbanística

1. La alineación máxima de edificación sobre rasante define la totalidad del espacio en el que se puede desarrollar la edificación en planta baja y de pisos. Este límite únicamente puede ser superado en las plantas de pisos por los vuelos y en planta baja por terrazas vinculadas a vivienda o, en su caso, por las escaleras y rampas a acceso de esta planta y a las plantas bajo rasante.
2. La alineación máxima de edificación bajo rasante, podrá ocupar la totalidad del área delimitada por la línea dibujada con dicha denominación en el plano O.2 titulado "Replanteo. Alineaciones de la edificación".
3. En su caso, se podrá realizar una modificación de estas alineaciones máximas de edificación mediante un estudio de detalle, que abarque la totalidad de la Subzona.
4. La edificación urbanística máxima sobre rasante de esta subzona destinada al uso de vivienda de protección oficial VPO es de 10.540 m² de techo y la destinada al uso de comercio es de 400 m² de techo.

Artículo 46. Ocupación de la edificación

La ocupación máxima de la edificación en los diversos tipos de planta es la definida por el perímetro de las alineaciones máximas de edificación sobre y bajo rasante. No se considera espacio ocupado las escaleras o rampas exteriores de acceso a planta baja y a plantas de sótano, ni las terrazas vinculadas a las viviendas de planta baja o a la cota de urbanización exterior, con un máximo de 5 metros de anchura.

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

Artículo 47. Altura de la edificación

La altura de la edificación es de planta baja y tres plantas. Las alturas se medirán a partir de la cota de planta baja.

Artículo 48. Vuelos

Se permiten vuelos de 1,20 m. respecto del perímetro de la alineación máxima de edificación sobre rasante. Los aleros y cornisas pueden volar 0,50 m. más. El extremo inferior del último vuelo deberá estar situado como mínimo a una altura de 3,25 m. sobre la rasante definitiva de la urbanización exterior.

Artículo 49. Condiciones especiales de la planta baja

1. La cota de planta baja de cada edificio medida en su punto más elevado, será como máximo 1,50 superior a la cota máxima de la acera del Sistema local viario, EJE 1, en el punto citado. Esta cota podrá ser ajustada definitivamente mediante el correspondiente estudio de detalle o proyecto de urbanización.
2. En el espacio de la parcela privada residencial, situado entre la planta baja del edificio y el Sistema Local viario SLV, se pueden establecer mesetas, rampas, escaleras, etc., siempre que se justifique su establecimiento en la eliminación de barreras arquitectónicas para alcanzar la cota de los portales, si las plantas bajas se sitúan sobreelevadas con respecto de la urbanización.
3. La planta baja de estos bloques se destina a uso residencial, pudiendo situar en su caso las viviendas a la misma cota de la urbanización privada a que dan frente.

Artículo 50. Condiciones de la urbanización

Es requisito indispensable para la obtención de la licencia de cada edificio, la presentación del correspondiente proyecto complementario de urbanización que referido a la totalidad de la Subzona, que resuelva su correcto asentamiento en ella, así como la conexión con las infraestructuras y redes urbanas exteriores.

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

Artículo 51. Condiciones de construcción de sótanos o semisótanos

Los sótanos y semisótanos y en general los espacios construidos y ubicados bajo la planta baja, estarán destinados a garajes, trasteros, txokos, bodegas, etc. quedando prohibido el uso específico de vivienda, o el comercial y de servicios ajenos a las viviendas. La fachada visible de estos

espacios será tratada como fachada plana, con materiales pétreos, tipo monocapa, bloque o aplacado, diferentes de las fachadas de los bloques, no permitiéndose más huecos que los correspondientes al acceso de vehículos, salidas de emergencia y huecos de ventilación en celosía o protegidos con rejillas.

Artículo 52. Equipo comercial

El equipo comercial del sector se situará preferentemente, en los extremos orientados al Oeste de cada edificio, en la planta baja. El acceso se podrá plantear desde cualquier parte del lindo correspondiente de la edificación siempre que se respeten las normas de accesibilidad. La concreción precisa de la ubicación de la superficie construida de este equipamiento corresponde al proyecto de edificación, que deberá alcanzar la superficie de 400 m² de techo.

SECCION 4^a. FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS DE LAS SUBZONAS LUCRATIVAS

Artículo 53. Ficha urbanística de las subzonas lucrativas

1. La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante posible de situar en las parcelas de las Subzonas privadas originadas por la ordenación pormenorizada de este plan, alcanza a (1.742,60 m²s + 69.741,02 m²s) x 0,3 m² de techo/m² de suelo = 21.445,08 m² construidos o superficie de techo.

2. A continuación se acompaña con carácter desagregado, la relación de todas las Subzonas privadas con indicación de su superficie el uso predominante, la edificabilidad urbanística sobre rasante y el número máximo de vivienda, aportando los totales parciales del uso de vivienda libre y del uso de vivienda protegida VPO de régimen general, así como el total de la edificabilidad urbanística y del número máximo de viviendas del sector Ubedene.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL 18 SET. 2008
EL SECRETARIO,

TEXTO REFUNDIDO APROBACION DEFINITIVA V1. PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE. MUNICIPIO DE LEIOA					
DATOS DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA DE LAS SUBZONAS PRIVADAS RESULTANTES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL UBEDENE					
SUBZONAS PRIVADAS RECEPTORAS DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	NOMENCLATURA	USO	SUPERFICIE EN M2.	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	NUMERO DE VIVIENDAS
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA ADOSADA LIBRE	SZR_AD	vivienda adosada			
	SZR_AD - 1	vivienda adosada	1.400,38	432,00	3
	SZR_AD - 2	vivienda adosada	2.148,35	864,00	6
	SZR_AD - 3	vivienda adosada	1.477,07	1.008,00	7
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA ADOSADA LIBRE	SZR_AD	vivienda adosada	5.025,80	2.304,00	16
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA BIFAMILIAR	SZR_BF	vivienda bifamiliar			

SZR_BF - 1	vivienda bifamiliar	1.550,52	328,00	2	
SZR_BF - 2	vivienda bifamiliar	1.978,37	656,00	4	
SZR_BF - 3	vivienda bifamiliar	1.794,44	656,00	4	
SZR_BF - 4	vivienda bifamiliar	3.639,36	1.312,00	8	
SZR_BF - 5	vivienda bifamiliar	1.893,70	656,00	4	
SZR_BF - 6	vivienda bifamiliar	1.236,61	328,00	2	
SZR_BF - 7	vivienda bifamiliar	2.816,89	984,00	6	
SZR_BF - 8	vivienda bifamiliar	1.854,38	656,00	4	
SZR_BF - 9	vivienda bifamiliar	7.689,13	1.832,52	11	
SZR_BF - 10	vivienda bifamiliar	2.397,81	600,00	4	
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA BIFAMILIAR	SZR_BF	vivienda bifamiliar	26.851,21	8.008,52	
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	SZR_UF	vivienda unifamiliar			
	SZR_UF - 1	vivienda unifamiliar	837,36	192,52	1
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	SZR_UF	vivienda unifamiliar	837,36	193	1
TOTAL SUBZONAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA LIBRE	SZR	vivienda libre	32.714,37	10.505,04	66,00
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	SZR_VPO	vivienda VPO			
	SZR_VPO - 1	vivienda VPO	7.184,25	10540	124
EDIFICABILIDAD DESTINADA AL USO DE COMERCIO		comercio		400	
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	SZR_VPO	vivienda VPO	7184,25	10940	124
TOTAL SUBZONAS RESIDENCIALES CON EDIFICACION DE NUEVA PLANTA	SZR	vivienda	39.898,62	21.445,04	190

SECCION 5^a. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA SZRC

Artículo 54. Determinaciones básicas

1. Esta Subzona se considera consolidada. Las edificaciones existentes se consideran "Edificaciones toleradas", permitiéndose en ellas las obras indicadas en el artículo 40.1 de estas ordenanzas reguladoras, pero no las de ampliación de la superficie de techo.
2. En caso de que por cualquier razón se derribara o sustituyera la edificación existente, se podrá proceder al levantamiento de una nueva edificación, que deberá cumplir las ordenanzas generales de edificación del plan parcial, así como las "Ordenanzas específicas para las Subzonas residenciales de vivienda libre" y las determinaciones gráficas del plano O.2 titulado "Replanteo. Alineaciones de la edificación". La edificabilidad máxima sobre rasante en este caso, será el resultado de multiplicar la superficie de cada parcela por el coeficiente 0,3 m²t/m²s, idéntico al

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

aplicado a la superficie del "Resto de las superficies del Sector Ubedene" definida en el plano G.1 titulado "Concreción de las superficies con aprovechamiento lucrativo".

Bilbao, Septiembre de 2008

LOS ARQUITECTOS

Juan Angel Arechavaleta Marin

Juan Maria Uriarte Ortiz

Anton Agirre Goitia Aretxabaleta

Iñaki Peña Gallano

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

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA S.A. . ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO . Marqués del Puerto 9.3 48008 BILBAO 944160600

Arkitektoideak . Arquitectos Asociados: Mikel Aguirre Pérez . Anton Agirre Goitia Aretxabaleta . Eduardo de Felipe Alonso Iñaki Peña Gallano

DOCUMENTO C. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
EI - 18 SET 2000
EI Secretario

DOCUMENTO C. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

C.1. ALCANCE DE LOS COSTOS DE URBANIZACION

A. URBANIZACION DE LOS SISTEMAS DEL SECTOR

Incluye los siguientes capítulos de carácter general:

- REPOSICIÓN Y SUSTITUCIÓN DE SERVICIOS

Incluye la transformación dentro del perímetro del sector de los siguientes servicios: líneas eléctricas aéreas de alta y baja, línea aérea telefónica y ramales de saneamiento y de abastecimiento de agua potable del colegio Askartza y grupo residencial.

Existen además otras sustituciones que por su carácter puntual, se incluyen en los apartados de las redes respectivas.

Incluye a su vez la adecuación de las instalaciones existentes en la Vía a la Universidad a las nuevas cotas topográficas.

- MOVIMIENTO DE TIERRAS

Incluye el movimiento de tierras necesario para la ejecución de los Sistemas Locales y generales (vía a Universidad).

- REDES VIARIAS

Se incluyen la totalidad de los ejes viarios constitutivos del Sistema Local Viario del sector. Las obras incluyen los capítulos de protección de taludes, instalación y pavimentación. La vía a la Universidad se trata como fase inicial de ejecución hasta tanto no se ejecute la nueva vía del tranvía en su totalidad.

- ESPACIOS LIBRES, DEPORTIVOS Y DOCENTES.

Se incluyen los Sistemas Locales de Espacios Libres. El tratamiento de estos espacios incluye las obras de movimiento de tierras, protección de taludes, instalaciones y pavimentación básica.

B. URBANIZACION DE LAS ZONAS DE CARÁCTER PRIVADO

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

Incluye los costes de urbanización necesarios para la transformación en parcelas urbanizadas del suelo de las Subzonas de carácter privado. Su agrupación en capítulos generales es semejante a la del suelo de los sistemas.

C.2. COSTOS ESTIMADOS DE URBANIZACIÓN

Se estiman los siguientes costes de ejecución de contrata para las obras de urbanización:

RESUMEN DE CAPITULOS	SISTEM + PRIV	GENERAL	PRIVADO
CAP. 1 PREPARACION DEL TERRENO	657.659,95	230.180,98	427.478,97
CAP. 2 FIRMES Y PAVIMENTO	1.375.200,00	527.700,00	847.500,00
CAP. 3 OBRAS DE FABRICA	1.200.021,88	290.873,00	909.148,06
CAP. 4 SERVICIOS DE URBANIZAC.	1.240.155,00	1.000.068,00	240.087,00
CAP. 5 SEÑALIZACIÓN	43.240,00	43.240,00	
CAP. 6 JARDINERIA Y MOBILIARIO	216.245,00	25.745,00	190.500,00
CAP. 7 SERVICIOS AFECTADOS	219.500,00	219.500,00	
CAP. 8 PARTIDAS ALZADAS	247.601,09	165.892,73	81.708,36
CAP. 9 SEGURIDAD Y SALUD	99.040,44	66.357,09	32.683,34
CAP. 10 CONTROL DE CALIDAD	49.520,22	33.178,55	16.341,67
TOTAL PRES. EJEC.MATERIAL 100%	5.348.183,57	2.602.736,17	2.745.447,40
13% GASTOS GENERALES	695.263,86	338.355,70	356.908,16
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	320.891,01	156.164,17	164.726,84
TOTAL PRESUP.EJEC.CONTRATA (sin IVA)	6.364.338,45	3.097.256,04	3.267.082,41

C.3. REPERCUSIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

Las cantidades anteriormente indicadas que se corresponden con el coste de ejecución de contrata de las obras de urbanización, se deben mayorar con una cuantía del 8% para incluir todo el resto de gastos del proceso urbanizador, incluyendo todos los gastos de gestión no comprendidos en los cálculos anteriores.

La financiación de las obras correrá a cargo de los propietarios, en la proporción que establezca el proyecto de reparto de cargas y beneficios.

Con el objeto de analizar la repercusión de los costes de urbanización, en relación con el aprovechamiento lucrativo situado en el sector, se calcula la repercusión del coste de urbanización por cada vivienda.

- a. Coste por vivienda de la urbanización total (pública y privada)

$$(6.364.338,45 \times 1,08) / 190 = 36.176,24 \text{ Euros/vivienda}$$

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

b. Coste por vivienda de la urbanización pública

$$(3.097.256,04 \times 1,08) / 190 = 17.605,45 \text{ Euros/vivienda}$$

c. Coste por metro cuadrado construido sobre rasante de vivienda libre de la urbanización, incluyendo los costes de urbanización de las Subzonas públicas y privadas y adoptando para el cálculo de las unidades de aprovechamiento del sector los coeficientes de ponderación establecidos por el Plan General; a saber, para vivienda libre 1, para vivienda V.P.O. 0,2 y para Comercio al por menor 1,5. No se consideran las superficies construidas bajo rasante destinadas a garajes y trasteros, tanto en los edificios de vivienda libre como en las viviendas de V.P.O., debido a su pequeña incidencia en el total.

- ✓ Nº de Unidades del uso característico de vivienda libre

$$(10.505,44 \times 1) + (400 \times 1,5) + (10.540 \times 0,2) = 13.213,44 \text{ Unidades del uso característico o del valor de repercusión de un metro cuadrado del uso característico de vivienda libre.}$$

- ✓ Coste de urbanización por unidad de aprovechamiento o por metro cuadrado del uso característico de vivienda libre

$$(6.364.338,45 \times 1,08) € / 13.213,44 \text{ U.A.} = 520,19 €/\text{U.A.} = 86.552,33 \text{ Pts/U.A}$$

Bilbao, Septiembre de 2008
LOS ARQUITECTOS


Juan Ángel Arechavaleta Marin


Juan Maria Uriarte Ortiz


Anton Agirre Goitia Aretxabaleta


Iñaki Peña Gallano

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA S.A. . ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO . Marqués del Puerto 9.3 48008 BILBAO ☎ 944160600
Arkitektoideak . Arquitectos Asociados: Mikel Aguirre Pérez . Anton Agirre Goitia Aretxabaleta . Eduardo de Felipe Alonso Iñaki Peña Gallano

DOCUMENTO D. PLAN DE ETAPAS Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET 2006

El Secretario.

DOCUMENTO D. PLAN DE ETAPAS Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

D.1. ETAPAS

En el sector Ubedene se dan las siguientes circunstancias para su ejecución:

1. La voluntad de una parte de los propietarios y del Ayuntamiento de ejecutar las viviendas de protección oficial previstas en el sector a la máxima brevedad posible, con independencia de la ejecución del resto de los usos lucrativos de vivienda libre.
2. Las características de los sistemas locales, red viaria principalmente, que exigen una ejecución total y conjunta.
3. La conveniencia desde el punto de vista de racionalidad constructiva de ejecutar simultáneamente las obras de urbanización de los sistemas locales y el movimiento de tierras y determinadas obras de urbanización de áreas privadas.
4. La carencia casi total de infraestructuras y redes en el interior del sector.

Por todo lo indicado se considera que lo más conveniente para la ejecución del plan parcial consiste en redactar un único proyecto de urbanización que realice una evaluación detallada de los costes de urbanización de la totalidad de las obras interiores del sector, incluyendo también el coste de las obras de la adecuación de la carretera de la Universidad a los trazados previstos del futuro tranvía Lamiako – Universidad.

Conocidos los datos anteriores se podrá, en su caso, mantener la ejecución del sector como una unidad de ejecución única, cuyas obras de urbanización se deban realizar en dos etapas, la primera para posibilitar la adecuación de la carretera a la Universidad y la ejecución de las viviendas de VPO y la segunda etapa en la que se realizarán el resto de las obras de urbanización del sector.

No obstante lo anterior, se deja abierta la posibilidad de realizar la división del sector en dos unidades de ejecución, comprendiendo la primera de ellas los terrenos precisos para ejecutar, en primer lugar, la totalidad de la subzona residencial VPO con la adecuación de la carretera a la Universidad y la segunda unidad comprenderá el resto de los terrenos del sector con su urbanización interior y las Subzonas residenciales de vivienda libre.

De acuerdo con lo indicado anteriormente y como opción propia del plan parcial, se establece el sector como una unidad de ejecución única y dos etapas de ejecución según se indica en los párrafos anteriores, dejando abierta la posibilidad de modificar la delimitación de la unidad de ejecución única a través del procedimiento establecido por la Ley del suelo, definiendo dos unidades de ejecución que deberán estar compensadas en cargas y beneficios respetando los límites establecidos al efecto por la legislación vigente.

D.2. SISTEMA DE EJECUCIÓN

Se propone el sistema de compensación.

D.3. UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se propone una única unidad de ejecución para posibilitar la gestión de la totalidad de los terrenos del sector Ubedene, sin perjuicio de su división en dos unidades para posibilitar la ejecución adelantada en primer lugar de las viviendas de protección oficial y sin que dicha división, de acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística, suponga modificación de las determinaciones del plan parcial Ubedene.

Bilbao, Septiembre de 2008

LOS ARQUITECTOS


Juan Ángel Arechavaleta Marin


Juan Maria Uriarte Ortiz


Anton Agirre Goitia Aretxabaleta


Iñaki Peña Gallano

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

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA S.A. . ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO . Marqués del Puerto 9.3 48008 BILBAO ☎ 944160600

Arkitektoideak . Arquitectos Asociados: Mikel Aguirre Pérez . Anton Agirre Goitia Aretxabaleta . Eduardo de Felipe Alonso Iñaki Peña Gallano

DOCUMENTO E. REQUISITOS DE LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2000
El Secretario,

DOCUMENTO E. REQUISITOS DE LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

El presente epígrafe desarrolla los requisitos previstos en el Artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, y por remisión a éste, en el Artículo 46 de la misma zona.

E.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA O NECESIDAD DE URBANIZACIÓN

La redacción del plan parcial de Ubedene se justifica fundamentalmente en la conveniencia de ejecución del Plan General que considera el desarrollo de este suelo con carácter prioritario para la consecución de sus propios objetivos de crecimiento y desarrollo urbanístico del municipio.

Igualmente la redacción de este plan parcial supone cumplimentar por los propietarios afectados los deberes de incorporación al proceso urbanizador, en las condiciones establecidas por el Plan General.

Queda justificada por tanto, la redacción del presente plan parcial, pudiéndose añadir que incluso no sería preciso tal justificación, ya que supone el cumplimiento de un deber urbanístico, cual es incorporarse al proceso urbanizador.

E.2. RELACION DE PROPIETARIOS DE PARCELAS

- | | | |
|--|---|-------------------|
| 1. VALLEHERMOSO DIVISIÓN
PROMOCION S.A.U. | Elcano, 9 -1º
48008 Bilbao | Tel: 944 790 449 |
| 2. HEREDEROS DE LARRAURI | Sarriena 168
48940 Leioa
att: INES LARRAURI | Tel: 94 495 88 05 |
| 3. MIREN FRESNEDO | Sarriena 167
48940 Leioa | Tel: 94 464 00 73 |
| 4. HEREDEROS DE OLEAGA | C/. Ercilla, 18
Bilbao
Att: MANU DF VICENTE | Tel: 94 435 43 50 |
| 5. HEREDEROS DE ZAVALA | JARDINES SARRIENA, S.L. | |

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

6	RAFAEL DE ANDRÉS	C/. Goñi, 5 Andramari 48993 Getxo att: BEGOÑA BILBAO	Tel:94 460 23 54
7.	CANDIDO PEREDA	Sarriena 184 48940 Leioa	Tel: 94 480 27 83
8.	A. BSRRRNS, B. ZOZIA	JARDINES SARRIENA, S.L.	

E.3. FORMA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACION

Por tratarse de una actuación de iniciativa particular, la ejecución de las obras de urbanización revestirá igualmente dicho carácter, realizándose por iniciativa privada, en cualquiera de las formas o modos previstos en derecho, bien por ejecución directa o mediante contrata con terceras personas, con la posibilidad incluso de intervención de empresas urbanizadoras y, en cualquier caso, con sujeción a las prescripciones técnicas y de cualquier otro tipo, contenidas en el presente plan parcial y proyecto de urbanización que desarrolle el mismo.

Las obras de urbanización del sector serán ejecutadas conforme al plan de etapas que forma parte igualmente del presente plan parcial, adoptándose el sistema de compensación para su ejecución.

E.4. COMPROMISOS ENTRE LOS PROMOTORES DEL PLAN Y EL AYUNTAMIENTO

Las obras de infraestructura e implantación de los equipamientos y dotaciones se llevarán a efectos según lo previsto en el plan de etapas del plan parcial.

Las cesiones de obligado cumplimiento se realizarán, por disposición legal, en el momento de firmeza en vía administrativa del acuerdo municipal de aprobación del proyecto de reparto de cargas y beneficios.

Sobre las parcelas ya cedidas, los propietarios de parcelas privativas podrán actuar libremente, sin otro requisito que la previa notificación, para completar la infraestructura de urbanización o ampliar servicios no previstos en el proyecto de urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, la conservación de los terrenos de cesión al dominio público correrá a cargo del Ayuntamiento de Leioa.

Las Subzonas del Sistema Local de Espacios Libres denominadas SLEL-1, SLEL-2 y SLEL-3,

SLEL-4 y SLEL-5, grafiadas en el plano O.1 titulado "Ordenación pormenorizada", serán de propiedad pública y mantenimiento privado. Este condicionamiento deberá recogerse en el proyecto de reparto de cargas y beneficios. Se incluye igualmente esta exigencia para los taludes que bordean la calle de nueva apertura. En caso de que la limpieza o reparaciones indicadas se debieran a reuniones de carácter público, o actuaciones incontrolables de tipo vandálico, su mantenimiento será de carácter público.

En garantía de ejecución de las obras de urbanización, se estará a lo establecido en el artículo 46.c. del Reglamento de Planeamiento, evaluándose la garantía por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio plan parcial, o a las disposiciones legales que procedan en el momento de su ejecución.

Los medios económicos vinculados directamente a la ordenación y posterior urbanización del sector, lo constituye de forma predominante, la propia titularidad de los bienes inmuebles objeto de ordenación, cuyo montante económico ofrece garantía suficiente y bastante del cumplimiento de las obligaciones asumidas.

Con independencia de ello, el proyecto de reparto de cargas y beneficios podrá determinar la posibilidad o conveniencia de intervención en las obras de urbanización de otras personas físicas o jurídicas y empresas urbanizadoras, con especificación de sus propios medios y recursos.

Bilbao, Septiembre de 2008
LOS ARQUITECTOS


Juan Ángel Arechavaleta Marin

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
18 SET. 2008
Secretaria


Juan Maria Uriarte Ortiz


Anton Agirre Goitia Aretxabaleta


Iñaki Reña Gallano

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA S.A. . ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO . Marqués del Puerto 9.3 48008 BILBAO ☎ 944160600
Arkitektokideak . Arquitectos Asociados: Mikel Aguirre Pérez . Anton Agirre Goitia Aretxabaleta . Eduardo de Felipe Alonso Iñaki Peña Gallano

DOCUMENTO F. LISTA DE PLANOS

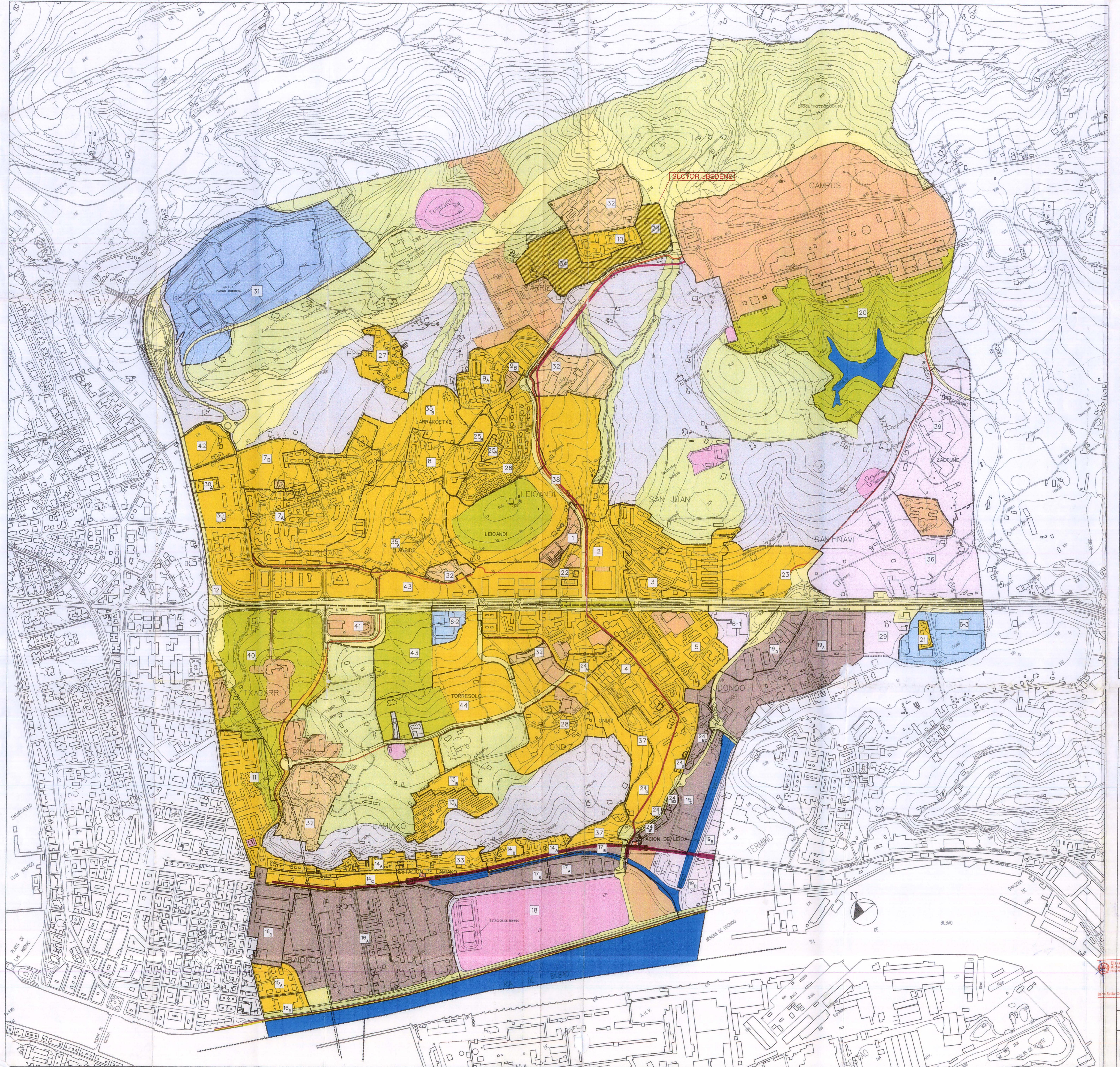
Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El - 18 SEI 2008

El Secretario

LEGENDA:
LEYENDA:SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M².SGIA SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
SUP= 3.781,99 M².SGVM ZONA DE SISTEMA GENERAL VIARIO MUNICIPAL ADSCRITA AL SECTOR
A EFECTOS DE REURBANIZACION. SUP= 5005,14 M².ACCESO EXISTENTE
SUP= 1.043,29 M².

SUPERFICIES PARA CALCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

SZR_C SUBZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA
SUP= 4.436,83 M².RESTO DE SUPERFICIES DEL SECTOR UBEDENE
SUP= 69.741,02 M².NOTA 1: LAS SUPERFICIES A COMPUTAR POR OCUPACIÓN ANTICIPADA PARA LA EJECUCIÓN DE LA CARRETERA FORAL DE LEIOA AL ALTO DE UMBE, SEGÚN DATOS DE LA APROBACIÓN INICIAL ASCIENDE A 1.742,60 m².NOTA 2: LA SUPERFICIE COMPUTABLE PARA EL CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA O APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SIN INCLUIR LAS ZONAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS ASCIENDE A 69.741,02m²+ 1.742,60m² = 71.483,62 m².NOTA 3: LA SUPERFICIE DE LAS SUBZONAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS PARA EL CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA DE SUSTITUCIÓN ASCIENDE A 4.436,83 m².



SISTEMAS GENERALES

- ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- INFRAESTRUCTURA
- COMUNICACIONES
- BIDEGORRI
- FERROVIARIO

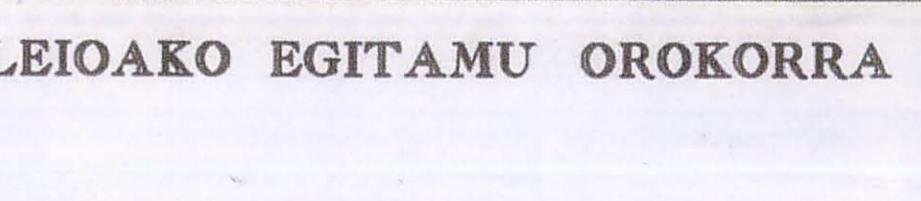
USOS GLOBALES

- INDUSTRIAL ALMACENES
- RESIDENCIAL
- TERCARIO
- COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO

- SUELTO NO URBANIZABLE COMUN
- S. NO URBANIZABLE PROTEGIDO

■ ZONA FLUVIAL

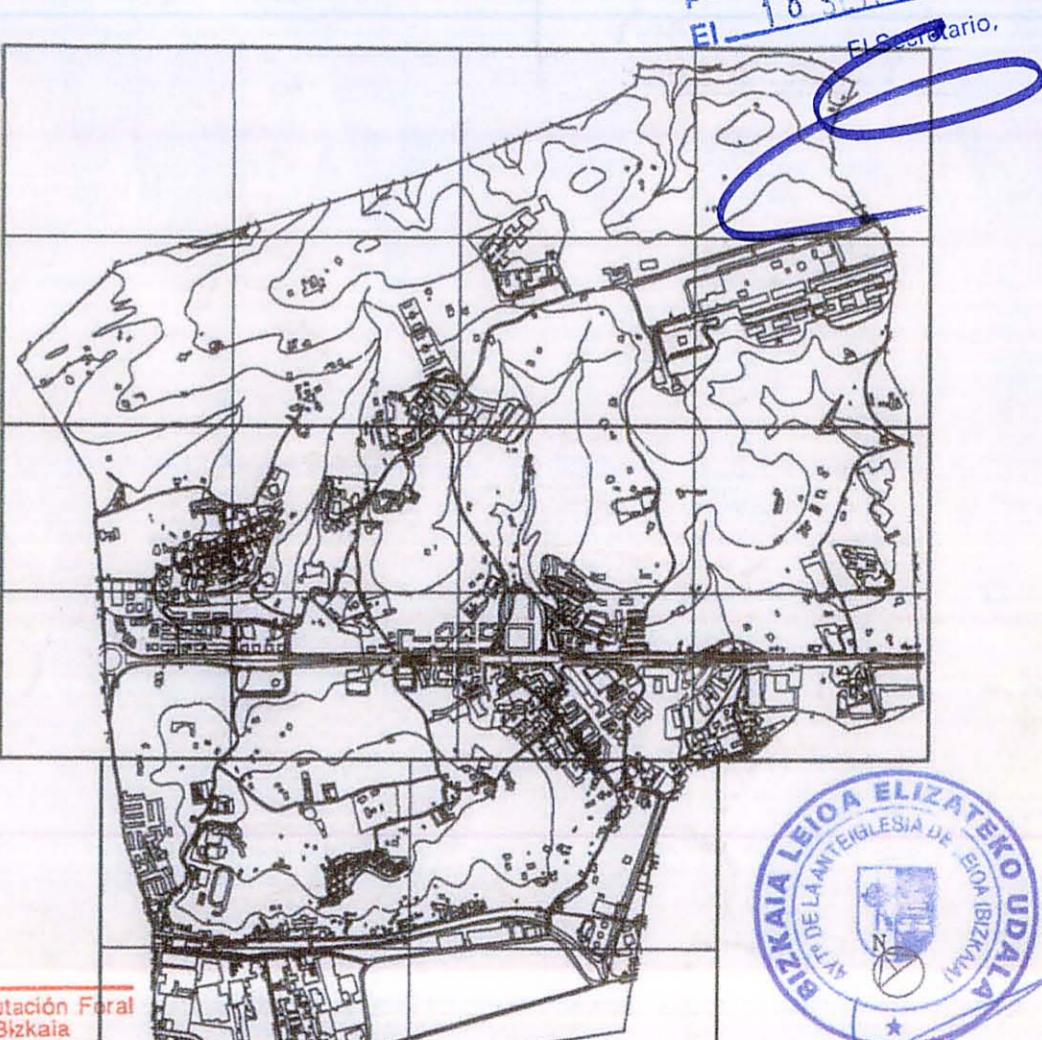
— LIMITE DE AREA



PLAN GENERAL DE LEIOA

APROBACION DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

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

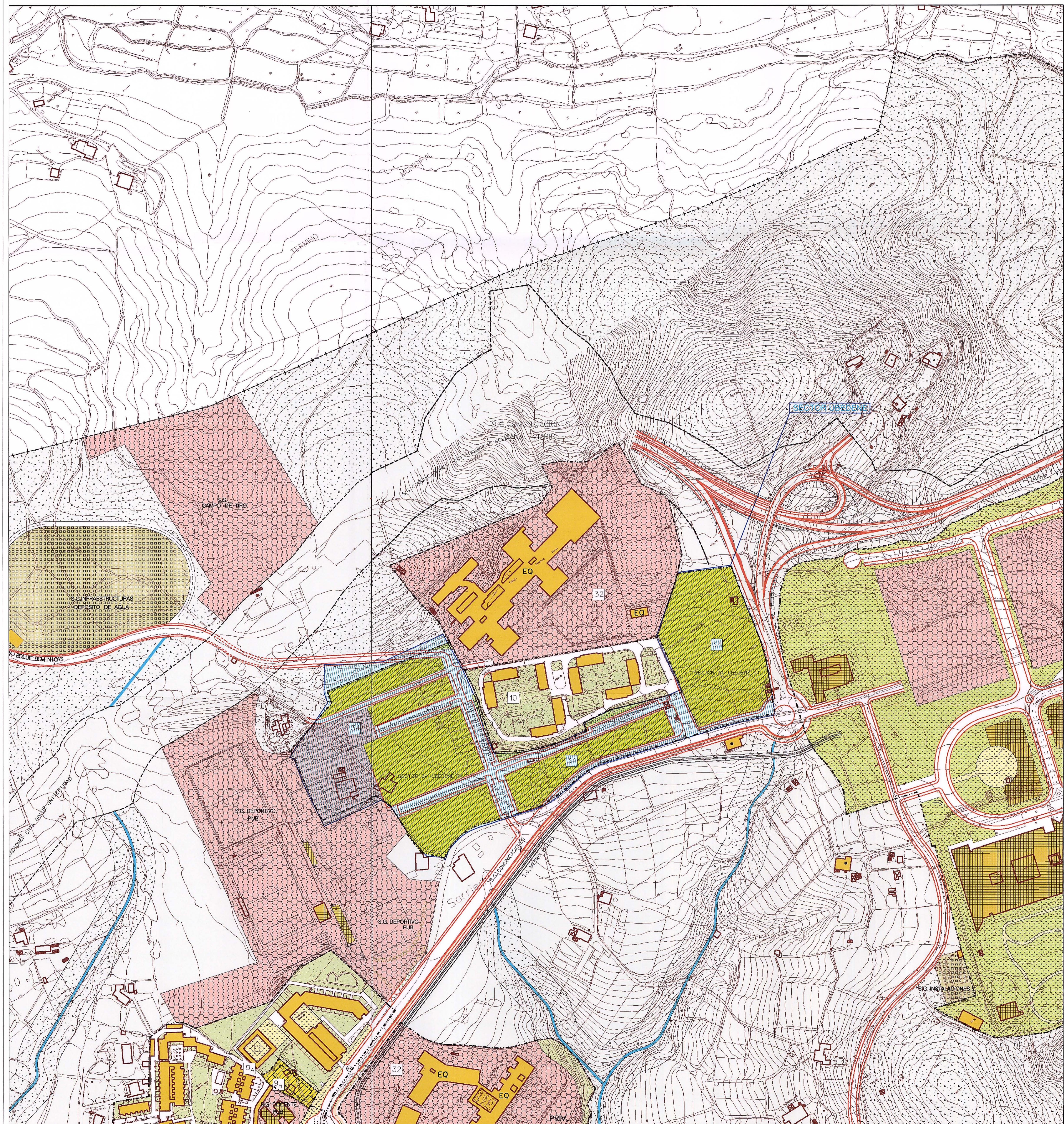


PLANO DE : ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA
(USOS GLOBALES)

PROYECTOS Y SERVICIOS,S.L.

ESCALA 1/50000
FECHA 04-02
PLANO N° 2

BEHIN BETIKO ONARNAKAREN TESTU BATEGINA B.2 / TEXTO REFUNDIDO DE LA APROBACION DEFINITIVA-V2



LEYENDA

	RESIDENCIAL
	COMERCIAL
	INDUSTRIAL ALMACENES
	TERCARIO-MIXTO
	EQUIPAMIENTO
	SUELCO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
	S.G. INFRAESTRUCTURAS
	ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES)
	ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
	VIARIO
	BIDEGORRI
	RIOS Y SU ZONA DE PROTECCION
	METROPOLITANO
	METRO I GFRC
	EDIFICACION PROTEGIDA
	PROTECCION ESPECIAL
	EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
	EQUIPAMIENTO PRIVADO
	EQUIPAMIENTO PUBLICO
	RASANTE DE CRUCE
	GALERIAS Y PORCHES
	LIMITE MUNICIPAL
	LIMITE DE AREA O SECTOR
	Nº DE AREA DE REPARTO O SECTOR
	ALINEACION LIMITE O ENTORNO EDIFICATORIO
	EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION
	NUEVA EDIFICACION
	EDIFICIOS PUBLICOS
	EDIFICO DE EQUIPAMIENTO

LEIOAKO EGITAMU OROKORRA



PLAN GENERAL DE LEIOA

DOCUMENTO:

**APROBACION DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

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

PLANO: DISEÑO URBANO-USOS PORMENORIZADOS

	PROYECTOS Y SERVICIOS, S.L.	ESCALA 1/2000	CODIGO
	FECHA 04-02	PLANO N 7-B	

LEGENDA:
LEYENDA:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M²

SGVM ZONA DE SISTEMA GENERAL VIARIO MUNICIPAL ADRSCRITA AL SECTOR
A EFECTOS DE REURBANIZACION. SUP= 5005,14 M²



LEGENDA:
LEYENDA:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M²

SGVM ZONA DE SISTEMA GENERAL VIARIO MUNICIPAL ADSCRITA AL SECTOR
A EFECTOS DE REURBANIZACION. SUP= 5005,14 M².

- 1.SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR, INCLUSO LA VIA A LA UNIVERSIDAD 84.008,26m²
- 2.SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO VACANTE 72.094,75m²
- 3.SE INCLUYE EN LA MEDICION EL SUELO OCUPADO DE LA VIA A LA UNIVERSIDAD CON DERECHOS CONCEDIDOS DE APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO.
4. LA DEFINICION AJUSTADA-FINAL DE LA PROPIEDAD CORRESPONDE AL PROY. DE GESTION



BEHIN-BETIKO ONARPENAREN TESTU BATEGINA. B-2 / TEXTO REFUNDIDO DE LA APROBACION DEFINITIVA. V-2

LEGENDA:
LEYENDA:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M².

SGVM ZONA DE SISTEMA GENERAL VIARIO MUNICIPAL ADSCRITA AL SECTOR
A EFECTOS DE REURBANIZACION. SUP= 5005,14 M².

EDIFICACIONES EXISTENTES

CAMINOS EXISTENTES

EXPLANACION DE LA CONDUCCION DE AGUA EN ALTA



BEHIN-BETIKO ONARPENAREN TESTU BATEGINA. B-2 / TEXTO REDONDO DE LA APROBACION DEFINITIVA. V-2

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA E.A. - ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.A.

Marques del Puerto 9, 3. esq. - 48008 - Bilbao 944160600

Arkitokideak - Arquitectos Asociados

Mikel Aguirre Perez - Antón Agirregoitia Aretxabaleta - Eduardo de Felipe Alonso - Iñaki Peña Gallano

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000

0 10 20 30 40 50

ERAGILEA / PROMOTOR

VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.
HEREDEROS DE OLEAGA

ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)

TQC + I. G. h
EL ARQUITECTO (S)

DATA / FECHA

SEP 2008 IRAILA
EXP. ZK.
HI-08/22

KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO

LEIOA

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE

EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

1.5

PLANO ZK.

LEGENDA:
LEYENDA:

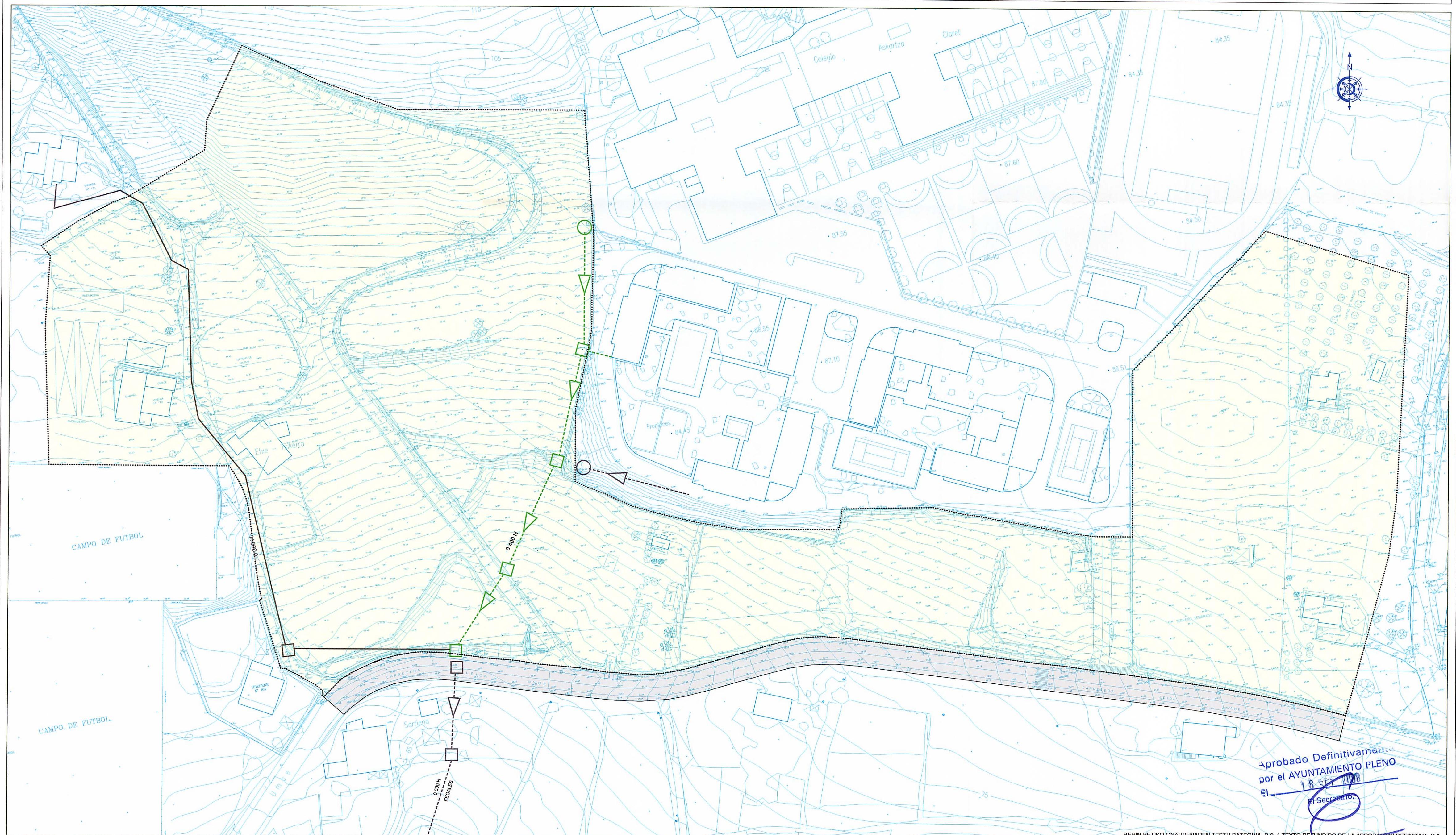
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M²

RED ACTUAL DE FECALES

0 400 F.C.

RED UNITARIA PRIVADA

RAMAL DE FECALES



BEHIN-BETIKO ONARPENAREN TESTU BATEGINA. B-2 / TEXTO REUNIDO DE LA APROBACION DEFINITIVA. V-2

LEGENDA:
LEYENDA:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M²

RED ACTUAL DE PLUVIALES

0 400 F.C.
RED UNITARIA PRIVADA

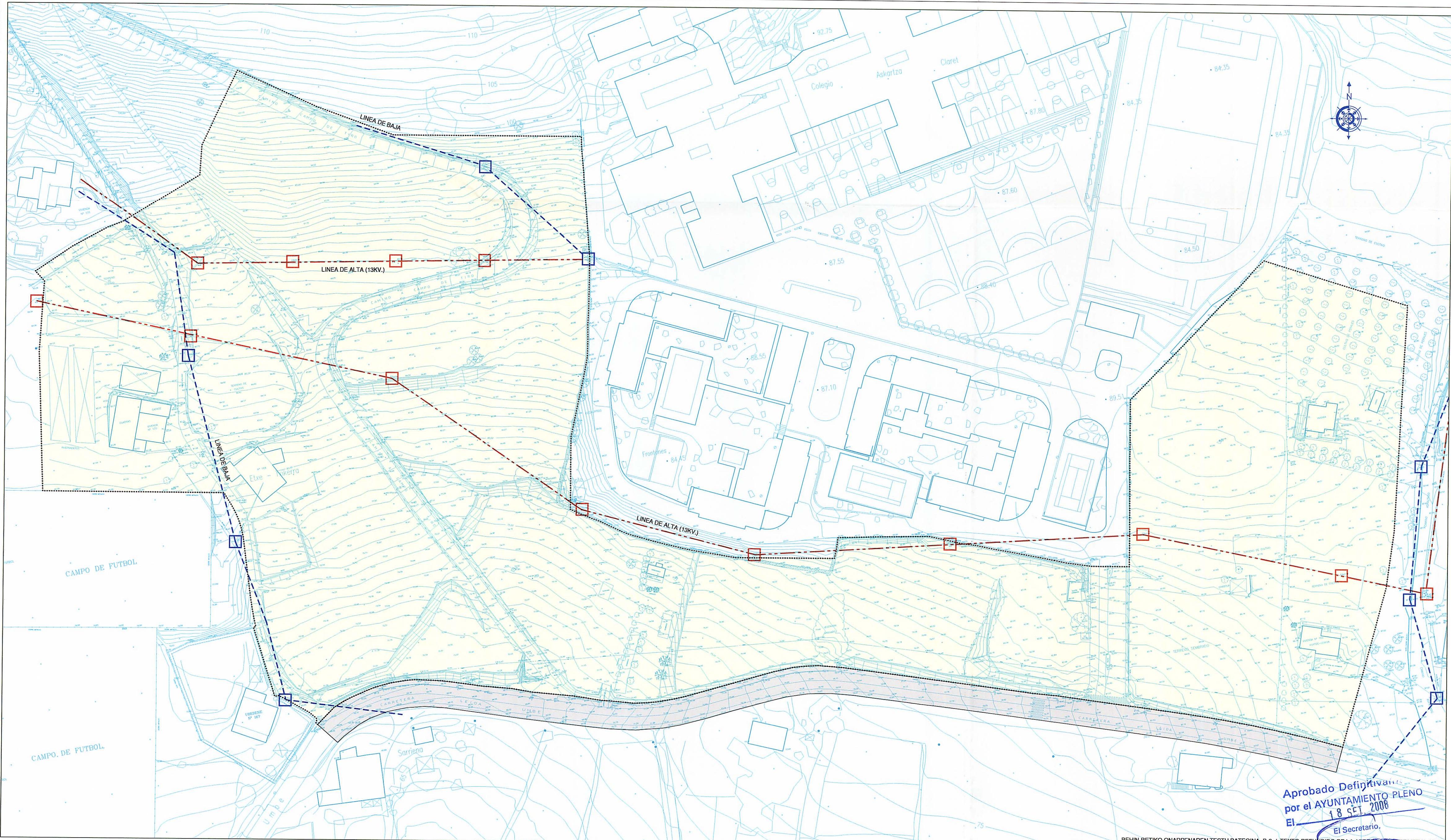


LEYENDA:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP=79.003,15 M²

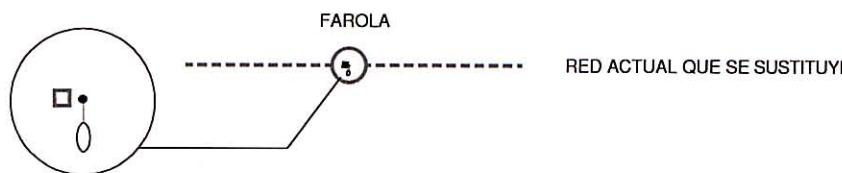
RED ACTUAL DE BAJA TENSION

RED ACTUAL DE ALTA TENSION



LEYENDA:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M²



LEYENDA:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M²

--- ● --- RED ACTUAL



LEYENDA:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M².

TENDIDO AEREO DE RED



Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET. 2008

BEHIN-BETIKO ONARPENAREN TESTU BATEGINA. B-2 / TEXTO REFUNDIDO DE LA APROBACION DEFINITIVA. V-2

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA E.A. – ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.
Marques del Puerto 9, 3. esq. - 48008 - Bilbao 944160600 
Arkitektoideak - Arquitectos Asociados
Mikel Aguirre Perez - Antón Agirre Goitia Arretxabaleta - Eduardo de Felipe Alonso - Iñaki Peña Gallano

<i>ESKALA(K) / ESCALA(S)</i>	1/1000
	50

ERAGILEA / PROMOTOR
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.
HEREDEROS DE OLEAGA

ARKITEKTO PROJEKTUGILEA(K)
LCC

 DATA
SER
EXP

FECHA 008 IRAILA	KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO
HI-08/22	

LEIOA

**PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBE
PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE T**

DENE	PLANO N ^º I.12
TELEFONIA	PLANO ZK.

LEGENDA:
LEYENDA:

	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE SUP= 79.003,13 M ²		SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA CALIFICACION SUPERPUERTA A SISTEMAS LOCALES Y SISTEMA GENERAL VARIO. SUP= 4.011,94 M ²
	ZONA DE SISTEMA GENERAL VARIO MUNICIPAL ADSCRITO AL SECTOR A EFECTOS DE REURBANIZACION. SUP= 5005,14 M ²		SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA ADOSADA SUP= 5.025,80 M ²
	SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA BIFAMILIAR SUP= 26.852,09 M ²		SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SUP= 837,35 M ²
	SUBZONA RESIDENCIAL DE VPO SUP= 7.184,25 M ²		SUBZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA SUP= 4.436,83 M ²
	SUBZONA VARIAS PRIVADAS MIXTA SUP= 6.128,89 M ²		SUBZONA DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES SUP= 11.574,13 M ²
	SUBZONA DE SISTEMA LOCAL VARIO SUP= 16.963,78 M ²		Nº DE PLANTAS DE LA EDIFICACION



BEIN-BETIKO ONARPENAREN TESTU BATEGINA. B-2 / TEXTO REFUNDIDO DE LA APROBACION DEFINITIVA. V-2

LEGENDA
LEYENDA

 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M²

SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
CALIFICACION SUPERPIESTA A SISTEMAS LOCALES Y SISTEMA GENERAL VIARIO SUP-4.011.94 M2

----- ALINEACION MAXIMA DE EDIFICACION BAJO RASANTE

----- ALINEACION MAXIMA DE EDIFICACION COINCIDENTE BAJO Y SOBRE RASANTE

SUPERFICIE EDIFICABLE UNICAMENTE BAJO PASANTE

148.33

SGVM ZONA DE SISTEMA GENERAL VIARIO MUNICIPAL ADSCRITO AL SECTOR
A EFECTOS DE REURBANIZACION. SUP= 5005,14 M².

----- ALINEACION MAXIMA DE EDIFICACION SOBRE RASANTE

SUPERFICIE EDIFICABLE UNICAMENTE BAJO RASANTE

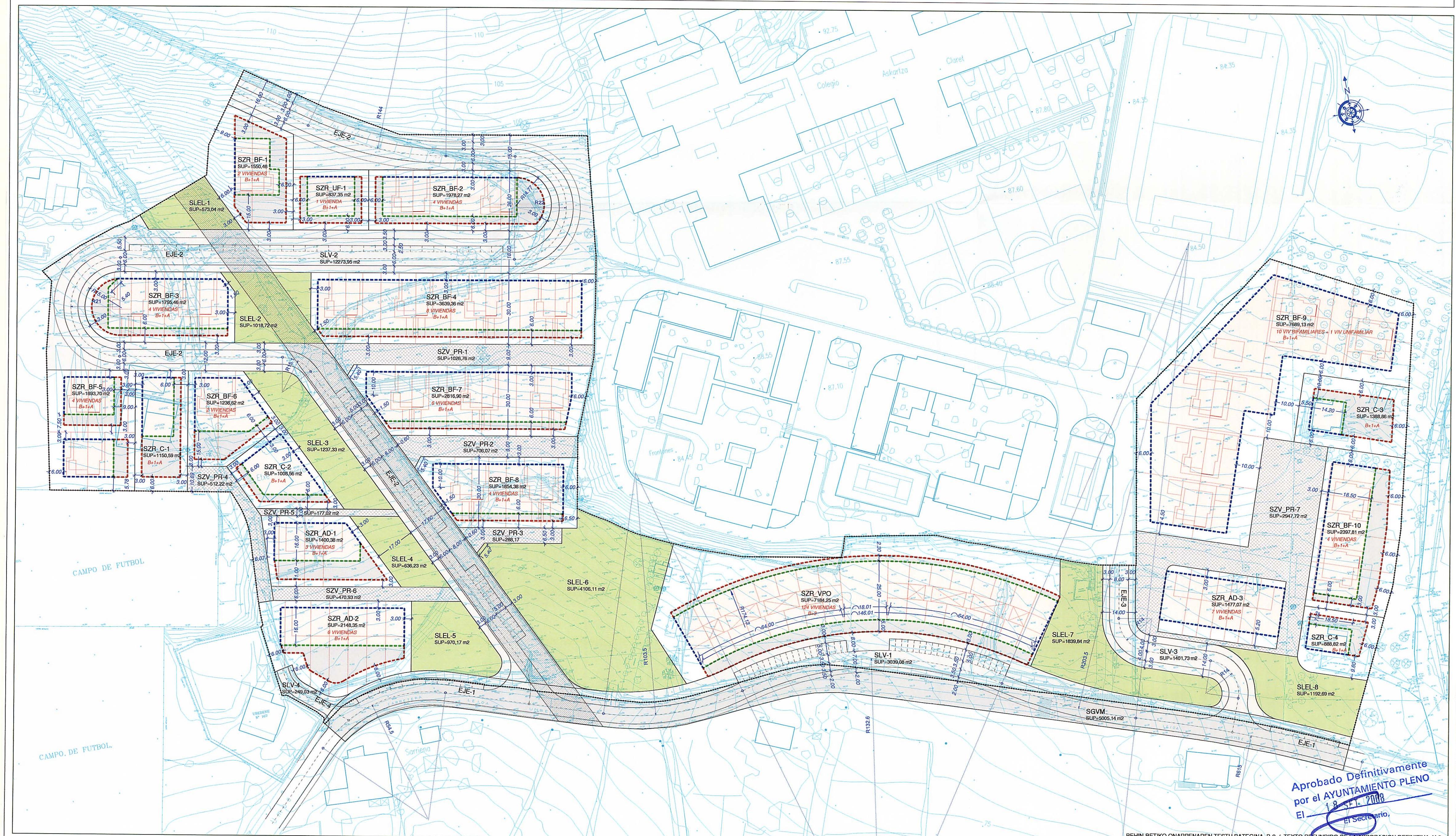
→ COTA

A EFECTOS DE REURBANIZACION. SUP= 5005,14 M2.

----- ALINEACION MAXIMA DE EDIFICACION SOBRE RASANTE

SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE Y BAJO RASANTE

- PUNTO DE TANGENCIA



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

BEHIN-BETIKO ONARPENAREN TESTU BATEGINA B-2 / TEXTO REFLUIDIDO DE LA APROBACION DEFINITIVA V-2

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA E.A. – ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.A.
Marques del Puerto 9, 3. esq. - 48008 - Bilbao 94160600 

ESCALA(K) / ESCALA(S) 1/100

ERAGILEA /

**OMOTOR
LEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.
HEREDEROS DE OLEACA**

ARKITEKTO PROJEKTU

$A(K)$ 

[Signature] DATA / FECHA
SEP 2008 IR
EXP. ZK.


KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO

LEIOA

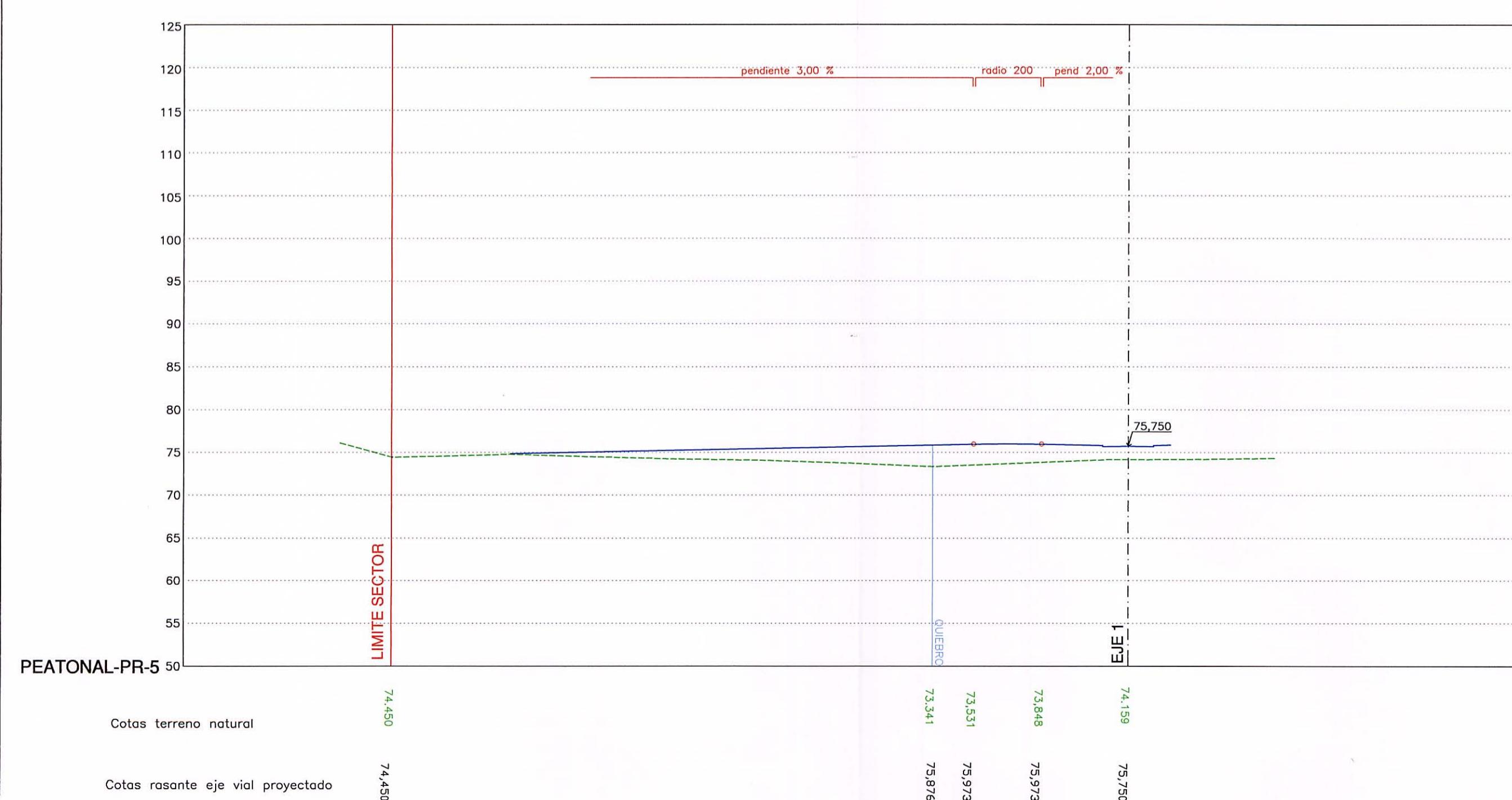
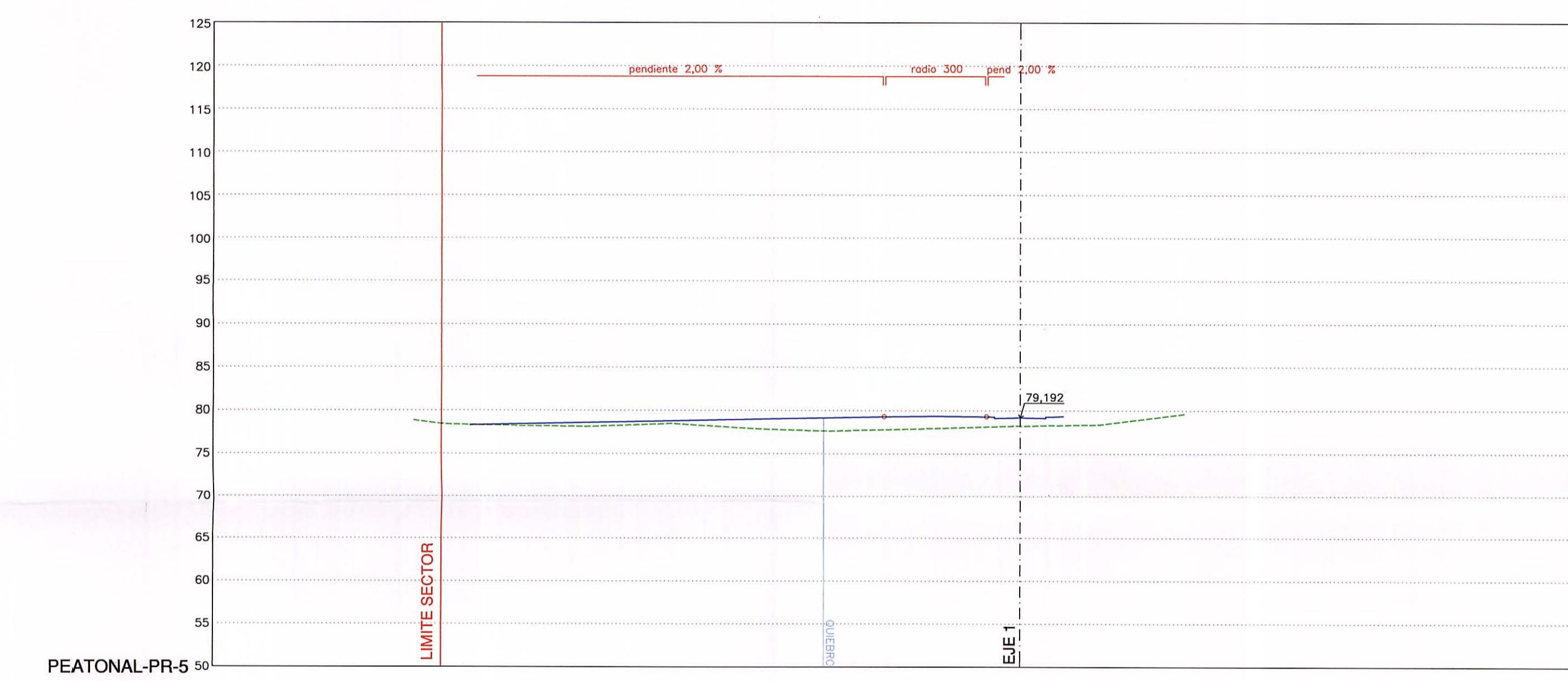
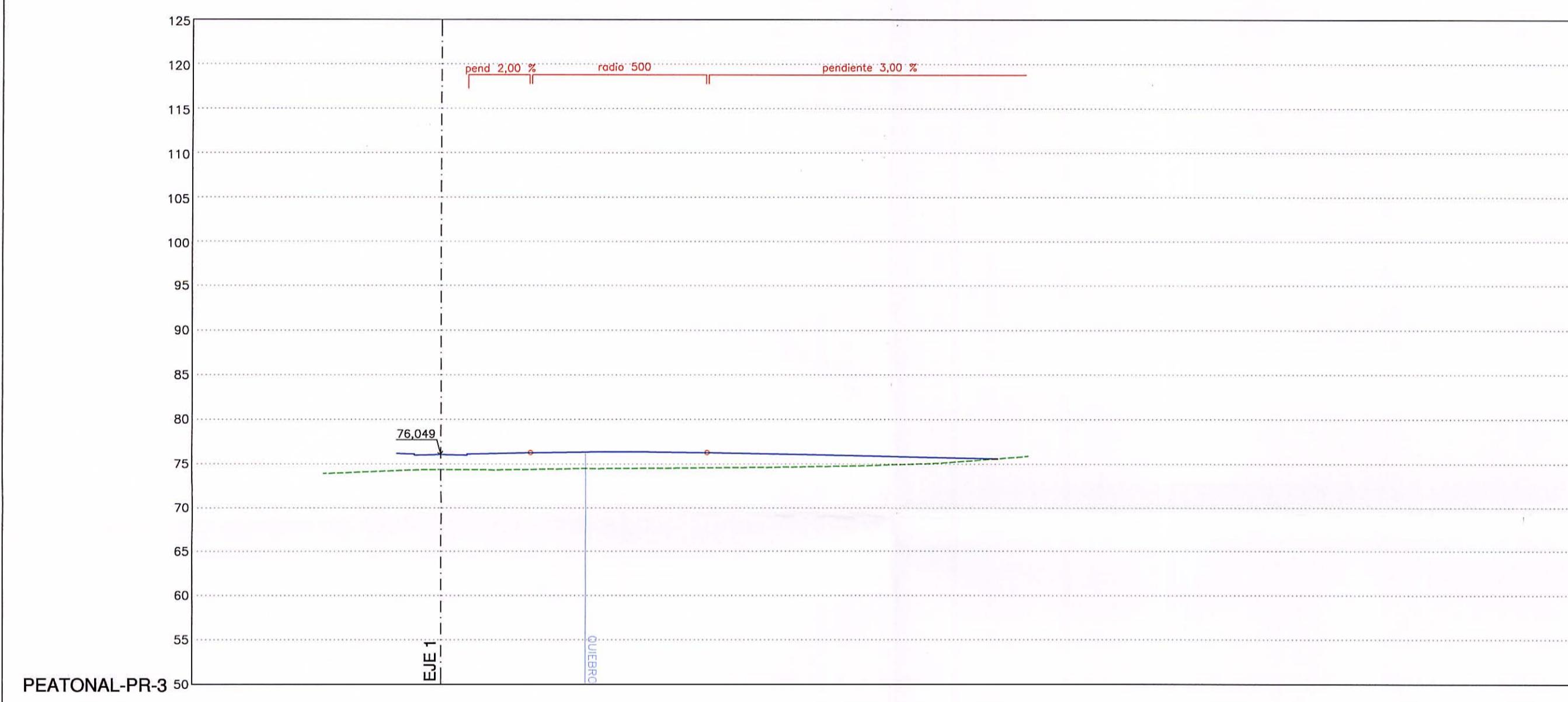
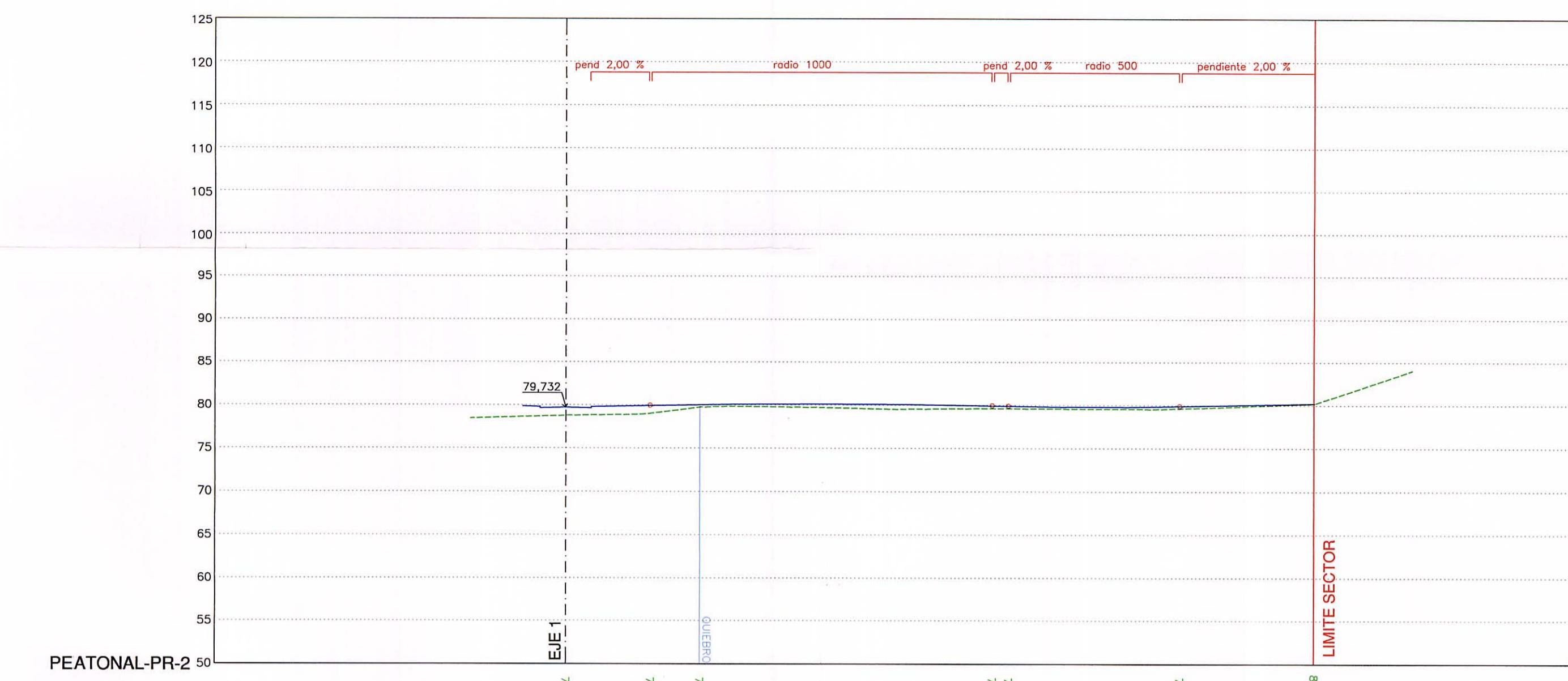
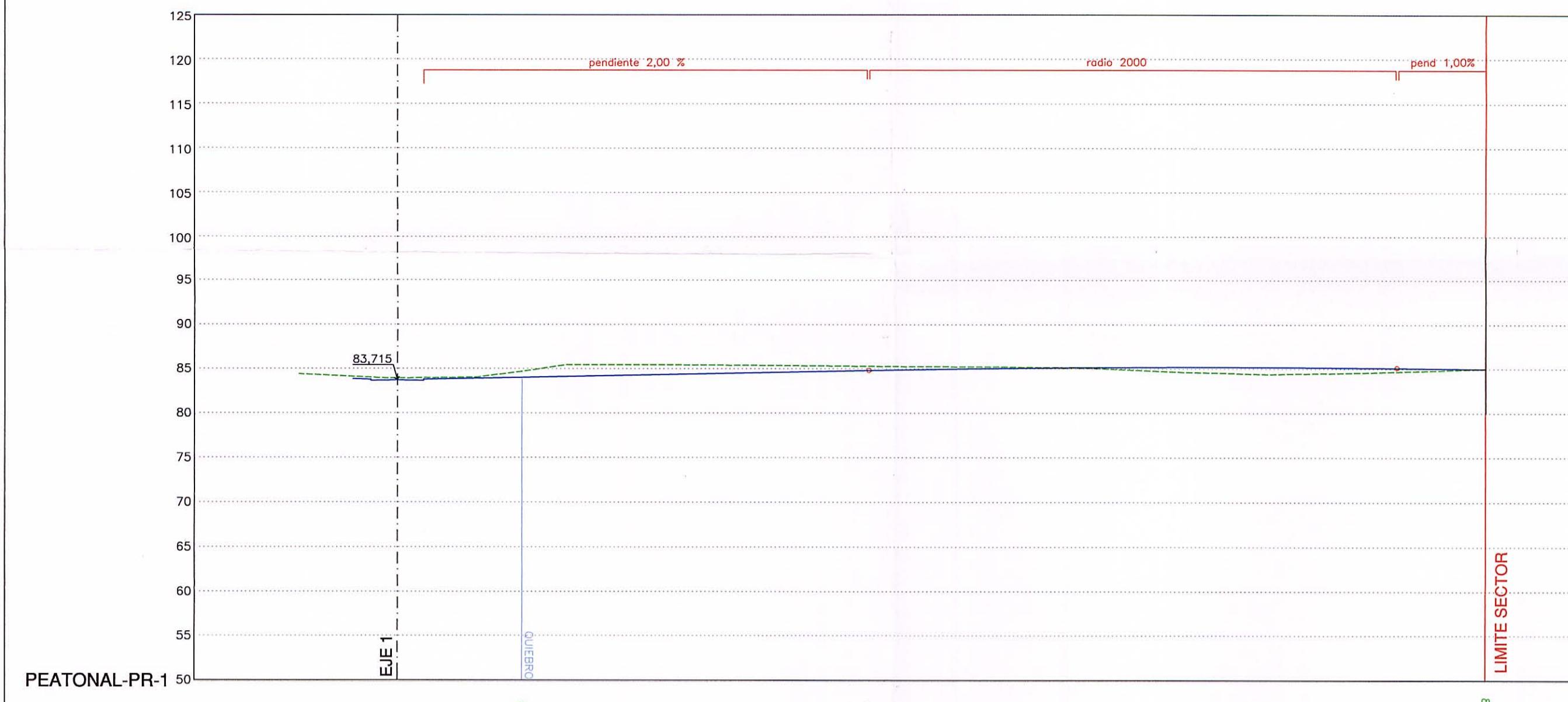
10 of 10

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDA
ANOAREN IZENBURUA / PLANO DE

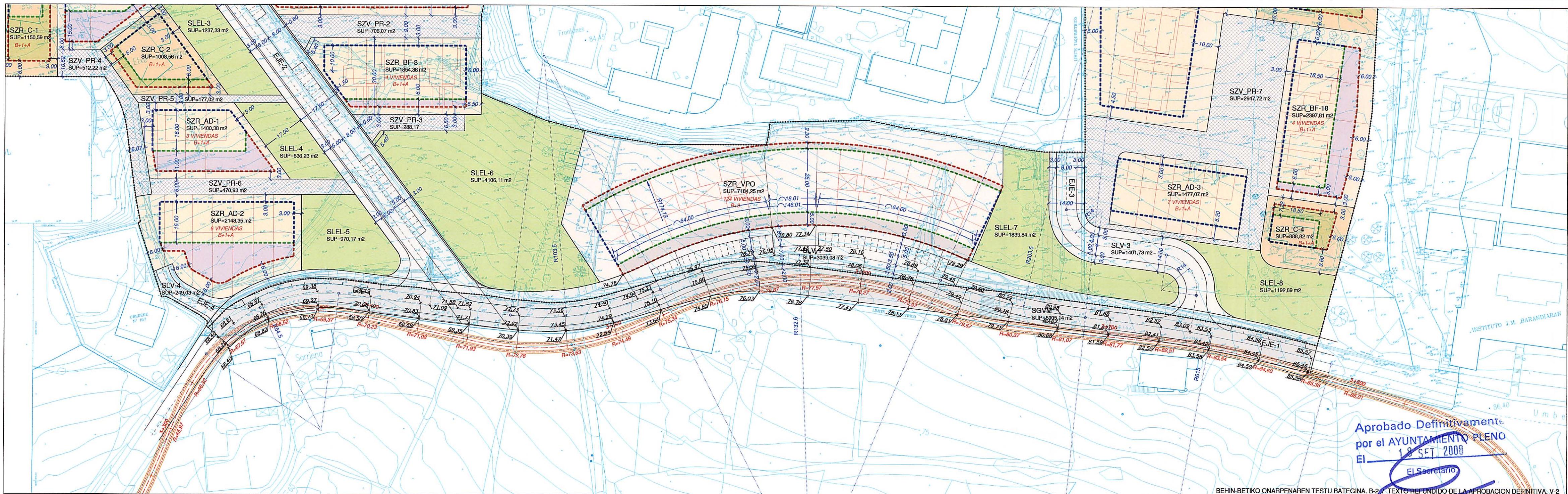
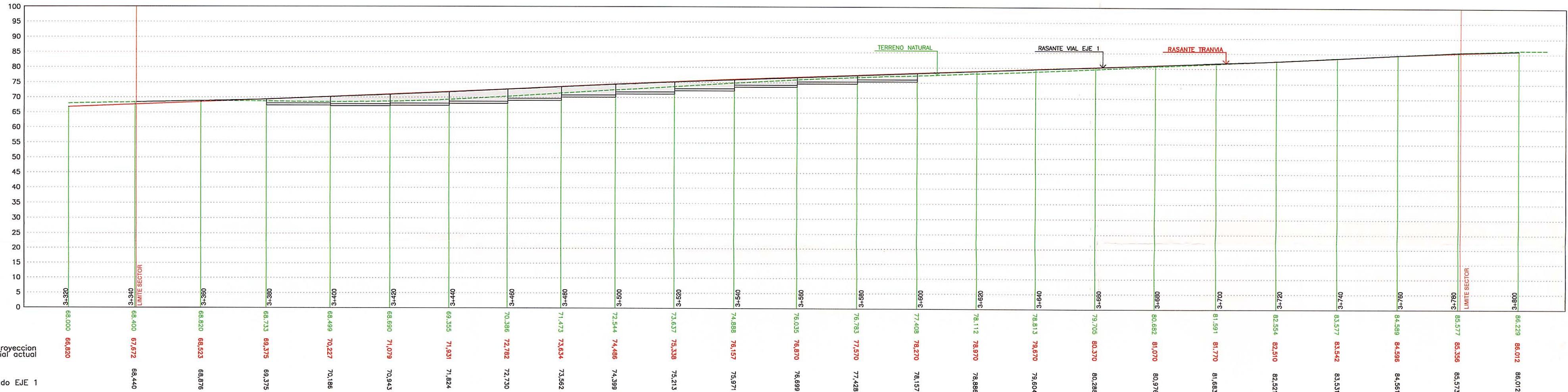
PLANO N° 2



Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 10 de Octubre de 2008
El Secretario.



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

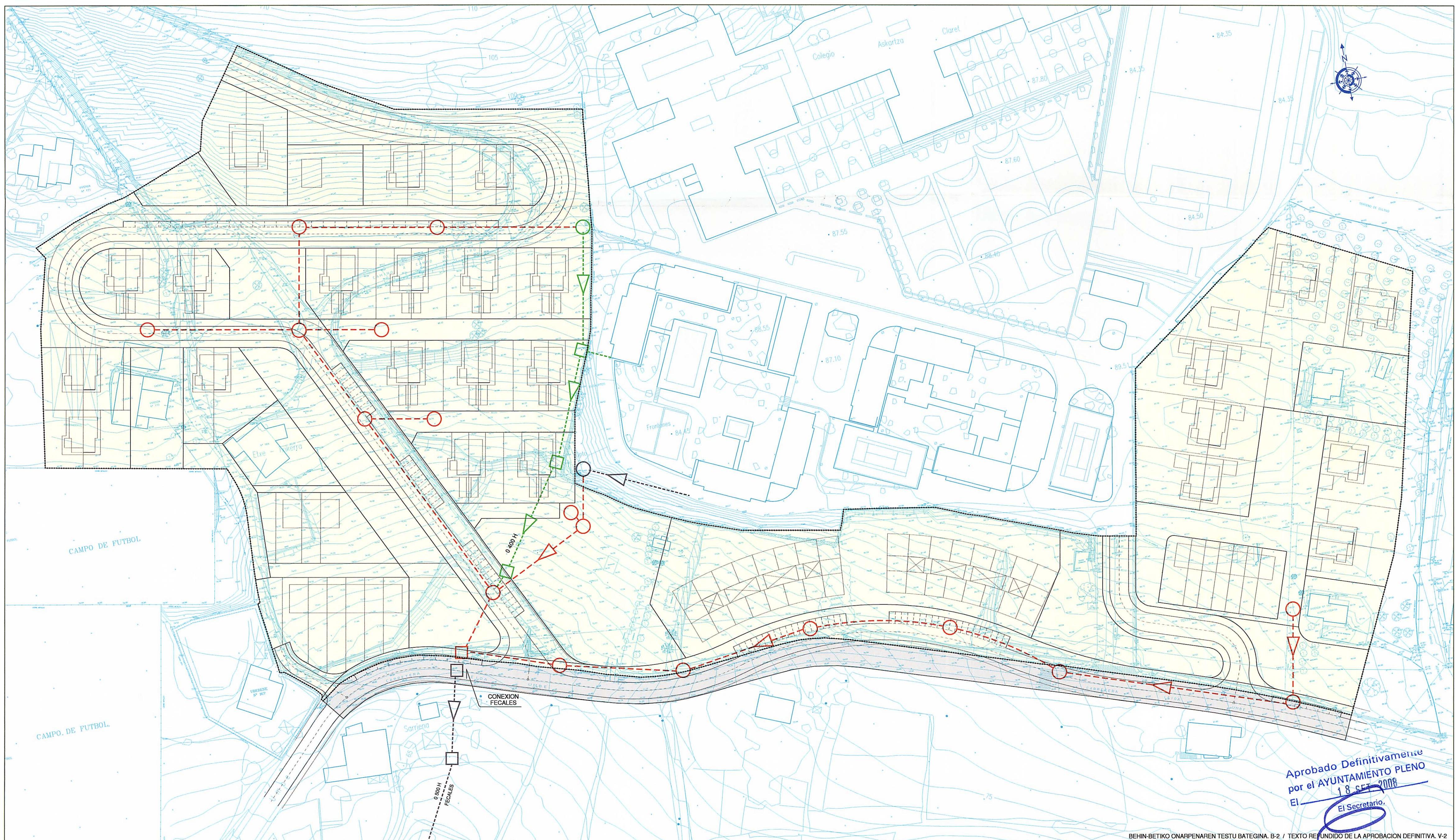


LEGENDA:
LEYENDA:SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP = 79.003,13 M²

RED ACTUAL QUE SE MANTIENE

RED ACTUAL QUE DEBE SUSTITUIRSE
UNITARIA DE FECALES Y PLUVIALES

RED FECALES PROYECTADA



LEGENDA:
LEYENDA:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M²



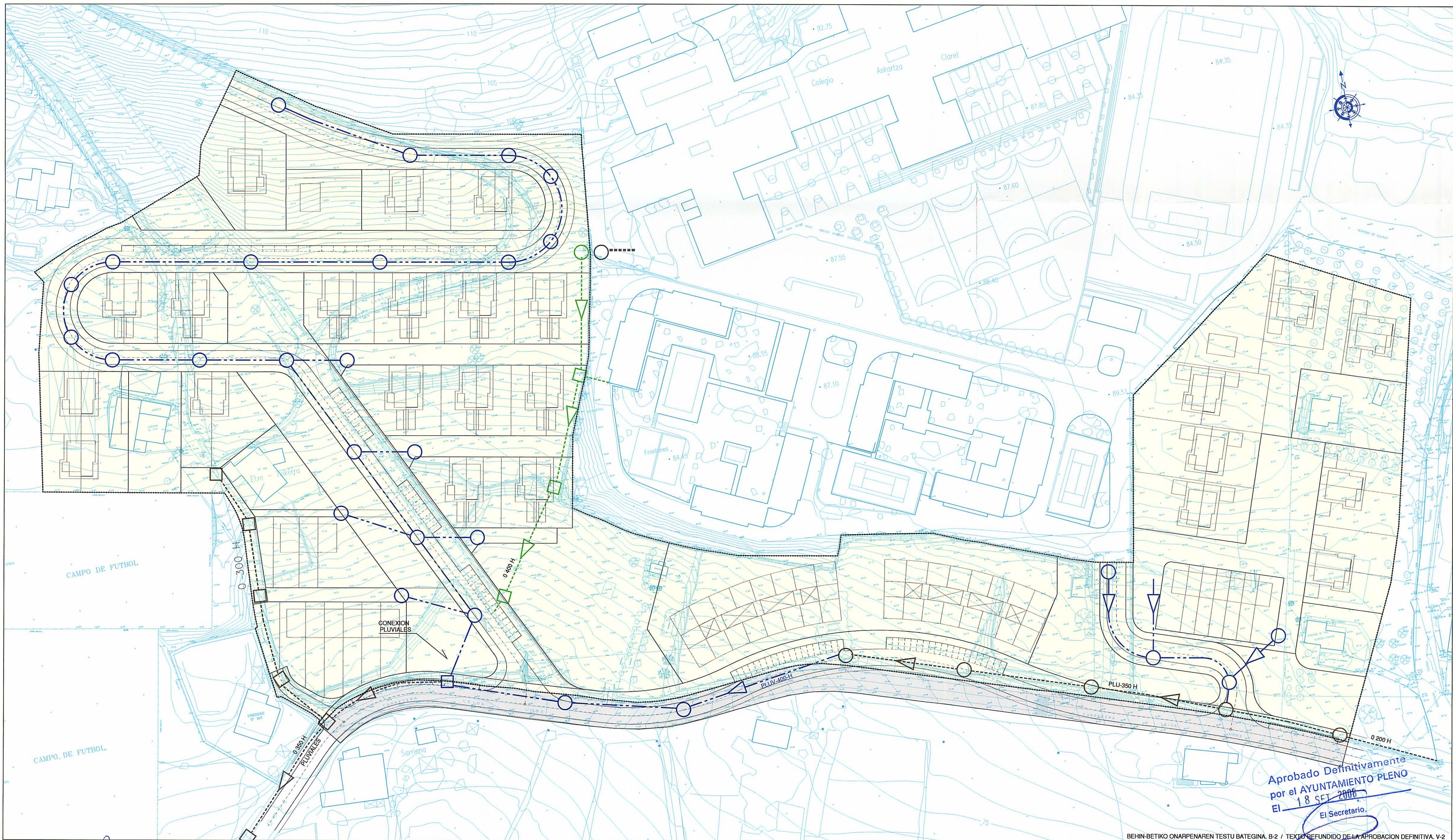
RED ACTUAL QUE SE MANTIENE



RED ACTUAL QUE DEBE SUSTITUIRSE
UNITARIA DE FECALES Y PLUVIALES



RED PLUVIALES PROYECTADA



LEYENDA

 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M2.

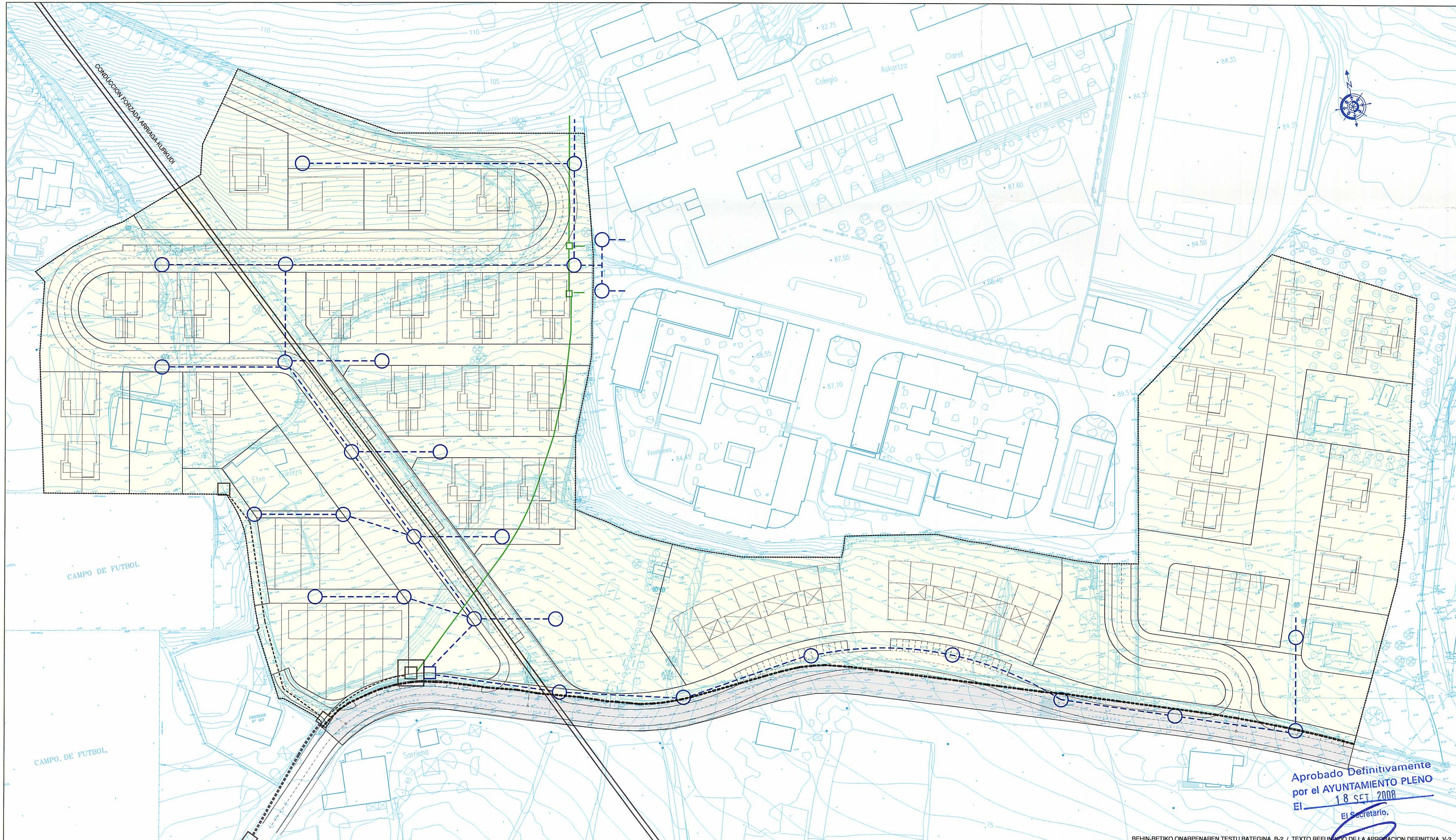
..... RED ACTUAL PRIMARIA A LA UNIVERSIDAD

RED ACTUAL PRIMARIA ARRIAGA-KURKUDI

----- RED ACTUAL DE DISTRIBUCION

RED ACTUAL QUE SE SUSTITUYE

RED PROYECTADA



BEHIN-BETIKO ONARPENAREN TESTU BATEGINA. B-2 / TEXTO REFUNDIDO DE LA APROBACION DEFINITIVA. V-2

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA E.A. - ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.
Marques del Puerto 9, 3. esq. - 48008 - Bilbao 944160600 
Arkitektokideak - Arquitectos Asociados
Mikel Aguirre Perez - Antón Agirregoitia Aretxabaleta - Eduardo de Felipe Alonso - Iñaki Peña Gallano

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000



0 10 20 30 40 50

**ERAGILEA / PROMOTOR
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.
HEREDEROS DE OLFAGA**

ARKITEKTO PROJEKTUGILE
LCA

2

Green

DATA / FECHA
SEP 2008
EXP. ZK.

AIALA	KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO
ENTRE	

**PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE**

**PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE
ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

PLANO N.^o
O.4-3

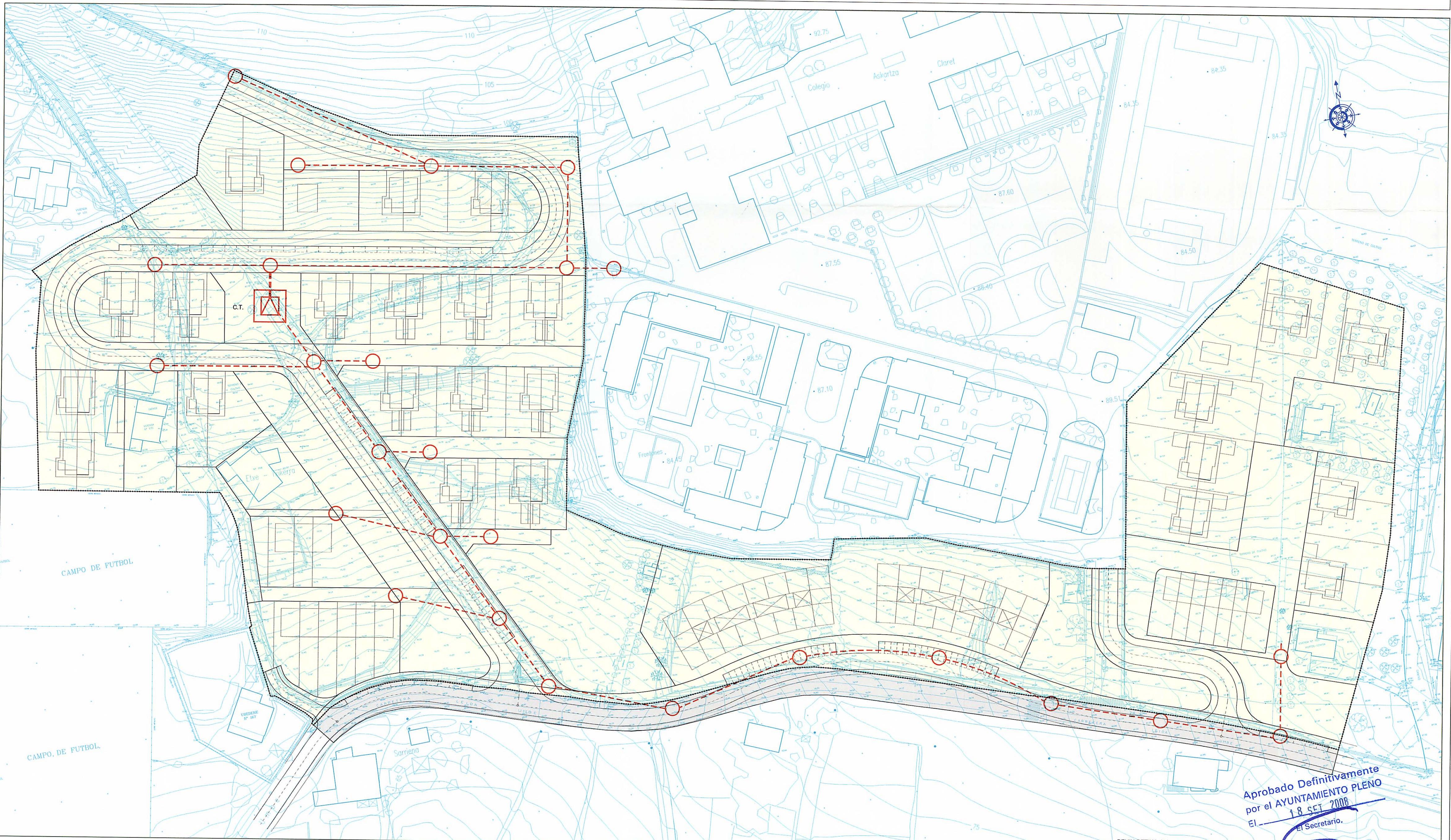
LEYENDA:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M²

ARQUETA
CANALIZACION MIXTA

RED PROYECTADA -BAJA TENSION

C.T. CENTRO DE TRANSFORMACION

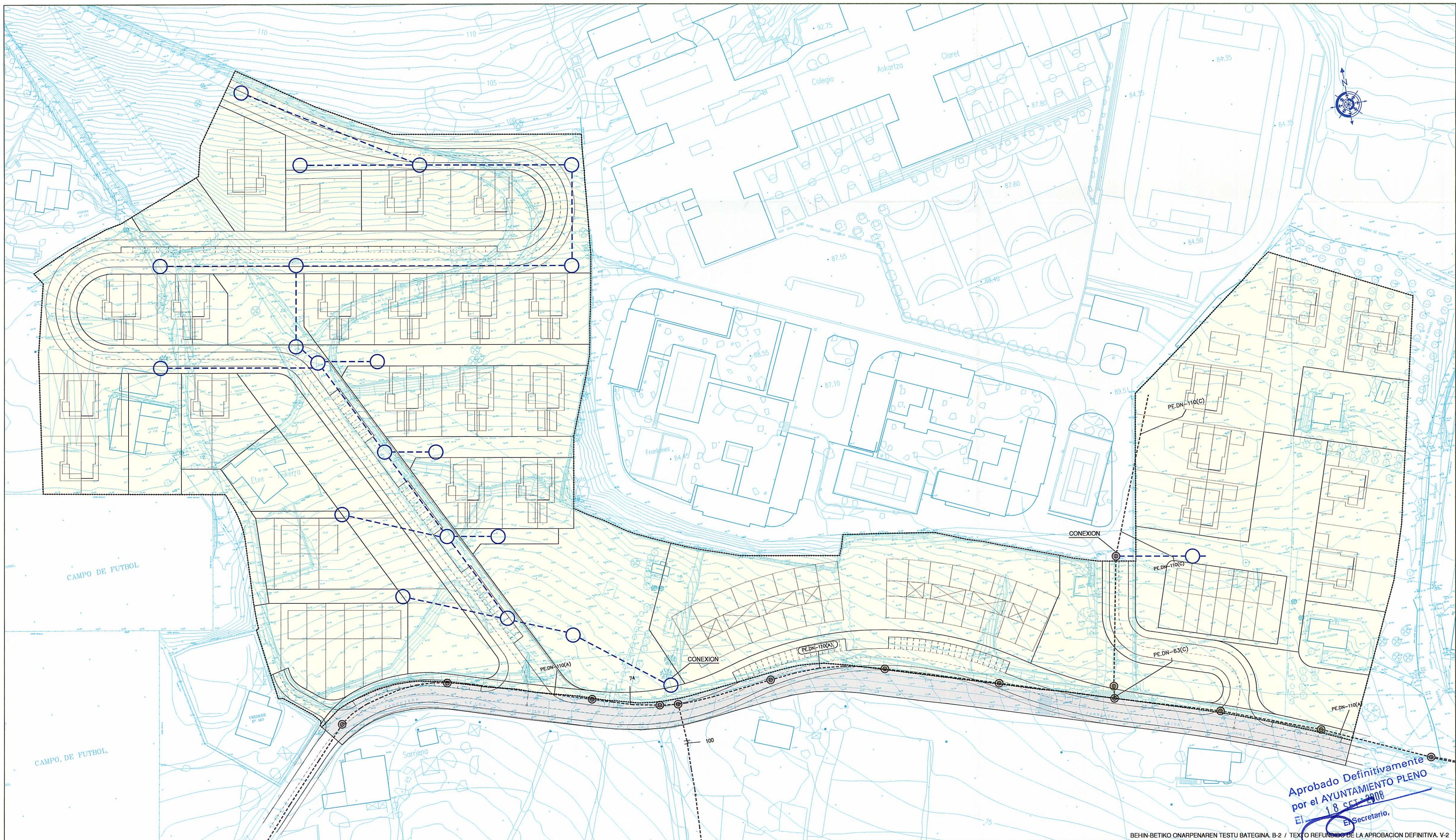


LEYENDA:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M²

RED ACTUAL

RED PROYECTADA



LEYENDA:

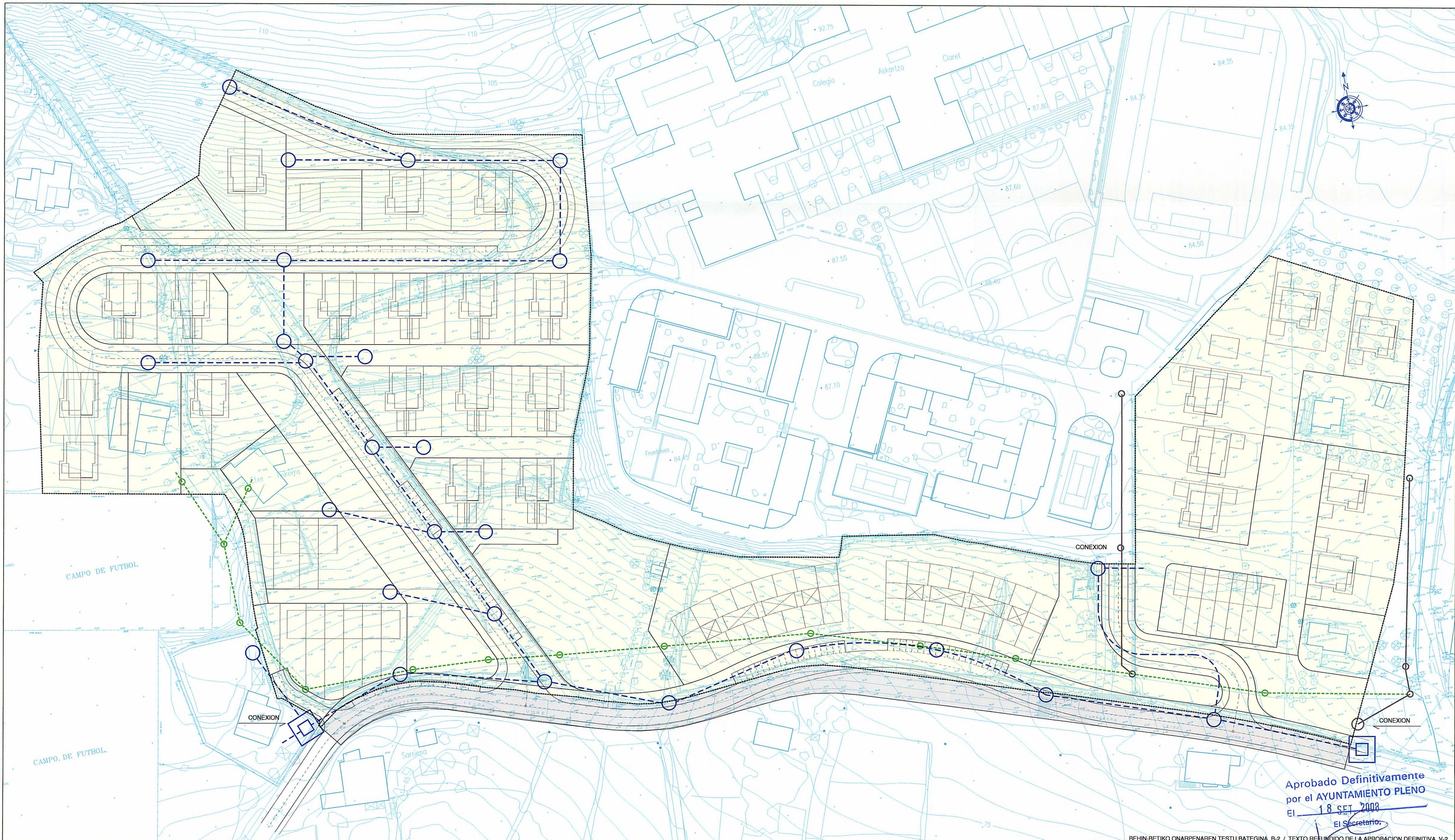
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
SUP= 79.003,13 M²

RED ACTUAL QUE SE MANTIENE
TENDIDO ACTUAL DE RED (AEREO)

RED SUSTITUIDA
TENDIDO ACTUAL DE RED (AEREO)

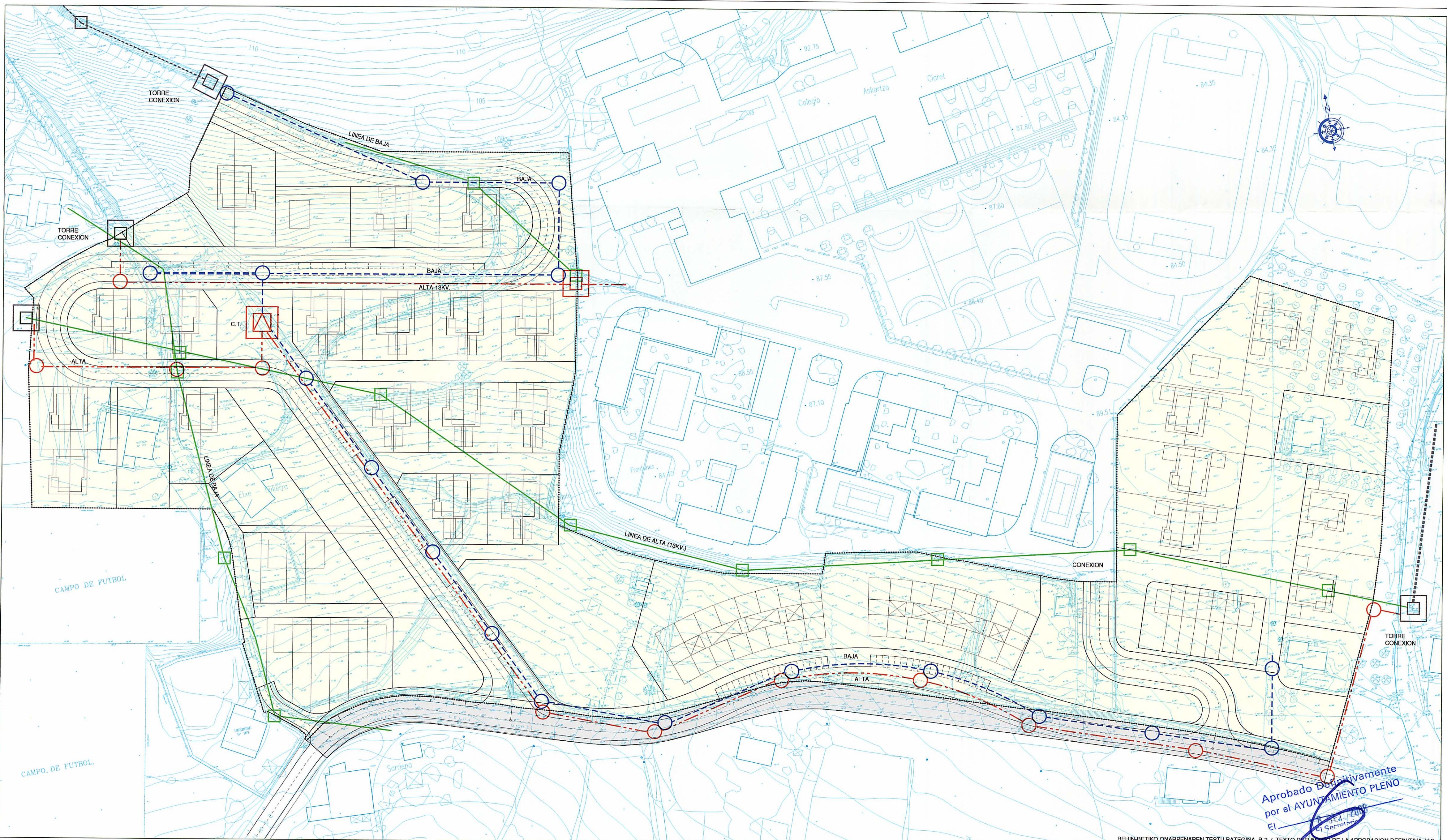
RED PROYECTADA (SUBTERRANEO)

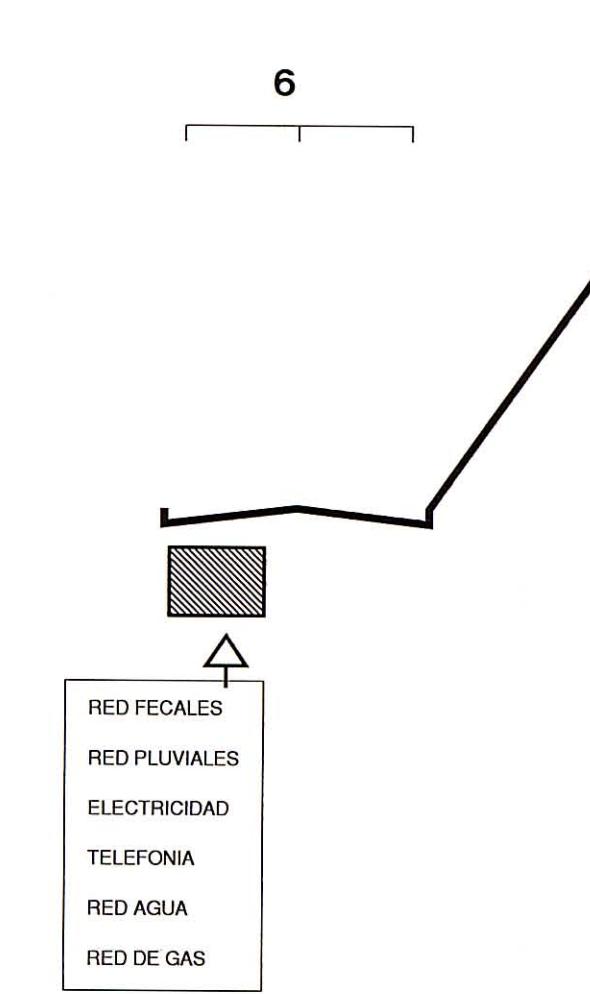
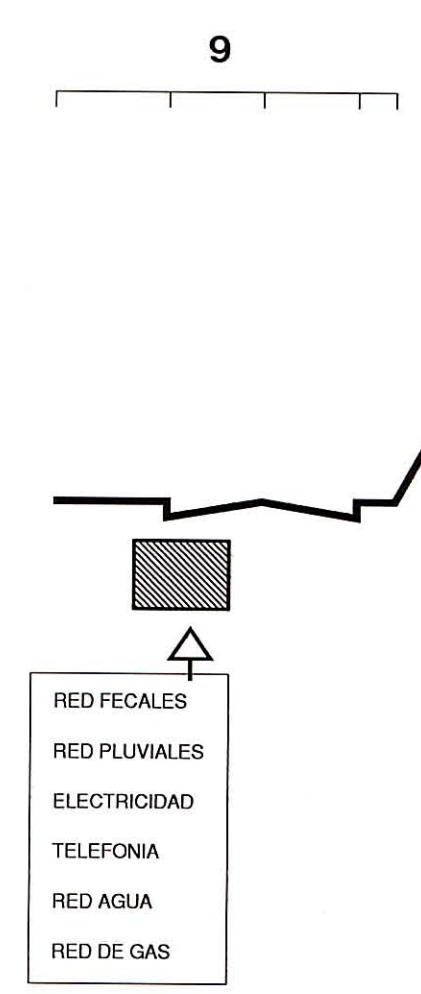
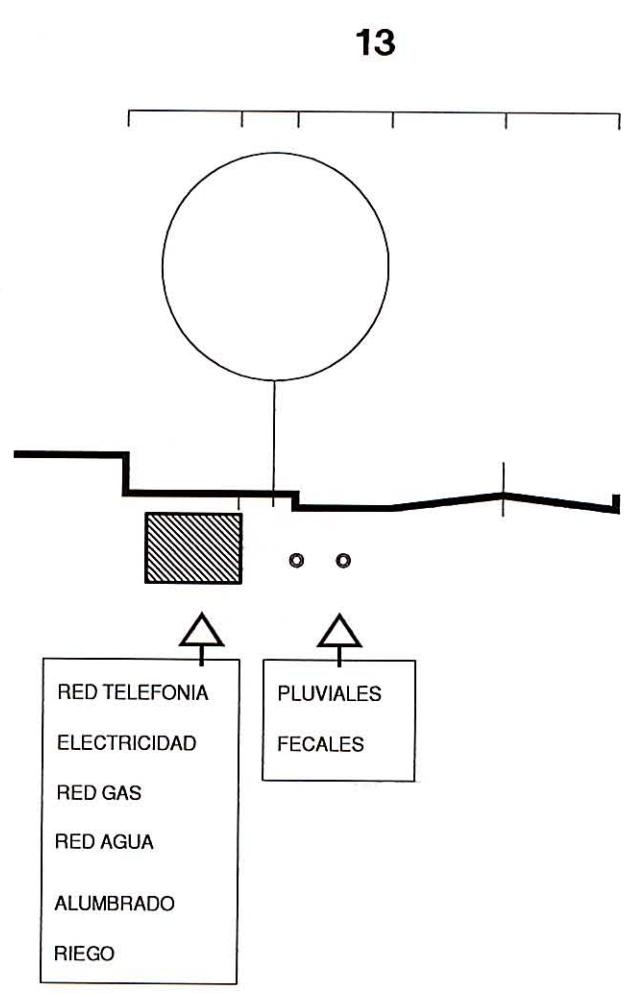
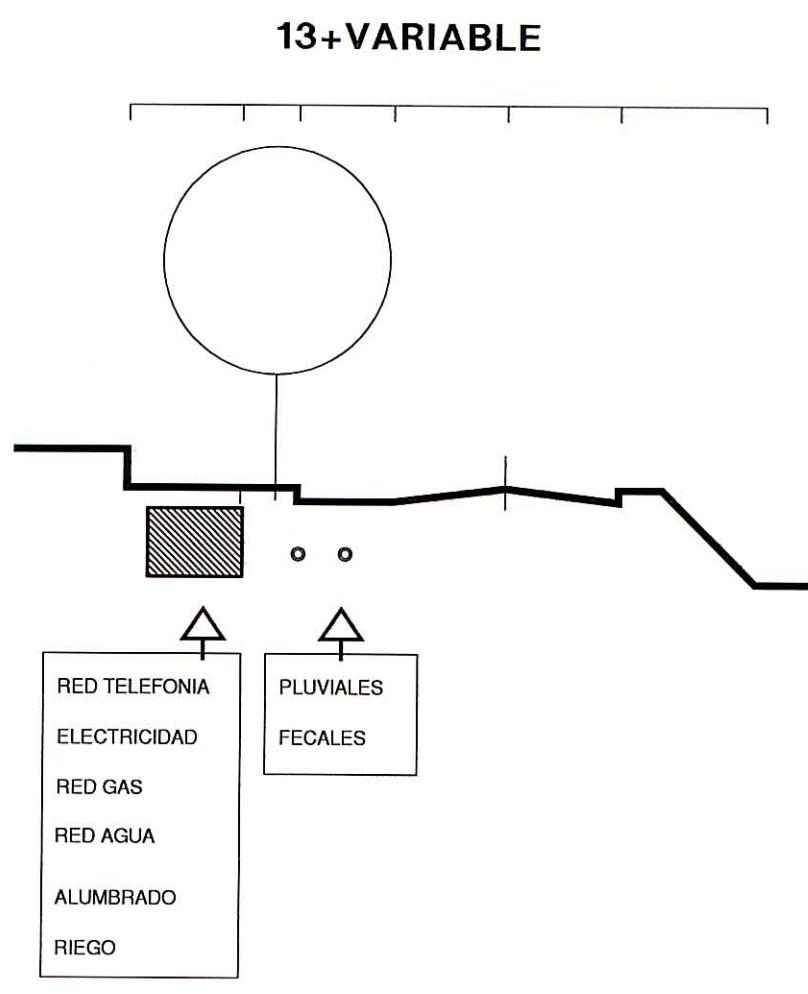
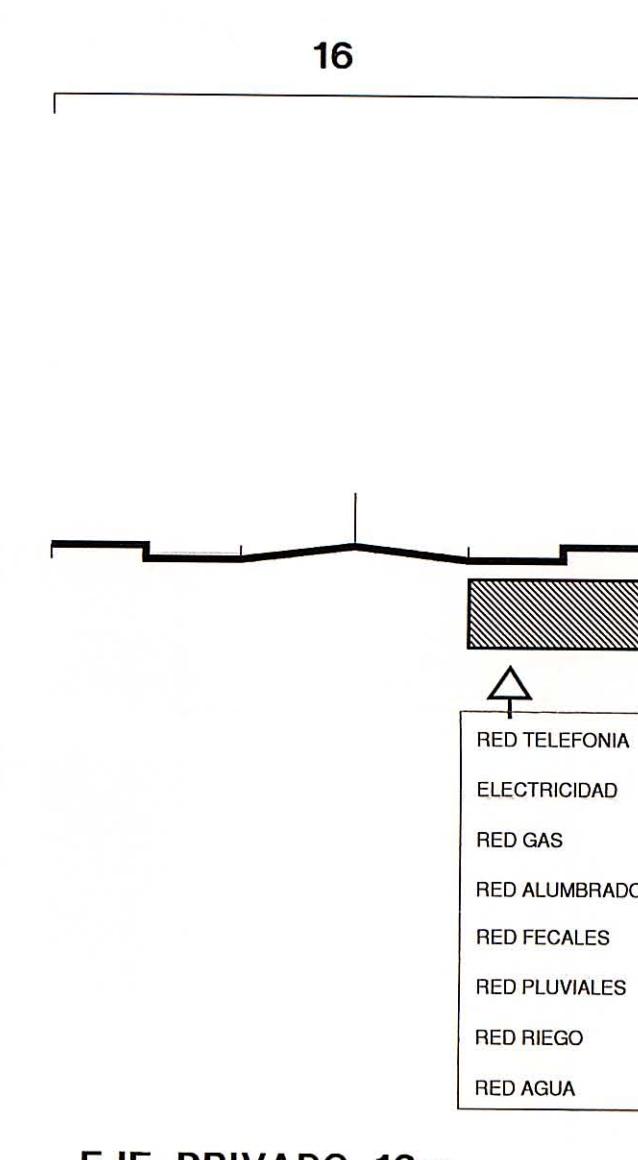
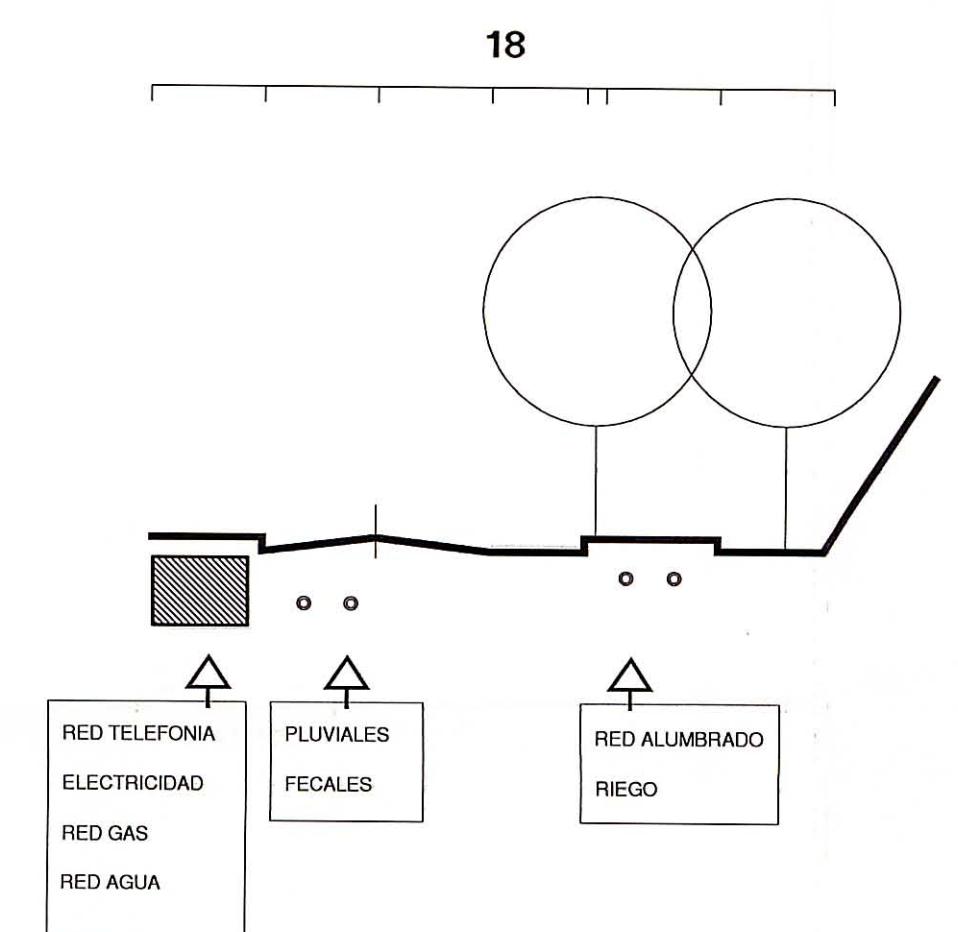
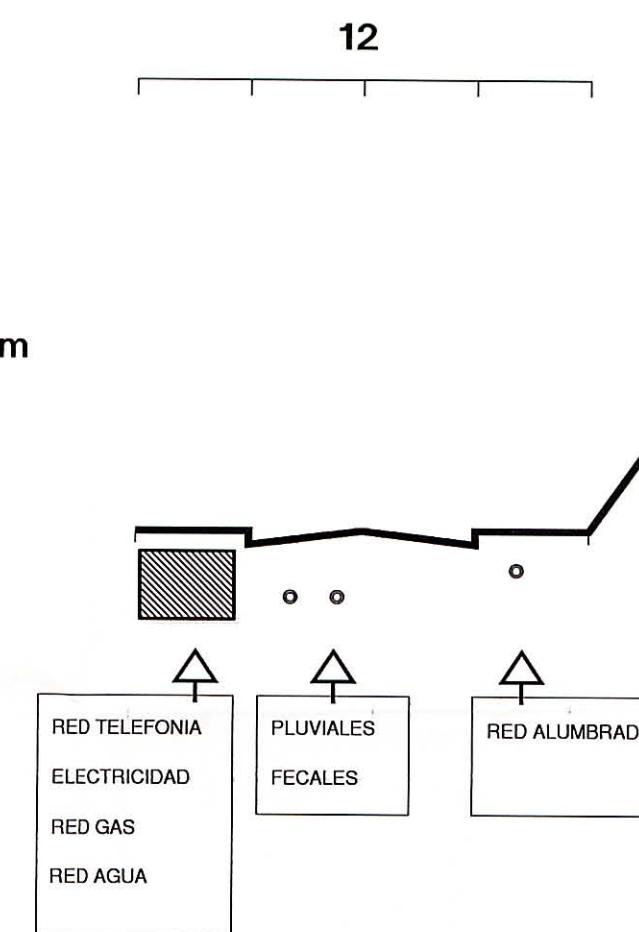
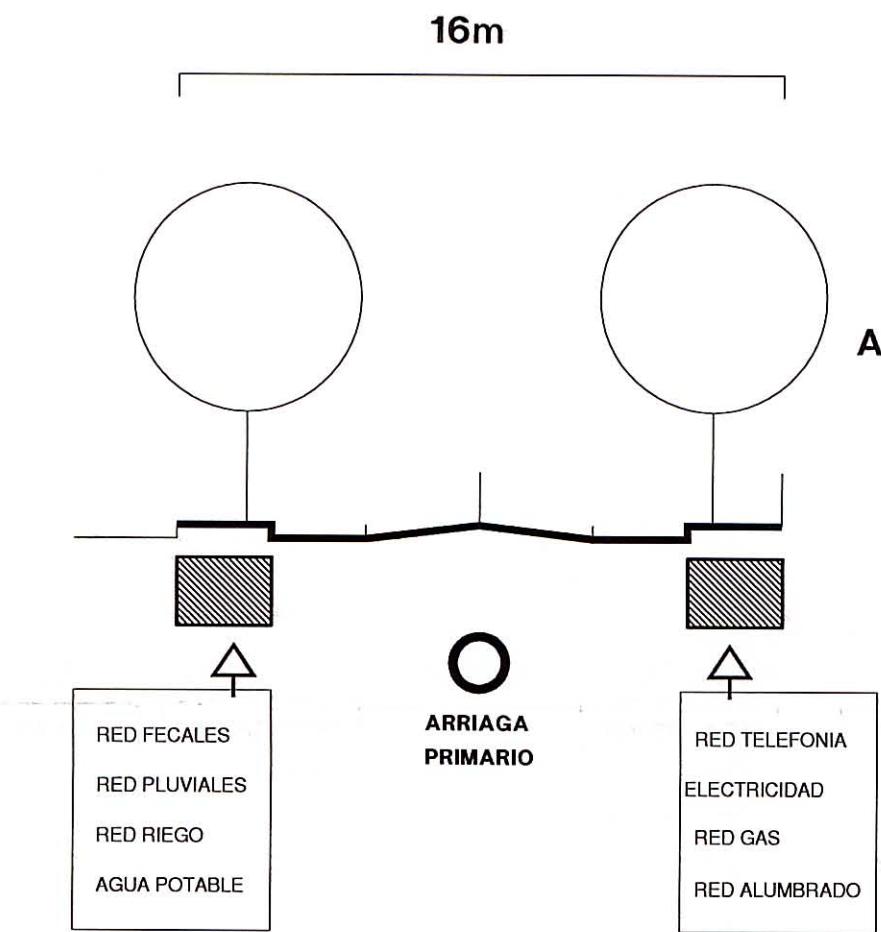
CONEXION CON LA RED



BEHIN-BETIKO ONARPENAREN TESTU BATEGINA. B-2 / TEXTO REFUNDIDO DE LA APROBACION DEFINITIVA. V-2

LEYENDA:





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

BEHIN-BETIKO ONAR PENNA-B-2 / APROBACION DEFINITIVA. V-2

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA E.A. - ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.A. Marques del Puerto 9, 3. esq. - 48008 - Bilbao 944160600	ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/200	ERAGILEA / PROMOTOR VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U. HEREDEROS DE OLEAGA	ARKITEKTO PROIEKTUGILEAK T.O.C. + I.G.	DATA / FECHA SEP 2008 IRAILA EXP.ZK. HI-08/22	KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO LEIOA	PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE	PLAN N.º O.4-9
Mikel Aguirre Perez - Antón Agirregoitia Arrebabala - Eduardo de Felipe Alonso - Iñaki Peña Gallano						PLANOAAREN IZENBURUA / PLANO DE SECCIONES TIPO DE VIAS CON REDES	PLANO ZK. PLANO 04-9



BEHIN-BETIKO ONARPENAREN TESTU BATEGINA. B-2 / TEXTO RESUMIDO DE LA APROBACION DEFINITIVA. V-2

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE

-LEIOA-

Behin-Betiko Onarpenaren testu bategina 2-B
Texto Refundido de la Aprobacion Definitiva V-2

SEPTIEMBRE 2008 IRAILA

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 18 SET 2008

El Secretario

