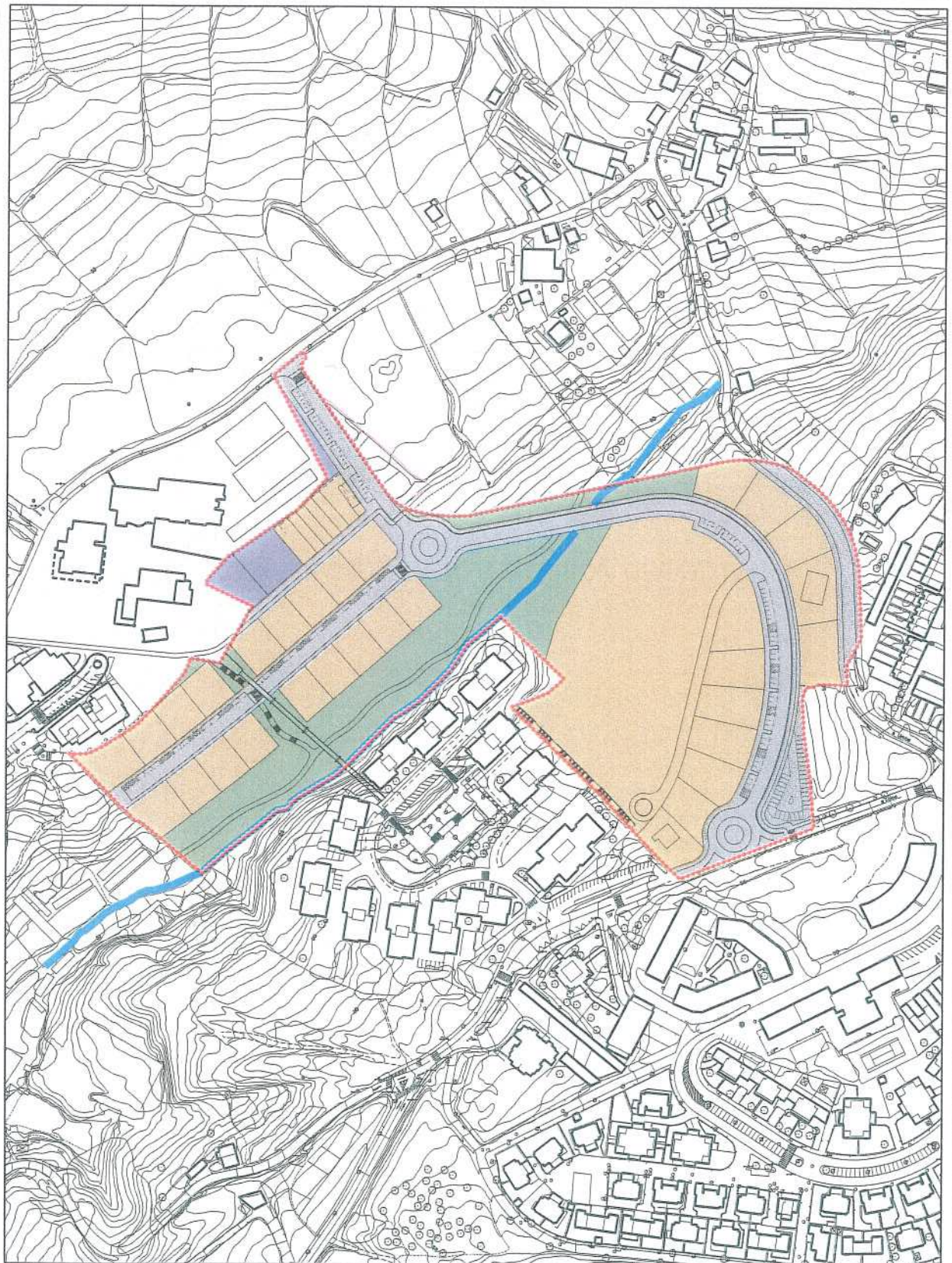


IÑAKI AURREKOETXEA AURRE ALEX LASKURAIN
ARKITEKTOAK

I.AURREKOETXEA ETA BAZKIDEAK S.L.

Plaza eguilor 2, 1 Izda. 48008 BILBAO Tfno 944792230 Fax. 944792859



IA+B
ARKITEKTURA TALDEA
I.AURREKOETXEA & BAZKIDEAK S. L.

PROYECTO

PLAN PARCIAL SECTOR LARRAKOETXE LEIOA
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA

PROIEKTUA

BILBAO, noviembre 2008

Aprobado definitivamente
por el AYUNTAMIENTO DE BILBAO
El 23 de noviembre de 2008
El Alcalde

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL LARRAKOETXE
LEIOA, BIZKAIA**

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

IA+B ARKITEKTURA TALDEA
I. AURREKOETXEA ETA BAZKIDEAK, S.L.

Bilbao, noviembre de 2008

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2008
El Secretario.

1. B

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 III 2009
El Secretario,

I. O. B.

ÍNDICE

ÍNDICE	3
1. MEMORIA	5
1.1. Antecedentes	5
1.1.1. Encargo	5
1.1.2. Objeto	5
1.1.3. Determinación Plan Parcial	5
1.1.4. Delimitación del Sector	6
1.2. Justificación de la formulación del Plan Parcial	6
1.3. Información Urbanística	6
1.3.1. Información urbanística: Determinaciones del PGOU	6
1.3.2. Características físicas del territorio	7
1.3.2.1. Geología y geotécnica	7
1.3.2.2. Topografía	7
1.3.3. Infraestructuras existentes	8
1.3.3.1. Vialidad	8
1.3.3.2. Abastecimiento de agua	8
1.3.3.3. Energía Eléctrica	8
1.3.3.4. Iluminación	8
1.3.3.5. Telefonía	8
1.3.3.6. Saneamiento	9
1.3.3.7. Gas Natural	9
1.3.4. Estructura de la propiedad del suelo: Nº de fincas, propietarios y direcciones	9
1.3.5. Edificaciones, construcciones y plantaciones existentes	11
1.4. Objetivos y criterios de ordenación	12
1.4.1. Generales	12
1.4.2. Legales	12
1.5. Condiciones diseño	12
1.5.1. Parámetros Urbanísticos	13
1.5.2. Reserva para dotaciones	13
1.6. Ordenación adoptada	13
1.6.1. Introducción: Zonificación propuesta	13
1.6.2. Reserva para Dotaciones	14
1.6.2.1. Dotaciones públicas de la red de sistemas locales	15
1.6.2.2. Aparcamientos de vehículos	15
1.6.2.3. Equipamientos privados de la red de sistemas locales	16
1.6.2.4. Vegetación	16
1.6.3. Usos Residenciales	16
1.6.3.1. Parcelas edificables	16

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL 2009

El Secretario

1.6.2

1.6.3.2.	Superficie, edificabilidad y número de viviendas	16
1.6.4.	Servicios.....	17
1.6.4.1.	Red abastecimiento de agua.....	17
1.6.4.2.	Red de saneamiento y pluviales	17
1.6.4.3.	Red de servicios eléctricos (energía y alumbrado)	17
1.6.4.4.	Red servicios telefónicos y de telecomunicaciones	17
1.6.4.5.	Red servicios de gas.....	18
1.6.5.	Coeficientes de ponderación	18
1.6.6.	Delimitación de Unidades de ejecución y sistema de actuación	18
2.	ORDENANZAS REGULADORAS	19
2.1.	Generalidades y Terminología.....	19
2.2.	Régimen Urbanístico del Suelo	21
2.3.	Normas de Edificación.....	31
3.	ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.....	35
4.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO.....	37
5.	FOTOGRAFÍAS.....	42
6.	PLANOS.....	48

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2003
I. P.

1. MEMORIA

1.1. Antecedentes.

1.1.1. Encargo

El presente documento se redacta por el estudio de arquitectura "I. Aurrekoetxea & Bazkideak, S.L." a instancias de los propietarios de los terrenos incluidos dentro del Sector Residencial "Larrakoetxe" del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Leioa, aprobado definitivamente mediante Orden Foral del Departamento de Urbanismo 360/1999, de 7 de julio, rectificada por la Orden Foral 784/1999, de 17 de diciembre y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 106, de fecha de 4 de junio de 2001, y por la Orden Foral 26/2005, de 11 de enero (en adelante, PGOU).

1.1.2. Objeto

El Plan Parcial tiene por objeto desarrollar el sector de Suelo Urbanizable Residencial "Larrakoetxe" (en adelante, el "**Sector**") de acuerdo con las determinaciones definidas en el PGOU mediante la ordenación detallada y completa de la totalidad del Sector.

El citado Sector tiene una superficie total aproximada según reciente medición topográfica de 63.885 m² y se emplaza entre los barrios de Peruri y Artazagane del término Municipal de Leioa.

El 28 de Julio de 2008 se aprueba definitivamente el Plan Parcial mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Leioa señalándose determinadas puntualizaciones que deben introducirse en el documento del Plan Parcial.

Emitido dicho acuerdo de aprobación definitiva, se procede a entregar el presente texto refundido, incluyendo las puntualizaciones citadas.

1.1.3. Determinación Plan Parcial

El Plan Parcial contiene la documentación y determinaciones señaladas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que son de aplicación en los siguientes aspectos:

1. La delimitación del área de Planeamiento.
2. La asignación de los usos pormenorizados y la delimitación de las zonas en que se divide el Sector.
3. El señalamiento de las reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y de expansión.
4. El trazado y características de la red de comunicaciones propias del Sector y su enlace con el Sistema General de Comunicaciones.
5. La previsión de los aparcamientos necesarios.
6. Las características y trazados de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y otros servicios.
7. La evaluación económica de la implantación de los citados servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
8. El plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2008

El Secretario

9. El modo de ejecución de las obras de urbanización con indicación del sistema de actuación.
10. Los compromisos que asumirá el promotor del Plan y los medios económicos con que cuenta para ello.

1.1.4. Delimitación del Sector

El Sector "Larrakoetxe", que según recientes datos registrales mide 64.275,89 metros cuadrados, se emplaza entre los barrios de Peruri y Artazagane. Se ha redefinido respecto al reflejado en el Plan General de Ordenación Urbana para ajustarlo a la realidad física, resultando la variación de superficie inferior al 5%. Sus linderos son los siguientes:

1. Al Norte: con el vial de acceso al barrio de Peruri y suelo no urbanizable.
2. Al Sur: Con los sectores 8 Artazagane y 35ª Laubide.
3. Al Este: Con los sectores 7ª y 7B en Negurigane.
4. Al Oeste: Con la carretera BI-2731 de Artazagane.

1.2. Justificación de la formulación del Plan Parcial.

El Plan Parcial desarrolla las determinaciones del Sector "Larrakoetxe" definido en el PGOU, quedando por este motivo justificada la redacción del mismo como instrumento de desarrollo de planeamiento establecido en el citado Plan.

1.3. Información Urbanística.

1.3.1. Información urbanística: Determinaciones del PGOU.

El PGOU clasifica el suelo del Sector "Larrakoetxe" como suelo urbanizable y lo califica predominantemente como residencial.

Mediante Orden Foral 26/2005, de 11 de enero, se publica el "Texto normativo de modificación del Plan General de Leioa en lo que se refiere a la aplicación de nuevos coeficientes de valor respecto al uso, principalmente en la ponderación vivienda libra/v.p.o.". Dicho texto establece los parámetros urbanísticos y condiciones para el desarrollo del Sector "Larrakoetxe" en los siguientes términos:

A) REGIMEN DE USOS

1. Uso característico: Residencial, en tipología de vivienda colectiva. en régimen de Protección Pública.

2. Usos complementarios: Vivienda aislada

3. Usos autorizados:

Comunicaciones en todas sus categorías.

Infraestructuras en todas sus categorías.

Equipamientos en todas sus categorías.

Residencial en todas sus categorías. Al menos 117 viviendas lo serán en régimen de VPO, destinando a las mismas un mínimo de 10.530 m2 construidos.

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

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2008
El Secretario,
J. B.

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

Industria admitida dentro de vivienda.

Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 3% de la superficie total edificable.

Espacios libres en todas sus categorías.

4. Usos prohibidos: Actividades primarias, comercial de carácter concentrado, industrial, almacén incompatible con vivienda.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS

Los parámetros urbanísticos básicos han sido actualizados proporcionalmente a datos registrales del sector.

1. Superficie total del Sector: 64.275,89 m².
2. Densidad máxima del planeamiento: 28,32 viv/Ha.
3. Nº de viviendas: 182
4. Nº de viviendas de protección: 118

La edificabilidad de 0,301091 m²/m² se entiende referida a usos lucrativos, aplicándose sobre la superficie total bruta del Sector (en el que no hay sistemas generales).

C) APROVECHAMIENTO TIPO

Se considera como uso característico el de vivienda en tipología colectiva de protección pública.

Aprovechamiento tipo: A fijar en el Plan Parcial, según la superficie edificable de cada uso proyectado.

D) REGIMEN DE LA EDIFICACION

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.

1.3.2. Características físicas del territorio.

1.3.2.1. Geología y geotécnica

No se dispone de estudios geológicos y geotécnicos que documenten el Plan Parcial, pues no se ha considerado necesario. No obstante, se prevé que dichos estudios puedan llegar a ser redactados con motivo de la futura edificación y/o urbanización del Sector.

1.3.2.2. Topografía

Se dispone de un preciso y actualizado estudio topográfico realizado por TOPOGRAFIA Y GIS (Campo Volantín 24-4, Dpto. 4, Bilbao)

En el mismo puede apreciarse las características geométricas del Sector que,

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2009
El Secretario.

como puede comprobarse, se sitúa entre unas cotas máximas y mínimas de 55,00 a 17,00 m sobre el nivel del mar.

El terreno ocupa una vaguada en torno al arroyo existente. La ladera sureste tiene una pendiente media aproximada del 9%, llegando a máximos del 30%. La ladera noroeste tiene una pendiente media del 16% alcanzando el 18%.

Conforme al "Informe Sobre Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector Residencial Larrakoetxe, del TM de Leioa (Bizkaia)" emitido por la Agencia Vasca del Agua URA el 7 de Octubre de 2008, es obligatorio mantener en estado natural los 5m de servidumbre del arroyo existente (mayor distancia en el caso de vegetación de ribera).

1.3.3. Infraestructuras existentes.

En los planos I4-01 Red Abastecimiento Existente, I4-02 Red Alumbrado Existente, I4-03 Red Energía Eléctrica Existente, I4-04 Red de Gas Existente, I4-05 Red de Saneamiento Existente, I4-06 Red de Telecomunicaciones Existente quedan reflejados las infraestructuras y servicios existentes en el sector y sus inmediaciones.

1.3.3.1. Vialidad

Existe un tramo de la BI-2731 incluido en el Sector, además de otro tramo de la carretera de acceso al Barrio de Peruri en su límite oeste.

También existe una pasarela peatonal que salva el desnivel de la vaguada, conectando el ámbito de la Ermita de San Bartolomé con el Barrio de Artazagane. Bajo ésta, en la vaguada, existe un camino que realiza idéntica conexión apoyándose en el terreno.

1.3.3.2. Abastecimiento de agua

Dos conducciones del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia atraviesan el Sector. La primera, de 800 mm de diámetro y de Fundición Dúctil, discurre en paralelo al arroyo, en la ladera nordeste, mientras que la segunda lo hace bajo la carretera BI-2731. Bajo este mismo vial discurre una tubería municipal de abastecimiento de 200 mm de fundición, la cual abastece mediante acometida al caserío existente de Larrakoetxe.

Bajo la carretera BI-2731 discurre una tubería de fibrocemento de 125 mm de diámetro, de la que deriva una acometida a la vivienda existente en la carretera BI-2731.

En la zona de la Ermita de San Bartolomé existe una red de distribución que abastece a la construcción existente en esa zona, dentro del Sector.

1.3.3.3. Energía Eléctrica

Existe una línea de Media Tensión que atraviesa el Sector por la zona próxima a San Bartolomé. La línea discurre en parte de modo aéreo, contando con cuatro postes de hormigón dentro del Sector.

En el vial que comunica con el Barrio de Peruri existe una línea subterránea de baja tensión, que finaliza tras acometer al caserío Larrakoetxe.

1.3.3.4. Iluminación

Los dos viales que se encuentran en el sector, se encuentran iluminados mediante farolas con tendido aéreo. También está iluminado con farolas el camino que discurre bajo la pasarela peatonal.

1.3.3.5. Telefonía

Existen dos trazados de la compañía Telefónica en el Sector; una de ellas enlaza las áreas de San Bartolomé con el barrio de Sarriena, atravesando el Sector en

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2008
El Secretario,

perpendicular al arroyo. La otra discurre por la BI-2731 y acomete a la vivienda existente en el Sector próxima a este vial.

1.3.3.6. Saneamiento

Existe una red de saneamiento que discurre junto al arroyo, en paralelo a éste. Igualmente existen redes de saneamiento en los tres viales que delimitan el sector: la BI-2731, la carretera que une Artazagane y Peruri y la carretera San Bartolomé – Peruri.

1.3.3.7. Gas Natural

Existe una canalización de gas que conecta el área de San Bartolomé con el barrio de Sarriena, atravesando el Sector en perpendicular al arroyo. Igualmente existe otro trazado en la BI-2731. No existe acometida alguna a los edificios existentes en el Sector.

1.3.4. Estructura de la propiedad del suelo: Nº de fincas, propietarios y direcciones.

Los datos de la propiedad del suelo, al igual que las superficies de cada una de las parcelas, reflejados en este documento se han actualizado tras incorporar los datos registrales. La estructura general de la propiedad del Sector "Larrakoetxe" está compuesta de 11 fincas reflejadas en el plano de información *13-02 Parcelario Actual* cuyos titulares y descripciones son las que siguen:

1	Propietario	Herederos de Francisco Torices Ugarte
	Superficie	3.924,33 m ²
	Linderos	Norte y Este, carretera asfaltada que une Artazagane y Peruri y fincas no incluidas en el Sector, Oeste y Sur, parcela 2.
2	Propietario	D. Inocencio Fuentes (Fabrihogar SL)
	Superficie	17.343,53 m ²
	Linderos	Norte, fincas no incluidas en el Sector; Sur, parcela 3 y fincas no incluida en el Sector; Este, parcela 1 y carretera asfaltada que une Artazagane y Peruri; Oeste, parcelas 8 y 9.
3	Propietario	D. Angel Santos Ruiz de Aguirre Gonzalo
	Superficie	380 m ²
	Linderos	Norte y oeste, parcela 2; Sur, fincas no incluida en el Sector; Este, vial que une Artazagane y Peruri.
4	Propietario	Familia Achalandabaso Zubiaur
	Superficie	11.010 m ²
	Linderos	Norte, parcela 2; Sur, carretera BI-2731; Este, finca no incluida en el Sector; Oeste, parcelas 5, 6, 7, 8 y finca no incluida en el Sector.
5	Propietario	Dña. Casilda Arza Beraza
	Superficie	1.778 m ²

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL LARRAKOETXE - LEIOA

	Linderos	Norte, parcelas 4 y 6; Sur, carretera BI-2731; Este, parcela 4; Oeste, finca no incluida en el Sector.
6	Propietario	D. Javier Bilbao
	Superficie	1.661,48 m ²
	Linderos	Norte, parcela 7; Sur, parcela 5; Este, parcela 4; Oeste, finca no incluida en el Sector.
7	Propietario	Dña. Mercedes Bilbao
	Superficie	1000,62 m ²
	Linderos	Norte, parcela 8; Sur, parcela 6, Este, parcela 4; Oeste, finca no incluida en el Sector.
8	Propietario	D. Javier Bilbao
	Superficie	1000,50 m ²
	Linderos	Norte, finca no incluida en el Sector; Sur, parcela 7; Este, parcela 4; Oeste, finca no incluida en el Sector.
9	Propietario	Urbanizadora Elordigane (14/15), José Bilbao (1/15), Proindiviso
	Superficie	3.136,55 m ²
	Linderos	Norte, vial de San Bartolomé a Peruri; Sur, parcelas 3 y 10; Este, finca no incluida en el sector; Oeste, parcela 10 y finca no incluida en el Sector.
10	Propietario	Familia Zubiaur
	Superficie	12.582,20 m ²
	Linderos	Norte y Sur, parcela 9, finca no incluida en el Sector; Este, parcela 3; Oeste, parcela 11.
11	Propietario	Viviendas de Vizcaya
	Superficie	9.129 m ²
	Linderos	Norte Sur y Oeste, fincas no incluidas en el Sector; Este, parcela 10.

La superficie del Sector se completa con las parcelas de dominio y uso público correspondiente a los dos viales locales parcialmente incluidos en el mismo. De este modo la superficie total del Sector es de 64.275,89 m².

De los anteriores datos resulta el siguiente cuadro resumen:

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2003
El Secretario

Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	HEREDEROS DE D. FRANCISCO TORICES UGARTE	3.924,33
2	D. INOCENCIO FUENTES (FABRIHOGAR SL)	17.343,53
3	D. ANGEL SANTOS RUIZ DE AGUIRRE GONZALO	380
4	FAMILIA ACHALANDABASO	11.010
5	D. JOSE BILBAO	1.778
6	D. JAVIER BILBAO	1.661,48
7	Dña. MERCEDES BILBAO	1000,62
8	D. JAVIER BILBAO	1000,50
9	URB. ELORDIGANE (14/15)/ JOSE BILBAO (1/15)	3.136,55
10	FAMILIA ZUBIAUR	12.582,20
11	VIVIENDAS DE VIZCAYA	9.129
TOTAL		62.946,21

El presente listado tiene un carácter meramente provisional y deberá ser concretado posteriormente en el proyecto de reparcelación que lo desarrolle.

1.3.5. Edificaciones, construcciones y plantaciones existentes.

En el Sector "Larraoetxe" y sobre las parcelas anteriormente descritas existen las edificaciones, construcciones y plantaciones que a continuación se describen basándose en datos registrales (con referencia a la numeración de las parcelas señalada en el cuadro resumen del apartado anterior):

1. En la parcela número 1 existe un Caserío conocido como Larraoetxe, con una superficie construida de 60 m². Dispone asimismo de unos almacenes y cobertizos adosados a la construcción principal. En el extremo norte de la parcela existe un abrevadero y un invernadero. El resto de la parcela se compone de terrenos destinados a cultivos y pastos.
2. En la parcela número 2 se emplaza parte (90 m²) del caserío anteriormente citado de Larraoetxe, junto al que existen ruinas de pequeñas dimensiones de construcciones anteriores. El resto de la parcela se compone de terrenos destinados a cultivos y pastos.
3. En la parcela número 3 no existe edificación alguna, componiéndose de terrenos de cultivo y pastos.
4. En la parcela número 4 no existe edificación alguna, componiéndose de terrenos de cultivo y pastos.
5. En la parcela número 5 existe una construcción destinada a vivienda unifamiliar con acceso desde la carretera con una superficie construida total de 121,52 m² (de los cuales 67,52 m² son de vivienda y 54 m² son de anejos). El resto de la parcela está destinado a campos y cultivos.
6. En la parcela número 6 no existe ninguna edificación y está destinada a campo.
7. En la parcela número 7 no existe ninguna edificación y está destinada a campo.
8. En la parcela número 8 existe una pequeña construcción o cobertizo, estando destinada el resto de la parcela a campo.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2009
El J. P. [Firma]

9. En la parcela número 9 no existe ninguna edificación y está destinada a campa.
10. En la parcela número 10 no existe ninguna edificación y está destinada a campa.
11. En la parcela número 11 existe una construcción de superficie construida 70 m² y unos anejos de 28 m². El resto de la parcela está ocupado por campas.

El PGOU establece un nivel básico de protección para el caserío Larrakoetxe. Esta protección afecta, entre otros aspectos, a las fachadas y volúmenes existentes. La vivienda existente en la parcela 5 se mantiene en la propuesta de ordenación.

Por tanto, se consolidarán las construcciones de las parcelas 1, 2 y 5 y se derribarán las construcciones de la parcela 11.

1.4. Objetivos y criterios de ordenación.

1.4.1. Generales

La ordenación propuesta en el presente Plan Parcial pretende la consecución de los siguientes objetivos:

1. Desarrollar una nueva área residencial de media densidad que aproveche las magníficas condiciones que poseen los terrenos del Sector desde el punto de vista de su situación, soleamiento y orientación.
2. Conectar la ordenación con lo adyacente en cuanto a recorridos, visuales y volumetría.
3. Aprovechar las condiciones topográficas de la parcela, minimizando los movimientos de tierra, cumpliendo lo dispuesto en el reglamento de accesibilidad en cuanto a pendientes y secciones.
4. Dotar al Sector de una infraestructura adecuada y suficiente para los nuevos usos y edificaciones que pretenden desarrollar.
5. Crear un itinerario de vialidad rodada y peatonal adecuada que permita el acceso a la totalidad de las parcelas edificables.
6. Facilitar la gestión urbanística integral del Sector mediante la delimitación de una única unidad de ejecución que permita igualmente la total ejecución de las obras de urbanización y su conexión y enlace con las infraestructuras existentes en los límites del Sector.
7. Procurar el mantenimiento de la mayor parte de las edificaciones existentes.

1.4.2. Legales

Desde la óptica legal el presente Plan Parcial tiene por objeto desarrollar el Sector residencial "Larrakoetxe" en los plazos y condiciones señaladas en el PGOU y la legislación urbanística.

1.5. Condiciones diseño.

El diseño propuesto por el Plan Parcial se halla condicionado, además de por la propia realidad física del terreno, por las exigencias derivadas del cumplimiento de la normativa del PGOU y de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Este texto se elabora tras la emisión del informe municipal de acuerdo de aprobación definitiva, e incorpora las puntualizaciones citadas en el mismo.

Asimismo, el diseño del Plan se halla condicionado por las exigencias técnicas y

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2009
El Secretario.

funcionales de otras normativas sectoriales y por los requerimientos de las empresas suministradoras.

1.5.1. Parámetros Urbanísticos

Los parámetros urbanísticos que deben respetarse por el Plan Parcial se encuentran definidos en la ficha urbanística del PGOU correspondiente al Sector "Larraoetxe" y han sido transcritos en el apartado 1.3.1. ("Información Urbanística: Determinaciones del PGOU") del presente Plan Parcial, adaptándose a la superficie del sector.

1.5.2. Reserva para dotaciones

Las determinaciones de las reservas de suelo para dotaciones previstas en el Plan Parcial cumplen las determinaciones mínimas de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo detalladas a continuación:

DOTACIÓN		RESERVA PRECEPTIVA	SUP. MINIMA PRECEPTIVA
Dotaciones públicas de la red de sistemas locales	General (incluidas zonas verdes y espacios libres)	10m ² /25m ² de sup. de techo sobre rasante destinados a usos diferentes de los de las dotaciones públicas	7.741,16 m ²
	Zonas verdes y espacios libres.	15% de la sup. del Sector	9.641,38 m ²
Aparcamientos de vehículos*		0,35 plazas/25m ² de sup. de techo sobre rasante destinados a usos diferentes de los de las dotaciones públicas	271 plazas
Equipamientos privados de la red de sistemas locales		1m ² /25m ² de sup. de techo sobre rasante destinados a usos diferentes de los de las dotaciones públicas	774,12 m ²
Plantación o conservación de árboles		1/nueva vivienda	180 árboles

(*)

La Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, relativa a la parte suspendida en la Orden Foral 360/1999, de 7 julio, de aprobación definitiva, rectificada por la Orden Foral 748/199, de 17 de diciembre, establece para el sector de Larraoetxe la obligación de disponer de 2 plazas de aparcamiento para vehículos por cada vivienda. En total, se deben prever 364 plazas, condición más restrictiva que la fijada en la Ley del Suelo y Urbanismo.

El Plan Parcial, tal como se acredita en el apartado 1.6.2 ("Reserva para dotaciones") supera las reservas mínimas de dotaciones previstas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Además, prevé una vialidad peatonal y rodada que garantiza el acceso a todas las parcelas edificables y la comunicación entre los diferentes ámbitos del sector.

1.6. Ordenación adoptada.

1.6.1. Introducción: Zonificación propuesta

La zonificación propuesta pretende cumplimentar los objetivos y criterios de ordenación señalados en el apartado 1.4. ("Objetivos y criterio de ordenación") anterior, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de los condicionantes de diseño impuestos en el PGOU

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2008
El Secretario,

y la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Así mismo, y como se ha reflejado anteriormente, la nueva ordenación incorpora algunos aspectos recogidos en las alegaciones presentadas.

La ordenación propuesta no es sólo fruto del trabajo continuo de análisis de diferentes alternativas de los técnicos redactores del proyecto y los servicios municipales, sino también de la reunión mantenida entre estos últimos y los representantes de la Asociación de Vecinos.

Concretamente, se propone concentrar las viviendas de protección pública junto a los bloques ya existentes en el barrio de Artazagane. El desarrollo de esta zona, que se remite a un Estudio de Detalle, incorporará un aparcamiento subterráneo que dará servicio a las viviendas de protección pública y a las viviendas existentes en el entorno. Se pretende de este modo dar respuesta a las carencias que el barrio de Artazagane sufre en dicho sentido, tal y como se refleja en las alegaciones que la Asociación de Vecinos efectuó.

Esta zona se completa con parcelas de viviendas bifamiliares dispuestas a lo largo del vial de nueva construcción. Se integran en esta zona el caserío Larrakoetxea y la vivienda aislada existente en las inmediaciones de Artazagane Auzoa.

En la zona próxima al barrio de San Bartolomé se disponen parcelas residenciales de viviendas bifamiliares, evitando la barrera visual que podría suponer la situación en esa zona de los bloques de protección pública. Así mismo, el vial dispuesto en esa zona, discurre entre las parcelas residenciales, de modo que se aleja de la plaza existente y de la zona de juegos de niños, con una evidente reducción de los riesgos propios del tráfico rodado.

Finalmente, se propone una parcela residencial junto al colegio de San Bartolomé, donde se proponen viviendas adosadas.

Las zonas verdes y espacios públicos se disponen principalmente en la parte más baja de la vaguada, en las inmediaciones del arroyo existente, y en la zona más próxima a la actual plaza de San Bartolomé, en las inmediaciones de la Ermita.

En cuanto a la vialidad, se propone una organización del Sector entorno a un vial principal, rodado y peatonal, que estructura la totalidad del área y enlaza ésta con el barrio de Artazagane. Este vial principal salva el río existente mediante un puente. Esta vialidad principal se completa con otro vial que enlaza con la carretera que une San Bartolomé con el Barrio de Peruri. También se renovará la bajada a Peruri en el tramo que queda incluido en el perímetro del Plan. Un vial, en la vertiente este de la vaguada, da acceso a las parcelas residenciales ahí propuestas, discuriendo su trazado bajo la pasarela peatonal existente.

Finalmente, un vial, peatonal y rodado, enlaza el vial principal con el conjunto de las viviendas protegidas y los aparcamientos propuestos.

1.6.2. Reserva para Dotaciones

A continuación se detallan las reservas propuestas para dotaciones:

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2009
El Secretario

DOTACIÓN		SUP. PROPUESTA
Dotaciones públicas de la red de sistemas locales	General (incluidas zonas verdes y espacios libres)	28.991,56 m ²
	Zonas verdes y espacios libres.	12967,49 m ²
Aparcamientos de vehículos		mínimo 364 plazas
Equipamientos privados de la red de sistemas locales		1646,15 m ²
Plantación o conservación de árboles		mínimo 180 árboles

1.6.2.1. Dotaciones públicas de la red de sistemas locales

Se proponen tres subzonas destinadas a zonas verdes y espacios libres. La SZ-V1, de 10.822,43 m², y la SZ-V2, de 1.552,62 m², que constituyen una amplia reserva que se sitúa en la parte inferior de la vaguada, a lo largo del arroyo existente. Nótese que a pesar de constituir subzonas diferenciadas, ambas están unidas bajo el puente propuesto. La SZ-V3, localizada próxima al barrio de San Bartolomé, junto a la actual zona de juegos, constituye un espacio libre de 592,44 m².

Junto a la nueva rotonda del vial BI-2731 se propone un aparcamiento de vehículos de superficie 969,87 m² (SZ-IN).

La vialidad pública, peatonal y rodada, descrita anteriormente, y de superficie total 15.054,2 m², completa la reserva de suelos para la red dotacional de sistemas locales. Esta se desglosa en la subzona SZ-VP1 de 13330,42 m² y en la subzona SZ-VP2 de 1723,78 m². Además de la vialidad principal descrita en el apartado 1.6.1, se plantea un recorrido peatonal que acompañe al arroyo existente, comunicado con el nuevo vial propuesto en el entorno de San Bartolomé, mediante escaleras. El proyecto de urbanización podrá modificar el trazado y perfiles de los citados caminos. Se plantea también la inclusión de un recorrido de carril de bicicleta o bidegorri que discurre en paralelo al vial principal, conectando el barrio de Artazagane con el entorno de San Bartolomé.

1.6.2.2. Aparcamientos de vehículos

El Art. 6.3.14 del PGOU de Leioa, publicado en BOB 132 de 22 de julio de 2002, establece para este Sector la reserva de 2 plazas de aparcamiento por vivienda, superior a los estándares recogidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Por tanto, esta reserva mínima se establece en 364 plazas de aparcamiento. La ordenación que desarrolla este Plan Parcial contempla 90 plazas acompañando los viales públicos y 31 más en el aparcamiento de la subzona SZ-IN y 238 dentro de las parcelas (los bloques de protección pública y las viviendas adosadas dispondrán al menos de una plaza por vivienda, mientras que los bifamiliares dispondrán de 2 plazas por vivienda). Con independencia de ello (debido a la carencia que las zonas colindantes sufren, especialmente el barrio de Artazagane) se ha previsto un aparcamiento privado subterráneo en la parcela de protección pública, con lo que queda cubierta la reserva.

Los diferentes proyectos concretarán el número de parcelas de la edificación, considerándose los ratios aquí recogidos como mínimos.

Con ambas previsiones se cumple sobradamente el estándar fijado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 180 plazas para el Sector.

1.6.2.3. Equipamientos privados de la red de sistemas locales

Se propone una reserva de 1646,15 m² en la zona próxima a las instalaciones educativas existentes, para Equipamientos privados de la red de sistemas locales.

1.6.2.4. Vegetación

Se propone la conservación del mayor número de árboles posibles, principalmente en la zona del arroyo. En caso de no alcanzar el estándar exigido por la Ley 2/2006, se plantarán nuevos árboles en la cantidad necesaria.

1.6.3. Usos Residenciales

Los distintos usos residenciales se han distribuido de acuerdo con su tipología y densidad. Así se ha concentrado ésta en las proximidades del barrio de Artazagane, contiguos a los edificios en altura existentes, donde se dispone una parcela destinada a viviendas de protección pública, que se remite a Estudio de Detalle.

1.6.3.1. Parcelas edificables

La distribución de parcelas edificables se corresponde con las subzonas y se ha realizado teniendo en cuenta las tipologías y con intención de facilitar la gestión del Sector en el posterior proyecto de reparcelación.

1.6.3.2. Superficie, edificabilidad y número de viviendas

La edificabilidad se ha asignado en función del número de viviendas autorizadas en cada parcela y no aplicando un coeficiente para cada parcela neta. La siguiente tabla resume la edificabilidad y número de viviendas permitidas en las parcelas destinadas a albergar los usos residenciales:

SUBZONA	Nº MAX. DE VIV.	EDIFICABILIDAD SEGÚN USO				TOTAL
		V.P.P.	Viv. Adosadas	Vivienda bifamiliar	Vivienda existente	
SZ-R1	118	10.620				
SZ-R2	1				121,52	
SZ-R3	12			1.678,15		
SZ-R4	2			279,69		
SZ-R5	1				150	
SZ-R6	6			839,08		
SZ-R7	8			1.118,77		
SZ-R8	8			1.118,77		
SZ-R9	10			1.398,46		
SZ-R10	10			1.398,46		
SZ-R11	6		630			
SECTOR	182	10620	630	7.831,37	271,52	19.352,89

Las superficies de viviendas existentes se justifican de acuerdo a datos registrales.

Por tipologías el número de viviendas es de:

TIPOLOGIA	Nº VIV. PREVISTAS EN EL P. PARCIAL	% RESPECTO AL TOTAL		PARAMETROS PRECEPTIVOS
COLECTIVA VPO	118	65%		65%
BIFAMILIARES	56	30,80%		
ADOSADAS	6	3,30%	35%	35%
EXISTENTES	2	0,90%		
TOTAL	182	100%		100%

La superficie de cada una de las subzonas queda reflejada en el cuadro que se acompaña al artículo 10 ("Parcelas definidas en el Plan Parcial") de las Ordenanzas Reguladoras

1.6.4. Servicios

1.6.4.1. Red abastecimiento de agua

Se propone una doble red de abastecimiento que nacen ambas de la canalización existente en la BI-2731 para dar servicio a las viviendas bifamiliares del vial 1 y a los bloques de protección pública.

En la zona más próxima a San Bartolomé se propone una red que conectando con la infraestructura existente en la zona, abastece tanto a los adosados como a las viviendas unifamiliares propuestas.

1.6.4.2. Red de saneamiento y pluviales

Se plantea un sistema separativo de pluviales y fecales, vertiéndose ambas redes por gravedad a la red existente.

1.6.4.3. Red de servicios eléctricos (energía y alumbrado)

Se propone eliminar la línea de baja tensión aérea que discurre en la zona noroeste del Sector.

Desde los centros de transformación necesarios se dispondrá de una canalización ramificada que abastecerá a las diferentes edificaciones. Para su diseño y dimensionamiento se consultará a la compañía suministradora.

Para el alumbrado público se distinguirán las siguientes zonas: (1) El alumbrado de los viales principales y privados se realizará mediante columnas de 4 m.

Se tendrá especial atención en evitar la contaminación lumínica.

1.6.4.4. Red servicios telefónicos y de telecomunicaciones

Se propone una canalización para dar servicio a todas las viviendas del Sector que podrá ser independiente para cada operador o municipal y que contará con capacidad suficiente en este último caso para dar servicio a todas los operadores

que soliciten dar servicio.

Se soterrarán las distintas líneas que existan en el sector integrándolas en las nuevas redes proyectadas.

1.6.4.5. Red servicios de gas

Se plantea una red ramificada que partirá del conducto existente en la BI-2731 que de servicio a todas las viviendas bifamiliares del vial 1 así como a los bloques de protección pública. Análogamente, otra red ramificada abastecerá a las viviendas adosadas y bifamiliares del entorno del barrio de San Bartolomé.

1.6.5. Coeficientes de ponderación

El Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, en su modificación publicada en BOB del 29 de abril de 2005, establece los coeficientes de ponderación relativa:

Residencial (Protección Pública)	0,20
Residencial (vivienda libre)	1,00
Equipamientos en todas sus categorías	0,77
Oficinas	1,08
Comercio al por menor	1,50
Almacén compatible con vivienda	0,65

1.6.6. Delimitación de Unidades de ejecución y sistema de actuación

La sección V de la Ley 2/2006 establece los requisitos que debe cumplir la delimitación en unidades de ejecución:

1. Permitir la asunción de las cesiones de suelo derivadas de la Ley, el planeamiento y programas de actuación urbanizadora.
2. Posibilitar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
3. Tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

En base a ello, el sector constituye una única unidad de ejecución, con sistema de actuación por concertación.

Bilbao, noviembre de 2008

Fdo: Iñaki Aurrekoetxea Aurre
Colegiado del COAVN nº 809

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL 2008
El Secretario

Fdo Alex Laskurain
Colegiado del COAVN nº 3013

2. ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. Generalidades y Terminología

Artículo 1.- Ámbito de aplicación

1. Las presentes Ordenanzas del Plan Parcial del Sector Residencial Larrakoetxe se redactan al amparo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa y conforme a lo previsto en la legislación Urbanística.
2. Las determinaciones del Plan Parcial del Sector Residencial Larrakoetxe tendrán carácter normativo, en los términos establecidos en el artículo 5, y resultarán aplicables a la totalidad del Sector delimitado por el Plan Parcial.
3. En lo no regulado por las presentes Ordenanzas resultará de aplicación supletoria el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

Artículo 2.- Entrada en vigor

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial entrarán en vigor al día siguiente de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia y permanecerán vigentes hasta que sean modificadas o revisadas.

Artículo 3.- Terminología y conceptos

1. El Plan Parcial respeta la terminología y conceptos establecidos en el Capítulo Primero del Título Séptimo "Definiciones y Normas generales de la Edificación" del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa y la legislación urbanística. Consecuentemente, los términos y conceptos del Plan Parcial tendrán el significado y alcance establecido en los mismos.

Artículo 4.- Documentación del Plan Parcial

1. Documentación escrita: El Plan Parcial se compone de un único tomo que contiene en capítulos separados la Memoria, las Ordenanzas, el estudio de directrices de organización y gestión de la ejecución y el Estudio de viabilidad económico-financiero.
2. Documentación gráfica: La documentación gráfica se compone de Planos de Información y de Planos de Ordenación:

Son Planos de Información los relativos a:

I1-01	SITUACIÓN
I2-01A	INFORMACION URBANISTICA 1
I2-01B	INFORMACION URBANISTICA 2
I3-01	TOPOGRAFICO ACTUAL
I3-02	PARCELARIO ACTUAL
I4-01	RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
I4-02	RED DE ALUMBRADO EXISTENTE
I4-03	RED DE ENERGIA ELECTRICA EXISTENTE

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2009
El Secretario.

- I4-04 RED DE GAS EXISTENTE
- I4-05 RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- I4-06 RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE

Son Planos de Ordenación los siguientes:

- O1-01 ZONIFICACION PORMENORIZADA
- O1-02 PARCELARIO RESULTANTE
- O1-03 ALINEACIONES MAXIMAS
- O1-04 REGIMEN DE DOMINIO Y USOS DEL SUELO
- O1-05 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION
- O2-01 VIALIDAD. PLANTA
- O2-02 VIALIDAD. PERFILES LONGITUDINALES
- O2-03 VIALIDAD. SECCIONES TIPO
- O2-04 CIERRES DE PARCELAS
- O3-01 SECCIONES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES
- O4-01 RED DE ABASTECIMIENTO
- O4-02 RED DE ALUMBRADO
- O4-03 RED DE ENERGIA ELECTRICA
- O4-04 RED DE GAS
- O4-05 RED DE SANEAMIENTO
- O4-06 RED DE TELECOMUNICACIONES

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2009
El Secretario.

Artículo 5.- Valor normativo de la documentación

1. Tendrán carácter normativo y obligatorio las presentes Ordenanzas y los planos de ordenación *O1-01 Zonificación Pormenorizada, O1-02 Parcelario Resultante, O1-03 Alineaciones Máximas, O1-04 Régimen de dominio y usos del suelo, O1-05 Edificios fuera de ordenación.*

No obstante, los citados planos podrán modificarse en los términos previstos en las presentes Ordenanzas.

2. El resto de los planos tendrá carácter orientativo y su aplicación se realizará de acuerdo con lo establecido en las presentes Ordenanzas.

3. Las posibles discordancias entre las Ordenanzas y los Planos de Ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de éstos, salvo que se originen por un error material, en cuyo caso prevalecerá una interpretación lógica acorde con el conjunto de las determinaciones del Plan Parcial.

4. Sobre la medición numérica de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie

real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente.

2.2. Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 6.- Calificación pormenorizada

1. Se establecen en los artículos siguientes la normativa de edificación y usos para cada zona o categoría de la calificación pormenorizada del territorio del Sector. Dicha calificación viene establecida en el Plano de Ordenación O1-01 Zonificación Pormenorizada.

2. Las Zonas se dividen en dos clases: Zonas Dotacionales Públicas y Zonas Privatizables con aprovechamiento lucrativo. Las primeras son las que, tras la ejecución del Plan Parcial, han de quedar como dominio público y, las segundas, las que permanecerán como titularidad privada, sin perjuicio de las servidumbres que deban constituirse sobre las mismas.

3. Las Zonas Dotacionales Públicas son las siguientes: El sistema viario local (SZ-VP), el sistema local de espacios libres (SZ-V1, SZ-V2 y SZ-V3), el área de aparcamiento de vehículos (SZ-IN) y las destinadas a equipamiento privado de la red de sistemas locales SZ-EP-1 y SZ-EP-2.

4. Las Zonas Privatizables con aprovechamiento lucrativo son las siguientes: Las destinadas a uso fundamentalmente residencial (SZ-R1 a SZ-R11).

Artículo 7.- Ordenanzas particulares para cada subzona

0. El Plan Parcial respeta la clasificación y contenido de los usos que se establecen en el PGOU de Leioa.

1. El presente Plan Parcial delimita las subzonas correspondientes a cada uso. En la subzona destinada a vivienda de protección pública, la tipología edificatoria se desarrollará mediante estudio de detalle. Para el resto, se define una tipología que podrá ser modificada también mediante estudios de detalle.

2. En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas del Plan Parcial se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa. Se establece en los siguientes apartados las normas de edificación y usos para cada subzona:

2.1. Red viaria rodada y Peatonal:

Se trata de las subzonas SZ-VP1 y SZ-VP2.

Se corresponde con el uso pormenorizado *Uso de Comunicaciones (Uso 2)*, Art. 6.3.7, Sección Segunda, Capítulo Tercero del PGOU. Comprende tanto las vías rodadas, los carriles de bicicletas o bidegorris como los paseos peatonales no adscritos a una vía rodada, pero que tampoco forman parte del sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público específicamente calificados como tales.

Los únicos usos compatibles con este sistema local son:

- Las cabinas telefónicas y las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte y marquesinas ligadas al transporte público.
- Las instalaciones urbanas y sus afecciones superficiales.
- El arbolado y vegetación en alineaciones de aceras, bidegorris y paseos peatonales.
- Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2009
El Secretario.

peatonal o rodada a la que prioritariamente se destinan.

- Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, etc. con una superficie no mayor de 5 m² y que no obstaculicen la circulación.

El Proyecto de Urbanización correspondiente desarrollará y definirá la vialidad aquí recogida.

2.2 Zona de espacios libres y zonas verdes:

Se corresponde con el uso pormenorizado *Uso de espacios libres y zonas verdes (Uso 8)*, Art. 6.3.53, Sección Octava, Capítulo Tercero del PGOU. Corresponde a las subzonas SZ-V1, SZ-V2 y SZ-V3.

Los únicos usos compatibles con este sistema local son:

1. Comercial: Sólo pequeño kiosco de artículos para niños, plantas, tabacos, periódicos, etc., con un volumen máximo de 25 m³ en total.
2. Oficinas: Pequeña oficina municipal, únicamente vinculada al servicio propio del uso de parque, con un volumen máximo de 60 m³.
3. Cultural: Se permite sólo para un kiosco biblioteca con un volumen máximo de 25 m³ en total.
4. Deportivo: Se admiten pistas deportivas al aire libre con las limitaciones del 5% de la superficie del parque.
5. Sanitario: Se permite sólo con carácter de puesto de socorro y con un volumen máximo de 100 m³.
6. Se permiten las instalaciones de servicios de parque o jardín, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y aseos.
7. Infraestructura de transportes: Se permite la realización de garajes y aparcamientos subterráneos que el Ayuntamiento autorizará mediante convenio en suelos de titularidad privada.

Se autoriza la inclusión de mobiliario urbano para juegos infantiles y la construcción de edificaciones pública que sirvan a los anteriores usos, con una superficie construida máxima para el conjunto de ellas de 150m².

Los caminos planteados en la documentación gráfica son orientativos, pudiendo variarse en trazado y dimensión, debiendo en cualquier caso cumplir el reglamento de accesibilidad.

2.3. Subzonas de equipamiento privado de la red de sistemas locales (SZ-EP-1, SZ-EP-2).

Se corresponde con el uso pormenorizado *Uso de Equipamiento (Uso 4)*, Art. 6.3.21, Sección Cuarta, Capítulo Tercero del PGOU. Corresponde a las subzonas SZ-EP-1 y SZ-EP-2.

2.4 Subzona Residencial SZ-R1.

Se tratará como zona a desarrollar mediante Estudio de Detalle, con uso predominante Residencial de Protección pública, definido en el PGOU en el artículo 6.3.29.

Se autorizan otros usos compatibles tales como superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación, etc.). Se contempla una superficie destinada a dotación comercial de 200m².

En el plano O1-03 Alineaciones se recogen las alineaciones máximas de la edificación en esta parcela, establecidas en el PGOU de Leioa, en su artículo 9.3.9, apartado 6:

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

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL 2008
El Secretario

- 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. En los edificios existentes se ha considerado la altura dada en el plano topográfico y en la edificación propuesta se considera la máxima establecida en el PGOU de Leioa, 13 m.

La altura máxima de la edificación en esta parcela se recoge en este mismo apartado del PGOU, y será de 4 plantas incluidas la baja.

La altura de la edificación se establece en 13 m, y se determinará según la definición de "altura de la edificación" recogida en el artículo 7.1.8 del PGOU, que se reproduce a continuación:

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

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

El régimen de usos es el siguiente:

- Plantas sótano: Se dedicaran a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

Se plantea un aparcamiento vinculado a las viviendas incluidas en la subzona, y un aparcamiento privado para usuarios ajenos al sector.

El acceso se garantizará a través de un vial privado incluido dentro de esta parcela.

En caso de parcelación, este garaje tendrá funcionamiento unitario y las parcelas se verán afectadas por las servidumbres necesarias para garantizar el acceso rodado y peatonal a los garajes.

Los sótanos podrán ocupar para aparcamiento una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación, según lo establecido en el Art. 7.4.2 del PGOU de Leioa.

- Planta Baja: Se destinará a los siguientes usos: portales, instalaciones, elementos comunes y viviendas de protección pública. Así mismo, se permitirá la inclusión en esta planta de equipamientos comerciales.
- Plantas Altas: Se destinarán a viviendas de protección pública.

Se deberá garantizar al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

SUBZONA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
SZ-R1	118 viviendas	10020 m ² c

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art. 7.1.11).

El vial que se incluya en esta parcela para el acceso a la edificación o edificaciones, tendrá consideración de vial privado.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28/11/2009
El Secretario

2.5 Subzona Residencial SZ-R2

Existe una vivienda aislada, que se conserva con su edificabilidad actual.

SUBZONA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
SZ-R2	1 vivienda	121,52 m ² c

2.6 Subzona Residencial SZ-R3

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas bifamiliares, dispuestas paralelamente al vial 1.

El uso característico es el residencial en categorías bifamiliar (Art. 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computaran a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

El acceso rodado y peatonal se podrá producir únicamente desde el vial 1. Se deberá procurar compartir acceso rodado y armarios de contadores por cada dos viviendas.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

SUBZONA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
SZ-R3	12 (6 bifamiliares)	1678,15 m ² c

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art. 7.1.11).

2.7 Subzona Residencial SZ-R4

Esta subzona se dedicará a albergar una vivienda bifamiliar, dispuesta paralelamente al vial 1.

El uso característico es el residencial en categoría bifamiliar (Art. 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computaran a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

El acceso rodado y peatonal se produce desde el vial 1. Se deberá procurar compartir acceso rodado y armarios de contadores por cada dos viviendas.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2009
El Secretario.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

SUBZONA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
SZ-R4	2 (1 bifamiliares)	279,69 m ² c

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art. 7.1.11).

2.8. Subzona Residencial SZ-R5

Existe un caserío, denominado Larrakoetxe, que se mantiene con la edificabilidad actual del edificio principal.

SUBZONA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
SZ-R5	1	150 m ² c

2.9 Subzona Residencial SZ-R6

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas bifamiliares, dispuestas paralelamente al vial 1.

El uso característico es el residencial en categorías bifamiliar (Art. 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computaran a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

El acceso rodado y peatonal se podrá producir únicamente desde el vial 1. Se deberá procurar compartir acceso rodado y armarios de contadores por cada dos viviendas.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

SUBZONA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
SZ-R6	6 (3 bifamiliares)	839,08 m ² c

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2009
El Secretario.

I. AURREKOETXEA ETA BAZKIDEAK, S.L.

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art. 7.1.11).

2.10 Subzona residencial SZ-R7

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas bifamiliares, correspondiéndose a viviendas que disponen de acceso directo rodado y peatonal desde el vial señalado como vial 3 en el plano *O2-01 Vialidad planta*.

El uso característico es el residencial en categorías bifamiliar (Art. 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computaran a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

SUBZONA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
SZ-R7	8 (4 bifamiliares)	1118,77 m ² c

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art. 7.1.11).

2.11 Subzona Residencial SZ-R8

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas bifamiliares, correspondiéndose a viviendas situadas entre el vial 3 y el barrio de San Bartolomé.

El acceso peatonal y rodado se produce únicamente desde el vial 3 anteriormente citado.

El uso característico es el residencial en categorías bifamiliar (Art. 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computaran a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

SUBZONA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
---------	--------------	----------------

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO
El 28 JUL. 2008 PLENO
El Secretario

SZ-R8

8 (4 bifamiliares)

1118,77 m²c

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art. 7.1.11).

2.12 Subzona Residencial SZ-R9

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas bifamiliares, correspondiéndose a viviendas que disponen de acceso directo rodado y peatonal desde el vial señalado como vial 3 en el plano *O2-01 Vialidad planta*.

El acceso peatonal y rodado se produce únicamente desde el vial 3 anteriormente citado.

El uso característico es el residencial en categorías bifamiliar (Art. 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

SUBZONA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
SZ-R9	10 (5 bifamiliares)	1398,46 m ² c

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2009
El Secretario

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art. 7.1.11).

2.13 Subzona Residencial SZ-R10

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas bifamiliares, correspondiéndose a viviendas situadas entre el vial 3 y el barrio de San Bartolomé.

El acceso peatonal y rodado se produce únicamente desde el vial 3 anteriormente citado.

El uso característico es el residencial en categorías bifamiliar (Art. 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la

parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

SUBZONA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
SZ-R10	10 (5 bifamiliares)	1398,46 m ² c

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art. 7.1.11).

2.14 Subzona Residencial SZ-R11

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas adosadas en el entorno del barrio de San Bartolomé.

El acceso peatonal se realiza desde el vial 5, de carácter exclusivamente peatonal y de bidegorri. El acceso rodado a garajes se realiza a través de la rampa existente en dicha subzona y comunicada con el vial 2. Las parcelas que resulten se verán afectadas por las servidumbres de paso necesarias para garantizar el acceso a los garajes de cada vivienda.

El uso característico es el residencial en categorías adosado (Art. 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

Cada vivienda deberá disponer al menos 1 plaza de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

SUBZONA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
SZ-R11	6	630 m ² c

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art. 7.1.11).

2.15 Subzona SZ-EP-1 equipamiento privado de la red de sistemas locales.

El uso predominante es el de equipamiento comunitario en su categoría de docente (Art. 6.3.22 del PGOU de Leioa).

2.16 Subzona SZ-EP-2 equipamiento privado de la red de sistemas locales.

El uso predominante es el de equipamiento comunitario en su categoría de docente (Art. 6.3.22 del PGOU de Leioa).

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL 2009
El Secretario.

Artículo 8.- Servidumbres de paso de infraestructuras.

1. Se autoriza la imposición de servidumbres para el paso de redes de infraestructuras que resulten necesarios para la ejecución de las Obras de Urbanización del Plan Parcial tanto en las Zonas Dotacionales como Privatizables, con la única limitación de que no resulten incompatibles con la ordenación propuesta y que no impidan el uso de la Dotación para el fin que se halla establecido o la edificación de las Zonas Privatizables conforme al Plan parcial.

Artículo 9.- Estudios de Detalle

1. Se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en la sección cuarta, Art. 98 de la Ley de Suelo y Urbanismo.

2. Cuando se trate de reajustar las rasantes y alineaciones de los viales del Plan Parcial, el Estudio de detalle correspondiente tendrá como ámbito la totalidad de la vialidad afectada conjuntamente y siempre estudiando ejes completos. No se considerará reajuste aquellas modificaciones que no alteren las rasantes y alineaciones definidas en los planos de ordenación en más o menos de cinco (5) metros.

Artículo 10. Parcelas definidas en el Plan Parcial.

1. Las parcelas indicadas en el plano de ordenación *O1-02 Parcelas resultantes*, constituyen la parcelación adoptada en la documentación del Plan Parcial Larrakoetxe.

2. La relación de las parcelas destinadas a acoger el aprovechamiento con indicación de su superficie es la siguiente:

PARCELA	SUBZONA	SUP. [m ²]
P-01	SZ-R1	13.249,98
P-02	SZ-R2	711,33
P-03	SZ-R3	4.472,24
P-04	SZ-R4	785,70
P-05	SZ-R5	925,29
P-06	SZ-R6	2.206,45
P-07	SZ-R7	2.204,90
P-08	SZ-R8	2.247,07
P-09	SZ-R9	2.544,89
P-10	SZ-R10	2.718,65
P-11	SZ-R11	1.304,86
P-12	SZ-EP1	1.376,34
P-13	SZ-EP-2	269,81

Artículo 11. Posibilidad de parcelación.

1. Las parcelas establecidas se podrán parcelar a través de divisiones y/o segregaciones simultáneas o sucesivas; igualmente se podrán realizar operaciones de agrupación.

2. Para obtener la correspondiente licencia de parcelación se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Que la parcelación no impida la ejecución del Planeamiento ni dificulte la distribución equitativa de beneficios y cargas, regularización de linderos o cesión gratuita de terrenos.
- Que se presente, en el Ayuntamiento de Leioa, con solicitud de la licencia al efecto, Proyecto de Parcelación en el que consten plano de parcelas iniciales,

Aprobado definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2008
El Secretario.

plano de parcelas finales y Memoria descriptivo-justificativa de la parcelación, en la que se explicita el cumplimiento de las reglas establecidas en estas Ordenanzas Reguladoras y se definen las superficies y aprovechamientos iniciales y finales de las parcelas afectas por el Proyecto de Parcelación.

3. En el proyecto de reparcelación o en las parcelaciones sucesivas que se puedan establecer se establecerán las servidumbres necesarias de paso de infraestructuras, accesos, vistas... que dicha parcelación pudiese originar.

Artículo 12. Normas a respetar en la parcelación.

1. Las parcelas privatizables resultantes del proceso de equidistribución se podrán parcelar a través de divisiones y/o segregaciones y/o agrupaciones simultáneas o sucesivas siempre que se respeten el número de viviendas asignadas a cada parcela.

2. En todo caso, la Parcelación deberá garantizar el acceso rodado independiente a todas y cada una de las parcelas resultantes, bien directamente a través de alguno de los viales definidos en los planos de ordenación o a través de una vialidad secundaria privada mancomunada que se defina en el proyecto de edificación de la parcela.

3. En el caso de los bloques de viviendas de Protección Pública, si bien se puede dividir en parcelas, se debe garantizar para su ejecución un proyecto unitario para el conjunto de bloques que defina al menos las fachadas (composición y materiales), alineaciones, distribución de sótanos destinados a aparcamientos, y rasantes de forjados y del terreno.

4. Las nuevas parcelas netas que se originen por segregación o agrupación de las existentes, deberán ser perpendiculares a los ejes de la vialidad incluida dentro del sistema local viario a la que den frente, con una tolerancia +/- 15 grados respecto a la dirección indicada; dicha regla deberá de cumplirse en un fondo desde la alineación del vial no inferior a 30 metros, a partir de dicha distancia la alineación de los límites de las nuevas parcelas se podrá definir libremente.

Artículo 13.- Proyecto de urbanización

1. El proyecto de Urbanización constituye el documento técnico integral preciso para la concreción física de todos los elementos de la urbanización del Sector.

El proyecto de Urbanización, como desarrollo del Plan Parcial podrá contemplar las obras de urbanización del perímetro de las subzonas previstas, excluyéndose las obras de urbanización privadas a realizar por los particulares en el interior de sus parcelas privatizables.

Las rasantes del terreno propuesto en el interior de las parcelas del presente Plan Parcial son orientativas, a falta de desarrollar el Proyecto de Urbanización.

2. Para la ejecución material del Plan Parcial es imprescindible la redacción, tramitación y aprobación de un Proyecto de Urbanización del conjunto del Sector

3. Los trazados y características técnicas de los viales y las redes de las diversas infraestructuras indicadas en los Planos de Ordenación O2-01 a O2-03, son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del Plan y su nivel de urbanización.

4. El proyecto de Urbanización podrá reajustar y reconsiderar sus trazados sin que ello suponga una modificación del Plan Parcial.

5. Las infraestructuras a realizar para la urbanización del Sector son las siguientes:

- Vialidad rodada y peatonal
- Redes de abastecimiento (agua, y de riego e incendios)
- Red alcantarillado (pluviales y fecales)
- Red de servicios eléctricos (energía y alumbrado)

- Red de servicios telefónicos y de telecomunicaciones
- Red de servicios de gas

6. El Proyecto de Urbanización deberá respetar y cumplir las normas generales de urbanización establecidas en el Art. 2.2.5 del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

2.3. Normas de Edificación

Artículo 14.- Edificabilidad y número de viviendas

1. La edificabilidad máxima permitida para las parcelas con aprovechamiento lucrativo, es decir, la superficie máxima construida para cada subzona es la siguiente:

SUBZONA	Nº MAX. DE VIV.	EDIFICABILIDAD SEGÚN USO				TOTAL
		V.P.P.	Viv. Adosadas	Vivienda bifamiliar	Vivienda existente	
SZ-R1	118	10.620				
SZ-R2	1				121,52	
SZ-R3	12			1.678,15		
SZ-R4	2			279,69		
SZ-R5	1				150	
SZ-R6	6			839,08		
SZ-R7	8			1.118,770		
SZ-R8	8			1.118,770		
SZ-R9	10			1.398,46		
SZ-R10	10			1.398,46		
SZ-R11	6		630			
SECTOR	182	10620	630	7.831,37	271,52	19.352,89

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2008
El Secretario,

Las superficies de viviendas existentes se justificarán de acuerdo a escrituras.

2. La edificabilidad máxima será de aplicación a cada una de las parcelas que resulten del proceso de reparcelación, asignándose en la división en parcelas individuales la edificabilidad correspondiente a cada parcela.

3. Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art.s 7.1.11 y 7.1.12 del PGOU de Leioa).

4. No obstante lo indicado anteriormente, se podrán realizar transferencias de edificabilidad entre las parcelas privatizables del Sector, dentro de un mismo uso, con la

única limitación de que no se supere en un tercio los parámetros establecidos en el apartado 1 y en el artículo 15 (ocupación) y que se cumplan el resto de las normas relativas a la altura y número de plantas.

Artículo 15.- Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante para las parcelas es la definida en los planos de alineaciones máximas. Los sótanos podrán ocupar para aparcamiento una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación (Art. 7.4.2).

Artículo 16.- Altura máxima y número de plantas

1. La altura máxima y el número máximo de plantas permitidas para cada uso, medida de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.1.8 del PGOU de Leioa, será la siguiente

- Vivienda de Protección Pública: Se ajustará al perfil definido en el plano *O1-03 Alineaciones*, siendo de B+3 con carácter general. La altura máxima a aleros será de 13 m.
- Vivienda adosada: Se ajustará al perfil definido en el plano *O1-03 Alineaciones*, siendo el número máximo de plantas sobre rasante de B+1. La altura máxima a aleros será de 13 m.
- Vivienda bifamiliar: La altura máxima a alero será de 8.00 metros. La altura máxima a aleros será de 13.00 metros siendo el número máximo de plantas sobre rasante de B+1.

2. Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá la ejecución de los elementos técnicos de las instalaciones (tales como, por ejemplo, cuartos técnicos, las chimeneas, antenas, caja de ascensores, etc.), los núcleos de comunicación vertical y los remates decorativos. En caso de que el bajocubierta tenga aprovechamiento que compute a efectos de edificabilidad se permite la inclusión de casetones o txoritokis, en una longitud menor del 70% de la cubierta.

3. Bajo rasante no se limita el número de plantas. Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art. 7.1.11).

Artículo 17.- Vuelos y cubiertas

1. Se autoriza fuera de las alineaciones máximas un vuelo máximo en plantas altas de 100 cm de los cuerpos salientes o vuelos, según la definición del artículo 7.4.10 y siguiente del PGOU de Leioa. El vuelo se podrá extender a toda la longitud que aparece reflejada en el plano de alineaciones para los distintos edificios.

2. Para los demás elementos salientes de fachadas y cubiertas, es decir, aleros y marquesinas, se autoriza un vuelo máximo de 1,40 metros fuera de las alineaciones máximas.

3. Debido a la existencia de varias tipologías edificatorias, la forma de las cubiertas será libre.

Artículo 18.- Alineaciones y disposición de las edificaciones

1. Las alineaciones máximas de las edificaciones y de la vía pública quedan definidas en el plano *O1-03 Alineaciones*.

2. Las edificaciones se deberán materializar dentro de las alineaciones máximas que se establecen en este plan parcial. Los sótanos podrán ocupar para aparcamiento una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación (Art. 7.4.2).

3. En el caso las dos viviendas existentes, dentro de las subzonas SZ-R3 y SZ-R6, las

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL 2003
El Secretario.

alineaciones que se adaptan a sus perímetros actuales pasarán a ser las establecidas en el plano *01-03 Alineaciones*.

Artículo 19.- Rasantes

1. Las rasantes correspondientes al nivel del terreno propuesto vienen establecidas en los planos de ordenación *02-01 Vialidad Planta, 02-02 Vialidad Perfiles Longitudinales, 03-01 Secciones Longitudinales y Transversales*.
2. El proyecto de urbanización podrá ajustarlas justificadamente no considerándose modificación del Plan Parcial.

Artículo 20.- Condiciones de estética e higiénicas

1. La composición será libre.
2. Las edificaciones que se construyan respetarán las normas establecidas en PGOU de Leioa y la normativa estatal y autonómica aplicable.
3. Todas las fachadas se tratarán como principales en cuanto a materiales y composición.

Artículo 21.- Aparcamientos

La dotación de aparcamientos viene definida para cada subzona en el *Artículo 7. Ordenanzas particulares para cada subzona*.

Artículo 22.- Conservación de la urbanización

1. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán a cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas por los particulares y recepcionadas por el Ayuntamiento, en los términos previstos en la legislación urbanística.
2. La conservación y mantenimiento de las zonas privadas correrá a cargo de sus propietarios, que deberán mantenerlas en las debidas condiciones de ornato, seguridad e higiene. No obstante el mantenimiento y la conservación en las zonas de titularidad privada que queden gravadas con una servidumbre de uso público en virtud de las disposiciones del Plan Parcial será gestionado y costeado por el Ayuntamiento.

Artículo 23.- Edificios fuera de ordenación en el Sector.

1. En el plano *01-05 Edificios fuera de ordenación* se definen los dos únicos edificios existentes que se califican como fuera de ordenación a los efectos establecidos en el Art. 5.2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

Artículo 24.- Cierre de parcelas

1. Las parcelas destinadas a viviendas bifamiliares y adosadas dispondrán de un cierre a frente de vial, y entre ellas. Dichos cierres deberán tratarse de manera homogénea para el conjunto del Sector.
2. En el plano *02-04 Cierres de parcela* se definen dos tipos de cierre en función de su naturaleza.
3. También se permite la construcción de cierres en los lindes de parcela que no den frente a calle, con elementos metálicos ó de madera de altura no superior a 1,80 metros y cierres vegetales con malla interior a la plantación con altura no superior a 1,80 metros;
4. Se podrá modificar el tipo de cierre propuesto en este plan parcial previa aprobación por parte del Ayuntamiento de un proyecto de cierre que contemple todo el tratamiento armónico para todo el sector.

El Proyecto de Urbanización, como desarrollo del Plan Parcial, podrá contemplar la

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2009

El Secretario.

ejecución de muros de contención de terreno en los casos en que sea necesario.

Artículo 25.- Calzadas rodadas, aceras y aparcamientos

1. Las calzadas rodadas de los viales principales se proyectarán con firme flexible y para resistir tráfico pesado, con algunas de las soluciones admitidas por la normativa del Ministerio de Fomento, de acuerdo con la calidad explanada que resulte y se concrete en el correspondiente Proyecto de urbanización.
2. El diseño de los aparcamientos realizado por el o los Proyectos de Urbanización, asegurará que se realicen las reservas necesarias para garantizar el cumplimiento del reglamento de accesibilidad del Gobierno Vasco.

Bilbao, noviembre de 2008

Fdo: Iñaki Aurrekoetxea Aurre

Colegiado del COAVN nº 809

Fdo Alex Laskurain

Colegiado del COAVN nº 3013

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2009
El Secretario

3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Como quiera que una parte significativa de la propiedad del suelo está interesada en desarrollar y gestionar este proyecto urbanístico, se ha considerado conveniente su materialización por el sistema de concertación, a efectos de que los propietarios se constituyan en junta y sea ésta quien formule el documento de reparcelación, para la equidistribución de cargas y beneficios de la actuación, y sean los propietarios quienes impulsen en última instancia los desarrollos urbanísticos. Con carácter previo, los propietarios aportaran los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento y el propio convenio, cuyo contenido será establecido por el Ayuntamiento, junto a un calendario de ejecución de las obras en el Programa de Actuación Urbanizadora, según lo estipulado en la Ley 2/2006 de 30 de septiembre.

Bilbao, noviembre de 2008

Fdo: Iñaki Aurrekoetxea Aurre

Colegiado del COAVN nº 809

Fdo Alex Laskurain

Colegiado del COAVN nº 3013

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2009
El _____
El Secretario,

1.2

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL 2001

El Secretario,



4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO

Las redes existentes en el Sector tienen un carácter provisional y son típicas de zonas rurales que rodean a los pequeños núcleos urbanos. Por ello en esta sucinta valoración consideramos unos trazados teóricos de redes, que den servicio a todas y cada una de las parcelas y que en el futuro puedan formar parte de las redes municipales, formando mallas o participando de redes más amplias.

Para este cálculo aproximado se han realizado las mediciones de redes esquemáticas propuestas y se han seleccionado los materiales que vienen siendo usuales en este tipo de urbanizaciones. Ello no tiene un valor definitivo sino de mero avance, que en el proyecto de urbanización se definirá de forma precisa tanto en materiales como en preferencias o hábitos del Ayuntamiento de Leioa.

A continuación se detallan cada uno de los servicios con su medición, precio estimativo por unidad y costo aproximado por capítulo.

4.1.1. Abastecimiento de agua potable y riego.

Se plantea una nueva red que parte del conducto de 200mm de fundición en la Se propone una doble red de abastecimiento que nacen ambas de canalización existente en la BI-2731 para dar servicio a las viviendas bifamiliares. En esta zona la red se completa con redes de distribución en los viales privados que abastecen a las viviendas situadas a ambos lados.

En la zona más próxima a San Bartolomé se propone una red que conectando con la infraestructura existente en la zona, abastece tanto a los bloques de Protección Pública como a las viviendas libres.

concepto	medición	€/ud	Total
ml tubería fundición	795	102	81284
ml tubería polietileno	210	73	15337
Ud boca de riego	30	1607	48201
Ud hidrante	5	2629	13146
TOTAL RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO			157.967 €

4.1.2. Saneamiento

Se plantea separativa, comprendiendo la red de saneamiento de fecales, prevista con tubos de PVC de diámetro suficiente.

La conexión a la red municipal se realiza en los puntos indicados en los planos.

concepto	medición	€/ud	Total
Conexión con red de fecales y pluviales municipal	90	234	21033 €
Trazado nuevo saneamiento	1200	146	17276 €
Pozos registro	15	1169	17528 €

Arquetas acometida	40	584	23370 €
Sumideros	30	876	26291 €
TOTAL RED DE SANEAMIENTO			263.498 €

4.1.3. Distribución de energía eléctrica y alumbrado

Se propone eliminar la línea de baja tensión aérea que discurre en la zona noroeste del Sector.

Desde los centros de transformación necesarios se dispondrá de una canalización ramificada que abastecerá a las diferentes edificaciones. Para su diseño y dimensionamiento se consultará a la compañía suministradora.

Para el alumbrado público se distinguirán las siguientes zonas: (1) El alumbrado de los viales principales y privados se realizará mediante columnas de 4 m.

Se tendrá especial atención en evitar la contaminación lumínica.

concepto	medición	€/ud	Total
Eliminación de postes	4	175.276	701.104 €
Ud Centro de transformación	5	116.851	584.253 €
Ud Arquetas registro	15	789	11.831 €
Ud Arquetas acometida	36	263	9.465 €
ml canalización	1095	58	63.976 €
TOTAL DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD			1.370.628€

concepto	medición	€/ud	Total
Báculos y lámparas 4m	75	1636	122.693 €
ml canalización.	1000	79	78.874 €
Arquetas	66	263	17.352 €
Ud centros de mando	4	5843	23.370 €
TOTAL RED DE ALUMBRADO PÚBLICO			242.290 €

4.1.4. Red viaria

Comprende los viales principales, tanto rodados como peatonales, así como los viales privados de acceso a las viviendas.

concepto	medición	€/ud	Total
m² red rodada	8.120	263	2.134.860 €
m² red peatonal y bidegorri	6.250	248	1.551.922 €

TOTAL RED VIARIA	3.686.782 €
------------------	-------------

4.1.5. Red de espacios libres

Comprenden las zonas ajardinadas que se incorporan al Sector, se incluye el mobiliario urbano y el arbolado preciso.

concepto	medición	€/ud	Total
m² red de espacios libres.	20.954	15	306.061 €
TOTAL RED DE ESPACIOS LIBRES			306.061 €

4.1.6. Indemnizaciones por edificios fuera de ordenación incompatibles con la nueva ordenación.

Los edificios fuera de ordenación son los siguientes:

Parcela número 1: existen unos almacenes y cobertizos adosados a la construcción principal. En el extremo norte de la parcela existe un abrevadero y un invernadero.

Parcela número 2: existen ruinas de pequeñas dimensiones de construcciones anexas.

Parcela número 8: existe una pequeña construcción o cobertizo.

Parcela número 11: existe una construcción de superficie construida 70 m² y unos anejos de 28 m².

Indemnizaciones por derribo de edificios fuera de ordenación:

Se plantean de forma aproximada la valoración de las indemnizaciones por los edificios fuera de ordenación, dicha valoración deberá establecerse de forma precisa en el correspondiente proyecto de equidistribución de cargas y beneficios.

	Indemnización aproximada
Parcelas 1 y 2. Almacenes de aperos	24.000 €
Parcela 8. Almacenes de aperos	3030 €
Parcela 11. Edificio y anejos	30.000 €
TOTAL	57.030 €

4.1.7. Honorarios y Estudios

Se incluye una estimación de costos de los honorarios precisos para el desarrollo del Sector.

Redacción del Plan Parcial	105.843 €
Redacción del Proyecto de Reparcelación	52.107 €

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL LARRAKOETXE - LEIOA

Redacción del Proyecto de Urbanización	374.521 €
Redacción del Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto de Urbanización	6.513 €
Redacción del Programa de Control de Calidad del Proyecto de Urbanización	3.257 €
Gastos de Registro	19.540 €
Dirección de obra del proyecto de urbanización	162.835 €
Aprobación del Plan y coordinación Seguridad y Salud	40.709 €
Estudios Topográficos	19.540 €
Estudios Geotécnicos	65.134 €
Total	850.000

4.2. Resumen

Abastecimiento y riego	157.967 €
Saneamiento	263.498 €
Electricidad	1.370.628€
Alumbrado Público	242.290 €
Red Viaria	3.686.782 €
Red de espacios libre	306.061 €
Indemnizaciones	57.030 €
Honorarios	850.000 €
TOTAL	6.934.256 €

No es labor de los instrumentos de planeamiento la demostración fehaciente y detallada de su viabilidad económica. El plan parcial, como no puede ser de otra forma, se limita a desarrollar un sector del Plan General debidamente aprobado en su momento con su estudio económico-financiero sin alterar su normativa estructural respecto a la edificabilidad. De todas formas se considera de interés evaluar los costes de urbanización en una cantidad entorno a 108 euros/m² suelo. En un momento posterior, y ya en fase de gestión, se procederá a redactar y aprobar adecuadamente el Programa de Actuación Urbanizadora en el cual sí deberá figurar de forma detallada una evaluación de precios de venta y coste, junto al valor estimativo del suelo, a efectos de cumplir lo estipulado en la ley 2/2006 de 30 de septiembre sobre este instrumento de gestión.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 29 JUL - 2009
El Secretario

I. AURREKOETXEA ETA BAZKIDEAK, S.L.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL LARRAKOETXE - LEIOA

Bilbao, noviembre de 2008

Fdo: Iñaki Aurrekoetxea Aurre

Colegiado del COAVN nº 809

Fdo Alex Laskurain

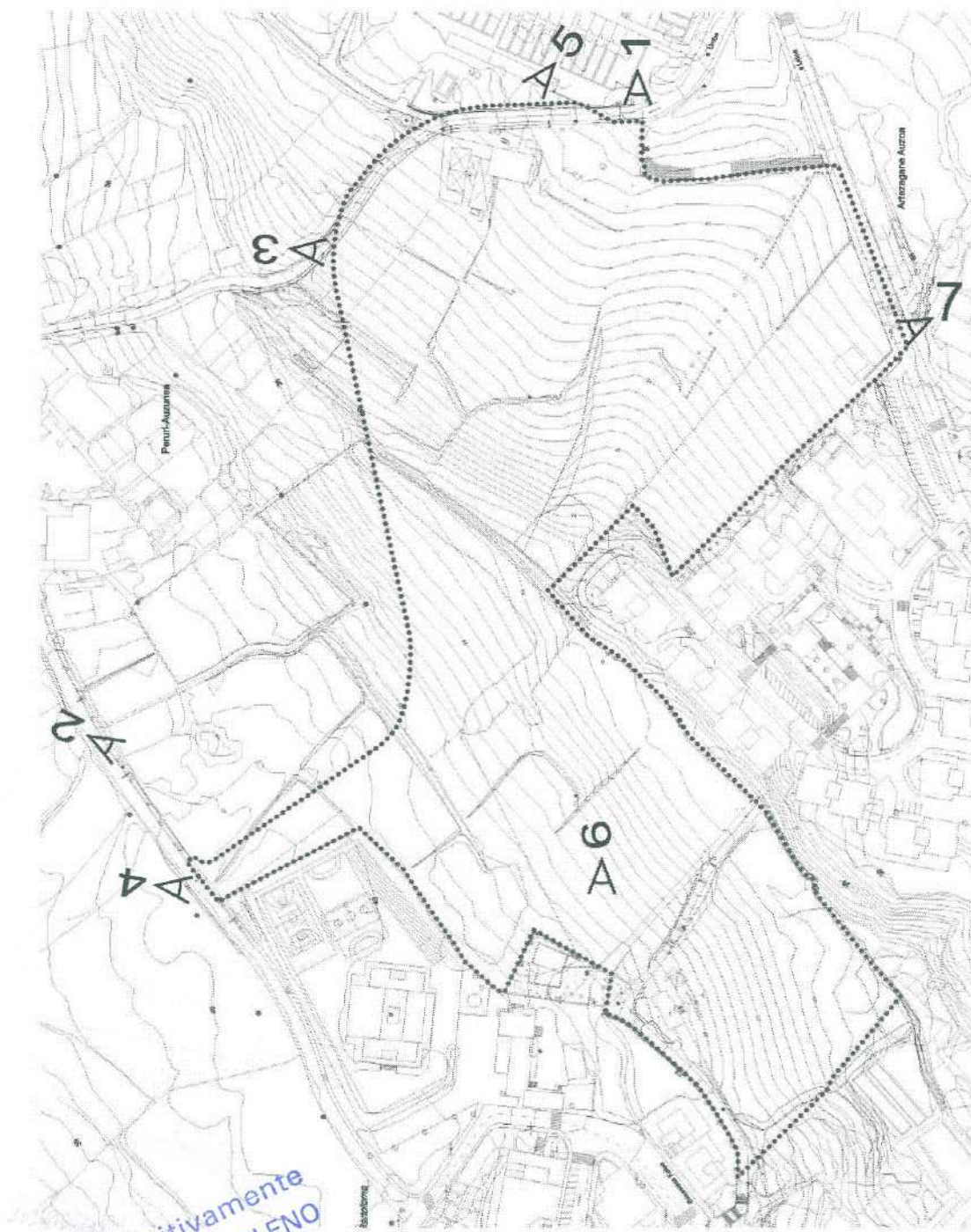
Colegiado del COAVN nº 3013

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2008
El _____
El Secretario,



5. **FOTOGRAFÍAS**

Se acompaña un reportaje fotográfico con los elementos más significativos del Sector.



Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2009
El Secretario,

I. AURREKOETXEA ETA BAZKIDEAK, S.L.



Aprobado definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2009
2 [Signature] Secretario



Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2009
El Secretaric.

3



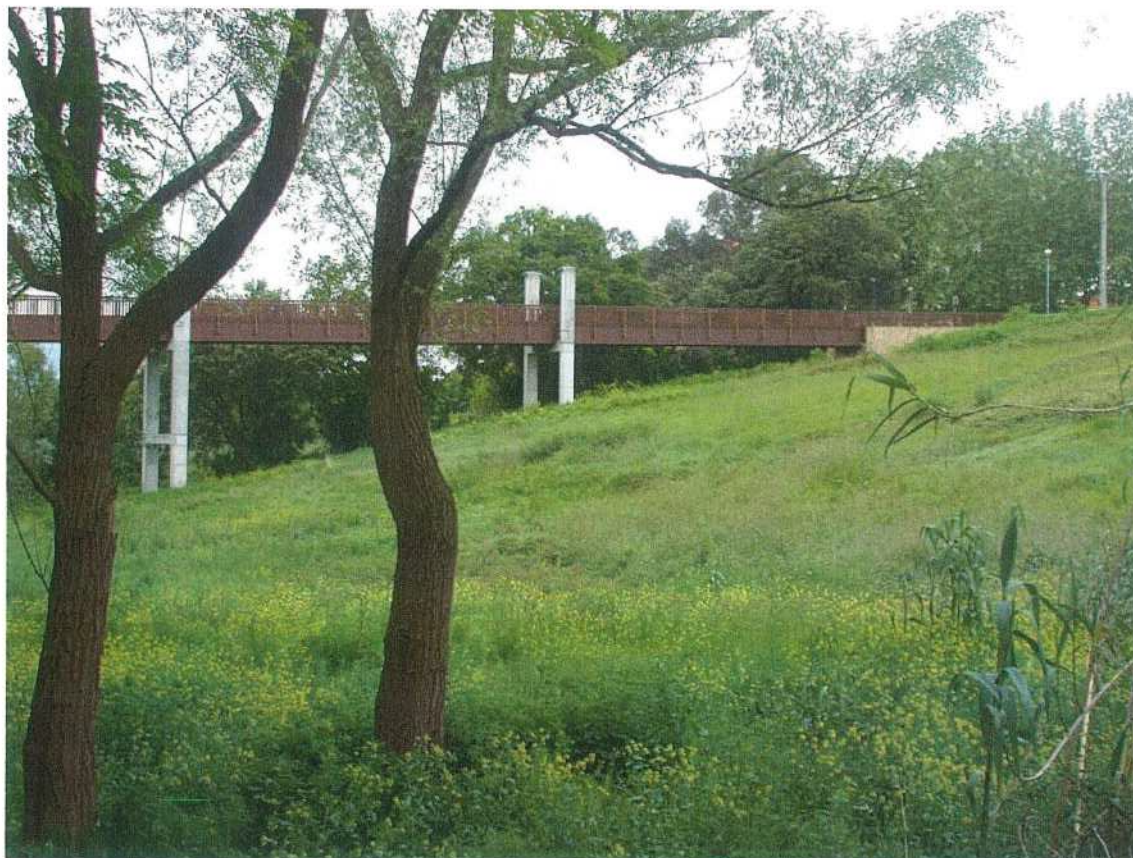
4



5

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL 2008
El Secretario

6



7



Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 28 JUL. 2008

El Secretario



6. PLANOS

Como anexo al Plan Parcial se acompañan los planos de información y ordenación. Únicamente tendrán carácter normativo los planos de ordenación.

Planos de Información

I1-01	SITUACIÓN
I2-01A	INFORMACION URBANISTICA 1
I2-01B	INFORMACION URBANISTICA 2
I3-01	TOPOGRAFICO ACTUAL
I3-02	PARCELARIO ACTUAL
I4-01	RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
I4-02	RED DE ALUMBRADO EXISTENTE
I4-03	RED DE ENERGIA ELECTRICA EXISTENTE
I4-04	RED DE GAS EXISTENTE
I4-05	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
I4-06	RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE

Planos de Ordenación

O1-01	ZONIFICACION PORMENORIZADA
O1-02	PARCELARIO RESULTANTE
O1-03	ALINEACIONES MAXIMAS
O1-04	REGIMEN DE DOMINIO Y USOS DEL SUELO
O1-05	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION
O2-01	VIALIDAD. PLANTA
O2-02	VIALIDAD. PERFILES LONGITUDINALES
O2-03	VIALIDAD. SECCIONES TIPO
O2-04	CIERRES DE PARCELAS
O3-01	SECCIONES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES
O4-01	RED DE ABASTECIMIENTO
O4-02	RED DE ALUMBRADO
O4-03	RED DE ENERGIA ELECTRICA
O4-04	RED DE GAS
O4-05	RED DE SANEAMIENTO
O4-06	RED DE TELECOMUNICACIONES

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
28 JUL. 2009
El Secretario.

