

MODIFICACION PUNTUAL DEL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL LARRAKOETXE

EN LEIOA, BIZKAIA

JUNIO 2011

IA+B ARKITEKTURA TALDEA

I. AURREKOETXEA ETA BAZKIDEAK, S.L.



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL LARRAKOETXE – LEIOA, BIZKAIA
JUNIO 2011



ÍNDICE

A. INTRODUCCION

0. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 35-B LARRAKOETXE DEL PLAN GENERAL DE LEIOA

- 0.1. Introducción
- 0.2. Cuestiones planteadas
- 0.3. La justificación jurídica de la modificación del Plan Parcial

1. MEMORIA

- 1.1 Antecedentes
 - 1.1.1. Encargo
 - 1.1.2. Objeto
 - 1.1.4. Delimitación del Sector

B. NORMATIVA VIGENTE

1. MEMORIA

- 1.3. Información Urbanística.
 - 1.3.1. Información urbanística: Determinaciones del PGOU.
 - 1.3.4. Estructura de la propiedad del suelo: Nº de fincas, propietarios y direcciones.
- 1.5. Condiciones de diseño.
 - 1.5.2. Reserva para dotaciones
- 1.6. Ordenación adoptada.
 - 1.6.2. Reserva para Dotaciones
 - 1.6.2.1. Dotaciones públicas de la red de sistemas locales
 - 1.6.2.2. Aparcamientos de vehículos
 - 1.6.3.2. Superficie, edificabilidad y número de viviendas

2. ORDENANZAS REGULADORAS

- 2.2. Régimen Urbanístico del Suelo
 - Artículo 7.- Ordenanzas particulares para cada subzona
 - 2.4 Subzona Residencial SZ-R1
 - Artículo 10. Parcelas definidas en el Plan Parcial.
- 2.3. Normas de Edificación
 - Artículo 14.- Edificabilidad y número de viviendas
 - Artículo 16.- Altura máxima y número de plantas
 - Artículo 18.- Alineaciones y disposición de las edificaciones



4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO

4.1.4 Red viaria

4.1.5 Red de espacios libres

4.2. Resumen

6. PLANOS

C. NORMATIVA MODIFICADA

1. MEMORIA

1.3. Información Urbanística.

1.3.1. Información urbanística: Determinaciones del PGOU.

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

1.5. Condiciones de diseño.

1.5.2. Reserva para dotaciones

1.6. Ordenación adoptada.

1.6.2. Reserva para Dotaciones

1.6.2.1. Dotaciones públicas de la red de sistemas locales

1.6.2.2. Aparcamientos de vehículos

1.6.3.2. Superficie, edificabilidad y número de viviendas

2. ORDENANZAS REGULADORAS

2.2. Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 7.- Ordenanzas particulares para cada subzona

2.4 Subzona Residencial SZ-R1

Artículo 10. Parcelas definidas en el Plan Parcial.

2.3. Normas de Edificación

Artículo 14.- Edificabilidad y número de viviendas

Artículo 16.- Altura máxima y número de plantas

Artículo 18.- Alineaciones y disposición de las edificaciones

4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO

4.1.4 Red viaria

4.1.5 Red de espacios libres

4.2. Resumen

6. PLANOS



A. INTRODUCCION

0. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 35-B LARRAKOETXE DEL PLAN GENERAL DE LEIOA

0.1. Introducción

El Plan Parcial del sector 35-B Larrakoetxe fue objeto de aprobación definitiva mediante acuerdo del Pleno Municipal de 28 de julio de 2008 (BOB nº 248 de 26 de diciembre de 2008).

La delimitación de dicho sector 35-B Larrakoetxe se acredita en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa objeto de aprobación definitiva mediante Orden Foral 360/1999 de 7 de julio rectificada por Orden Foral 784/1999 de 17 de diciembre (BOB nº 106 de 4 de junio de 2001).

0.2. Cuestiones planteadas

a. La elaboración del plano parcelario de fincas iniciales del suelo objeto de delimitación, verificada con posterioridad a la constitución de la Junta a los efectos de la elaboración del proyecto de reparcelación (plano de fincas iniciales y listado de propietarios y superficies definitivas de los mismos) ha acreditado la concurrencia de un error en la delimitación del sector verificada por el PGOU. Dicho error concierne a unas franjas de suelo localizadas en el lindero noreste del sector.

En dicho lindero, la referencia tomada por el plano de ámbitos del PGOU para la definición del límite del sector en ese punto consistía en el límite exterior del suelo ocupado por el actual camino municipal que, en esa zona, bordea el sector.

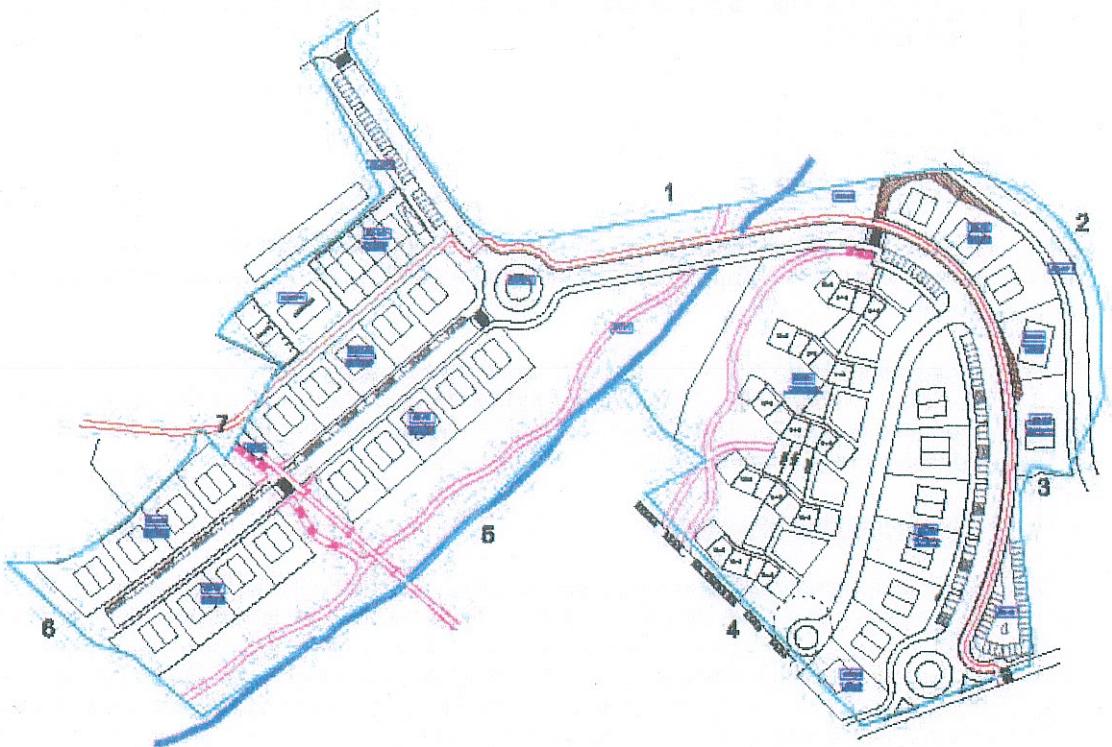
Sin embargo, se observa en el replanteo verificado al momento del levantamiento del plano de fincas iniciales de la reparcelación que ello no fue así, pues la delimitación del sector acreditada en el PGOU incorpora, equivocadamente, dos parcelas de propiedad privada, de superficies respectivas 117,59 y 123,01 metros cuadrados que se sitúan en colindancia con la actual vialidad municipal y que debieron haberse excluido del sector.

Ello atendido, se estimó, en un primer momento, la conveniencia de proceder al ajuste de la delimitación del sector en ese punto – en orden a hacerla coincidir con el límite exterior del suelo del viario municipal - en el futuro proyecto de reparcelación, como así se indicó a los propietarios de dichas fincas, quienes manifestaron su conformidad. Sin embargo, razones de seguridad jurídica avalan la conveniencia de que dicho ajuste se verifique mediante una modificación puntual del Plan Parcial.

b. A su vez, a raíz de esta modificación puntual del Plan Parcial se ha procedido a comprobar la documentación gráfica actualizada del planeamiento de Leioa, en lo referente a la delimitación del sector. En el análisis de esta delimitación del PGOU se han observado varias discrepancias respecto al Plan Parcial vigente y a datos topográficos recientes, lo que obliga a proponer algunas adaptaciones en los límites del sector del Plan Parcial, con la intención de regularizar y fijar su delimitación y superficie.

A continuación se resumen las zonas del ámbito (zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7) que presentan estas discrepancias:





Las imágenes que se muestran en adelante tendrán la siguiente leyenda:

LIMITE SECTOR PGOU VIGENTE 2005 AYTO

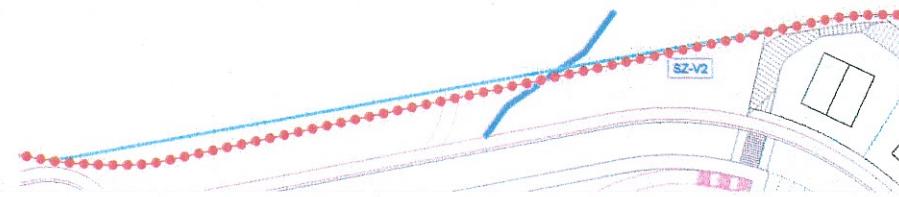
••••• LIMITE SECTOR PLAN PARCIAL VIGENTE
APROBACION DEFINITIVA

••••• LIMITE SECTOR MODIFICADO



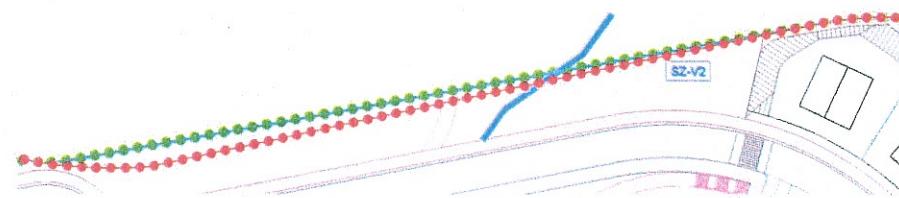
Zona 1:

Planeamiento Vigente:



La delimitación del Plan Parcial vigente no coincide con la del PGOU. En el Plan Parcial vigente, en relación a la superficie del sector, se detecta además una discordancia entre la medición gráfica (63.885 m^2) y la documentación escrita ($64.275,89\text{ m}^2$).

Planeamiento Propuesto:



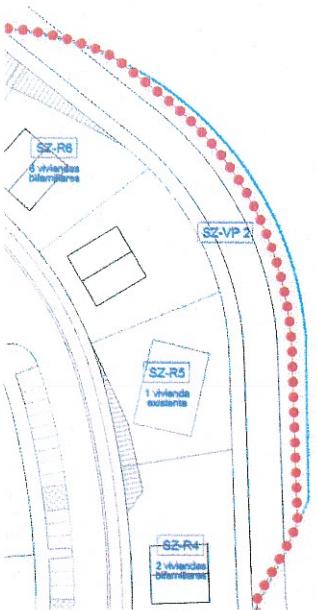
Se subsana este error grafico haciendo coincidir el nuevo límite del Plan Parcial con la delimitación del PGOU.

I. AURREKOETXEA ETA BAZKIDEAK, S.L.



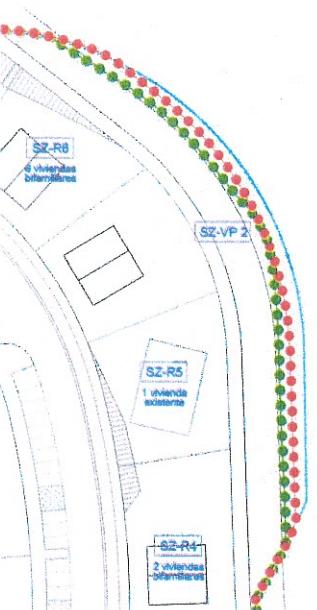
Zona 2:

Planeamiento Vigente:



En este lindero tanto la delimitación del PGOU como del Plan Parcial vigente incluyen superficies de parcelas privadas que no debían estar incluidas dentro del sector, tal como se ha explicado en el punto "a)" de este capítulo.

Planeamiento Propuesto:



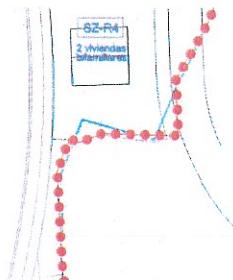
*Aprobado Definitivamente por el AYUNTAMIENTO DE LEIOA
El 27/06/2011*

La delimitación del sector se ha ajustado al límite de la calzada excluyendo las aceras, tal como se ha explicado en el punto "a)" de este capítulo.



Zona 3:

Planeamiento Vigente:



La delimitación del Plan Parcial vigente no coincide con la del PGOU en este punto.

Planeamiento Propuesto:

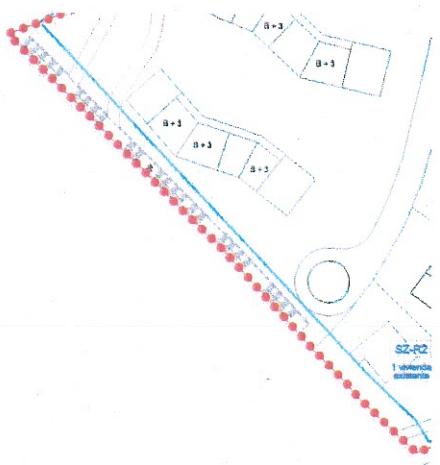


En la presente Modificación Puntual del Plan Parcial se propone, al igual que en el Plan Parcial vigente, ceñir la delimitación a la realidad de los datos topográficos disponibles.



Zona 4

Planeamiento Vigente:



En este lindero la delimitación del Plan Parcial vigente se modificó respecto a la del PGOU, con el objeto de incluir, según la verificación topográfica, dentro del sector superficies de parcelas iniciales que no se contemplaban y debían formar parte del sector previsto en el PGOU.

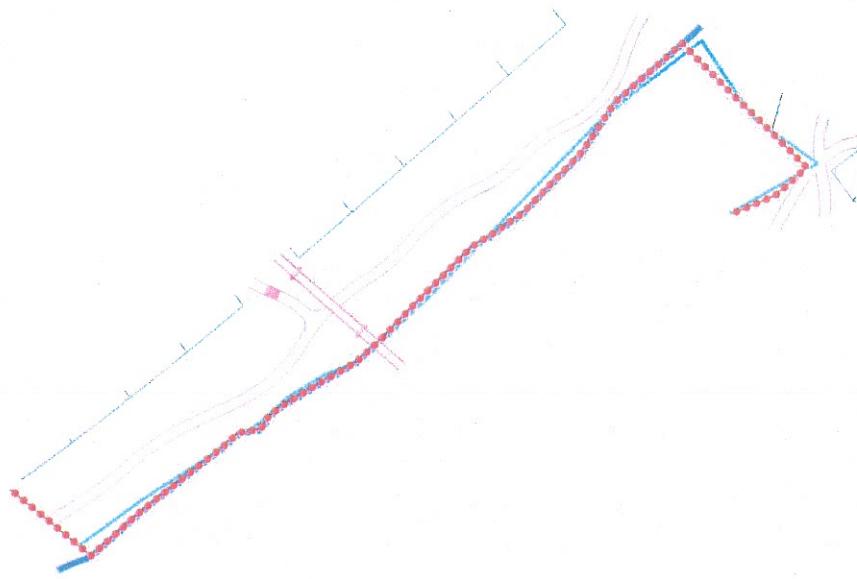
Planeamiento Propuesto:



En la presente Modificación Puntual del Plan Parcial la delimitación en este lindero se mantiene con los mismos criterios que en el Plan Parcial vigente.

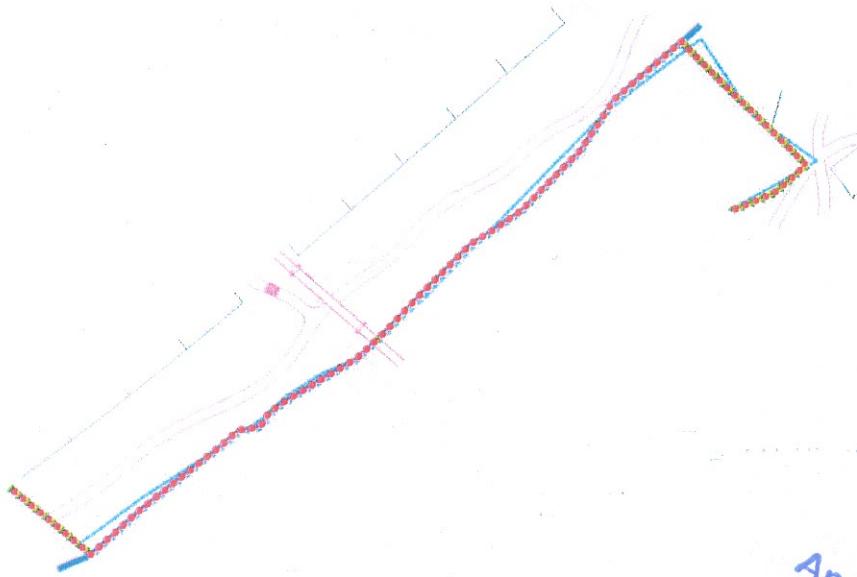
Zona 5

Planeamiento Vigente:



La delimitación del Plan Parcial vigente no coincide exactamente con la del PGOU en estos puntos, sino con la realidad topográfica del trazado del río.

Planeamiento Propuesto:

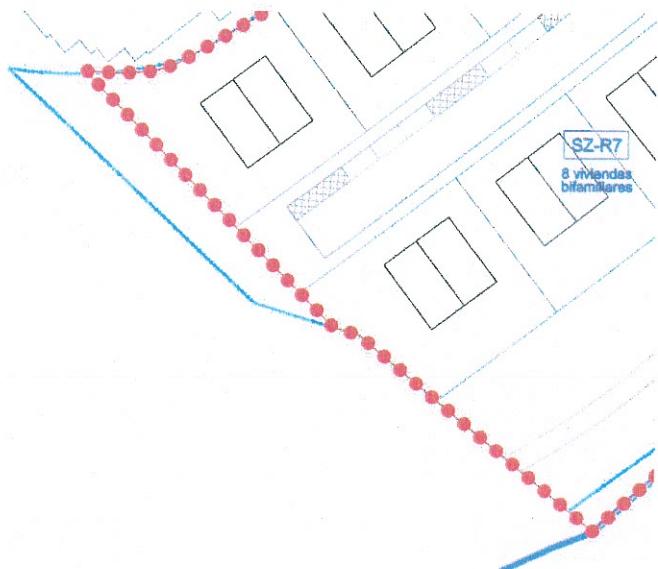


En la presente Modificación Puntual del Plan Parcial la delimitación en este lindero se mantiene con los mismos criterios que en el Plan Parcial vigente.



Zona 6

Planeamiento Vigente:



Planeamiento Propuesto:



En la presente Modificación Puntual del Plan Parcial se mantiene la delimitación en este linderío como en el documento vigente.

Zona 7

Planeamiento Vigente:



La delimitación del Plan Parcial vigente en este punto incluía superficies no previstas y excluía superficies previstas en el sector del PGOU actualizado a 2005.

Planeamiento Propuesto:



La delimitación del sector en este punto se ha ajustado a las superficies incluidas en el PGOU actualizado a 2005.



0.3. La justificación jurídica de la modificación del Plan Parcial

La presente modificación de la delimitación del sector no exige una modificación del PGOU. A tal efecto, el artículo 1.2.2.2.b de la Normativa del PGOU indica que:

- 2. No tendrán la consideración de modificaciones (del PGOU)**
 - b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un cinco por ciento (5%) las cifras establecidas por el Plan.**

A su vez, el artículo 2.1.6 de rúbrica “Precisión de límites” de la Normativa del PGOU establece:

- 1. Los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el Plan General podrán ser objeto de reajuste, en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando vengan impuestos por:**
 - i. Alineaciones o líneas de edificación existentes.**
 - ii. Características topográficas del terreno.**
 - iii. Existencia de arbolado u otros elementos de interés.**
- 2. El reajuste no determinará distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un cinco por ciento (5%) de las superficies delimitadas en los planos de este Plan General.**

1. MEMORIA

1.1 Antecedentes

1.1.1. Encargo

El presente documento de Modificación del Plan Parcial del sector Larrakoetxe se redacta por el estudio de arquitectura “I. Aurrekoetxea & Bazkideak, S.L.” a instancias del Presidente de la Junta de Concertación del Sector Residencial “Larrakoetxe” del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Leioa. Todo ello en cumplimiento del Decreto 315/2011 de 15 de abril del Alcalde de Leioa por el que se requiere a la Junta de Concertación la rectificación de la delimitación verificada por el vigente Plan Parcial para que su contorno, en el lindero controvertido, se adecue al límite exterior de la vialidad municipal en ese punto.

Se trata de una modificación de los límites del sector en los términos anteriormente expuestos. Dicha Modificación conlleva diversas alteraciones consecuentes sobre las determinaciones del Plan Parcial aprobado definitivamente, por lo que se considera preciso la elaboración de una Modificación Puntual del Plan Parcial que las incorpore. Ese es el objeto del presente documento, elaborado bajo la base de la documentación del Plan Parcial.

1.1.2. Objeto

El Sector tiene una superficie total aproximada según reciente medición topográfica de 64.009,23 m² y se emplaza entre los barrios de Peruri y Artazagane del término Municipal de Leioa.

El Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Leioa, se aprobó 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).

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

Emitido dicho acuerdo de aprobación definitiva, se procedió a entregar el texto refundido de Noviembre de 2008, incluyendo las puntualizaciones citadas.

Este 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.

Esta Modificación Puntual tiene por objeto concreto regularizar la delimitación del Sector debido a las divergencias encontradas al respecto de dicha delimitación entre el Plan Parcial vigente, la información topográfica más reciente y el planeamiento municipal actualizado.

1.1.4. Delimitación del Sector

El Sector "Larrakoetxe" se emplaza entre los barrios de Peruri y Artazagane. 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 35^a Laubide.
3. Al Este: Con los sectores 7^a y 7B en Negurigane.
4. Al Oeste: Con la carretera BI-2731 de Artazagane.

La superficie vigente del sector se ha redefinido tal y como se justifica en el apartado "0. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 35-B LARRAKOETXE DEL PLAN GENERAL DE LEIOA", con un incremento de superficie inferior al 5% sobre la del PGOU:

	PGOU	PP VIGENTE	MOD PP PROPUESTA
SUPERFICIE SECTOR	63.117 m ²	64.275,79 m ²	64.009,23 m²
INCREMENTO DE SUPERFICIE SOBRE PGOU	-	+1,83%	+1,41%



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL LARRAKOETXE – LEIOA, BIZKAIA
JUNIO 2011



I. AURREKOETXEA ETA BAZKIDEAK, S.L.

B. NORMATIVA VIGENTE

A continuación se trasciben los artículos vigentes a modificar del Plan Parcial:

1. MEMORIA

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 libre/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.

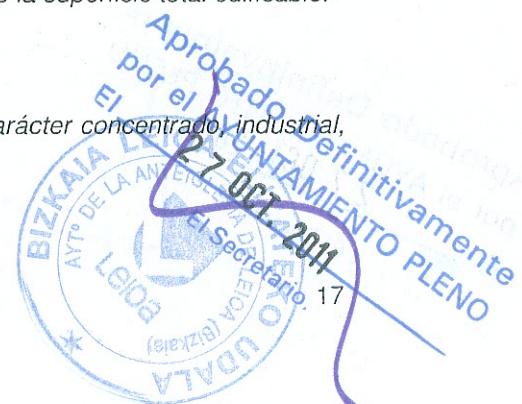
Comercio al por menor que tendrá el límite del 5% de la superficie total edificable.

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. N^º de viviendas: 182
4. N^º 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

1.3.4. Estructura de la propiedad del suelo: N^º de fincas, propietarios y direcciones.

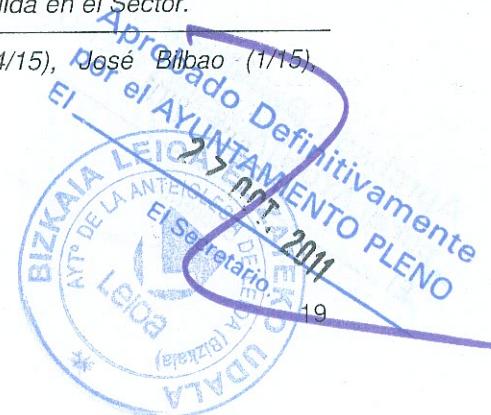
Los datos de la propiedad del suelo, al igual que las superficies de cada una de las parcelas, reflejados en este documento se han actualizado tras incorporar los datos registrales. La estructura general de la propiedad del Sector "Larrakoetxe" está compuesta de 11 fincas reflejadas en el plano de información I3-02 Parcelario Actual cuyos titulares y descripciones son las que siguen:

Propietario	Superficie
Herederos de Francisco Torices Ugarte	3.924,33 m ²

EI - Aprobado Definitivamente por el AYUNTAMIENTO DE LEIOA el 27 OCT. 2011 El Secretario

I. AURREKOETXEA ETA BAZKIDEAK, S.L. 18

	<i>Linderos</i>	Norte y Este, carretera asfaltada que une Artazagane y Peruri y fincas no incluidas en el Sector, Oeste y Sur, parcela 2.
2	<i>Propietario</i>	D. Inocencio Fuentes (Fabrihogar SL)
	<i>Superficie</i>	17.343,53 m ²
	<i>Linderos</i>	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	<i>Propietario</i>	D. Angel Santos Ruiz de Aguirre Gonzalo
	<i>Superficie</i>	380 m ²
	<i>Linderos</i>	Norte y oeste, parcela 2; Sur, fincas no incluida en el Sector; Este, vial que une Artazagane y Peruri.
4	<i>Propietario</i>	Familia Achalandabaso Zubiaur
	<i>Superficie</i>	11.010 m ²
	<i>Linderos</i>	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	<i>Propietario</i>	Dña. Casilda Arza Beraza
	<i>Superficie</i>	1.778 m ²
	<i>Linderos</i>	Norte, parcelas 4 y 6; Sur, carretera BI-2731; Este, parcela 4; Oeste, finca no incluida en el Sector.
6	<i>Propietario</i>	D. Javier Bilbao
	<i>Superficie</i>	1.661,48 m ²
	<i>Linderos</i>	Norte, parcela 7; Sur, parcela 5; Este, parcela 4; Oeste, finca no incluida en el Sector.
7	<i>Propietario</i>	Dña. Mercedes Bilbao
	<i>Superficie</i>	1000,62 m ²
	<i>Linderos</i>	Norte, parcela 8; Sur, parcela 6, Este, parcela 4; Oeste, finca no incluida en el Sector.
8	<i>Propietario</i>	D. Javier Bilbao
	<i>Superficie</i>	1000,50 m ²
	<i>Linderos</i>	Norte, finca no incluida en el Sector; Sur, parcela 7; Este, parcela 4; Oeste, finca no incluida en el Sector.
9	<i>Propietario</i>	Urbanizadora Elordigane (14/15), José Bilbao (1/15), Proindiviso
	<i>Superficie</i>	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:

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.



1.5. Condiciones de diseño.

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 PERCEPTIVA	SUP. MINIMA PERCEPTIVA
<i>Dotaciones públicas de la red de sistemas locales</i>	<i>General (incluidas zonas verdes y espacios libres)</i>	<i>10m²/25m² de sup. de techo sobre rasante destinados a usos diferentes de los de las dotaciones públicas</i>
	<i>Zonas verdes y espacios libres.</i>	<i>15% de la sup. del Sector</i>
<i>Aparcamientos de vehículos*</i>	<i>0,35 plazas/25m² de sup. de techo sobre rasante destinados a usos diferentes de los de las dotaciones públicas</i>	<i>271 plazas</i>
<i>Equipamientos privados de la red de sistemas locales</i>	<i>1m²/25m² de sup. de techo sobre rasante destinados a usos diferentes de los de las dotaciones públicas</i>	<i>774,12 m²</i>
<i>Plantación o conservación de árboles</i>	<i>1/nueva vivienda</i>	<i>180 árboles</i>

(*)

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 748/1999, de 17 de diciembre, establece para el sector de Larrakoetxe 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.

1.6.2. Reserva para Dotaciones

A continuación se detallan las reservas propuestas para dotaciones:



DOTACIÓN	SUP. PROPIUESTA
<i>Dotaciones públicas de la red de sistemas locales</i>	<i>General (incluidas zonas verdes y espacios libres)</i>
	<i>28.991,56 m²</i>
<i>Zonas verdes y espacios libres.</i>	<i>12967,49 m²</i>
<i>Aparcamientos de vehículos</i>	<i>mínimo 364 plazas</i>
<i>Equipamientos privados de la red de sistemas locales</i>	<i>1646,15 m²</i>
<i>Plantación o conservación de árboles</i>	<i>mínimo 180 árboles</i>

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 una 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.

1.6.3.2. 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.	V.P.P.	EDIFICABILIDAD SEGÚN USO			TOTAL
			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%
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.



2. ORDENANZAS REGULADORAS

2.2. Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 7.- Ordenanzas particulares para cada subzona

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.
- 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	10620 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.

Articulo 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



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.	V.P.P.	EDIFICABILIDAD SEGÚN USO			TOTAL
			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

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 repartelación, 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 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 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 alineaciones que se adaptan a sus perímetros actuales pasarán a ser las establecidas en el plano O1-03 Alineaciones.



4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO

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
<i>m² red rodada</i>	8.120	263	2.134.860 €
<i>m² red peatonal y bidegorri</i>	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
<i>m² red de espacios libres.</i>	20.954	15	306.061 €
			TOTAL RED DE ESPACIOS LIBRES 306.061 €

4.2 Resumen

<i>Abastecimiento y riego</i>	157.967 €
<i>Saneamiento</i>	263.498 €
<i>Electricidad</i>	1.370.628€
<i>Alumbrado Público</i>	242.290 €
<i>Red Varia</i>	3.686.782 €
<i>Red de espacios libre</i>	306.061 €
<i>Indemnizaciones</i>	57.030 €
<i>Honorarios</i>	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.



6. PLANOS

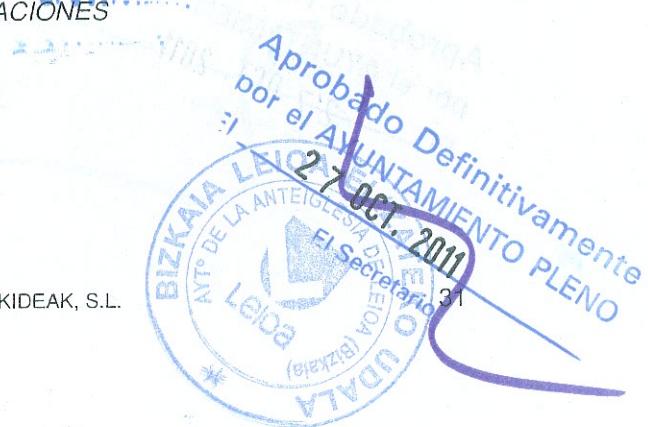
Como anexo al Plan Parcial se acompañan los planos de información y ordenación.
Únicamente tendrán carácter normativo los planos de ordenación.

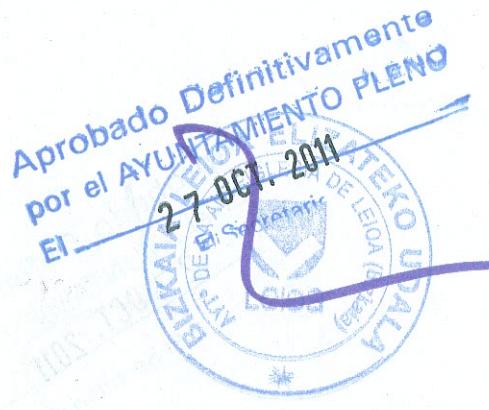
Planos de Información

- 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





C. NORMATIVA MODIFICADA

A continuación se trasciben los artículos modificados del Plan Parcial:

1. MEMORIA

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 libre/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.

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

Industria admitida dentro de vivienda.

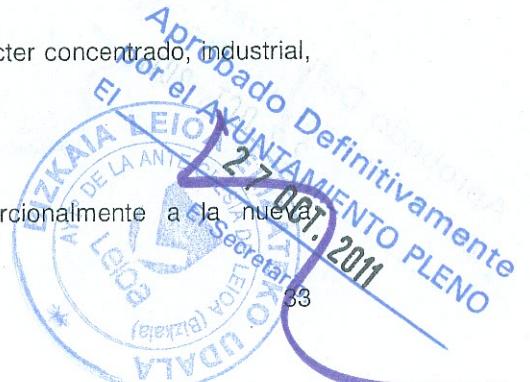
Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 3% de la superficie total edificable.

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 actualizados proporcionalmente a la nueva



superficie propuesta del sector son:

1. Superficie total del Sector: 64.009,23 m².
2. Densidad máxima del planeamiento: 28,43 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

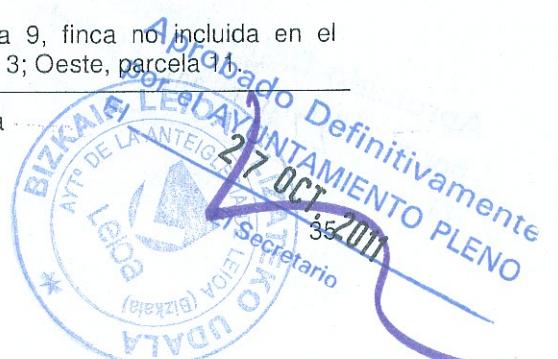
1.3.4. Estructura de la propiedad del suelo: Nº de fincas, propietarios y direcciones.

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 últimos datos registrales. La estructura general de la propiedad del Sector "Larrakoetxe" está compuesta de 14 fincas reflejadas en el plano de información I3-02 Parcelario Actual cuyos titulares y descripciones son las que siguen:

1	Propietario	Herederos de Francisco Torices Ugarte
	Superficie	4.743,64 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	17.066,58 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.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL LARRAKOETXE – LEIOA, BIZKAIA
JUNIO 2011

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	10.533,21 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	1.777,94 m ²
	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	1.777,94 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	3.134,50 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	12.931,65 m ²
	Linderos	Norte y Sur, parcela 9, finca no incluida en el Sector; Este, parcela 3; Oeste, parcela 4.
11	Propietario	Viviendas de Vizcaya



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL LARRAKOETXE – LEIOA, BIZKAIA
JUNIO 2011

	Superficie	8.371,12 m ²
	Linderos	Norte Sur y Oeste, fincas no incluidas en el Sector; Este, parcela 10.
12	Propietario	Ayuntamiento
	Superficie	282,12 m ²
	Linderos	Norte parcelas 4 y 5; Sur, fincas no incluidas en el Sector.
13	Propietario	Ayuntamiento
	Superficie	589,72 m ²
	Linderos	Noreste, fincas no incluidas en el Sector; Sudoeste, parcelas 1, 2 y 3.
14	Propietario	Ayuntamiento
	Superficie	419,69 m ²
	Linderos	Norte y Oeste, fincas no incluidas en el Sector; Sudeste, parcela 11.

De los anteriores datos resulta el siguiente cuadro resumen:

Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	HEREDEROS DE D. FRANCISCO TORICES	4.743,64 m ²
2	D. INOCENCIO FUENTES (FABRIHOGAR SL)	17.066,58 m ²
3	D. ANGEL SANTOS RUIZ DE AGUIRRE GONZALO	380,00 m ²
4	FAMILIA ACHALANDABASO	10.533,21m ²
5	D. JOSE BILBAO	1.777,94 m ²
6	D. JAVIER BILBAO	1.777,94 m ²
7	Dña. MERCEDES BILBAO	1000,62 m ²
8	D. JAVIER BILBAO	1000,50 m ²
9	URB. ELORDIGANE (14/15)/ JOSE BILBAO (1/15)	3.134,50 m ²
10	FAMILIA ZUBIAUR	12.931,65 m ²
11	VIVIENDAS DE VIZCAYA	8.371,12 m ²
12	AYUNTAMIENTO	282,12 m ²
13	AYUNTAMIENTO	589,72 m ²
14	AYUNTAMIENTO	419,69 m ²
TOTAL		64.009,23 m²

El presente listado se ha redactado en paralelo a la propuesta del proyecto de repartición y deberá ser concretado posteriormente en la aprobación del proyecto de repartición que lo desarrolle.

1.5. Condiciones de diseño.

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	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	7.709,04 m ²
		15% de la sup. del Sector	9.601,38 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	269,82 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	770,90 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 Larrakoetxe 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.

1.6.2. Reserva para Dotaciones

A continuación se detallan las reservas propuestas para dotaciones:



DOTACIÓN	SUP. PROPIEDAD
Dotaciones públicas de la red de sistemas locales	Zonas verdes y espacios libres 13.215,76 m ²
Aparcamientos de vehículos	mínimo 364 plazas
Equipamientos privados de la red de sistemas locales	1.646,15 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 10.813,17 m², y la SZ-V2, de 1.938,00 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 464,59 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 14.792,53 m², completa la reserva de suelos para la red dotacional de sistemas locales. Esta se desglosa en la subzona SZ-VP1 de 13.292,29 m² y en la subzona SZ-VP2 de 1.500,24 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). Debido a la carencia que las zonas colindantes sufren, especialmente el barrio de Artazagane, se han previsto en la parcela de protección pública al menos 5 plazas de aparcamiento privado subterráneo adicionales a las de las viviendas de protección pública, para que



quede cubierta la reserva mínima exigida.

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.

1.6.3.2. 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 asignación de edificabilidad de las viviendas de protección oficial se ha propuesto cumpliendo el *Artículo 9.3.9.-Sector Larrakoetxe del PGOU*, es decir, destinando al menos 117 viviendas al régimen de VPO con un mínimo de 10.530 metros cuadrados construidos, tal como se acordó con el Ayuntamiento de cara al Documento Refundido de Aprobación Definitiva del Plan Parcial de noviembre de 2008. 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.	V.P.P.	EDIFICABILIDAD SEGÚN USO			TOTAL
			Viv. Adosadas	Vivienda bifamiliar	Vivienda existente	
SZ-R1	118	10.539,71				
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	10.539,71	630	7.831,37	271,52	19.272,60

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%
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.

Bilbao, junio de 2011

Fdo: Iñaki Aurrekoetxea Aurre

Colegiado del COAVN nº 809

Fdo Alex Laskurain

Colegiado del COAVN nº 3013



I. AURREKOETXEA ETA BAZKIDEAK, S.L.

2. ORDENANZAS REGULADORAS

2.2. Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 7.- Ordenanzas particulares para cada subzona

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, obedeciendo a las establecidas en la *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 libre/V.P.O.*, en su artículo 9.3.9, apartado 6:

- 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. 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.

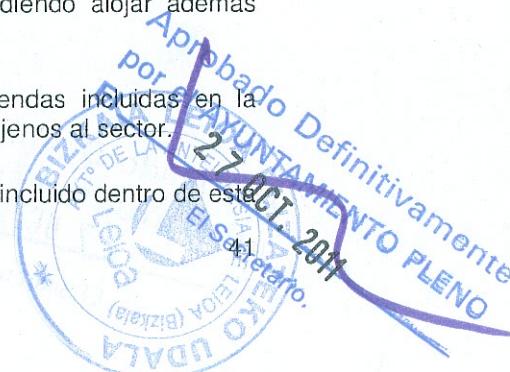
Cuando no existiera acera, se medirá la altura partiendo del punto de intersección de la fachada con una línea del 2% de pendiente, trazada desde el eje de la calle."

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. La asignación de edificabilidad de las viviendas de protección oficial se ha propuesto cumpliendo el Artículo 9.3.9.-Sector Larrakoetxe del PGOU, es decir, destinando al menos 117 viviendas al régimen de VPO con un mínimo de 10.530 metros cuadrados construidos, tal como se acordó con el Ayuntamiento de cara al Documento Refundido de Aprobación Definitiva del Plan Parcial de noviembre de 2008.

SUBZONA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
SZ-R1	118 viviendas	10.539,71 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.

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 de la Modificación Puntual del Plan Parcial Larrakoetxe.

La parcela resultante P5 ha sido adaptada para ajustarse a las distancias mínimas a linderos desde la edificación existente. Como consecuencia de este desplazamiento de linderos, las parcelas resultantes P4 y P6 también se modifican.

Por efecto del ajuste de la delimitación explicado anteriormente en el apartado 1.0.2 de la nota previa de este documento, la parcela P8 del parcelario resultante propuesto se adapta y desplaza en orden a incluirla en su totalidad dentro del sector con la misma superficie que tenía en el Plan Parcial vigente.



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

PARCELA	SUBZONA	SUPERFICIE
P-01	SZ-R1	13.249,98 m ²
P-02	SZ-R2	711,33 m ²
P-03	SZ-R3	4.472,24 m ²
P-04	SZ-R4	924,66 m ²
P-05	SZ-R5	758,26 m ²
P-06	SZ-R6	2.248,08 m ²
P-07	SZ-R7	2.204,90 m ²
P-08	SZ-R8	2.247,07 m ²
P-09	SZ-R9	2.544,89 m ²
P-10	SZ-R10	2.718,65 m ²
P-11	SZ-R11	1.304,86 m ²
P-12	SZ-EP1	1.376,34 m ²
P-13	SZ-EP-2	269,81 m ²

2.3. Normas de Edificación

Artículo 14.- Edificabilidad y número de viviendas

1. En las viviendas de protección oficial, la asignación de edificabilidad se ha propuesto cumpliendo el Artículo 9.3.9.-Sector Larrakoetxe del PGOU, es decir, destinando al menos 117 viviendas al régimen de VPO con un mínimo de 10.530 metros cuadrados construidos, tal como se acordó con el Ayuntamiento de cara al Documento Refundido de Aprobación Definitiva del Plan Parcial de noviembre de 2008.

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.	V.P.P.	EDIFICABILIDAD SEGÚN USO			TOTAL
			Viv. Adosadas	Vivienda bifamiliar	Vivienda existente	
SZ-R1	118	10.539,71				
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	10.539,71	630	7.831,37	271,52	19.272,60

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 repartelación, 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 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 según el Artículo 9.3.9.—Sector de Larrakoetxe de la *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 libre/V.P.O.:*



- Altura máxima al alero de la edificación en metros: 13 metros.
- Vivienda de Protección Pública: Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4 incluida la baja.
- Vivienda adosada: Altura máxima de la edificación en número de plantas: 2 incluida la baja.
- Vivienda bifamiliar: Altura máxima de la edificación en número de plantas: 2 incluida la baja.

2. Por en 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 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 y se han establecido según el Artículo 9.3.9.—Sector de Larrakoetxe de la 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 libre/V.P.O.:

- 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.

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 alineaciones que se adaptan a sus perímetros actuales pasarán a ser las establecidas en el plano O1-03 Alineaciones.

Bilbao, junio de 2011

Fdo: Iñaki Aurrekoetxea Aurre

Colegiado del COAVN nº 809

Fdo Alex Laskurain

Colegiado del COAVN nº 3018

I. AURREKOETXEA ETA BAZKIDEAK, S.L.



4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO

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
m ² red rodada	8.542,53	263	2.246.685,39 €
m ² red peatonal y bidegorri	6.250	248	1.550.000 €
TOTAL RED VIARIA			3.796.685,39 €

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
m ² red de espacios libres.	13.215,76	15	198.236,4€
TOTAL RED DE ESPACIOS LIBRES			198.236,4€

4.2. Resumen

Abastecimiento y riego	157.967 €
Saneamiento	263.498 €
Electricidad	1.370.628€
Alumbrado Público	242.290 €
Red Varia	3.796.685,39 €
Red de espacios libres	198.236,4 €
Indemnizaciones	57.030 €
Honorarios	850.000 €
TOTAL	6.936.334,79 €



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.

Bilbao, junio de 2011

Fdo: Iñaki Aurrekoetxea Aurre

Colegiado del COAVN nº 809

Fdo Alex Laskurain

Colegiado del COAVN nº 3013



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
- 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

