ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA S.A. – ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO . Marqués del Puerto 9,3. 48008 BILBAO ☎ 944160600

Arkitektokideak – Arquitectos Asociados : Mikel Aguirre Perez . Anton Agirregoitia Aretxabaleta . Eduardo de Felipe Alonso . Iñaki Peña Gallano

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE UBEDENE EN LEIOA

Julio de 2019

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE UBEDENE EN LEIOA

INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

DOCUMENTO D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO E. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCION

DOCUMENTO F. PLANOS

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

INDICE DEL DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.0. ENCARGO
A.1. VERSIÓN SEGUNDA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

A.1.1. Introducción y justificación de la redacción de esta versión segunda de la modificación del plan parcial
A.1.2. Estructura de los comentarios contenidos en el informe municipal y de su cumplimiento

A.1.BIS. TEXTO REFUNDIDO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA. VERSIÓN JULIO 2019
A.2. ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS

A.2.1. Ley 2/2006 de suelo y urbanismo
A.2.2. Ordenación Territorial. Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano
A.2.3. Plan general de ordenación urbana
A.2.4. Plan parcial del sector Ubedene
A.2.5. Programa de actuación urbanizadora
A.2.6. Convenio para el desarrollo urbanístico del sector 34 - Ubedene del plan general de ordenación urbana de Leioa
A.2.7. Infraestructura de conducción forzada, tramo Arriaga - Kurkudi de abastecimiento de agua a la comarca del gran Bilbao

A.3. TOPOGRAFIA BASE DE LA ORDENACIÓN
A.4. ÁMBITO DEL SECTOR UBEDENE EN ESTE EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

A.4.1. Introducción
A.4.2. Definición de los límites del sector

A.5. SOLICITUD DE INICIO E INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO

A.5.1. Introducción y tramitación administrativa
A.5.2. Elección de alternativa para proceder a la redacción de la ordenación pormenorizada de este expediente urbanístico

A.6. ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO
A.7. INFORME RELATIVO A LA EVALUACION PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCION DEL GENERO

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

A.7.1. Consideraciones sobre la naturaleza y contenido de este expediente urbanístico en relación con la evaluación previa de impacto de género
A.7.2. Anexo II a las directrices. Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista de género

A.8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE BILBAO
A.9. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.9.1. Características naturales del territorio. Descripción del sector
A.9.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
A.9.3. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo

A.10. JUSTIFICACION DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
A.11. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A.11.1. Introducción
A.11.2. Red viaria y aparcamientos
A.11.3. Zonificación y subzonificación del plan parcial

A.11.3.1. INTRODUCCION
A.11.3.2. ZONAS DE USOS GLOBALES
A.11.3.3. ZONAS PÚBLICAS DE SISTEMAS GENERALES
A.11.3.4. ZONA RESIDENCIAL PRIVADA DEL SECTOR UBEDENE. SU SUBZONIFICACION
A.11.3.5. SUBZONAS PRIVADAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
A.11.3.6. SUBZONIFICACION DE LOS SISTEMAS LOCALES. CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES

A.12. CONCRECIÓN GRÁFICA Y ESCRITA DE LA FORMA Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. TIPOS EDIFICATORIOS Y UTILIZADOS
A.13. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS DEL SECTOR UBEDENE
A.14. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL SECTOR UBEDENE

A.14.1. Antecedentes
A.14.2. Superficies que generan aprovechamiento urbanístico
A.14.3. Subzonas residenciales consolidadas

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ANEXO I. ANUNCIO Y ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
ANEXO II. CONVENIO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR UBEDENE

ANEXO III. SOLICITUD DEL REPRESENTANTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ASKARTZA

ANEXO IV. DOCUMENTACIÓN DE LA TRAMITACIÓN PROCEDIMENTAL DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

ANEXO V. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE EN LEIOA

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

INDICE DEL DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

CAPITULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

ART.1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN
ART.2. ENTRADA EN VIGOR
ART.3. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS
ART.4. DOCUMENTOS NORMATIVOS

CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

ART.5. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CLASES DE SUBZONAS
ART.6. ZONAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL SECTOR
ART.7. USOS PERMITIDOS EN EL SISTEMA LOCAL VIARIO
ART.8. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DE ESPACIOS LIBRES
ART.9. USOS PERMITIDOS EN EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO MIXTO
ART.10. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS
ART.11. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS RESIDENCIALES NO CONSOLIDADAS
ART.12. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA TERCIARIA COMERCIAL

SECCIÓN 2ª. ESTUDIOS DE DETALLE

ART.13. ÁMBITO ESPACIAL MÍNIMO PARA SU REDACCIÓN
ART.14. LIMITACIONES ESTABLECIDAS PARA COMPLETAR O ADAPTAR LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL
ART.15. DOCUMENTACIÓN GRAFICA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

SECCIÓN 3ª. PARCELACIONES

ART.16. POSIBILIDADES DE LA PARCELACIÓN
ART.17. COMPLEJO INMOBILIARIO DE CARÁCTER URBANÍSTICO. SUBZONA RESIDENCIAL SZR_VL01 Y SISTEMA GENERAL SGIAA

SECCIÓN 4ª. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ART.18. ÁMBITO Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
ART.19. OBRAS COMPONENTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. CONDICIONANTES A RESPETAR EN SU TRAZADO
ART.20. ESPECIES A UTILIZAR PARA ARBORIZAR LOS ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO

CAPITULO 3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LOS TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO

ART.21. ALINEACIONES OFICIALES DE LAS SUBZONAS PRIVADAS Y PÚBLICAS. ALINEACION DE PARCELA
ART.22. ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN EN LAS SUBZONAS PRIVADAS
ART.22.BIS. CARACTERISTICAS DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACIÓN EN LA SUBZONA RESIDENCIAL SZR_VL01
ART.23. TIPOS EDIFICATORIOS Y NÚMERO DE PLANTAS QUE DEBEN UTILIZARSE EN LA EDIFICACIÓN DE LAS DIVERSAS SUBZONAS RESIDENCIALES NO CONSOLIDADAS
ART.24. TIPOS EDIFICATORIOS, EDIFICABILIDADES Y NÚMERO DE PLANTAS DE LAS SUBZONAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS
ART.25. NÚMERO DE PLANTAS EN LA EDIFICACIÓN DE LA SUBZONA TERCIARIA COMERCIAL
ART.26. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS EN LAS SUBZONAS DOTACIONALES DE LOS SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO MIXTO Y DEPORTIVO
ART.27. OCUPACIÓN EN PLANTA DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO, FUNCIONALES, HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ART.28. CONDICIONES GENERALES
ART.29. AISLAMIENTOS ACUSTICO EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES DE LAS VIVIENDAS

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y DEMÁS PARÁMETROS DEFINIDORES DE LA FORMA Y ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN

ART.30. CIERRES DE PARCELA
ART.31. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACION

SECCIÓN 4ª. EDIFICABILIDADES Y USOS EN LOS EDIFICIOS DE LAS SUBZONAS PRIVADAS

ART.32. EDIFICABILIDADES Y USOS DE LOS EDIFICIOS DE LAS SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019
Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ART.33. EDIFICABILIDADES Y USOS DE LOS EDIFICIOS DE LAS SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES NO CONSOLIDADAS Y TERCIARIA - COMERCIAL
ART.34. EDIFICABILIDADES Y USOS EN LAS SUBZONAS DOTACIONALES MIXTA Y DEPORTIVA

SECCION 5ª. LIMITACIONES AERONAUTICAS

ART.35. COTAS MÁXIMAS DE LOS EDIFICIOS Y DE CUALQUIER OTRO ELEMENTO CONSTRUIDO EN EL SECTOR UBEDENE
ART.36. CONDICIONES A CUMPLIR POR LAS INSTALACIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL
ART.37. AUTORIZACIONES DE LA AGENCIA ESTATAL DE SEGURIDAD AEREA AESA

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

INDICE DEL DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

C.1. ALCANCE Y MÉTODO DE REDACCIÓN DE ESTE ESTUDIO DE VIABILIDAD

C.2. CRITERIOS LEGALES UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DEL SUELO

C.3. CRITERIOS TÉCNICOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO

- **C.3.1. Criterios básicos establecidos por las disposiciones vigentes**
- **C.3.2. Usos lucrativos a tener en cuenta para el cálculo de sus valores de repercusión**
- **C.3.3. Aplicación de la fórmula del valor residual del artículo 22 del Real Decreto 1.492/2011**

C.4. CUANTIFICACIÓN DE LAS DIVERSAS SUPERFICIES DE TECHO DESTINADAS A ALBERGAR USOS LUCRATIVOS EN EL SECTOR UBEDENE

C.5. COEFICIENTES DE PONDERACION. CALCULO DEL NÚMERO DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO EXISTENTES EN EL SECTOR UBEDENE

C.6. CALCULO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACION URBANÍSTICA DEL SECTOR UBEDENE

- **C.6.1. Introducción**
- **C.6.2. Coste de las obras de urbanización**
- **C.6.3. Indemnizaciones por supresión y/o modificación de bienes y derechos afectados**
- **C.6.4. Costes de gestión**
- **C.6.5. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización del sector Ubedene**

C.7. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO DEL SECTOR UBEDENE

ANEXO I. CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

INDICE DEL DOCUMENTO D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

D.1. INTRODUCCIÓN

D.2. INGRESOS DIRECTOS DE COBRANZA ÚNICA

- **D.2.1. Participación del Ayuntamiento en las plusvalías urbanísticas**
- **D.2.2. Impuesto de obras y construcciones ICIO**
- **D.2.3. Tasa concesión de licencia de actividad**
- **D.2.4. Resumen de ingresos de cobranza única**

D.3. INGRESOS ANUALES DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

- **D.3.1. Ingresos anuales por Impuesto de Actividades Económicas**
- **D.3.2. Ingresos anuales por el Impuesto de Bienes Inmuebles**
- **D.3.3. Tasa de basura y alcantarillado. De cobranza anual**
- **D.3.4. Ingresos anuales por el impuesto sobre vehículo de tracción mecánica**
- **D.3.5. Tasas por prestación de servicios urbanísticos**
- **D.3.6. Resumen de ingresos con periodicidad anual**

D.4. GASTOS ANUALES POR CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

- **D.4.1. Conservación y mantenimiento de zonas de superficie dura**
- **D.4.2. Conservación, mantenimiento y limpieza de zonas de superficies blandas**
- **D.4.3. Costes de prestación del servicio de alumbrado**
- **D.4.4. Coste de limpieza viaria**
- **D.4.5. Coste de recogida de residuos**
- **D.4.6. Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales**
- **D.4.7. Resumen de gastos con periodicidad anual**

D.5. CONCLUSIONES

ANEXO I. COSTES DE EJECUCIÓN DE CONTRATA E ICIO

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

INDICE DEL DOCUMENTO E. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCION

E.1. DEFINICIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

E.2. CONCRECION DEL SISTEMA DE ACTUACION

E.3. PLAZOS TEMPORALES PARA LA TRAMITACION DE LOS DIVERSOS INTRUMENTOS DE EJECUCIÓN Y PARA LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

INDICE DEL DOCUMENTO F. PLANOS

I-1	Situación en relación con la estructura orgánica del plan general	E:1/5000
I-2	Ordenación pormenorizada - Plan parcial - Estado actual	E:1/1000
I-3	Topográfico y delimitación del sector	E:1/1000
I-4	Parcelario	E:1/1000
I-5	Edificaciones, usos y vegetación existentes	E:1/1000
I-6	Infraestructuras existentes. Fecales	E:1/1000
I-7	Infraestructuras existentes. Pluviales	E:1/1000
I-8	Infraestructuras existentes. Red de distribución de agua	E:1/1000
I-9	Infraestructuras existentes. Red de distribución de energía eléctrica	E:1/1000
I-10	Infraestructuras existentes. Red de alumbrado público	E:1/1000
I-11	Infraestructuras existentes. Red de distribución de gas	E:1/1000
I-12	Infraestructuras existentes. Red de telefonía	E:1/1000
O-1	Ordenación pormenorizada	E:1/1000
O-2	Replanteo de alineaciones de la edificación	E:1/1000
O-3.1	Secciones - Alzados 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 10	E:1/400
O-3.2	Secciones - Alzados 9 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 20	E:1/400
O-3.3	Secciones - Alzados 16 - 17 - 18 - 19	E:1/400
O-4.1	Perfiles longitudinales de la vialidad rodada y peatonal	E:1/1000
O-4.2	Perfiles longitudinales de la vialidad rodada y peatonal	E:1/1000
O-5	Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo	E:1/5000
O-6	Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres radioeléctricas	E:1/5000
O-7	Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de operaciones de aeronaves	E:1/50000
O-8	Régimen de la edificación	E:1/1000
G-1	Suelos vinculados al sector Ubedene a efectos de urbanización	E:1/1000

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE UBEDENE EN LEIOA

DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.0. ENCARGO

Se redacta la presente modificación del plan parcial de ordenación urbana del sector Ubedene en el suelo urbanizable del municipio de Leioa, por encargo de la empresa Construcciones Sukia, S.A. a la empresa Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa S.A.

Los arquitectos redactores son Anton Agirregoitia Aretxabaleta e Iñaki Peña Gallano socios fundadores de la empresa anteriormente citada e Iren Vallejo Elizondo, así como la arquitecto Olatz Ugarte Larrazabal.

A.1. VERSIÓN SEGUNDA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PARA SU APROBACIÓN INICIAL

A.1.1. Introducción y justificación de la redacción de esta versión segunda de la modificación del plan parcial

El 6 de Marzo de 2018 en el Ayuntamiento de Leioa se recibe la Resolución del Director de la Administración Ambiental del Gobierno Vasco por el que se formula el informe ambiental estratégico de dicha modificación.

Posteriormente, con fecha 12 de Marzo de 2018 se presenta la documentación de la modificación del plan parcial del sector Ubedene en el Registro municipal con número de entrada 3.330 a efectos de su tramitación y aprobación si procediese.

Examinada la documentación por los servicios técnicos municipales, en concreto por el arquitecto municipal Anton Uncilla Corcuera, se emite un informe en relación con la propuesta presentada en el cual se indica que procede dar traslado de su contenido al interesado para que proceda a corregir el documento presentado, de acuerdo con lo señalado en el apartado B del informe citado.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

En los apartados posteriores y en el resto de la documentación de esta versión segunda de la modificación del plan parcial del sector Ubedene, se da cumplimiento al contenido del apartado 3 del

informe de los servicios técnicos municipales, al efecto de poder continuar con la tramitación y aprobación de este expediente urbanístico.

A.1.2. Estructura de los comentarios contenidos en el informe municipal y de su cumplimiento

En el informe municipal, en concreto en su subapartado B.3, se indica, de manera estructurada, una relación de comentarios que contienen aquellos aspectos que deben ser modificados de la documentación de la propuesta de modificación del plan parcial.

Al efecto de su cumplimiento, se indica que los comentarios se estructuran en los siguientes apartados:

B.3.1. Ordenación
B.3.2. Memoria
B.3.3. Normativa
B.3.4. Estudio de viabilidad económico financiera
B.3.5. Memoria de sostenibilidad económica
B.3.6. Cumplimiento de la normativa sectorial

Atendiendo a esta estructura del informe, se van a ir corrigiendo en los diferentes documentos del plan parcial el contenido de los comentarios del informe municipal.

A.1.BIS. TEXTO REFUNDIDO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA. VERSIÓN JULIO 2019

La modificación del plan parcial del sector Ubedene se aprobó definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Leioa de fecha 28 de Febrero 2019, estimando la alegación número 3 y parcialmente las alegaciones números 1 y 2 en los termino recogidos en el informe técnico emitido con fecha 12 de Febrero de 2019.

Una vez entregado el texto refundido de la aprobación definitiva del plan parcial Ubedene, versión de Mayo de 2019, se ha detectado un error consistente en la no inclusión en el documento B de las normas urbanísticas, del contenido normativo de la alegación 3ª correspondiente a las normas citadas, que fue aceptado en el acuerdo plenario de la aprobación definitiva.

Únicamente se corrige la fecha de todos los documentos gráficos y escritos, indicando versión Julio de 2019 en los pies de páginas de todos los documentos escritos y en el cajetín de los planos, al objeto de identificar correctamente el contenido de esta versión.

En consecuencia, en esta versión se procede a incluir en las normas urbanísticas el texto contenido en la alegación citada, sin perjuicio de indicar que todo el resto de los documentos escritos y gráficos permanecen sin modificación alguna.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

La presente versión del texto refundido de la aprobación definitiva se redacta al objeto de corregir el error detectado en su documentación, consistente en modificar los costes de construcción y la tasa libre de riesgo, aspectos que no habían sido recurridos en ninguna alegación y que en consecuencia, no pueden ser incluidos como modificados en esta versión del texto refundido, ya que no han sido sometidos a información pública.

Por ello, se corrigen los aspectos de esta Memoria en los que se aludía a las alteraciones anteriormente indicadas, elaborando la presente versión del texto refundido de Mayo de 2019, atendiendo exclusivamente a las alteraciones originadas por el contenido de la aceptación de las alegaciones presentadas, tanto en este documento como en el resto de los documentos escritos.

Se debe hacer notar que la documentación grafica de los planos no queda afectada por las alteraciones de esta versión de la documentación escrita, manteniéndose los ya entregados en el Ayuntamiento con fecha 11 de Abril de 2019, como validos a todos los efectos.

A continuación se adjunta copia del acuerdo plenario de aprobación definitiva de este expediente urbanístico:

7º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 39 UBEDENE

Se sometió a la aprobación del Ayuntamiento Pleno, la propuesta del dictamen nº 8, adoptado en la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente, de fecha 19 de Febrero de 2.019, certificación del cual consta en el expediente.

VOTACION Y ACUERDO PLENARIO

Leída la propuesta y sometida a votación, el Ayuntamiento Pleno, en uso de las atribuciones establecidas por el ordenamiento jurídico y en concreto, la establecida por el art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, por mayoría de doce votos a favor emitidos por los nueve Concejales de Eusko Abertzaleak y por los tres Concejales de Socialistas Vascos, habiéndose registrado nueve abstenciones de los cuatro Concejales del Grupo Popular de Leioa, ***ACUERDA***

"Visto que mediante acuerdo plenario número 9 adoptado en la sesión celebrada el 18 de septiembre de 2008, se procedió a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 34 del P.G.O.U.-Ubedene.

Visto que mediante acuerdo plenario número 3 adoptado en la sesión celebrada el 30 de marzo de 2017, se acordó aprobar el Convenio para el Desarrollo Urbanístico del Sector 34-Ubedene, del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

Visto que la empresa Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A., con fecha de 18 de julio de 2017 y registro de entrada nº 8.225, presente en este Ayuntamiento solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada de una propuesta de Modificación del Plan Parcial

Vista la Resolución de 01 de marzo de 2018, del Director de la Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación del Plan Parcial del sector 34, Ubedene, del Plan General de Ordenación urbana de Leioa

Vista la Propuesta de Modificación del Plan Parcial del Sector 39 Ubedene, redactado por los arquitectos: D. Anton Agirregoitia Aretxabaleta, D. Iñaki Peña Gallano, D. Iren Vallejo Elizondo y Doña Olatz Ugarte Larrazabal, presentado por la empresa Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A. en marzo y julio de 2018.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onetsia
Aprobación definitiva
aprobada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
LA SECRETARIA / EL SECRETARIO

Visto que la Alcaldía Presidencia, mediante decreto nº 2204/18, de 02 de agosto de 2018, procedió a la aprobación inicial del expediente de Modificación del Plan Parcial del Sector 39 Ubedene.

Visto que con fecha de 29, 17 y 03 de agosto de 2018 respectivamente, se publicaron los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Bizkaia, así como en presa y en el apartado "Expedientes del área de urbanismo en exposición/información pública" del Portal de Transparencia y Gobierno Abierto municipal.

Considerando el contenido del informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha de 12 de febrero de 2019, en relación con las alegaciones e informes recibidos, y que sirve de motivación al presente acuerdo, con fecha 19 de febrero de 2019 se elevó a La Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente, para su dictamen previa a su aprobación, el cual ha sido favorable.

En uso de las atribuciones establecidas por el ordenamiento jurídico y en concreto, la establecida por el art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local:

PRIMERO.- Estimar la alegación nº 3.

SEGUNDO.- Estimar parcialmente las alegaciones nº 1, 2, en los términos recogidos en el informe técnico emitido con fecha de 12 de febrero de 2019.

TERCERO.- Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector 39 Ubedene, en los términos recogidos en el informe técnico emitido con fecha de 12 de febrero de 2019 y la documentación grafica aportada.

CUARTO.- Notificar individualmente a cada alegante el presente acuerdo, así como la respuesta individual recogida en el informe técnico emitido con fecha de 12 de febrero de 2019.

QUINTO.- Requerir a Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.a. que, en el plazo de un mes, haga entrega del documento de modificación del Plan Parcial del sector 39 Ubedene en su versión de aprobación definitiva, de acuerdo con el acuerdo adoptado en relación con las alegaciones e informes recibidos.

SEXTO.- Anotar y custodiar un ejemplar completo del texto definitivo de la modificación del Plan Parcial en el Registro de Planeamiento municipal.

SEPTIMO.- Remitir a la Diputación Foral de Bizkaia copia del documento de aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial para su archivo en el Registro de Planeamiento Urbanístico.

OCTAVO.- Publicar en el Boletín Oficial de Bizkaia el contenido integro del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas resultantes, con indicación de haberse producido el depósito de la modificación del Plan General en el Registro de Planeamiento de la Diputación Foral de Bizkaia.

NOVENO.- Publicar en los diarios de mayor difusión en el territorio histórico el presente acuerdo de aprobación definitiva.

DECIMO.- Publicar en el Portal de Transparencia y Gobierno Abierto municipal un ejemplar completo del texto definitivo de la modificación del PERRI así como el anuncio publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia.

DECIMOPRIMERO.- Dar cuenta del contenido del presente Decreto al Área de Hacienda y Patrimonio para que, visto lo señalado en el artículo 147.1.e) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, proceda a repercutir a Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A. los gastos derivados de la publicación de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Bizkaia y prensa"

Behin betiko onestea — Aprobación definitiva
Osoko Bilkurak onartua — Acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

En la Memoria se corrigen las tablas afectadas por las alteraciones producidas por la aceptación de la alegación tercera y la parcial de las alegaciones primera y segunda.

En el documento B "Normas urbanísticas de desarrollo" se ha corregido la aparición de la subzona residencial SZR_VL03, sin edificabilidad urbanística, se han corregido ligeramente los ámbitos para redacción de estudios de detalle para atender a las nuevas subzonas y se han corregido las determinaciones de las alineaciones máximas en planta de ático de los edificios situados en la subzona de vivienda libre SZR_VL01.

Se corrige la superficie a urbanizar del sistema local de espacios libres SLEL_02, que disminuye con la aceptación parcial de la segunda alegación y en consecuencia los costes de urbanización y sus derivados de costes de gestión.

Fruto de las anteriores actualizaciones, se modifican los coeficientes de ponderación y se establece un nuevo valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial que alcanza a 19,45€.

Todos los datos anteriores se han incluido en el fichero Excel que pasa a denominarse "Ubedene_EVF_19.03.06" y que se acompaña corregido como anexo I al estudio de viabilidad económico financiera.

A los efectos de redactar esta versión de la aprobación definitiva de la modificación del plan parcial del sector Ubedene, se corrigen los planos O-1 "Ordenación pormenorizada" y O-2 "Replanteo de alineaciones de la edificación" de los edificios de las subzonas SZTC, SZR_VPS 01 y SZR_VPS 02, así como los planos correspondientes a las secciones indicativas, sin carácter estrictamente normativo, planos O-3.1 "Secciones - Alzados 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 10", O-3.2 "Secciones - Alzados 9 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 20" y O-3.3 "Secciones - Alzados 16 - 17 - 18 - 19".

A.2. ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS

A.2.1. Ley 2/2006 de suelo y urbanismo

El presente expediente urbanístico se configura como una modificación del plan parcial de ordenación urbana de Ubedene, la cual se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 104 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo titulado "Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos" y por su referencia en los artículos 95 "Tramitación de los planes parciales" y 96 "Aprobación definitiva del plan parcial".

A.2.2. Ordenación Territorial. Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano

El Plan Territorial Parcial del área funcional del Bilbao Metropolitano se aprueba definitivamente mediante Decreto 179/2006, de 26 de Septiembre.

El ámbito del plan parcial de Ubedene, objeto de la presente modificación, se sitúa en el término municipal de Leioa y en consecuencia en el área funcional del Bilbao Metropolitano. Teniendo

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

en cuenta que en la presente modificación no se altera la ordenación estructural, es evidente que esta modificación no incide en las determinaciones del PTP.

A.2.3. Plan general de ordenación urbana

El plan general de ordenación urbana de Leioa, se aprueba por Orden Foral 360/1999 de 7 de Julio y tras la redacción de los textos refundidos, su normativa se publica en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 106 del 4 de Junio de 2001.

En dicho plan general se establece la ordenación del suelo urbanizable con la definición de los sectores como ámbitos precisos para el desarrollo de su ordenación pormenorizada. Entre ellos se sitúa el sector Ubedene, cuya ordenación estructural se ha desarrollado con la aprobación del plan parcial de Ubedene.

A los efectos de conocer lo establecido en las normas urbanísticas del plan general en relación con el sector Ubedene, se aporta a continuación el artículo 9.3.7 titulado "Sector de Ubedene":

1. Ámbito y características

Número del Sector: 34.
Denominación: Ubedene.
Cuatrienio: 1.
Uso global o calificación: Residencial.
Sistemas Generales adscritos:
Subida a UPV: 1.461 m^2.

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

Superficie total del sector: 73.368 m^2.
Superficie total menos Sistemas Generales existentes y previstos:71.907 m^2.

2. Aprovechamientos previstos

Viviendas dentro de ordenación: 3.
Viviendas fuera de ordenación diferida: 0.
Número máximo de viviendas: 182.
Densidad máxima de planeamiento: 25,3 viviendas/Ha.
Número mínimo de V.P.O.: 118.

3. Régimen de usos

Uso característico (del cuatrienio):

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

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.
3. Infraestructuras en todas sus categorías.
4. Equipamientos en todas sus categorías.
5. Residencial en todas sus categorías. Al menos 118 viviendas lo serán en régimen de VPO, destinando a las mismas un mínimo de 10.030 m2 construidos.
6.1. Oficinas, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
6.2. Comercio al por menor que tendrá el límite del 5% de la superficie total edificable.
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.
7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 3% de la superficie total edificable.
8. Espacios libres en todas sus categorías.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Usos prohibidos:

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

4. Coeficientes de ponderación relativa

4. Equipamiento en todas sus categorías: 1,18.
5. Residencial (vivienda libre): 1,53.
5. Residencial (VPO): 1,00.
6.1. Oficinas: 1,65.
6.2. Comercio al por menor: 1,69.
7.2. Almacén compatible con vivienda: 1,00.

5. Condiciones urbanísticas

Coeficiente de techo: 0,300 m^2/m^2.
Aprovechamiento tipo cuatrienio: 0,388 m^2/m^2.
Edificabilidad geométrica total: 21.644 m^2.
Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado: 27.986 m^2.

6. Régimen de la edificación

Parcela mínima neta edificable: 400 m^2.
Ocupación máxima sobre parcela neta edificable: 40%.
Altura máxima al alero de la edificación en metros 13 metros.
Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4 incluida la baja.
Separación a colindantes: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.
Separación a viales: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.
Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior.

7. Sistema de Actuación

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

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

8. Plazos de desarrollo y ejecución

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

9. Condiciones de estructura urbana

La ordenación del Plan Parcial respetará la estructura urbana recogida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

La vialidad diseñada en los planos no es vinculante.

A.2.4. Plan parcial del sector Ubedene

El plan parcial de ordenación urbana del sector Ubedene se redacta, tramita y aprueba definitivamente mediante acuerdo plenario en sesión celebrada el 18 de Septiembre de 2008.

La publicación de las normas urbanísticas del plan parcial se realiza en el Boletín Oficial de Bizkaia número 212 del día 18 de Noviembre de 2008.

Behin betiko onestea.
Osoko Bilkuran onartua.
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Como anexo I a esta Memoria, se acompaña el anuncio y las ordenanzas reguladoras del plan parcial del sector Ubedene, en la versión de su aprobación definitiva de 2008.

A.2.5. Programa de actuación urbanizadora

El programa de actuación urbanizadora de la actuación integrada del sector Ubedene, se redacta, tramita y aprueba definitivamente mediante Decreto número 218/O.T. de fecha 18 de Marzo de 2009 de la Alcaldesa - Presidente del Ayuntamiento de Leioa.

La publicación del Decreto citado se produce en el número 65 del día 6 de Abril del año 2009 en el Boletín Oficial de Bizkaia.

A.2.6. Convenio para el desarrollo urbanístico del sector 34 - Ubedene del plan general de ordenación urbana de Leioa

Con fecha 1 de Febrero de 2017 se pública en el Boletín Oficial de Bizkaia el texto integro del Convenio urbanístico para el desarrollo del sector Ubedene.

En sesión ordinaria del pleno municipal de 30 de Marzo de 2017, se aprueba la propuesta de Convenio para el desarrollo urbanístico del sector 34 - Ubedene del PGOU de Leioa, sin que se hayan presentado alegaciones en el periodo de exposición pública.

Con fecha 26 de Abril de 2017, se suscribe el Convenio citado por Doña Maria del Carmen Urbieta Gonzalez, Alcaldesa - Presidenta del Ayuntamiento de Leioa y por Don Joseba Cedrun Ibarra, en nombre y representación de Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A.

El objeto principal del Convenio, manteniendo la edificabilidad del sector, se centra en modificar la tipología de los edificios que soportan el aprovechamiento urbanístico, de forma que se opta por abandonar la utilización de los tipos edificatorios de vivienda uni y bifamiliar, adoptando el tipo edificatorio en pequeños edificios de vivienda colectiva con dimensión y número de plantas controladas, de manera que el producto inmobiliario propuesto pueda tener cabida en las posibilidades económicas y expectativas de un sector de la población de más amplio espectro.

Se fijan las edificabilidades físicas de las viviendas VPS de protección social, vivienda libre y del uso comercial, respetando íntegramente lo establecido a estos efectos en el plan parcial aprobado definitivamente, de forma que se cumple el mantenimiento de las edificabilidades aprobadas definitivamente, tanto la urbanística como la ponderada, en la ordenación del plan parcial.

Al objeto de dar a conocer al lector el Convenio para el desarrollo urbanístico del sector Ubedene, se acompaña como anexo II a esta Memoria, copia del Convenio citado.

A.2.7. Infraestructura de conducción forzada, tramo Arriaga - Kurkudi de abastecimiento de agua a la comarca del gran Bilbao

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Aprobado el proyecto de la infraestructura de la conducción de agua forzada, tramo Arriaga - Kurkudi y encargada de su ejecución la Confederación Hidrográfica del Norte de España, se procedió a comienzo de 1986 a los tramites de obtención de suelo precisos a esos efectos y a su posterior ejecución.

El trazado de la infraestructura citada, según el estado actual de su ejecución hallado fehacientemente, con las catas precisas a dichos efectos, se ha levantado topográficamente, en planta y en sección vertical, y se ha insertado en el topográfico base de esta modificación del plan parcial del sector Ubedene, para su más correcto tratamiento en la consideración de sus determinaciones.

De esta forma se conocen de manera indubitada sus afecciones en la ordenación de la modificación del plan parcial del sector Ubedene y en sentido inverso las que le produce la ordenación propuesta del plan, que establece los criterios y normas de compatibilidad de la infraestructura hidráulica y los usos del suelo de la ordenación de la modificación del plan parcial del sector Ubedene. Se volverá sobre este tema en el resto de la documentación de este expediente urbanístico.

A los efectos de poder tener en cuenta la existencia de la infraestructura de la conducción forzada de abastecimiento de agua, sistema general de facto, tal y como se estableció en la documentación de la aprobación definitiva del plan parcial vigente, una vez localizada en planta y en sección vertical el eje de la tubería y la arista superior de la conducción de 1500 mm de diámetro, es preciso asignarle a ambos lados de dicho eje una superficie en planta de protección de la conducción forzada, de manera que a estos efectos se define una sección transversal de protección de 7 + 7 = 14 metros de ancho en planta.

Aunque en el vigente plan general de Leioa no se recogió el sistema general de la infraestructura de conducción forzada de abastecimiento de agua, tramo Arriaga - Kurkudi, como sistema general de infraestructuras, se supone que por el hecho de su situación bajo rasante, lo correcto en el momento de redactar la ordenación pormenorizada es reconocer de manera fáctica su existencia y con todo ello una calificación de los terrenos de la franja de protección de 14 metros anteriormente indicada, como sistema general de infraestructuras, calificación superpuesta a la zona residencial de los mismos terrenos establecida por el plan general de ordenación urbana de Leioa como terrenos pertenecientes al sector residencial Ubedene.

En el plan parcial aprobado definitivamente se definía la superficie del sistema general de infraestructuras citado, con una cuantía de 3.781,99 m^2 resultante de la medición de una superficie con un ancho de 14 metros a lo largo de un trazado en planta no contrastado con la verdadera situación de la conducción y con algún pequeño error de diseño en el paralelaje de las líneas de definición de la planta del sistema general.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

En el presente tiempo de la redacción de la modificación del plan parcial y al objeto de llegar a acuerdos concretos de carácter técnico con el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia, para compatibilizar la ordenación pormenorizada del sector Ubedene con la protección, conservación y

mantenimiento de la infraestructura, se han realizado los trabajos detallados de su ubicación anteriormente indicados, lo cual permite realizar una medición exacta de la superficie en planta de la calificación del sistema general de infraestructura de abastecimiento de agua, con el ancho de 14 metros anteriormente indicado.

Realizada la medición de la superficie del sistema general de la infraestructura de abastecimiento de agua con los criterios anteriormente indicados, superpuesta a la calificación de la zona residencial de Ubedene, la superficie correcta a todos los efectos y que se ha utilizado para definir la ordenación pormenorizada y sentar las bases de la gestión de este expediente de modificación del plan parcial del sector Ubedene, alcanza a 3.707,08 m^2.

En las reuniones de carácter técnico realizadas entre el equipo redactor de la presente modificación del plan parcial Ubedene, los técnicos de la empresa promotora y los técnicos del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia, se establecieron, además de la franja de protección indicada, unos criterios de protección de la infraestructura que deberían ser respetados por la ordenación pormenorizada y por los posteriores expedientes urbanísticos precisos para la ejecución del sector Ubedene, como son el programa de actuación urbanizadora y el proyecto de urbanización.

Además de la protección de la franja de 14 metros a partir del eje de la conducción forzada, se solicita que las rasantes del terreno en la superficie del sistema general aseguren que exista una profundidad entre 1 y 1,5 metros, sin superar la dimensión de 2 metros a la arista superior de la conducción en alta.

A los efectos de definir los cruzamientos de los elementos viarios se estima correcta una protección que establezca sobre la arista superior del conducto principal, un recubrimiento de 1,5 metros, incluido en él el paquete de base, sub-base y firmes de la vialidad.

Se deberán minimizar el número de cruzamientos sobre la conducción, procurando no superar el número de dos cuando se realicen por infraestructuras viarias y/o de servicios urbanos, debiendo estar reforzados con una losa de 20 a 25 cm de hormigón armado, permitiendo en este último caso que el recubrimiento se reduzca a 1 metro.

Lo anteriormente indicado se establece con carácter normativo en las normas de desarrollo de la presente modificación del plan parcial al efecto de que sea informado y aceptado en su caso, por el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia.

A.3. TOPOGRAFIA BASE DE LA ORDENACIÓN

Para dibujar la ordenación pormenorizada de esta modificación del plan parcial del sector Ubedene se ha utilizado el mismo levantamiento topográfico utilizado en la redacción del plan parcial aprobado definitivamente.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Únicamente es preciso indicar, que de acuerdo con lo establecido por la legislación estatal sobre las condiciones técnicas de la cartografía a utilizar por las diversas administraciones públicas en los trabajos de su competencia a partir del año 2015, se ha realizado su transformación al sistema de referencia ETRS89 utilizando el programa de transformación del Gobierno Vasco con la última rejilla validada por el Instituto Geográfico Nacional.

El levantamiento topográfico indicado, se ha completado y actualizado con el levantamiento de las superficies de su entorno, tarea precisa para establecer de manera correcta las conexiones de la ordenación propuesta con el estado del territorio y de las infraestructuras viarias de su entorno inmediato, que han sufrido una serie de alteraciones físicas en el lapso temporal entre la aprobación definitiva del plan parcial de Ubedene y la redacción de esta modificación.

A.4. ÁMBITO DEL SECTOR UBEDENE EN ESTE EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

A.4.1. Introducción

Para definir el ámbito del sector Ubedene en la documentación de este expediente de su modificación, se sigue el criterio, que impregna la elaboración de todos sus documentos, consistente en evitar modificaciones que no sean estrictamente precisas para corregir aquellas imprecisiones y pequeños errores detectados en la documentación aprobada definitivamente.

Se busca con ello que esta modificación consista, sustancial y casi exclusivamente, en el objeto principal del Convenio para el desarrollo urbanístico del sector Ubedene, indicado en el subapartado A.2.6 de esta Memoria, es decir, el cambio de los tipos edificatorios residenciales.

A.4.2. Definición de los límites del sector

Para definir la delimitación del sector Ubedene, se parte de la establecida en la documentación grafica del plan parcial aprobado definitivamente, con una pequeña modificación que se indica y explica a continuación.

Con fecha 11 de Septiembre de 2017, número de registro de salida 3481, se ha recibido en Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A. a nombre de su letrado Asier Lanceta, comunicación de la Alcaldesa de Leioa, notificando escrito presentado por Don Miguel Quintana Raczka en representación de la Comunidad de Propietarios de la urbanización Askartza (Sarriena, 174 a 182) relativo a la delimitación del "polígono" del plan parcial del sector Ubedene.

Se indica al respecto que en la delimitación propuesta para el sector Ubedene, se sitúan dos áreas de suelo propiedad de la finca y Comunidad de propietarios Askartza, las cuales se señalan en plano que acompaña al escrito.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Solicita al respecto que se incluya a los propietarios de dichas áreas en la relación de propietarios afectados por el sector a desarrollar. Se acompaña como anexo III a esta Memoria, la documentación relativa a la solicitud del representante de la Comunidad de propietarios citada.

Analizada la cuestión planteada y estudiado en detalle el contenido del plano topográfico soporte de la ordenación de la modificación del plan parcial, se observa que, en los dos ámbitos marcados en el plano adjunto, el topográfico base dibuja unas líneas grafiadas con la representación de los límites parcelarios establecidos por las vallas de alambrada que se utilizan para marcar las diferentes parcelas, líneas que han quedado englobadas en la vegetación de los setos crecidos con posterioridad al levantamiento topográfico utilizado.

Teniendo en cuenta que las superficies que resultan de dibujar con precisión los ámbitos incluidos en el escrito de la Comunidad de propietarios Askartza deben de formar parte de la finca que ha servido soporte al conjunto edificatorio de la Comunidad citada, lo procedente, cara a evitar posibles duplicidades de utilización del aprovechamiento urbanístico y corregir el error detectado en la delimitación del sector, es suprimir de su delimitación la superficie de ambos ámbitos, de forma que queden integradas en su finca actual, sin establecer modificaciones improcedentes de su configuración.

Por ello la delimitación del sector se corrige ligeramente, pasando de 79.003,20 m^2 a 78.786,43 m^2 por disminución de las superficies de los dos ámbitos citados que alcanzan a 89,87 m^2 y 126,90 m^2.

A.5. SOLICITUD DE INICIO E INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO

A.5.1. Introducción y tramitación administrativa

Siguiendo lo establecido en la legislación ambiental, Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de evaluación ambiental, se ha sometido el presente expediente de modificación del plan parcial del sector Ubedene al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, con la elaboración y presentación por la empresa promotora ante el Ayuntamiento de Leioa de la documentación del borrador de la modificación del plan y del estudio de evaluación ambiental estratégica. Dicha documentación con los complementos necesarios fue remitida por el Ayuntamiento al órgano ambiental del Gobierno Vasco a los efectos de realizar la tramitación procedimental de la evaluación ambiental estratégica precisa para la tramitación urbanística de este expediente.

Tramitado el procedimiento citado, el órgano ambiental del Gobierno Vasco, el Director de Administracion Ambiental, ha remitido al Ayuntamiento de Leioa la Resolución de 1 de Marzo de 2018 por la que formula el Informe Ambiental Estratégico de este expediente urbanístico, en el que se determina que, de acuerdo con los términos establecidos en el documento ambiental estratégico y en el informe ambiental estratégico, no se prevé que la presente modificación del plan parcial del sector Ubedene, vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Recibida del Ayuntamiento de Leioa la Resolución citada, se transcribe a continuación para conocimiento del lector:

RESOLUCIÓN DE 1 DE MARZO DE 2018, DEL DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 34, UBEDENE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEIOA (BIZKAIA).

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 17 de octubre de 2017, el Ayuntamiento de Leioa completa la solicitud para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación del Plan Parcial del Sector 34 Ubedene del PGOU, de Leioa (Bizkaia). La solicitud se acompañó de diversos documentos entre los cuales se encontraba el borrador del Plan y el documento ambiental estratégico con el contenido exigido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, el documento ambiental estratégico identifica a las personas que lo han elaborado, está firmado y consta la fecha de conclusión.

En aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013 , de 9 de diciembre, con fecha con fecha 22 de noviembre de 2017 se procedió a realizar el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, solicitando enviasen las observaciones que considerasen oportunas y que pudieran servir de base para la formulación del informe ambiental estratégico correspondiente. En concreto se consultó a la Dirección de Patrimonio Cultural y a la Dirección de Salud Pública y Adicciones, ambas del Gobierno Vasco, a la Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia y a la asociación Ekologistak Martxan. Del mismo modo, se informó al Ayuntamiento de Leioa del inicio del trámite.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda para que cualquier interesado pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerasen oportunas.

Finalizado el plazo establecido en el artículo 30 de la Ley 21/2013 , de 9 de diciembre, se han recibido los informes de la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia y de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco con el resultado que obra en el expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 21 / 2013 , de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, las evaluaciones de impacto ambiental garantizarán de forma adecuada, entre otros objetivos, que se introduzca en las primeras fases del proceso de planificación, y en orden a la elección de las alternativas más adecuadas, el análisis relativo a las repercusiones sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos derivados de las diversas actividades.

La Modificación del Plan Parcial del Sector 34 Ubedene del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa no se encuentra en el Anexo lA de la Ley 3/1 998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, que establece el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, porque no se prevé que establezca el marco para la futura autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, ni pueda afectar a espacios de Red Natura 2000, ni a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad, o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco, sin tener relación con la gestión del lugar.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

La Modificación del Plan Parcial del Sector 34 Ubedene del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa se encuentra entre los supuestos del artículo 6.2 de la Ley 21 / 2013 , de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente. El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en los artículos 29 a 32, de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 2112013, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental de la Modificación del Plan Parcial del Sector 34 Ubedene del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental, órgano competente de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, y con el Decreto 77/2017 de 11 de abril por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, que viene a valorar con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del plan y a pronunciarse sobre la previsión de los impactos significativos de la aplicación del mismo, incluyendo las determinaciones finales que deban incorporarse, a los solos efectos ambientales.

Vistos la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la Ley 2112013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 77/2017 de 11 de abril por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y demás normativa de aplicación,

RESUELVO

Primero.· Formular informe ambiental estratégico para la Modificación del Plan Parcial del Sector 34 Ubedene del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, en los términos que se recogen a continuación:

A.· Descripción del Plan: objetivos y actuaciones

El objetivo de la Modificación del Plan Parcial del Sector 34 Ubedene del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa (en adelante, el Plan) es establecer una ordenación pormenorizada del sector de Ubedene que mejore la establecida en el Plan Parcial de 2008, sin alterar las determinaciones de ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa (PGOU) vigente y manteniendo las superficies de techo edificable de todos los usos lucrativos establecidos por el PGOU.

Se adaptan los tipos edificatorios al actual mercado inmobiliario, generando una oferta residencial de vivienda libre de menores dimensiones y con un precio más adecuado.

También se corrigen las previsiones del Plan Parcial vigente en relación con los requerimientos de conservación y mantenimiento de la conducción para abastecimiento de agua que atraviesa el ámbito. Se plantean asimismo mejoras en la accesibilidad rodada y peatonal al sector.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

B.· Una vez analizadas las características de la modificación del Plan y de conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se procede al análisis de los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley a fin de determinar si el plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria o no.

1. Características del Plan, considerando en particular:

a) La medida en que el plan especial establece un marco para proyectos y otras actividades: A la vista de la documentación presentada, el Plan no contiene condicionantes con respecto a, entre otros, la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento para la futura autorización de proyectos que pertenecen a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.

b) La medida en la que el Plan influye en otros Planes o programas: El Plan no causará efecto alguno sobre otros Planes o Programas.

c) La pertinencia del Plan especial para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular de promover el desarrollo sostenible: En relación con las nuevas edificaciones planteadas, el documento ambiental estratégico establece una serie de medidas relativas a la construcción más sostenible, concretamente relacionadas con instalaciones de energías renovables y eficiencia energética establecidas por el Código Técnico de la Edificación, consumo de recursos y gestión de residuos.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa: Según la información consultada y la documentación obrante en el expediente, puede considerarse que el valor ambiental del ámbito y su vulnerabilidad son escasos, dado que no se dan coincidencias con áreas ambientalmente relevantes por sus valores naturalísticos sobresalientes, por sus valores culturales, o por los riesgos para la salud humana y el medio ambiente, actuales o futuros, que se detecten en ellas. Así pues, el Plan no plantea problemas ambientales destacados siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros, seguridad y salud, medio ambiente, paisaje, contaminación acústica y protección del patrimonio cultural, además de a las medidas protectoras y correctoras previstas.

e) Asimismo, el plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

2. Efectos ambientales que pueden generarse y características del área probablemente afectada:

No existen en el entorno del emplazamiento afectado espacios naturales relevantes, ni ámbitos de valor y vulnerabilidad ambiental elevada, pero deberán tomarse las medidas adecuadas para reducir las afecciones sobre la vegetación y hábitats que se producirán por la ocupación y transformación del terreno. En todo caso, al tratarse de suelo urbano y no existir en el entorno del emplazamiento afectado espacios naturales relevantes, ni ámbitos de elevado valor y vulnerabilidad ambiental, no se prevé que el presente Plan vaya a generar impactos negativos medioambientales significativos.

3. Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo que se establezca en la presente Resolución y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico y en el propio Plan. Destacan las medidas (protectoras y correctoras) relacionadas con la afección sobre vegetación y hábitats, así como las dirigidas al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el ámbito. En cuanto a las medidas aplicables a las afecciones que derivan de la ejecución de los proyectos, destacan todas las relacionadas con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados y protección de la calidad del aire y de la calidad acústica (ver anexo I donde se listan algunas de las medidas protectoras y correctoras para la ejecución de las obras del proyecto derivadas del Plan).

En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en la "Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV" con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.

Behin-betiko onespena
Osoko Bilkuraren ondorioz
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
LEIOAKO HIRIGINTZA BULEGO TEKNIKOA
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

Segundo.- Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente de la Modificación del Plan Parcial del Sector 34 Ubedene del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, por lo que no debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero.- Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Leioa.

Cuarto. - Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 1 de marzo de 2018.

ANEXO 1: Medidas protectoras y correctoras para la ejecución de las obras de los proyectos derivados del Plan

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra.

- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011 , de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos

- La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1988, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.

- Control de los suelos excavados: cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Gorliz y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril). y en las normas complementarias.

Así mismo, se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkurak emandakoa
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Se acompaña la documentación de la tramitación procedimental de la evaluación ambiental estratégica como anexo IV a esta Memoria.

A.5.2. Elección de alternativa para proceder a la redacción de la ordenación pormenorizada de este expediente urbanístico

A la vista de la documentación del borrador de plan y del contenido del Informe Ambiental Estratégico, se considera que la alternativa 2 es la que mejor se adecua a los requerimientos ambientales y urbanísticos, por lo que se adopta como alternativa para continuar los trabajos.

A.6. ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO

Al objeto de posibilitar el conocimiento de las afecciones ambientales acústicas y en cumplimiento de lo establecido en el en el artículo 37 titulado "Exigencias para áreas de futuro desarrollo urbanístico" del Decreto 213/2012, se ha realizado un estudio de impacto acústico que acompañó a la solicitud de inicio, analizando las alternativas 0, 1 y 2 de dicha solicitud y referidas a las fachadas de los edificios diseñados en cada una de ellas, de forma y manera que se puede conocer el cumplimiento de las afecciones acústicas en el sector.

Una vez emitido el informe de evaluación ambiental y concretada la ordenación pormenorizada de la modificación del plan parcial del sector Ubedene, al objeto de proseguir con su tramitación urbanística para alcanzar la aprobación definitiva, se ha procedido a realizar el estudio de impacto acústico conforme con la ordenación pormenorizada a tramitar, basado en la alternativa 2, resultando que en el ámbito del sector Ubedene, con el establecimiento de la velocidad 30 en la calle de Leioa a la Universidad, se cumplen, tanto en el espacio exterior como en las fachadas de los edificios proyectados, los requerimientos de calidad acústica establecidos por el Decreto 213/2012 para los ámbitos o sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Cumplimentando lo establecido en el subapartado B.4 del informe municipal, se reelabora el estudio de impacto acústico en el cual se suprime como fuente sonora el vial que sirve de acceso al conjunto residencial Askartza y a la zona equipamental de uso docente Askartza Ikastetxea, ya que se suprime su actual uso de vialidad rodada para acceso a las zonas anteriormente indicadas.

Por otro lado, también se realiza el análisis del cumplimiento de los niveles de inmisión como objetivos de calidad acústica en las fachadas de las alineaciones máximas establecidas para la sustitución de los edificios actualmente existentes y que se conservan en las subzonas residenciales consolidadas.

A los efectos de aportar documentalmente el cumplimiento expresado, se aporta como anexo V el Estudio de impacto acústico para la modificación del plan parcial del sector Ubedene en Leioa, redactado por la empresa AAC Acústica + Lumínica.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

A.7. INFORME RELATIVO A LA EVALUACION PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCION DEL GENERO

A.7.1. Consideraciones sobre la naturaleza y contenido de este expediente urbanístico en relación con la evaluación previa de impacto de género

El presente expediente urbanístico, teniendo en cuenta el rango de norma de los planes parciales, debe contener una memoria explicativa de la redacción, tramitación y aprobación del expediente de modificación del plan parcial del sector Ubedene.

Es preciso cumplimentar lo establecido en el artículo 22 de la Ley 4/2005 y en la Directriz Tercera: "La memoria explicativa y aprobación de la norma o acto administrativo" del anexo al Acuerdo por el que se aprueban las Directrices sobre la realización previa del impacto en función del genero y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad entre mujeres y hombres.

Sin perjuicio de las consideraciones habidas en el diseño de los espacios urbanos que se crean con la ordenación pormenorizada de esta modificación del plan parcial de Ubedene, que serán posteriormente descritas, el único aspecto que podría generar alguna diferencia en función del género, entre mujeres y hombres, se podría considerar teniendo en cuenta aspectos de la seguridad de personas, originados por el futuro resultado espacial de la ordenación urbanística, considerando la delimitación del ámbito y la forma de los espacios que se establecen por la ordenación pormenorizada de esta modificación del plan parcial del sector Ubedene.

Los usos del suelo que se contienen en la ordenación del sector Ubedene, no contienen el desarrollo de actividades que deban ser desarrolladas con diferentes afecciones en función del genero. Se plantea el uso de vivienda y el terciario - comercial, usos que no producen diferencias entre su aplicación en función del genero.

En relación con los usos del suelo de la ordenación pormenorizada del sector Ubedene, se ha de decir que teniendo en cuenta el carácter normativo subordinado de los usos del suelo permitidos por la ordenación estructural, el plan parcial realiza una ordenación en la cual los usos pormenorizados de dotaciones públicas, básicamente aquellas que crean el espacio urbano como son los espacios libres y el viario rodado, posibilitan acceder y utilizar los usos equipamentales del entorno urbanizado y edificado. En consecuencia, dentro del esquema normativo del plan general de ordenación urbana se ha procurado favorecer la mezcla de los usos propios del sector Ubedene con los externos de su entorno inmediato en ámbitos ya urbanizados.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

En ese sentido, en la ordenación del sector Ubedene, se hace un esfuerzo en lograr una conexión rodada y peatonal lo más eficiente posible con los ámbitos de suelo urbano ya consolidados como son la actuación residencial consolidada de Askartza (urbanización de Los Periodistas) y la zona equipamental educativa del complejo del Colegio Askartza, para ello se han utilizado unos nuevos accesos peatonales y viarios a estos espacios, con objeto de posibilitar su accesibilidad peatonal inmediata, con una gran amplitud espacial y de seguridad en su trazado.

Punto importante en todo este criterio de crear un espacio seguro para todos los habitantes del sector Ubedene, así como de sus posibles visitantes, ha consistido en el diseño cuidadoso de las secciones viarias, fundamentalmente del eje de la calle Leioa - Universidad, en el cual se establece un amplio desarrollo de aparcamientos en batería, que obligaran a una velocidad reducida de zona 30, así como un espacio destinado a pista de bicicletas y a aceras de 3,5 y 2 metros de ancho.

Desde el inicio del diseño de las fases previas de la ordenación pormenorizada, redacción del borrador de plan del documento de inicio, ha primado el deseo de crear un medio urbano amable y totalmente adaptado a su uso y disfrute por mujeres y niños, como una apuesta para ampliar los espacios privados de las viviendas y ofrecer una clara mejora de su disponibilidad espacial.

A estos efectos, se ha evitado la creación de riesgos por la configuración espacial generada a través de la ordenación pormenorizada de esta modificación, se han seguido unos criterios de diseño de los espacios urbanos que evitan la creación de puntos conflictivos en los que se generen posibles inseguridades de accesibilidad y visualización al normal desarrollo de la actividad rodada y peatonal en el ámbito del sector.

Con la conjunción de los criterios positivos de creación de espacios urbanos de alta calidad de uso y disfrute ambiental y las prevenciones negativas de puntos inseguros y de poca accesibilidad, el resultado de todos los trazados urbanos, tanto en el sistema general del eje viario de acceso a la Universidad completado con sus elementos del sistema local de aparcamientos y peatonal, así como los demás sistemas locales viarios y sistemas locales de espacios libres, se han diseñado generando espacios abiertos con visiones largas, sin crear ningún recoveco ni puntos muertos de visión, predominando la apertura espacial en todos los nuevos elementos urbanos diseñados. En especial los sistemas locales de espacios libres tienen unas dimensiones amplias y regulares sin que se generen por su configuración, espacios marginales, recovecos o zonas de difícil acceso, mantenimiento y limpieza, facilitando espacios seguros para el juego de los niños con un fácil control de la seguridad de su desarrollo.

Especial interés tiene el diseño viario de la calle Leioa - Universidad, que establece una limitación de la velocidad de los vehículos a motor, con la limitación de zona 30 y con la creación de un itinerario peatonal, paralelo a su trazado, con una unión transversal que permite una elevada seguridad al peatón.

En consecuencia, se estima que el presente expediente de modificación del plan parcial del sector Ubedene se puede considerar correctamente incluido en la excepción a) del subapartado 1 del apartado 2 "Objeto" de la Directriz Primera relativas a la no necesidad de elaborar el informe de impacto en función del género, que indica cuando una disposición general puede no ir acompañada del informe de impacto en función del genero, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres es nula o mínima y no afectan a derechos legítimos de los ciudadanos y ciudadanas.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Lo anterior tiene una clara justificación si se considera que la modificación de la ordenación estructural del plan parcial, contiene determinaciones geométricas correctas en relación con la seguridad en los espacios urbanos diseñados y la concreción de actividades y usos que se permiten

en los diferentes espacios urbanos de dominio y uso público, como de dominio privado, no establecen condicionantes de ordenación espacial y de naturaleza de las actividades, que puedan originar diferencias objetivas o de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación y afección a las actividades de mujeres y hombres es nula o mínima.

En consecuencia, se puede reafirmar que el presente expediente de modificación del plan parcial se considera incluido en la excepción a) anteriormente citada.

Entrando dentro del contenido de la excepción d) del apartado 2 "Objeto" anteriormente indicado, es evidente que el presente expediente tiene por objeto modificar una norma ya vigente, que es el plan parcial de ordenación urbana del sector Ubedene.

Del contenido de las determinaciones de esta modificación, ampliamente descrito y justificado en los anteriores y posteriores apartados de la presente Memoria, se puede claramente concluir que la modificación no resulta sustancial por lo que respecta a la situación de hombres y mujeres, porque su incidencia en ella se puede considerar nula o mínima, habida cuenta de la atención y el cuidado extremo que se ha considerado en relación con la delimitación de los espacios a incluir dentro del ámbito de la presente modificación, no solamente para reducir posibles y futuras situaciones de riesgo para las personas, desde fases anteriores al inicio de la redacción de este expediente urbanístico, sino también para lograr un ámbito urbano agradable para su uso, con seguridad y accesibilidad notables.

A.7.2. Anexo II a las directrices. Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista de género

Para redactar este subapartado se sigue en su totalidad el contenido del formato oficial aportado a estos efectos.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

➢ ***Denominación del proyecto de norma***

Modificación del plan parcial del sector Ubedene.

➢ ***Administración que formula el expediente***

Ayuntamiento de Leioa a instancias de la empresa Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A.

➢ ***Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto***

Plan territorial parcial del área funcional del Bilbao Metropolitano. Sin incidencia en la evaluación previa del impacto en función del género.

➢ ***Exponer los objetivos generales del proyecto de norma***

Realizar la ordenación pormenorizada de un ámbito de suelo con uso característico residencial, en el que predominen los edificios de pequeña dimensión y baja altura y se creen unos espacios urbanos de grano fino y

Behin betiko onestea
Obtido Eritkiri ar Ordenado
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
LA SECRETARIA / EL SECRETARIO

adecuados al paisaje, generando el cumplimiento correcto de todas las dotaciones urbanísticas establecidas por la legislación vigente.

JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

- ***Indicar los motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género***

Atendiendo a la detección de los riesgos indicados en la descripción de la ordenación pormenorizada de la Memoria de esta modificación del plan parcial del sector Ubedene, se ha considerado necesario, al objeto de evitar riesgos a la seguridad de personas, realizar un diseño viario que permita unas visiones largas del espacio urbano y con vistas que no queden interferidas por las edificaciones proyectadas.

De esta forma se estima que el presente expediente de modificación del plan parcial del sector Ubedene se puede considerar correctamente incluido en las dos excepciones a) y d) del subapartado 1 del apartado 2 "Objeto" de la Directriz Primera relativa al informe de impacto en función del género.

Lo anterior tiene una clara justificación si se considera que la modificación de la ordenación pormenorizada del plan parcial solamente contiene determinaciones geométricas y de concreción de actividades y usos que no establecen condicionantes de ordenación espacial y de naturaleza de las actividades, que puedan originar diferencias objetivas o de relevancia desde el punto de vista de género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres es nula o mínima.

En consecuencia se puede afirmar que el presente expediente de modificación del plan parcial se considera incluido en la excepción a) anteriormente citada.

Entrando en el contenido de la excepción d), es evidente que el presente expediente tiene por objeto modificar una norma ya vigente, que es el plan parcial de ordenación urbana de Ubedene, cuya tramitación no se apreció la existencia de ningún problema relativo a la igualdad de género.

Del contenido de las determinaciones de esta modificación, ampliamente descrito y justificado en los anteriores apartados su Memoria, se puede claramente concluir que la modificación no resulta sustancial por lo que respecta a la situación de hombres y mujeres, habida cuenta de la atención y el cuidado extremo que se ha considerado en relación con la delimitación de los espacios a incluir dentro del ámbito de la presente modificación.

De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función de género, aspecto que se evaluará por el órgano competente de la administración municipal de Leioa, de conformidad con el artículo 19.1 de la Ley 4/2005.

De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, aspecto que se evaluará por el órgano administrativo del Ayuntamiento de Leioa competente en las materias de la Ley 4/2005.

Emitido el informe anteriormente citado por el órgano municipal competente en la materia de igualdad en función del genero, de acuerdo con la no necesidad de elaborar el informe de impacto en función del genero de este expediente urbanístico, el Ayuntamiento de Leioa solicitará a Emakunde - Instituto Vasco de la Mujer, el informe preceptivo previsto en el artículo 21 de la Ley 4/2005, al objeto de verificar si se ha aplicado correctamente lo establecido en los artículos 19 y 20 de la Ley 4/2005 y se han seguido correctamente las directrices establecidas para realizar la evaluación previa del impacto en función del genero.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa
IDAZKARIA/EL SECRETARIO

El plazo para la emisión del informe citado será de 10 días hábiles, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor.

A.8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE BILBAO

Para realizar la documentación grafica correspondiente a las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao se ha utilizado la información contenida en la Web oficial de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea del Ministerio de Fomento.

En la documentación grafica de dicha información aparece una nota en la que se indica que los planos están en el sistema de referencia ED50. Respetando la configuración original de la Web oficial, se redactan los planos correspondientes al municipio de Leioa y al ámbito del sector Ubedene en la misma referencia.

Con la documentación grafica así transformada se han realizado tres planos. El plano número O-5 titulado "Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo", el plano O-6 titulado "Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres radioeléctricas" y el número O-7 titulado "Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de operación de aeronaves". Del análisis de la documentación recibida se sacan las siguientes conclusiones:

1. Las servidumbres radioeléctricas afectan a una pequeña parte del ámbito de la modificación del plan parcial del sector Ubedene, en su lado Este. Las alturas de las servidumbres se sitúan entre las cotas +124 y +134, mientras que la superficie de los terrenos afectados por dichas servidumbres son inferiores en cualquier caso a la cota +90, según se puede ver en la leyenda del plano número O-5 citado.

   Teniendo en cuenta que los edificios más altos del sector, situados en la fracción Este en la ubicación más al Norte, bajo la superficie de las servidumbres radioeléctricas, no alcanzan la cota +100, podemos indicar que la ordenación de este expediente de modificación del sector Ubedene cumple con las servidumbres radioeléctricas del aeropuerto de Bilbao.

   Para poder comprobar lo indicado, se remite al lector a la definición del plano de ordenación en planta O-1 y en concreto los edificios posibles de proyectar y ejecutar en la subzona residencial de vivienda de protección social VPS, SZR_VPS02 y al edificio existente de vivienda unifamiliar situado en la subzona residencial consolidada SZR_VLC03.

   Igualmente en el plano de la ordenación pormenorizada de la modificación del plan parcial número O-3.3 titulado "Secciones, alzados 16 - 17 - 18 - 19", en la sección 19 se puede observar como la envolvente de los dos edificios anteriormente indicados no alcanza en su forjado techo de la última planta, la cota +100, respetando ambos edificios las servidumbres radioeléctricas del aeropuerto de Bilbao.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

2. En relación con las servidumbres de aeródromo, la superficie de delimitación de alturas de las servidumbres de aeródromo de la aproximación, afectan a la fracción Suroeste del sector cuyos terrenos afectados no superan la cota +82.

   Las cotas del plano de la superficie de la subida de despegue que afectan a la del sector se sitúan entre las cotas +150 a +160.

   De los posibles edificios a proyectar en la subzona residencial SZR_VL01 afectada por la servidumbre de despegue, los ubicados en cota más elevada son los edificios denominados, edificio número 1 y edificio número 2 de vivienda libre. En el plano O-3.2 de la modificación del plan parcial titulado "Secciones - Alzados 9 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 20", en concreto en la sección 11, se pueden observar las secciones - alzados de dichos edificios cuyo techo de la planta más elevada alcanza la cota +96,7 metros, respetando la servidumbre de aeródromo del aeropuerto de Bilbao.

3. En referencia a las servidumbres aeronáuticas de operación de aeronaves, se ha realizado el plano número O-6 de este expediente con el mismo título. Teniendo en cuenta que los edificios más altos del sector, el edificio de viviendas de protección social situado en la subzona residencial SZR_VPS02 alcanza la cota +99,30 y el edificio existente de vivienda unifamiliar situado en la subzona residencial consolidada SZE_C03 alcanza a la cota +99,50, y atendiendo al contenido del plano citado, se puede concluir que los terrenos del sector Ubedene no suponen ningún obstáculo para el respeto de las servidumbres de operación de aeronaves, existiendo una amplia dimensión entre la cota de altura máxima del terreno y de los edificios existentes y proyectados y las de los planos de los límites de las aproximaciones intermedia, final y frustrada, muy superiores a la anteriormente indicada para las servidumbres de aeródromo.

De conformidad con el contenido de la documentación grafica de los límites de las servidumbres aeronáuticas definidos en los planos O-5, O-6 y O-7, en las normas urbanísticas de este expediente, se establecerá que las construcciones y todos los elementos relacionados con ellas y con su ejecución, deberán respetar las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas anteriormente aportadas, sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

Lo anterior se indica a salvo que a juicio de la autoridad competente se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7 y 9 del Decreto 584/72 sobre servidumbres aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, Real Decreto 1541/2003 y por el Real Decreto 1189/2011.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Al encontrarse el término municipal de Leioa incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas, será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, para la ejecución de cualquier construcción o

estructura, postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, etc., y la instalación de los medios necesarios para su construcción, incluidas las grúas de construcción y similares.

A.9. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Elemento básico de la información urbanística es el plano topográfico anteriormente descrito en el apartado A.3 de esta Memoria titulado "Topografía base de la ordenación", el cual contiene la totalidad de las determinaciones propias de la información urbanística del planeamiento parcial tal y como se establece en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de 1976, cuyo esquema documental se sigue en esta Memoria.

En consecuencia con ello, vamos a realizar el presente apartado de la información urbanística de acuerdo con el contenido establecido en el artículo citado, a falta de la existencia de un Reglamento de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo que establezca el contenido de los documentos de los planes parciales.

Igualmente, en este apartado cumpliremos lo indicado en el apartado B.3.2. Memoria del informe de los servicios técnicos municipales en relación con las edificabilidades de las subzonas residenciales consolidadas.

A.9.1. Características naturales del territorio. Descripción del sector

Los terrenos que definen el sector Ubedene, se sitúan en la periferia de las actuaciones de suelo urbanizable realizadas y en ejecución en la parte Norte del municipio, apoyadas en la carretera, actualmente transformada en calle municipal de acceso a la Universidad desde el centro urbano de Leioa.

Se sitúa en el lado Norte de dicha vialidad apoyándose en terrenos de pie de monte, colindantes por su lado Norte con una urbanización de los años 70, denominada en el plan general "Área nº 10. Área de Askartza" de uso predominante residencial y totalmente consolidada. Ver artículo 8.1.12 de las normas urbanísticas del plan general.

Situada al Norte del área nº 10, se define en el plan general, el área nº 32 denominada "Centros escolares privados" de gran superficie.

El ámbito del sector Ubedene abraza por sus extremos Este y Oeste a las áreas de suelo urbano residencial y de equipamiento docente indicados.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Tiene una superficie de 78.786,43 m^2, según la medición realizada sobre la base topográfica del presente plan parcial, una vez definidas las líneas del ámbito de dicho sector realizadas con los criterios establecidos en el subapartado A.4.2 "Definición de los límites del sector" descrito anteriormente.

Su forma es irregular, predominando la dimensión Este - Oeste de aproximadamente 600 metros lineales, desde el equipamiento deportivo municipal hasta el camino municipal que lo separa del Instituto Juan Daniel Barandiaran.

El ámbito global del sector se puede considerar dividido en dos espacios de mayor dimensión, el situado al Este y en cotas inferiores con una dimensión de aproximadamente 200 x 200 metros y el situado en el lado Oeste de menor dimensión, formando un falso rectángulo de 200 x 120 metros. Se completa la superficie del sector con una superficie alargada de 200 metros con un fondo promedio de 12 metros lineales que une a los ámbitos extremos anteriormente descritos.

El sector delimita en su extremo Sur con la antigua carretera foral BI-3721 de Leioa a Umbe, la cual ha sido transferida a la administración municipal, constituyendo en la actualidad la calle municipal de acceso al campus de la Universidad por su extremo Oeste. Al Sur de dicha calle se sitúa una superficie de gran dimensión de suelo no urbanizable común.

Los dos extremos Norte del sector delimitan con suelo no urbanizable protegido, así como con superficies calificadas como sistema general de comunicaciones.

Con independencia de las cuatro edificaciones situadas en el sector que posteriormente describiremos, y sin perjuicio de la ejecución del sistema general de abastecimiento de agua en conducción forzada, tramo Arriaga - Kurkudi, en el extremo Oeste del sector, se puede afirmar que los terrenos de Ubedene no han sufrido una transformación desde su estado agrario primitivo, con excepción de las infraestructuras que se hayan podido realizar para dar servicio a las cuatro edificaciones existentes y aquellas otras que han utilizado su territorio como soporte de paso para trazados de más amplio objeto que el abastecimiento de las edificaciones uni y bifamiliares existente en el sector.

La topografía del terreno se constituye con pendiente en dirección Norte - Sur, con cotas más elevadas en su extremo Norte bajando hacia la calle de acceso a la Universidad anteriormente descrita, estando situados todos los terrenos en una única vertiente.

La pendiente del terreno en el sentido transversal Norte - Sur es variable, dependiendo de la sección que se adopte para su medición. Se indica que la pendiente media se puede definir entre un 5% y un 15% en los tramos de mayor pendiente.

La pendiente de los terrenos se puede observar en los planos de las 20 secciones y alzados contenidas en las tres laminas O-3.1, O-3.2 y O-3.3 del plano O-3 que se aportan como componentes explicativos, no normativos, de la ordenación pormenorizada se representa el terreno natural con una línea verde a trazos discontinuos.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

La pendiente en la dirección Oeste - Este en sentido de subida hacia el Oeste es más ligera, pasando aproximadamente de la cota +68 a la cota +87 en una longitud de aproximadamente 220 metros y con una pendiente media de un 8%.

Tal y como se ha indicado, el estado actual de los terrenos y los usos a los que están destinados, con excepción de la infraestructura del sistema general de abastecimiento de agua del acceso a las actuaciones urbanísticas situadas al Norte y de los cuatro edificios citados, es el estado natural propio de una situación agraria preexistente, en gran parte abandonada en relación con la explotación de sus recursos.

Por ello se puede indicar que con excepción de las parcelas edificadas, los terrenos son landas tratadas con pastizales incultos sin que existan en ellos otra clase de cultivos o arbolados dignos de ser tenidos en cuenta en la presente descripción, a excepción de la superficie de plantación arbolada situada en el extremo Noreste del sector, junto a la subzona residencial consolidada SZR_VLC03.

A.9.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

Sin perjuicio de que en el apartado anterior hayamos hecho referencia a los usos y edificaciones existentes, por ser extremos de difícil deslinde conceptual en relación con las características naturales del territorio, en el presente apartado pasaremos a cumplimentar la descripción de los elementos citados.

Los usos que se sitúan actualmente en el sector son en la fracción Oeste, dos caserías en las que se sitúan, además de espacios edificados destinados a albergar tareas de labor de la tierra, dos viviendas en cada una de ellas.

En la fracción Este se encuentran dos edificaciones de construcción mucho más reciente, desligadas del laboreo de la tierra, albergando una vivienda en cada una de ellas.

En consecuencia, los usos que se sitúan en el sector son usos de vivienda uni y bifamiliar, estando el resto de los terrenos, tal y como se ha indicado, ocupados por landas o pastizales incultos, con unos desarrollos puntuales de zonas de matorral y un ligero número de árboles aislados de escaso valor, sin perjuicio de indicar la plantación arbolada existente en el lado Norte de una de las parcelas de vivienda unifamiliar de reciente construcción, la situada más al Norte del sector.

Siguiendo lo establecido en las consideraciones del informe técnico municipal y al objeto de poder tener una primera información relativa a la superficie de techo construida en los diversos edificios existentes en las subzonas residenciales consolidadas y poderla comparar con la edificabilidad sobre rasante posible de construir como ordenanza de sustitución establecida por las normas urbanísticas del sector Ubedene, con el condicionado de derribar la totalidad de la superficie construida existente en las parcelas de las subzonas citadas, se ha realizado la obtención de una serie de datos que aportamos a continuación.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Se ha obtenido del Catastro de urbana de Bizkaia la superficie construida destinada al uso de vivienda y en su caso de garajes y trasteros de los edificios existentes en las cuatro subzonas residenciales consolidadas SZR_VLC01, 02, 03 y 04, según se indica en la tabla que se aporta a continuación:

SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR PLANTAS Y USOS SEGÚN CATASTRO EN EDIFICIOS DE LAS SUBZONAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS						
Dirección	**Parcela de subzona residencial consolidada**	**Sup. Parcela según Plan Parcial**	**Planta**	**Mano**	**m²**	**Uso**
Sarriena, 168	Subzona SZR_VLC02	983,34	Baja	1F	181,09	Vivienda
				Centro	130,85	Vivienda
			Primera	1F	101,04	Vivienda
				Centro	132,18	Vivienda
			Segunda	Única	41,41	Trastero
Sarriena, 170	Subzona SZR_VLC01	1.534,75	Baja	Derecha	47,59	Vivienda
				Izquierda	133,30	Vivienda
			Primera	Única	133,28	Vivienda
			Segunda	Única	76,25	Trastero
Sarriena, 183	Subzona SZR_VLC04	888,51	Sótano Primero	Única	45,65	Garaje
				Única	17,38	Vivienda
			Baja	Única	154,25	Vivienda
			Primera	Única	64,32	Vivienda
Sarriena, 184	Subzona SZR_VLC03	1.854,24	Semisótano	Única	140,80	Garaje
			Baja	Única	139,60	Vivienda
			Primera	Única	122,57	Vivienda

Como resumen de lo anterior tenemos las siguientes superficies construidas totales:

RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Sarriena, 168		
Vivienda	**Trastero**	**Garaje**
545,16	41,41	

Sarriena, 170		
Vivienda	**Trastero**	**Garaje**
314,17	76,25	

RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Sarriena, 183		
Vivienda	**Trastero**	**Garaje**
235,95		45,65

Sarriena, 184		
Vivienda	**Trastero**	**Garaje**
262,17		140,80

Evidentemente los datos del Catastro tienen una fiabilidad relativa, aun cuando son datos oficiales del organismo administrativo correspondiente.

Por ello, se ha hecho una pequeña comprobación con los datos que resultan de aplicar a los diferentes cuerpos edificados de las subzonas residenciales consolidadas, la superficie de su ocupación en planta y del número de plantas existentes sobre rasante.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Resumiendo lo indicado, se puede decir que la edificabilidad total sobre rasante del edificio situado en la subzona residencial consolidada SZR_VLC02, Sarriena, 168, es notablemente superior a los 545,16 m^2 que el Catastro establece para el uso de vivienda, ya que la ocupación en planta de la edificación existente alcanza a 256,11 + 40,16 + 37,27 = 333,54 m^2.

Teniendo en cuenta que la superficie de la subzona residencial consolidada SZR_VLC02 es de 983,34 m^2, la superficie edificable sobre rasante en sustitución alcanzaría a 983,34 x 0,3 = 295 m^2.

Si analizamos la edificación situada en el número 170 de Sarriena, subzona residencial consolidada SZR_VLC01, la edificabilidad sobre rasante destinada a vivienda coincide sensiblemente con la establecida en el Catastro en 314,17 m^2, mientras que en el Catastro las superficies de garaje y trasteros son ligeramente inferiores a las resultantes de aplicar la ocupación en planta de la edificación en el topográfico existente.

Por otra parte, en la subzona residencial anterior, el Catastro de urbana no recoge los dos cuerpos edificados destinados a cuadra, evidentemente por ser un uso no admisible en suelo residencial, motivo por el cual dichos edificios y sus usos correspondientes se califican como edificaciones y usos fuera de ordenación.

La superficie del cuerpo edificado destinado a cuadra con cierre de fabrica situado en la zaguera Oeste del caserío tiene una superficie de 224,80 m^2 y el cuerpo edificado destinado a cuadra separado de la edificación del caserío y situado en su lado Norte, con una construcción primaria con entablación de madera alcanza a 180,17 m^2, calificándose tanto el edificio como el uso en situación fuera de ordenación.

Si aplicamos a la superficie de la subzona residencial consolidada SZR_VLC01 de 1.534,75 m^2 el coeficiente 0,3 m^2t/m^2s, tendremos que la edificabilidad sobre rasante en sustitución a la edificabilidad existente alcanza a 460,42 m^2.

La edificabilidad del Sarriena, 184 situada en la subzona residencial consolidada SZR_VLC03 alcanza a 262,17 m^2, francamente inferior a la superficie que le correspondería por sustitución de 1.854,24 x 0,3 = 556,27 m^2.

Finalmente, en el número 183 de Sarriena, subzona residencial consolidada SZR_VLC04, la edificabilidad sobre rasante alcanza a 235,95 m^2, mientras que la correspondiente edificabilidad de sustitución alcanzaría a 888,51 x 0,3 = 266,55 m^2.

Hasta aquí se ha realizado un análisis descriptivo de las edificabilidades existentes y posibles de realizar en las operaciones de sustitución, al objeto de poder conocer la relación entre ambas edificabilidades.

No obstante, hemos de hacer notar que esta comparación, en nuestra opinión, no pasa de ser una información anecdótica, ya que las características constructivas, tipológicas, antigüedad, de

Behin betiko onestea. Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

calidad de construcción, de complimiento de normativa de calidad de los espacios resultantes, supone realizar una comparación entre superficies construidas de muy diferente características y valores.

Además de las edificaciones anteriormente indicadas y de los elementos de las redes de servicio que posteriormente describiremos de manera sucinta, en el extremo Sur del sector se sitúa la carretera, hoy calle municipal de acceso a la Universidad desde el centro de Leioa, dotada de cuneta, acera y calzada de 7 metros con arcén.

Sin perjuicio de la existencia de la infraestructura viaria indicada anteriormente, en el espacio de mayor dimensión del sector situado al Este, se observa en dirección Sur - Norte, un camino rural que da acceso desde la calle de Leioa - Universidad, a las dos caserías anteriormente descritas para continuar en el ámbito rural y también existe una calle de servicio que da acceso al campo de tiro y a las instalaciones del depósito del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia, ambos elementos viarios de un ancho reducido, entre 3,5 y 4 metros como máximo.

En el centro del sector, ligeramente desplazado hacia el lado Este, se sitúa un vial de acceso a la urbanización residencial "Área Askartza" y al área 32. Centros escolares privados, asfaltado, con tres carriles de circulación rodada y una muy ligera solución de acerado para el acceso peatonal. El acceso indicado se suprime, siendo sustituido como posteriormente veremos, por un nuevo acceso por el lado Este del sector.

Lo indicado anteriormente se puede observar de manera grafica en el plano I-5 de la información urbanística titulado "Edificaciones, usos y vegetaciones existentes" a escala 1/1000.

Pasando a describir las redes de servicios, hemos de indicar que existe una red de evacuación de fecales en el borde de la carretera de acceso a la Universidad, que en su cabecera evacua al Instituto Jose Miguel Barandiaran, y dos ramales de evacuación en dirección Norte a Sur a enlazar con el colector paralelo a la vialidad existente, dotado de las arquetas correspondientes, según se puede observar en el plano de información urbanística I-06 titulado "Infraestructuras existentes. Fecales".

Con un trazado semejante al anterior se constituye la red de evacuación de aguas pluviales, según se puede observar en el plano I-07 titulado "Infraestructuras existentes. Pluviales".

La red de abastecimiento de agua, con independencia de los dos conductos de 1.500 de hormigón y 250 de fundición del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia, que forman parte de la red de abastecimiento forzada Kurkudi - Leioa, y que en ningún caso van a tener intersección con el abastecimiento de los terrenos del sector, debido a su naturaleza, la red operativa se constituye con una tubería municipal de diámetro 250 que alimenta desde el Sur a la urbanización residencial del "Área Askartza" y al área 32 de los centros escolares privados, más una red capilar de polietileno de pequeños diámetros que alimenta a las edificaciones existentes uni y bifamiliar y a aquellas otras situadas en el entorno del sector.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Los planos de estas tres infraestructuras han sido recibidos de los servicios técnicos municipales y se utilizarán para la redacción del anteproyecto de urbanización del programa de actuación urbanizadora. Se representan de manera esquemática en los planos I-6, I-7 e I-8 de los planos de información.

La red de distribución de energía eléctrica es toda ella, una red con tendido aéreo, de media - alta tensión con postes de hormigón que atraviesa el sector en dirección Este - Oeste y postes de madera para los tendidos de baja tensión que alimentan a los edificios existentes. Para conocer su trazado, consultar el plano I-09 titulado "Infraestructuras existentes. Red de distribución de energía eléctrica".

La red de telefonía es toda ella red aérea y atraviesa el sector en dirección Este - Oeste con acometidas también aéreas a los edificios existentes. Ver plano I-12 titulado "Infraestructuras existentes. Red de distribución de telefonía".

La red de distribución de gas se constituye con tubería de polietileno subterránea paralela al trazado de la carretera a la Universidad con sus diferentes hitos de colocaciones de chapa de instalación de gas y una acometida a los terrenos del área residencial Askartza. Ver plano I-11 titulado "Infraestructuras existentes. Red de distribución de gas".

Finalmente, la infraestructura de la red de servicios urbanos de alumbrado público está constituida por báculos metálicos de 9 metros de altura, con lámparas Led y tendido subterráneo en todo el frente de la carretera Leioa - Universidad con una distancia entre luminarias de aproximadamente 30 metros y alumbrado también aéreo con pequeños postes de madera en el camino de acceso a las dos caserías con sus correspondientes luminarias.

A.9.3. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo

El análisis de la propiedad del suelo se ha realizado en detalle recogiendo los datos precisos del Registro de la Propiedad y de todos y cada uno de los elementos, datos que han permitido dibujar las parcelas registrales encima de la cartografía base de este plan parcial a escala 1/500, aunque ha sido editada a escala 1/1000 a efectos de realizar planos manejables.

Especial cuidado y trabajo se ha desarrollado al objeto de poder llegar a conocer el parcelario originado en el expediente expropiatorio en la red de distribución de agua forzada en el tramo Arriaga - Kurkudi y al efecto se ha recibido información y han sido realizadas diversas sesiones de trabajo con los responsables técnicos del Consorcio de Aguas Bilbao - Bizkaia.

Una vez analizadas las descripciones del Registro de la Propiedad de las parcelas comprendidas en el sector, se ha realizado su dibujo sobre aquel y se han hallado sus superficies con la medición digital de su representación grafica.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Todos los datos correspondientes a las parcelas analizadas se han situado en la documentación grafica del plano I-4 titulado "Parcelario" en el que se contienen las referencias registrales y las superficies de cada una de las parcelas.

A continuación se aportan los datos más relevantes del análisis parcelario descrito y representado en el plano I-4 anteriormente citado:

Nº Parcela	Nº Registro	Sup. Plano	Tanto por ciento
Camino municipal	xxx	1.145,65	1,45%
1 (fracción 7030)	7.030	473,07	0,60%
1B (expropi. 7030)	xxx	549,48	0,70%
2	17.009	33.814,34	42,92%
	xxx	8.352,20	10,60%
3	7.058	1.500,14	1,90%
4	6.592	6.005,54	7,62%
5	11.502	649,79	0,82%
6	1.549	333,55	0,42%
7	1.550	1.076,16	1,37%
8	12.597	250,20	0,32%
9	36	2.666,56	3,38%
10	7.074+7.076	3.341,12	4,24%
11	11.511	3.798,00	4,82%
12	6.370	2.561,17	3,25%
13	Acceso Colegios	999,46	1,27%
14	11.517	10.579,10	13,43%
15	17.250 fracción	4.051,46	5,14%
16(d)	19.279	3.199,46	4,06%
17(a)	19.276	888,51	1,13%
18(c)	19.278	903,67	1,15%
		78.786,43	**100,00%**

No se indican los propietarios por aplicación de la Ley de protección de datos.

A.10. JUSTIFICACION DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE

Tal y como se ha indicado en el subapartado A.2.6 de esta Memoria titulado "Convenio para el desarrollo urbanístico del sector 34 - Ubedene del plan general de ordenación urbana de Leioa", se justifica redactar esta modificación de la ordenación pormenorizada del sector Ubedene, manteniendo los usos y las edificabilidades urbanísticas, al objeto de conseguir la definición de unos tipos edificatorios más acordes con la situación y necesidades del mercado.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

En primer lugar es claramente necesario anular la tipología edificatoria de vivienda uni y bifamiliar, con la excepción del mantenimiento de los edificios ya existentes con este tipo edificatorio,

teniendo en cuenta que no es el adecuado a la situación actual del mercado inmobiliario, ya que únicamente permite la promoción de un número escaso de viviendas y todas ellas de un gran estándar económico, teniendo en cuenta su elevada superficie construida por unidad de vivienda.

Este tipo edificatorio de vivienda uni y bifamiliar produce además la necesidad de realizar toda una serie de plataformas con muros que horizontalicen las superficies de las parcelas privadas, generando un resultado visual de una gran concentración de fabrica edificada no deseable en los terrenos de la fracción Oeste del sector con gran pendiente transversal, tal y como sucede en la ordenación vigente del plan parcial.

Por ello se considera evidente y necesario que la oferta de los metros cuadrados edificables de vivienda de régimen libre permita su materialización con unos edificios de vivienda colectiva que, si bien no deben alcanzar una gran dimensión para no producir efectos indeseables en el futuro paisaje urbano, puedan aportar al mercado un producto asequible de un número mayor de futuros residentes y al mismo tiempo permitan situarlos sobre una gran parcela privada, disponible a ambos lados del sistema general de abastecimiento de agua, con el mínimo posible de movimiento de tierras, adaptándolos a la topografía existente y rodeándolos de la correspondiente vegetación ornamental, que en cualquier caso, no generen costes de mantenimiento a la Administración municipal.

Dentro de esta parcela única SZR_VL01, se establece también la posibilidad de definir entre los edificios número 2 y 3 una pequeña dotación de equipamiento privado cuya construcción, conservación y mantenimiento se ha de establecer en las normas del condominio indicado en el apartado anterior.

Este criterio de establecer una única finca que acoja a todas las posibles subfincas de los futuros edificios residenciales, formando al efecto un complejo inmobiliario urbanístico, permitirá en cualquier caso realizar una urbanización privada coordinada con los edificios proyectados, y con las servidumbres de diseño a respetar para el cumplimiento de la accesibilidad y de las afecciones a la conducción del abastecimiento de agua en alta del sistema general SGIAA del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia.

Hasta aquí hemos desarrollado la primera de las motivaciones que justifican esta modificación del plan parcial, la cual debe ser completada igualmente con el análisis edificatorio de los soportes a construir para albergar la edificabilidad urbanística de las viviendas de protección social, debiendo completarse esta justificación con la mejor resolución del esquema viario que se desarrollará posteriormente.

En relación con los edificios que van a albergar las viviendas de protección social, se cree conveniente utilizar unos edificios de pequeña dimensión evitando el gran impacto visual que podría suponer la ejecución de todas las viviendas de protección social, tal y como estaba planteado anteriormente, en dos edificios de 65 metros lineales de cada uno de ellos y prácticamente formando un conjunto único en el paisaje del pie de monte de los terrenos de Ubedene.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua.
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Respetando el contenido del informe municipal, en concreto según lo indicado en el apartado B.3.1. Ordenación en relación con las subzonas de vivienda de protección social SZR_VPS01 a 07, se ha creído conveniente unificar la subzonas indicadas con la creación de tres nuevas subzonas, según se indica a continuación.

Se crea la subzona SZR_VPS01 que abarca todo el frente que obra en el extremo Sur del sector a la carretera Leioa - Universidad, unificando las cuatro primeras subzonas residenciales de vivienda de protección social. La subzona residencial SZR_VPS02 que altera su situación desplazándose ligeramente hacia el Oeste, al objeto de establecer su acceso rodado entre su superficie y la subzona del sistema local de espacios libres SLEL03. Finalmente la subzona residencial SZR_VPS03 mantiene su ubicación.

En la nueva subzona residencial SZR_VPS01 se establece una amplia dimensión de la superficie establecida por las alineaciones máximas de edificación, al objeto de flexibilizar el futuro diseño de los edificios que van a albergar la superficie de techo de la vivienda de protección social sobre rasante. Esta libertad de diseño se matiza y concreta con los parámetros urbanísticos del número, dimensiones máximas en planta y el número máximo de plantas de los nuevos edificios de la subzona, según se indica en el párrafo posterior y se completa en las normas urbanísticas correspondientes a dicha subzona.

En la definición de las alineaciones máximas bajo y sobre rasante de esta subzona SZR_VPS 01, de la subzona SZR_VPS 02 y de la subzona terciaria SZTC, se ha incluido el contenido aceptado de la alegación primera, estableciendo una separación mínima de dichas alineaciones a los límites del sector de 4 metros para las subzonas SZR_VPS01 Y SZTC y de 3 metros para la subzona SZR_VPS 02, al objeto de evitar en el futuro posibles afecciones a los terrenos de los propietarios colindantes, ver planos O-1 y O-2.

Igualmente, fruto del contenido de la alegación anteriormente citada, se corrigen las alineaciones máximas de edificación de la subzona residencial SZR_VL01, en los planos indicados anteriormente.

Lo indicado, en relación con la flexibilidad de diseño, sirve también para su aplicación a la nueva subzona SZR_VPS02 en la que se unifica en un único ámbito la superficie delimitada por las alineaciones máximas sobre rasante de forma que el diseño de los dos nuevos edificios posibles de situar en dicha subzona queden también matizado por los mismos parámetros urbanísticos indicados en el apartado anterior y siguientes.

A estos efectos, se estima más conveniente realizar una edificación de grano más fino con la partición de los cuerpos edificados en plantas elevadas sobre el techo de las plantas de sótano, en las dos subzonas indicadas de protección social.

Al efecto se divide la edificación en plantas sobre rasante de la subzona SZR_VPD04 en un número no inferior a tres cuerpos edificados y la subzona SZR_VPS02 en dos, con unas

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

separaciones mínimas entre fachadas de los nuevos edificios también definidas en las normas urbanísticas.

Además de esta concreción normativa a respetar por el futuro diseño de los edificios de VPS, se establece un número de plantas, planta baja + 3 y planta baja + 2, en las diferentes subzonas residenciales de VPS, disminuyendo la altura conforme se sitúen las subzonas correspondientes en cotas más elevadas.

Este criterio de flexibilizar la dimensión de la edificación de protección social, además de crear un resultado de calidad ambiental urbanística más adecuado, permite una mayor flexibilidad cara a solucionar problemas de adjudicación en la futura reparcelación, así como en la ejecución de la edificación.

Por otro lado, la ejecución por la Diputación de Bizkaia del sistema general de la variante de la carretera a la Universidad, con la ejecución de la rotonda de enlace con la carretera citada a continuación de la parcela del Instituto Jose Miguel Barandiaran, posibilita establecer un esquema viario más elaborado que el contenido en la actual versión de la ordenación del sector, permitiendo realizar, con una nueva rotonda, a ejecutar dentro de los terrenos del sector, un esquema viario que posibilita realizar los accesos y salidas a y de la actuación urbanística residencial del área Askartza y del área 32 de los centros escolares privados, con movimientos exclusivamente a derechas, mejorando ostensiblemente el funcionamiento viario de la carretera Leioa - Universidad.

Se estima que los tres aspectos básicos anteriormente indicados, suponen una justificación suficiente de los motivos precisos para plantear la presente modificación de la ordenación del sector Ubedene, respetando además el contenido del Convenio urbanístico citado.

A.11. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A.11.1. Introducción

En los anteriores apartados de esta Memoria ya se han anunciado, aunque no sea de manera explícita, aquellos aspectos que contienen una descripción de la ordenación pormenorizada del presente plan parcial, por lo que en este apartado evitaremos al máximo posible su reiteración.

En los posteriores subapartados vamos a desglosar la descripción de la ordenación propuesta, utilizando los componentes básicos de la ordenación urbanística pormenorizada como son el esquema viario, la ordenación de la edificación y de las subzonas de las dotaciones públicas con el establecimiento de los tipos edificatorios adoptados al objeto de materializar la forma de la edificación proyectada y obtener un resultado urbano de calidad.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

A.11.2. Red viaria y aparcamientos

La red viaria propuesta en la ordenación del plan parcial, recoge básicamente el trazado de la actual carretera Leioa - Universidad, que de aquí en adelante denominaremos calle de acceso Leioa - Universidad, de acuerdo con su actual titularidad municipal y el carácter urbano de la calle que se estima preciso alcanzar en el diseño de la infraestructura viaria citada, adecuado a la ordenación pormenorizada del sector Ubedene, sin perjuicio del mantenimiento de la calificación de sistema general viario de la superficie establecida por el plan general en el interior del ámbito del sector Ubedene, según se puede observar en el plano O-1 titulado "Ordenación pormenorizada".

Esta adecuación de la antigua carretera a la Universidad a los requerimientos urbanísticos de la ordenación del sector Ubedene se produce por el tratamiento que se otorga al trazado de su calzada con dos direcciones, carriles de 3,25 metros de anchura y red de aparcamientos en batería en el carril situado al Norte, complementados con un bidegorri de 2,5 metros y una acera de 3 metros de ancho hacia los espacios urbanos que se generan en el sector. Se remata el trazado de dicha calle en el sentido transversal opuesto, con un arcén, que con anterioridad a la ejecución del tranvía a la Universidad, rematará las superficies actualmente urbanizadas y posteriormente permitirá, en su caso, una solución correcta de borde con el futuro sistema general tranviario.

Además de esta reconsideración de la sección transversal del viario Leioa - Universidad y con objeto de incidir aun más en su transformación a un elemento estrictamente urbano, se diseña en su extremo Oeste una pequeña rotonda de acceso a la parcela privada, subzona residencial SZR_VL01, en la que se sitúan las viviendas libres del sector y además se conecta, en su extremo Este, con un enlace en "T" a la nueva vialidad que permite el acceso al Instituto Jose Miguel Barandiaran, continuando hacia la nueva rotonda de la variante viaria realizada por la Diputación.

De esta forma, se soluciona, con un nuevo eje viario, eje 4, en parte dentro del sector y en otra fracción adscrita a su delimitación, un acceso directo con giros exclusivamente a derechas, completando los demás movimientos con la utilización de las dos rotondas situadas en los extremos del sector.

En consecuencia, este esquema soluciona de forma satisfactoria la accesibilidad de autobuses y vehículos rodados a los centros escolares privados y a la urbanización del área residencial Askartza, así como a las subzonas residenciales del sector.

La solución del acceso viario a la urbanización del área residencial Askartza y al área de los centros escolares privados, permite que el actual acceso rodado devenga inútil a estos efectos y en consecuencia, se suprime permitiendo la definición de una nueva subzona de vivienda de protección social, SZR_VPS01, que abarca las cuatro subzonas anteriores SZR_VPO01 a VPO04 y el eje peatonal 1. Con objeto de mantener un acceso peatonal directo desde la acera del nuevo trazado de la calle Leioa - Universidad al área residencial Askartza y al área equipamental docente de los Colegios, se amplía el sistema local de espacios libres SLEL02 a través del cual, en su extremo Oeste se define un nuevo acceso peatonal entre el eje 1A y el eje 4.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

El número de aparcamientos propuesto en dominio público, con disposición en batería y en línea sobre la vialidad proyectada, alcanza a 132 plazas, de manera que se cumple el ratio de

aparcamientos precisos en función de la edificabilidad residencial proyectada establecido por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad total sobre rasante del sector alcanza a 10.540 + 400 + 10.505,08 = 21.445,08 m^2 de techo, el número de parcelas de aparcamiento en dominio público, aplicando el ratio de 0,15 plazas por cada 25 m^2, tendremos:

$$(21.445,08 / 25) \times 0,15 = 128,67 \sim 129 \text{ plazas}$$

El esquema viario proyectado da frente a las subzonas privadas de usos lucrativos residenciales, proporcionando siempre un correcto acceso rodado, peatonal y de aparcamientos a todas ellas y estableciendo conjuntamente con las subzonas citadas una malla urbana completa.

Como consecuencia del diseño que se establece para el tramo del sistema general viario de la calle de acceso Leioa - Universidad en el frente Sur del sector Ubedene, se estima preciso que dentro de las determinaciones normativas de las normas urbanísticas de desarrollo de la modificación del plan parcial se incluya la concreción de dicho tramo viario como zona 30, cuyos efectos permitirán ejecutar correctamente los criterios de diseño urbano y de mejora de la accesibilidad anteriormente descritos.

En la documentación grafica del plan parcial, tanto en sus planos O-1 titulado "Ordenación pormenorizada" y O-2 titulado "Replanteo de alineaciones de la edificación", así como en los perfiles longitudinales de la vialidad rodada, plano O-4.1 y O-4.2, se han dibujado la planta y los perfiles de los ejes de los viales, con un rigor geométrico propio de los proyectos de urbanización, definiendo los acuerdos verticales de los diversos cambios de pendiente.

Estos aspectos se pueden observar gráficamente en las tres laminas del plano O-3 denominado "Secciones - Alzados" en los que se pueden leer las veinte secciones realizadas, que describen gráficamente la ordenación viaria y edificatoria y sus relaciones espaciales, proporcionando una descripción grafica completa de la ordenación pormenorizada con la concreción de los espacios públicos resultantes.

En este sentido, teniendo en cuenta la flexibilización de las alineaciones máximas de las parcelas de las subzonas residenciales de vivienda de protección social, hemos de indicar que la definición grafica de los tres planos de las secciones - alzados, O-3.1 a O-3.3 ambos incluidos, supone únicamente una posible concreción de la volumetría precisa para, cumpliendo lo establecido en las normas urbanísticas de la documentación grafica, plano O-1 y de la documentación escrita, establecer una posible volumetría precisa para acoger en las diversas plantas los usos y superficies de techo permitidos por las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada anteriormente citadas.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Por ello se indica que la documentación gráfica de estos tres planos no tiene carácter normativo, sino únicamente indicativo y constituye una posible solución volumétrica. En su caso, los

proyectos de edificación con el respecto de las normas urbanísticas han de definir la forma concreta la situación en planta y alzado de los edificios a ejecutar.

Para que el contenido de lo indicado anteriormente quede claramente establecido en la documentación grafica de los tres planos O-3.1 a O-3.3 de las secciones - alzados de la edificación, se incluyen en ellos una nota explicativa de la representación grafica de las secciones, que indica de manera resumida el contenido de los párrafos anteriores.

A.11.3. Zonificación y subzonificación del plan parcial

A.11.3.1. INTRODUCCION

Partiendo de los condicionantes ya establecidos del esquema viario proyectado, así como de la servidumbre establecida por el trazado del sistema general de abastecimiento de agua, tramo Arriaga - Kurkudi y de la calle de Leioa a la Universidad, y teniendo en cuenta las parcelas asignadas a los cuatro edificios ya existentes, que constituyen el suelo urbano consolidado en el interior del sector, se ha procedido a plantear la zonificación y subzonificación propia de este plan parcial.

Para ello, se ha atendido además de a los criterios de diseño urbano explicitados en el apartado 10 de esta Memoria, al cumplimiento de los estándares dotacionales de sistemas locales establecidos en el artículo 79 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo que define los estándares mínimos para la reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, en nuestro caso en suelo urbanizable, así como a lo establecido en el artículo 9 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

A.11.3.2. ZONAS DE USOS GLOBALES

Antes de pasar a describir la subzonificación de los sistemas locales del sector, hemos de considerar una primera división de la ordenación urbanística, que establece los ámbitos de las zonas públicas de sistemas generales, y la zona privada del sector definida por la ordenación del plan general como "zona 34" de uso global residencial del sector de suelo urbanizable de Ubedene, objeto de subdivisión por la ordenación pormenorizada de esta modificación del plan parcial del sector, sin perjuicio de la superposición sobre el ámbito de la zona 34 del sistema general viario de la carretera a la Universidad, según se puede observar en la documentación grafica del plan general, plano I-1 titulado "Situación en relación con la estructura orgánica del plan general" de este expediente, que reproduce el plano de la estructura general y orgánica (usos globales) del plan general.

A.11.3.3. ZONAS PÚBLICAS DE SISTEMAS GENERALES

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Superpuesto al diseño de la calle de acceso Leioa - Universidad establecida por la ordenación pormenorizada del plan parcial, tal y como se ha indicado en el párrafo anterior, se superpone la fracción de la superficie del sistema general viario del plan general incluida dentro del ámbito del sector, denominándose SGV con una superficie de 2.011,27 m^2.

Además de este sistema general viario, en el ámbito del sector, tal y como ya se ha indicado anteriormente, y se estableció en la Memoria del vigente plan parcial aprobado definitivamente, se tiene que tener en cuenta los terrenos con la calificación del sistema general de infraestructura de abastecimiento de agua, superpuesta a la calificación de usos globales residenciales, Z34 del sector Ubedene, ver subapartado A.2.7 "Infraestructura de conducción forzada, tramo Arriaga - Kurkudi de abastecimiento de agua a la Comarca del Gran Bilbao" de esta Memoria.

Las zonas públicas de sistemas generales indicadas, se pueden observar en su trazado gráfico en el plano O-1 titulado "Ordenación pormenorizada" de este plan parcial.

A.11.3.4. ZONA RESIDENCIAL PRIVADA DEL SECTOR UBEDENE. SU SUBZONIFICACION

Teniendo en cuenta la calificación de las zonas públicas de sistemas generales del sector Ubedene anteriormente descritas, se definen las subzonas de la ordenación pormenorizada públicas y privadas que pormenorizan la ordenación de la zona residencial privada del sector Ubedene y que constituyen el elemento básico de la ordenación de esta modificación del plan parcial.

La subzonificación se desarrolla en dos grandes esferas, la pública, la que establece los terrenos que van a pasar a construir las dotaciones públicas locales de titularidad municipal y la privada en la que se sitúan las subzonas privadas y en ellas los edificios soporte de los usos lucrativos.

A.11.3.5. SUBZONAS PRIVADAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Con independencia de la zona del sistema general viario SGV, el ámbito del sector Ubedene se subzonifica dividiendo la zona residencial Ubedene en diferentes subzonas públicas y privadas. En este subapartado se van a indicar las subzonas privadas con aprovechamiento lucrativo, según el cuadro que se aporta a continuación:

RELACION DE SUBZONAS PRIVADAS CON USOS LUCRATIVOS DEL SECTOR UBEDENE		
	superficie	**% del sector**
Subzonas Residenciales consolidadas de Vivienda Libre	5.260,8458	6,68%
	0,3000	
SZR_VLC 01	1.534,7500	1,95%
SZR_VLC 02	983,3412	1,25%
SZR_VLC 03	1.854,2413	2,35%
SZR_VLC 04	888,5133	1,13%
Subzonas Residenciales no consolidadas de Vivienda Libre	26.137,9779	33,18%
SZR_VL 01	24.401,1319	30,97%
SZR_VL 02	316,1803	0,40%
SZR_VL 03	1.420,6657	1,80%

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
Acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Subzonas Residenciales no consolidadas de Vivienda VPS	11.026,9109	14,00%
SZR VPS 01	7.498,5632	9,52%
SZR VPS 02	2.386,6358	3,03%
SZR VPS 03	1.141,7119	1,45%
Subzona Equipamiento Comercial	1.475,5426	1,87%
TOTAL DE SUELO DE SUBZONAS PRIVADAS CON USOS LUCRATIVOS DEL SECTOR UBEDENE		
TOTAL	**43.901,2772**	**55,72%**

Sin embargo, es preciso indicar que la subzonas residenciales SZR_VL02 y SZR_VL03, aun cuando son superficies con derecho al aprovechamiento urbanístico, en la ordenación pormenorizada, tal y como se indica posteriormente, no van a servir de soporte a aprovechamiento urbanístico.

A continuación, en este subapartado se describen las subzonas contenidas en el cuadro, indicando sus características más relevantes.

La ordenación pormenorizada plantea la creación de una gran subzona residencial privada, la SZR_VL01 en la fracción Oeste del sector, sobre la cual se superpone la calificación del sistema general de abastecimiento de agua, de forma y manera que se soluciona su ordenación con una vialidad privada de carácter mixto y velocidad restringida, interna a la parcela, con dos pasos que cruzan el trazado de los conductos de la infraestructura, atendiendo igualmente al cumplimiento de la pendiente del 6% en dicha vialidad.

Con este esquema viario y con el criterio anteriormente indicado de establecer pequeños bloques de vivienda colectiva, se ha realizado en esta versión 2 de la modificación del plan parcial Ubedene, una ampliación sensible de sus superficies de alineaciones máximas respecto la anterior versión, Con ello se define la envolvente de seis edificios, adaptados al trazado de las curvas de nivel de la parcela, que con una altura de planta baja + dos + ático, resuelven la ubicación de la totalidad de la edificabilidad urbanística de vivienda libre de 10.505,08 m^2 de techo sobre rasante.

Dentro de la zona privada residencial SZR_VL01, y en la planta inferior a la baja, de sótano en tres de sus lados y con fachada sobre rasante en su lado Norte, se sitúa a ambos lados del portal de acceso al edificio 3, dos pequeñas zonas de elementos comunes al conjunto de los edificios residenciales de la subzona, formada por dos superficies alargadas de 5 m. de fondo y aproximadamente 20 + 20 ml. de largo en los cuales se ubican un pequeño txoko, aseos, un cuarto de socorrista y otro de administración de los equipamientos privados situados en proximidad, con un total de superficie construida máxima de 200 m^2.

Beharbidiko onartua
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
EL SECRETARIO

Considerando su situación física en planta de sótano por tres de sus lados y la naturaleza de los usos situados en dichas superficies construidas, su superficie de techo no se considera para el computo de la superficie edificable sobre rasante, incorporándose dentro de la superficie computable bajo rasante.

Mejorando el trazado del camino existente en el lado Oeste del sector que lo separa del equipamiento deportivo municipal y manteniendo un ancho uniforme de 6 metros, se mantienen los accesos a las parcelas de las dos caserías actualmente existentes, que forman dos subzonas de suelo urbano consolidado, SZR_VLC01 y SZR_VLC02.

La ordenación de las demás subzonas con uso predominante residencial se establece en el lado Este del sector, utilizando los terrenos de la franja paralela a la calle - carretera de acceso a la Universidad y los de la fracción Este del sector.

De esta forma se genera, alineados con la carretera a la Universidad, la posibilidad de construir un mínimo de tres y un máximo de cuatro edificios de vivienda de protección social de planta baja + 3 en la subzona residencial SZR_VPS01, con la posibilidad de estar enlazados en plantas de sótano bajo rasante. Con ello se posibilita la ubicación de aproximadamente 64 viviendas en la subzona indicada, dato sin carácter normativo.

La ordenación de la fracción Este del sector está condicionada por el diseño del sistema local viario, eje 4, en el cual se incorpora la continuidad del bidegorri diseñado a lo largo de toda la carretera Leioa - Universidad, con una reducción de la dimensión de las aceras anteriormente proyectadas. Dicho sistema local viario posibilita acceder a todos los usos lucrativos y dotacionales ubicados en dicha fracción Este, así como a la urbanización del área residencial Askartza y al área equipamental docente, mejorando la calidad del actual acceso.

Dicho vial se diseña en su inicio, utilizando el acceso desde el camino rural recientemente ampliado y modernizado por el Ayuntamiento con accesos de entrada y salida a derechas para automóviles y autobuses que acceden desde la calle Leioa - Universidad, utilizando igualmente a estos efectos un semienlace con giros a derechas de las mismas características.

Sobre dicho vial y en el vial del nuevo eje 5 se apoyan las dos subzonas residenciales de viviendas de protección social SZR_VPS02 y SZR_VPS03, así como los terrenos de los sistemas locales de espacios libres SLEL_02 y SLEL_03. Las subzonas residenciales con régimen de suelo urbano consolidado SZR_VLC03 y SZR_VLC04 solucionan sus accesos manteniendo de forma directa los accesos existentes desde el camino situado en suelo no urbanizable.

Desde este vial se enlaza correctamente con la vialidad existente en el borde exterior del sector, para dar acceso a las edificaciones de la urbanización del área residencial Askartza, así como al Colegio Askartza.

En esta fracción Este del sector se posibilita la creación de las subzonas residenciales consolidadas de vivienda libre SZR_VLC03 y SZR_VLC04, así como la creación de las subzonas residenciales de vivienda de protección social VPS, subzonas SZR_VPS02 y SZR_VPS03.

En la subzona SZR_VPS02, se posibilita la ubicación de dos edificios aislados y en la subzona SZR_VPS03 se posibilita la ubicación de un edificio aislado. En ambos casos los edificios

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

posibles de situar en las subzonas anteriormente indicadas tendrán en plantas elevadas, planta baja más dos elevadas de piso.

Igualmente en la ordenación de esta fracción Este del terreno del sector Ubedene, se definen dos sistemas locales de espacios libres que permiten esponjar los elementos edificatorios y el sistema local de equipamiento mixto SLEM de 3.067,13 m^2, cuyos terrenos se les califica con las normas precisas para poder instalar, en algún caso, unas huertas comunales, sin perjuicio de otros muchos usos cuya implantación se autoriza en la parcela equipamental SLEM.

La ordenación de las subzonas de la fracción Este del sector, se posibilita por la creación del eje 4 y de sus accesos desde el camino rural existente conectado con la calle Leioa - Universidad, originándose la necesidad de realizar una urbanización del acceso viario entre la calle Leioa - Universidad y el eje 4 fuera del ámbito del sector, según se puede observar en el plano G-1 titulado "Suelos vinculados al sector Ubedene a efectos de urbanización".

Igualmente en el extremo Oeste del sector, a continuación de la intersección de los ejes 1A y 2, se define una superficie de la parcela de la casa número 167 denominada Ubedene, equivalente a la superficie de la subzona residencial SZR_VL02, adscrita también al sector a los efectos de la ejecución de la conexión de la continuidad del eje 1A y 1B con la carretera Leioa - Universidad.

A.11.3.6. SUBZONIFICACION DE LOS SISTEMAS LOCALES. CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES

Siguiendo lo establecido por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo en su artículo 79 en el que se establecen los estándares de reserva de terrenos dotacionales destinados a soportar la red de sistemas locales y considerando igualmente los criterios de la ordenación urbanística del sector Ubedene descritos anteriormente, esta modificación del plan parcial establece la subzonificación de los sistemas locales que se indica a continuación. En la tabla indicada se modifica la superficie del sistema local de espacios libres SLEL_02, de acuerdo con el contenido de la alegación segunda.

RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES DE SISTEMAS LOCALES DEL SECTOR		
Sistema Local Viario	9.910,3960	12,58%
SLV 01	1.065,5872	1,35%
SLV 02	1.827,6951	2,32%
SLV 03	3.264,1049	4,14%
SLV 04	2.793,4965	3,55%
SLV 05	959,5123	1,22%
Sistema Local de Espacios Libres	15.161,8607	19,24%
SLEL 01	12.336,3206	15,66%
SLEL 02	1.181,0392	1,50%
SLEL 03	1.644,5009	2,09%
Sistema Local de Equipamiento Deportivo	4.734,4929	6,01%

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
20 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

SLEDP	4.734,4929	6,01%
Sistema Local de Equipamiento Mixto	3.067,1279	3,89%
SLEM	3.067,1279	3,89%
TOTAL DE LA RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES DE SISTEMAS LOCALES DEL SECTOR		
TOTAL	**32.873,8775**	**41,73%**

Tal y como se indica en el anterior cuadro, se puede observar el cumplimiento de lo establecido al efecto por la Ley 2/2006, según se precisa de manera detallada para cada una de las dotaciones locales, cuya cuantía se establece con carácter normativo por dicha disposición legal.

En primer lugar, la superficie del total de los terrenos destinados a la red de sistemas locales, no debe ser inferior a 10 m^2 de suelo por cada 25 m^2 de superficie de techo sobre rasante de la edificabilidad destinada a usos lucrativos y en cualquier caso, el sistema local de espacios libres no debe ser inferior al 15% de la superficie del sector. Teniendo en cuenta que la superficie del sector Ubedene alcanza a 78.786,43 m^2, la superficie del sistema local de espacios libres no debe ser inferior a su 15%, es decir a 11.817,96 m^2.

La ordenación pormenorizada destina a estos efectos una superficie total de 15.161,86 m^2 por ello se cumple claramente el estándar legal y reglamentario.

Si computamos la totalidad de la reserva de terrenos destinada a acoger la totalidad de los sistemas locales según las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, hemos de considerar que esta superficie total debe alcanzar a 10 m^2 de suelo por cada 25 m^2 de superficie de techo sobre rasante destinados a usos lucrativos.

Teniendo en cuenta que la cuantía del 15% es superior a la resultante de aplicar 10 m^2 de techo sobre rasante por cada 25 m^2 de techo de la edificabilidad total de usos lucrativos, podemos indicar que se cumple este condicionado exclusivamente con la superficie de la dotación del sistema local de espacios libres.

La superficie de la dotación pública de los sistemas locales de espacios libres absorbe la totalidad de la superficie dotacional establecida como mínima por la normativa legal y reglamentaria. Sin embargo, en la ordenación pormenorizada de la presente modificación del plan parcial del sector, se prevén para el sistema local de equipamiento deportivo una superficie de 4.734,49 m^2 y otra de 3.067,13 m^2 para el sistema local de equipamiento mixto, todo ello sin considerar las superficies del sistema local viario.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

En la superficie de sistema local deportivo SLEDP, respetando las alineaciones máximas sobre y bajo rasante definidas en el plano O-1, se permite situar la edificabilidad dotacional destinada al uso equipamental deportivo en una cuantía máxima de 400 m^2 de techo.

Respecto a los terrenos del sistema local de equipamiento mixto SLEM, se indica que en ellos se podrán situar los equipamientos establecidos en el artículo 6.3.22 "Categorías" de las normas urbanísticas del plan general siguientes:

- ✓ Docente
- ✓ Deportivo al aire libre
- ✓ Socio-cultural
- ✓ Huertos urbanos, viveros y similares como variante de los espacios libres según el artículo 9 del Decreto 123/2012

En la superficie de sistema local de equipamiento mixto SLEM, respetando las alineaciones máximas sobre y bajo rasante definidas en el plano O-1, se podrá situar la edificabilidad dotacional destinada a los usos citados en una cuantía máxima de 600 m^2 de techo.

En relación con la dotación para equipamientos privados de la red de sistemas locales, cuantificada en 1 m^2 de superficie de techo por cada 25 m^2 de superficie de techo sobre rasante de usos distintos de los de las dotaciones públicas, considerando que la edificabilidad lucrativa total situada en el sector Ubedene alcanza a 10.540 m^2 + 400 m^2 + 10.505,08 m^2 = 21.445,08 m^2, la dotación de superficie de techo para equipamientos privados deberá alcanzar a 21.445,08 / 25 = 857,80 m^2.

Teniendo en cuenta que el equipamiento privado establecido en la ordenación de la modificación del plan parcial del sector Ubedene situado en la subzona de equipamiento comercial SZEC alcanza a 400 m^2 de techo, el cumplimiento de la anterior cuantía citada de 857,80 m^2 se alcanza, según lo establecido en el artículo 9.1 del Decreto 123/2012 titulado "Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable", computando las superficies de techo de edificabilidad dotacional indicadas en los párrafos anteriores.

El cumplimiento de las reservas de los terrenos precisos para dotaciones públicas de espacios libres y de equipamientos, sin computar las superficies de vialidad rodada y aparcamientos, queda justificado en los párrafos anteriores.

Pasando a analizar el cumplimiento de los estándares dotacionales de aparcamientos en dominio público, nos hemos de remitir a lo indicado en el apartado A.11.2, en el cual se indica el cumplimiento de la cuantía establecida a estos efectos por el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

Finalmente, indicar que en el proyecto de urbanización se deberán prever la plantación de un árbol por cada 100 m^2 del uso residencial, es decir, 21.045,08 m^2 / 100 = 211 árboles, los cuales se distribuirán entre las diversas superficies de los sistemas locales de espacios libres.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

A.12. CONCRECIÓN GRÁFICA Y ESCRITA DE LA FORMA Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. TIPOS EDIFICATORIOS Y UTILIZADOS

En los anteriores apartados de esta Memoria, se han indicado los nuevos criterios para flexibilizar las dimensiones de las superficies de las alineaciones máximas de la edificación, al objeto de posibilitar una cierta libertad al diseño de los futuros edificios, estableciendo que, como contrapeso a la ampliación del nuevo dimensionado de las superficies en las que podrán ubicar las edificaciones, las normas urbanísticas definan unos parámetros de dimensión máxima en planta de los edificios a proyectar, así como de separaciones mínimas a linderos y entre fachadas de los nuevos edificios.

En el plano O-1 titulado "Ordenación pormenorizada" y en el plano O-2 titulado "Replanteo de alineaciones de la edificación", se puede observar en detalle todas las alineaciones máximas dentro de las cuales se deberán ubicar los edificios proyectados en sus diversas plantas, así como la ocupación en planta de sótano y la ocupación en plantas de piso.

A.13. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS DEL SECTOR UBEDENE

El diseño de la ordenación pormenorizada de las parcelas residenciales con aprovechamiento lucrativo, define las alineaciones máximas en las diversas plantas bajo rasante y en planta baja o plantas de piso sobre rasante de las diferentes subzonas con aprovechamiento lucrativo, de forma y manera que con la aplicación conjunta de las normas urbanísticas relativas a la forma de los futuros edificios y a sus separaciones entre si y a colindantes quede correctamente establecida la normativa a respetar por el diseño de los nuevos edificios. También se establece el número de plantas sobre rasante de cada edificio.

En los planos O-1 y O-2 se marcan de manera diferente las alineaciones máximas bajo rasante, sobre rasante y las coincidentes en ambas.

El aprovechamiento urbanístico del sector Ubedene, de conformidad con lo establecido en el Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Leioa y Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A., a materializar en las subzonas residenciales no consolidadas, desglosado en función del uso de vivienda y sus dos regímenes de vivienda libre y vivienda VPS, así como el uso equipamental privado comercial, alcanza a:

- ✓ Vivienda libre ..... 10.505,08 m^2
- ✓ Vivienda VPS ..... 10.540,00 m^2
- ✓ Uso comercial ..... 400,00 m^2
- ✓ **Total ..... 21.445,08 m^2**

La ordenación pormenorizada define las subzonas de cada uno de los usos y regímenes de vivienda establecidos y concreta las edificabilidades sobre y bajo rasante posibles de alcanzar en todos y cada uno de los edificios situados en las subzonas citadas. A continuación se indica un cuadro en el que se detallan las edificabilidades sobre y bajo rasante de todos y cada una de las subzonas y edificios definidos en el plano O-1 "Ordenación pormenorizada".

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

La división de la edificabilidad bajo rasante en garaje según el Decreto 123/2012 y trastero, no tiene ningún valor normativo de asignación de usos diferenciados en las plantas bajo rasante, como se puede observar en el contenido de las normas urbanísticas, que no diferencian los usos bajo rasante. La división obedece a la indicación descriptiva en esta Memoria, lo que permite conocer que el diseño realizado posibilita albergar las plazas de garaje en cumplimiento del Decreto 123/2012 y el uso de trastero en cuantía suficiente en una única planta bajo rasante.

EDIFICABILIDAD SOBRE Y BAJO RASANTE DE LAS SUBZONAS CON USO LUCRATIVO NO CONSOLIDADAS

Subzonas Residenciales no consolidadas de Vivienda Libre	Sobre rasante s/ordenación	Cabida en alineaciones máximas bajo rasante s/ordenación	Garaje bajo rasante s/Decreto 123/2012	Trastero bajo rasante	Total bajo rasante
SZR_VL 01 Edificio 1	1.078,08	799,74	452,79	107,81	560,60
SZR_VL 01 Edificio 2	2.102,00	1.302,80	882,84	210,20	1.093,04
SZR_VL 01 Edificio 3	1.078,00	861,00	452,76	107,80	560,56
SZR_VL 01 Edificio 4	2.043,00	1.099,92	858,06	204,30	1.062,36
SZR_VL 01 Edificio 5	2.102,00	1.220,85	882,84	210,20	1.093,04
SZR_VL 01 Edificio 6	2.102,00	1.200,00	882,84	210,20	1.093,04
SZR_VL 02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**10.505,08**	**6.484,32**	**4.412,13**	**1.050,51**	**5.462,64**

Subzonas Residenciales no consolidadas de Vivienda VPS	Sobre rasante s/ordenación	Cabida en alineaciones máximas bajo rasante s/ordenación	Garaje bajo rasante s/Decreto 123/2012	Trastero bajo rasante	Total bajo rasante
SZR VPS 01	7.000,00	5.788,86	2.940,00	700,00	3.640,00
SZR VPS 02	2.360,00	2.125,77	991,20	236,00	1.227,20
SZR VPS 03	1.180,00	1.141,71	495,60	118,00	613,60
Total	**10.540,00**	**9.056,34**	**4.426,80**	**1.054,00**	**5.480,80**

Subzonas de Equipamiento Comercial	Sobre rasante s/ordenación	Cabida en alineaciones máximas bajo rasante s/ordenación	Garaje bajo rasante s/Art.6.3.14. 7 de las N.U	Trastero bajo rasante	Total bajo rasante
SZEC	**400,00**	**400,00**	**272,73**	**0,00**	**272,73**
EDIFICABILIDAD TOTAL USOS LUCRATIVOS	**21.445,08**	**15.940,66**	**9.111,66**	**2.104,51**	**11.216,17**

Behin betiko onestea
Ordenamendu Bulkuan
Aprobación definitiva
Acuerdo en Sesión Plenaria
20 FEB 2019
Leioa,
EL SECRETARIO

En el cuadro anterior se han indicado edificabilidades urbanísticas sobre rasante de todas y cada una de las subzonas no consolidadas con aprovechamiento lucrativo y sus correspondientes edificios. De su observación se puede concluir que la ordenación propuesta respeta las cuantías de la edificabilidad urbanística de cada uno de los usos y regímenes de vivienda y de equipamiento comercial establecidos por el planeamiento de rango superior y en el Convenio.

Pasando a analizar las edificabilidades urbanísticas bajo rasante establecidas por la ordenación pormenorizada en cada una de las ubicaciones indicadas, en la columna con encabezamiento de "Cabida en alineaciones máximas bajo rasante s/ordenación", se definen las superficies de ocupación máxima por la edificación bajo rasante medidas sobre los planos de ordenación.

Al objeto de conocer el cumplimiento en una única planta bajo rasante de la cuantía de superficie de techo precisa para cumplir con el estándar de plazas de aparcamiento en parcela libre establecido por el artículo 79 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m^2 de techo sobre rasante, se ha aplicado dicha fórmula con una superficie promedio de 30 m^2 construidos por plaza y sus datos se han situado en la columna "Garaje bajo rasante s/Decreto 123/2012", aplicable a todos los edificios de uso de vivienda.

En el caso del edificio de uso comercial la cuantía de superficie de aparcamiento establecida por el Decreto citado, es inferior a la cuantía establecida por las normas urbanísticas del plan general de Leioa, en concreto por el artículo 6.3.14.7 que establece la necesidad de una plaza de aparcamiento por cada 40 m^2 útiles destinado al uso comercial.

Según lo indicado anteriormente se puede observar como el diseño de las alineaciones máximas en planta bajo rasante permite, con una única planta, solucionar de manera correcta la cuantía de plazas de aparcamiento en parcela privada establecidas por la legislación vigente y también permite situar en planta primera de sótano una superficie para trasteros equivalente al 10% de la superficie construida sobre rasante.

Todo lo indicado anteriormente se ha de considerar sin perjuicio del computo de las parcelas privadas al aire libre que se sitúan en terrenos de la subzona residencial SZR_VL01 que incrementa el ratio anteriormente indicado.

En cualquier caso, hay que tener en cuenta que las superficies bajo rasante establecidas en el cuadro anterior son máximas. Se han hallado midiendo la correspondiente de los polígonos de las alineaciones máximas, tal y como han quedado por la aceptación de las alegaciones presentadas, por lo cual, la futura edificación podrá modular la ocupación en planta bajo rasante, atendiendo al cumplimiento estricto del estándar de aparcamiento establecido por la Ley 2/2006 en parcela privada.

A.14. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL SECTOR UBEDENE

A.14.1. Antecedentes

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

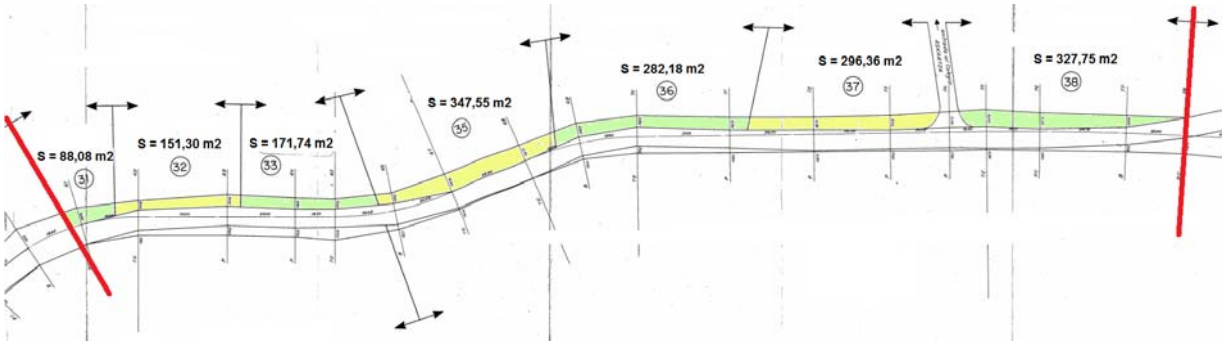
En este apartado se indican los criterios contenidos en las determinaciones de la ordenación del vigente plan parcial del sector Ubedene, en relación con el cálculo y el computo del aprovechamiento urbanístico situado en el sector. Dichos criterios, sin variación alguna se mantienen en las determinaciones de la presente modificación del plan parcial.

Los terrenos incluidos en el sector Ubedene han sido objeto de actuaciones previas para la gestión de la ejecución del sistema general de infraestructura de abastecimiento de agua y de la ampliación de la carretera foral de Leioa a la Universidad, actuaciones que se realizaron en los años de la década de los 80 del pasado siglo.

Para la ampliación de la carretera Leioa - Universidad, se realizaron una serie de ocupaciones de suelo a sus propietarios, con los cuales se llegó al acuerdo de reservarles el aprovechamiento urbanístico que en el futuro se otorgase a los terrenos del sector Ubedene.

Consultados los datos del expediente de ampliación de la carretera foral, actas de ocupación y planos levantados de las superficies ocupadas, se ha realizado una copia de dicha documentación, tanto escrita como grafica y con ello se pueden conocer cuáles han sido las superficies ocupadas a lo largo del frente del sector Ubedene.

Al objeto de dar a conocer estos datos, se acompaña una documentación grafica con la numeración de las parcelas ocupadas y su superficie, habiéndose suprimido del documento original, los nombres de los propietarios por respeto de la Ley de protección de datos, y se ha manipulado con una pequeña ampliación las superficies de las parcelas ocupadas, al objeto de que puedan ser legibles en el presente documento:



Límites del frente al sector Ubedene

Teniendo en cuenta lo indicado en la documentación grafica aportada y en la documentación escrita de las actas de ocupación, es preciso considerar que existen una serie de titulares de las parcelas numeradas en el grafico anterior, que podrán ejercer su derecho al aprovechamiento urbanístico dentro del ámbito del sector Ubedene, de acuerdo con lo convenido en el expediente expropiatorio, tramitado en su día por el Ayuntamiento de Leioa para la obtención del suelo destinado a la ampliación de la carretera. Las parcelas y superficies a considerar son las siguientes:

- ✓ Parcela 31..... 88,08 m^2
- ✓ Parcela 32..... 151,30 m^2
- ✓ Parcela 33..... 171,74 m^2
- ✓ Parcela 35..... 347,55 m^2
- ✓ Parcela 36..... 282,18 m^2
- ✓ Parcela 37..... 296,36 m^2
- ✓ Parcela 38..... 327,75 m^2

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
por Pleno en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
EL SECRETARIO

- ✓ **Total .....1.664,96 m²**

Cuando se redacten en el programa de actuación urbanizadora y el proyecto de reparcelación del sector Ubedene, se incorporara el listado de los propietarios de los bienes y derechos afectados, incluyendo lógicamente los titulares de los derechos de las parcelas anteriormente indicadas.

En relación con los terrenos que en el presente expediente urbanístico se califican como sistema general de infraestructura de abastecimiento de agua superpuesta a la calificación de la zona residencial del sector Ubedene, hemos de indicar que, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, los sistemas generales existentes y que quedan consolidados por la ordenación urbanística, no se tienen en cuenta para el cálculo de la edificabilidad media, es decir, no aportan aprovechamiento urbanístico a los ámbitos de ordenación en los que se sitúan y por ello no se deberá considerar que dichos terrenos deben ser tenidos en cuenta como superficies con derecho al aprovechamiento urbanístico que se sitúe en el sector Ubedene.

A.14.2. Superficies que generan aprovechamiento urbanístico

Se redacta esta subapartado a los efectos de cumplimentar el segundo comentario del apartado B.3.2. Memoria del informe de los servicios técnicos municipales en relación con la identificación de las parcelas que generan aprovechamiento a los efectos de conocer la edificabilidad urbanística máxima del ámbito del sector.

A continuación se aporta una relación de las superficies incluidas dentro de dicho ámbito que generan aprovechamiento por no haber sido obtenidas de manera onerosa por la Administracion pública. Estas superficies son la fracción del sistema general viario SGVI, situado dentro del ámbito del sector, las subzonas no consolidadas, con aprovechamiento urbanístico, contenidas en el interior del ámbito del sector y las superficies de las parcelas expropiadas por la ampliación de la carretera en el año 1981 cuya relación se ha detallado en el anterior subapartado de antecedentes.

SUPERFICIES CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR UBEDENE		
ZONAS INCLUIDAS EN EL SECTOR UBEDENE	**SUPERFICIE**	**% DEL APROVECHAMIENTO**
SGV	2.011,27	2,81%
SUBZONAS INCLUIDAS EN EL SECTOR UBEDENE	**SUPERFICIE**	**% DEL APROVECHAMIENTO**
SZR_VL 01 - Sistema general SGIAA	20.694,05	28,95%
SZR_VL 02	316,18	0,44%
SZR_VL 03	1.420,67	1,99%
SZR VPS 01	7.498,56	10,49%
SZR VPS 02	2.386,64	3,34%
SZR VPS 03	1.141,[illegible]	1,60%
SZTC	1.475,54	2,06%
SLV 01	1.065,59	1,49%

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

SLV 02	1.827,70	2,56%
SLV 03	3.264,10	4,57%
SLV 04	2.793,50	3,91%
SLV 05	959,51	1,34%
SLEL 01	12.336,32	17,26%
SLEL 02	1.181,04	1,65%
SLEL 03	1.644,50	2,30%
SLEDP	4.734,49	6,62%
SLEM	3.067,13	4,29%

TERRENOS CON RESERVA DE APROVECHAMIENTO FUERA DEL SECTOR	SUPERFICIE	% DEL APROVECHAMIENTO
Parcela número 31 del proyecto de expropiación de ampliación de carretera	88,08	0,12%
Parcela número 32 del proyecto de expropiación de ampliación de carretera	151,30	0,21%
Parcela número 33 del proyecto de expropiación de ampliación de carretera	171,74	0,24%
Parcela número 35 del proyecto de expropiación de ampliación de carretera	347,55	0,49%
Parcela número 36 del proyecto de expropiación de ampliación de carretera	282,18	0,39%
Parcela número 37 del proyecto de expropiación de ampliación de carretera	296,36	0,41%
Parcela número 38 del proyecto de expropiación de ampliación de carretera	327,75	0,46%
TOTAL DE LAS SUPERFICIES CON APROVECHAMIENTO	**71.483,46**	**100,00%**

Dentro de la superficie de la zona residencial del sector Ubedene, cuando se realiza su subzonificación, tal y como se ha indicado anteriormente, se definen las subzonas privadas con aprovechamiento lucrativo residencial y una parcela privada terciaria - comercial.

Si tenemos en cuenta que la edificabilidad urbanística posible de materializar sobre rasante en el interior del sector Ubedene, alcanza a 21.445,08 m^2, según lo establecido en el Convenio suscrito entre la Corporación del Ayuntamiento de Leioa y Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A., el coeficiente de edificabilidad resultante de dividir dicha edificabilidad urbanística entre la superficie con aprovechamiento urbanístico anteriormente hallada alcanza a 21.445,08 / 71.483,46 = 0,3, cumpliéndose en consecuencia el coeficiente de edificabilidad establecido también por las normas urbanísticas del plan general de Leioa para el sector Ubedene.

A.14.3. Subzonas residenciales consolidadas

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

La subzonificación de las parcelas residenciales se realiza distinguiendo las subzonas que se califican como subzonas residenciales consolidadas en las cuales se situan los edificios de vivienda existentes y el resto de las subzonas residenciales en las que se situaran las edificaciones de nueva planta destinadas a viviendas de régimen libre, a vivienda de protección social y a equipamientos terciario comercial privado.

Dentro del sector existen cuatro edificaciones de vivienda bifamiliar y unifamiliar, dos caseríos antiguos que albergan dos viviendas dentro de su fábrica y dos edificios de vivienda unifamiliar que no tienen el origen de su formación ligado a la explotación agraria.

Las parcelas que se asignan a estas cuatro edificaciones existentes se califican como subzonas residenciales de vivienda libre consolidada, considerándose su superficie construida destinada a albergar el uso de vivienda como superficie no incluida por la ordenación urbanística pormenorizada del sector.

Las subzonas residenciales consolidadas y sus superficies son las siguientes:

- ✓ SZR_VLC01..... 1.534,75 m^2
- ✓ SZR_VLC02..... 983,34 m^2
- ✓ SZR_VLC03..... 1.854,24 m^2
- ✓ SZR_VLC04..... 888,51 m^2

A las subzonas residenciales consolidadas indicadas anteriormente se les aplica unas normas urbanísticas que permitan el mantenimiento de las edificaciones y usos residenciales existentes aplicándoles un régimen especifico a estos efectos, incluyendo una norma de sustitución de la edificación existente.

En tanto en cuanto no se aplique la normativa de sustitución, la edificabilidad existente en las cuatro subzonas residenciales consolidadas, se considera edificación existente tolerada permitiéndose realizar las obras indicadas en las normas urbanísticas del plan general, sin que se autorice, en ningún caso, la ampliación de la edificabilidad existente.

Bilbao, Julio de 2019
LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano

Iren Vallejo Elizondo - Olatz Ugarte Larrazabal

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ANEXO I. ANUNCIO Y ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Leioako Udala

IRAGARKIA

Hiri-antolamenduko plan orokorreko 34. Sektoreko (Ubedene) Plan Partziala behin betiko onartzea

Udalbatzak 2008ko irailaren 18ko bilkuran hartutako 9. erabakiaren bidez, behin betiko onartu zen hiri-antolamenduko plan orokorreko 34. sektorearen (Ubedene) plan partziala.

Akordioaren eduki osoa honako hau da:

«Hirigintza, etxebizitza, lan-zerbitzuak, garraio eta ingurugiroa informazio-batzordeak 2008ko irailaren 9an emandako irizpena, 155. zenbakikoa, onartzeari buruzko aztergaia landu zuen udalbatzak. Irizpenaren edukia, hitzez hitz, honako hau da:

Udaleko zerbitzu teknikoek honako aurrekarien berri eman dute:

— 2004ko maiatzak 11: Tokiko Gobernu Batzordeak, 364. ebazpenaren bitartez, behin-behineko onarpena eman zion Ubedene sektoreko plan partzialari. Plan partzialaren egilea Ark Arquitectura y Urbanismo, S.L. da.
— 2005eko uztailak 28: udalbatzak, 3. erabakiaren bitartez, behin-behineko onarpena eman zion aurreko atalean aipatutako plan partzialari. Plan partziala onartzeko erabakiak dio testu bategin bat egin behar dela eta hura Bizkaiko Foru Aldundiko Hirigintza Sailera bidali, hura baita planari behin betiko onarpena emateko organo eskuduna.

— 2008ko irailak 9: Batzordearen irizpenak adierazten du behin-behineko onarpena bertan behera uztea komeni dela, 2008ko irailaren 20a baino lehen emateko behin betiko onarpena espedienteari.

Horregatik, eta aurreko irizpenean jasotako arrazoiak kontuan hartuta, plan partzialari behin betiko onarpena ematea proposatzen da; izan ere, agiri hori bultzatzeko interesa du Leioako Udalak, 190 etxebizitza berriren sustapena (babes ofizialeko 124 etxebizitza eta 66 etxebizitza libre) kudeatzea errazten baitu. Ildo horretatik, lur-eremuen zati bat Eusko Jaurlaritzaren Garraio Sailaren eskura jartzeko bidea errazten da, horietatik igaroko baita tranbia. Lur-eremu horiek kota egokia izango dute eta behar bezala urbanizatuta egongo dira.

Kudeaketa-fasean (birpartzelatze-proiektuarekin amaituko da), jabeekin negoziatuko du Leioako Udalak, aukera izateko babes ofizialeko etxebizitzak sustatuko diren lur guztiak eta haiei dagozkien urbanizazio-kargak bereganatzeko. Horrela jokatuta, bestelako kudeaketa bat egingo da, autonomoa, ondasun higiezinen merkatuaren egoera kontuan hartu gabe.

Hirigintza, etxebizitza, lan-zerbitzuak, garraio eta ingurugiroa informazio-batzordearen irizpenak onartu zuen udalbatzari zegokiola jarduera hauek onartzea:

— Ubedene eremuaren (hiri-antolamenduko plan orokorreko 34. sektorea) plan partziala behin betiko onartzea.
— Iragarkia eguneroko prentsan argitaratzea (2006ko ekainaren 30eko 2/06 Legearen 89. art.).
— Bizkaiko Foru Aldundiari espedientea bidaltzea, plangintzaren euskal erregistroan inskribatu dezan.
— Behin betiko erabakiak eta hirigintza-arauen eduki osoa «Bizkaiko Aldizkari Ofizialean» argitaratzea, eta, bertan, plan partziala plangintzaren euskal erregistroan inskribatu dela adieraztea.

BOZKETA ETA UDALBATZAREN ERABAKIA

Leioako udalbatzak, aldeko hemezortzi botoen gehiengoaren bitartez, hiri antolamenduko plan orokorreko 34. sektorearen (Ubedene) plan partzialari behin betiko onartzea erabaki du, Hirigintza, etxebizitza, lan-zerbitzuak, garraio eta ingurugiroa informazio-batzordeak erabakitako xedapenen arabera. Lehen aipaturiko hemezortzi botoen emaileak honako hauek dira: EAJ-PNVko 10 ordezkariak, PSE-EEko sei zinegotziak, eta EB-Berdeakeko bi zinegotziak (PPko hiru zinegotziak abstenitu egin dira).»

Ayuntamiento de Leioa

ANUNCIO

Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 34 del P.G.O.U. (Ubedene)

Mediante acuerdo plenario número 9 adoptado en la sesión celebrada el 18 de septiembre de 2008, se ha procedido a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 34 del P.G.O.U.-Ubedene.

El contenido íntegro del acuerdo es el siguiente:

«Se sometió a la ratificación del Ayuntamiento Pleno, el dictamen número 155, adoptado en la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente, de fecha 9 de septiembre de 2008, cuyo tenor literal es como sigue:

Los servicios técnicos municipales dan cuenta de los siguientes antecedentes:

— 11 de mayo de 2004: En la Junta de Gobierno Local , mediante resolución número 364, se aprueba con carácter inicial el Plan Parcial del Sector Ubedene, redactado por Ark Arquitectura y Urbanismo, S.L.
— 28 de julio de 2005: El Pleno del Ayuntamiento mediante acuerdo número 3 aprueba con carácter provisional el Plan Parcial señalado en el apartado anterior. En el contenido de la aprobación se recoge la necesidad de elaborar un Texto Refundido para su remisión al Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia, institución competente para la aprobación definitiva del expediente.
— 9 de septiembre de 2008: Esta comisión informa la procedencia de dejar sin efecto la aprobación provisional del Plan Parcial a efectos de poder aprobar con carácter definitivo el expediente con anterioridad al 20 de septiembre de 2008.

Por ello, y en base de los argumentos recogidos en el dictamen anterior, se propone la aprobación definitiva del Plan Parcial debido al interés municipal en fomentar un documento que facilite la gestión de la promoción de 190 nuevas viviendas, distribuidas en 124 VPO y 66 VL. En el mismo sentido se facilita la puesta a disposición del Departamento de Transporte del Gobierno Vasco de una parte de los terrenos por donde transcurrirá el tranvía, a la cota adecuada y debidamente urbanizados.

En la fase de gestión, que culminará con el proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento de Leioa negociará con los propietarios afectados la posibilidad de adjudicarse la totalidad de los terrenos donde se promoverá la VPO junto a sus cargas de urbanización, permitiendo una gestión diferenciada y autónoma, independiente de la situación del mercado inmobiliario.

La Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente dictaminó la procedencia de que por el correspondiente acuerdo plenario se adopten las siguientes actuaciones:

— Aprobar definitivamente el Plan Parcial del ámbito de Ubedene (sector 34 del PGOU).
— Publicar el correspondiente anuncio en prensa diaria (artículo 89 Ley 2/2006 de 30 de junio).
— Remitir el expediente a la Diputación Foral de Bizkaia a efectos de su inscripción en el Registro Vasco de Planeamiento.
— Publicar en el «Boletín Oficial de Bizkaia» el contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas, con indicación de haberse producido el depósito del Plan Parcial en el Registro Vasco de Planeamiento.

Behin betiko onestea
Aprobación definitiva
28 FEB 2019
Leioa,
LEIOAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LEIOA
LOS OFICIALES SECRETARIO

VOTACIÓN Y ACUERDO PLENARIO

El Ayuntamiento Pleno, por mayoría de dieciocho votos a favor emitidos por los diez representantes de EAJ-PNV, los seis concejales del PSE-EE, y los dos de EB-Berdeak con tres abstenciones de los tres concejales del PP, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 34 del PGOU-ubedene, en los mismos términos que el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda, Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente.»

Erabaki horrek amaiera ematen dio bide administratiboari, eta haren aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jar daiteke, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien jurisdikzioko salan. Errekurtso hori jartzeko, bi hileko epea izango da, iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita. Hala ere, bidezkoak iruditzen zaizkion bestelako neurriak har ditzake interesatuak.

Aipatutako epean, espedientea jendaurrean jarriko da, udalbulego teknikoan aztertzeko (Errekalde Plaza, 1 zk., bulego-orduetan).

Kopiak jendaurrean jartzearren, formatu digitalizatu bat dauka Cianoplan enpresak (Villa de Plencia kalea, 6 zk., Getxo).

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, 88. artikuluan arautzen duena betetzeko, espedientearen kopia bat bidali zaio Bizkaiko Foru Aldundiari, hura planeamenduaren inbentarioan jaso dezan, eta, ondorioz, gai honi dagozkion hirigintza-arauak argitaratzen dira:

Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente al de la publicación de este anuncio, ante la Sala de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, sin perjuicio de cualquier otra medida que se estime procedente.

Durante el referido plazo el expediente quedará de manifiesto para su examen en las dependencias de la Oficina Técnica municipal, sitas en Plaza Errekalde número 1, en horario de oficina.

A efectos de disposición de copias, un ejemplar en formato digitalizado, se encuentra en las dependencias de la empresa Cianoplan, sitas en c/Villa de Plencia número 6 de Getxo.

Conforme a lo establecido en el artículo 88 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, una vez remitido un ejemplar del expediente a la Diputación Foral de Bizkaia a efectos de su depósito en el Inventario de Planeamiento, se procede a la publicación de las normas urbanísticas que afectan a este asunto:

ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

I. KAPITULUA

OROKORTASUNAK ETA TERMINOLOGIA

1. artikulua.—*Lurralde-eremua*

Plan partzial honetako erabakiek izaera arautzailea dute sektoreko lurralde-eremuan. Sektorea finkatuta dago O.1 planoaren dokumentazio grafikoan, lerro etengabe eta puntu beltz batzuen bitartez.

2. artikulua.—*Indarrean jartzea*

Ubedene plan partzialaren determinazioak indarrean dagoen legediaren arabera jarriko dira indarrean, eta hala jarraituko du, dagokion prozesuaren bitartez, legedi horretan xedatutakoa aldatu arte.

3. artikulua.—*Terminologia*

Oro har, onartu egin da indarrean dagoen lurrari buruzko 1976ko legearen testu bateginaren eta haren erregelamenduaren terminologia. Bereziki, Leioako hiri-antolamenduko plan orokorreko terminologia onartu da.

4. artikulua.—*Dokumentu arautzaileak*

1. Dokumentu arautzaileak dira bertako xedapenak nahitaez bete behar diren dokumentuak. Jarraian, plan partzial honetako dokumentu guztien izaera arautzailea adierazten da:

a) Dokumentazio grafikoan, dokumentu arautzaileak dira O.1, O.2 eta O.3 planoak. Azken plano horretan, izaera arautzailea jarraian azaltzen diren malgutasun-determinazioen arabera aplikatuko da (18.2 eta 25.3 artikuluak, biak ere ordenantza arautzaile honetako artikuluak).

b) Dokumentazio idatzian, ordenantza arautzaile hauek dira dokumentu arautzaileak.

2. Aurrekoetan jasotako planoen eduki arautzailea interpretatzerakoan, ordenantza arautzaile hauetan xedatutakoa hartuko da kontuan. Gainerako planoek, hau da, informazioari zein antolamenduari buruzkoek, plan partzial honetako zehaztapenak azaldu eta jarraibideak finkatzen dituzte.

3. Izaera arautzaileko planoak eta ordenantza arautzaileak bat ez badatoz, ordenantza arautzaileek izango dute lehentasuna, betiere ordenantza hauetan zehazten diren salbuespenak kontuan hartuta.

4. Edozein azaleraren zenbakizko neurketari dagokionez, beti benetako azalera gailenduko da —berariaz egiaztatu ondoren—, eta ez planoetan adierazitakoa.

5. O.5 planoaren («Oinarrizko antolamendua. Irudi figuratiboa») xedea da proiektuko hurrengo faseen (urbanizazio-lanak, eraikuntza-lanak, etab.) aurreikuspena egitea. Fase horiek lagundu egiten digute plan partzialaren emaitza formalak hobeto ulertzen,

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Artículo 1.—*Ámbito territorial*

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

Artículo 2.—*Entrada en vigor*

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

Artículo 3.—*Terminología*

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

Artículo 4.—*Documentos normativos*

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

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

b) De la documentación escrita son documentos normativos estas ordenanzas reguladoras.

2. La interpretación del contenido normativo de los planos anteriormente indicados, se ha de realizar de acuerdo con lo establecido en estas ordenanzas reguladoras. El resto de los planos, tanto de información como de ordenación, tienen carácter orientativo y explicativo de las determinaciones de este plan parcial.

3. Las posibles discordancias entre los planos con carácter normativo y las ordenanzas reguladoras se deberán saldar a favor del contenido de las ordenanzas reguladoras, con las excepciones indicadas en estas ordenanzas.

4. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente.

5. El plano O.5 titulado «Ordenación base. Imagen figurativa», tiene exclusivamente una función de aproximarse a fases posteriores de la proyectación (urbanización, edificación, etc.). Permiten conocer mejor los resultados formales a futuro del plan parcial,

Bilbao Bilbao onetsia Aprobación definitiva
Acuerdo de Sesión Plenaria
18 FEB 2008
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

baina horiek betetzea ez da beharrezkoa, ez baitute izaera arautzailea.

II. KAPITULUA

LURZORUAREN HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1. ATALA

SAILKAPEN XEHATUA

5. artikulua.—*Zonak*

1. Sektoreko mugen barruan dauden lur-eremuetan bi zona daude. Banaketa hori kalifikazio globalaren bitartez egiten da: batean, lur-eremuko jabari publikoa hartzen da kontuan; bestean, lur-eremuen izaera pribatua. Aipatutako zonak honako hauek dira:

a) Ur-hornikuntzarako sistema orokorraren zona (UHSIO). Zona honi sestrapeko kotetarako adierazi den kalifikazioa aplikatu zaio. Hain justu, eremu horietan daude Bilbao Bizkaia Ur Partzuergoaren ur-horniketarako instalazioak.

b) Ubedene bizitegi-gunea. Ubedene sektorearen azalera guztia hartzen du, sestrapeko koten kalifikazioa duten ur hornikuntzarako sistema orokorraren (UHSIO) zonako lur-eremuak izan ezik (aurreko puntuan aipatutakoa). Zona hau bizitegi-gune bat da eta irabazizko aprobetxamendua du.

2. Sistema orokorrak eta lokalak egiteko erabiliko diren lur guztiak (plan honetako antolamendu xehatuaren arabera) jabari publikokoak izango dira lanak gauzatu ondoren. Sektoreko beste lur guztiek pribatuak izaten jarraituko dute. Beraz, bertako bizilagunen esku egongo dira mantentze-lanak, bizilagun horiek izango baitira gero lur horietan egingo diren eraikuntzen jabe. Ubedene bizitegi-gunea azpizonatan banatzen da plan partzial honetako antolamendu xehatuaren arabera, O.1 planoari («antolamendu xehatua» deiturikoa) eta ordenantza hauetako ondorengo artikuluei jarraiki.

6. artikulua.—*Bide-sistema orokorreko (UBSO) eta ur-hornikuntzarako zonak (UHSIO)*

1. Unibertsitaterako sarbideak hartzen dituen lur-eremuek osatzen dute bide-sistema orokorreko zona (UBSO). Zona hori sektorearen mugetatik kanpo dago. Hori dela eta, urbanizazio-kargatzat joko dira lan horiek. Horrenbestez, Ubede sektoreko irabazizko partzelen esleipendunek gastuak ordaindu beharko dituzte; hala, lur horietan berriz urbanizatu ahal izateko, eta bide berriari egokitzeko. Izan ere, lur-eremuetan lanak egin beharko dira Ubedene sektorea tranbiarekin batzeko (Lamiakotik Unibertsitatera doan tranbia); betiere, kargen eta onuren banaketan zehaztukoari jarraitu behar zaio.

2. Ur-hornikuntzarako sistema orokorraren zona (UHSIO), partzuergoaren titulartasunpekoa. Zabaleraz 14 metro dituen lurzerrenda bat da, eta iparraldetik hegoaldera zeharkatzen du sektorea. Zona honi sestrapeko kalifikazio urbanistikoa aplikatzen zaio, nahiz eta espazio libreen sistema lokaleko azpizonei (ELSL) eta bide-sistema lokalaren (BSL) 2. ardatzeko azpizonari sestra gaineko kalifikazioa eman.

7. artikulua.—*Ubedene sektoreko sistema lokaleko azpizonak*

1. Bide-sistema lokalaren azpizonak (BSL). Bide-sareari, aparkalekuei eta babesa lortzeko helburua duten trataera leuneko azalerei dagozkien lurrak sartzen dira barne.

2. Espazio libreen sistema lokalaren azpizonak (ELSL). Sektoreko espazio libreen lurrak sartzen dira barne.

8. artikulua.—*Azpizona pribatuak*

Irabazizko aprobetxamenduko azpizona pribatuak honako hauek dira:

a) Etxe atxikien bizitegi-azpizona (EAEAZ). Erabilera nagusia: etxebizitza libreak. Eraikuntzako tipoa: etxe atxikiak.

aunque su cumplimiento no sea obligatorio, es decir, no tiene carácter normativo.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 5.—*Zonas*

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

a) Zona del Sistema General de Abastecimiento de Agua (SGIAA), a la cual se le aplica la calificación citada en cotas bajo rasante en las que se sitúan las instalaciones en alta del abastecimiento de agua, titularidad del Consorcio de Aguas Bilbao-Bizkaia.

b) Zona Residencial Ubedene que comprende la totalidad de la superficie del sector de dicho nombre, con la salvedad de lo indicado en relación a la calificación bajo rasante de los terrenos de la Zona (SGIAA) anteriormente indicada. Esta Zona residencial es una Zona privada con aprovechamiento lucrativo.

2. La totalidad del suelo destinado, por la ordenación pormenorizada de este plan, a albergar Sistemas Generales y Locales pasará a dominio público con su ejecución. El resto de los terrenos del sector permanecerá de titularidad privada, correspondiendo su mantenimiento a las comunidades de vecinos en que habrán de constituirse los futuros titulares de las edificaciones. La Zona residencial Ubedene se subdivide en Subzonas por la ordenación pormenorizada de este plan parcial, de acuerdo con lo indicado en el plano O.1 titulado «Ordenación pormenorizada» y en los posteriores artículos de estas ordenanzas.

Artículo 6.—*Zonas del Sistema General viario (SGVM) y de abastecimiento de agua (SGIAA)*

1. La Zona del Sistema General viario (SGVM) está constituida por los terrenos ocupados por la actual Vía de acceso a la Universidad. Dicha Zona es exterior a la delimitación del sector. Se adscribe a su ejecución como carga de urbanización, de forma que los adjudicatarios de las parcelas lucrativas del sector Ubedene paguen el coste de las obras que permitan su reurbanización y adecuación al nuevo trazado originado por la compatibilización precisa con los trazados del nuevo tranvía proyectado de Lamiako a la Universidad, de acuerdo con lo que se establezca en el reparto de cargas y beneficios.

2. Zona del Sistema General de Abastecimiento de Agua (SGIAA), titularidad del Consorcio. Constituye una franja regular de 14 metros de anchura que atraviesa el sector de Norte a Sur. La calificación urbanística de esta Zona se aplica en el nivel bajo rasante, sin perjuicio de la calificación superpuesta en el nivel sobre rasante de las Subzonas del Sistema Local de Espacios Libres (SLEL) y de la Subzona (SLV) del Sistema Local Viario del Eje número 2.

Artículo 7.—*Subzonas de los Sistemas Locales del sector Ubedene*

1. Subzonas de sistema local viario (SLV). Incluye el suelo destinado a red viaria, aparcamientos y superficies con tratamiento blando vinculadas a su protección.

2. Subzonas de espacios libres (SLEL). Incluye el suelo de espacios libres del sector.

Artículo 8.—*Subzonas privadas*

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

a) Subzona residencial de vivienda adosada (SZRAD). Se destina al uso predominante de vivienda libre con el tipo edificatorio de vivienda adosada.

Behin betiko onartua
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

b) Bi bizitzako etxeen bizitegi-azpizona (BBEAZ). Erabilera nagusia: etxebizitza libreak. Eraikuntzako tipoa: bi bizitzako etxeak (familia bakarreko etxeak ere onartzen dira).

c) Familia bakarreko etxeen bizitegi-azpizona (FBEAZ). Erabilera nagusia: etxebizitza libreak. Eraikuntzako tipoa: familia bakarreko etxeak.

d) Bizitegi-azpizona finkatua (EAZF). Bertan eraikitzea posible da baldin eta «onartutako eraikinak» badira. Eraikin zaharra bota eta ordeztu egiten bada, eraikin berriaren aprobetxamendua egiterakoan partzela bakoitzari aplikatu egingo zaizkio sektoreko beste lurren hirigintza-parametroak. Erabilera nagusia: etxebizitza libreak. Eraikuntzako tipoa: familia bakarreko eta bi familiako etxeak.

e) Babes ofizialeko etxeen (BOE) bizitegi-azpizona (BOEEAZ). Erabilera nagusia: erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak (BOE). Azpizona honetan, babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) eraikitzeaz gain, 6.2 erabilera ere onartuko da («txikizkako merkataritzaren erabilera, izaera pilatu gabekoa»).

f) Bide-azpizona pribatu mistoa (BAZPM). Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideak, aparkaleku pribatua, eta izaera pribatuko espazio libreak. Horrela kalifikatutako lurretan ezin da eraikuntzarik egin, jabego, zaintze, eta mantentze pribatukoak direlako.

9. artikulua.—*Zona eta azpizonetan erabilerak erregulatzea*

Plan partzial honetako antolamendu xehatuan zehazten diren zona eta azpizona guztietako erabilerak erregulatzeko, 6.2.2 artikuluko («erabilera baimenduak eta debekatuak») kategorien banaketa eta definizioa, eta 6.3.1 artikuluko («sarrera») erabileren klasifikazioa erabiltzen dira. Biak ere Leioako plan orokorraren hirigintzako arauak dira.

10. artikulua.—*Erabilera-erregimena bide-sistema orokorreko zonan (UBSO)*

Bide-sistema orokorreko lurrak Leioako plan orokorreko hirigintzako arauek erregulatzen ditu.

11. artikulua.—*Erabilera-erregimena ur-hornikuntzarako sistema orokorreko zonan (UHSIO)*

1. Sektorearen mendebaldean, hura zeharka gurutzatzen duela, edateko uren Arriaga-Kurkudi ubide bortxatua eta Kurkudiko balbulen aretorako sarbidea daude, biak ere, administrazioari dagokionez, Bilbao Bizkaia Ur Partzuergoari lotuak. Ubide bortxatua udalerriko sareen sistema orokorrari dagokio. Ur-hornikuntzarako sistema orokorreko zonan (UHSIO) dago, 14 bat metroko zabalera du, zerrenda-formako lursail batean. Helburua funtzionamendu egokia ziurtatzea da haren xedea.

2. Horrekin batera, posible da plan partzialak bide-sareen eta espazio askeen sistema lokaletako azpizonei egokitutako erabilerak lur gainean egitea. Erabilera horiek ez diote kalterik eragin behar lur-azpiko hodiei eta, horrez gain, konponketak edo berrikusteak egiteko orduan ere ez du zailtasunik eragin behar. Dena dela, urbanizazio-proiektuak errespetatu egin behar ditu Partzuergoaren eskakizunak.

3. Zabaleraz, 14 metro dituen lur-zerrenda bat aurreikusten da plan partzialean —lur-zerrenda hori Partzuergoarena baino pixka bat handiagoa da—, hala, sarean gerta litezkeen arazoei hobeto egokitzeko. Lur-zerrenda horrek hitzarmenean xedatutako betebehar berezi guztiak bete behar ditu eta, gainera, debekatuta dago bertan eraikitzea, eraikina edonolakoa dela ere. Partzuergoak horrelako eraikuntzetarako zehazten dituen muga eta eskakizun guztiak bete behar ditu; esate baterako, Partzuergoko langileen sarrera-eskubidea (libreki eta iraunkorki).

Lur-zerrenda horren barruan, sestra gainean, baimendutako erabilerak izango dira bide-sistema lokalaren (BSL) azpizonetan, eta espazio libreen sistema lokaleko azpizonetan (ELSL) onartuta dauden erabilerak.

b) Subzona residencial de vivienda bifamiliar (SZRBF). Se destina al uso predominante de vivienda libre con el tipo edificatorio de vivienda bifamiliar, con la tolerancia del tipo edificatorio de vivienda unifamiliar.

c) Subzona residencial de vivienda unifamiliar (SZRUF). Se destina al uso predominante de vivienda libre con el tipo edificatorio de vivienda unifamiliar.

d) Subzona residencial consolidada (SZRC). En ella se admite la edificación actual como «Edificación Tolerada». En caso de derribo y sustitución la nueva edificación tendrá un aprovechamiento que será el resultado de aplicar al suelo de cada parcela los parámetros urbanísticos del resto del suelo vacante del sector. Se destina al uso predominante de vivienda libre con los tipos edificatorios de vivienda uni y bifamiliar.

e) Subzona residencial de VPO (SZVRPO). Se destina al uso predominante de vivienda de protección oficial VPO de régimen general. En los edificios a construir en esta Subzona, además del uso de vivienda VPO, se admite el uso 6.2. Uso comercial al por menor de carácter no concentrado.

f) Subzona viaria privada mixta (SZVPR). Se destina a albergar el uso de vialidad rodada y peatonal, aparcamiento privado y de espacios libres de carácter privado. En los terrenos así calificados no se permite edificación alguna, siendo una Subzona de titularidad, conservación y mantenimiento privados.

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

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

Artículo 10.—*Régimen de usos en la Zona del Sistema General viario (SGVM)*

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

Artículo 11.—*Régimen de usos en la Zona del Sistema General de Abastecimiento de Agua (SGIAA)*

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

2. De acuerdo con ello, es posible la ubicación en superficie de los usos asignados por el plan parcial a las Subzonas de Sistemas Locales de red viaria y espacios libres, siempre que se asegure que de los mismos no haya de derivar perjuicio alguno para la conducción subterránea, ni dificultades para su reparación o revisión. En cualquier caso el proyecto de urbanización deberá respetar las exigencias correspondientes del Consorcio.

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

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

Osoko Bilkuran onartua — acordada en Sesión Plenaria — 28 FEB 2019

12. artikulua.—*Erabilera-erregimena bide-sistema lokalaren (BSL) azpizonetan*

1. Honako hauek dira azpizonetan baimenduta dauden erabileren zehaztapenak, eta horien barruan, azpizonen erabilera nagusia, onartutako erabilerak eta debekatutako erabilerak:

Erabilera nagusia

2. erabilera. Komunikabide-erabilera, 1. kategorian. 2.1. erabilera. Bide-sarearen erabilera. 2.5 erabilera. Erregaien hornidurarako gasolindegien erabilera. 2.6 erabilera. Ibilgailuen geraleku eta aparkalekurako erabilera.

Onartutako erabilerak

3. erabilera. Azpiegituren erabilera. Lurpean.

Erabilera debekatuak

Aurrekoetan aipatu ez ditugun beste erabilera guztiak.

2. Bide-azpizonetako eremuetan edozein motako azpiegiturak eraikitzea posible izango da, baldin eta beharrezkoa bada sektorearen eta sistema orokorraren urbanizaziorako. Azpiegitura-sareak egitea ere posible izango da uraren, gasaren, saneamenduaren, energiaren eta telefoniaren horniketarako. Horiek eskaintzen duten zerbitzua sektoreak eskaini dezakeena baino handiagoa da, baina posible izango da aipatutako lanak burutzea baldin eta lurpean gauzatzen badira.

3. Hala ere, onartutako erabilerak egiterakoan kontuan hartu beharko dira ezaugarri tekniko zehatzak, hala, kokapena behar bezala gauzatzeko eta eraikinaren xede nagusia betetzeko.

4. Dena den, plan orokorraren hirigintzako arauetako seigarren tituluan azaltzen diren arauak errespetatu egin behar dira 2. erabilerarako (komunikabide-erabilera) eta 3. erabilerarako (azpiegituren erabilera).

Artículo 12.—*Régimen de usos en las Subzonas del Sistema Local Viario (SLV)*

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

Uso característico

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

Usos tolerados

Uso 3. Uso de Infraestructuras. En el subsuelo.

Usos prohibidos

Todos aquellos que no se encuentren comprendidos en los anteriores.

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

3. La ubicación de los usos permitidos se deberá realizar con las características técnicas precisas para que no suponga menoscabo de la correcta ubicación y funcionamiento del uso principal.

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

13. artikulua.—*Erabilera-erregimena espazio libreen (ELSL) azpizonetan*

1. Honako hauek dira azpizonetan baimenduta dauden erabileren zehaztapenak, eta horien barruan, azpizonen erabilera nagusia, onartutako erabilerak eta debekatutako erabilerak:

Erabilera nagusia

8. erabilera. Espazio libreen eta zona berdeen erabilera. 1. kategoria. Izaera publikoko zona berdeen eta oinezkoen guneen erabilera.

Onartutako erabilerak

3. erabilera. Azpiegituren erabilera. Azpiegiturak egitea posible da baldin eta erabilera nagusia ez badute oztopatzen. Orokorrean, lurpean egingo dira, baina lurraren gainean egitea ere posible izango da Udalak onuragarria dela uste badu.

4. erabilera. Ekipamendu-erabilera. 2. kategorian baimentzen da. 4.2 erabilera. Kirol-erabilera; estalperik gabeko instalazioetan.

2. Azpizona hauetan baimenduta daude herritarren aisialdiari eta jolasari lotuta dauden jarduerak. Baimenduta daude, baita ere, erabilera gehigarriei dagozkien instalazio txiki eta eraikuntzak, esate baterako, sektorearen urbanizazio osorako beharrezkoak diren azpiegitura sareak; sare horiek, betiere, lurpekoak izan behar dute.

3. ELSL-6 azpizonetan, honako hauek dira baimenduta dauden erabileren zehaztapenak, eta horien barruan, azpinonaren erabilera nagusia, onartutako erabilerak eta debekatutako erabilerak:

Erabilera nagusia

8. erabilera. Espazio libreen eta zona berdeen erabilera, 1. kategorian. Zona berde eta oinezkoen guneen erabilera, eta 4. erabilera (irakaskuntza-ekipamenduaren erabilera, 3. kategorian).

Onartutako erabilerak

3. erabilera. Azpiegituren erabilera. Azpiegiturak egitea posible da baldin eta erabilera nagusia ez badute oztopatzen.

Artículo 13.—*Régimen de usos en las Subzonas de Espacios Libres (SLEL)*

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

Uso característico

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

Usos tolerados

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

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

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

3. En la Subzona SZEL-0, la definición del uso característico y de los usos tolerados, así como de los prohibidos en los terrenos de esta Subzona es la siguiente:

Usos característicos

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

Usos tolerados

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

Behin betiko onestea
Aprobación definitiva
Acuerdo Ayuntamiento Pleno de fecha ... Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
LA SECRETARIA, SECRETARIO

Erabilera debekatuak

Erabilera nagusian eta onartutako erabileran ez dauden beste guztiak erabilera debekatuak dira.

ELSL-6 azpizonetan, onartutako erabilera modura, posible da beharrezko azpiegitura-sareak egitea baldin eta beharrezkoa bada urbanizazioaren azpizona horretarako, eta, betiere, lurpean egiten badira.

Dena den, kontuan hartuta Ubedene sektorearen inguruko irakasle-ekipamenduak baldintza bereziak dituela, Leioako Udalak, hala dagokionean, erabilera nagusia azpizona horretan ipintzea erabaki dezake.

14. artikulua.—*Hornidura publikoetara zuzendutako lurrak esleitzea*

Udalak esleitu egin behar ditu sistema lokaletara zuzenduta dauden lurrak, ordenantza arautzaile hauen 12 eta 13 artikuluetan zehaztuta dauden erabileren arabera. Hala ere, herritarren benetako beharretara egokitzearren, Udalak erabilera zehatz horiek aldatzeko eskubidea izango du. Erabilera berriek ere izaera publikoa izan beharko dute.

15. artikulua.—*Erabilera-erregimena etxebizitza libreetako bizitegi-azpizonetan*

1. Artikulu honetako ondorengo ataletan zehazten dira etxebizitza libreetako azpizonetan baimenduta dauden erabilerak, eta erabilera-multzon horren baitan, azpizonen erabilera nagusia, onartutako erabilerak eta debekatutako erabilerak aipatzen dira. Azpizona guztietan onartuta daude etxebizitza libreetara zuzenduta dauden eraikuntzak. Azpizona bakoitzeko xedapenetan zehazten da zein den bakoitzaren eraikuntzako tipoa, ordenantza arautzaile hauetako 8.1 artikuluan zehazten denaren arabera.

2. Honako hau da azpizonetako lurretan egin daitezkeen erabilera nagusien, onartutako erabileren eta erabilera debekatuen arteko erlazioa:

Erabilera nagusia

5. erabilera. Bizitegi-erabilera. 1. kategorian, familia bakarreko etxea, bi bizitzako etxea edo etxe atxikia. Azpizona bakoitzeko eraikuntzako tipoa zein den jakiteko, ikusi 8.1 artikulua.

Onartutako erabilerak

2. erabilera. Komunikabide-erabilera, 5. kategorian. 2.5 erabilera. Ibilgailuen geraleku eta aparkalekurako erabilera.

7. erabilera. Hirugarren sektoreko erabilerak, 1.1 kategorian. Bulego profesionalen erabilera, etxebizitzari atxikitako bulego gisa; betiere, mantendu egin behar da erabilera nagusia, Leioako plan orokorraren hirigintzako arauen 6.3.30 eta 6.3.40 artikuluen arabera.

8. erabilera. Espazio libreen eta zona berdeen erabilera, 3. kategoria. Erabilera eta propietate pribatuko espazioak.

Trasteleku-erabilera sestrapeko eta estalkipeko solairuetan.

Erabilera debekatuak

Aurreko bietan azaltzen ez direnak.

16. artikulua.—*Erabilera-erregimena babes ofizialeko etxebizitzen (BOE) bizitegi-azpizonetan*

1. Azpizona honetan babes ofizialeko etxebizitzei aplikatu beharreko lege, arau, agindu eta xedapen orokorrak aplikatuko dira. Xedapen horiek tokian tokiko administrazioak zehaztuko ditu.

2. Honako hauek dira azpizonetan baimenduta dauden erabilera nagusiaren definizioa, eta horren barruan, onartutako erabileren eta debekatutako erabileren definizioa:

Erabilera nagusia

5. erabilera. Bizitegi-erabilera. 2. kategorian, talde-etxebizitza. Babes ofizialeko araubide orokorreko etxebizitzei (BOE) dagokie.

Usos prohibidos

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

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

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

Artículo 14.—*Adscripción de los terrenos destinados a dotaciones públicas*

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

Artículo 15.—*Régimen de usos en las Subzonas Residenciales de Vivienda Libre*

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

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

Uso característico

Uso 5. Uso residencial. En Categoría 1, Vivienda unifamiliar, bifamiliar o adosada. Para el tipo edificatorio de cada una de las Subzonas, ver lo indicado en el artículo 8.1.

Usos tolerados

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

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

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

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

Usos prohibidos

Todos los no incluidos en los dos anteriores.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
20 FEB 2008

Artículo 16.—*Régimen de Usos en la Subzona Residencial (VPO)*

1. En esta Subzona son de aplicación las leyes, normas, órdenes y disposiciones generales, que se determinen para las viviendas de protección oficial por la Administración competente.

2. La definición del uso principal, de los usos permitidos y dentro de ellos del uso característico, de los usos tolerados, así como de los prohibidos en los terrenos de esta Subzona es el siguiente:

Uso característico

Uso 5. Uso residencial. En categoría 2 Vivienda colectiva. En régimen de «Vivienda de Protección oficial» (VPO) de régimen general.

Onartutako erabilerak

a) Beheko solairuan

— 4. erabilera. Ekipamendu-erabilera. Kategoria guztietan. Izaera pribatua duenean bakarrik onartuko da 7. kategoria.

— 6. erabilera. Hirugarren sektoreko erabilerak. 1. kategorian. Bulegoen erabilera 1.2 egoeran eta 2. kategorian daudenak. Txikizkako merkataritza erabilera, izaera pilatu gabekoa.

— 7. erabilera. Produkzio-erabilera. 1. kategorian. Erabilera industriala; 6.2.1 artikuluko b) egoeran, eta 6.3.46 artikuluko 1.1 atalean adierazten diren mugak errespetatuta. Biak ere Leioako plan orokorraren hirigintzako arauak dira. 2. kategorian. Biltegi-erabilera, etxebizitza-erabilerarekin bateragarria, eta handizkako merkataritza-jarduerarik gabea; Leioako plan orokorraren hirigintzako arauen 6.3.46 artikuluko 2.1 atalean zehazten denari jarraiki.

— 2. erabilera. Komunikabide-erabilera. 2.6. kategorian. Garaje-erabilera; Leioako plan orokorren hirigintzako arauen 6.3.13, 6.3.14 eta 6.3.16 artikuluetan xedatutakoaren arabera.

b) Sestrapeko solairuetan:

— 3. erabilera. Azpiegiturak. 6. kategorian izan ezik, beste guztietan onartzen dira, betiere eraikinaren funtzionamendu egokirako beharrezkoak badira. 1. kategorian bete egin beharko da «energia elektrikoko sarearen eta komunikazio-sarearen baldintza bereziei» dagokienez, arauetan adierazten dena.

— 2. erabilera. Komunikabide-erabilera. 2.6. kategorian. Garaje-erabilera; Leioako plan orokorren hirigintzako arauen 6.3.13, 6.3.14 eta 6.3.16 artikuluetan xedatutakoaren arabera.

— Trasteleku-erabilera. Plan orokorreko arauetan xedatzen dena bete behar da.

c) Estalkipeko solairuan:

Trasteleku-erabilera. Leioako plan orokorren hirigintzako arauen 7.4.8 artikuluan xedatutakoari jarraiki.

Erabilera debekatuak

Aipatutako erabileretan ez dauden beste guztiak debekatuta daude. Baita erabilera nagusiarekin bateragarriak ez direnak ere.

Usos tolerados

a) En planta baja:

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

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

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

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

b) En plantas bajo rasante:

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

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

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

c) En planta bajo cubierta:

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

Usos prohibidos

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

2. ATALA

XEHETASUNEZKO AZTERKETAK

17. artikulua.—*Edukia eta oinarri kartografikoa*

1. Posible da xehetasunezko azterketak egitea baldin eta errespetatu egiten badira planeamenduko erregelamenduaren 65 eta 66 artikuluetan xedatutako helburuak, mugak eta edukia, eta plan orokorraren hirigintzako arauetako «xehetasunezko azkerketak» izeneko artikulua.

2. Xehetasunezko azterketak idazteko, oinarri kartografiko homogeneoa hartu beharko da kontuan, plan partzial honen antolamendua egiteko erabili dena hain zuzen ere. Dokumentu grafikoaren gutxieneko eskala 1:500 izango da.

18. artikulua.—*Xehetasunezko azterketak idazteko oinarria, bide-sistema lokaleko eta azpizona pribatu mistoko kaleetako sestrak egokitzeko*

1. Plan partzialak definitutako bide-ardatzen sestrak egokituz gero, xehetasunezko azterketak, gutxieneko eremu gisa, bide-ardatz oso bat hartu beharko du eta, hala badagokio, baita egokitzapenen ondorioz kalteak jasan dituzten bide-ardatz pribatuak ere.

2. Ez dira bide-ardatz edo ardatz mistoen sestrak egokituko, baldin eta, aldaketaren ondorioz, planoek sestretarako xedatutakoa baino 1,50 metro gehiago hartzen badute altueran. Sestra horiek plano hauetan adierazten dira: O.3-1 «Ibilgailuen bideen luzerako profilen planoa» eta O.3-2 «Bide mistoen luzerako profilen planoa».

SECCIÓN 2.ª

ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 17.—*Contenido y base cartográfica*

1. Se podrán realizar estudios de detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en los artículos 65 y 66 del reglamento del Planeamiento y en el artículo titulado «Estudios de detalle» de las Normas urbanísticas del Plan General.

2. Se redactarán sobre base cartográfica homogénea con la utilizada para la ordenación del presente plan parcial. La escala mínima de su documentación gráfica se editará a 1:500.

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

1. Cuando se trate de reajustar las rasantes de los ejes viarios o mixtos del plan parcial, el estudio de detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo un tramo de un eje completo y en su caso los ejes viarios privados que resulten afectados por sus reajustes.

2. No se considerará reajuste de las rasantes de los ejes varios o mixtos, aquellas modificaciones que alteren en más de 1,50 metros de altura las rasantes definidas en los planos O.3-1 y O.3-2 titulados «Perfiles longitudinales de la vialidad rodada» y «Perfiles longitudinales de la vialidad mixta».

Behin betiko onestea — Aprobación definitiva
Osoko Bilkuran onartua — aprobada en sesión Plenaria
28 FEB 2019

19. artikulua.—*Eraikuntzaren harmonizazioa xedetzat duten xehetasunezko azterketak idazteko esparrua eta bete beharreko baldintzak*

1. Lizentziak eman aurretik, eta xehetasunezko azterketen bitartez, definitu egingo dira zeintzuk diren etxebizitzek bete beharko dituzten estetika-ezaugarriak. Araudiak zehaztuko du eraikinetan erabili beharreko estalki-mota: laua edo inklinatua, tipologiaren arabera. Estalki inklinatua aukeratzen bada, ordenamenduek zehaztuko dute estalkiak izango duen malda; tipologia bereko eraikuntza guztien maldak ezaugarri berdinak izango ditu. Gainera, eraikin, etxebizitza edo horma bitartez lotuta dauden portale multzo guztiek aurrealde bera izango dute. Hori ere xehetasunezko azterketak zehaztuko du.

2. Xehetasunezko azterketak zehaztu egin beharko ditu, baita ere, non egongo diren garajeen eta aparkalekuen sarbideak, garajeak independenteak nahiz mankomunatuak izan. Garaje eta aparkaleku horiek azpizona eraikigarrietako eraikuntza bakoitzaren sestrapean egongo dira.

3. Xehetasunezko azterketak idazteko gutxieneko esparrua, orokorrean, azpizona oso bat izango da.

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

1. Con carácter previo al otorgamiento de licencias se definirá mediante estudio de detalle, las características de estética que deberán cumplir los edificios destinados a vivienda. La normativa incluirá el tipo de cubierta a emplear, que deberá ser o bien plana o bien inclinada para cada tipología. En caso de optar por cubierta inclinada las ordenanzas especificarán una pendiente obligatoria idéntica para todos los edificios de esa tipología. El estudio de detalle definirá igualmente, para cada conjunto edificatorio, viviendas o portales unidos entre sí por medianeras, un tratamiento de fachadas unitario.

2. Los estudios de detalle deberán definir asimismo la ubicación de las bocas de los accesos, tanto independientes como mancomunados, a los locales destinados al uso de local de garaje y aparcamiento situados bajo rasante en cada uno de los edificios de las Subzonas edificables.

3. El ámbito mínimo para redactar un estudio de detalle será en general una Subzona completa.

3. ATALA

PARTZELAZIOAK

SECCIÓN 3.ª

PARCELACIONES

20. artikulua.—*Plan partzialak zehaztutako partzelak. Partzelazio-aukera*

1. Ubedene bizitegi-zona bizitegi-azpizonatan banatuta dago, aprobetxamendu zehatz bat duten eta eraikigarriak diren azpizonatan. O.1 planoan («antolamendu xehatua») zehaztuta dauden azpizona bakoitzari partzela bat dagokio, plan partzial honetako lur-sailen definizioaren arabera.

2. Hala zehaztuta dauden partzeletan, zatiketak, bereizketak eta elkarketak egin daitezke. Horretarako, ordenantza arautzaileen atal honetan dauden partzelazio-arauak bete behar dira. Horrez gain, plan partzial honetako eraikitze-ordenantzekin bat etorri behar du.

3. Kargak eta onurak banatzeko espedientean espedienteen bidez egin daitezke partzelazioak, espediente hori plan partziala gauzatzeko onartuko baita. Espedientea onartu ondoren, eta partzelazio-lizentzia lortu ondoren, partzelazio-proiektua aurkeztuta ere egin daitezke aurrez aipatutako partzelazio-jarduerak.

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

1. La Zona residencial Ubedene se subdivide en Subzonas residenciales edificables con aprovechamiento concreto. Cada una de las Subzonas definidas en el plano O.1 titulado «Ordenación pormenorizada» constituye una parcela de acuerdo con la definición parcelaria del presente plan parcial.

2. Las parcelas así establecidas, podrán ser sometidas a operaciones de división, segregación y agrupación. Al efecto deberán cumplir las normas de parcelación contenidas en la presente sección de estas ordenanzas reguladoras y no ser contradictorias con las ordenanzas de edificación del presente plan parcial.

3. Las operaciones de parcelación citadas, podrán ser realizadas en el correspondiente expediente de reparto de cargas y beneficios que se apruebe para la gestión de la ejecución del plan parcial e, igualmente, una vez aprobado dicho expediente, previa obtención de la oportuna licencia de parcelación, a través de la presentación del correspondiente proyecto de parcelación.

21. artikulua.—*Partzelazioa ahalbidetzeko prozesua*

1. Aurreko artikuluan adierazten denaren arabera, plan partzialeko partzelazioan zehaztuta dauden azpizona pribatuetako lureremuen partzelazioa egitea posible izango da baldin eta partzelazioa zatiketaren edo bereizketaren (aldi-berekoa nahiz segidakoa) bidez egiten bada. Horrez gain, BB-EAZ-1, FB-EAZ-1 eta BB-EAZ-2 ondoz ondoko azpizona pribatuetan elkarketak egin daitezke.

2. Dena den, lur-sailetan zatiketak, banaketak eta elkarketak egiteko kontuan hartu beharko dira atal honetako arauak, eta ordenantza arautzaile hauetako III. kapituluko eraikitze-ordenantzetan xedatzen diren arauak.

3. Plan partzialeko dokumentuetan zehaztuta dauden lur-eremuen aldaketak ezin du plan partziala aldatu.

Artículo 21.—*Procedimiento para posibilitar la parcelación*

1. Las parcelas de las Subzonas privadas establecidas desde la parcelación del plan parcial, según se indica en el artículo anterior, se podrán parcelar a través de divisiones o segregaciones simultáneas o sucesivas; del mismo modo se podrán realizar operaciones de agrupación entre las Subzonas privadas colindantes SZR-BF-1, SZR-UF-1 y SZR-BF2.

2. En cualquier caso, las divisiones, segregaciones y agrupaciones se realizarán con cumplimiento de las reglas que se indican en esta sección y en las ordenanzas de edificación del Capítulo III de estas ordenanzas reguladoras.

3. La modificación de las parcelas definidas en la documentación del plan parcial no supone modificación del mismo.

22. artikulua.—*Partzelazio-arauak*

1. BB-EAZ familia-etxebizitzako bizitegi-azpizonak, gehienez ere, partzela kopuru hauetan banatuko dira:

— BB-EAZ-1: 1.
— BB-EAZ-2: 2.
— BB-EAZ-3: 2.
— BB-EAZ-4: 4.
— BB-EAZ-5: 2.
— BB-EAZ-6: 1.
— BB-EAZ-7: 3.
— BB-EAZ-8: 2.
— BB-EAZ-9: 6.
— BB-EAZ-10: 2.

Artículo 22.—*Reglas de la parcelación*

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

— SZR-BF-1: 1.
— SZR-BF-2: 2.
— SZR-BF-3: 2.
— SZR-BF-4: 4.
— SZR-BF-5: 2.
— SZR-BF-6: 1.
— SZR-BF-7: 3.
— SZR-BF-8: 2.
— SZR-BF-9: 6.
— SZR-BF-10: 2.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Azpizona hauetako partzela txikienak 900 metro karratu izango ditu baldin eta eraikuntza bi bizitzakoa bada. Bizitza bakarrekoa bada, ordea, 750 metro karratu izango ditu.

2. EAE-AZ etxe atxikien bizitegi-azpizonak, gehienez ere, partzela kopuru hauetan banatuko dira:

— EAE-AZ-1: 3.
— EAE-AZ-2: 6.
— EAE-AZ-3: 7.

Azpizona hauetako partzela txikienak 160 metro karratu izango ditu.

3. BOE bizitegi-azpizona, gehienez ere, bi partzeletan bana daiteke.

4. Tokian tokiko azpizonetan, partzela berriak definitzen dituzten barne-lerroek perpendikularrak izan behar dute kale publikoarekiko, edo, hala badagokio, parean duten azpizona pribatu mistoko trazatuaren lerroekiko. Zehaztutako perpendikulartasunean, gutxi gorabehera, 10° hirurogeitarreko aldaketa onartuko da.

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

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

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

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

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

4. Las líneas interiores a las superficies de las diversas Subzonas que definan las nuevas parcelas deberán se perpendiculares a las calles públicas o, en su caso, al trazado de las alineaciones de las Subzonas viarias privadas mixtas a las que den frente, admitiéndose una variación de ±10° sexagesimales sobre la perpendicularidad indicada.

4. ATALA

URBANIZAZIO-PROIEKTUAK

23. artikulua.—*Urbanizazio-proiektuaren edukia, esparrua eta maila*

1. Sektoreko urbanizazio-proiektua dokumentu tekniko osoa da, urbanizaziorako behar diren elementu guztiak fisikoki zehazteko, eta, bereziki, sistema lokalerako eta orokorrerako elementuak zehazteko. Urbanizazio-proiektuak bat egin behar du Leioako plan orokorren hirigintzako arauen 2.2.5 artikuluan xedatutakoarekin.

2. Sektorearen urbanizazio-proiektutik kanpo geratzen dira bide-azpizona pribatu mistoen (BAZPM) urbanizazio-lanak. Kargen eta onuren banaketako espedienteari jarraiki, azpizona horien gauzatzea, zaintza, eta mantenua bizitegi pribatuei dagokie.

3. ektorearen urbanizazio-proiektuaren barne sartu behar da, baita ere, unibertsitatera doan errepidearen berrurbanizazio-proiektua. Urbanizazioari gehitzen zaion obra da, baina aurrekontu independentea izango du sektoreko gainerako urbanizazio-lanekiko.

4. Sektorearen urbanizazio-proiektuak aukera ematen du irabazizko aprobetxamenduko azpizonetan lanak egiteko, betiere sailaren morfologia erregulatzeko eta plataforma eraikigarriak egiteko bada (eustormak, hondeaketak eta lubeta orokorrak).

5. Irabazizko aprobetxamendua duten azpizona pribatuen egingo diren gainerako urbanizazio-lanak urbanizazio-lanen proiektu zehatza onartu ondoren egingo dira. Proiektu hori eraikitze-proiektuaren gehigarria izango da, azpizona bakoitzarentzat.

6. Irabazizko aprobetxamendurako azpizonen urbanizazio-proiektuek, eta sistema lokaleko azpizonen urbanizazio-proiektuek ez dute arau-mailarik (biak ere O.5. planoan daude, hau da, «Oinarrizko antolamendua. Irudi figuratiboa» deiturikoan). Hori dela eta, aldaketak egin daitezke baldin eta dagokion Udalak hala onartzen badu.

7. Sektoreko urbanizazio-lanen betearazpen materiala egin ahal izateko, urbanizazio-proiektu bat idatziko da. Proiektuak hauek adierazi behar ditu: lur-eremuen barne dauden lurren urbanizazio-lan guztiak, unibertsitatera doan errepidearen berrurbanizazioa, eta mugetatik kanpo egin behar diren beste lan guztiak (zerbitzu lokalekin behar bezala lotzeko).

8. Unibertsitatera doan udal-bideen sistema orokorreko bidearen eta errepide lokaleko sistemaren ELS-1 bidea, modu bakar

SECCIÓN 4.ª

PROYECTOS DE URBANIZACION

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

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

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

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

4. El proyecto de urbanización del sector, puede incluir obras a realizar en el interior de las Subzonas con aprovechamiento lucrativo, siempre que éstas estén encaminadas a regularizar la morfología del terreno para la obtención de plataformas edificables, tales como muros de contención, excavaciones y terraplenes generales.

5. El resto de las obras de urbanización de las Subzonas privadas con aprovechamiento lucrativo, se ejecutarán una vez producida la correspondiente aprobación de un proyecto de obras de urbanización específico, complementario al de edificación, para cada una de las Subzonas.

6. Las determinaciones de urbanización de las Subzonas con aprovechamiento lucrativo y de las Subzonas de sistemas locales recogidas en el plano O.5. «Ordenación base. Imagen figurativa», no tienen el rango de determinaciones de normativa, por lo que pueden ser modificadas con la aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente proyecto de urbanización.

7. Para la ejecución material de las obras de urbanización del sector, se redactará un único proyecto de urbanización comprensivo de la totalidad de las obras de urbanización de los terrenos comprendidos en el interior de su delimitación, de la reurbanización de la carretera a la Universidad, así como aquellas otras obras complementarias que sean precisas de realizar en el exterior de dicha delimitación, para enlazar correctamente con los servicios urbanos existentes.

8. El trazado de la reurbanización del Sistema general viario municipal de acceso a la Universidad y del Sistema Local Via-

Osoko Bilkuran onartua — acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019

batean diseinatu eta gauzatuko da. Helburua da berrurbanizazioa eta unibertsitatera doan tranbia (Eusko Jaurlaritzak sustatua) bateragarriak izatea.

9. Ur hornikuntzarako sistema orokorreko azpizonan, urbanizazio-proiektuak onartu eta errespetatu egin beharko ditu Partzuergoaren baldintzak eta babes-neurriak. Partzuergoak diseinua eta eraikuntza zehazten ditu izaera publikoko urbanizazioetan, afektazio-eremuaren barruan.

24. artikulua.—*Sektoreko eta herri osoko zerbitzu-sare lokalen arteko lotura-elementuak egiteko obra-proiektuak*

Zerbitzu lokaletako sareak (sektorekoak eta herri osokoak) lotzeko obrak egiteko, lotura-elementuen lan-proiektuetako eranskinari dagozkion dokumentu teknikoek adierazitakoa beteko da. Obra-proiektu horiek saneamendu-sareari (euri- eta gorotz-sareei) eta ur hornikunkuntzarako sareari dagozkie. Udalak onartu egin behar ditu proiektuak, eta sektorearen urbanizazio-proiektuan parte hartu beharko du.

25. artikulua.—*Egin beharreko azpiegiturak. Bidea*

1. Sektorea urbanizatzeko egin behar diren azpiegiturak dira:

— Ur hornidurarako sarea.
— Sute-ahoen eta ureztatzeko sarea.
— Euri-uren estolderia.
— Hondakin-uren saneamendua.
— Argiteria publikoak.
— Telefonia.
— Gas-banaketa.
— Energia elektrikoaren banaketa.
— Landare-lurrezko tratamendua, belar-landaketa, lorezaintza, zuhaitz-landaketa, eta espazio libreetako sistema lokaletan hiri-altzariak.

2. Plan partzialeko ordenamendu-planoetan adierazten diren azpiegituretako sareen diseinuak eta ezaugarri teknikoak irizpide modura erabiltzen dira. Beraz, horien helburua da plan partzialaren egingarritasuna eta urbanizazio-maila zehaztea, eta herriko zerbitzuen sarearekin lotura bat zehaztea.

3. Bide-sistema lokaleko azpizonen (lur-zerrenda, espaloi, galtzada, aparkaleku eta trataera leuneko lur-azaleren) zehar-sekzioak berrikusi ditzake urbanizazio-proiektuak, elementu horien xehetasunezko araupena egiteko. Hala ere, xehetasunezko araupen horrek ezingo du plan partziala aldatu.

III. KAPITULUA

ERAIKITZEKO ORDENANTZAK

1. ATALA

ERAIKITZEKO ORDENANTZA OROKORRAK

26. artikulua.—*Eraikuntzaren diseinurako baldintza orokorrak*

1. Irabazizko aprobetxamenduko partzeletan eta sektoreko sistema lokaletan eraikiko diren eraikuntza guztiek bete egin beharko dituzte VII. Tituluan («eraikitzearen definizioak eta arau orokorrak») azaltzen diren Leioako hiri antolamenduko plan orokorretako urbanizazio-arauak. Arau horiek aplikatu egin beharko dira beharrezko guztietan, eta baita ordenantza arautzaile hauen ondorengo artikuluetan adierazten diren zehaztasunak ere.

2. Babes publikoko erregimen bati lotuak dauden etxebizitzek eraikitze-arau espezifikoak bete beharko dituzte; arau horiek tokian tokiko administrazio-organoak zehazten ditu.

rio SLV-1, se diseñará y ejecutará de modo unitario, de forma que garantice su correcta adaptación al proyecto de Tranvía a la Universidad promocionado por el Gobierno Vasco.

9. El proyecto de urbanización asumirá y respetará, dentro de la Subzona del Sistema General de abastecimiento de agua, los condicionantes y medidas protectoras que el Consorcio establece para el diseño y construcción de urbanizaciones de carácter público dentro de su ámbito de afección.

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

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

Artículo 25.—*Infraestructuras a realizar. Su trazado*

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

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

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

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

CAPÍTULO III

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1.ª

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 26.—*Condiciones generales para el diseño de la edificación*

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

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

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria
20 FEB 2008

2. ATALA

ETXEBIZITZA LIBREETAKO BIZITEGI-AZPIZONETAKO ORDENANTZA ESPEZIFIKOAK

27. artikulua.—*Etxebizitza motak*

1. Etxebizitza libreetako bizitegi-azpizonetan hiru etxebizitza mota baimentzen dira: familia bakarrekoak, bi bizitzakoak, eta etxe atxikiak. Eraikuntzik ez dagoen partzela pribatuetan erabilera pribatuko lorategiak edo patioak egingo dira etxebizitzei zuzenean lotuta.

2. Etxe atxikien, bi bizitzakoen eta familia bakarrekoen bizitegi-azpizonetan, eta bizitegi-azpizona finkatuetan, ordenantza arautzaile honetako 8. artikuluan («azpizona pribatuak») aipatzen diren eraikuntza tipoak onartzen dira.

28. artikulua.—*Eraikuntza motak*

Hiru eraikuntza mota planteatzen dira:

a) Eraikuntza nagusia: etxebizitza-erabilerarako eraikuntza.

b) Bigarren mailako eraikuntza: ez da etxebizitza-erabilerarako, baina bai horiei lotuta dauden erabilera eta onartuta daude (garajeak, lorategiko trastelekuak, etab.). Eraikuntza horiek familia bakarreko eta bi bizitzako etxeetan bakarrik daude baimenduta.

c) Jadanik badauden eraikuntzak: jadanik hor dauden eraikintzak dira eta plan partzialak «onartutako eraikuntza» modura definitzen ditu.

29. artikulua.—*Azpizonak, erabilerak eta eraikigarritasun urbanistikoa*

1. Azpizona bakoitzean onartuta eta debekatuta dauden erabilerak definituta daude ordenantza hauetako II. kapituluan. Azpizona bakoitzean eraiki daitezkeen etxebizitza kopurua eta mota plan partzialak zehazten ditu, O.1 planoan («antolamendu xehatua») eta artikulu honetako 4. atalean zehazten denaren arabera.

2. Plan partzialeko antolamendu xehatuak zehazten ditu azpizonen mugak eta, egokitze- eta doitze-aldaketak bakarrik egin daitezke. Aldaketa horiek, Udalak onartu ondoren, dagozkion kargen eta onuren banaketako proiektuan erregistratu behar dira.

3. Garatzeko hirigintzako arau hauetako 53. artikuluko hirigintza-fitxan, etxe atxikiei, bi bizitzako etxeei eta familia bakarreko etxeei dagokienez, hauek azaltzen dira: bizitegi-azpizonen eraikigarritasun urbanistikoa (sestra gainean) edo gehienezko sabai-azalera; eta, bizitegi-azpizona bakoitzean eraiki daitezkeen etxebizitza-kopurua.

4. Sestrapeko eraikin kopuru maximoa ordenantza arautzaile hauetako 31. artikuluan («eraikinaren okupazioa») azaltzen da, hau da, eraikinaren aplikazio zuzeneko parametroetan.

5. Posible da bizitegi-azpizonei (etxebizitza atxikiei, bi bizitzako etxebizitzei eta familia bakarreko etxebizitzei) egokitzen zaien eraikigarritasuna azpizonen artean transferitzea, baldin eta partzela hartzailearen eraikigarritasuna %25 baino gehiago ez bada igotzen, edo partzela igorlearena %25 baino gehiago ez bada murrizten. Dena den, eragiketa horien bidez, ezingo da plan partziala aldatu.

6. Eraikigarritasuna transferitzeko aukera izango da, baldin eta kargen eta onuren banaketako espedienteari jarraitzen bazaio, edo partzelaen jabeak ados jartzen badira. Dena den, xehetasunezko azterketa bat egin beharko da eta, bertan, gutxienez, adierazi egin beharko da zein azpizonetan burutu den eraikigarritasunaren transferentzia.

30. artikulua.—*Eraikinaren gehieneko lerrokadurak, sestra gainekoak zein azpikoak*

1. Eraikinaren gehieneko lerrokadura da sestra gainean zein azpian, eraikinaren mugak zehazten dituen lerroa; betiere urbanizazioaren barneko zero kotari dagokionez. Muga horiek beti izango dute lehentasuna.

SECCIÓN 2.ª

ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LAS SUBZONAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA LIBRE

Artículo 27.—*Tipos de vivienda*

1. En las Subzonas residenciales de vivienda libre se permiten tres tipos de vivienda: unifamiliar, bifamiliar y adosada. El terreno de las parcelas privadas no ocupado por la edificación se destina a jardines o patios de uso privado, directamente vinculados a las viviendas.

2. En cada Subzona residencial de vivienda adosada, bifamiliar, unifamiliar y en la Subzona residencial consolidada, se admiten los tipos edificatorios indicados en el artículo 8 titulado «Subzonas privadas» de estas ordenanzas reguladoras.

Artículo 28.—*Tipos de edificación*

Se plantean tres tipos de edificación:

a) Edificación principal: es la edificación destinada a uso específico de vivienda.

b) Edificación secundaria: es la destinada a usos tolerados y vinculados a la edificación principal, garajes, trasteros de jardín etc., no destinados a vivienda. Sólo se permite esta edificación en viviendas unifamiliares o bifamiliares.

c) Edificación existente: es la edificación actualmente existente que el plan parcial define como edificación tolerada.

Artículo 29.—*Subzonas, usos y edificabilidad urbanística*

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

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

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

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

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

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

Artículo 30.—*Alineaciones máximas de edificación sobre y bajo rasante*

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

Bilbao Metropoli-30 Osoko Bilkuran onartua
Aprobada en Sesión Plenaria acordada en Sesión Plenaria
26 FEB 2010
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

2. Posible da urbanizazioaren barnean edo behe-solairuan zero kotatik behera eraikitzea, baldin eta garajeetara edo lokale teknikoetara sarbideak egiteko bada. Eraikuntza horiek ez dute irabazizko aprobetxamendu modura kontabilizatuko. Egoera horietan txokoak eraikitzeko aukera ere egongo da —kontabilizatu gabe— baldin eta azalerak, gehienez ere, 30 m² baditu.

3. Zero kotatik beherako eraikinak, orokorrean, 3,00 m banatuko dira mugakideekiko. Salbuespenak «Zuinketa. Eraikuntza-lerrokadurak» deituriko O.2 planoan azaltzen dira —plano horretako zehaztasun grafikoak beste guztien gainetik egongo dira.

31. artikulua.—*Eraikuntzaren okupazioa*

1. Eraikuntza nagusek eta bigarren mailako eraikuntzek, gehienez ere, partzela indibidualen %40 hartuko dute. Bigarren mailako eraikuntzek, gehienez ere, partzela indibidualen %5 hartuko dute.

2. Ez dira espazio okupatutzat hartzen eraikinera sartzeko kanpoko eskailerak eta arrapalak, edo beheko solairuko terrazak.

32. artikulua.—*Oinarrizko proiektuko unitatea*

1. Familia bakarreko eta bi bizitzako etxebizitzak. Oinarrizko proiektuko unitateak bat egiten du familia bakarreko nahiz bi bizitzako etxebizitzen unitatearekin.

2. Etxebizitza atxikiak. Oinarrizko proiektuko unitatea azpizona oso bat da.

33. artikulua.—*Beheko solairuaren gehienezko kota*

1. Beheko solairuaren gehienezko kota izango da: goi-kotan dagoen bide mugakideari aplikatutako kota bera, sarbide nagusia, metro bat handituta. Kota horrek eragin egiten dio beheko solairuko forjatuari, eraikinaren aurrealdetik hasi eta 6 metroko sakoneran.

2. Kanpoko urbanizazioko sestra-kotak eta beheko solairuko gehienezko kotak lotuta daude. Hori dela eta, sestra-kotak aldatzen badira, aldatu egin behar dira beheko solairuko kotak ere; eta, betiere, plan partzialari jarraitu behar zaio.

3. Partzela batean eraikuntza bat baino gehiago badaude, bidesarearekin mugatzen duen eraikuntzaren beheko solairuko kotak bete behar du aurretik adierazitakoa. Bide-sarearekin mugarik egiten ez duten eraikuntzen beheko solairuei dagokienez, aurreikusitako eraikuntzek okupatzen duen eremuari dagokion gehienezko kota aplikatuko zaie.

34. artikulua.—*Eraikuntzaren altuerak*

1. Eraikuntza nagusien kasuan, beheko solairuko kota maximoaren gainean onartu egiten da lehen solairuko eta atikoaren, edo teilatupearen, altuera maximoa.

2. Teilatupeek edo atikoek azalera konputagarri maximo bat izango dute. Azalera horren aprobetxamendua beheko solairuaren aprobetxamenduaren %50 izango da. Solairu horietan, azalera erabilgarria izango da altueran 1,80 m baino gehiago dutenak.

3. Bigarren mailako eraikuntzek solairu bakar bat izango dute, gehienez ere, 3 metrokoa.

35. artikulua.—*Hegalak*

Gehienezko lerrokaduratik kanpo ezingo da hegalik egin. Hala ere, sarbide nagusia dagoen aldean, gehienezko lerrokaduratik harago, metro bateko hegada egiteko eskubidea egongo da. Lerrokada horretan, teilatu-hegala 1,50 metrokoa izan daiteke.

36. artikulua.—*Sektoreko mugekiko tartea*

Eraikuntzek tarte jakin bat gorde behar dute sektoreko mugekiko. Tarte hori hau izango da: eraikinaren altueraren 2/3, eta, gutxienez, 6 metro. Tarte horiek «Zuinketa. Eraikuntza-lerrokadurak» izeneko O.2 planoan zehazten dira.

37. artikulua.—*Mugakideekiko eta etxebizitzen arteko tartea*

1. Eraikin nagusia. Eraikuntza guztiek tarte jakin bat gorde behar dute mugarekiko. Tarte hori hau izango da: eraikuntzaren altueren baturaren 2/3, gutxienez, 4 metro.

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

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

Artículo 31.—*Ocupación de la edificación*

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

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

Artículo 32.—*Unidad de proyecto básico*

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

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

Artículo 33.—*Cota máxima de planta baja*

1. La cota máxima de planta baja será la de la vía colindante situada en cota superior, acceso principal, incrementada en un metro. Esta cota afecta al forjado de la planta baja en una profundidad de 6 m a partir de la fachada en que se sitúa el acceso.

2. Por estar esta cota vinculada a las cotas de rasante de urbanización exterior, la modificación en su caso de las cotas de esta rasante supondrá la automática redefinición de la cota impuesta de la planta baja, sin que ello suponga modificación del plan parcial.

3. En caso de que exista más de una edificación por parcela, la cota de planta baja de la edificación colindante con la red viaria, se atendrá a lo indicado. La cota de planta baja de las edificaciones no colindantes con la red viaria se acomodará a la cota actual máxima del área ocupada por la edificación prevista.

Artículo 34.—*Alturas de la edificación*

1. Sobre la cota máxima de planta baja, se permite para la edificación principal la altura máxima de planta baja, planta primera y planta de ático o bajo cubierta.

2. La planta de bajo cubierta o ático tendrá un máximo de superficie construida computable a efectos de aprovechamiento del 50% del de la planta baja. Se considera superficie útil en esta planta la que supere 1,80 m de altura.

3. La edificación secundaria tendrá una única planta y su altura no podrá ser superior a 3 metros.

Artículo 35.—*Vuelos*

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

Artículo 36.—*Separación al límite del sector*

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

Artículo 37.—*Separación a colindantes y entre viviendas*

1. Edificación principal. La separación mínima de cada edificación al límite del colindante es 2/3 de su altura, con un mínimo de 4 metros.

Behin betiko onespena Aprobación definitiva
Osoko Bilkura Ohiarekin Acuerdo de Sesión Plenaria
28 FEB 2019

2. Eraikuntzen artean gutxieneko tarte bat gorde behar da. Tarte hori hau izango da: eraikuntzaren altueren baturaren 2/3, gutxienez, 8 metro.

3. Bigarren mailako eraikuntzak. Mugari atxikita egin daitezke, eta ezingo dute 2,5 metro baino altuera handiagorik izan (30°-ko plano inklinatu batean), baldin eta mugan bermatzen badira. Neurri hori urbanizazio-kotari erreparatuta finkatuko da.

4. Jabeak ados jarriz gero, eraikuntzetako bat mugatik 3 metrora gertura daiteke; betiere, beste eraikuntzako jabeak bete egin beharko du eraikuntza nagusiei aplikatzen zaien gutxieneko tartea.

38. artikulua.—*Partzelen itxiturak*

1. Elementu itsuen bitartez egin behar dira bideetako eta espazio publiko zein pribatuetako itxiturak . Elementu horiek, gehienez ere, 1,20 metroko altuera izango dute, eta, hala dagokionean, 2 metrotaraino osatu daitezke, baldin eta babes gardenen, hesi irekien (gutxienez, %50) edo landarezko hesien bitartez egiten badira.

2. Partzelak bi kaleekin egiten badu muga, eta bi kaleak maila ezberdinetan badaude, maila baxuenean dagoen kaleko zatia eustormekin ixteko eskubidea izango du, hala, partzelaren barne-erregularizazioa ahalbidetzeko; hesiak ez ditu 4 metro baino gehiago izango. Eustormak tratatzeko edo estaltzeko orduan materiale nobleak erabiliko dira.

39. artikulua.—*Partzelaren barruko sestrak*

1. Partzela bakoitzeko urbanizazio-kotak ezin du izan sarbide nagusiko bidearen kota baino handiagoa. Dena den, eraikuntza nagusiari dagozkion eskailerek, espaloiek edo terrazek beheko solairuaren altuera izan dezakete. Hala ere, lursail naturalaren kota ondoko bideena baino handiagoa bada, urbanizazioaren gehienezko kotak lursail naturalarena izaten jarrai dezale, baldin eta mugatik 8 metrora baino gehiagora badago.

2. Partzela batek bi kalekin egiten badu muga, eta bi kale horiek maila ezberdinetan badaude, urbanizazioaren gehienezko kota maila altuenean dagoen kalearena izango da.

3. Sektorearen mugekin muga egiten duten partzeletan topografiaren araupetzea egin daiteke partzelaren kanpoko eremuak kontuan hartuta, eta, betiere, mugatik 6 metrora arte.

40. artikulua.—*Bizitegi-azpizona finkatuko (EAZF) eraikuntzak*

1. Jadanik eraikita dauden eraikuntzak onartutako eraikuntzatzat hartzen dira, plan orokorreko hirigintzako arauetako 5.3.1 artikuluaren arabera. Beraz, eraikuntza horiek bere hortan utz daitezke behera etorri arte —mantentze- eta apaintze-lanak egin daitezke—, plan orokorreko hirigintzako arauetako 5.3.2 artikuluari jarraiki.

2. Eraikuntza ordeztu egiten bada, eraikuntza berriak, orokorrean, aipatutako arauak errespetatu beharko ditu; hau da, bi bizitzako edo familia bateko bizitegi-azpizonetan egiten diren eraikuntza nagusi edo bigarren mailakoei xedatutakoak. Sestra gaineko eraikigarritasuna, gehienez ere, honakoa izango da: partzelaren azalera — 0,3 koefizientea.

41. artikulua.—*Eraikigarritasun urbanistikoak eta eraikuntzako tipo bakoitzeko etxebizitzen dimentsioak*

1. Azpizona bakoitzeko eraikigarritasun urbanistikoa ordenantza arautzaile hauetako 29. artikuluko 3. ataleko taulan zehazten da.

2. Bi bizitzako eraikuntza tipoa duten eraikuntza guztiek, gehienez ere, 170 m²ko eraikigarritasuna izango dute; bizitza bakarreko eraikuntza tipoa duten eraikuntzek, gehienez ere, 200 m²ko eraikigarritasuna izango dute; eta, etxebizitza atxikiek, gehienez ere, 150 m²ko eraikigarritasuna izango dute. Hala eta guztiz ere, gehiegizko zorroztasuna ekiditearren, neurriak ezartzeko garaian askatasuna emango zaie etxe isolatuen %15ei eta etxe erantsien %15ei. Dena den, araudi honetan xedatzen diren harmonizazio- eta koherentzia-irizpideak behar bezala bete behar dira.

2. La separación mínima entre edificios es 2/3 de la suma de sus alturas correspondientes, con un mínimo de 8 metros.

3. Edificación secundaria. Puede adosarse al lindero siempre que su altura no exceda la de un plano inclinado 30° apoyado en el límite a 2,5 m de altura, medida ésta a partir de la cota de urbanización.

4. En caso de acuerdo entre los propietarios, uno de los edificios se podrá acercar hasta 3 m del lindero, siempre que el otro se comprometa a mantener la separación mínima establecida para las edificaciones principales.

Artículo 38.—*Cierres de parcela*

1. Los cierres de parcela sobre vías y espacios públicos o privados, deberán resolverse con elementos ciegos de 1,20 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, vallas abiertas como mínimo 50% o vegetales, hasta una altura máxima de 2,0 metros.

2. Las parcelas que lindan con dos calles a distinto nivel podrán cerrar la calle situada a nivel inferior con muros de contención que permitan la regularización interior de la parcela, con una altura máxima de 4,0 metros. Estos muros de fábrica deberán ser tratados o recubiertos con materiales nobles.

Artículo 39.—*Rasantes interiores de la parcela*

1. La cota máxima de urbanización de cada parcela no podrá ser superior a la de la vía colindante de acceso principal, con excepción de las escaleras, aceras o terrazas directamente vinculadas a la edificación principal, que podrán tener la altura de la planta baja. No obstante cuando el terreno natural sea de cota superior a las de la urbanización de las vías colindantes, se permite que la cota máxima de urbanización sea la misma que la del terreno natural a partir de 8 m de dicho linde.

2. En las parcelas que lindan con dos calles a distinto nivel la cota máxima de urbanización corresponde a la de mayor altura.

3. En las parcelas que lindan con el límite del sector, se permite la regularización topográfica con el exterior de la parcela en la banda de 6 m de separación a este límite.

Artículo 40.—*Edificaciones existentes en la Subzona residencial consolidada (SZRC)*

1. Se considera que las edificaciones existentes, en su situación actual, son edificaciones toleradas, de acuerdo con el artículo 5.3.1 de las normas urbanísticas del Plan General, y que en tanto no se derriben podrán mantenerse, autorizándose en ellas obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, de acuerdo con el artículo 5.3.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

2. En caso de sustitución, la nueva edificación deberá respetar lo indicado de modo general para las nuevas edificaciones principales o secundarias de las Subzonas residenciales de vivienda bifamiliar o unifamiliar, admitiéndose una edificabilidad máxima sobre rasante no superior a la superficie de la parcela multiplicada por el coeficiente 0,3.

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

1. La edificabilidad urbanística de cada Subzona es la definida en el cuadro del apartado 3 del artículo 29 de estas ordenanzas reguladoras.

2. Cada una de las viviendas de los edificios con tipo edificatorio bifamiliar, tendrán una superficie máxima de 170 m² construidos computables, las viviendas de los edificios con tipo edificatorio unifamiliar, tendrá una superficie computable máxima de 200 m² y las viviendas adosadas de 150 m². No obstante a efectos de evitar una excesiva rigidez ordenancista de mercado, se permite al 15% de las viviendas aisladas y al 15% de las adosadas, libertad en el dimensionamiento de las viviendas, todo ello manteniendo el correcto cumplimiento de los criterios de armonización y coherencia formal exigidos en la presente normativa.

Bilbao, 28 de febrero de 2019 Aprobado por la Junta
Osoko Bilkuran onartua acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019

42. artikulua.—*Plan partzialeko determinazioak aldatzea*

1. Bide-sistema lokalei (BSL) eta ELSLei dagozkien lur-sailak definitzeko erabiltzen diren lur-zerrendetan aldaketak egiten badira, plan partzialaren antolamendu xehatua ere aldatu egiten da. Hori dela eta, antolamendu xehatuan izapideak egin behar dira —maila hierarkiko horretan— plan partzialean beharrezko aldaketak sartzeko.

2. Sailak definitzeko erabiltzen diren lur-zerrenden mugaketa —bizitegi-azpizonei eta azpizona pribatu mistoko bideei (AZPMB) dagozkien lursailetan—, plan partzialeko ordenamendu xehatuaren determinazio bat da. Hala ere, tokiz alda daitezke bi azpizona horien arteko mugak tokiz aldatzea, baldin eta ez badira 3 metro baino harago eramaten, eta gehienezko okupazioa ez bada gainditzen. Aldaketa horiek kargen eta onuren banaketako proiektuan, eta dagokion xehetasunezko azterketan egin behar dira. Dena den, aipatutako aldaketa horrek eragiten dituen antolamendu- eta urbanizazio-aldaketek konponduta geratu behar dute. Kargen eta onuren banaketako proiektuan jadanik tramiteak eginda badaude, dagokion xehetasunezko azkerketaren bitartez egin behar dira aldaketak, baldintza berak kontuan hartuta. Udalak bere onespena eman behar du, eta muga egiten duten lur-sailen jabe guztiek ados egon behar dute aldatutako elementu urbanoarekin.

Artículo 42.—*Modificación de las determinaciones del plan parcial*

1. La modificación de los trazados que definen los terrenos destinados a los Sistemas Locales (SLV) y SLEL es una modificación de la ordenación pormenorizada del plan parcial, por lo que debe ser tramitada de acuerdo a ese rango jerárquico como modificación del plan parcial.

3. La delimitación de los trazados que definen los terrenos destinados a las Subzonas residenciales y a las Subzonas viarias privadas mixtas (SZVPR) es una determinación de la ordenación pormenorizada del plan parcial. No obstante si el traslado de límites no es superior a 3 m y no se supera la ocupación máxima, podrán modificarse las delimitaciones, entre ambos tipos de Subzonas, en el proyecto de reparto de cargas y beneficios y en el estudio de detalle correspondiente, siempre que queden solucionadas todas las alteraciones de ordenación y urbanización provocadas por la alteración indicada. En caso de haberse tramitado ya el proyecto de reparto de cargas y beneficios, la modificación anterior podrá ser tramitada mediante la aprobación por el Ayuntamiento del estudio de detalle correspondiente, en las mismas condiciones y previo acuerdo de todos los propietarios colindantes con el elemento urbano modificado.

3. ATALA

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN BIZITEGI-AZPIZONARAKO ORDENANTZA ESPEZIFIKOAK

SECCIÓN 3.ª

ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA RESIDENCIAL DE VPO

43. artikulua.—*Eraikuntzako tipoa*

Blokeetako etxebizitza kolektiboetara dago zuzenduta. Beheko solairuko kotaren azpian soto edo erdisotano bat dute.

Artículo 43.—*Tipo Edificatorio*

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

44. artikulua.—*Gutxieneko partzela*

Babes ofizialeko etxebizitzen bizitegi-azpizonak (BOEEAZ) osatzen du gutxieneko partzela. Hala ere, kargen eta onuren banaketako proiektuari baimena ematen zaio gutxieneko partzela berriz aztertu, eta azpizona hori, gehienez ere, 2 partzelatan banatzeko.

Artículo 44.—*Parcela mínima*

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

45. artikulua.—*Eraikuntza-lerrokadurak eta eraikigarritasuna*

1. Sestra gaineko eraikuntzen lerrokadura maximoak zera definitzen du, beheko solairuko eta solairu anitzeko eraikuntzek zenbateko espazioa har dezaketen. Muga horiek kasu batzuetan bakarrik gaindi daitezke: solairu anitzeko eraikuntzetan, hegalak dituztenean; beheko solairuko eraikuntzetan, eraikuntzak terraza bat duenean, edo eskailerak eta arrapalak dituenean beheko solairua eta sestrapeko solairua elkarren artean lotzeko.

2. Sestrapeko eraikuntzen lerrokadura maximoak har dezakeen espazioa O.2 planoan («Zuinketa. Eraikuntza-lerrokadurak») mugatzen dute lerro marraztu batzuek.

3. Hala dagokionean, posible da erainkuntzarako lerrokadura maximo horiek aldatzea baldin eta xehetasunezko azterketa baten bitartez egiten bada eta lerrokadurak azpizona osoa hartzen badu barne.

4. Etxebizitza-erabilerarako azpizona honetan, sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoa honako hau da: 10.540 m^2-ko sabai eraikigarria, eta 400 m^2 merkataritza-erabilerarako.

Artículo 45.—*Alineaciones de la edificación y edificabilidad urbanística*

1. La alineación máxima de edificación sobre rasante define la totalidad del espacio en el que se puede desarrollar la edificación en planta baja y de pisos. Este límite únicamente puede ser sobrepasado en las plantas de pisos por los vuelos y en planta baja por terrazas vinculadas a vivienda o, en su caso, por las escaleras y rampas a acceso de esta planta y a las plantas bajo rasante.

2. La alineación máxima de edificación bajo rasante, podrá ocupar la totalidad del área delimitada por la línea dibujada con dicha denominación en el plano O.2 titulado «Replanteo. Alineaciones de la edificación».

3. En su caso, se podrá realizar una modificación de estas alineaciones máximas de edificación mediante un estudio de detalle, que abarque la totalidad de la Subzona.

4. La edificación urbanística máxima sobre rasante de esta subzona destinada al uso de vivienda de protección oficial VPO es de 10.540 m^2 de techo y la destinada al uso de comercio es de 400 m^2 de techo.

Bilbao Udaletxeak Osoko Bilkuran onartua 28 FEB 2010 Aprobado en Pleno Municipal acordada en Sesión Plenaria

46. artikulua.—*Eraikuntzaren okupazioa*

Oinplano-mota ezberdinetako eraikuntzek gehienez ere har dezaketen azalera sestra gaineko zein azpiko erainkuntzen lerrokadura maximoen perimetroak zehazten du. Beheko solairura edo sotora doazen eskailerak eta arrapalak ez dira espazio okupatutzat hartzen. Beheko solairuko etxebizitzei edo kanpoko urbanizazio-kotari dagozkien terrazak ere ez dira espazio okupatutzat hartuko, baldin eta, gehienez ere, zabaleraz, 5 metro badituzte.

Artículo 46.—*Ocupación de la edificación*

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

47. artikulua.—*Eraikuntzaren altuera*

Eraikuntzaren altuera da: beheko solairua eta hiru solairu. Beheko solairuko kota kontuan hartuta neurtuko dira altuerak.

Artículo 47.—*Altura de la edificación*

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

48. artikulua.—*Hegadak*

1,20 metroko hegadak baimentzen dira; betiere, sestra gaineko eraikuntzen lerrokada maximoaren perimetroa kontuan hartuta. Teilatu-hegalen eta erlaitzen kasuan, 0,50 metro gehiago baimentzen dira. Azkeneko hegadaren behe-muturrak, gutxienez ere, 3,25 metroko altueran egon beharko du, kanpo-urbanizazioaren behin betiko sestraren gainetik.

49. artikulua.—*Beheko solairuaren baldintza bereziak*

1. Eraikuntza bakoitzaren beheko solairuaren kota, gehienez ere, bide-sistema lokalaren (1 bide-ertza) espaloiko kota baino 1,50 altuagoa izango da aipatutako puntuan. Kota hori behin betiko lotu ahal izango da tokian tokiko xehetasunezko azterketaren edo urbanizazio-proiektuaren bitartez.

2. Bizitegi izaerako partzela pribatuen espazioetan, hau da, eraikuntzaren beheko solairuaren eta bide-sistema lokalaren (BSL) artean, posible da, besteak beste, eskailera-buruak, arrapalak edo eskailerak jartzea baldin eta, helburua, atalondoaren kotara iristeko traba arkitektonikoak kentzea bada. Hori gertatuko da eraikuntzen beheko solairuak urbanizazioarenak baino maila altuagon baldin badaude.

3. Erainkuntza horien beheko solairuek bizitegi-erabilera izango dute, eta posible izango da etxebizitza horien kota eta pareko urbanizazio pribatuaren kota maila berean egotea.

50. artikulua.—*Urbanizazioaren baldintzak*

Eraikuntza bakoitzaren lizentzia lortu ahal izateko beharrezkoa da urbanizazioaren proiektu osagarria aurkeztea, azpizona osoari baitagokio. Proiektuan frogatu egin behar da eraikuntzaren asentatze egokia (urbanizazioari dagokionez), eta urbanizazioaren azpiegiturekiko eta kanpoko bide-sareekiko lotura.

51. artikulua.—*Sotoen eta erdisotoen eraikuntza-baldintzak*

Garaje-, trasteleku-, txoko-erabilera izango dute (besteak beste) soto eta erdisotoek, eta, orokorrean, beheko solairuaren azpian eraikitzen diren toki guztiek. Beraz, debekatuta dago horiei etxebizitza-,komertzio- edo bestelako zerbitzu-erabilera ematea. Toki horien ageriko fatxadaei, fatxada lauei ematen zaien tratamendu bera emango zaie (harrizko materiala, geruza bakarrekoa, blokezko edo plakazko estaldura, blokeen fatxadengandik ezberdinak). Eraikuntza horietarako baimenduta dauden baoek honakoak edukiko dituzte xedetzat: ibilgailuen sarrera, larrialdietako irteerak eta aireztapen-baoak (saretekin babestuak).

52. artikulua.—*Merkataritzarako ekipoa*

Sektoreko merkataritza ekipoa, ahal bada, eraikuntzen mendebaldeko mugetan kokatuko da, beheko solairuan. Eraikuntzaren mugetako edozein aldetatik egin daiteke sarrera; betiere, irisgarritasunari buruzko arauak errespetatu behar dira. Ekipamendu horrek hartuko duen azalera zehaztea eraikuntza-proiektuari dagokio; gutxienez, 400 m²ko sabai eraikigarria izango du azalerak.

4. ATALA

IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA DUTEN AZPIZONETAKO DATU URBANISTIKOEN FITXA

53. artikulua.—*Irabazizko aprobetxamendua duten azpizonen fitxa urbanistikoa*

1. Azpizona pribatuetako lur-sailetan, sestra gainean, gehienezko eraikigarritasun urbanistikoa honako hau da, plan honetako antolamendu xehatuaren arabera: (1.742,60 m² + 69.741,02 m²) x 0,3 m² sabai eraikigarrian/m² lurrean = 21.445,08 m² eraikiak edo sabai eraikigarrian.

2. Ondorengo taulan, banan-banan, azpizona guztien zerrenda dago. Zerrendan, honako datuak azaltzen dira: azalera, erabilera nagusia, eraikigarritasun urbanistikoa sestra gainean eta etxebizitza-kopurua. Gainera, etxebizitza libretarako eta babes ofizialeko etxebizitzetarako (BOE) zuzenduta dauden partzelen totala dago, eta baita, eraikigarritasun urbanistikoaren totala eta Ubedene sektorean egin daitezkeen etxebizitza kopuru maximoa ere.

Artículo 48.—*Vuelos*

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

Artículo 49.—*Condiciones especiales de la planta baja*

1. La cota de planta baja de cada edificio medida en su punto más elevado, será como máximo 1,50 superior a la cota máxima de la acera del Sistema local viario, EJE 1, en el punto citado. Esta cota podrá ser ajustada definitivamente mediante el correspondiente estudio de detalle o proyecto de urbanización.

2. En el espacio de la parcela privada residencial, situado entre la planta baja del edificio y el Sistema Local viario (SLV), se pueden establecer mesetas, rampas, escaleras, etc., siempre que se justifique su establecimiento en la eliminación de barreras arquitectónicas para alcanzar la cota de los portales, si las plantas bajas se sitúan sobreelevadas con respecto de la urbanización.

3. La planta baja de estos bloques se destina a uso residencial, pudiendo situar en su caso las viviendas a la misma cota de la urbanización privada a que dan frente.

Artículo 50.—*Condiciones de la urbanización*

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

Artículo 51.—*Condiciones de construcción de sótanos o semisótanos*

Los sótanos y semisótanos y en general los espacios construidos y ubicados bajo la planta baja, estarán destinados a garajes, trasteros, txokos, bodegas, etc. quedando prohibido el uso específico de vivienda, o el comercial y de servicios ajenos a las viviendas. La fachada visible de estos espacios será tratada como fachada plana, con materiales pétreos, tipo monocapa, bloque o aplacado, diferentes de las fachadas de los bloques, no permitiéndose más huecos que los correspondientes al acceso de vehículos, salidas de emergencia y huecos de ventilación en celosía o protegidos con rejillas.

Artículo 52.—*Equipo comercial*

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

SECCIÓN 4.ª

FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS DE LAS SUBZONAS LUCRATIVAS

Behin betiko onestea — Aprobación definitiva
Osoko Bilkuran onartua — acordada en Sesión Plenaria

Artículo 53.—*Ficha urbanística de las subzonas lucrativas*

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

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

2007/23/2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPENAREN TESTU BATEGINA (V1). UBEDENE SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEIOAKO UDALERRIA

UBEDENE PLAN PARTZIALAREN ANTOLAMENDU XEHATUTIK ERATORRITAKO AZPIZONEN ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOAREN DATUAK

Irabazizko aprobetxamenduaren hartzaileak diren azpizona pribatuak	Azpizonaren nomenklatura	Erabilera nagusia	Azalera m2tan	Eraikigarritasuna sestra gainean	Etxebizitza kopurua
Etxe atxiki libreen bizitegi-azpizona	EAE_AZ	Etxebizitza atxikia			
	EAE_AZ-1	Etxebizitza atxikia	1.400,38	432,00	3
	EAE_AZ-2	Etxebizitza atxikia	2.148,35	864,00	6
	EAE_AZ-3	Etxebizitza atxikia	1.477,07	1.008,00	7
Etxebizitza atxiki libreen bizitegi-azpizona totala	EAE_AZ	Etxebizitza atxikia	5.025,80	2.304,00	16
Bi bizitzako etxebizitzen bizitegi-azpizona	BBE_AZ	Bi bizitzako etxebizitza			
	BBE_AZ-1	Bi bizitzako etxebizitza	1.550,52	328,00	2
	BBE_AZ-2	Bi bizitzako etxebizitza	1.978,37	656,00	4
	BBE_AZ-3	Bi bizitzako etxebizitza	1.794,44	656,00	4
	BBE_AZ-4	Bi bizitzako etxebizitza	3.639,36	1.312,00	8
	BBE_AZ-5	Bi bizitzako etxebizitza	1.893,70	656,00	4
	BBE_AZ-6	Bi bizitzako etxebizitza	1.236,61	328,00	2
	BBE_AZ-7	Bi bizitzako etxebizitza	2.816,89	984,00	6
	BBE_AZ-8	Bi bizitzako etxebizitza	1.854,38	656,00	4
	BBE_AZ-9	Bi bizitzako etxebizitza	7.689,13	1.832,52	11
	BBE_AZ-10	Bi bizitzako etxebizitza	2.397,81	600,00	4
Bi bizitzako etxebizitzen bizitegi-azpizona totala	BBE_AZ	Bi bizitzako etxebizitza	26.851,21	8.008,52	49
Familia bakarreko etxebizitzen bizitegi-azpizona	FBE_AZ	Familia bakarreko etxebizitza			
	FBE_AZ-1	Familia bakarreko etxebizitza	837,36	192,52	1
Familia bakarreko etxebizitzen bizitegi-azpizona totala	FBE_AZ	Familia bakarreko etxebizitza	837,36	193	1
Etxebizitza libreen bizitegi-azpizona totala	EAZ	Etxebizitza librea	32.714,37	10.505,04	66,00
Babes ofizialeko etxebizitzen bizitegi-azpizona	BOE_EAZ	BOE etxebizitza			
	BOE_EAZ-1	BOE etxebizitza	7.184,25	10540	124
Merkataritza-erabilerarako eraikigarritasuna		Merkataritza		400	
Babes ofizialeko etxebizitzen bizitegi-azpizona totala	BOE_EAZ	BOE etxebizitza	7184,25	10940	124
Oin berriko eraikuntzen bizitegi-azpizona totala	EAZ	Etxebizitza	39.898,62	21.445,04	190

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

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

Subzonas privadas receptoras del aprovechamiento lucrativo	Nomenclatura de subzona	Uso característico	Superficie en m²	Edificabilidad sobre rasante	Número de viviendas
Subzona residencial de vivienda adosada libre	SZR_AD	Vivienda adosada			
	SZR_AD-1	Vivienda adosada	1.400,38	432,00	3
	SZR_AD-2	Vivienda adosada	2.148,35	864,00	6
	SZR_AD-3	Vivienda adosada	1.477,07	1.008,00	7
Total subzona residencial de vivienda adosada libre	SZR_AD	Vivienda adosada	5.025,80	2.304,00	16
Subzona residencial de vivienda bifamiliar	SZR_BF	Vivienda bifamiliar			
	SZR_BF-1	Vivienda bifamiliar	1.550,52	328,00	2
	SZR_BF-2	Vivienda bifamiliar	1.978,37	656,00	4
	SZR_BF-3	Vivienda bifamiliar	1.794,44	656,00	4
	SZR_BF-4	Vivienda bifamiliar	3.639,36	1.312,00	8
	SZR_BF-5	Vivienda bifamiliar	1.893,70	656,00	4
	SZR_BF-6	Vivienda bifamiliar	1.236,61	328,00	2
	SZR_BF-7	Vivienda bifamiliar	2.816,89	984,00	6
	SZR_BF-8	Vivienda bifamiliar	1.854,38	656,00	4
	SZR_BF-9	Vivienda bifamiliar	7.689,13	1.832,52	11
	SZR_BF-10	Vivienda bifamiliar	2.397,81	600,00	4
Total subzona residencial de vivienda bifamiliar	SZR_BF	Vivienda bifamiliar	26.851,21	8.008,52	49
Subzona residencial de vivienda unifamiliar	SZR_UF	Vivienda unifamiliar			
	SZR_UF-1	Vivienda unifamiliar	837,36	192,52	1
Total subzona residencial de vivienda unifamiliar	SZR_UF	Vivienda unifamiliar	837,36	193	1
Total subzonas residenciales de vivienda libre	SZR	Vivienda libre	32.714,37	10.505,04	66,00
Subzona residencial de vivienda de protección oficial	SZR_VPO	Vivienda VPO			
	SZR_VPO-1	Vivienda VPO	7.184,25	10540	124

Behin betiko onartua
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
aprobada en Sesión Plenaria
28 FEB 2008
Leioa,
LA SECRETARIA / EL SECRETARIO

Subzonas privadas receptoras del aprovechamiento lucrativo	Nomenclatura de subzona	Uso característico	Superficie en m²	Edificabilidad sobre rasante	Número de viviendas
Edificabilidad destinada al uso de comercio		Comercio		400	
Total subzona residencial de vivienda de protección oficial	SZR_VPO	Vivienda VPO	7184,25	10940	124
Total subzonas residenciales con edifición de nueva planta	SZR	Vivienda	39.898,62	21.445,04	190

5. ATALA

BIZITEGI-AZPIZONA FINKATURAKO ORDENANTZA ESPEZIFIKOAK

54. artikulua.—*Oinarrizko xedapenak*

1. Azpizona hau finkatutzat hartzen da. Jadanik eraikita dauden eraikuntzak «onartutako eraikuntzatzat» hartzen dira, eta, bertan, ordenantza arautzaile hauetako 40.1 artikuluan azaltzen diren lanak egitea onartuta dago. Sabai eraikigarria zabaltzea, ordea, ez dago baimenduta.

2. Eraikuntza bat bota edo ordeztu egiten bada, posible da beste eraikuntza bat eraikitzea; betiere, bete egin behar dira plan partzialeko eraikigarritasuneko ordenantza orokorrak, «etxebizitza libreetako bizitegi-azpizonetako ordenantza espezifikoak», eta O.2 planoko («Zuinketa. Eraikuntza-lerrokadurak») determinazio grafikoak. Kasu horretan, sestra gainean eraiki daitekeen azalera kopurua izango da: partzela bakoitzaren azalera 0,3 m²t/m² koefizientea. Azalera hori bera da «Ubedene sektoreko gainerako azalerak» azalerari aplikatutakoa, G.1 planoan definitua (irabazizko aprobetxamendua duten azaleren zehaztapena).

Leioan, 2008ko azaroak 5ean.—Alkatea, Eneko Arruebarren Elizondo

(II-8360)

SECCIÓN 5.ª

ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA SZRC

Artículo 54.—*Determinaciones básicas*

1. Esta Subzona se considera consolidada. Las edificaciones existentes se consideran «Edificaciones toleradas», permitiéndose en ellas las obras indicadas en el artículo 40.1 de estas ordenanzas reguladoras, pero no las de ampliación de la superficie de techo.

2. En caso de que por cualquier razón se derribara o sustituyera la edificación existente, se podrá proceder al levantamiento de una nueva edificación, que deberá cumplir las ordenanzas generales de edificación del plan parcial, así como las «Ordenanzas específicas para las Subzonas residenciales de vivienda libre» y las determinaciones gráficas del plano O.2 titulado «Replanteo. Alineaciones de la edificación». La edificabilidad máxima sobre rasante en este caso, será el resultado de multiplicar la superficie de cada parcela por el coeficiente 0,3 m²t/m²s, idéntico al aplicado a la superficie del «Resto de las superficies del Sector Ubedene» definida en el plano G.1 titulado «Concreción de las superficies con aprovechamiento lucrativo».

En Leioa, a 5 de noviembre de 2008.—El Alcalde, Eneko Arruebarren Elizondo

(II-8360)

Basauriko Udala

JAKINARAZPENA

2008ko abuztuaren 14an alkateak ondoko zenbakidun dekretua egin du:

«Basauri udalerriko kaleetan aske ibiltzen diren animaliak batzeko zerbitzuak ondokoaren berri ematen du:

1.—2008ko otsailaren 28an zerbitzu honek Basauriko udalerrian zehar aske eta gora eta behera ibiltzen zen txakur bat harrapatu eta batu zuen. Egun berean txakurraren jabea zena, Francisco Ponce Brazo jaunak txakurra hartu eta eraman egin zuen udal txakurtegitik.

2.—Martxoaren 23an, zerbitzu honek txakur bera harrapatu eta batu egin zuen. Txakurraren jabearekin harremanetan sartu eta hainbat egun igaro ondoren, jabea berak txakurra bere kargura ez zuela hartuko adierazi zuen etengabe alde egiten zuelako. Txakurra bere kargura hartu behar zuela jakinarazi genion.

3.—Egiazta daitekeen era erabiliz eta Txakurrak edukitzeko baldintzak arautzen dituen EAE-ren 101/2004 dekretuak xedatzen duena betez, apirilaren 7an eta burofax bitartez animalia bere kargura hartu behar duela jakinarazi genion.

4.—Jakinarazpen jaso eta hurrengo egunean jabeak biltze zerbitzuarekin harremanetan ezarri zen eta txakurra bere kargura ez zuela hartu nahi, aurretik esan zuela jadanik, argudiatu zuen. Zerbitzu honek txakurra udal zerbitzuan utzi ahal izateko egin beharreko urratsak eta prozedura azaldu zizkion berriro. Besteak beste zentrotik igarotzea eta animalia emateko bete beharreko dokumentuak gauzatzea.

Gaur egun, animaliaren jabea den Francisco Ponce Brazo jaunak, dagozkion erantzukizunak behar moduan ezagutu arren, animaliarengana duen ardurari muzin egiten jarraitzen dio

Ayuntamiento de Basauri

NOTIFICACIÓN

Con fecha 14 de agosto de 2008, la Alcaldesa ha dictado el siguiente Decreto n.º:

«Por el servicio de recogida de animales en la vía pública del municipio de Basauri se informa de lo siguiente:

1.º—Con fecha 28 de febrero de 2008 proceden a retirar un perro que se encuentra vagando por el municipio de Basauri. Ese mismo día, su propietario don Francisco Ponce Brazo procede a su retirada de las dependencias del servicio canino municipal.

2.º—Con fecha 23 de marzo el servicio retira nuevamente el mismo perro vagando de nuevo por el municipio. Puestos en contacto con el propietario del perro, éste después de pasar varios días desde la llamada, indica que no está dispuesto a continuar con el perro ya que se le escapa continuamente. Se le comunica que tiene que hacerse cargo del perro.

3.º—Con fecha 7 de abril y mediante burofax se le notifica, de forma fehaciente, como indica el Decreto 101/2004, de Tenencia de Animales de la Especie Canina en la C.A.P.V. para que se haga cargo del animal.

4.º—Al día siguiente de recibir la notificación, el propietario contactó con el servicio argumentando que él ya había comunicado que no quería seguir con el perro. El servicio, nuevamente, explica los pasos que debe seguir con el fin de poder entregar el animal al servicio municipal, los cuales pasan por personarse en el centro y formalizar los documentos oportunos de entrega de la mascota.

Al día de la fecha el dueño del animal don Francisco Ponce Brazo, sigue haciendo caso omiso de sus obligaciones respecto de su mascota estando perfectamente informado de ellas.

Betin,betiko onestea Aprobación definitiva
Orden Foral 1.1/2019, de 28 de enero, del Diputado de Territorio y Planificación Territorial
28 FEB 2019

ANEXO II. CONVENIO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR UBEDENE

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

2017/H/00022 agiria

Expdte: 2017/H/00022

LEIOAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREKO 34-UBEDENE SEKTOREAREN HIRIGINTZA GARAPENERAKO HITZARMENA

CONVENIO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR 34-UBEDENE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEIOA

Leioan, 2017ko apirilaren 26an

En Leioa, a 26 de abril de 2017

BILDU DIRA

Alde batetik, Joseba Cedrun Ibarra jn., adinez nagusia, bere NANa da 78.868.142-S eta egintza honetan "CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, SA" merkataritza-sozietatearen izenean eta ordezkari gisa dihardu. Sozietatearen IFK da A20040598 eta helbidea Lugaritz Ibilbidea, 21 zk. Donostia (Gipuzkoa) epe mugagabez Donostiako Felix Ruiz Camara Notario jaunak 1984ko urtarrilaren 28an emandako Eskrituraren arabera eratu zena, Gipuzkoako Merkatal Erregistroaren 1185 tomo 215 orria ss 3683 orrialde 10. Inskripzioaren arabera. Egintza honetarako ahalduntzen du 2006ko martxoaren 23an Donostiako Notario den Digo Maria Granados Asensio jaunaren aurren emandako botereak (997 protokolo zk duena).

Eta, bestetik, MARÍA DEL CARMEN URBIETA GONZÁLEZ andrea, Leioako alkate-udalburua. Egintza honetan LEIOAKO UDAL TXIT ARGIAREN izenean eta ordezkari gisa dihardu. Erakundearen helbidea da 48940 Leioa, Elexalde Etorbidea 1, eta IFK P4806400J Egintza honetarako 2015.eko ekainaren 13ko Udalbatzaren akordioak ahalduntzen du.

Bi aldeek aitortzen diote elkarri HIRIGINTZAKO HITZARMEN hau egiteko behar besteko gaitasuna eta legitimazioa, eta honakoa

REUNIDOS

De una parte, D. Joseba Cedrún Ibarra mayor de edad, provisto de D.N.I. nº 78.868.142-S, actuando en nombre y representación de la mercantil "CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.A.", con C.I.F. nº A20040598, domiciliada en Paseo de Lugaritz nº 21, 21018 Donostia (Gipuzkoa), constituida por tiempo indefinido en virtud de la escritura otorgada el 28 de enero de 1984 ante el Notario que fue de San Sebastián Don Félix Ruíz Cámara, e inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa en el tomo 1.185 folio 215 hoja nº ss 3.683 inscripción 10ª. Sus facultades para este acto dimanan del poder otorgado a su favor el día 23 de marzo de 2.006 ante el Notario de San Sebastián Don Diego María Granados Asensio (nº 997 de protocolo).

DÑA. MARÍA DEL CARMEN URBIETA GONZÁLEZ, Alcaldesa-Presidenta de Leioa, actuando en nombre y representación del Iltmo. AYUNTAMIENTO DE LEIOA, con domicilio en 48940 de Leioa, Elexalde Etorbidea nº 1, y C.I.F. P4806400J quien actúa facultada para este acto en virtud de acuerdo de Pleno de de fecha 13 de junio de 2015.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad y legitimación para suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO y, al efecto

ADIERAZTEN DUTE

LEHENA.- AURREKARIAK

Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak, Lurzoru Urbanizagarri Programatuan mugatutako sektoreen artean "Ubedene" izenekoa mugatzen du. 34 zenbakiarekin dago identifikatuta, orokorrean egoitzetarako erabiltzeko da eta Plan Orokorraren indarraldiko lehenengo lau urteetan garatzea zegoen aurreikusita. Araubidea 2001eko ekainaren 4ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean, 106 zenbakian,

DICEN

PRIMERO.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Leioa delimita, entre los Sectores que demarca en el Suelo Urbanizable Programado, el denominado "Ubedene", identificado con el número 34, con un uso global Residencial y cuyo desarrollo fue previsto para el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, cuya normativa fue publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 106, de 4 de junio de 2001.

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria 28 FEB 2019 IDAZKARIA / EL SECRETARIO

argitaratu zen.

Sektorearen Antolamendu Xehatua dagokion Plan Partzialean jaso zen, 2008ko irailaren 18ko osoko bilkuraren 9. akordioaren bitartez onartu zen behin betiko, eta araubidea 2008ko azaroaren 18ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

Bestalde, Sektoreak Urbanizatzeko Jarduketa Programa du, alkatearen 2009ko martxoaren 18ko 218/09-OT Dekretuaren bitartez behin betiko onartua, eta araubidea 2009ko apirilaren 6ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

Higiezinen sektoreak jasan duen krisialdi larriarekin zerikusia duten hainbat gorabeherak eraginda, Sektorearen antolamendua garatu bazen ere, hirigintza kudeatzeko prozesua ez zen gauzatu, eta oraindik hasi gabe daude, beraz, dagokion Birpartzelazio Proiektua eta ondorengo Urbanizazio Proiektua tramitatu eta onartzeko lanak.

BIGARRENA.- EGUNGO EGOERA

"Construcciones Sukia SA" merkataritza-sozietateaospe handiko enpresa da higiezinen sustapenaren arloan, eta Sektorearen hirigintza-garapenari ekiteko interesa erakutsi du. Helburu horrekin kontratatu ditu hainbat profesional eragiketa behar bezala bideratu ahal izateko baldintzak zehazteko, bere garaian Sektorerako onartutako Plan Partzialak diseinatutako Antolamendu Xehatuko oinarrizko parametroak aldatu gabe.

Aldi berean, merkataritza-sozietatea negoziatzen aritu da Banku Berregituraketatik datozen Aktiboak Kudeatzeko Sozietatea SArekin. Sozietate hori 34-Ubedene Sektoreari atxikitako hainbat lurzatiren egungo jabea da. Negoziazioen ondorioz lurzati horiek erosteko akordio bat lortu da, eta horrekin lurzati horiek erosi dituen merkataritza-sozietateak Sektorearen hirigintza-garapeneko prozesua gidatu ahal izango du.

Hala ere, finantziazioa lortzeko zailtasunek eta eremuan etxebizitza-eskaera kaudimendunik ez izateak eskatzen dute, prozesuari ekiteko ezinbesteko baldintza gisa, nolabait ere bermatzea prozesua oinarrizko parametro batzuen arabera garatuko dela eta hirigintzako dagozkion tresnak garatzean eta tramitatzean ez direla aldatuko. Hori ziurtatzeko elkarrekiko hainbat konpromiso hartu behar dituzte agertutako aldeek.

La Ordenación Pormenorizada de dicho Sector fue recogida en el correspondiente Plan Parcial, que mereció aprobación definitiva a través del acuerdo plenario nº 9, de fecha 18 de septiembre de 2008, publicándose su normativa en el Boletín Oficial de Bizkaia de fecha 18 de noviembre de 2008.

Asimismo, el Sector cuenta con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente en virtud del Decreto de Alcaldía nº 218/09-OT, de fecha 18 de marzo de 2009, cuya normativa fue publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia de 6 de abril de 2009.

Sin embargo, diversas vicisitudes relacionadas con la grave crisis atravesada por el sector inmobiliario, motivaron que, una vez desarrollada la Ordenación correspondiente al Sector, no se acometiera el proceso dirigido a su gestión urbanística, sin que hasta la fecha se hayan iniciado los trabajos dirigidos a la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, y ulterior Proyecto de Urbanización.

SEGUNDO.- SITUACIÓN ACTUAL

La mercantil "Construcciones Sukia, S.A.", empresa de reconocido prestigio en el sector de la promoción inmobiliaria, ha mostrado interés en iniciar el proceso de desarrollo urbanístico del Sector, a cuyo fin, ha contratado los servicios de distintos profesionales en orden a determinar los condicionantes que puedan viabilizar el buen fin de la operación, sin alterar los parámetros básicos de la Ordenación Pormenorizada diseñada por el Plan Parcial en su día aprobado para el Sector.

Paralelamente, la mercantil compareciente ha desarrollado un proceso de negociaciones con la "Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A.", actual propietaria de diversas fincasadscritas al Sector 34-Ubedene, que han fructificado en un acuerdo de adquisición de las mismas, que permite a la mercantil adquirente liderar el proceso de desarrollo urbanístico del Sector.

Sin embargo, las dificultades para obtener financiación y la inexistencia de una demanda de viviendas solvente en la zona, exigen, como requisito imprescindible para iniciar el proceso, la garantía de que el mismo se desarrollará sobre unos parámetros básicos que no sufran modificaciones durante el desarrollo y tramitación de los instrumentos urbanísticos pertinentes, lo que debe asegurarse mediante la asunción de una serie de compromisos recíprocos entre las partes comparecientes.

Behin betiko onartua
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa
EL SECRETARIO

Adierazi behar da kontuan hartu behar den parametro nagusia, Sektorearen eraikigarritasuna, ez dela handituko planteamendu berrian; izan ere, garapen berriaren helburua ez da m2 eraikigarriak gehitzea, baizik eta tipologia aldatzea eta indarrean dagoen Plan Partzialean aurreikusitako dentsitate txikiko eraikigarritasuna blokeko eraikigarritasun bihurtzea, pentsatzen baita tipologia horretan herritarren sektore zabalagoaren espektatibak sartzen direla.

Helburu horrekin egin dute aldeek LEIOAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREKO 34-UBEDENE SEKTOREAREN HIRIGINTZA GARAPENERAKO HITZARMENA, eta ezarri dituzte honako

KLAUSULAK

LEHENA.- XEDEA

Hirigintzako Hitzarmen honen xedea da Leioako Udalaren eta Construcciones Sukia SA sozietatearen artean adostuta jasotzea 34-Ubedene Sektorearen hirigintza-garapena nola gauzatuko den, eta, horretarako, elkarrekiko asumitzen dituzten konpromisoak ezarri dituzte. Konpromiso zehatzak ondorengo klausuletan daude zehaztuta.

BIGARRENA.- CONSTRUCCIONES SUKIA SAk BERE GAIN HARTZEN DITUEN BETEBEHARRAK

Construcciones Sukia SAkhonako betebehar hauek hartzen ditu bere gain Leioako Udalaren aurrean:

1.- Plan Partziala aldatzea.

Merkataritza-sozietateak hitzematen du onartutako Plan Partzialaren aldaketa bat aurkeztuko duela Leioako Udalean. Bertan higiezinen merkatuaren egungo egoerarekin bat datorren Antolamendu Xehatua jasoko da, eta aurreikusitako erabilera bakoitzerako Plan Partzialean indarrean dauden eraikigarritasun fisikoak mantendu egingo dira; honakoak dira:

- Eraikigarritasun fisikoa BPE erabileran: 10.540,00 m²c
- Eraikigarritasun fisikoa merkataritzako erabileran: 400,00 m²c
- Eraikigarritasun fisikoa etxebizitza librean:

Cabe reseñar que el parámetro principal a tener en consideración, la edificabilidad del Sector, no se ve incrementada en este nuevo planteamiento ya que el objetivo del nuevo desarrollo no se centra en aumentar los m2 edificables, sino en modificar su tipología, transformando la edificabilidad de baja densidad prevista en el Plan Parcial vigente, en edificabilidad en bloque, entendiendo que esta tipología tiene cabida en las expectativas de un sector más amplio de ciudadanos.

A tal fin, las partes formalizan el presente CONVENIO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR 34-UBEDENE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEIOA, lo que lleva a efecto con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO

Constituye el objeto del presente Convenio Urbanístico determinar de forma consensuada entre el Ayuntamiento de Leioa y "Construcciones Sukia, S.A.", la forma en que ha de procederse al desarrollo urbanístico del Sector 34-Ubedene, estableciendo los compromisos que mutuamente asumen a tal fin, cuya concreción se contiene en las estipulaciones que seguidamente se exponen.

SEGUNDA.- OBLIGACIONES QUE ASUME "CONSTRUCCIONES SUKIA, S.A."

"Construcciones Sukia, S.A." asume ante el Ayuntamiento de Leioa, las siguientes obligaciones:

1º.- Modificación del Plan Parcial.

La mercantil compareciente se compromete a presentar ante el Ayuntamiento de Leioa una modificación del Plan Parcial aprobado, que contemple una Ordenación Pormenorizada más acorde a la situación actual del mercado inmobiliario, manteniendo las edificabilidades físicas previstas en el Plan Parcial vigente para cada uno de los usos previstos, y que son:

- Edificabilidad física en uso de BPE.P.P.: 10.540,00 m²c
- Edificabilidad física en uso comercial: 400,00 m²c
- Edificabilidad física en Vivienda Libre:

Behin-behiko onartze
Aprobación provisional

Behin-betiko onartze
Aprobación definitiva

Ordezkaritza Batzarraren onartua
Acordada por la Comisión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

EL SECRETARIO

10.505,08 m²c

GUZTIRA 21.445,08 m²c

Eraikigarritasunak Plan Orokorrean, dagozkion obra-lizentzien datan indarrean dagoen testuan, adierazitakoari jarraituz zenbatuko dira.

Era berean, aurreikusitako erabileren ponderazio-koefiziente hauek zehaztuko dira:

BPE.: 1,00

E. Librea: 1,59

Merkat.: 1,13

Koefiziente horiek gutxi gorabeherakoak izango dira, eta dagokion Birpartzelazio Proiektuan adierazten direnak izango dira lotesleak.

2.- Urbanizatzeko Jarduketa Programa aldatzea.

Construcciones Sukia SA sozietateakhitzematen du Plan Partzialaren aldaketara egokitzeko beharrezkoa den Urbanizatzeko Jarduera Programa aldatzeko agiria aurkeztuko duela Leioako Udalean.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 152 artikuluan jartzen du urbanizatzeko jarduketa-programak arautu eta antolatuko duela, behar izanez gero faseetan, sektorearen garapena eta egikaritzea, eta, horretarako, honako zehaztapen hauek egingo dituela:

a) Kasuan kasuko jarduketa integratuen identifikazioa; beharrezkoa bada, jarduketon xede den egikaritze unitatea edo unitateak mugatu ahal izango ditu, edo mugaketa hori aldatu.

b) Egikaritze publikorako edo pribaturako araubidea eta egikaritze horren sistema.

c) Jarduera integratuak exekutatzeko zehaztapen juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak, eta, nolanahi ere, jarduketa horren gutxieneko edukien erregulazioa.

d) Egin beharreko obra guztiak eta urbanizatze-karga guztiak, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako kalkulua.

e) Urbanizazio-obrak eta, halakorik baldin badago, eraikuntza-lanak egiteko denboraren programa.

10.505,08 m²c

TOTAL 21.445,08 m²c

Las edificabilidades se computarán de acuerdo con lo señalado en Plan General, en su redacción vigente a la fecha de concesión de las correspondientes Licencias de Obras.

Asimismo, se fijaránlos siguientes coeficientes de ponderación de los usos previstos:

V.P.O.: 1,00

V.Libre: 1,59

Comercial: 1,13

Estos coeficientes tendrán carácter orientativo, siendo los vinculantes los que se señalen en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

2º.- Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.

"Construcciones Sukia, S.A." se compromete a presentar ante el Ayuntamiento de Leioa el documento de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, necesario para su adaptación a la modificación del Plan Parcial.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, el programa de actuación urbanizadora regulará y organizará, en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución del sector, estableciendo al efecto:

a) La identificación de las actuaciones integradas a que se refiera, pudiendo realizar o modificar, en su caso, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución que constituyen su objeto.

b) El régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de actuación.

c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.

d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.

e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

Onartu Bilkuran ondorian — Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa

LA / EL SECRETARIO

3.- Birpartzelazio Proiektua.

Merkataritza Sozietateak hitzematen du mugatutako egikaritze unitatearen edo unitateen hirigintza kudeatzeko dagokion Hitzarmena aurkeztuko duela Leioako Udalean, eta Hitzarmen Batzarra eratu eta Bilboko Foru Aldundiaren mende dagoen Hirigintza Intereseko Elkarteen Erregistroan izena eman arte egin beharreko tramiteak egingo dituela.

Aurrean adierazitakoa egin ondoren, Construcciones Sukia SAk dagokion Birpartzelazio Proiektua egingo du eta Hitzarmen Batzarrak onartzeko aurkeztuko du Udalean aurkeztu aurretik, eta proiektuaren tramitazioa sustatuko du behin betiko onartu eta Jabetzaren Erregistroan jaso arte.

4.- Lurra lagatzea

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 25.1.b)-2.a artikuluan jartzen duenari jarraituz, merkataritza-sozietateak hitzematen du doan lagako dizkiola Leioako Udalari, alde batetik, bideak, parke eta lorategi publikoak, kirol, jolas eta aisialdirako gune publikoak, kulturarako eta irakaskuntzarako instalazio publikoak, babespeko bizitegi-zuzkidurak –hala badagokio–, horiek guztiak egiteko izendatuta dauden lurzoru eta eskubide guztiak; eta orobat, plangintzan aurreikusitako gainerako zuzkidura eta zerbitzu publikoetarako behar direnak. Eta beste aldetik, sistema orokorren saretik jarduketari atxikita dauden osagaiak egikaritzeko behar den lurzoru guztia.

5.- Komunitateak hirigintzako ekintzak sortutako gainbalioetan parte hartzea

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 25.1.b)-2.b artikuluan jartzen duenari jarraituz, merkataritza-sozietateak hitzematen du doan lagako diola Leioako Udalari hirigintzako ekintzak sortutako gainbalioetan komunitatearen parte-hartzeari dagokion lurzorua edo, hala badagokio, diru-zenbatekoa, legearen 27. artikuluan ezarritakoaren arabera.

6.- Urbanizazio-obrak

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 25.1.b)-2.c artikuluan jartzen duenari jarraituz, merkataritza-sozietateak hitzematen du, birpartzelazio-prozesuan esleitutako aprobetxamenduaren arabera proportzioan dagokion zatian, jarduketa horri dagozkion urbanizazio-obra guztiak ordainduko dituela, eta, hala badagokio,

3ª.- Proyecto de Reparcelación.

La mercantil compareciente se compromete a presentar ante el Ayuntamiento de Leioa el oportuno Convenio para la gestión urbanística de la o las Unidades de Ejecución que se delimiten, y a realizar los trámites necesarios hasta la constitución de la Junta de Concertación y su inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Diputación Foral de Bizkaia.

Realizado lo anterior, "Construcciones Sukia, S.A." redactará y someterá a la aprobación de la Junta de Concertación, para su ulterior presentación ante el Ayuntamiento, del correspondiente Proyecto de Reparcelación, impulsando su tramitación hasta alcanzar su aprobación definitiva e inscripción en el Registro de la Propiedad.

4ª.- Cesión de suelo

De acuerdo con lo señalado en el artículo 25.1.b)-2.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, la mercantil compareciente se compromete a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Leioa todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes, dotación residencial protegida, en su caso, y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento, así como de todo el suelo preciso para la ejecución de los elementos de la red de sistemas generales adscritos a la actuación a efectos de su obtención o ejecución.

5ª.- Participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística

De acuerdo con lo señalado en el artículo 25.1.b)-2.b) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, la mercantil compareciente se compromete a ceder gratuitamente al Ayuntamiento Leioa el suelo o, en su caso, la cantidad económica, correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, según lo dispuesto en el artículo 27 de la misma.

6ª.- Obras de urbanización

De acuerdo con lo señalado en el artículo 25.1.b)-2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, la mercantil compareciente, en la parte que proporcionalmente le corresponda de acuerdo al aprovechamiento adjudicado en el proceso reparcelatorio, se compromete al costeamiento de todas las cargas de urbanización y, en su caso,

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019
Leioa
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

jarduketa-eremuko obrak, eremu horretako eta loturako azpiegituren eta zerbitzuen obrak epe barruan egikarituko dituela. Orobat, hitzematen du eremu horretan lehendik zeuden azpiegiturak ere sendotu eta handituko dituela, eta hori nahiz eta eremutik kanpo egon, baldin eta jarduketari atxikita badaude hartarako beharrezkoak izateagatik, eta nahiz eta izaera orokorrekoak izan jarduketakoa baino eremu handiagoak hartzeagatik. Hori guztia indarrean dagoen plangintzaren arabera.

HIRUGARRENA.- LEIOAKO UDALAK BERE GAIN HARTZEN DITUEN BETEBEHARRAK

1.- Tramitazioa

34-Ubedene Sektorerako Plan Orokorrean aurreikusitakoa egikaritzeko behar diren eta Construcciones Sukia SAk sustatzen dituen hirigintza-tresnak tramitatu eta behin betiko onartzea, zehazki, 34-Ubedene Sektorearen Plan Partzialaren aldaketa, Urbanizatzeko Jarduketa Programaren aldaketa, Birpartzelazio Proiektua eta Unitatearen Urbanizazio Proiektua.

2.- Urbanizazio-obrak

Aurreko klausulan adierazitako urbanizazio-obrak jasotzea amaitutakoan. Jasotze hori ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 198. artikuluan jartzen duenari jarraituz egingo da.

LAUGARRENA.- IRAUPENA ETA ERAGINKORTASUNA

Hitzarmen hau sinatzen den egunetik geratuko dira beroni lotuta bi aldeak, behin Leioako Udalak behin betiko testua onartu ondoren. Hitzarmena bertan jasotako jarduketak amaitu arte egongo da indarrean, nahiz eta bertan behera geratu ahal izango den hitzarmenenaren bidez aldeek bere gain hartutako betebeharretakoren bat ez betetzeagatik; egoera horretan hitzarmena bertan behera uzteko arrazoiak behar bezala adierazi beharko ditu dagokion aldeak.

BOSGARRENA.- APLIKATZEKOA DEN ARAUDIA

Hitzarmen honek jarraituko du ekainaren 30eko 2/206 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, Zazpigarren Xedapen Gehigarrian ezarritakoa, eta bertan berariaz xedatu gabeko guztian lege horretan hirigintza-hitzarmenei buruz xedatutakoari lotuko zaio.

ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, quedan adscritas a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquélla, todo ello de acuerdo al Planeamiento actualmente vigente.

TERCERA.- OBLIGACIONES QUE ASUME EL AYUNTAMIENTO

1ª.- Tramitación

Tramitar y aprobar definitivamente, cuantos instrumentos urbanísticos requiera la ejecución de las previsiones del Plan General vigente en el Sector 34 Ubedene promovidos por "Construcciones Sukia, S.A.", en particular, la Modificación del Plan Parcial del Sector 34-Ubedene, la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de la Unidad.

2ª.- Obras de urbanización

Recibir a su terminación las obras de urbanización referidas en la cláusula precedente, recepción que se realizará y formalizará en los términos previstos por el Art. 198 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

CUARTA.- DURACIÓN Y EFICACIA

El presente Convenio vinculará a las partes intervinientes a partir de su firma, previa aprobación de su texto definitivo por el Ayuntamiento de Leioa, y su duración se entenderá hasta la finalización de las actuaciones contempladas en el mismo, sin perjuicio de la posibilidad de resolución anticipada con motivo del incumplimiento de alguna de las obligaciones asumidas a través del mismo, lo que deberá ser debidamente motivado por la parte que pretenda su resolución.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
LA SECRETARIA/EL SECRETARIO

QUINTA.- NORMATIVA APLICABLE

El presente Convenio se regirá por lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y, en lo no previsto en dicho precepto, por lo establecido en dicho texto legal en materia de Convenios Urbanísticos.

Eta eragin guztietarako hala jasota gera dadin sinatu dira agiri honen bi ale, goian adierazitako lekuan eta egunean.

Y para que así conste a todos los efectos, se firma el presente documento, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.A.
P. P. Josebe Cedrún Ibarra

BIZKAIKO LEIOA ELIZATEKO UDALA
AYTO DE LEIOA (BIZKAIA)
Leioa

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

LEIOAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREKO 34-UBEDENE SEKTOREAREN HIRIGINTZA GARAPENERAKO HITZARMENA

CONVENIO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR 34-UBEDENE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEIOA

ANEXO III. SOLICITUD DEL REPRESENTANTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ASKARTZA

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Leioa
UDALA-AYUNTAMIENTO
www.leioa.eu

BIZKAIA LEIOAKO UDALA
AYTO. DE LEIOA BIZKAIA
EGUNA 2017eko irailak 11
FECHA septiembre 2017
IRTEERA
SALIDA NUM 3481

13-09-17

2017/H/00735 agiria

Urbanización Askartza (Sarriena 174-182) Jabeen Erkidegoaren izenean Miguel Quintana Raczka jaunak Udal honetan idazki bat aurkeztu du 2017.eko irailaren 5an 9404 sarrera zenbakiduna, 34-Ubedene Sektoreari dagokiona.

Idatzi honekin batera aurkeztutako bidaltzen da zu jakinarazteko eta egoki diren ondoreetarako.

Leioan, 2017.eko irailaren 6a,

Exp. 2017/H/00735

D. Miguel Quintana Raczka, en representación de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Askartza (Sarriena nums. 174 a 182) presenta escrito que tiene entrada en este Ayuntamiento el 5 de septiembre de 2017 y registro de entrada n° 9404 relativo al expediente del Sector 34-Ubedene.

A continuación se le da traslado del mismo para su conocimiento y efectos oportunos.

En Leioa, a 6 de septiembre de 2017

ALKATEA,

BIZKAIA LEIOA ALKATEA AYTO DE LA ANTEIGLESIA LEIOA

Sin.: Mª Carmen Urbieta González.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK
Asier Lanzeta Vicente jauna
Edificio Sukia – Pº Lugaritz, nº 21
20018 DONOSTIA (Gipuzkoa)

O. TECNICA

Ministerio de Hacienda y Función Pública
Reg. Gral. de la Subdel.Gob. en Bizkaia
ENTRADA
Nº Reg: 000006311e1702251891
Fecha: 01/09/2017 13:02:51

Ministerio de Hacienda y Función Pública
Reg. Gral. de la Subdel.Gob. en Bizkaia
SALIDA
Nº Reg: 000006311s1702083651
Fecha: 01/09/2017 13:02:51

LEIOAKO UDALA BIZKAIA AYUNTAMIENTO DE LEIOA
DATA FECHA 05 SET. 2017
ERREGISTRO NAGUSIA - REGISTRO GENERAL
SARRERA ENTRADA
ZK./Nº 9404

AL ILMO. AYTO. DE LA ANTEIGLESIA DE LEIOA

Miguel Quintana Raczka, actuando en su propio nombre y derecho y en la representación legal que ostenta de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ASKARTZA**; con domicilio en Leioa (48009), c/Sarriena, n.º 175-3.º dcha., con D.N.I. n.º 16.075.406-Q; ante el Área de Urbanismo del Ilmo. Ayto. de la Anteiglesia de Leioa comparece y, como mejor en derecho proceda, dice:

Primero.- Que es el presidente de la Comunidad de Propietarios de la finca denominada Urbanización Askartza (c/Sarriena, n.os 174 a 182, N.I.F. n.º H-48.512.156) sita en Leioa, lo que acreditará donde y cuando preciso fuere.

Segundo.- Que la Comunidad de Propietarios ha tenido conocimiento de la aprobación del Plan Parcial del sector residencial de Suelo Urbanizable Programado «Ubedene»; así como de la firma del «Convenio para el Desarrollo Urbanístico del Sector 34-Ubedene, del Plan General de Ordenación de Leioa» que se suscribió el día 26 de abril de 2017 entre el Ilmo. Ayto. de Leioa y la mercantil Construcciones Sukia Erainkuntzak, S.L.

Tercero.- Que estudiando la documentación gráfica del Plan Parcial en cuestión resulta que la delimitación del polígono comprende dos áreas de suelo propiedad de la finca y comunidad de propietarios Askartza que se señalan en el plano que se acompaña como **doc. n.º 1**.

Cuarto.- Que por dicho motivo, encontrándose terrenos de propiedad de la finca Askartza, procede que los titulares de estas dos áreas de terreno, que son los copropietarios de la finca en cuestión, sean incluidos en la relación de propietarios afectados por el sector a desarrollar.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Quinto.- Que en cualquier caso la compareciente desea dejar constancia escrita desde ahora que cualquier actuación urbanizadora y/o constructiva en las futuras parcelas de resultado del sector, deberá respetar escrupulosamente las distancias a los lindes de las fincas colindantes y el retranqueo que debe existir entre dichas fincas y las edificaciones que alberguen en el futuro.

Por todo lo anteriormente expuesto, la compareciente formula al Área de Urbanismo del Ilmo. Ayto. de la Anteiglesia de Leioa la siguiente

SOLICITUD: que tenga por presentado este escrito unto con el documento que lo acompaña, lo admita y tenga por formuladas las alegaciones que en él se contienen y, a su vista, acuerde de conformidad con lo solicitado, teniendo a la comunidad de propietarios Askartza por parte interesada en el expediente/s de desarrollo urbanístico del sector residencial de suelo urbanizable programado 34-Ubedene e incluyendo a dicha comunidad de propietarios en la relación de propietarios afectados por el sector; teniendo por causadas las alegaciones referentes a las distancias a linderos, parcelas, edificaciones existentes y retranqueos a los efectos oportunos; con todo lo demás que en derecho proceda.

En Leioa, a treinta y uno de agosto de dos mil siete.

El Presidente de la Comunidad de Propietarios,
Fdo.: Miguel Quintana Raczka.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

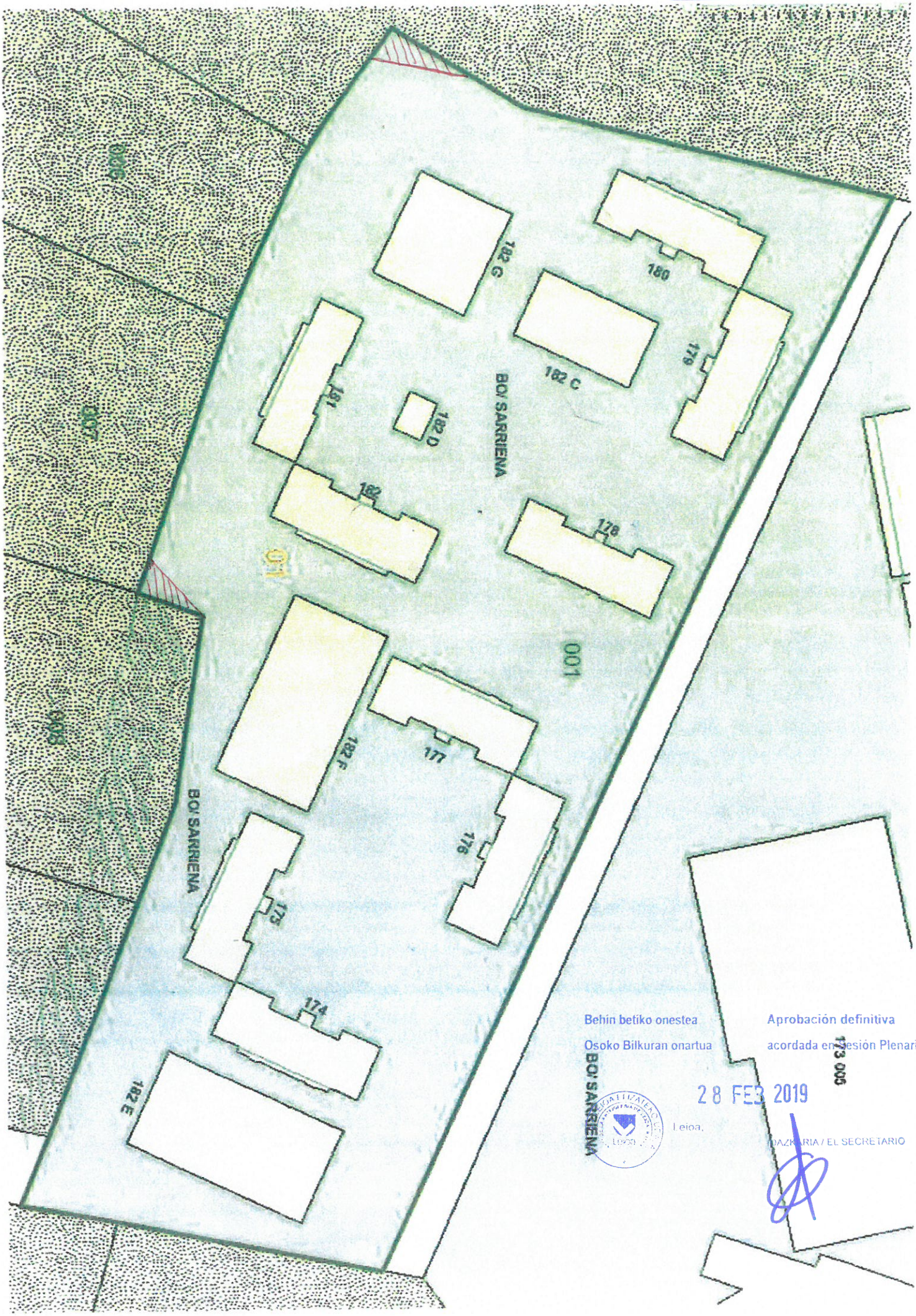
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Dor. Nº 1.-



Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ANEXO IV. DOCUMENTACIÓN DE LA TRAMITACIÓN PROCEDIMENTAL DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

O.T.

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

LEIOAKO UDALA BIZKAIA AYUNTAMIENTO DE LEIOA
DATA FECHA 27 SET. 2017
ERREGISTRO NAGUSIA - REGISTRO GENERAL
SARRERA ENTRADA
ZK./Nº 10633

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA
Ingurumen Sailburuordetza
Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACION TERRITORIAL Y VIVIENDA
Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Administración Ambiental

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO
INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
2017 IRA. SEP. 25

LEIOAKO UDALA
ELEXALDE AUZOA 1
48940 LEIOA

SARRERA IRTEERA
Zk. Zk. 340252

Erref.: EAES-059

Gaia: Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua: Leioako HAPOren 34 Ubedene sektoreko Plan Partzialaren Aldaketa.

2017ko uztailaren 27an, Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritzak goian adierazitako espedientearen ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozedurari hasiera emateko eskaera jaso du.

Ingurumen-ebaluazioaren arloan aplikatzekoa den araudiak ezartzen duenaren arabera, organo substantiboak ingurumen-organoari eskatu behar dio ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuari hasiera emateko eta, eskaerarekin batera, abenduaren 9ko ingurumen ebaluazioari buruzko 21/2013 Legearen 29. artikuluan aipatutako dokumentazioa aurkeztu behar du.

Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza honetako zerbitzu teknikoek eskaera aztertu ondoren, egiaztatu dute berak ez dituela betetzen esandako arauak ezartzen dituen betebeharrak. Beraz, eskaera osatu behar da honako alderdi hauetan:

- Eskaera-inprimakia, behar bezala beteta.
- Aurkeztutako ingurumen-agiri estrategikoa osatu, behar da honako alderdi hauetan:
  - Planaren edo programaren garapen aurreikusia. Hain zuzen ere, egiaztatu behar da "Leioako HAPOren 34 Ubedene sektoreko Plan Partzialaren Aldaketa"-k ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa egitera legez behartutako proiektuak etorkizunean baimentzeko esparrua ez duela ezartzen.

Ref.: EAES-059

Asunto: Evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación del Plan Parcial del sector 34 Ubedene, del PGOU de Leioa.

Con fecha 27de julio de 2017, se ha recibido en esta Dirección de Administración Ambiental la solicitud para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del expediente de referencia.

De acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable en materia de evaluación ambiental, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada debe ser formulada ante el órgano ambiental por el órgano sustantivo, acompañada de la documentación señalada en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tras la revisión de su solicitud por parte de los servicios técnicos de esta Dirección de Administración Ambiental, se ha constatado que la misma no cumple con los requisitos establecidos la mencionada norma. Así pues, la solicitud ha de completarse en los siguientes aspectos:

- Formulario de solicitud debidamente cumplimentado
- El documento ambiental estratégico presentado ha de ser completado en los siguientes apartados:
  - El desarrollo previsible del Plan o Programa. En particular, es preciso descartar que la "Modificación del Plan Parcial del sector 34 Ubedene, del PGOU de Leioa" establezca el marco para la futura autorización de proyectos sometidos legalmente a evaluación de impacto ambiental.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB. 2019
EL SECRETARIO

- Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozedura aplikatzearen arrazoia. Arrazoi hori kasu bati egoki behar zaio, abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 6.2. artikuluan jasotzen diren hiru kasuen artean.

Bai aldaketa puntualaren zirriborroa, bai gainontzeko nahitaezko agiriak formatu digitalean aurkeztu behar dira, eta horretarako egindako argibideak jarraituta. Argibide horiek eskuragarri daude Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saileko web orrian, (www.ingurumena.eus), dagokion atalean [Lan-arloak > Ingurumena > Ingurumen-inpaktua > Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren tramitazioa > Eskaerak aurkeztea]. Interneteko helbide horretan bertan ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua hasteko eskaera-inprimakia dago eskuragarri.

Horren ondorioz, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearena den urriaren 1eko 39/2015 Legearen 68. artikuluarekin bat, adierazitako alderdietan, eskaera hori zuzentzea errekeritzen dizut eta, horretarako, gehienez HAMAR EGUNeko epea ematen zaizu, errekerimendu hau jasotzen den egunetik kontatzen hasita. Gainera, eskaera zuzendu ezean, zure eskaeran atzera egin duzula ulertuko dugu.

Besterik gabe, adeitasunez agurtzen zaitut.

Vitoria-Gasteiz, 2017ko irailaren 22a.

- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, que ha de corresponderse con uno de los tres supuestos recogidos en el artículo 6.2. de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

La documentación requerida debe ser presentada en formato digital, y de acuerdo con las indicaciones elaboradas al efecto y que se encuentran disponibles en la página web del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda (www.ingurumena.eus), en el apartado correspondiente [Áreas de trabajo > Medio Ambiente > Impacto ambiental > Tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica > Presentación de solicitudes]. En esa misma dirección de internet podrá descargarse el formulario de solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

En consecuencia, en aplicación del artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones, le requiero para que subsane su solicitud con arreglo a los aspectos indicados en el plazo máximo de DIEZ DÍAS días a contar desde la recepción del presente requerimiento, y le indico que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su solicitud.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Vitoria-Gasteiz, a 22 de septiembre de 2017

Ivan Pedreira Lanchas
Ingurumen Administrazioaren zuzendaria
Director de Administración Ambiental

EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO
INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Leioa
UDALA-AYUNTAMIENTO
www.leioa.eu

4-12-17

BIZKAIA LEIOAKO UDALA
AYTO. DE LEIOA BIZKAIA
EGUNA 2017eko azaroak 30
FECHA noviembre 2017
IRTEERA 4816
SALIDA NUM

2017/H/00735 agiria

Abenduaren 9ko Ingurumen Ebaluazioaren 21/2013 Legearen 29.3 artikuluarekin bat etorriz, 2017.eko uztailaren 21 egunean Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailara igorri zen Leioako HAPOren Ubedene 34 Sektorearen Plan Partzialaren Aldaketaren Sinplifikatutako Ingurumen-ebaluaketa Estrategikoaren hasierako eskaerari buruzko dokumentazioa.

Honekin batera, 2017.eko azaroaren 27 eguneko 13355 sarrera erregistro zenbakiarekin Ingurumen Administrazioaren zuzendariaren idazkia igortzen da.

Eta hori jakinarazten da egoki diren ondoreetarako.

Leioan, 2017ko azaroaren 29an

Exp. 2017/H/00735

Conforme a lo señalado en el artículo 29.3 de la Ley 21/2013, de 09 de diciembre, de Evaluación Ambiental, con fecha 21 de julio de 2017 se remitió al Departamento de Medio Ambiente Planificacion Territorial y vivienda del Gobierno Vasco la documentación relativa a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación del Plan Parcial del Sector 34 Ubedene del PGOU de Leioa.

Con fecha 27 de noviembre de 2017 y registro de entrada nº 13355 se ha recibido escrito del Director de Administración Ambiental cuya copia se adjunta.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

En Leioa, a 29 de noviembre de 2017.

ALKATEA,

Fd.- Mª Carmen Urbieta González

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK
Asier Lanzeta Vicente Jauna
Edificio Sukia-Pª Lugaritz, 21
20018 DONOSTIA (Gipuzkoa)

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

0. TECNICA

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA
Ingurumen Sailburuordetza
Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Administración Ambiental

GOBIERNO VASCO INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
2017 AZA. NOV. 22
SARRERA IRTEERA
ZK. ZK. 424200

LEIOAKO UDALA BIZKAIA AYUNTAMIENTO DE LEIOA
Leioa
DATA/FECHA 2017 AZA. NOV. 27
ERREGISTRO NAGUSIA - REGISTRO GENERAL
SARRERA ENTRADA
ZK./Nº 13355

LEIOAKO UDALA
ELEXALDE AUZOA 1
48940 LEIOA

Erref.: EAES-059

Gaia: Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua: Leioako HAPOren 34 Ubedene sektoreko Plan Partzialaren Aldaketa.

2017ko urriaren 17an, Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritzak aipatutako planaren ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikaturaren prozedurari hasiera eman du.

Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 30. artikuluaren arabera, zure eskaerarekin batera bidalitako planaren ingurumen-agiri estrategikoari buruzko kontsulta egin zaie eranskinean agertzen diren eragindako administrazio publikoei eta pertsona interesdunei, dagokion ingurumen-txosten estrategikoa egiteko.

Besterik gabe, adeitasunez agurtzen zaitut.

Vitoria-Gasteiz, 2017ko azaroaren 21.

Ref.: EAES-059

Asunto: Evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación del Plan Parcial del sector 34 Ubedene, del PGOU de Leioa.

Con fecha 17 de octubre de 2017 se ha dado por iniciado en esta Dirección de Administración Ambiental, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del expediente de referencia.

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se ha consultado a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que aparecen en el anexo, sobre el documento ambiental estratégico del plan que acompaña a su solicitud, en orden a la formulación del correspondiente informe ambiental estratégico.

Le saluda atentamente.

Vitoria-Gasteiz, 21 de noviembre de 2017

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

Ivan Pedreira Lanchas
Ingurumen Administrazioaren zuzendaria
Director de Administración Ambiental

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ANEXO/ERANSKINA:

ERAGINDAKO ADMINISTRAZIO PUBLIKOAK / ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS

- EUSKO JAURLARITZAKO OSASUN PUBLIKOAREN ETA ADIKZIOEN ZUZENDARITZA / DIRECCIÓN DE SALUD PÚBLICA Y ADICCIONES DEL GOBIERNO VASCO
- EUSKO JAURLARITZAKO KULTURA ONDAREAREN ZUZENDARITZA / DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DEL GOBIERNO VASCO
- BIZKAIKO FORU ALDUNDIKO KULTURA ZUZENDARITZA / DIRECCIÓN DE CULTURA DE LA DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

PERTSONA INTERESDUNAK / PERSONAS INTERESADAS

- EKOLOGISTAK MARTXAN

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

-28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ANEXO V. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE EN LEIOA

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

CLIENTE: SUKIA

INFORME TÉCNICO

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE EN LEIOA (BIZKAIA). ORDENACIÓN DEFINITIVA

Documento nº:180337
Fecha: 03/07/2018
Nº de páginas incluida esta: 22+anexos

AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA
Ingeniería + Laboratorio

Parque Tecnológico de Álava
01510 MIÑANO (VITORIA-GASTEIZ)
Tf. 945 29 82 33 Fx. 945 29 82 61
aac@aacacustica.com - www.aacacustica.com

Behin betiko onestea
Osoko Bilkurak ondartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

CONTROL DE CAMBIOS

Revisión	Fecha	Objeto

INFORME TÉCNICO

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE EN EL MUNICIPIO DE LEIOA (BIZKAIA). ORDENACIÓN DEFINITIVA.

exp.: 17102	doc.: 180337 MTG / ABI	fecha: 03-07-18

Cliente: **SUKIA**
Edificio Sukia, paseo Lugaritz, 21
20018 Donostia-San Sebastián

Persona de contacto: **Iren Vallejo** (iren@sukia.com)

Miñano, Vitoria-Gasteiz, fecha del encabezamiento

VºBº

Alberto Bañuelos Irusta **Mónica Tomás Garrido**

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ÍNDICE

Pág.

1. Objeto 5

2. Descripción del ámbito 6

3. Metodología 8

4. Criterios de valoración 9

5. Datos de partida 12

6. Estudio de impacto acústico: 15
   6.1 Análisis acústico de las fuentes sonoras.
   6.2 Estudio de alternativas de ordenación
   6.3 Definición de medidas correctoras

7. Conclusiones 22

ANEXOS

A.1. MAPAS DE RESULTADOS

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Equipo Técnico de AAC:

Unai Baroja Andueza

Mónica Tomás Garrido

1. OBJETO

Análisis de impacto acústico para el sector de Ubedene, en el municipio de Leioa.

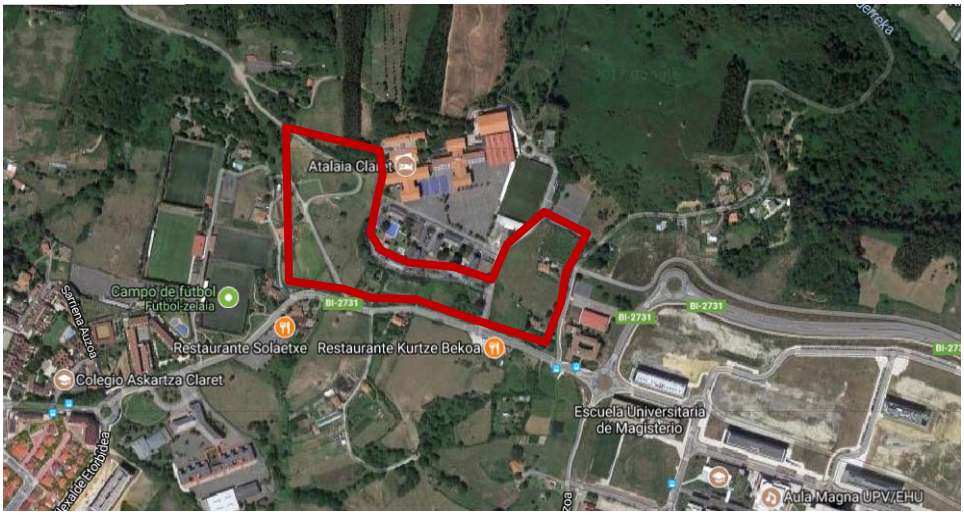
En función de los resultados obtenidos, se evaluará el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y se plantearán posibles actuaciones para dar cumplimiento con lo establecido en dicho Decreto.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES

El ámbito de estudio se sitúa al norte del casco urbano del municipio de Leioa, al sur de la zona residencial de Askartza y residencia Atalaia Claret, al este del campus universitario de la EHU/UPV, al oeste de los campos de fútbol de Sarriena, y al norte de la avenida Universidad.

Se presentan imágenes de la zona de estudio:



Ortofoto del ámbito de estudio

Con fecha de julio de 2017 se elaboró un documento con número AAC 170376, en el que se realizó el estudio de impacto acústico para tramitar el inicio de evaluación estratégica ambiental. En este documento se analizaron diferentes alternativas y posibles soluciones acústicas para las mismas.

Formulado el informe ambiental estratégico en la Resolución del órgano ambiental del Gobierno Vasco, se determina que de acuerdo con los términos establecidos en el documento ambiental estratégico y en el informe ambiental estratégico, no se prevé que la modificación del plan parcial del sector Ubedene vaya a producir efectos significativos en el medio ambiente.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, el equipo redactor ha seleccionado la alternativa 2 del documento de inicio como la que mejor se adecua a los requerimientos ambientales y urbanísticos y de acuerdo con ella se redacta la documentación urbanística de la modificación del plan parcial del sector Ubedene para poder continuar su tramitación urbanística

Behin-behiko onestea
Aprobación definitiva
Udal Batzordearen bozkaldia
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa
Udalaren Idazkaria/El Secretario

Teniendo en cuenta las características y el diseño de la antigua carretera de Leioa a la Universidad, hoy transferida al Ayuntamiento de Leioa, y considerando el tratamiento que se otorga a dicha infraestructura viaria en la ordenación pormenorizada del sector Ubedene, la documentación de la modificación del plan parcial establece que la velocidad de proyecto de

la calle urbana Leioa - Universidad es de 30 km/h. En ese sentido se ha recibido una nota del equipo redactor de la modificación del plan parcial, al objeto de que estas consideraciones sean tenidas en cuenta en este estudio de impacto acústico.

En consecuencia, en el presente estudio de impacto acústico se parte de dicho condicionante al objeto de continuar con el cálculo de los niveles de inmisión acústica.

De estas alternativas se ha desarrollado la alternativa final que es la que se analiza en este documento.

La ordenación propuesta definitiva es la siguiente:

Propuesta definitiva

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

3. METODOLOGÍA

La metodología utilizada en este estudio para calcular los niveles de ruido originados por las infraestructuras se basa en el empleo de métodos de cálculo que definen por un lado la emisión sonora de las infraestructuras, a partir de las características del tráfico (IMD, porcentaje de pesados, velocidad de circulación, tipo de pavimento o vía) y por otro la propagación.

Esta metodología permite asociar los niveles de ruido a su causa. Además permite estudiar la eficacia de las posibles medidas correctoras que se pueden adoptar para reducir los niveles de ruido en una determinada zona.

Niveles de emisión

El método de cálculo aplicado ha sido el establecido como método de referencia en el País Vasco por el Decreto 213/2012, que traspone la normativa estatal RD1513/2005, que desarrolla la Ley 37/2003 del ruido en lo referente a *evaluación y gestión del ruido ambiental*, utilizando el modelo informático SoundPLAN® para su aplicación.
El método de cálculo utilizado para el cálculo de la emisión de carreteras es **NMPB – Routes – 96** (Método Francés).

Sin embargo, en el caso del tráfico urbano en calles con velocidades iguales o inferiores a 50 Km/h se utilizará el método más actualizado de cálculo NMPB-Routes-2008 versión más actualizada del anterior, ya que el Método de referencia no refleja adecuadamente la emisión sonora actual a velocidades bajas.

Los focos de ruido de tráfico viario identificados en este estudio se caracterizan mediante su potencia acústica (nivel de emisión), y ésta se define a partir de los datos de tráfico: IMD (intensidad media de vehículos diaria), IMH (intensidad media de vehículos horaria), velocidad, porcentaje de pesados y tipo de pavimento, entre otros.

Propagación: niveles de inmisión

Una vez caracterizado el foco de ruido a partir de su nivel de emisión, es necesario elaborar los cálculos acústicos que permitan obtener los niveles de inmisión. En este sentido, es un requisito disponer de una modelización tridimensional que defina las características del terreno y que permita disponer de las tres coordenadas de dicho foco y receptores del área.

La modelización tridimensional se efectúa en el modelo de cálculo acústico utilizado: SoundPLAN®. Este modelo permite la consideración de todos los factores que afectan a la propagación del sonido en exteriores de acuerdo con lo fijado en el método de referencia, obteniendo los niveles de inmisión en la zona de análisis.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Idazkaria / El Secretario

Los niveles de inmisión (L_{Aeq}) en cada punto de evaluación y para cada período del día diferenciado en la legislación, se obtienen por aplicación del efecto de una serie de factores en la propagación sobre el nivel de emisión fijado para cada foco, que se describen en el método aplicado y que son debidas a factores como:

- Distancia entre receptor y la fuente de emisión
- Absorción atmosférica.
- Efecto del tipo de terreno y de la topografía.
- Efecto de posibles obstáculos: difracción/ reflexión.
- Condiciones meteorológicas...

Los niveles de inmisión se representan a través de:

- **Mapas de Ruido**: son mapas de isolíneas o bandas de diferentes colores que representan los niveles de inmisión que los focos de ruido ambiental generan en el entorno a una altura de 2 metros sobre el terreno, tal y como indica el Decreto 213/2012.
- **Mapas de fachada:** representan el sonido incidente en la fachada de los edificios, ubicando los receptores en aquellas fachadas con ventana al exterior. En los mapas de fachada en 2 dimensiones se representa el nivel acústico referente a la altura más afectada, y para los mapas en 3D, se muestran los niveles acústicos a todas las alturas.

4. Objetivos de calidad acústica y zonificación

4.1. Objetivos de calidad acústica

Los objetivos de calidad acústica para el sector se establecen a partir de la normativa autonómica, el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, normativa de aplicación, desde el 1 de enero de 2013, respecto a ruido ambiental en la Comunidad Autónoma de País Vasco. Según el Artículo 31 del Decreto 213/2012 sobre "Valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos":

*1. – Los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para **áreas urbanizadas existentes** son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del presente Decreto.*

*2. – Las áreas acústicas para las que se prevea un **futuro desarrollo** urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.*

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
EL SECRETARIO

Entendido futuro desarrollo como:

> *Art. 3 del Decreto 213/2012 apartado d) definición de futuro desarrollo.*
>
> *d) Futuro desarrollo: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

A continuación se presenta la Tabla A del Anexo I, a la que hace referencia el art. 31:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

(1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área co la que colinden.

Los objetivos de calidad acústica se establecen en función de la zonificación acústica del territorio, el municipio de Leioa tiene aprobada la zonificación acústica de su territorio. Por lo tanto, para este estudio se utilizarán los usos característicos del suelo, tal y como indica dicha zonificación. Según se puede ver en los mapas disponibles, la zona objeto de estudio se encuadra en un "área residencial nueva", tal y como se aprecia en la siguiente imagen:

Zonificación acústica Leioa

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Por lo tanto, en base a esta zonificación acústica del municipio, los objetivos de calidad acústica de la zona son:

Tipo área	OCA dB(A)	
	$L_{d/e}$	L_n
a) Residencial nuevo	60	50

Los objetivos de calidad acústica de la tabla, se referencian a 2 m. de altura y a todas las alturas de las fachadas con ventana.

Además de los OCA aplicables al espacio exterior indicados en el párrafo anterior, en último caso se debe asegurar el cumplimiento de los OCAs para el espacio interior correspondientes al uso del edificio en este caso residencial. Según la tabla B de la parte 1 del anexo I del Decreto 213/2012, para una edificación de uso residencial los ***objetivos de calidad en el espacio interior*** son:

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable (de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales). (1)

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales (1).

Uso del edificio (2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de focos emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio o colindantes, ruido ambiental trasmitido al interior).

(2) Uso del edificio entendido como utilización real del mismo, en el sentido, de que si no se utiliza en alguna de las franjas horarias referidas no se aplica el objetivo de calidad acústica asociado a la misma.

Nota: Los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1.2 m y 1.5 m.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

4.2. Zona de transición acústica

Según la zonificación acústica de Leioa, el ámbito de Ubedene se encuentra colindante con un área acústica tipo c) Área/sector del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos, por lo que según las definiciones del Decreto 213/2012 exite una zona de transición 100 metros a cada lado de la línea que separa ambas áreas acústicas.

Según se indica en la documentación del Mapa de Ruidos de Leioa esta zona es una "zona de conflicto teórico", y como propuestas de actuación se establecen las siguientes:

- En esta área acústica, al preverse un nuevo desarrollo urbanístico se debe realizar un estudio de impacto acústico.
- En cualquier caso, es imprescindible cumplir los OCA aplicables en el espacio interior habitable.

Este documento presenta el estudio de impacto acústico y además, planteará las medidas correctoras necesarias para cumplir los OCA tanto en el exterior como en el interior.

El estudio de impacto acústico se realiza respecto de las fuentes de ruido ambiental, esto es: tráfico viario, ferroviario e industrial, pero no se tiene en cuenta el ruido que pudiera generar la actividad producida en el área de uso recreativo y/o espectáculos puesto que es una actividad muy variable y es complicado realizar una previsión a futuro. Y esta actividad se realiza durante unos días concretos durante momentos puntuales, por lo que al aplicar objetivos, que son promedios diarios y anuales, la influencia de este foco de ruido respecto al resto sería reducida.

5. Datos de entrada

Los datos de entrada hacen referencia por un lado a la emisión y, por tanto, a las características de tráfico de los focos de ruido ambientales que afectan a la zona de estudio (tráfico viario), y por otro lado a la propagación, definiendo las características y peculiaridades del entorno.

Los datos de entrada hacen referencia por un lado a la emisión y, por tanto, a las características de tráfico de los focos de ruido ambientales que afectan a la zona de estudio (tráfico viario), y por otro lado a la propagación, definiendo las características y peculiaridades del entorno.

Behin betiko onartua
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

5.1 Focos de Ruido ambiental

Los datos de tráfico utilizados para el escenario actual, se obtienen:

- Calles: a partir de un conteo in situ realizado durante el mes de junio de 2.017.

Además del escenario de tráfico actual, tal y como indica el Decreto 213/2012 de Gobierno Vasco, se plantea uno futuro, a 20 años tras la ejecución del futuro desarrollo.

Para el escenario futuro, las calles existentes, se considera el mismo tráfico que el existente en la actualidad, puesto que no existe una previsión a futuro. Como se ha comentado en apartado 2 del presente documento, se introducirán actuaciones para que el vial Leioa-Universidad, Avda. Universidad, tenga una limitación en la velocidad, de manera que en el futuro en lugar de tener una limitación de velocidad a 50 km/h, la velocidad máxima permitida serán 30 km/h.

Además se añaden los nuevos viales previstos.

En las siguientes tablas se resumen los datos que se han introducido al modelo:

Foco de Ruido	IMD	% Pesados
Barrio Santsoena	2.001-4.000	2
Avenida Universidad	4.001-8.000	4
Acceso Askartza	501-2.000	2
Acceso Universidad	4.001-8.000	2
Acceso Consorcio Aguas	1-500	2
Acceso barrio Askartza	1-500	2
Calles nuevas	501-2000	2

Por otro lado, está prevista la construcción del tranvía entre la Universidad, Leioa y Urbinaga. Dicha obra ya ha comenzado y existen tramos construidos. Por lo que para el escenario futuro postoperacional, se considera que estará en funcionamiento, por lo que se ha incluido en el estudio acústico en los escenarios horizonte.

Los datos de tráfico tranviario utilizados han sido los siguientes, extraídos del informe del Mapa de Ruido de Leioa:

Foco de Ruido	Nº circulaciones totales		
	día	tarde	noche
Tranvía	202	54	4

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

5.2 Cartografía

a) Cartografía

Se ha partido de la información disponible en la página web de Geoeuskadi completada con la cartografía prevista para el ámbito, facilitada por el cliente.

b) Edificios

Se toman como referencia los existentes en la cartografía de geoeuskadi, sin embargo se actualizan las edificaciones a través de la visita técnica de campo.

Se ha realizado una clasificación de todos los edificios recopilados de la zona de estudio, en función de la *sensibilidad* de cada caso (residenciales, industriales, culturales, educativos...), en base a la visita técnica de campo.

c) Nuevos edificios

El nuevo desarrollo ha sido facilitado por *el cliente,* para la realización de este estudio.

d) Elementos descriptivos

Se incluyen como elementos descriptivos complementarios que no forman parte de la modelización, todos los elementos que permiten definir el entorno municipal: texto, ríos, arroyos, bordes de calles, muros, escaleras, bancos, etc.

e) Tipo de suelo

Esta variable influye en los cálculos acústicos, ya que, en función de su coeficiente de absorción, la propagación del sonido puede ser diferente según el tipo de terreno. El suelo se considera como duro o reflectante en las zonas urbanas, y absorbente en el resto.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

6. Estudio de impacto acústico

Según establece el Decreto 213/2012, hay que analizar el nivel de ruido que se espera que haya en el ámbito de un escenario futuro a 20 años, y en caso de superar los OCA establecidos, analizar soluciones acústicas para reducir los niveles de ruido, teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad económica y técnica de la solución.

Para dar cumplimiento a esta obligación, en este apartado se presentan los resultados del estudio de impacto acústico realizado, que incluye:

1. Análisis acústico de las fuentes sonoras a 20 años
2. Estudio de alternativas
3. Definición de medidas

6.1 Análisis acústico de las fuentes sonoras

Para cada escenario de tráfico se obtienen los niveles de ruido a 2 m. de altura sobre el terreno, además de los niveles en fachada para los futuros edificios.

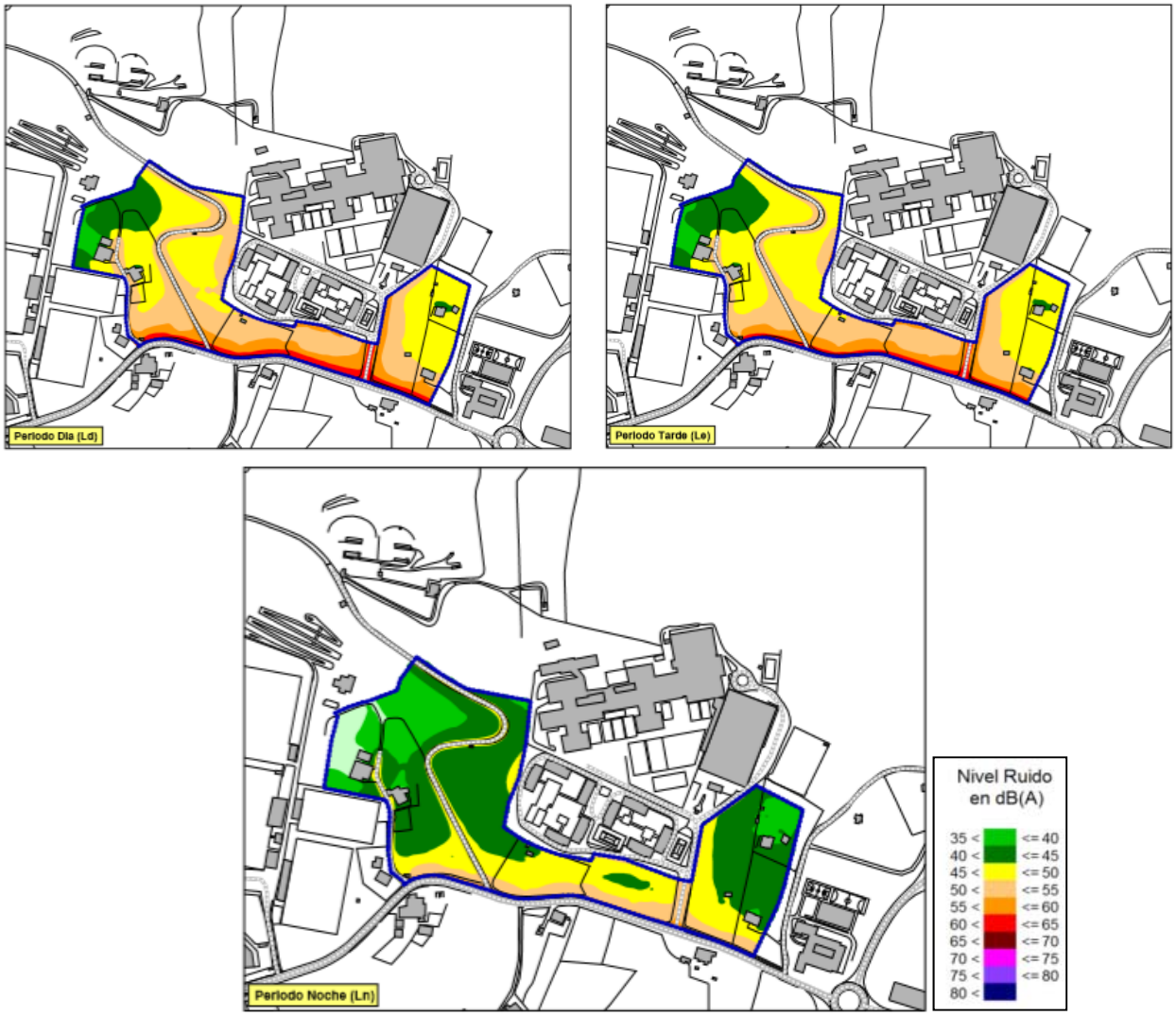
6.1.1 Escenario actual

Los resultados obtenidos a 2 m de altura muestran que para cada uno de los periodos de evaluación, los niveles de ruido en el ámbito de estudio son:

- Periodos día y tarde: Se cumplen los OCA aplicables en todo el ámbito ($L_{d/e}$=60 dB(A)), tan solo se exceden estos niveles en las proximidades de la avenida de la Universidad, en el límite sur del ámbito.
- Al igual que en los periodos día y tarde, durante el periodo noche, en el ámbito, salvo en la zona más próxima a la avenida de la Universidad, se cumplen con los OCA establecidos (L_n=50 dB(A)).

En las siguientes imágenes se muestran los niveles de ruido durante los tres periodos del día:

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO



Niveles de ruido a 2 m. Escenario actual

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

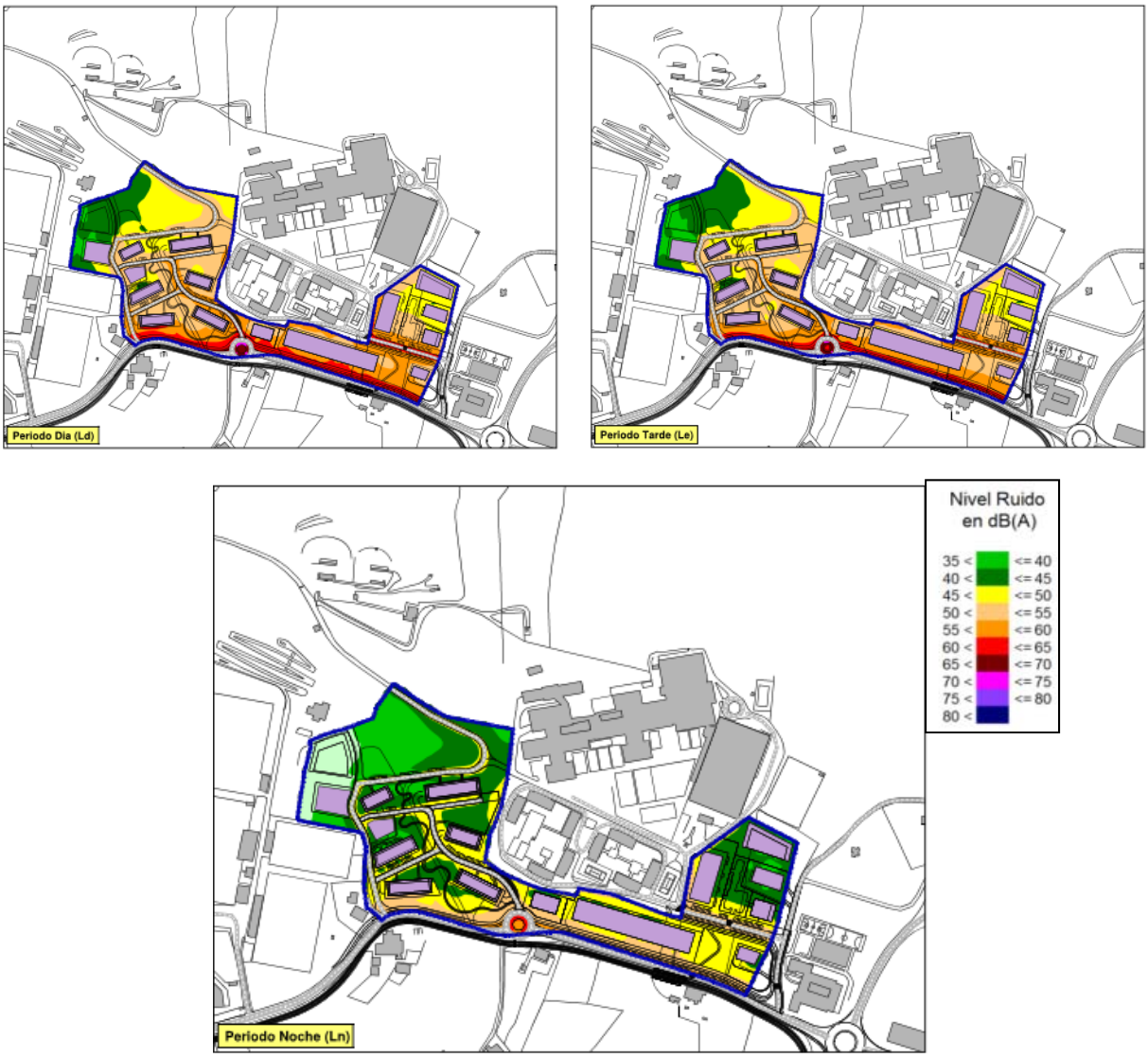
28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

6.1.2 Escenario futuro

El escenario futuro viene dado por la ordenación definitiva propuesta. En las siguientes imágenes se muestra la afección acústica a 2 m. para los tres periodos de evaluación.



Niveles de ruido a 2 m. Escenario futuro

Como se aprecia en las imágenes, los niveles de ruido en el ámbito de estudio aumentan ligeramente respecto al escenario actual, debido a la creación nuevos viales que atraviesan el ámbito. En la franja afectada en la situación actual por el ruido de la Avda. Universidad, los niveles de ruido son similares puesto que aunque se limitará la velocidad de circulación de la vía, se incorpora un nuevo foco sonoro: el tranvía, que durante el día y la tarde hacen que aumente la afección, mientras que por la noche apenas tendrá incidencia.

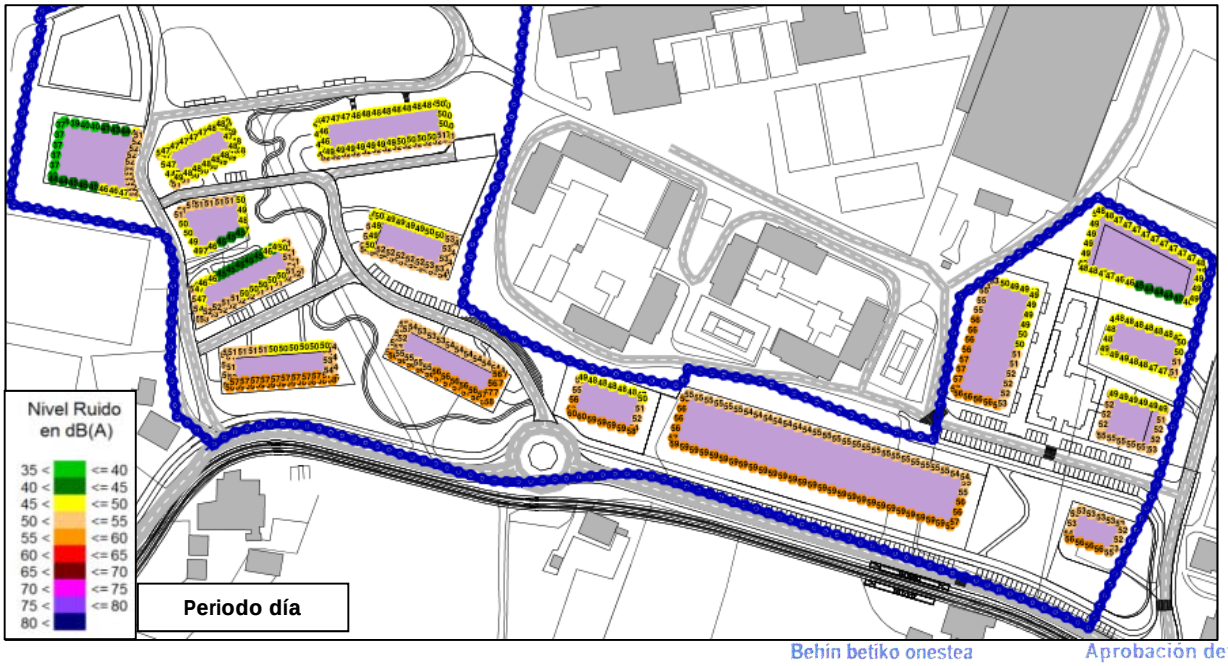
Behin-betiko onespena
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Aun así, los mapas de ruido a 2 m de altura muestran que durante los tres periodos del día, se cumplirán los OCA aplicables para un futuro desarrollo residencial ($L_{d/e}$=60 dB(A) y L_n=50 dB(A)) en todo el ámbito, excepto en una franja en las proximidades de la avenida de la Universidad.

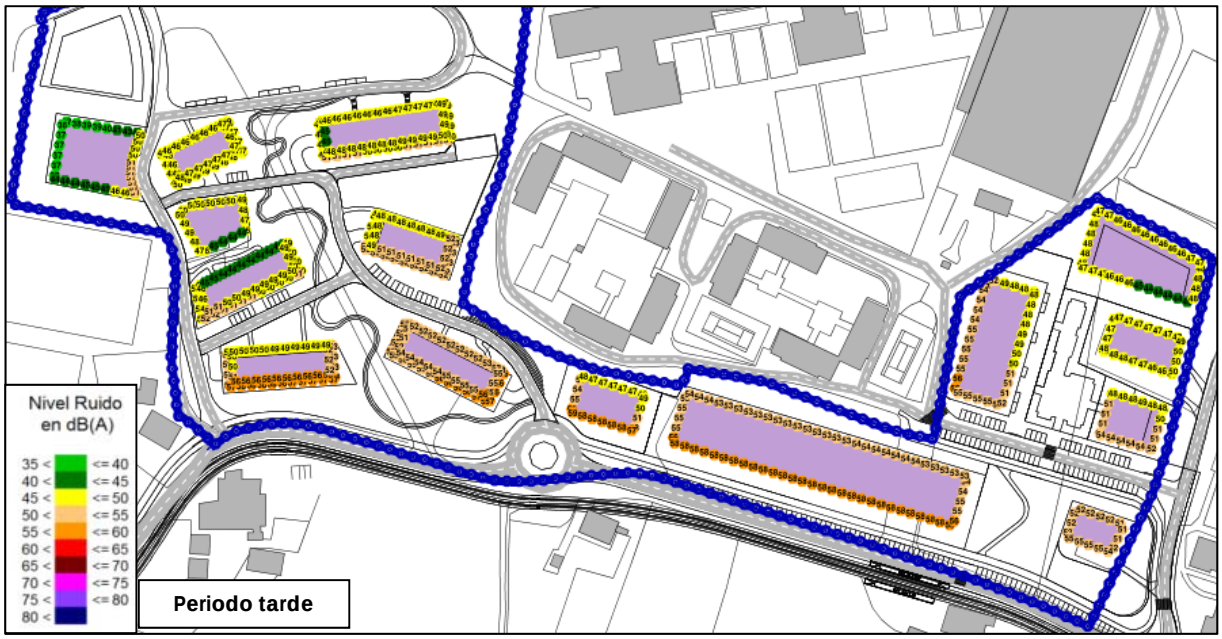
Los resultados de los mapas de ruido anteriores quedan limitados a una altura sobre el terreno, y además tienen en cuenta reflexiones en los edificios, mientras que según establece el Decreto Autonómico, los OCA establecidos hacen referencia a sonido incidente, entendido este como:

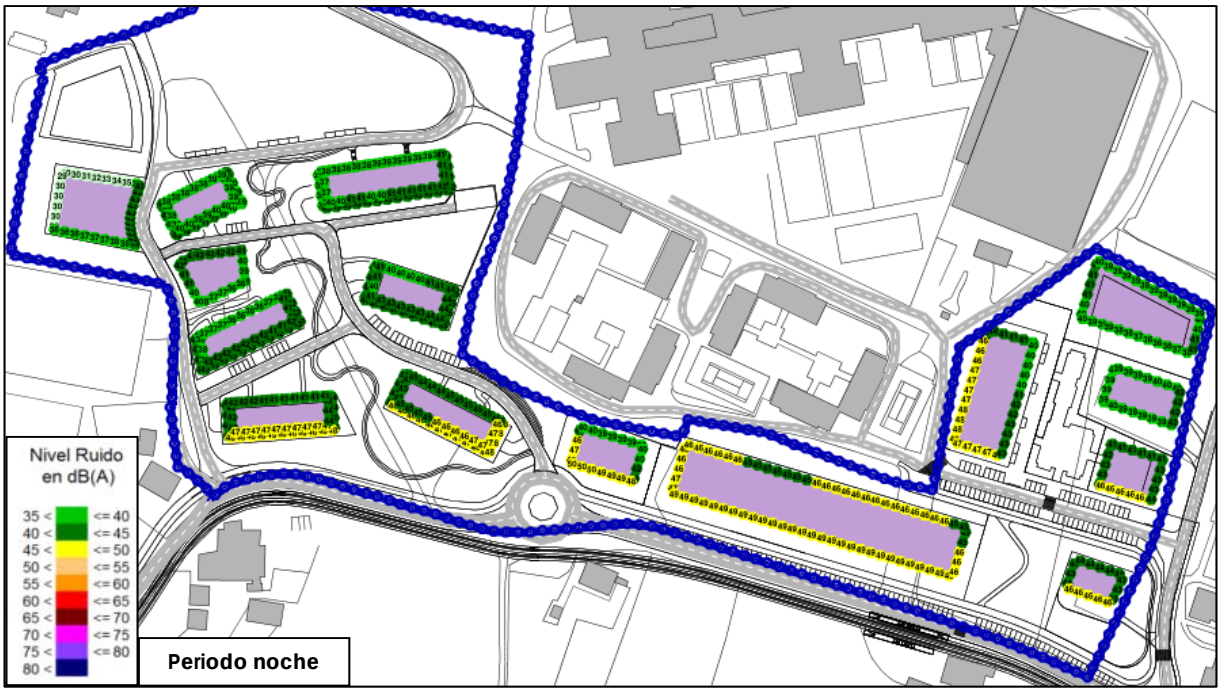
> *q) Sonido incidente: sonido en cuya evaluación no se tiene en consideración el sonido reflejado en la fachada de una determinada vivienda.*

Por tanto, los mapas anteriores solo pueden servir para mostrar el cumplimiento en las zonas verdes, y teniendo en cuenta que incluye las reflexiones en los edificios. Por lo que para valorar el cumplimiento de los OCA, hay que analizar el sonido incidente que les llega a las fachadas, para lo que a continuación se muestran los resultados que se obtienen para todas las plantas de las fachadas de los edificios previstos. Los mapas de ruido en 2D representan el nivel de ruido de la altura más desfavorable para cada uno de los periodos del día, y el mapa de ruido en 3D que representa el periodo más desfavorable (periodo noche):



Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO





Niveles de ruido en fachada. Escenario futuro

En cuanto a estos mapas, se aprecian los siguientes niveles de ruido:

- Durante el periodo día y tarde, **se cumplen los OCA** aplicables (L_d=60 dB(A)) en todas las fachadas del ámbito de estudio.

- Durante el periodo noche, también **se cumple el OCA** aplicable (L_n=50 dB(A)) en todas las fachadas de todos los edificios previstos.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

En la siguiente imagen se muestra cómo es la distribución en altura de los niveles de ruido en las fachadas de los edificios para el periodo nocturno.

Niveles de ruido en fachada 3D. L_n. Escenario futuro

Por tanto, se cumplirán los OCA en todos los periodos de evaluación y para todas las fachadas de los edificios, por lo que no es necesario el análisis de medidas correctoras para reducir los niveles de ruido en el exterior.

6.2 Estudio de alternativas de ordenación

El Decreto indica que es necesario realizar un estudio de alternativas de ordenación, como contenido del estudio de impacto acústico que tendrá que llevar aparejado el futuro desarrollo.

Este estudio de alternativas ya se realizó en el documento de AAC 170376, por lo que no se vuelve a incluir en este documento.

6.3 Definición de medidas

Como se ha indicado en el apartado 6.1, cumplen los OCA en varias de las fachadas de las edificaciones previstas. Por lo que en aplicación del artículo 40 del Decreto 213/2012, no es necesario definir medidas correctoras para reducir los niveles de ruido en el exterior.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Sin embargo, además de cumplirse los OCA en el espacio exterior, será necesario establecer el aislamiento necesario para cumplir **los objetivos de calidad acústica en el interior de la edificación,** indicados en el Decreto 213/2012 (Anexo I, tabla B), que se muestran a continuación

Uso del edificio(2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30

Anexo I, Tabla B, del Decreto 213/2012

En función de los niveles de ruido diurnos existentes en el exterior, el DB-HR establece un aislamiento mínimo de fachada, que son los que muestra la siguiente tabla.

Tabla 2.1 Valores de *aislamiento acústico a ruido aéreo*, $D_{2m,nT,Atr}$, en dBA, entre un *recinto protegido* y el exterior, en función del índice de ruido día, L_d.

L_d dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario(1), docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

Sin embargo, para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las viviendas durante el periodo nocturno, hay que tener en cuenta también los niveles de ruido obtenidos para el periodo noche.

Así, el aislamiento mínimo necesario para cada fachada, para cumplir tanto con lo establecido por el CTE-DB-HR como con los objetivos de calidad acústica en el interior, para el parámetro $D_{2m,nt,Atr}$ será 30 dB(A).

Si bien, para las fachadas orientadas a la avda. Universidad de los edificios más próximo a ella, se recomienda que en el caso de los dormitorios se aumente el aislamiento de fachadas a 32 dB(A) para el parámetro $D_{2m,nt,Atr}$.

Estas consideraciones se tendrán en cuenta a la hora de diseñar el aislamiento para cada estancia o fachada. Se deberá establecer una exigencia mínima de aislamiento frente a ruido de tráfico (R_{Atr}) para la parte ciega y los huecos; quedando debidamente justificado su cumplimiento en el Proyecto de ejecución de los edificios, conteniendo su partida económica correspondiente en el presupuesto.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

7. CONCLUSIONES

El ámbito de estudio, sector Ubedene, ubicado en el municipio de Leioa se encuentra en un área acústica *tipo A: sector del territorio con predominio de suelo de uso residencial* considerado *futuro desarrollo,* siendo los OCA para el espacio exterior 60 dB(A)para los periodos día y tarde, y 50 dB(A) para el periodo nocturno.

Para el sector se analizaron acústicamente diferentes alternativas de ordenación en el documento de AAC nº 170376 con sus respectivas soluciones. Entre estas se ha definido la ordenación definitiva que es la que se estudia en el presente documento.

Los mapas de ruido muestran que se incumplirán los OCA únicamente en una pequeña franja situada junto a la Avenida de la Universidad. Sin embargo, esta franja no afecta a zonas verdes, ni a las fachadas, para las que el análisis del sonido incidente en fachada, análisis que establece la legislación para el cumplimiento de los OCA, se cumplirán los mismos en todas las fachadas de las edificaciones previstas.

Por tanto, no es necesario implantar medidas correctoras para reducir más los niveles de ruido en el exterior, y no existen restricciones desde el punto de vista acústico para poder conceder la licencia de edificación a las nuevas viviendas previstas.

Por otro lado, se indican los niveles de aislamiento necesarios para cumplir en el interior.

Estos valores de aislamiento quedarán convenientemente justificados en el Proyecto de ejecución de los edificios, donde se indicará el tipo de vidrios y carpintería a utilizar para cumplir dichos niveles en el interior, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ANEXO I. PLANOS

Mapa Nº	Objeto	Nº hojas
1	**MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO ACTUAL**	1
2	**MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO FUTURO – ORDENACIÓN DEFINITIVA**	1
3	**MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO FUTURO – ORDENACIÓN DEFINITIVA**	1

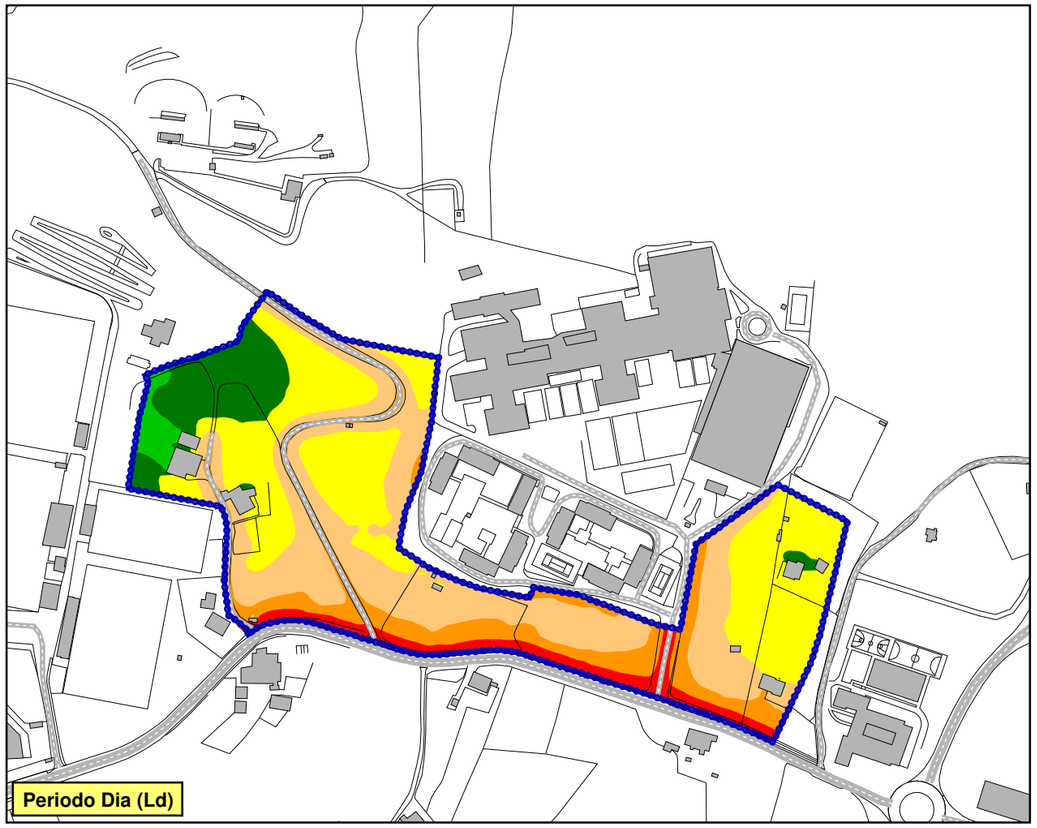
Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

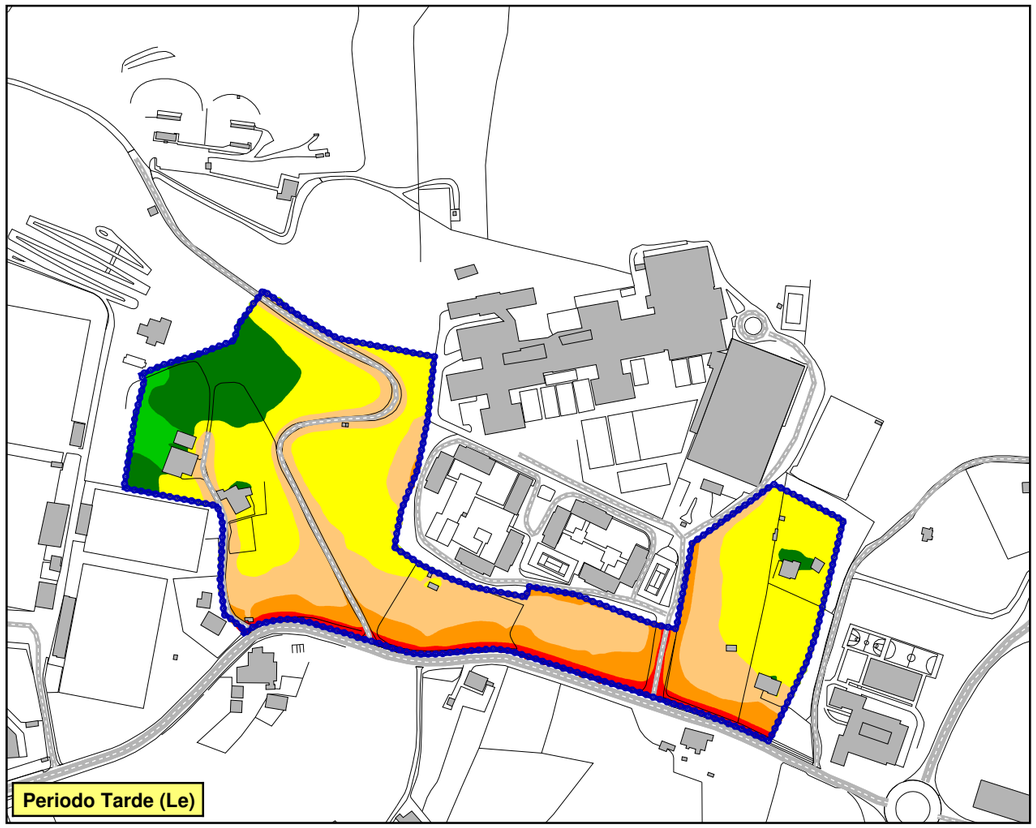
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

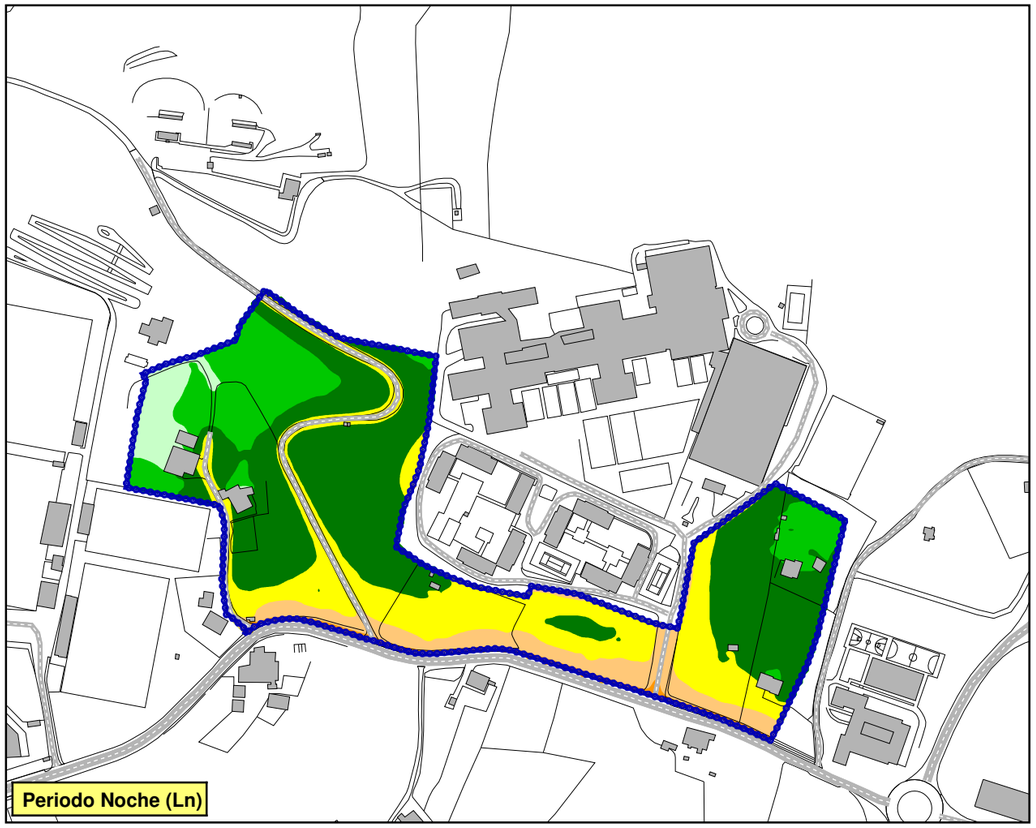
28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO







AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA

CENTRAL
Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE EN LEIOA (BIZKAIA). Ordenación definitiva

Exp.: 17102
Doc. nº: AAC180337

MAPA Nº: M-1

OBJETO

MAPA DE RUIDO
ESCENARIO ACTUAL
(Altura sobre el terreno 2 m)

Periodos dia (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

Leyenda

- EDIFICIO ACTUAL
- BORDES
- EMISIÓN VIARIA
- ÁMBITO ESTUDIO

Nivel de Ruido dB(A)

	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	

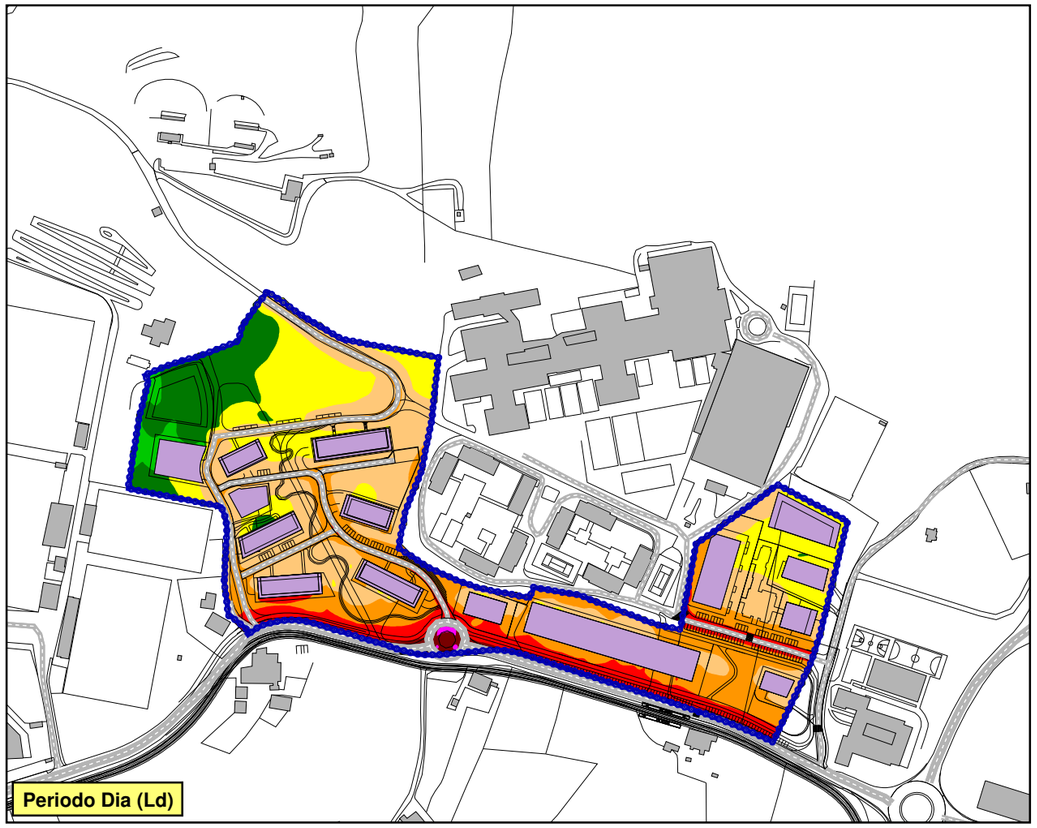
Bilbo bello onestoa
Ondo Bilbao en onartua

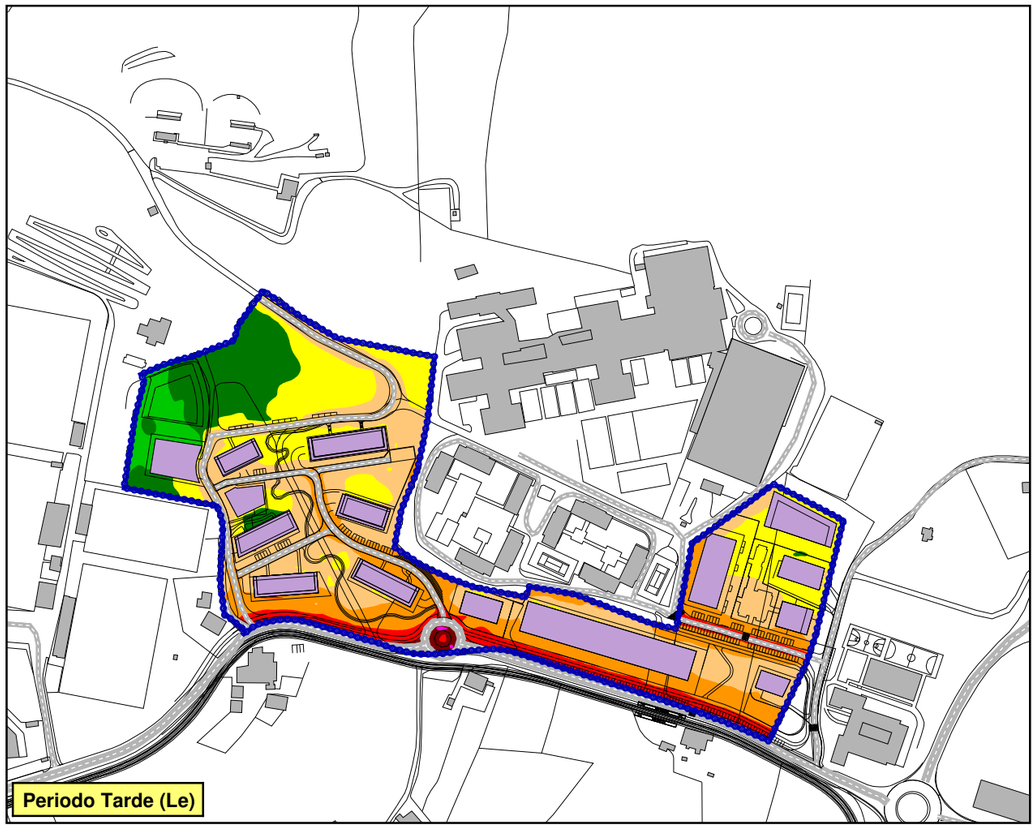
Aprobación definitiva
Acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
EL SECRETARIO

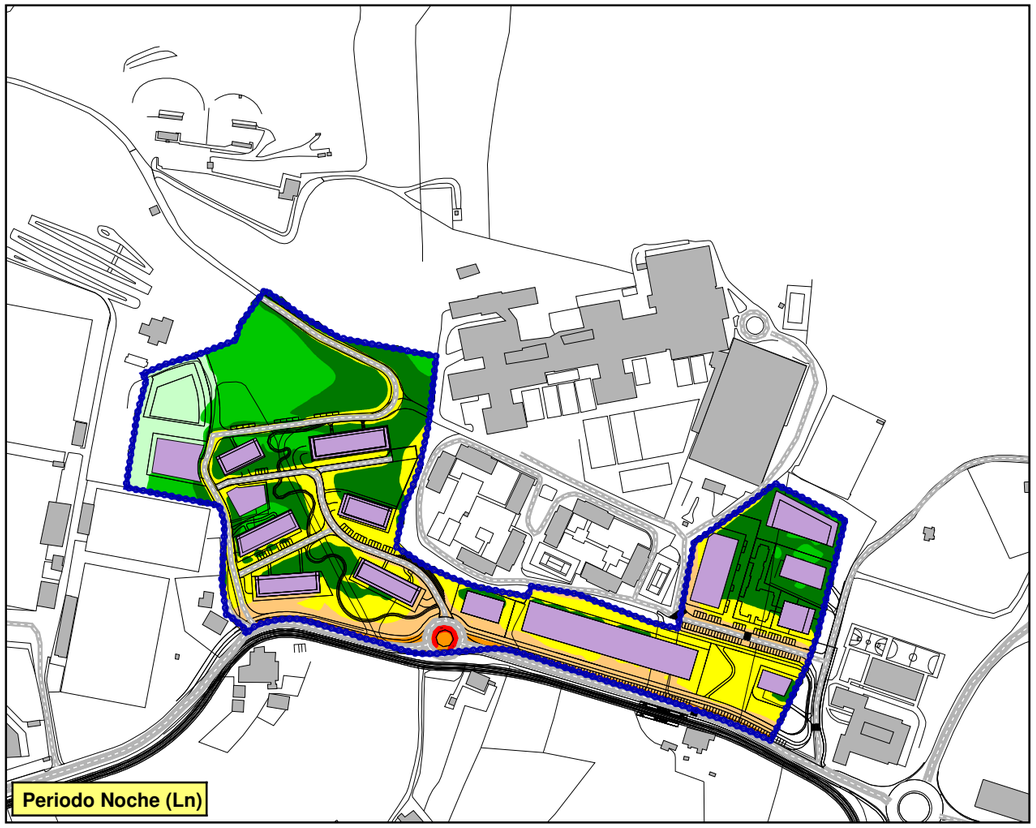
Escala 1:2500

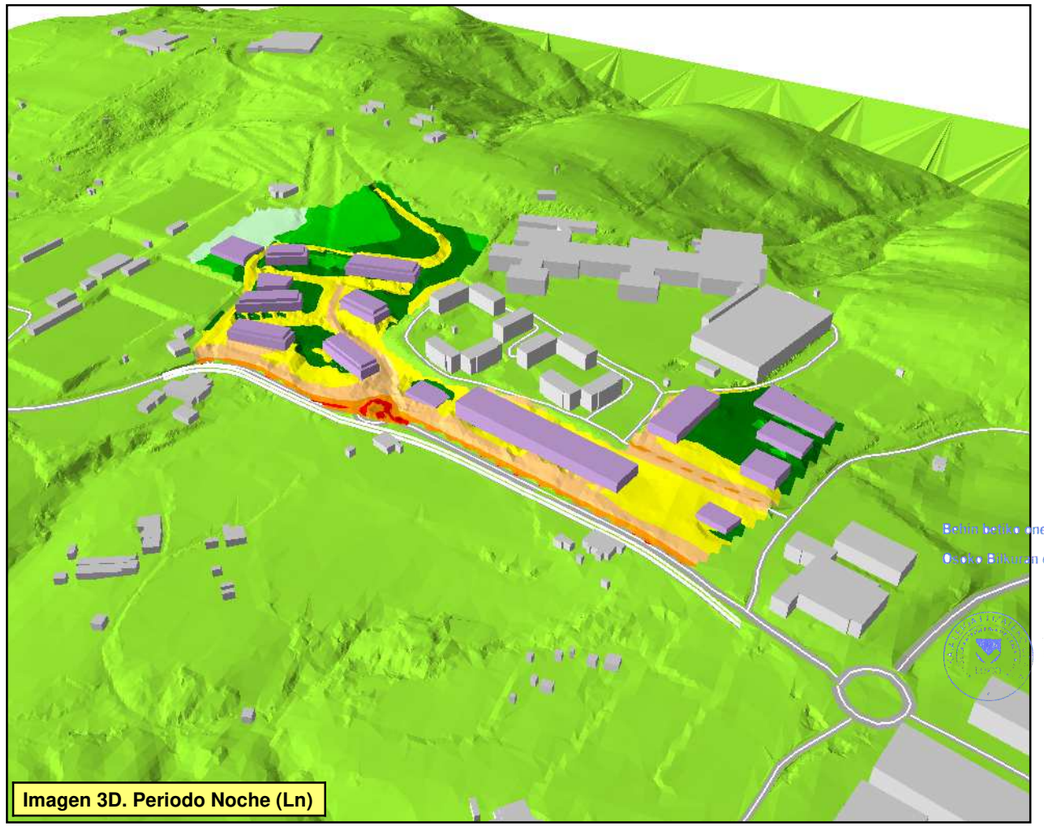
0 10 20 40 60 m

N









AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA

CENTRAL
Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE EN LEIOA (BIZKAIA).
Ordenación definitiva

Exp.: 17102
Doc. nº: AAC180337

MAPA Nº: M-2

OBJETO

MAPA DE RUIDO
ESCENARIO FUTURO O1-O2
(Altura sobre el terreno 2 m)

Periodos dia (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

Leyenda

- EDIFICIO ACTUAL
- EDIFICIO RESIDENCIAL FUTURO
- EDIFICIO TERCIARIO FUTURO
- BORDES
- EMISIÓN VIARIA
- ÁMBITO ESTUDIO

Nivel de Ruido dB(A)

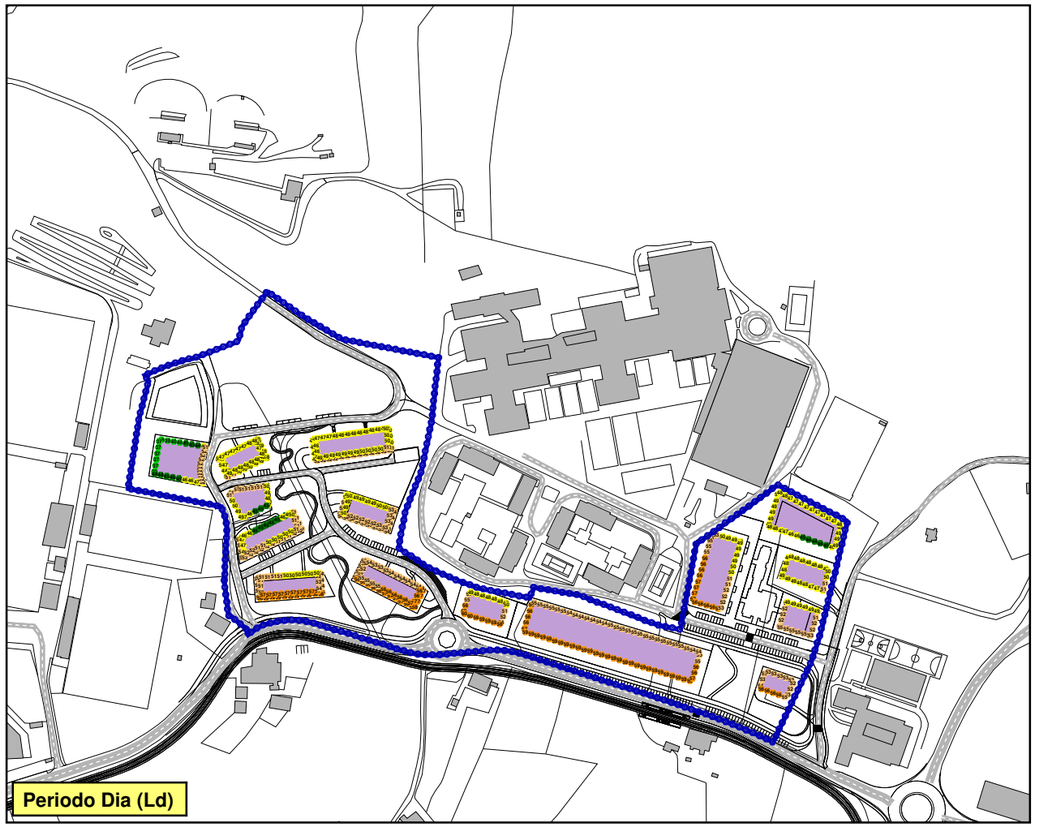
	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	

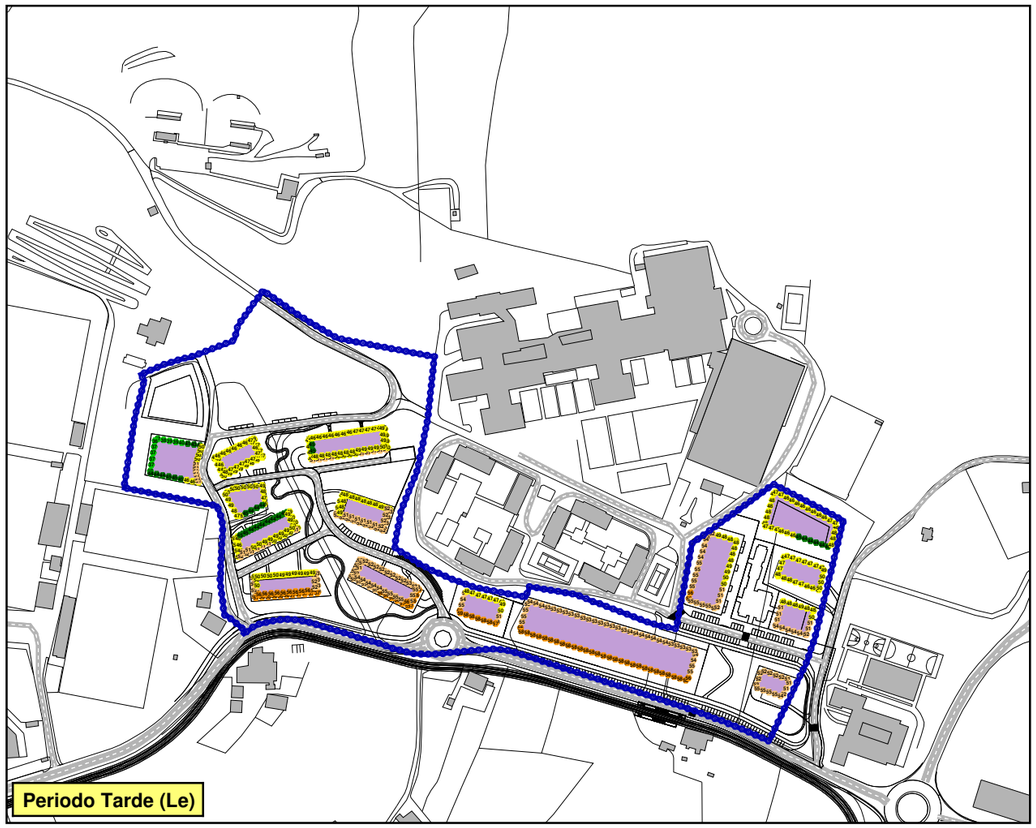
Bohin bello onestoa
Osoko Bilkura onartua
Ordenación definitiva
Aprobada en sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa.
EL SECRETARIO

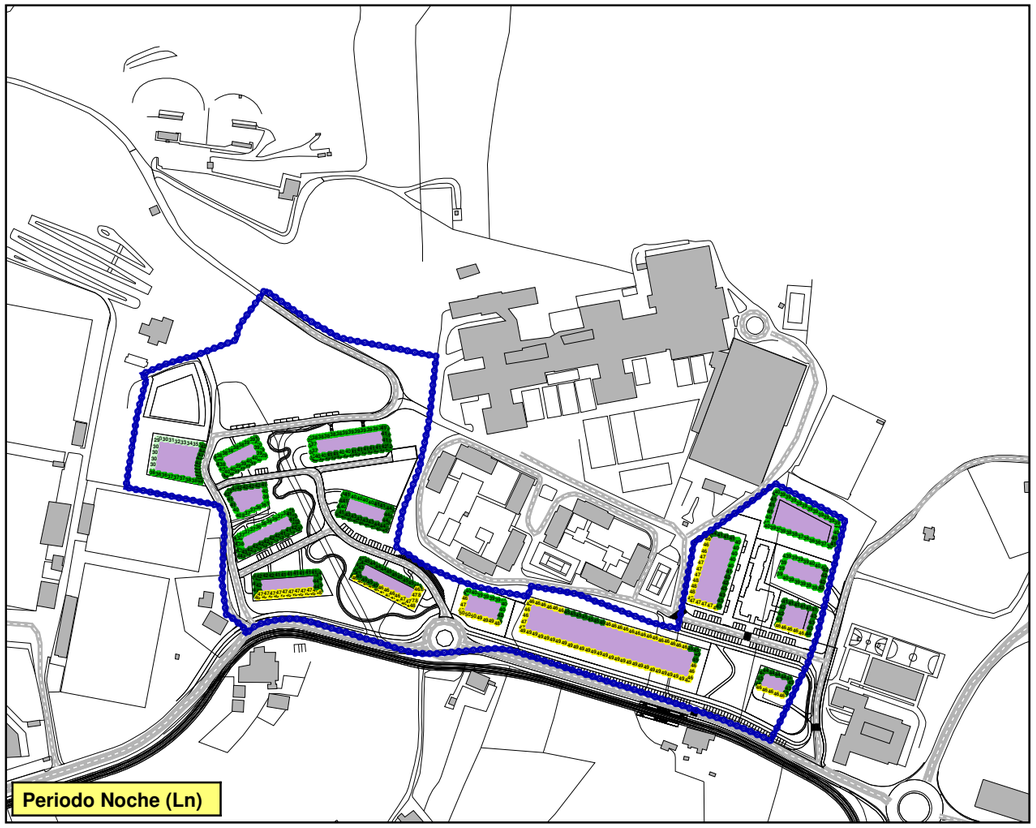
Escala 1:5000

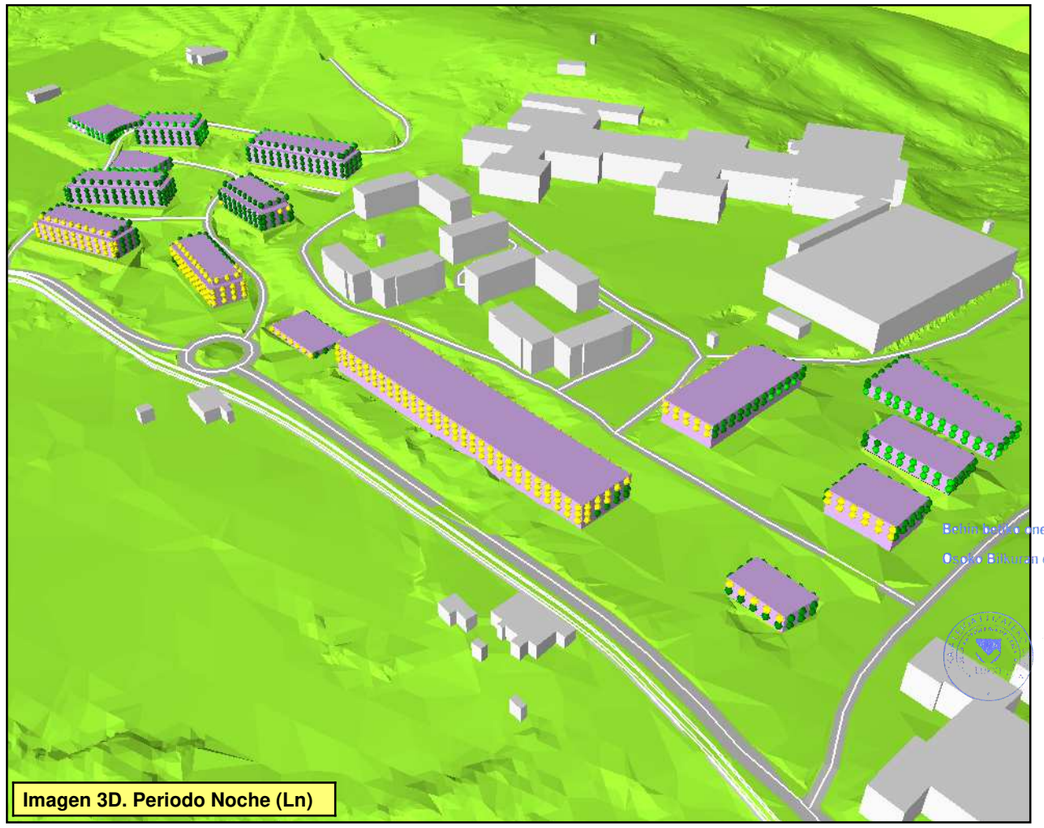
0 25 50 100 150 m

N









AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA

CENTRAL
Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE EN LEIOA (BIZKAIA).
Ordenación definitiva

Exp.: 17102
Doc. nº: AAC180337

MAPA Nº: M-3

OBJETO

MAPA DE FACHADA
ESCENARIO FUTURO O1-O2

Periodos dia (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

Leyenda

- EDIFICIO ACTUAL
- EDIFICIO RESIDENCIAL FUTUF
- EDIFICIO TERCIARIO FUTURO
- BORDES
- EMISIÓN VIARIA
- ÁMBITO ESTUDIO

Nivel de Ruido dB(A)

	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	

Aprobación Definitiva
Acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa.
EL SECRETARIO

Bilbo hiria - Leioa
Osoko Bilkura - onartua

Escala 1:5000

0 25 50 100 150 m

N

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE UBEDENE EN LEIOA

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

CAPITULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

ART.1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

1. Las determinaciones de la presente modificación del plan parcial del sector residencial Ubedene del plan general de ordenación urbana de Leioa, tienen carácter normativo en el ámbito del sector citado, definido en la documentación gráfica del plano O-1 titulado "Ordenación pormenorizada" de esta modificación del plan parcial.

2. En la representación del límite del sector se utiliza una línea de color negro remarcada por una serie de círculos pequeños superpuestos, rellenos en color negro, cuya finalidad es exclusivamente, hacer más visible la delimitación. El límite real está definido por la línea negra continua anteriormente indicada.

ART.2. ENTRADA EN VIGOR

La entrada en vigor de las determinaciones de la presente modificación del plan parcial se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación de aplicación. Regirán hasta que sean modificadas por el procedimiento establecido al efecto.

ART.3. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS

1. En toda la documentación del presente plan parcial, se respeta y utiliza la terminología establecida en las normas urbanísticas de desarrollo del plan general de ordenación urbana de Leioa.

2. También se respeta y utiliza la terminología establecida por la legalidad vigente, tanto en el nivel jerárquico propio de las disposiciones legales, en especial la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, como en el nivel de las disposiciones reglamentarias.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ART.4. DOCUMENTOS NORMATIVOS

1. Son documentos de carácter normativo, las presentes normas urbanísticas de desarrollo y los planos de ordenación O-1 "Ordenación pormenorizada" y O-2 "Replanteo de las alineaciones de la edificación", de la documentación gráfica del presente plan parcial.

2. Las rasantes de la vialidad contenidas en las dos láminas del plano O-4, podrán reajustarse a través de los estudios de detalle y del proyecto de urbanización, conservando los criterios de trazado definidos en ellos.

3. El resto de los planos de ordenación, es decir, las láminas del plano O-3 titulado "Secciones - Alzados", en las que se recogen las secciones - alzados proyectadas por la ordenación pormenorizada del sector, tienen carácter orientativo y su aplicación hay que realizarla de acuerdo con lo establecido posteriormente en estas normas y de acuerdo con lo que concreten los correspondientes proyectos de urbanización y edificación.

4. La altura de los edificios será la resultante de aplicar al número de plantas indicadas en los planos de planta, alzados y secciones, las alturas libres establecidas en las normas urbanísticas correspondientes del plan general de Leioa para los edificios con uso de vivienda, sin que las dimensiones de los dibujos de las laminas del plano O-3 del plan parcial supongan una definición gráfica obligatoria, quedando libre el canto de los forjados hasta un máximo de 50 cm.

La altura libre de la planta baja del edificio de uso de Centro comercial o Galería comercial oscilara entre un mínimo de 3,50 m. y un máximo de 4,50 m.

5. Las posibles contradicciones entre estas normas y los planos de ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de las normas. Entre planos prevalecerán los planos O-1 y O-2, salvo que la discrepancia se origine por un evidente error material, en cuyo caso prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones de la modificación del plan parcial.

6. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente, la cual podrá ser comprobada por medio de los ficheros de dibujo generados por el programa Autocad, con el que ha sido realizada la parte gráfica de la ordenación establecida por la presente modificación del plan parcial del sector Ubedene.

7. En cualquier caso, las definiciones geométricas de los planos de ordenación tienen el carácter y alcance que, en cada caso, les asignan las presentes normas y la propia literatura contenida en planos.

CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

ART.5. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CLASES DE SUBZONAS

1. La división del territorio del sector, en subzonas a nivel detallado, propia de la ordenación pormenorizada del plan parcial, viene establecida en el plano O-1, a escala 1/1000, titulado "Ordenación pormenorizada".

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

2. Las subzonas se dividen en dos clases, subzonas de la red de los sistemas locales y subzonas privadas. Las primeras se definen en la ordenación pormenorizada de este plan como suelos de dominio público y adquirirán dicha titularidad con la ejecución del plan parcial. Las segundas son de dominio privado y la ordenación del presente plan parcial mantiene y, en su caso, establece su titularidad privada.

3. Las subzonas residenciales, que son de titularidad privada, se componen, cada una de ellas, de ámbitos individualizados en coto redondo. Dichos ámbitos se definen gráficamente, en el plano O-1 titulado "Ordenación pormenorizada", con la utilización de un acrónimo formado por tres dígitos iniciales la S, Z y la R, un guión separador y dos o tres dígitos posteriores en letra con dos dígitos numéricos a continuación.

4. La subzona terciario - comercial definida gráficamente en el plano O-1 anteriormente indicado, se muestra con el acrónimo SZTC.

5. Las subzonas públicas destinadas a albergar y constituir los sistemas locales, se individualizan y concretan gráficamente en el plano O-1 citado y se muestran con los acrónimos correspondientes.

6. Las subzonas privadas se dividen en dos categorías, subzonas privadas consolidadas y subzonas privadas no consolidadas de nueva edificación.

7. La relación de las subzonas privadas consolidadas es la siguiente:

SZR_VLC01	Uso principal vivienda libre bifamiliar existente
SZR_VLC02	Uso principal vivienda libre bifamiliar existente
SZR_VLC03	Uso principal vivienda libre unifamiliar existente
SZR_VLC04	Uso principal vivienda libre unifamiliar existente

8. La relación de las subzonas privadas no consolidadas es la siguiente:

✓ Viviendas libres

SZR_VL01	Uso principal vivienda libre colectiva
SZR_VL02	Uso principal vivienda libre colectiva. Sin edificabilidad urbanística
SZR_VL03	Uso principal vivienda libre colectiva. Sin edificabilidad urbanística

✓ Viviendas VPS

SZR_VPS01	Uso principal vivienda colectiva de protección social
SZR_VPS02	Uso principal vivienda colectiva de protección social
SZR_VPS03	Uso principal vivienda colectiva de protección social

✓ Terciario comercial

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

SZTC Uso principal Centro comercial o Galería comercial

9. Las subzonas públicas destinadas a albergar y constituir la red de los sistemas locales del sector, son las siguientes:

a) Sistema local viario SLV. Comprende el conjunto viario compuesto por aceras para peatones, calzada para vehículos, bidegorri y aparcamientos en batería y en línea diseñados en colindancia con las calzadas

b) Sistema local de espacios libres SLEL. Sistema local de espacios libres de dominio y uso público definidos en el artículo 57, apartado 2.a) titulado "Red dotacional de sistemas locales" de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo. Constituye las zonas verdes y espacios libres indicados en el artículo citado

c) Sistema local de equipamiento mixto SLEM. Comprende los terrenos que han de pasar a dominio y uso público destinados a albergar de manera indistinta a los diferentes equipamientos indicados a continuación:

- ✓ Docente
- ✓ Deportivo al aire libre
- ✓ Socio-cultural
- ✓ Huertos urbanos, viveros y similares como variante de los espacios libres según el artículo 9 del Decreto 123/2012

d) Sistema local de equipamiento deportivo SLEDP. Comprende los terrenos que han de pasar a dominio y uso público destinados a albergar el uso de equipamiento deportivo

ART.6. ZONAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL SECTOR

1. En el interior del ámbito del sector Ubedene se sitúa una superficie de sistema general viario, SGV-1, ampliación funcional de la calle Leioa - Universidad, con el uso 2. Uso de comunicaciones, categoría 1, uso de red viaria, de acuerdo con lo indicado en el trazado establecido en el plano O-1 "Ordenación pormenorizada".

2. Dentro del ámbito del sector se sitúa el sistema general de infraestructura de abastecimiento de agua, SGIAA, superpuesto a la calificación residencial del sector Ubedene, de acuerdo con lo indicado en el trazado establecido en el plano O-1 "Ordenación pormenorizada".

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ART.7. USOS PERMITIDOS EN EL SISTEMA LOCAL VIARIO

1. En los terrenos de este sistema local se permite el uso de red viaria del artículo 6.3.9 del uso 2. Uso de comunicaciones de las normas urbanísticas del plan general de Leioa. Dentro de dicho uso se debe considerar el uso viario propiamente dicho, el uso de aparcamiento público, el uso de vialidad rodada para bicicletas (bidegorri) y el uso peatonal.

2. Se permite también la construcción de todo tipo de redes y elementos de paso y control componentes de las infraestructuras de las redes de las infraestructuras básicas establecidas en el uso 3. Uso de infraestructuras de las normas urbanísticas del plan general de Leioa, precisos para la total urbanización del sector y en su caso de otros ámbitos urbanísticos, con el condicionado de situarse bajo rasante.

3. En el diseño definitivo que realice el proyecto de urbanización correspondiente, se asegurará que se sitúen en el sector un número de plazas de aparcamiento no inferior a 129. Se cumplirá con lo establecido al efecto por la normativa de accesibilidad, debiendo el número de plazas de aparcamiento destinadas a discapacitados, alcanzar un mínimo del 2% del total de las plazas de aparcamiento en dominio público que se prevean en la ordenación del plan parcial, o en el posterior proyecto de urbanización.

ART.8. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DE ESPACIOS LIBRES

1. En esta subzona, se permite la actividad de circulación y estancia peatonal, el recreo, esparcimiento y reposo de la población, y el juego y recreo de niños. Se permite el uso 8 de espacios libres y zonas verdes del artículo 6.3.53 de las normas urbanísticas del plan general en la categoría 1ª. Zonas verdes y áreas peatonales de titularidad pública.

2. Las condiciones de uso en el sistema local de espacios libres serán las establecidas en el artículo 6.3.55, condiciones de usos de los espacios libres y zonas verdes, del plan general de ordenación urbana de Leioa.

3. La instalación de elementos componentes de las redes de las infraestructuras de los servicios urbanos, se autorizan siempre que sean subterráneas y no impidan el desarrollo de las actividades indicadas anteriormente, tanto de las redes de servicios urbanos precisos para la total urbanización del sector, como aquellas otras redes que den servicio a otros ámbitos urbanísticos.

ART.9. USOS PERMITIDOS EN EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO MIXTO

1. En esta subzona se permiten los siguientes usos:

- ✓ Docente
- ✓ Deportivo al aire libre
- ✓ Socio-cultural
- ✓ Huertos urbanos, viveros y similares como variante de los espacios libres según el artículo 9 del Decreto 123/2012

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

2. También se permite la instalación de elementos componentes de las redes de las infraestructuras de los servicios urbanos, siempre que sean subterráneos y no impidan el desarrollo de las actividades indicadas anteriormente, tanto de las redes de servicios urbanos precisos para la total urbanización del sector, como aquellas otras redes que den servicio a otros ámbitos urbanísticos.

ART.10. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS

1. Los usos existentes en los edificios definidos como edificios tolerados en el plano O-8 "Régimen de la edificación" situados en las subzonas residenciales consolidadas, se consideran igualmente usos tolerados, en tanto en cuanto se mantengan los edificios en los que se sustentan.

Los usos situados en los edificios existentes calificados en régimen de fuera de ordenación, según lo indicado en el plano O-8 "Régimen de la edificación", se consideran usos en situación de fuera de ordenación de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

2. En los edificios de nueva planta que sustituyan a la edificación existente en las subzonas residenciales consolidadas se autoriza, como uso característico, el uso 5. Uso residencial como vivienda libre unifamiliar aislada, doble o adosada, conforme a lo indicado en el artículo 6.3.28 de las normas urbanísticas del plan general de Leioa. También se autorizan como usos complementarios al uso característico, el uso de trastero y el uso de garaje con un mínimo de una plaza por vivienda y cumpliendo el condicionado establecido en el artículo 6.3.14 "Número mínimo de plazas en función del uso principal", número 3 "Uso residencial en categorías 1ª a 3ª de vivienda" de las normas urbanísticas del plan general.

3. Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, se deberá cumplir también el ratio del número mínimo de plazas en parcela privada establecido en el artículo 79.2.b) de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

ART.11. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS RESIDENCIALES NO CONSOLIDADAS

1. En la subzona residencial no consolidada de vivienda libre SZR_VL01 se autoriza como uso característico el uso 5. Residencial de vivienda colectiva, y también se autoriza como uso complementario el uso de trastero y el uso garaje con un mínimo con una plaza por vivienda y cumpliendo, de forma individualizada, en las subparcelas del conjunto inmobiliario urbanístico de dicha subzona, el condicionado establecido en el artículo 6.3.14 "Número mínimo de plazas en función del uso principal" de las normas urbanísticas del plan general, y sin perjuicio del cumplimiento del número mínimo de plazas en parcela privada establecido en el artículo 79.2.b) de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

2. En el frente Norte de la alineación máxima bajo rasante del edificio 3, se autoriza la ubicación de instalaciones de equipo comunitario al servicio de todas las viviendas de la subzona, tales como un pequeño txoko, aseos, un cuarto de socorrista y otro de administración de los equipamientos privados de la subzona, situados en proximidad, sin que computen como superficie edificable.

3. En la subzona residencial no consolidada de vivienda libre SZR_VL02 y SZR_VL03, el régimen de usos autorizados es el mismo que el indicado anteriormente para la subzona SZR_VL01. Sin embargo, al constituir subzonas en las que no se autoriza edificabilidad urbanística, no se posibilita la materialización del soporte físico de los usos indicados.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

4. En las subzonas residenciales de vivienda de protección social VPS de régimen general SZR_VPS01 a SZR_VPS03, ambas incluidas, se autoriza como uso característico el uso 5. Residencial de vivienda colectiva de protección social VPS, y también se autoriza como uso complementario el uso de trastero y el uso garaje con un mínimo con una plaza por vivienda y cumpliendo el condicionado establecido en el artículo 6.3.14 "Número mínimo de plazas en función del uso principal" de las normas urbanísticas del plan general, y sin perjuicio del cumplimiento del número mínimo de plazas en parcela privada establecido en el artículo 79.2.b) de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

ART.12. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA TERCIARIA COMERCIAL

1. En la subzona terciaria comercial, se autoriza como uso característico el uso 6. Uso terciario de comercio al pormenor de carácter concentrado como Centro comercial o Galería comercial, según viene definido en el apartado 3 del artículo 6.3.42. Categorías, de las normas urbanísticas del plan general de Leioa.

2. También se autoriza como uso complementario del uso característico el uso de garaje, con una superficie construida bajo rasante que asegure una plaza de aparcamiento por cada 40 m^2 de superficie útil del uso característico.

SECCIÓN 2ª. ESTUDIOS DE DETALLE

ART.13. ÁMBITO ESPACIAL MÍNIMO PARA SU REDACCIÓN

1. Se podrán redactar, tramitar y aprobar estudios de detalle con el objeto y las limitaciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo y en el artículo 2.2.4 titulado "Estudios de detalle" de las normas urbanísticas del plan general de Leioa.

2. Cuando se trate de reajustar o rectificar las rasantes de los ejes viarios definidos por el plan parcial, el estudio de detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo un eje viario completo y la de los ejes a él transversales. En cualquier circunstancia, se demostrará que no se altera la coherencia de las rasantes de los demás ejes viarios del sector, pudiendo alterar las cotas de las rasantes de los ejes viarios en una dimensión no superior a un metro, sin que suponga modificación de este plan parcial.

3. La alteración de las rasantes del eje viario 1A y/o eje 1B, conllevara la inclusión en el estudio de detalle de las rasantes de las edificaciones situadas en su frente Norte.

4. Idéntica consideración tendrá la alteración de las rasantes del eje viario 4 en relación con las rasantes de todas las subzonas que dan frente a su trazado, así como la reconsideración de las rasantes del eje viario 5.

5. Cuando afecten a la ordenación de los volúmenes de la edificación de algunas de las subzonas residenciales y a la subzona terciario - comercial, su ámbito mínimo será el siguiente:

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

- **Ámbito 1.** SZR_VL01, SZR_VLC02, SLV01, SZR_VL02, SLV02 y SLV03
- **Ámbito 2.** SZTC, SZR_VPS01 y SLV03
- **Ámbito 3.** SZR_VPS02, SZR_VPS03, SZR_VLC03, SLEL_03, SLV04 y SLV05
- **Ámbito 4.** SZR_VPS01, SZR_VLC04, SLEL02, SLV03, SZR_VL03 y SLV04

ART.14. LIMITACIONES ESTABLECIDAS PARA COMPLETAR O ADAPTAR LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

1. Los estudios de detalle de las subzonas residenciales podrán modificar las alineaciones máximas de edificación sobre y bajo rasante, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- ✓ En las subzonas residenciales consolidadas no se podrá ampliar la superficie definida por las alineaciones máximas de edificación

- ✓ En la subzona residencial SZR_VL01 se deberá justificar el mantenimiento o mejora de la accesibilidad viaria y peatonal a sus garajes y portales establecidas en la ordenación pormenorizada, planos O-1 y O-2, sin superar el máximo de dos cruces de la vialidad mixta rodada - peatonal privada, ejes 6A, 6B y 6C, sobre el sistema general de infraestructura de abastecimiento de agua SGIAA. En cualquier caso, la variación de la situación de las alineaciones máximas sobre rasante de los edificios 5 y 6 deberá justificar el mantenimiento de los niveles de inmisión acústica en sus fachadas exteriores, respecto a lo establecido en el estudio acústico

  El estudio de detalle de la subzona SZR_VL01 podrá ubicar la superficie destinada a instalaciones comunitarias al servicio de todas las viviendas de la subzona, indicadas en el artículo 11 de estas normas urbanísticas, en cualquier otro de los edificios proyectados en la subzona, siempre y cuando se justifique una ubicación en planta bajo rasante que genere una volumetría que no sobrepase una proporción de volumen edificado sobre rasante superior a la resultante en el edificio 3, de acuerdo con lo establecido en la lamina 1 del plano O-3 "Secciones - Alzados"

2. Los estudios de detalle podrán modificar las alineaciones máximas de la edificación de las subzonas dotacionales, siempre y cuando se respete la separación a la alineación máxima de las subzonas residenciales colindantes y una distancia a los límites del sector no inferior a la mitad de la altura de la edificación proyectada.

3. Los estudios de detalle de las subzonas residenciales de vivienda de protección social, SZR_VPS01 y SZR_VPS02, podrán definir las alineaciones máximas sobre rasante de los edificios posibles de situar en ellas con el condicionado de respetar una distancia inferior a 13 metros entre los frentes de las fachadas de los diversos edificios.

4. El estudio de detalle del ámbito 2 deberá definir un mínimo de tres cuerpos edificados sobre rasante y un máximo de cuatro en la superficie de las alineaciones máximas sobre rasante de la subzona SZR_VPS01. El estudio de detalle del ámbito 3 deberá definir dos cuerpos edificados sobre rasante.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

5. La ordenación de los estudios de detalle deberá asegurar el mantenimiento del acceso rodado a los garajes de las subzonas SZR_VPS01, SZR_VPS02 y SZR_VPS03.

6. Los estudios de detalle podrán definir, de forma diferente a la indicada en la documentación gráfica del plan parcial, la situación de los accesos a las plantas de sótano en las que se sitúan los espacios que acogen el uso de garajes de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación o del posterior proyecto de parcelación.

7. La alteración de las rasantes de las diversas plantas de sótano establecidas en la ordenación de la edificación establecida en este plan parcial, en especial a través del plano O-1 y sin carácter normativo en las láminas del plano O-3 titulado "Secciones - Alzados", se podrá realizar directamente por medio del correspondiente estudio de detalle y también del proyecto de edificación.

8. El estudio de detalle podrá realizar trasvases de superficies de techo sobre y bajo rasante entre las subzonas residenciales de vivienda libre no consolidada SZR_VL01, respetando las alineaciones de carácter máximo de los edificios prediseñados, en una cuantía que no suponga un incremento y/o decremento de la superficie de techo sobre rasante de cualquiera de los edificios citados, superior al 10% de la establecida para cada uno de ellos.

ART.15. DOCUMENTACIÓN GRAFICA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

La documentación grafica de los estudios de detalle se deberá realizar sobre la misma base topográfica y con la misma escala de la presente versión del plan parcial del sector Ubedene, redibujando los planos de ordenación O-1, O-2, O-3 y O-4 afectados por sus determinaciones, de forma que se disponga en cualquier momento de una versión actualizada de todas las determinaciones graficas de ordenación del plan parcial.

SECCIÓN 3ª. PARCELACIONES

ART.16. POSIBILIDADES DE LA PARCELACIÓN

1. Cada una de las subzonas residenciales consolidadas, la subzona residencial de vivienda de protección social SZR_VPS03, así como la subzona terciaria comercial se constituyen en parcela única e indivisible a los efectos de lo establecido por el artículo 40, apartado 1, de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, no pudiendo ser objeto de división en dos o más parcelas.

2. La subzona residencial de vivienda de protección social SZR_VPS01, podrá ser dividida en un máximo de cuatro parcelas.

3. La subzona residencial SZR_VPS02 podrá ser dividida en dos parcelas, con el condicionado de establecer un frente al sistema local viario SLV05 no inferior a 30 metros.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

4. La subzona residencial de vivienda libre SZR_VL02, podrá, en su caso, ser objeto de agrupación con la parcela colindante en su extremo Oeste exterior al sector, cuando se den las circunstancias urbanísticas que lo permitan.

ART.17. COMPLEJO INMOBILIARIO DE CARÁCTER URBANÍSTICO. SUBZONA RESIDENCIAL SZR_VL01 Y SISTEMA GENERAL SGIAA

1. En la subzona residencial SZR_VL01, de acuerdo con lo indicado en la ordenación pormenorizada de esta modificación del plan parcial del sector Ubedene, se establecen superficies superpuestas en el subsuelo del sistema general de infraestructura de abastecimiento de agua del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia y en superficie de los usos complementarios del uso característico residencial de vivienda colectiva, de la red viaria rodada - peatonal y espacios libres de uso y propiedad privada.

2. De conformidad con lo indicado y lo establecido en el artículo 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, se constituye un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, con la creación de las subfincas, que con el carácter de fincas especiales de atribución privativa, forman cada uno de los seis edificios proyectados y el resto de la superficie de la subzona SZR_VL01.

3. En la constitución del complejo inmobiliario urbanístico, se concretará, de conformidad con lo establecido en el proyecto de urbanización, la definición de las infraestructuras privadas de servicios urbanos de las redes de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento de pluviales y fecales, telecomunicaciones, gas y alumbrado público, destinados al abastecimiento de las edificaciones proyectadas, así como su conexión al exterior del complejo urbanístico con las redes de servicios de dominio público.

4. Igualmente se concretará la implantación, mantenimiento y conservación de los elementos de arbolado, ajardinamiento, amueblamiento urbano y demás elementos y obras del acondicionamiento de los espacios de propiedad privada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3.57 titulado "Espacios libres de uso público y propiedad privada" de las normas urbanísticas del plan general.

SECCIÓN 4ª. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

ART.18. ÁMBITO Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. El proyecto de urbanización es un proyecto de obras que define la concreción física y los detalles técnicos de todos los elementos de las obras de urbanización del sector de manera que queden completamente urbanizadas todas las superficies, que según la ordenación pormenorizada del plan parcial han de pasar a de dominio público. Únicamente quedan excluidas de las obras del proyecto de urbanización, las precisas para completar la urbanización superficial de las parcelas privadas, como pavimentación de elementos viarios y peatonales, jardinería, arbolado, juegos infantiles y cualquier otra precisa a los efectos anteriormente indicados.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

2. Para la ejecución material de la urbanización del plan parcial es preciso la redacción, tramitación y aprobación de un proyecto de urbanización completo del sector. En dicho proyecto de urbanización se incluirán los proyectos de cada una de las diversas conexiones de las redes de servicios urbanos y de vialidad rodada y peatonal con los sistemas generales exteriores al sector y con las superficies del complejo inmobiliario urbanístico de la subzona SZR_VL01.

3. El proyecto de urbanización estará integrado por la documentación establecida en el artículo 69 del Reglamento de planeamiento, o, en su caso, por la que se establezca en el desarrollo reglamentario de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, teniendo prevalencia las determinaciones de este último Reglamento. Su documentación y contenido cumplirán con lo establecido al efecto en el artículo 2.2.5 titulado "Proyectos de urbanización" de las normas urbanísticas del plan general Leioa, así como aquella otra normativa que se derive de las normas por las que se deben regir las compañías suministradoras de las redes de los servicios urbanos de distribución de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones.

ART.19. OBRAS COMPONENTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. CONDICIONANTES A RESPETAR EN SU TRAZADO

1. Las redes de servicios urbanos a realizar para la total urbanización del sector Ubedene son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua
- Red de hidrantes anti-incendio y riego que podrá ser unificada con la de abastecimiento de agua
- Alcantarillado de aguas pluviales
- Saneamiento de aguas residuales
- Alumbrado público
- Telefonía y telecomunicaciones
- Distribución de energía eléctrica
- Distribución de gas
- Jardinería y mobiliario urbano

2. El trazado de la vialidad privada y de las redes de servicios urbanos que se definan en el proyecto de urbanización del sector, deberá procurar que no se deba producir más de dos cruzamientos sobre el sistema general de infraestructuras de abastecimiento de agua, estableciendo al efecto el diseño de los paquetes de las redes de servicios urbanos de dominio público.

3. El proyecto de urbanización y también el estudio de detalle, podrán alterar la división en franjas y el diseño de la calzada rodada, los aparcamientos, las aceras y las superficies con urbanización blanda, así como el arbolado, definidos en los planos O-1 y O-2, siempre que se mantenga la funcionalidad viaria y peatonal propuesta y se cumpla con el número de plazas de aparcamiento al aire libre establecido en 129, así como la proporción de plazas para discapacitados indicada en el artículo 7 de estas normas urbanísticas de desarrollo.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

4. El proyecto de urbanización contendrá las obras precisas para realizar las infraestructuras citadas. Igualmente contendrá, la habilitación de los espacios libres, las calzadas rodadas, aceras, paseos peatonales, arbolado, jardinería y mobiliario urbano, así como cualquier otra obra necesaria para dejar totalmente finalizada la urbanización de las superficies de dominio público del sector.

5. Las nivelaciones y rasantes de los terrenos de la subzona SZR_VL01 superpuestas al canal del sistema general de infraestructura de abastecimiento de agua SGIAA, se diseñaran de forma que se constituya una cubrición, sobre la arista superior de la conducción en alta de 1.500 milímetros, que oscile entre 1 y 1,5 metros sin superar la profundidad de 2 metros.
Cuando el recubrimiento sea inferior a 1,25 metros, se reforzará con una losa de hormigón H-250 de 25 centímetros de espesor.

ART.20. ESPECIES A UTILIZAR PARA ARBORIZAR LOS ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO

Para arborizar los espacios públicos se utilizarán, preferentemente, alguna de las siguientes especies: abedules, tilos, arces, castaños, olmos, fresnos, alerces y cualquier otra especie foránea o exótica que se acomode de manera correcta a las características de las tierras del sector.

CAPITULO 3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LOS TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO

ART.21. ALINEACIONES OFICIALES DE LAS SUBZONAS PRIVADAS Y PÚBLICAS. ALINEACION DE PARCELA

1. La alineación oficial de subzona privada, es la línea que define y determina el ámbito de cada una de las subzonas privadas. Dicha alineación puede establecer las separaciones siguientes:

- Separación entre una subzona privada y una subzona pública
- Separación entre dos subzonas privadas.

2. La alineación oficial de subzona pública es la línea que define y determina el ámbito de las diversas subzonas dotacionales de carácter local. Dicha alineación puede establecer las separaciones siguientes:

- Separación entre una subzona pública y una subzona privada.
- Separación entre dos subzonas públicas.
- Separación entre una subzona pública y terrenos externos al sector.
- Separación entre una subzona pública y una zona de sistema general viario

Cuando realiza la separación entre la subzona viaria y otra subzona pública o privada, se denomina alineación de calle.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

3. La definición gráfica de las alineaciones oficiales de subzona, vienen establecidas en los planos O-1 titulado "Ordenación pormenorizada" y O-2 titulado "Replanteo de alineaciones de la edificación", de la documentación gráfica de este plan parcial.

ART.22. ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN EN LAS SUBZONAS PRIVADAS

1. Las edificaciones a realizar en las parcelas establecidas por la ordenación del presente plan parcial, se han de situar en el interior de las superficies definidas por las alineaciones máximas de la edificación establecidas en cada una de las subzonas, para cada tipo de planta de la edificación.

Los tipos de plantas de los edificios, de acuerdo con lo establecido en el Capitulo 4 "Condiciones de las plantas y de los vuelos de la edificación" del Titulo 7 de las normas urbanísticas del plan general de Leioa, que se definen en el presente plan parcial son los siguientes:

- ✓ **Plantas bajo rasante**. Se denominan plantas de sótano y en la documentación grafica figuran con el acrónimo PS

- ✓ **Plantas sobre rasante**. Dentro de las plantas sobre rasante se definen las siguientes

  - ➢ Planta baja que se grafía con el acrónimo PB en la documentación grafica

  - ➢ Plantas altas que comprenden las plantas situadas sobre la planta baja y las plantas de ático que se definen en la documentación grafica del plano O-2 "Ordenación pormenorizada"

2. La definición gráfica de las alineaciones máximas de edificación de las diversas plantas se establece en el plano O-1 titulado "Ordenación pormenorizada" y en el plano O-2 titulado "Replanteo de alineaciones de la edificación".

3. Las alineaciones máximas bajo rasante y máximas sobre rasante definen con carácter básico el ámbito espacial máximo en el que se deben situar las plantas bajo rasante o plantas de sótano y las plantas sobre rasante, tanto plantas bajas como plantas de piso, así como las plantas de ático.

Además de las plantas máximas anteriormente indicadas, se establecen las plantas máximas sobre rasante y bajo rasante coincidentes, que establecen el ámbito espacial máximo de ocupación en planta de ambos tipos de plantas.

4. Sin perjuicio del respeto de las alineaciones máximas anteriormente indicadas, los estudios de detalle podrán establecer un desarrollo más pormenorizado de dichas alineaciones, respetando lo indicado en el artículo 14 de estas normas urbanísticas.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

5. En los edificios de vivienda libre de la subzona SZR_VL01, se establece una planta de ático, situada sobre la planta más elevada de piso, cuyas alineaciones se retranquean 2 metros hacia el interior de la fachada de la planta de piso inferior en tres de sus tramos de fachada, conforme se indica en la

documentación grafica de los planos O-1 y O-2. El cuarto tramo de la alineación fachada de la planta de ático de dichos edificios, obrante al Noreste - Noroeste, podrá acoplarse a la alineación de la planta de piso inferior. En cualquier caso, las alineaciones retranqueadas podrán ser sobrepasadas por los elementos verticales de comunicación, escalera y ascensor de la edificación, entre las diversas plantas.

ART.22.BIS. CARACTERISTICAS DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACIÓN EN LA SUBZONA RESIDENCIAL SZR_VL01

1. El inicio de los vuelos o cuerpos volados se deberá situar dentro de las alineaciones máximas de edificación sobre rasante, y los salientes máximos de los vuelos respecto las alineaciones máximas no podrán sobrepasar la dimensión de 1,20 metros.

2. Sin perjuicio de la acomodación del contenido del número 1 del artículo 7.4.10 titulado "Vuelos" del plan general al diseño del presente plan parcial, serán de aplicación el resto de las determinaciones del artículo citado, así como las del artículo 7.4.11, salvo la altura del extremo inferior del último vuelo, que se situará como mínimo a una altura sobre la rasante definitiva de la urbanización de la altura de la planta baja, siempre que se sitúe dentro de la parcela privada.

ART.23. TIPOS EDIFICATORIOS Y NÚMERO DE PLANTAS QUE DEBEN UTILIZARSE EN LA EDIFICACIÓN DE LAS DIVERSAS SUBZONAS RESIDENCIALES NO CONSOLIDADAS

1. Las parcelas de las subzonas residenciales no consolidadas definidas por la ordenación pormenorizada de este plan parcial, deben ser edificadas de acuerdo con el tipo edificatorio de vivienda colectiva establecido por el artículo 6.3.28 titulado "Categorías" de las normas urbanísticas del plan general de Leioa.

2. En los edificios a construir en las parcelas de las subzonas con uso característico de vivienda de protección social VPS, el número máximo de plantas sobre rasante, de acuerdo con lo indicado en los planos O-1 "Ordenación pormenorizada" y O-2 "Replanteo de alineaciones de la edificación" es el siguiente:

- Subzona SZR_VPS01. Planta baja más tres de piso
- Subzona SZR_VPS02. Planta baja más dos de piso
- Subzona SZR_VPS03. Planta baja más dos de piso

3. En la parcela de la subzona SZR_VL01, los edificios a construir en las diferentes subparcelas del complejo inmobiliario de carácter urbanístico, el número máximo de plantas sobre rasante de la edificación proyectada por la ordenación pormenorizada es de planta baja, dos plantas de piso y una planta de ático conforme se indica en los planos O-1 "Ordenación pormenorizada" y O-2 "Replanteo de alineaciones de la edificación".

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

4. El número máximo de plantas bajo rasante posibles de construir en las subzonas residenciales no consolidadas es de 2 y en la subzona terciaria comercial SZT se autoriza una única planta bajo rasante.

ART.24. TIPOS EDIFICATORIOS Y NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN EN LAS SUBZONAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS

1. En las subzonas residenciales consolidadas, en tanto en cuanto se mantengan los edificios existentes, los tipos edificatorios y el número de plantas se corresponden con los existentes, de acuerdo con el régimen tolerado o fuera de ordenación correspondiente, según lo indicado al efecto para la situación en régimen tolerado, en el artículo 5.3.2 "Obras y usos admitidos en situación tolerada" de las normas urbanísticas del plan general y para los edificios y usos fuera de ordenación en el artículo 101.5 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

2. En los edificios de nueva planta que se construyan en sustitución de la edificación existente en las subzonas residenciales consolidadas, los tipos edificatorios autorizados serán los que se corresponden con el uso característico de vivienda unifamiliar aislada, doble o adosada indicado en el apartado 1 del artículo 6.3.28 titulado "Categorías" de las normas urbanísticas del plan general de Leioa.

3. El número máximo de plantas sobre rasante en los edificios de sustitución en las subzonas residenciales consolidadas, será planta baja más una de piso. Bajo rasante se autoriza una única planta de sótano, en las cuatro subzonas residenciales consolidadas.

ART.25. NÚMERO DE PLANTAS EN LA EDIFICACIÓN DE LA SUBZONA TERCIARIA COMERCIAL

En la edificación posible de realizar en la subzona terciaria comercial SZTC, el número máximo de plantas sobre rasante es planta baja y una de piso.

Bajo rasante se autoriza construir una única planta.

ART.26. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS EN LAS SUBZONAS DOTACIONALES DE LOS SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO MIXTO Y DEPORTIVO

Los edificios posibles de realizar en las subzonas dotacionales de los sistemas locales equipamentales mixto y deportivo, no podrán sobrepasar, en plantas sobre rasante, planta baja más una planta de piso. El número de plantas de sótano posibles de construir es libre.

ART.27. OCUPACIÓN EN PLANTA DE LAS EDIFICACIONES

La ocupación máxima en planta en las subzonas privadas por las edificaciones, será la resultante del cumplimiento de los artículos de estas normas urbanísticas y de la definición gráfica correspondiente contenida en los planos O-1 y O-2, que definen las alineaciones máximas de la edificación.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO, FUNCIONALES, HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ART.28. CONDICIONES GENERALES

Todas los edificios que se desarrollen en ejecución del presente plan parcial cumplimentarán los condicionantes funcionales, constructivos, higiénico - sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general vigente en el momento de su construcción.

ART.29. AISLAMIENTOS ACUSTICO EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES DE LAS VIVIENDAS

1. Las fachadas de los edificios que alberguen el uso de vivienda deberán establecer el aislamiento necesario para que en los locales de las viviendas se cumplan los índices de ruido que se indican en la tabla que se aporta a continuación:

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y DEMÁS PARÁMETROS DEFINIDORES DE LA FORMA Y ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN

ART.30. CIERRES DE PARCELA

El diseño de los cierres de las parcelas privadas será unitario para cada una de las subzonas residenciales.

ART.31. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACION

1. La ordenación pormenorizada del plan parcial establece las alineaciones máximas de edificación de los cuerpos edificados de las plantas bajo rasante y sobre rasante, de conformidad con los tipos de plantas y sus denominaciones indicadas en el artículo 22 de estas normas urbanísticas.

2. En las subzonas SZR_VPS01, SZR_VPS02 y SZR_VPS03 se establece un único cuerpo edificado bajo rasante definido por las alineaciones máximas de dicho tipo de plantas, estableciéndose sobre el techo de las plantas bajo rasante las terrazas y las plantas baja y de piso de los cuerpos edificados de cada una de las tres subzonas citadas.

3. En la subzona residencial de vivienda de protección social SZR_VPS01, se deberá definir un número máximo y mínimo de cuatro y tres cuerpos edificados sobre rasante independientes respectivamente, a través de la figura de un estudio de detalle o por medio de un proyecto básico unitario de edificación que comprenda la totalidad de la superficie de techo sobre rasante establecida por las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada de este plan parcial.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

4. En la subzona residencial de vivienda de protección social SZR_VPS02, se deberá definir un número de dos cuerpos edificados sobre rasante independientes, a través de la figura de un estudio de detalle o por medio de un proyecto básico unitario de edificación que comprenda la totalidad de la superficie de techo sobre rasante establecida por las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada de este plan parcial.

5. Las rasantes de las plantas bajas y de los sótanos establecidas en los planos de ordenación, tienen carácter indicativo, pudiendo ser reconsideradas por los diferentes proyectos de edificación o, en su caso, por el correspondiente estudio de detalle, siempre que no se alteren en ± 100 centímetros respecto a lo establecido en los planos citados.

6. Con el respeto de lo indicado en el número anterior, cada proyecto básico de edificación, deberá incluir un anexo de "Proyecto de urbanización del entorno del edificio complementario del de edificación", en el que se resuelva la totalidad del entronque de la edificación con la urbanización de cada parcela, definiendo de forma clara y expresa el encuentro del edificio sobre rasante con el cuerpo edificado de planta de sótano y ambas con el terreno urbanizado, el acceso a garaje con sus rampas y servidumbres de paso, los accesos peatonales a portales, los cambios de nivel de techos de garajes y terrazas, los cierres de las superficies privadas en planta baja libres de edificación sobre rasante, la jardinería, puertas cancelas de acceso y cualquier otro elemento que defina de manera completa las obras de edificación y urbanización a realizar, de acuerdo con lo establecido en este plan parcial, en el estudio de detalle que en su caso se redacte y en el proyecto de urbanización.

7. No se permitirá realizar ningún tipo de construcción ni de instalación en las superficies privadas no edificadas sobre rasante de las parcelas residenciales, aún cuando por sus características estén dotadas de movilidad y sean de fácil traslado.

SECCIÓN 4ª. EDIFICABILIDADES Y USOS EN LOS EDIFICIOS DE LAS SUBZONAS PRIVADAS

ART.32. EDIFICABILIDADES Y USOS DE LOS EDIFICIOS DE LAS SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS

1. Los edificios definidos como tolerados en el plano O-8 "Régimen de la edificación", se consideran en situación "tolerada", siéndoles de aplicación lo indicado al respecto en el artículo 5.3.2 titulado "Obras y usos admitidos en situación tolerada" de las normas urbanísticas del plan general. En ellas se permiten las obras de conservación y ornato, consolidación, reparación y reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable, se incremente la superficie total de techo existente y se mantengan las superficies soporte del uso residencial de vivienda.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

2. Los edificios definidos como fuera de ordenación en el plano O-8 "Régimen de la edificación" y los usos sustentados en ellos, se consideran declarados fuera de ordenación de conformidad con lo indicado en el artículo 101 "Régimen jurídico de las edificaciones, construcciones y usos

disconformes del planeamiento" de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo. Les es de aplicación lo establecido en el apartado 5 del artículo 101 anteriormente indicado.

3. Cuando, por cualquier razón, se derriben la totalidad de las edificaciones existentes en cada una de las subzonas residenciales consolidadas, se podrá proceder a la construcción de una nueva edificación, la cual deberá cumplir en su totalidad lo establecido en las normas urbanísticas del presente plan parcial para las edificaciones de las subzonas consolidadas.

4. Los usos permitidos en los edificios de las subzonas residenciales consolidadas son los establecidos en el artículo 10 de estas normas urbanísticas.

5. La edificabilidad geométrica máxima sobre rasante del nuevo edificio de sustitución de cada subzona consolidada, será el resultado de multiplicar la superficie de la subzona por el coeficiente 0,3 m^2t/m^2s.

ART.33. EDIFICABILIDADES Y USOS DE LOS EDIFICIOS DE LAS SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES NO CONSOLIDADAS Y TERCIARIA - COMERCIAL

1. En cada una de las subzonas residenciales no consolidadas y en la terciaria - comercial, se podrá realizar la edificabilidad máxima sobre rasante, y el número máximo de plantas sobre rasante y bajo rasante que se indican en el cuadro siguiente:

EDIFICABILIDADES SOBRE Y BAJO RASANTE, USOS PRINCIPALES Y NUMERO DE PLANTAS EN LOS EDIFICIOS DE LAS SUBZONAS PRIVADAS NO CONSOLIDADAS			
Subzonas Residenciales no consolidadas de Vivienda Libre	**Edificabilidad máxima sobre rasante**	**Uso principal**	**Edificabilidad máxima bajo rasante**
SZR_VL 01 Edificio 1	1.078,08	vivienda libre	799,74
SZR_VL 01 Edificio 2	2.102,00	vivienda libre	1.302,80
SZR_VL 01 Edificio 3	1.078,00	vivienda libre	861,00
SZR_VL 01 Edificio 4	2.043,00	vivienda libre	1.099,92
SZR_VL 01 Edificio 5	2.102,00	vivienda libre	1.220,85
SZR_VL 01 Edificio 6	2.102,00	vivienda libre	1.200,00
SZR_VL 02	0,00	vivienda libre	0,00
SZR_VL 03	0,00	vivienda libre	0,00
Total	**10.505,08**		**6.484,32**
Subzonas Residenciales no consolidadas de Vivienda Social	**Edificabilidad máxima sobre rasante**	**Uso principal**	**Edificabilidad máxima bajo rasante**
SZR VPS 01	7.000,00	vivienda VPS	5.861,59
SZR VPS 02	2.360,00	vivienda VPS	2.386,64
SZR VPS 03	1.180,00	vivienda VPS	1.141,71
Total	**10.540,00**		**9.389,94**

Behin betiko onetsia
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
Aprobada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Subzona Terciaria Comercial	Edificabilidad máxima sobre rasante	Uso principal	Edificabilidad máxima bajo rasante
SZTC	**400,00**	Comercial	**400,00**
EDIFICABILIDAD TOTAL USOS LUCRATIVOS	**21.445,08**		**16.274,27**

Las edificabilidades máximas sobre y bajo rasante, indicadas en el cuadro anterior, podrán ser alteradas mediante un trasvase entre las subfincas del condominio urbanístico de la subzona SZR_VL01, definidas como edificios numerados del 1 al 6, ambos incluidos, en una cuantía no superior al 15% de la edificabilidad inicial de cada subfinca, emisora y receptora de edificabilidades, justificando en cualquier caso el mantenimiento de las edificabilidades urbanísticas totales, sobre y bajo rasante, de la subzona citada, sin que ello suponga alteración de la ordenación pormenorizada del plan parcial Ubedene.

2. La edificabilidad máxima bajo rasante será la que resulte de respetar las alineaciones máximas y el número máximo de plantas bajo rasante establecidas en la definición grafica de los plano O-1 y O-2 y el número de plantas indicado en los artículos 24, 25 y 26.

ART.34. EDIFICABILIDADES Y USOS EN LAS SUBZONAS DOTACIONALES MIXTA Y DEPORTIVA

1. En los terrenos calificados por la ordenación pormenorizada del presente plan parcial como sistema local de equipamiento mixto SLEM, se autoriza a construir sobre y bajo rasante una superficie dotacional de techo no superior a 600 m^2 en cada una de las situaciones.

2. En los terrenos calificados por la ordenación pormenorizada del presente plan parcial como sistema local de equipamiento deportivo SLEDP, se autoriza a construir sobre y bajo rasante una superficie dotacional de techo no superior a 400 m^2 en cada una de las situaciones.

El uso permitido en los terrenos de este sistema de equipamiento deportivo, es el uso de equipamiento deportivo.

SECCION 5ª. LIMITACIONES AERONAUTICAS

ART.35. COTAS MÁXIMAS DE LOS EDIFICIOS Y DE CUALQUIER OTRO ELEMENTO CONSTRUIDO EN EL SECTOR UBEDENE

1. Las edificaciones posibles de realizar en las parcelas edificables del sector Ubedene, deberán situar su cubierta y todos sus elementos técnicos o constructivos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos y cualquier otro añadido, en cota inferior a las cotas de servidumbres aeronáuticas de aeródromo, radioeléctricas y de aeródromo indicadas en los planos O-5,O-6 y O-7 del mismo nombre.

2. Las construcciones, instalaciones, así como cualquier otro elemento construido que contemple la ordenación del plan parcial Ubedene, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios

Berri dokumentua
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
EL SECRETARIO

para su construcción, grúas, etc., modificaciones del terreno u objetos fijos como postes, antenas, carteles, etc., incluso el gálibo de los vehículos, no podrán superar las cotas de las servidumbres aeronáuticas indicadas en el apartado anterior de este artículo.

3. Las infraestructuras viarias del sector Ubedene, calles existentes y proyectadas, las señalizaciones, postes y carteles a situar en ellos y en cualquier otra superficie dotacional pública, así como el gálibo de los vehículos que puedan transitar sobre las infraestructuras y dotaciones citadas, deberán respetar igualmente las servidumbres aeronáuticas indicadas en el apartado primero de este artículo.

4. El aprovechamiento susceptible de materialización, será el definido por el planeamiento urbanístico de acuerdo con su legislación, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

5. En el caso de contradicción en la propia normativa urbanística del plan parcial, o entre la normativa urbanística y el plano recogido en el plan parcial, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

ART.36. CONDICIONES A CUMPLIR POR LAS INSTALACIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL

1. Las instalaciones previstas en el plan parcial, no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Bilbao. Asimismo, se evitarán los usos del suelo y las instalaciones que puedan atraer avifauna, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas.

2. Se evitarán las posibles reflexiones de luz solar entre tejados y cubiertas, así como la disposición de fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

ART.37. AUTORIZACIONES DE LA AGENCIA ESTATAL DE SEGURIDAD AEREA AESA

1. Conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción o estructura como postes, antenas, aerogeneradores, incluidos las palas, y la instalación de los medios necesarios para su construcción, incluidas las grúas de construcción y similares, se requerirá la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea AESA.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

2. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadores del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la

correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

Teniendo en cuenta que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad, en razón de la función social de éstas, la resolución que a tales efectos se evacuase, sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Bilbao, Julio de 2019
LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano

Iren Vallejo Elizondo - Olatz Ugarte Larrazabal

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE UBEDENE EN LEIOA

DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

C.1. ALCANCE Y MÉTODO DE REDACCIÓN DE ESTE ESTUDIO DE VIABILIDAD

Un estudio de viabilidad económico – financiera, debe calcular los costes de ejecución de la ordenación urbanística contenida en las determinaciones ordenadoras del plan de desarrollo a que se refiere, así como el valor del producto inmobiliario posible de realizar y poner a la venta en el mercado inmobiliario, hallando con ello el coste inicial y final del suelo urbanizado.

Esta situación de existir ordenación pormenorizada es aplicable al presente expediente urbanístico que contiene todos los datos propios de dicha ordenación y que posibilita desarrollar todos los costes de urbanización necesarios para elaborar el presente estudio, siempre teniendo en cuenta las posteriores aproximaciones a dichos costes de urbanización en los siguientes expedientes de gestión de la ejecución urbanística.

Para hallar los coeficientes de ponderación propios de los usos urbanos del sector Ubedene, se debe establecer la consideración del uso de vivienda de protección social VPS con los valores en venta de las antiguas vivienda de VPO de régimen general como uso característico de valor 1, ya que es el uso que ocupa mayor superficie construida o de techo de entre los autorizados dentro según la ordenación estructural establecida para el sector Ubedene, según las determinaciones del plan general de Leioa, ver clausula segunda del Convenio para el desarrollo urbanístico del sector 34 - Ubedene del plan general de ordenación urbana de Leioa.

De esta forma con la definición de los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos situados dentro del ámbito del sector, se halla la totalidad de las unidades de aprovechamiento del sector Ubedene, en relación con el valor de repercusión del suelo para un metro edificado del uso de vivienda VPS de régimen general.

En realidad el estudio de viabilidad debe ser capaz de relacionar los costes de promoción, los valores en venta, ambos del producto inmobiliario final, con el beneficio empresarial posible de obtener y con el valor del suelo resultante de todo este proceso.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Una vez aprobado el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo 2011, el beneficio empresarial y los costes de promoción quedan regulados bajo la fijación del coeficiente k = 1,4 o lo que es lo mismo, las determinaciones normativas del Reglamento fijan la suma de ambos valores, beneficio empresarial y gastos de promoción en el 29% del valor en venta del producto inmobiliario resultante,

con ligeras excepciones cuya aplicación a los usos permitidos de este expediente de modificación del plan parcial del sector Ubedene, se desarrolla a continuación.

Esta clarificación del alcance real, posible de obtener de manera combinada e interactiva, de los dos componentes citados, permitirá al estudio de viabilidad hallar el valor inicial del suelo, es decir, en el estado actual, y con ello, la posibilidad razonable de acometer la ejecución de la ordenación urbanística estructural del sector Ubedene, si los demás datos aplicados son aceptables de acuerdo con los habituales en el mercado inmobiliario y mantienen un equilibrio correcto entre ellos.

Cubierto este cometido, se podrá considerar que la modificación del plan parcial del sector Ubedene, propuesta, es viable tal y como enuncia la titulación legal del presente estudio.

Utilizando las técnicas de valoración del suelo y del vuelo establecidas para las valoraciones urbanísticas, se va a proceder a desarrollar el contenido de este estudio de viabilidad económico – financiero, considerando las determinaciones del nivel de ordenación pormenorizada de este expediente urbanístico.

Considerando que, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, posteriormente a la aprobación definitiva de este expediente de modificación del plan parcial, se deben redactar un programa de actuación urbanizadora y un proyecto de urbanización que completan el contenido del cálculo de los costes de las obras de urbanización, hemos de indicar que los datos sobre el coste de dichas obras que se establecen en el presente documento, tienen obligatoriamente un carácter de primera aproximación y que sus cuantías deberán ser posteriormente concretadas con mayor detalle, tanto en la documentación del anteproyecto de urbanización del programa de actuación urbanizadora como en la documentación técnica del presupuesto de ejecución de contrata del proyecto de obras de urbanización del sector Ubedene.

Tal y como se ha indicado anteriormente, en el proceso de redacción de este estudio de viabilidad económico – financiera, vamos a instrumentar las relaciones existentes entre los costes de promoción, valores en venta, valores del suelo y del vuelo y del beneficio empresarial, de conformidad con los criterios jurídicos y técnicos vigentes al efecto, todo ello de acuerdo con el proceso y el método que se va a desarrollar en los posteriores apartados.

C.2. CRITERIOS LEGALES UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DEL SUELO

Para calcular el valor del suelo en estado inicial, tenidos en cuenta todo el resto de componentes de costes de promoción, gastos de urbanización y valores en venta del producto inmobiliario, deberemos utilizar lo establecido al efecto por el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, del Real Decreto 1.492/2011.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

En el caso que nos ocupa nos encontramos con un ámbito de gestión para la ejecución clasificado como suelo urbanizable al cual se adscribe una superficie de sistema general viario existente a efectos de costear su reurbanización.

Igualmente derivado de un anterior expediente de expropiación para la ampliación y mejora de la carretera Leioa - Universidad, hoy calle Leioa - Universidad, se deberán tener en cuenta unas superficies de suelo que en su momento se obtuvieron para el dominio público con el compromiso suscrito por el Ayuntamiento de Leioa de participar en los futuros aprovechamientos del sector como contraprestación económica sustitutoria de su pago en metálico.

En consecuencia con lo indicado, la ejecución de esta modificación del plan parcial supone una actuación urbanística precisa para su transformación y se establece como un sector para su desarrollo pormenorizado y como una actuación integrada, en principio de unidad de ejecución única. Se calcula el aprovechamiento urbanístico situado en el sector, equivalente espacialmente con la unidad citada en función de la cuantía total de la edificabilidad urbanística establecida por el plan general desglosada en la del uso característico y los usos compatibles.

De conformidad con lo indicado, aplicaremos los criterios legales establecidos en el artículo 27 denominado "Valoración de suelo en régimen de equidistribucion de beneficios y cargas" del real Decreto 1.492/2011 del Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo.

C.3. CRITERIOS TÉCNICOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO

C.3.1. Criterios básicos establecidos por las disposiciones vigentes

Siguiendo lo establecido en el apartado anterior relativo a los criterios jurídicos a tener en cuenta para calcular el valor del suelo inicial, elemento básico de este estudio de viabilidad, se ha utilizado el método residual estático tal y como se indica en el artículo 27 del Real Decreto 1.492/2011, considerando la referencia hecha a este artículo en el apartado primero del artículo 27 de dicho Reglamento titulado "Valoración de suelo en régimen de equidistribucion de beneficios y cargas".

Para calcular el valor del suelo, tendremos que calcular el valor del aprovechamiento urbanístico de todos y cada uno de los diversos usos lucrativos situados en el sector, a través de calcular el valor residual de un metro cuadrado de techo de cada uno de ellos por el método residual estático y, aplicando para ello la formula contenida en el apartado 2 del artículo 22 del Real Decreto 1.492/2011, con la expresión siguiente:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Siendo:

VRS: Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

Vv: Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable

K: Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad

En este estudio de viabilidad económico financiera para calcular el valor del suelo, se considera el valor del suelo de los terrenos que generan aprovechamiento urbanístico, considerando a dichos efectos el aprovechamiento establecido en la Clausula 2ª del Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Leioa y la empresa Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.A.

Para ello, se deben tener en cuenta las diversas superficies edificables sobre y bajo rasante con los usos lucrativos residenciados en ellas, de forma y manera que una vez calculados los valores residuales de los diversos usos citados, se pueda hallar el valor residual de la totalidad de los metros cuadrados de techo sobre y bajo rasante a situar en los futuros edificios a proyectar por la posterior ordenación pormenorizada.

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, se hace la salvedad de considerar en este estudio de viabilidad económico financiera, solamente aquellas superficies de techo que por las características de sus valores en venta y de sus costes de construcción, permiten obtener de manera evidente un beneficio apreciable de su ejecución con un valor de repercusión de dichos usos en dichas circunstancias apreciable.

Este criterio se aplica a la posibilidad de construir un segundo sótano en las parcelas que pueden albergar, según la ordenación pormenorizada, el uso, tanto de vivienda libre como vivienda de protección social, superficies de techo que no serán consideradas para el cálculo del valor del suelo.

C.3.2. Usos lucrativos a tener en cuenta para el cálculo de sus valores de repercusión

En la ordenación pormenorizada del plan parcial del sector Ubedene se establecen cuatro subzonas residenciales de vivienda libre consolidada que recogen edificaciones existentes y que, de conformidad con lo establecido en el plan parcial aprobado definitivamente, se entiende que son superficies de suelo residencial consolidado que mantienen su aprovechamiento, con una norma que permita, en caso de demolición, una reposición de lo edificado.

Los usos lucrativos, que se tienen en cuenta en este estudio de viabilidad económico financiera para calcular el valor del suelo en estado inicial y en consecuencia, en todas las operaciones a desarrollar en este estudio de viabilidad económico financiera, son los indicados a continuación:

– Uso 5. Residencial. Vivienda colectiva de régimen libre

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua.
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

- Uso 5. Residencial. Vivienda de protección social VPS de régimen especial
- Uso 6. Terciario. Comercio al pormenor de carácter no concentrado. Centro comercial o galería comercial
- Uso 2. Comunicaciones. Uso de garajes o estacionamiento de vehículos en edificación

A los efectos del cálculo de los coeficientes de ponderación, se recuerda lo indicado anteriormente en relación con la no consideración de las superficies de techo de las posibles segundas plantas de sótano destinadas a garaje y aparcamiento, considerando su escaso valor de repercusión.

Dentro del uso 5. Uso residencial, el uso de vivienda de protección social de régimen general se considera como uso característico, de acuerdo con lo establecido en la ordenación de este expediente urbanístico por ser el uso que dispone de una mayor superficie de techo para permitir su implantación.

C.3.3. Aplicación de la fórmula del valor residual del artículo 22 del Real Decreto 1.492/2011

Introducción

Para calcular el valor residual del suelo, se ha utilizado el método residual estático tal y como se indica en el Real Decreto 1.492/2011 de 24 de Octubre por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo.

Para instrumentar el cálculo del valor residual de los diferentes usos y en consecuencia hallar los coeficientes de ponderación de cada uno de ellos, se establece el de la vivienda colectiva de protección social con coeficiente de ponderación de valor 1. Posteriormente se continua con todo el proceso de cálculo de las cargas de urbanización para poder llegar a conocer el valor del suelo con derecho a aprovechamiento urbanístico del sector Ubedene en estado inicial, elemento básico que nos aporta el conocimiento de la viabilidad económico financiera de la ordenación propuesta en esta modificación del plan parcial del sector Ubedene.

A estos efectos, se crea un fichero de cálculo Excel titulado "Ubedene_EVF_19.03.06.xls" con diversas hojas enlazadas entre sí, que permiten realizar y visualizar en detalle el proceso completo relacionado de estos cálculos. Las hojas del fichero se denominan posteriormente hojas de cálculo.

Utilización del coeficiente K

De conformidad con lo indicado en el artículo 22 del Real Decreto anteriormente citado, se estiman los costes de construcción y los gastos establecidos en su apartado 2, aplicando el criterio a) para fijar el valor de K para las viviendas de VPS de régimen general, de forma que se adopta su reducción hasta el valor mínimo de K = 1,20. Para el uso de los anexos de la vivienda de VPS se utiliza también el coeficiente K que ha sido tenido en cuenta para el uso de vivienda.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Este apartamiento del coeficiente K del establecido con criterio general por el artículo 22 del Decreto 1.492/2011, se justifica de acuerdo con lo indicado en el criterio a) de su apartado 2 para las viviendas y los anexos correspondientes a vivienda de protección social. Para el resto de usos lucrativos de régimen libre, se utiliza el coeficiente genérico K, igual a 1,4.

Para aplicar la fórmula del valor residual por el método estático, aplicable a los usos sujetos a precio de venta intervenido, vivienda VPS y sus anexos, se ha elaborado dentro del fichero de cálculo, “Ubedene_EVF_19.03.06.xls”, una hoja de cálculo en la que se establecen claramente ordenados los valores resultantes de los datos oficiales de la Orden de 3 de noviembre de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transporte, para viviendas VPS, como VPO de régimen general, con una superficie útil promedio de 75 m^2, así como para sus anexos, remitiendo al lector a su consideración para cualquier aclaración correspondiente al conocimiento del proceso de cálculo utilizado.

Este fichero Excel titulado “Ubedene_EVF_19.03.06.xls” con todas sus hojas de cálculo, se acompaña como Anexo I a este Estudio de viabilidad económico financiera, y sirve de soporte y justificación técnica del cálculo del valor del suelo, tanto completamente urbanizado como antes de realizar la urbanización en el estado actual.

Calculo de los costes de ejecución de contrata de los soportes edificados de los diversos usos

Se calcula el coste de ejecución por contrata del metro cuadrado construido de las diversas plantas, sótano, planta baja, entreplanta y planta de pisos de los edificios que soportan los usos urbanísticos del aprovechamiento lucrativo del sector Ubedene.

Se hallan sus valores con la utilización del método del cálculo de precios mínimos a efectos de visado del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, actualizando al año 2018 el valor del módulo utilizado hasta 2011. Para ello se tiene en cuenta la evolución de precios seguida por una vivienda tipo según la revista EMEDOS, y al efecto se comparan las series de costes de construcción desde el año 1995. Se adopta su evolución y se le aplica al modulo del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro para hallar cual debería ser el modulo en el año 2018, si el Colegio hubiese seguido con su actualización anual.

Se acompaña dentro del fichero, una hoja titulada "EVOLUCION CEM 2018" en la que se puede observar y se justifica el proceso seguido para calcular esta evolución.

Con el procedimiento adoptado se utiliza la posibilidad de seguir aplicando los criterios para calcular el coste de construcción de los soportes edificados de los diversos usos, utilizando las formulas del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro que han demostrado su perfecta validez para simular los costes de ejecución material de la edificación en los diversos tipos edificatorios durante un largo periodo, no inferior a los últimos 20 años.

Behin betiko onestea Aprobación definitiva
Osoko Bilkuran onartua acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Para ello en la hoja "COSTE CONS" se rellenan los datos de las formulas de forma adecuada a cada tipo edificatorio, aplicando catorce respuestas positivas al uso de vivienda colectiva libre.

Teniendo en cuenta que los edificios que soportan el uso de vivienda colectiva libre según la ordenación pormenorizada de la modificación del plan parcial del sector Ubedene, se sitúan en una gran subzona privada que debe ejecutar una serie de obras que completen su urbanización privada, tales como vialidad mixta rodada - peatonal, jardinería y mobiliario urbano, se ha realizado una primera evaluación de los costes de la urbanización privada de dicha subzona, según se indica en hoja titulada "Urbani.privada SZR_VL01" y dicho coste se ha repartido proporcionalmente entre la totalidad de la superficie de techo sobre rasante soporte de dicho uso.

Esta operación nos permite conocer que la repercusión de la urbanización privada en cada metro cuadrado del coste de ejecución de contrata del soporte del uso de vivienda libre asciende a 102,14€ y dicha cuantía se añade al coste de ejecución de contrata de la edificación, calculado según se ha indicado anteriormente. De esta forma se realizar una correcta asunción de costes de ejecución de la vivienda libre para aplicar el método residual.

Con el modulo actualizado a 2018 y aplicando lo indicado, en la hoja "COSTE CONS" del fichero citado, se hallan los costes de ejecución de contrata de los soportes edificados de cada uno de los tres usos, lo cual va a permitir entrar con ellos de manera correcta en el cálculo del componente básico de Vc que es el valor de la construcción en €/m^2 edificable del uso característico según el apartado 2 del artículo 22 "Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado" del Decreto 1.492/2011.

Al efecto, a través de las diversas hojas de cálculo, se hallan los elementos precisos para aplicar la fórmula del cálculo del valor residual, una vez que se ha fijado el valor de los coeficientes K y del valor Vc del soporte edificado de cada uso.

Para calcular el valor Vc tenemos en cuenta además del coste de ejecución de contrata, el importe de los tributos que gravan la construcción, según la ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Leioa. El coste del impuesto de construcción y obras, ICIO, es el 5% para el uso de vivienda libre y de terciario comercial y únicamente se aplica una bonificación del 0,125 para el uso de vivienda de protección pública de régimen privado. El valor de la tasa se establece de manera uniforme para todos los usos en el 0,5%. Ambas cuantías se aplican al coste de ejecución material.

También se consideran a los efectos del cálculo de Vc, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de obras y el coste de seguros de la edificación, seguro decenal + organismo técnico de control.

Lo indicado se puede observar en las hojas de este fichero tituladas "V.R.GARA. VPS R.G.", "V.R. VIVI LIBRE", "V.R. GARAGE EN VIVI LIBRE" y "V.R. VPS R.G.".

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Valor en venta

Para aplicar la fórmula del valor de repercusión de cada uno de los usos urbanísticos permitidos, se ha hallado el valor Vc correspondiente y a continuación se realiza el conocimiento del

valor en venta del metro cuadrado de cada uno de los usos citados, para de esta forma completar el conocimiento de todos los datos necesarios para hallar el valor de repercusión.

Los valores en venta del uso urbanístico de vivienda VPS y de sus locales anexos, se establecen adoptando una superficie útil media de 75 m^2 y aplicando los precios fijados en la Orden de 3 de noviembre de 2010, para el municipio de Leioa, situado en el anexo I.

Estos datos del valor en venta del metro cuadrado útil de viviendas y anexos, hallados en las hojas "V.R. VPS R.G." y “V.R.GARA. VPS R.G.” se transforman en valores en venta del metro cuadrado construido de vivienda y de garaje y trasteros aplicando los coeficientes de transformación entre superficie útil y superficie construida de 1,3 y 1,1 respectivamente.

El valor en venta del metro cuadrado construido de vivienda libre, atendiendo a las características del producto inmobiliario proyectado y considerando unos valores en venta moderados a los efectos de posibilitar una fácil comercialización, se ha fijado con un carácter realista en 2.350€/m^2.

El valor en venta del metro cuadrado construido en garajes de régimen libre se fija en 690€, lo cual nos indica que con una superficie media de 30 m^2 construidos, el valor en venta de una plaza alcanzaría 20.700€, valor que estimamos se corresponde con los valores de mercado existentes. Para la superficie construida destinada a alojar trasteros en plantas bajo rasante se estima el mismo valor en venta que el adoptado para el uso de garajes.

El valor en venta de un metro cuadrado de garaje de vivienda de VPS se fija aplicando los valores oficiales establecidos por el Gobierno Vasco, en 592,48€, algo inferior al de vivienda libre.

El valor en venta del metro cuadrado del uso terciario comercial, atendiendo a costes de promociones semejantes, se fija en 1.300€/m^2.

Con los datos del valor Vc, valor de la construcción, y Vv valor en venta de los metros cuadrados de todos los usos situados en el sector Ubedene, se hallan sus valores de repercusión y en consecuencia, los diversos coeficientes de ponderación en relación con el valor asignado como 1 para el uso de vivienda VPS. Lo indicado se puede observar en la hoja denominada "coef".

Debemos indicar que los coeficientes hallados con los criterios y el método de cálculo anteriormente descrito se corresponde con los coeficientes fijados en la clausula 2ª "Obligaciones que asume Construcciones Sukia, S.A." del Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Leioa para el desarrollo urbanístico del sector.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

C.4. CUANTIFICACIÓN DE LAS DIVERSAS SUPERFICIES DE TECHO DESTINADAS A ALBERGAR USOS LUCRATIVOS EN EL SECTOR UBEDENE

Se conocen las diversas superficies de techo de los tres usos permitidos por la ordenación estructural y recogidos en el Convenio citado, que se pueden albergar en los nuevos edificios a diseñar de conformidad con lo establecido en la ordenación pormenorizada del sector Ubedene, de acuerdo con la documentación grafica y las normas urbanísticas de desarrollo de la presente modificación del plan parcial del sector Ubedene.

La edificabilidad urbanística se cuantifica, desglosada en edificabilidad sobre y bajo rasante, y se aporta, en las hojas de cálculo tituladas “edificabilidades” y "edificabilidades S-R B-R". En dichas hojas, se recogen las edificabilidades bajo y sobre rasante consideradas.

En la consideración de la edificabilidad bajo rasante de los diferentes edificios proyectados para albergar los tres usos urbanísticos del sector, se tiene en cuenta para la edificabilidad bajo rasante, la superficie de la envolvente de las alineaciones máximas bajo rasante en una única planta, sin perjuicio de la posibilidad abierta por las normas urbanísticas de desarrollo, de realizar hasta un máximo de dos plantas bajo rasante, opción que a partir de la primera planta bajo rasante se considera que no aporta ninguna cuantía positiva a su valor de repercusión.

C.5. COEFICIENTES DE PONDERACION. CALCULO DEL NÚMERO DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO EXISTENTES EN EL SECTOR UBEDENE

Conocidas las superficies construidas soporte de cada uno de los usos urbanísticos permitidos y sus correspondientes coeficientes de ponderación, se completa la información de la hoja denominada “edificabilidades”, en la cual se sitúan todos los metros cuadrados construidos soporte de los diversos usos sobre y bajo rasante considerados según lo indicado anteriormente, y sus correspondientes coeficientes de ponderación. De esta manera se hallan las unidades de aprovechamiento de cada uso urbanístico y sumando su totalidad se conoce cuál es la cuantía de unidades de aprovechamiento ubicadas en el sector Ubedene.

Los coeficientes de ponderación de los diversos usos son los siguientes:

- Uso de vivienda de protección social de régimen general VPS.....1
- Uso de garaje y trasteros de vivienda VPS de régimen general.....0,10
- Uso terciario comercial sobre rasante 1,13
- Uso de garaje del terciario comercial 0,15
- Uso de vivienda libre 1,59
- Uso de garaje y trastero en edificio de vivienda libre.....0,15

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
EL SECRETARIO

C.6. CALCULO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACION URBANÍSTICA DEL SECTOR UBEDENE

C.6.1. Introducción

Para calcular las cargas de urbanización que se producen por la transformación urbanística de los terrenos del sector Ubedene, se realiza un análisis de la diversa naturaleza de las superficies que la ordenación pormenorizada define como superficies de tratamiento duro en dominio público a urbanizar o en su caso, a realizar un proceso de mejora de la urbanización existente, como reurbanización a cargo de la financiación de la ejecución del sector.

En primer lugar se considera el coste de todas las obras de urbanización del sector. En segundo lugar se establece una cuantía en tanto alzado del valor de las indemnizaciones por supresión de bienes existentes que con independencia de una pequeña edificación de carácter rural consisten en elementos de arbolado existente.

Finalmente se tienen en cuenta los gastos de promoción y gestión que se originan al objeto de posibilitar la transformación urbanística del sector. Nos estamos refiriendo al coste de redacción de todos los documentos técnicos y jurídicos que es preciso formular para permitir la aprobación del plan especial, del programa de actuación urbanizadora, del proyecto de urbanización, incluyendo la dirección de obra, y del proyecto de reparcelación, así como los demás gastos de publicaciones y Registro.

C.6.2. Coste de las obras de urbanización

Para realizar el análisis anteriormente indicado, se ha partido de la individualización de los diversos sistemas generales y locales viarios, según la ordenación pormenorizada que se contiene en el plano O-1 titulado "Ordenación pormenorizada".

Del grupo de sistemas cuya superficie ha de recibir un tratamiento duro de urbanización, se realiza la siguiente clasificación:

1. Superficies de completa urbanización que han de soportar todo el proceso de transformación y asumir los costes de ejecución de todas las infraestructuras de redes de servicios. Estas superficies se les aplica un valor del coste de ejecución de contrata de 240€/m^2

2. Superficies de reurbanización en las cuales se prevé una potente transformación y en su caso la necesidad de acoger hasta un máximo de tres redes de servicios diferentes. A estas superficies se les aplica un coste de ejecución de contrata de 130€/m^2. Se matiza el coste de ejecución de la vialidad exterior al sector en su lado Este, que de acuerdo con la proporción de suelo ya urbanizado, se fija en un coste de 200€/m^2

3. Superficies de los sistemas locales de espacios libres que por su naturaleza y disposición precisan una ligera urbanización, con el mantenimiento de su estado actual y la ejecución de

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

un arbolado que mejore el paisaje. A estas superficies se les aplica un coste de ejecución de contrata de 15€/m^2

4. Superficies de los sistemas locales de espacios libres que por su configuración y su implicación interna en la trama urbana precisan de una más completa dotación de elementos complementarios para el uso del ocio y esparcimiento al aire libre. A estas superficies se les aplica un coste de ejecución de contrata de 40€/m^2

Al objeto de poder visualizar a que superficies y sistemas locales y generales se les aplica los criterios de costes de urbanización anteriormente indicados, se acompaña copia de la hoja de cálculo titulada "Costes de urbanización":

COSTES DE URBANIZACION EJECUCION DE CONTRATA SECTOR UBEDENE			
SUPERFICIES TRATAMIENTO DURO	**M.2**	**COSTE / M2.**	**PRESUPUESTO**
SLV01 Sistema local viario	1065,59	130,00	138526,34
SLV02 Sistema local viario	1827,70	130,00	237600,36
SLV03 Sistema local viario	3264,10	240,00	783385,18
SLV04 Sistema local viario	2793,50	240,00	670439,16
SLV05 Sistema local viario	959,51	240,00	230282,95
SGV Sistema general viario	2011,27	240,00	482704,80
SGV-E Sistema general viario exterior	5005,14	130,00	650668,20
Vialidad exterior al sector lado Este	2218,23	200,00	443646,60
Vialidad exterior al sector lado Oeste	1196,89	130,00	155595,66
TOTALSUPERFICIES CON TRATAMIENTO DURO			3.792.849,25
SUPERFICIES TRATAMIENTO BLANDO	**M.2**	**COSTE / M2.**	**PRESUPUESTO**
SLEL01 Sistema local espacios libres	12336,32	15,00	185044,81
SLEL02 Sistema local espacios libres	1181,04	40,00	47241,57
SLEL03 Sistema local espacios libres	1644,50	40,00	65780,04
Jardín exterior al sector	663,19	15,00	9947,86
TOTALSUPERFICIES CON TRATAMIENTO BLANDO			308.014,27
TOTAL COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR UBEDENE			4.100.863,52

Behin betiko onestea
Gastu Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
Acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

C.6.3. Indemnizaciones por supresión y/o modificación de bienes y derechos afectados

La definición del coste de las indemnizaciones por supresión o, en su caso, modificación de bienes y derechos afectados, se debe entender como un primer avance de las indemnizaciones que

se deben establecer, de manera definitiva e individualizada en el plan especial, programa de actuación urbanizadora y proyecto de reparcelación del sector Ubedene.

Por ello, se insiste en el carácter de un primer avance de la cuantía, ya que este documento debe de ser matizado y completado por el plan de desarrollo y por los instrumentos de programación y en especial el ejecutivo del sector, que tiene la capacidad de establecer en última instancia, el reparto de cargas y beneficios, nos estamos refiriendo al proyecto de reparcelación.

Se establece una cuantía en tanto alzado, 3.000€, del valor de las indemnizaciones por supresión de bienes existentes, que con independencia de una pequeña edificación de carácter rural, consisten en elementos de arbolado existente.

C.6.4. Costes de gestión

Los costes de gestión precisos para realizar la transformación urbanística del sector Ubedene, se componen del coste de una serie de trabajos técnicos, jurídicos y administrativos precisos para poder llegar a la disposición de los terrenos y a la posibilidad de ejecutar las obras de urbanización y edificación que materializan lo previsto por la ordenación pormenorizada del futuro plan especial.

Para calcular los costes de gestión, tendremos en cuenta en primer lugar, los costes de los levantamientos topográficos necesarios para la redacción del planeamiento, posteriormente tendremos que tener en cuenta, los honorarios de redacción del plan especial, incluyendo los gastos del estudio acústico, del programa de actuación urbanizadora, del proyecto de reparcelación, del proyecto de urbanización, así como los gastos de los certificados del Registro de propiedad y de la inscripción de las fincas resultantes, y el resto de gastos de promoción y gestión, que son necesarios para ejecutar la ordenación pormenorizada del sector Ubedene.

El detalle de los costes indicados se contiene de manera precisa para cada uno de los conceptos enunciados en el siguiente cuadro titulada "Gastos gestión":

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE	
1. GASTOS DE GESTION	**en euros**
coste de los levantamientos topográficos	1.500,00
financiación de los levantamientos topográficos	0,00
a . total coste de levantamiento topográfico	**1.500,00**
coste honorarios de redacción de la ordenación pormenorizada	0,00
financiación de honorarios de la ordenación pormenorizada	0,00
b . total coste honorarios de redacción de la ordenación pormenorizada	**42.000,00**
tasa por tramitación de la ordenación pormenorizada	0,00
financiación de la tasa por tramitación de la ordenación pormenorizada	0,00
c . total tasa por tramitación de la ordenación pormenorizada	**0,00**
honorarios de la redacción del programa de actuación urbanizadora	18.000,00
financiación de los honorarios de la redacción del programa de actuación urbanizadora	0,00

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

d. total de honorarios de la redacción del programa de actuación urbanizadora	**18.000,00**
tasa por tramitación del programa de actuación urbanizadora	0,00
financiación tasa del programa de actuación urbanizadora	0,00
e . total tasa por tramitación del programa de actuación urbanizadora	**0,00**
honorarios de la redacción del Proyecto de reparcelación	40.000,00
financiación de los honorarios de la redacción del Proyecto de reparcelación	0,00
d. total honorarios de la redacción del Proyecto de reparcelación	**40.000,00**
tasa por tramitación de proyecto reparcelación	0,00
financiación tasa del proyecto reparcelación	0,00
f . total tasa por tramitación del proyecto de reparcelación	**0,00**
g . honorarios de redacción del proyecto de urbanización	**120.613,63**
h . honorarios de la dirección del proyecto de urbanización	**68.922,08**
honorarios de las certificaciones registrales	3.000,00
financiación de los honorarios de las certificaciones registrales	0,00
i . total honorarios de las certificaciones registrales	**3.000,00**
j . Coste publicación en prensa de anuncios del programa y de los proyectos	**1.200,00**
k . coste de inscripción de nuevas fincas en el Registro	**35.000,00**
TOTAL GASTOS DE GESTION	**330.235,71**

Teniendo en cuenta el desglose de las diversas costes de gestión, su totalidad alcanza a **330.235,71€**.

C.6.5. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización del sector Ubedene

En este subapartado realizaremos la suma de los tres conceptos que constituyen las cargas de urbanización del sector Ubedene, desglosando el montante total de conformidad con lo indicado en la introducción de este apartado.

- Coste de las obras de urbanización ..... 4.100.863,52€
- Indemnizaciones por supresión de bienes ..... 3.000,00€
- Costes de gestión ..... 330.235,71€

Para hallar la prima de riesgo aplicable, consideraremos que el uso predominante es el uso residencial y en consecuencia adoptaremos el valor de la prima de riesgo del uso de vivienda de primera residencia, establecido por el Reglamento de valoración de suelo en su anexo IV titulado "Primas de riesgo", y recogido en la hoja de cálculo del mismo nombre en el 8%.

Los costes totales de la urbanización pendientes, para tener en cuenta el beneficio empresarial del promotor de la urbanización, deben ser mayorados por la suma de la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo equivalente esta última a la referencia publicada en el mes de Junio del año 2018 por el Banco de España del rendimiento interior en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años que alcanza el valor del 0,136%.

Sumando el valor de la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo se tiene que mayorar el coste de las obras de urbanización pendientes por 1 + (0,08 + 0,00136) = 1,08136, dato que se introduce en

Aprobación definitiva
Acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
EL SECRETARIO

la hoja de cálculo titulada "valor del suelo+cargas urban" para mayorar todos y cada uno de los costes de urbanización precisos para la transformación urbanística del sector Ubedene.

De acuerdo con todo lo indicado anteriormente el coste total de la transformación urbanística del sector Ubedene, alcanza a 4.794.857,54€.

C.7. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO DEL SECTOR UBEDENE

Teniendo en cuenta las edificabilidades urbanísticas sobre y bajo rasante, transformadas en unidades de aprovechamiento por aplicación de los coeficientes de ponderación adoptados al efecto, se establece la totalidad de las unidades de aprovechamiento resultantes de la ordenación de esta modificación del plan parcial.

El desglose de todas las unidades en los diferentes usos se contiene en la hoja de cálculo "edificabilidades". De su lectura se puede conocer la composición de las unidades de aprovechamiento desglosada por usos, sin perjuicio de poder analizar más en detalle dicha composición y calculo, en las hojas correspondientes de las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada de esta modificación del plan parcial del sector Ubedene.

Conocido el número de unidades de aprovechamiento y el valor de repercusión o residual de una unidad de aprovechamiento del sector Ubedene, se conoce el valor total de los terrenos, una vez se haya producido la totalidad de la transformación urbanística propuesta por la ordenación pormenorizada.

Calculado dicho valor y conocido igualmente el valor de la totalidad de las cargas de urbanización, mayoradas por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo, en tanto por uno, tendremos el valor de la totalidad del suelo urbanizado y también el valor del suelo no urbanizado en el estado actual, antes de la transformación urbanística que se producirá por la ejecución de las determinaciones a detallar por el futuro plan parcial y por el correspondiente proyecto de urbanización. Para realizar el anterior cálculo no tenemos más que restar del valor de la totalidad del suelo urbanizado, la totalidad de las cargas de urbanización.

La legislación urbanística establece que en una unidad de ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad, es el resultante de multiplicar el aprovechamiento urbanístico total por el coeficiente 0,85. El aprovechamiento del 15% corresponde al Ayuntamiento, como Administración municipal.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

En consecuencia, teniendo en cuenta lo indicado y que la totalidad de las unidades de aprovechamiento susceptibles de apropiación deben de pagar las cargas de urbanización del sector, se puede fácilmente calcular el valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial que corresponde a los propietarios, multiplicando el valor de las unidades de aprovechamiento situadas en el sector, por el número total de unidades de aprovechamiento real situado en el sector y por 0,85, deduciendo posteriormente del resultado anterior la totalidad de las cargas de urbanización.

En las hojas tituladas “VALOR DEL SUELO" y "COSTES URBANIZACION” del anexo 1 a este estudio de viabilidad, se puede conocer el mecanismo de cálculo a través del cual se halla en este estudio el valor del suelo en estado inicial.

En consecuencia, el valor del metro cuadrado de suelo del sector Ubedene, considerándolo en el estado actual, antes de sufrir el proceso de transformación previsto, alcanza a 29,72€/m^2.

De los cálculos anteriores, también se deduce que los costes de la totalidad de las cargas de urbanización que corresponden a cada metro cuadrado del uso característico, es decir, a cada metro cuadrado de vivienda VPS, alcanza a 192,84€.

De lo indicado anteriormente se puede deducir que el presente estudio de viabilidad económico-financiera de la ordenación propuesta para la urbanización del sector Ubedene, atendiendo a las dos cuantías anteriormente halladas, indica la viabilidad de su correcta financiación, ya que en el cálculo del valor residual se han tenido en cuenta los gastos de promoción y el beneficio de la promoción de una actuación urbanística media, con valores adecuados para el cálculo de los gastos, que en el caso que nos ocupa, tiene en cuenta los datos derivados de la ordenación del plan parcial del sector Ubedene, resultando un valor correcto para posibilitar la viabilidad de la promoción de la actuación urbanizadora del sector Ubedene, prevista en la ordenación de esta modificación del plan parcial del sector Ubedene en el municipio de Leioa.

Bilbao, Julio de 2019
LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano

Iren Vallejo Elizondo - Olatz Ugarte Larrazabal

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ANEXO I. CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Tabla para calculo del valor maximo en venta del m2. util de vivienda de VPS. Antigua VPO. Según Orden de 3 de Noviembre de 2010

m2 Utiles							
	75	45	60	75	90	90,1	
Viviendas situadas en municipios del anexo I							
	1629,31	0	0	24439,65	0	0	precio base de NOVIEMBRE del 2010
precio venta m2 util		84316,7925	26883,615	0	0		
	1808,53						
precio venta anejos m2 util							
	651,72						

m2 Utiles							
	70	45	60	75	90	90,1	
Viviendas situadas en municipios del anexo II							
	1576,4	0	0	15764	0	0	precio base de NOVIEMBRE del 2010
precio venta m2 util		81578,7	26010,6	0	0		
	1762,19						
precio venta anejos m2 util							
	630,56						

m2 Utiles							
	75	45	60	75	90	90,1	
Viviendas situadas en municipios del anexo III							
	1424,03	0	0	21360,45	0	0	precio base de NOVIEMBRE del 2010
precio venta m2 util		73693,5525	23496,495	0	0		
	1580,67						
precio venta anejos m2 util							
	569,61						

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO POR EL METODO RESIDUAL SEGÚN EL ARTICULO 22 DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES . RD 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE

B. GASTOS A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL EN RELACION CON EL DE CONSTUCCION EN GARAGES DE VIVIENDAS VPS. ANTIGUA VPO DE REGIMEN GENERAL

B.1 EJECUCION DE CONTRATA CEC	Coste de ejecucion de contrata (incluye costes de ejecucion material de la obra mas gastos generales y beneficio industrial del constructor)	100,00%
B.2 SEGUROS	Gastos de seguros de la edificacion. Seguro decenal +organismo tecnico de control	1,50%
B.3 HONORARIOS	Gasto de honorarios de proyecto+direccion de obra+seguridad y salud+control de calidad+libro del edificio	6,97%
B.4 IMPUESTOS MUNICIPALES	Gasto del impuesto municipal de licencia de obras+ tasas	4,18%
B. VALOR DE LA CONSTRUCCION Vc (en relacion con CEC)		**112,65%**

C. GASTOS A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL EN RELACION CON EL VALOR EN VENTA DE GARAGES EN VIVIENDAS VPS. ANTIGUA VPO DE REGIMEN GENERAL

C.1 VALOR EN VENTA Vv		100,00%
C.2 GASTOS GENERALES EMPRESA PROMOTORA	Gastos generales de empresa promotora+gastos externos de gestion y asesoramiento tecnico y legal	4,00%
C.3 GASTOS DE COMERCIALIZACION. VENTAS	Gastos de publicidad y de ventas	0,50%
C.5 GASTOS DE FINANCIACION	Gastos de tasacion+nominal del prestamo sobre el 150% del nominal+ajd+ aranceles de notario y registrador	6,00%
C TOTAL DE GASTOS GENERALES EN RELACION CON EL VALOR EN VENTA		**10,50%**
D. BENEFICIO DE LA PROMOCION		**8,60%**
E. TOTAL GASTOS GENERALES MAS BENEFICIO DE PROMOCION		**19,10%**
F . COEFICIENTE K = GASTOS GENERALES MAS BENEFICIO EMPRESARIAL DE PROMOCION		***1,24***

FORMULA DEL VALOR RESIDUAL- VRS = Vv/K-Vc

NOTA: TODOS LOS GASTOS EN RELACION CON EL VALOR EN VENTA TIENEN CARÁCTER INFORMATIVO. EL UNICO VALOR CON CARÁCTER NORMATIVO ES EL QUE DEFINE EL VALOR DEL COEFICIENTE " K "

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO POR EL METODO RESIDUAL SEGÚN EL ARTICULO 22 DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES . RD 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE

B. GASTOS A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL EN RELACION CON EL DE CONSTRUCCION DE VVIENDA LIBRE

B.1 EJECUCION DE CONTRATA CEC	Coste de ejecucion de contrata (incluye costes de ejecucion material de la obra mas gastos generales y beneficio industrial del constructor)	100,00%
B.2 SEGUROS	Gastos de seguros de la edificacion. Seguro decenal +organismo tecnico de control	1,50%
B.3 HONORARIOS	Gasto de honorarios de proyecto+direccion de obra+seguridad y salud+control de calidad+libro del edificio	6,97%
B.4 IMPUESTOS MUNICIPALES	Gasto del impuesto municipal de licencia de obras+ tasas	4,70%
B. VALOR DE LA CONSTRUCCION Vc (en relacion con CEC)		**113,18%**

C. GASTOS A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL EN RELACION CON EL VALOR EN VENTA DE VIVIENDA LIBRE

C.1 VALOR EN VENTA VRS		100,00%
C.2 GASTOS GENERALES EMPRESA PROMOTORA	Gastos generales de empresa promotora+gastos externos de gestion y asesoramiento tecnico y legal	4,00%
C.3 GASTOS DE COMERCIALIZACION. VENTAS	Gastos de publicidad y de ventas	3,00%
C.5 GASTOS DE FINANCIACION	Gastos de tasacion+nominal del prestamo sobre el 150% del nominal+ajd+ aranceles de notario y registrador	6,00%
C TOTAL DE GASTOS GENERALES EN RELACION CON EL VALOR EN VENTA		**13,00%**
D. BENEFICIO DE LA PROMOCION		**15,57%**
E. TOTAL GASTOS GENERALES MAS BENEFICIO DE PROMOCION		**28,57%**
F . COEFICIENTE K GASTOS GENERALES MAS BENEFICIO EMPRESARIAL DE PROMOCION		***1,40***

FORMULA DEL VALOR RESIDUAL- VRS =(Vv/K)-Vc

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO POR EL METODO RESIDUAL SEGÚN EL ARTICULO 22 DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES . RD 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE

B. GASTOS A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL EN RELACION CON EL DE CONSTRUCCION DE GARAGE DE VVIENDA LIBRE

B.1 EJECUCION DE CONTRATA CEC	Coste de ejecucion de contrata (incluye costes de ejecucion material de la obra mas gastos generales y beneficio industrial del constructor)	100,00%
B.2 SEGUROS	Gastos de seguros de la edificacion. Seguro decenal +organismo tecnico de control	1,50%
B.3 HONORARIOS	Gasto de honorarios de proyecto+direccion de obra+seguridad y salud+control de calidad+libro del edificio	6,97%
B.4 IMPUESTOS MUNICIPALES	Gasto del impuesto municipal de licencia de obras+ tasas	4,70%
B. VALOR DE LA CONSTRUCCION Vc (en relacion con CEC)		**113,18%**

C. GASTOS A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL EN RELACION CON EL VALOR EN VENTA DE GARAGE EN VIVIENDA LIBRE

C.1 VALOR EN VENTA VRS		100,00%
C.2 GASTOS GENERALES EMPRESA PROMOTORA	Gastos generales de empresa promotora+gastos externos de gestion y asesoramiento tecnico y legal	4,00%
C.3 GASTOS DE COMERCIALIZACION. VENTAS	Gastos de publicidad y de ventas	3,00%
C.5 GASTOS DE FINANCIACION	Gastos de tasacion+nominal del prestamo sobre el 150% del nominal+ajd+ aranceles de notario y registrador	6,00%
C TOTAL DE GASTOS GENERALES EN RELACION CON EL VALOR EN VENTA		**13,00%**
D. BENEFICIO DE LA PROMOCION		**15,57%**
E. TOTAL GASTOS GENERALES MAS BENEFICIO DE PROMOCION		**28,57%**
F . COEFICIENTE K GASTOS GENERALES MAS BENEFICIO EMPRESARIAL DE PROMOCION		***1,40***

FORMULA DEL VALOR RESIDUAL- VRS =(Vv/K)-Vc

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO POR EL METODO RESIDUAL SEGÚN EL ARTICULO 22 DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES . RD 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE

B. GASTOS A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL EN RELACION CON EL DE CONSTUCCION DE VIVIENDAS VPS. ANTIGUA VPO DE REGIMEN GENERAL

B.1 EJECUCION DE CONTRATA CEC	Coste de ejecucion de contrata (incluye costes de ejecucion material de la obra mas gastos generales y beneficio industrial del constructor)	100,00%
B.2 SEGUROS .SEGUN LEY DE LA EDIFICACION	Gastos de seguros de la edificacion. Seguro decenal +organismo tecnico de control	1,50%
B.3 HONORARIOS PROFESIONALES POR PROYECTO Y DIRECCION	Gasto de honorarios de proyecto+direccion de obra+seguridad y salud+control de calidad+libro del edificio	6,97%
B.4 IMPPRTE DE TRIBUTOS QUE GRAVAN LA CONSTRUCCION	Gasto del impuesto municipal de licencia de obras+ tasas	4,18%
B. VALOR DE LA CONSTRUCCION Vc (en relacion con CEC)		**112,65%**

C. GASTOS A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL EN RELACION CON EL VALOR EN VENTA DE VIVIENDAS VPS. ANTIGUA VPO DE REGIMEN GENERAL

C.1 VALOR EN VENTA Vv		100,00%
C.2 GASTOS GENERALES EMPRESA PROMOTORA	Gastos generales de empresa promotora+gastos externos de gestion y asesoramiento tecnico y legal	4,00%
C.3 GASTOS DE COMERCIALIZACION. VENTAS	Gastos de publicidad y de ventas	0,50%
C.5 GASTOS DE FINANCIACION	Gastos de tasacion+nominal del prestamo sobre el 150% del nominal+ajd+ aranceles de notario y registrador	6,00%
C TOTAL DE GASTOS GENERALES EN RELACION CON EL VALOR EN VENTA		**10,50%**
D. BENEFICIO DE LA PROMOCION		**8,60%**
E. TOTAL GASTOS GENERALES MAS BENEFICIO DE PROMOCION		**19,10%**
F. COEFICIENTE K = GASTOS GENERALES MAS BENEFICIO EMPRESARIAL DE PROMOCION		***1,24***

FORMULA DEL VALOR RESIDUAL- VRS =(Vv/K)-Vc

NOTA: TODOS LOS GASTOS EN RELACION CON EL VALOR EN VENTA TIENEN CARÁCTER INFORMATIVO. EL UNICO VALOR CON CARÁCTER NORMATIVO ES EL QUE DEFINE EL VALOR DEL COEFICIENTE " K "

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ESTUDIO DE LA EVOLUCION DE PRECIOS DEL COLEGIO DESDE 1995 AL AÑO 2018 COMPARANDO CON LA EVOLUCION DE UNA MUESTRA DE EME-DOS DE UNA VIVIENDA COLECTIVA ENTRE MEDINERAS CON CALIDAD ALTA Y COCINA EQUIPADA Y 105 M2.

EVOLUCION DEL MODULO

1,19

AÑO	MODULO COLEGIO	COSTE EJECUCION MATERIAL FORMULA C.O.A.V.N. 9 RESPUESTAS	COSTE EJECUCION CONTRATA	EVOLUCION COAVN	COSTE EJECUCION MATERIAL EME-DOS CON APLICACIÓN A VIVIENDA	EVOLUCION EME DOS
1995	153,26 €	370,88	441,35	100,00	365,94	100
1996	175,86 €	425,57	506,43	114,75	386,59	105,64
1997	165,28 €	399,97	475,97	107,84	396,67	108,40
1998	171,29 €	414,52	493,28	111,76	407,36	111,32
1999	177,30 €	429,06	510,58	115,69	418,94	114,48
2000	184,51 €	446,52	531,35	120,39	466,12	127,38
2001	192,32 €	465,42	553,85	125,49	0,00	0,00
2002	201,00 €	486,42	578,84	131,15	478,24	130,69
2003	210,00 €	508,20	604,76	137,02	493,70	134,91
2004	217,00 €	525,14	624,92	141,59	508,27	138,90
2005	221,00 €	534,82	636,44	144,20	531,31	145,19
2006	230,00 €	556,60	662,35	150,07	552,26	150,92
2007	240,00 €	580,80	691,15	156,60	581,80	158,99
2008	250,00 €	605,00	719,95	163,12	620,59	169,59
2009	262,00 €	634,04	754,51	170,95	632,89	172,95
2010	260,00 €	629,20	748,75	169,65	650,67	177,81
2011	275,00 €	665,50	791,95	179,44	655,87	179,23
2012	284,00 €	687,28	817,86	185,31	677,76	185,21
2013	287,90 €	696,72	829,09	187,85	687,31	187,82
2014	286,13 €	692,43	824,00	186,70	683,29	186,72
2015	290,14 €	702,14	835,55	189,31	692,71	189,30
2016	289,75 €	701,20	834,42	189,06	691,89	189,07
2017	287,18 €	694,98	827,02	187,38	685,73	187,39
2018	287,26 €	695,17	827,25	187,44	685,91	187,44

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

DATOS DE COSTES DE CONSTRUCCION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE NUEVA URBANIZACION DEL SECTOR UBEDENE EN LEIOA

0,19 1,00

CALCULO DEL COSTE DE EJECUCION MATERIAL Y DE CONTRATA DE ACUERDO CON UNA EVOLUCION DE LOS PRECIOS MINIMOS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARR(

MODULO DEL AÑO 2018 287,26

6-4-a Coste construccion del M2 construido de vivienda VPS. Antigua vivienda de proteccion oficial VPO de regimen general (1)

Cem= M x L x (1+0,1 a+0,3b)

M=	287,26	
L=	1,10	
a=	7,00	
b=	1,00	
Cem=	631,97 €/m2c	105151,29
G.G. + B.I.	0,19	
Coef.adaptacion mercado	1,00	
Coste ejecucion contrata	*752,05 €/m2c*	*125130,04*

6-4-b Coste construccion del M2 construido de vivienda tasada VTA de regulacion autonomica (1,7 como maximo)

Cem= M x L x (1+0,1 a+0,3b)

M=	287,26	
L=	1,10	
a=	6,00	
b=	1,00	
Cem=	600,37 €/m2c	99893,73
G.G. + B.I.	0,19	
Coef.adaptacion mercado	1,00	
Coste ejecucion contrata	*714,44 €/m2c*	*118873,54*

6-4-d Coste construccion del M2 construido de vivienda libre colectiva

Cem= M x L x (1+0,1 a+0,3b)

M=	287,26	
L=	1,10	
a=	14,00	
b=	1,00	
Cem=	853,16 €/m2c	141954,25
	0,19	
	1,00	
Coste ejecucion contrata	*990,35 €/m2c*	*164780,88*

6-4-c Coste construccion del M2 construido de vivienda de proteccion publica VTM municipales regimen especial (1,7 como maximo)

Cem= M x L x (0,8+0,1*d)

M=	287,26	
L=	1,10	
d=	6,00	
b=	1,00	
Cem=	600,37 €/m2c	99893,73
	0,19	
	1,00	
Coste ejecucion contrata	*714,44 €/m2c*	*118873,54*

9-a Coste construccion del M2 construido de garaje y trastero en vivienda VPS. Antigua VPO regimen general (1)

Cem= M x L x (0,8+0,1*d)

M=	287,26	
L=	1,10	
d=	2,50	
Cem=	331,79 €/m2c	55204,43
G.G. + B.I.	0,19	
Coef.adaptacion mercado	1,00	
Coste ejecucion contrata	*399,82 €/m2c*	*66525,20*

9-b Coste construccion del M2 construido de garaje y trastero en vivienda tasada VTA de regulacion autonomica (1,7)

Cem= M x L x (0,8+0,1*d)

M=	287,26	
L=	1,10	
d=	2,50	
Cem=	331,79 €/m2c	55204,43
G.G. + B.I.	0,19	
Coef.adaptacion mercado	1,00	
Coste ejecucion contrata	*399,82 €/m2c*	*66525,20*

9-d Coste construccion del M2 construido de garaje y trastero en vivienda libre colectiva

Cem= M x L x (0,8+0,1*d)

M=	287,26	
L=	1,10	
d=	2,50	
Cem=	331,79 €/m2c	55204,43
G.G. + B.I.	0,19	
Coef.adaptacion mercado	1,00	
Coste ejecucion contrata	*399,82 €/m2c*	*66525,20*

9-c Coste construccion del M2 construido de garaje y trastero en vivienda VTM municipal regimen especial (1,7)

Cem= M x L x (0,8+0,1*d)

M=	287,26	
L=	1,10	
d=	2,50	
Cem=	331,79 €/m2c	55204,43
G.G. + B.I.	0,19	
Coef.adaptacion mercado	1,00	
Coste ejecucion contrata	*399,82 €/m2c*	*66525,20*

8-2 Coste construccion del M2 construido de pabellon aislado terciario- comercial

Cem= M x L x (0,2+0,1 c)

M=	287,26	
L=	1,10	
c	12,00	
Cem=	442,38 €/m2c	73605,91
G.G. + B.I.	0,19	
Coef.adaptacion mercado	1,00	
Coste ejecucion contrata	*541,43 €/m2c*	*90086,82*

8-2 Coste construccion del M2 construido de pabellon de garage de gran establecimiento comercial

1,00 Cem= M x L x (0,8+0,1 c)

M=	287,26	
L=	1,10	
c	3,00	
Cem=	347,58 €/m2c	57833,21
G.G. + B.I.	0,19	
Coef.adaptacion mercado	1,00	
Coste ejecucion contrata	*413,63 €/m2c*	*68821,52*

8-2 Coste construccion del M2 construido de TERCIARIO aislado en edificio de vivienda

Cem= M x L x (1+0,1 a+0,3b)

M=	287,26	
L=	1,10	
a=	7,00	
b=	1,00	
Cem=	473,98 €/m2c	78863,47
G.G. + B.I.	0,19	
Coef.adaptacion mercado	1,00	
Coste ejecucion contrata	*564,04 €/m2c*	*93847,53*

Coste construccion del M2 construido para albergar otros usos en planta baja

Cem= M x L x (0,8+0,1*d)

M=	287,26	
L=	1,1	
d=	2	
Cem=	331,7853 €/m2c	55 04,426,33
G.G. + B.I.	19,00%	
Coef.adaptacion mercado	1,15	
Coste ejecucion contrata	*399,82 €/m2c*	*66525,20*

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

25 FEB 2019

Leioa,

AZKARIA / EL SECRETARIO

CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION DE LOS DIVERSOS USOS URBANISTICOS METODO DEL VALOR RESIDUAL SEGÚN EL REGLAMENTO DE VALORACIONES R.D.L.1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE

COEFICIENTES. CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION DE LOS DIVERSOS USOS URBANISTICOS QUE SE SITUAN EN EL SECTOR UBEDENE SEGÚN LA PRIMERA MODIFICACION DE SU PLAN PARCIAL

	VPS (RG)	VPS (RG)	VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	GARAGE LIBRE
USO URBANISTICO	Viv. VPS 75 utiles	garaje+trasteros VPS	Uso Vivienda Libre Colectiva	Uso de garage en Vivienda Libre
valor en venta pts/m2construido	231472,89	98579,77	0,00	0,00
valor en venta €/m2construido	1391,18	592,48	2350,00	690,00
coste de ejecucion de contrata en €/m2/construido	752,05	399,82	1092,50	399,82
coste de ejecucion de contrata en pts/m2/construido	125130,04	66525,20	181776,06	0,00
valor de repercusion del suelo en € por m2/construido	278,27	28,91	442,12	40,35
valor de repercusion del suelo en pts por m2/construido	46301,00	4809,56	73563,06	
coeficiente de ponderacion del valor de los usos	1,00	0,10	1,59	0,15
USO URBANISTICO	Viv. VPS 75 utiles	garaje+trasteros VPS	Uso Vivienda Libre Colectiva	Uso de garage en Vivienda Libre

	TERCIARIO -COMERCIAL	GARAGE EN TERCIARIO
USO URBANISTICO	Uso Terciario-Comercial	Uso de garaje en teciario-comercial
valor en venta pts/m2construido	216301,80	114806,34
valor en venta €/m2construido	1300,00	690,00
coste de ejecucion de contrata en €/m2/construido	541,43	399,82
coste de ejecucion de contrata en pts/m2/construido	90086,82	66525,20
valor de repercusion del suelo en € por m2/construido	315,80	40,35
valor de repercusion del suelo en pts por m2/construido		
coeficiente de ponderacion del valor de los usos	1,13	0,15
USO URBANISTICO	Uso Terciario-Comercial	Uso de garaje en teciario-comercial

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

EDIFICABILIDAD SOBRE Y BAJO RASANTE DE LAS SUBZONAS CON USO LUCRATIVO NO CONSOLIDADAS

Subzonas Residenciales no consolidadas de Vivienda Libre	Sobre rasante s/ordenación	Cabida en alineaciones maximas bajo rasante s/ordenación	Garaje bajo rasante s/Decreto 123/2012	Trastero bajo rasante	Total bajo rasante
SZR_VL 01 Edificio 1	1.078,08	799,74	452,79	107,81	560,60
SZR_VL 01 Edificio 2	2.102,00	1.302,80	882,84	210,20	1.093,04
SZR_VL 01 Edificio 3	1.078,00	861,00	452,76	107,80	560,56
SZR_VL 01 Edificio 4	2.043,00	1.099,92	858,06	204,30	1.062,36
SZR_VL 01 Edificio 5	2.102,00	1.220,85	882,84	210,20	1.093,04
SZR_VL 01 Edificio 6	2.102,00	1.200,00	882,84	210,20	1.093,04
SZR_VL 02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**10.505,08**	**6.484,32**	**4.412,13**	**1.050,51**	**5.462,64**

Subzonas Residenciales no consolidadas de Vivienda VPS	Sobre rasante s/ordenación	Cabida en alineaciones maximas bajo rasante s/ordenación	Garaje bajo rasante s/Decreto 123/2012	Trastero bajo rasante	Total bajo rasante
SZR VPS 01	7.000,00	5.788,86	2.940,00	700,00	3.640,00
SZR VPS 02	2.360,00	2.125,77	991,20	236,00	1.227,20
SZR VPS 03	1.180,00	1.141,71	495,60	118,00	613,60
Total	**10.540,00**	**9.056,34**	**4.426,80**	**1.054,00**	**5.480,80**

Subzonas de Equipamiento Comercial	Sobre rasante s/ordenación	Cabida en alineaciones maximas bajo rasante s/ordenación	Garaje bajo rasante s/Art.6.3.14.7 de las N.U	Trastero bajo rasante	Total bajo rasante
SZEC	**400,00**	**400,00**	**272,73**	**0,00**	**272,73**
EDIFICABILIDAD TOTAL USOS LUCRATIVOS	**21.445,08**	**15.940,66**	**9.111,66**	**2.104,51**	**11.216,17**

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

EDIFICABILIDADES URBANISTICAS Y PONDERADAS DEL SECTOR UBEDENE

Unidades urbanísticas	Sup. Construida b.r. garage+trastero VPS	Sup. Construida sobre / r viv. VPS 75	Sup. Construida b. r.garage+tras viv. Libre	Sup. Construida sobre / r viv. Libre	Sup. Construida S/R.Terciario-Comercial	Sup. Construida b. r.garage Terciario-Comercial
29251,97	5480,80	10540,00	6484,32	10505,08	400,00	400,00

Unidades urbanísticas	EDIFI. PONDERADA b.r. garage VPS	EDIFI. PONDERADA sobre / r viv. VPS 75	EDIFI. PONDERADA b. r.garage+tras viv. Libre	EDIFI. PONDERADA sobre / r viv. Libre 80	EDIFI. PONDERADA S/R.Terciario	EDIFI. PONDERADA b. r.garage terciario
29251,97	569,32	10540,00	940,23	16690,48	453,94	58,00
100,00%	1,95%	36,03%	3,21%	57,06%	1,55%	0,20%

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

EDIFICABILIDADES URBANISTICAS Y PONDERADAS DEL SECTOR UBEDENE

Unidades urbanísticas	Sup. Construida b.r. garage+trastero VPS	Sup. Construida sobre / r viv. VPS 75	Sup. Construida b. r.garage+tras viv. Libre	Sup. Construida sobre / r viv. Libre	Sup. Construida S/R.Terciario-Comercial	Sup. Construida b. r.garage Terciario-Comercial
29251,97	5480,80	10540,00	6484,32	10505,08	400,00	400,00

Unidades urbanísticas	EDIFI. PONDERADA b.r. garage VPS	EDIFI. PONDERADA sobre / r viv. VPS 75	EDIFI. PONDERADA b. r.garage+tras viv. Libre	EDIFI. PONDERADA sobre / r viv. Libre 80	EDIFI. PONDERADA S/R.Terciario	EDIFI. PONDERADA b. r.garage terciario
29251,97	569,32	10540,00	940,23	16690,48	453,94	58,00
100,00%	1,95%	36,03%	3,21%	57,06%	1,55%	0,20%

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE

ANEXOI AL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIAERA . CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO AL FINALIZAR LA URBANIZACION DEL SECTOR UBEDENE . METODO ESTATICO. LEY ESTATAL 2007

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO. MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL ESTATICO .		
1.Unidades de aprovechamiento UA(s) situadas en elsector Ubedene	29.251,97	
2.Valor en venta del m² del uso característico.Valor en venta de una UA	1.391,18	231.472,89
3.Valor del m² construido del uso caracterísitico. Valor Vc - formula fiscal-	847,19	140.960,57
4.Valor de repercusión o residual de una Unidad de Aprovechamiento del suelo ya urbanizado del sector Ubedene	278,27	46.301,00
5.Valor de repercusión o residual de la totalidad del suelo ya urbanizado del sector Ubedene	**8.140.079,38**	**1.354.395.248,14**

CARGAS DE URBANIZACIÓN		
6.Coste de ejecución por contrata de las obras de urbanización	4.100.863,52	682.326.277,14
7.Coste de las indemnizaciones	3.000,00	499.158,00
8.Gastos de la gestión	330.235,71	54.946.598,64
9 Gastos de realojo	0,00	0,00
9.Totalidad de las cargas de urbanización del sector Ubedene	**4.794.857,54**	**737.772.033,78**

VALOR SUELO NO URBANIZADO EN ESTADO INICIAL		
10.Superficie de suelo del sector ubedene	71.483,46	71.483,46
11.Valor de la totalidad de la superficie de suelo no urbanizado en estado inicial. Susceptible de apropiación por particulares. Descontado el 15%	2.124.209,94	353.438.794,47
12.Valor del m² de suelo no urbanizado en estado inicial.Susceptible de apropiación por particulares. Descontado el 15%	***29,72***	***4.944,34***
13.Nº de Unidades de Aprovechamiento que corresponden a los propietarios por cada m2 de superficie inicial . Descontado el 15%	0,35	
14.Coste total de urbanización por cada Unidad de Aprovechamiento adjudicada a los propietarios iniciales descontando el 15%	192,84	32.086,22
15.Valor de la Unidad de Aprovechamiento sin urbanizar para compensar excesos y defectos de adjudicación entre privados. Se aplica la Ley estatal 8/2007 art. 26.2	**85,43**	**14.214,78**

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE

1. GASTOS DE GESTION	en euros
coste de los levantamientos topográficos	1.500,00
financiacion de los levantamientos topograficos	0,00
a . total coste de levantamiento topografico	**1.500,00**
coste honorarios de redaccion de la ordenacion pormenorizada	0,00
financiacion de honorarios de la ordenacion pormenorizada	0,00
b . total coste honorarios de redaccion de la ordenacion pormenorizada	**42.000,00**
tasa por tramitacion de la ordenacion pormenorizada	0,00
financiacion de la tasa por tramitacion de la ordenacion pormenorizada	0,00
c . total tasa por tramitacion de la ordenacion pormenorizada	**0,00**
honorarios de la redaccion del programa de actuacion urbanizadora	18.000,00
financiacion de los honorarios de la redaccion del programa de actuacion urbanizadora	0,00
d. total de honorarios de la redaccion del programa de actuacion urbanizadora	**18.000,00**
tasa por tramitacion del programa de actuacion uebanizadora	0,00
financiacion tasa del programa de actuacion urbanizadora	0,00
e . total tasa por tramitacion del programa de actuacion urbanizadora	**0,00**
honorarios de la redaccion del Proyecto de reparcelacion	40.000,00
financiacion de los honorarios de la redaccion del Proyecto de reparcelacion	0,00
d. total honorarios de la redaccion del Proyecto de reparcelacion	**40.000,00**
tasa por tramitacion de proyecto reparcelacion	0,00
financiacion tasa del proyecto reparcelacion	0,00
f . total tasa por tramitacion del proyecto de reparcelacion	**0,00**
g . honorarios de redacción del proyecto de urbanización	**120.613,63**
h . honorarios de la direccion del proyecto de urbanizacion	**68.922,08**
honorarios de las certificaciones registrales	3.000,00
financiacion de los honorarios de las certificaciones registrales	0,00
i . total honorarios de las certificaciones registrales	**3.000,00**
j . Coste publicacion en prensa de anuncios del programa y de los proyectos	**1.200,00**
k . coste de inscripción de nuevas fincas en el Registro	**35.000,00**
TOTAL GASTOS DE GESTION	**330.235,71**

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

COSTES DE URBANIZACION EJECUCION DE CONTRATA SECTOR UBEDENE

SUPERFICIES TRATAMIENTO DURO	M.2	COSTE / M2.	PRESUPUESTO
SLV01 Sistema local viario	1065,59	130,00	138526,34
SLV02 Sistema local viario	1827,70	130,00	237600,36
SLV03 Sistema local viario	3264,10	240,00	783385,18
SLV04 Sistema local viario	2793,50	240,00	670439,16
SLV05 Sistema local viario	959,51	240,00	230282,95
SGV Sistema general viario	2011,27	240,00	482704,80
SGV-E Sistema general viarioexterior	5005,14	130,00	650668,20
Vialidad exterior al sector lado Este	2218,23	200,00	443646,60
Vialidad exterior al sector lado Oeste	1196,89	130,00	155595,66
TOTALSUPERFICIES CON TRATAMIENTO DURO			**3.792.849,25**

SUPERFICIES TRATAMIENTO BLANDO	M.2	COSTE / M2.	PRESUPUESTO
SLEL01 Sistema local espacios libres	12336,32	15,00	185044,81
SLEL02 Sistema local espacios libres	1181,04	40,00	47241,57
SLEL03 Sistema local espacios libres	1644,50	40,00	65780,04
Jardin exterior al sector	663,19	15,00	9947,86
TOTALSUPERFICIES CON TRATAMIENTO BLANDO			**308.014,27**

TOTAL COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR UBEDENE	**4.100.863,52**

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

COSTES DE URBANIZACION EJECUCION DE CONTRATA SUBZONA SZR_VL01

SUPERFICIES TRATAMIENTO DURO	M.2	COSTE / M2.	PRESUPUESTO
EJE 6A	1462,63	180,00	263273,40
EJE 6A	573,69	180,00	103264,20
EJE 6A	324,33	180,00	58379,40
TOTALSUPERFICIES CON TRATAMIENTO DURO	**2.360,65**		**424.917,00**

SUPERFICIES TRATAMIENTO BLANDO	M.2	COSTE / M2.	PRESUPUESTO
Superficie privada libre de edificacion	17055,38	38,00	648104,34
TOTALSUPERFICIES CON TRATAMIENTO BLANDO	**17.055,38**	**35,00**	**648.104,34**

TOTAL COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION PRIVADA DE LA SUBZONA SZR_VL 01	**1.073.021,34**

COSTES DE URBANIZACION POR M2 DE TECHO DE VIVIENDA LIBRE	**102,1430905**

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

COSTES DE EJECUCION DE CONTRATA DE LA EDIFICACION DE LA ACTUACION DE NUEVA URBANIZACION DEL SECTOR UBEDENE

USOS LUCRATIVOS EN AMBITO DE ACTUACION URBANISTICA	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	COSTES M2 EJECUCIÓN CONTRATA S/R	COSTES M2 EJECUCIÓN CONTRATA B/R	COSTE SOBRE RASANTE	COSTE BAJO RASANTE	COSTE TOTAL _EC	COSTE TOTAL _EM	IMPUESTO TASA
								0,840336	
TERCIARIO-COMERCIO									
SOBRE RASANTE	400,00		564,035		225.614,00	0,00	225.614,00	189.591,60	
BAJO RASANTE		400,00		399,825	0,00	159.929,80	159.929,80	134.394,79	
TOTAL TERCIARIO-COMERCIO	400,00	400,00					385.543,81	323.986,39	
TOTAL EN EDIFICIOS DE OTROS USOS	400,00	400,00			0,00		385.543,81	323.986,39	

USOS DE VIVIENDA EN AMBITO DE ACTUACION URBANISTICA	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	COSTES M2 EJECUCIÓN CONTRATA S/R	COSTES M2 EJECUCIÓN CONTRATA B/R	COSTE SOBRE RASANTE	COSTE BAJO RASANTE	COSTE TOTALES		
VIVIENDA V.P.S.									
SOBRE RASANTE	10540,00		752,047		7.926.572,01		7.926.572,01	6.660.984,88	
BAJO RASANTE		5480,80		399,825		2.191.358,16	2.191.358,16	1.841.477,44	
TOTAL VIVIENDA VPS	10540,00	5480,80					10.117.930,17	8.502.462,32	
VIVIENDA LIBRE									
SOBRE RASANTE	10505,08		990,35		10.403.737,68		10.403.737,68	8.742.636,71	
BAJO RASANTE		5462,64		399,825		2.184.097,98	2.184.097,98	1.835.376,46	
TOTAL VIVIENDA LIBRE	10505,08	5462,64					12.587.835,67	10.578.013,17	
TOTAL EN EDIFICIOS DE VIVIENDA VPS	10540,00	5480,80			7.926.572,01	2.191.358,16	10.117.930,17	8.502.462,32	
TOTAL EN EDIFICIOS DE VIVIENDA LIBRE	10505,08	5462,64			10.403.737,68	2.184.097,98	12.587.835,67	10.578.013,17	
TOTAL EN EL AMBITO URBANÍSTICO SIN VPS	10.905,08	5.862,64			10.403.737,68	2.184.097,98	12.973.379,47	10.901.999,56	599.609,98
TOTAL EN EL AMBITO URBANÍSTICO DE VPS	10.540,00	5.480,80			7.926.572,01	2.191.358,16	10.117.930,17	8.502.462,32	414.495,04
TOTAL EN EL AMBITO URBANÍSTICO	**21.445,08**	**11.343,44**			**18.330.309,69**	**4.375.456,14**	**23.091.309,64**	**19.404.461,88**	**1.014.105,01**

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

PARCELARIO SECTOR UBEDENE SEGÚN AHB . INCLUYE RESERVA DE DERECHOS DE LA EXPROPIACION DE LA CARRETERA A LA UNIVERSIDAD . Columnas G, H, I

Nº Antiguo Parcela	Nº Nuevo Parcela	Nº Registro	Sup. Registro	Sup. Plano	Tanto por ciento	Nº Parcela Carretera	Sup. Acta ocupacion	Sup. Total
x	**Camino municipal**	xxx	xxx	1.145,65	1,45%			1.145,6528
13	**1 (fraccion 7030)**	7.030	xxx	473,07	0,60%			473,0671
Exprop. CABB 7.030	**1B (expropi. 7030)**	xxx	xxx	549,48	0,70%			549,4825
11	**2**	17.009	33.711,40	33.814,34	42,92%			33.814,3438
Expropiacion CABB en parcela 17.009 y 16.570		xxx	xxx	8.352,20	10,60%			8.352,2000
11	**3**	7.058	1.500,00	1.500,14	1,90%			1.500,1364
12	**4**	6.592	5.214,00	6.005,54	7,62%			6.005,5400
10a	**5**	11.502	600,00	649,79	0,82%			649,7944
10b	**6**	1.549	304,36	333,55	0,42%			333,5497
x	**7**	1.550	1.076,56	1.076,16	1,37%			1.076,1637
9	**8**	12.597	250,00	250,20	0,32%	31	88,02	338,2233
8	**9**	36	2.156,00	2.666,56	3,38%	33	171,74	2.838,3008
7	**10**	7.074+7.076	3.545,54	3.341,12	4,24%	35	347,55	3.688,6692
6	**11**	11.511	3.901,70	3.798,00	4,82%	36	282,18	4.080,1776
5	**12**	6.370	3.218,65	2.561,17	3,25%	37	296,36	2.857,5294
x	**13**	Acceso Colegios	xxx	999,46	1,27%			999,4560
2+4	**14**	11.517	10.646,50	10.579,10	13,43%	38	327,75	10.906,8460
1	**15**	17.250 fracción	xxx	4.051,46	5,14%			4.051,4562
3	**16(d)**	19.279	3.124,68	3.199,46	4,06%			3.199,4556
3	**17(a)**	19.276	888,50	888,51	1,13%			888,5133
3	**18(c)**	19.278	900,00	903,67	1,15%			903,6692
				78.786,43	**100,00%**		**1.513,6000**	**80.300,0270**

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

DATOS DE SUPERFICIES DE ZONAS DEL SECTOR UBEDENE. MODIFICACION SEGÚN CONVENIO DEL 26.04.2017

ZONAS SEGÚN LA ORDENACION URBANISTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE

ZONAS INCLUIDAS EN EL SECTOR UBEDENE		SUPERFICIE	% DEL APROVECHAMIENTO
1	Zona publica del Sistema General Viario incluida en el sector	2.011,2700	2,81%
2	Zona publica del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua superpuesta	3.707,0800	
2	Zona Privada de uso caracteristico Residencial consolidada	5.260,8458	
3	Zona Privada de uso caracteristico Residencial no consolidada	71.514,3089	94,86%
TOTAL DE ZONAS INCLUIDAS EN EL SECTOR		78.786,4247	97,67%

TERRENOS CON RESERVA DE APROVECHAMIENTO FUERA DEL SECTOR		SUPERFICIE	%
4	Parcela numero 31 del proyecto de expropiacion de ampliacion de carretera	88,0800	0,12%
5	Parcela numero 32 del proyecto de expropiacion de ampliacion de carretera	151,3000	0,21%
6	Parcela numero 33 del proyecto de expropiacion de ampliacion de carretera	171,7400	0,24%
7	Parcela numero 35 del proyecto de expropiacion de ampliacion de carretera	347,5500	0,49%
8	Parcela numero 36 del proyecto de expropiacion de ampliacion de carretera	282,1800	0,39%
9	Parcela numero 37 del proyecto de expropiacion de ampliacion de carretera	296,3600	0,41%
10	Parcela numero 38 del proyecto de expropiacion de ampliacion de carretera	327,7500	0,46%
TOTAL DE TERRENOS CON RESERVA DE APROVECHAMIENTO		1.664,9600	2,33%

TOTAL DE TERRENOS NO CONSOLIDADOS CON DERECHO AL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR EXCLUYENDO LOS DE LA ZONA PRIVADA CONSOLIDADA	SUPERFICIE	%
TOTAL	71.483,4589	100,00%

EDIFICABILIDAD URBANISTICA TOTAL SOBRE RASANTE DE LOS TERRENOS NO CONSOLIDADOS DEL SECTOR . ZONAS Y PARCELAS	M2. DE TECHO	% DE EDIFICABLIDAD SOBRE RASANTE POR USOS
Edificabilidad sobre rasante del uso 5. Residencial Uso 5.2.vivienda libre colectiva	10.505,0800	49,07%
Edificabilidad sobre rasante del uso 5. Residencial Uso 5.2.vivienda V.P.O. colectiva	10.505,0800	49,07%
Edificabilidad sobre rasante del uso 6. Usos Terciarios Uso 6.2. Comercio al por menor	400,0000	1,87%
TOTAL EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE EN TERRENOS NO CONSOLIDADOS	21.410,1600	100,00%

EDIFICABILIDAD URBANISTICA TOTAL BAJO RASANTE DE LOS TERRENOS NO CONSOLIDADOS DEL SECTOR . ZONAS Y PARCELAS	M2. DE TECHO	% DE EDIFICABLIDAD BAJO RASANTE POR USOS
Edificabilidad bajo rasante del uso 5. Residencial Uso 5.2.vivienda libre colectiva	6.484,3227	52,44%
Edificabilidad bajo rasante del uso 5. Residencial Uso 5.2.vivienda V.P.O. colectiva	5.480,8000	44,32%
Edificabilidad bajo rasante del uso 6. Usos Terciarios Uso 6.2. Comercio al por menor	400,0000	3,23%
TOTAL EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE EN TERRENOS NO CONSOLIDADOS	12.365,1227	100,00%

EDIFICABILIDAD URBANISTICA TOTAL SOBRE RASANTE DE LAS PARCELAS DE LA ZONA PRIVADA RESIDENCIAL CONSOLIDADA	M2. DE TECHO	% DE EDIFICABLIDAD SOBRE RASANTE POR USOS
Edificabilidad sobre rasante de la subzona residencial consolidada SZR_VLC O1	460,4250	29,17%
Edificabilidad sobre rasante de la subzona residencial consolidada SZR_VLC O2	295,0024	18,69%
Edificabilidad sobre rasante de la subzona residencial consolidada SZR_VLC O3	556,2724	35,25%
Edificabilidad sobre rasante de la subzona residencial consolidada SZR_VLC O4	266,5540	16,89%
TOTAL EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE EN TERRENOS NO CONSOLIDADOS	1.578,2537	100,00%

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

DATOS DE SUPERFICIES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA. ZONAS Y SUBZONAS DEL SECTOR UBEDENE. MODIFICACION SEGÚN CONVENIO DEL 26.04.2017

AMBITOS DE LA ORDENACION URBANISTICA DEL SECTOR	SUPERFICIE	%
SECTOR UBEDENE	**78.786,42470**	**100,00%**
Sistema General Viario incluido en el sector	2.011,2700	2,55%
SGV incluido en el sector	2.011,2700	2,55%
TOTAL DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR		
TOTAL	**2.011,2700**	**2,55%**
RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES DE SISTEMAS LOCALES DEL SECTOR		
Sistema Local Viario	9.910,3960	12,58%
SLV 01	1.065,5872	1,35%
SLV 02	1.827,6951	2,32%
SLV 03	3.264,1049	4,14%
SLV 04	2.793,4965	3,55%
SLV 05	959,5123	1,22%
Sistema Local de Espacios Libres	15.161,8607	19,24%
SLEL 01	12.336,3206	15,66%
SLEL 02	1.181,0392	1,50%
SLEL 03	1.644,5009	2,09%
Sistema Local de Equipamiento Deportivo	4.734,4929	6,01%
SLEDP	4.734,4929	6,01%
Sistema Local de Equipamiento Mixto	3.067,1279	3,89%
SLEM	3.067,1279	3,89%
TOTAL DE LA RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES DE SISTEMAS LOCALES DEL SECTOR		
TOTAL	**32.873,8775**	**41,73%**

RELACION DE SUBZONAS PRIVADAS CON USOS LUCRATIVOS DEL SECTOR UBEDENE

	superficie	% del sector
Subzonas Residenciales consolidadas de Vivienda Libre	5.260,8458	6,68%
	0,3000	
SZR_VLC 01	1.534,7500	1,95%
SZR_VLC 02	983,3412	1,25%
SZR_VLC 03	1.854,2413	2,35%
SZR_VLC 04	888,5133	1,13%
Subzonas Residenciales no consolidadas de Vivienda Libre	26.137,9779	33,18%
SZR_VL 01	24.401,1319	30,97%
SZR_VL 02	316,1803	0,40%
SZR_VL 03	1.420,6657	1,80%
Subzonas Residenciales no consolidadas de Vivienda VPS	11.026,9109	14,00%
SZR VPS 01	7.498,5632	9,52%
SZR VPS 02	2.386,6358	3,03%
SZR VPS 03	1.141,7119	1,45%
Subzona Equipamiento Comercial	1.475,5426	1,87%
TOTAL DE SUELO DE SUBZONAS PRIVADAS CON USOS LUCRATIVOS DEL SECTOR UBEDENE		
TOTAL	**43.901,2772**	**55,72%**
TOTAL SECTOR	**78.786,4247**	**100,00%**

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

DOCUMENTO D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE UBEDENE EN LEIOA

DOCUMENTO D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

D.1. INTRODUCCIÓN

Se redacta este documento denominado "Informe o memoria de sostenibilidad económica", cumpliendo lo establecido en el artículo 15 del texto refundido de la Ley Estatal de suelo, titulado "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", en concreto, de acuerdo con lo indicado, en su apartado 4.

En esta memoria de sostenibilidad económica se pondera el impacto de la implantación y mantenimiento de la urbanización a realizar en el sector Ubedene, en la Hacienda municipal, así como la prestación de los servicios resultantes, sin que sea preciso indicar nada al respecto de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, ya que en el caso que nos ocupa al ser una modificación puntual de lo establecido al efecto por el plan parcial de ordenación urbana de Ubedene aprobado definitivamente.

D.2. INGRESOS DIRECTOS DE COBRANZA ÚNICA

D.2.1. Participación del Ayuntamiento en las plusvalías urbanísticas

El artículo 27. “Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística” de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, establece lo siguiente en su punto primero:

1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

La cuantía de las unidades de aprovechamiento urbanístico UA(s) situadas en el sector Ubedene que superan la del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios del suelo alcanza a 4.387,79 UA(s). En consecuencia, los propietarios de suelo del sector deberán poner a disposición del Ayuntamiento de Leioa, las parcelas que se correspondan con el valor de dichas UA(s) totalmente urbanizadas, ya que son UA(s) correspondientes del 15% del

aprovechamiento urbanístico del sector. Todo esto se indica sin prefigurar cual va a ser el criterio que aplique el Ayuntamiento de Leioa para obtener el valor del 15% del aprovechamiento urbanístico del sector.

Teniendo en cuenta que el valor de una UA totalmente urbanizada alcanza a 278,27€, la cuantía a abonar al Ayuntamiento por el 15% del aprovechamiento urbanístico del sector alcanza a 278,27€ x 4.387,79 UA(s) = 1.220.990,32€.

D.2.2. Impuesto de obras y construcciones ICIO

Los ingresos a obtener por el **impuesto de obras y construcciones**, alcanzan al 5% del coste de ejecución material de la edificación posible de realizar, salvo en los edificios de vivienda en régimen de protección pública, y en consecuencia aplicaremos el coeficiente 5% a la superficie de todos los usos urbanísticos, a excepción de los metros cuadrados de vivienda de protección pública.

Si los costes de ejecución de contrata hallados, se transforman en coste de ejecución material dividiendo su valor por el coeficiente 1,19, la totalidad de los costes de ejecución material de la edificación posible de situar en el sector Ubedene alcanza a 23.091.309,64 / 1,19 = 19.404.461,88€.

Se acompaña como anexo 1 a este documento, hoja de cálculo titulada "COSTES E C + ICIO" en la que se calcula dicho valor a partir de los datos de las edificabilidades sobre y bajo rasante de los costes del estudio de viabilidad económico - financiera.

Considerando que en las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Leioa el impuesto por concesión de licencia de ejecución de obras es el 5% del coste de ejecución material para edificios de régimen libre y el 4,375% para los edificios sujetos a régimen de protección pública, tendremos que la obtención por este impuesto del Ayuntamiento de Leioa alcanza a 10.901.999,56 x 0,055 = 599.609,98€, más 8.502.462,32 x 0,04875 = 414.495,04€, dando un total de 1.014.105,01€.

D.2.3. Tasa concesión de licencia de actividad

Para calcular el coste de la tasa por prestación de los servicios para la concesión de las licencias de actividad, tendremos en cuenta lo establecido en la Ordenanza fiscal municipal.

Al efecto de aplicar la tarifa, se considera que la superficie para usos tolerados se destina al uso de comercio al por menor no concentrado, con lo cual según el artículo 6, apartado 6.2 "El resto de las comunicaciones previas o declaraciones responsables de apertura tributarán por una tarifa de 1,41 € por cada m² de superficie de establecimiento".

Considerando la superficie de 400 m^2 del uso terciario comercial, se fija la tasa en 400 x 1,41€ = 564€.

D.2.4. Resumen de ingresos de cobranza única

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

De acuerdo con el desglose realizado en los anteriores subapartados, el total de los ingresos de cobranza única alcanza a:

- ✓ Participación del Ayuntamiento en las plusvalías urbanísticas ..... 1.220.990,32€
- ✓ Ingreso por impuesto de obras y construcciones ICIO ..... 1.014.105,01€
- ✓ Tasa concesión de licencia de actividad ..... 564,00€
- ✓ **Total ..... 2.235.659,33€**

Sin perjuicio de la cuantía monetarizada de la participación del Ayuntamiento en el 15%, esta participación se materializará en solares o se monetarizará su valor de acuerdo con los criterios que utilice al respecto el Ayuntamiento de Leioa.

D.3. INGRESOS ANUALES DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

D.3.1. Ingresos anuales por Impuesto de Actividades Económicas

Para realizar el cálculo de los ingresos a obtener por el impuesto de actividades económicas que se puedan localizar en los locales de planta baja y entreplanta de los edificios proyectados, se va a considerar que en ellos se sitúa un establecimiento de comercio al por menor de toda clase de artículos, incluyendo alimentación y bebida.

Consideraremos, de conformidad con el Decreto Foral Normativo 1/1991 de 30 de Abril, que tiene una cuota mínima anual de 115,33€ y que el elemento superficie aplicando la media alcanza a 400,00 m^2.

Para cuantificar el elemento tributario de superficie se aplica de la regla 14 del Decreto Foral Normativo 1/1991 de 30 de Abril, el cuadro 1 por tratarse de actividades clasificadas en la División 6 de la sección 1ª de las tarifas de dicho Decreto Foral.

Al efecto de aplicar los datos del cuadro, tomando la superficie media, se considera una superficie de local 0 a 500 m^2 y una población entre 20.001 y 50.000 habitantes con un valor de 0,216364€ por metro cuadrado. El coeficiente corrector a aplicar según la cuantía de la cuota y la naturaleza de la actividad, al tratarse de una actividad de la sección 1ª División 6ª y una cuota hasta 640,71€ se considera con el valor 1.

Aplicando el coeficiente del cuadro 1 a la superficie del local comercial de 400,00 m^2, tendremos una cuantía del elemento de 400,00 x 0,216364 = 86,54€.

En consecuencia, la cuota aplicable al establecimiento alcanza a 115,33 + 86,54 = 201,87€/año.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Aplicando la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre actividades económicas, consideraremos que según el artículo 3 el volumen de operaciones en euros de los establecimientos será inferior a 6.000.000€, con lo cual el coeficiente de ponderación a aplicar a las cuotas mínimas municipales halladas según las tarifas del impuesto tendrá el valor 1,2 y por otro lado, en aplicación del artículo 1º de la misma Ordenanza, las cuotas halladas por la aplicación del coeficiente anterior deberán ser igualmente incrementadas con la aplicación sobre las mismas del coeficiente único 2,2.

Para aplicar la escala de índices establecida según las características de las vías públicas, consideramos que la ubicación de los locales, según el anexo de la Ordenanza fiscal municipal está en la primera categoría y por ello tiene un índice aplicable de 2,00.

Considerando todos los coeficientes anteriores, el impuesto de actividades económicas da un resultado total en euros años de:

201,87€ x 1,2 x 2,2 x 2,00 = 1.065,87€/año

D.3.2. Ingresos anuales por el Impuesto de Bienes Inmuebles

Los ingresos por el impuesto de bienes inmuebles se calculan aplicando un coeficiente correspondiente a cada uso, establecido en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles del municipio de Leioa, al valor catastral de cada elemento inmobiliario.

Para calcular el impuesto de bienes inmuebles de las viviendas de régimen libre se considera un valor catastral medio del metro cuadrado de 1.645€ y una superficie media por vivienda de 100 m^2, dando en consecuencia una valor catastral por vivienda de 1.645€ x 100 = 164.500€. Aplicando a dicha cuantía el 0,175%, la cuota anual alcanza a 287,87€/año-vivienda.

Si se consideran 10.505,08 m^2 construidos para vivienda en régimen libre y se considera la superficie media por vivienda anteriormente indicada, tendremos un total de 105 viviendas, por lo que el ingreso por el uso residencial anual alcanza a 105 viviendas x 287,87€ = 30.226,35€/año.

Para calcular el impuesto de bienes inmuebles de las viviendas de protección pública se considera un valor catastral del metro cuadrado de 1.391€ y una superficie media por vivienda de 90 m^2, dando en consecuencia una valor catastral por vivienda de 1.391€ x 90 = 125.190€. Aplicando a dicha cuantía el 0,175%, la cuota anual alcanza a 219,08€/año-vivienda.

Si se considera 10.540 m^2 en régimen VPS y considerando la superficie media por vivienda de 90 m^2 construidos, se alcanza un total de 117 viviendas, por lo que el ingreso por el uso residencial de vivienda de protección pública anual alcanza a 117 viviendas x 219,08€ = 25.632,36€/año.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

El uso comercial tiene 400 m^2 construido sobre rasante. Si consideramos que el valor catastral de un metro cuadrado de dichos locales, alcanza a 1.000€ sobre rasante, se alcanza una

cuota anual de 400 x 1.000€ = 400.000€. Aplicando a dicha cuantía el 0,443%, el ingreso anual por el IBI del uso comercial, alcanza a 1.772€/año.

Si se consideran 11.311,12 m^2 construidos bajo rasante y que el valor catastral de un metro cuadrado de dicho uso alcanza a 350€, se tiene una cuota anual de 11.311,12 x 350€ = 3.958.892€. Aplicando a dicha cuantía el 0,175%, el ingreso anual alcanza a 6.928,06€/año.

Sumando las cuantías de ingresos anuales por el IBI del uso residencial, el uso comercial y del uso de garaje, se obtendrá un ingreso de 30.226,35 + 25.632,36 + 1.772 + 6.928,06 = 64.558,77€/año.

D.3.3. Tasa de basura y alcantarillado. De cobranza anual

Atendiendo a las ordenanzas fiscales vigentes del municipio de Leioa, se considera una tasa por recogida de basura de 84€ y una tasa de alcantarillado estimativa de 76€, sumando 160€ por vivienda y año. Teniendo en cuenta que el número de viviendas considerado alcanza a 222 viviendas, tendremos un ingreso anual de 160€ x 222 viviendas = 35.520€.

D.3.4. Ingresos anuales por el impuesto sobre vehículo de tracción mecánica

Atendiendo a las ordenanzas fiscales vigentes del municipio de Leioa, se considera el valor medio del impuesto para vehículos, indicado en la tabla del anexo de la ordenanza, que alcanza a 145€.

Teniendo en cuenta que el número de vehículos estimado es de 1,4 vehículo/vivienda, alcanza a 311 vehículos, en consecuencia tendremos un ingreso anual de 145€ x 311 vehículos = 45.095€.

D.3.5. Tasas por prestación de servicios urbanísticos

Teniendo en cuenta lo indicado en el apartado B.3.5 del informe técnico municipal, se consideran los ingresos a percibir por el Ayuntamiento por la cobranza de las tasas por prestación de servicios urbanísticos que se prevé han de generarse en el sector Ubedene:

1. Tasas por licencias de segregaciones y parcelaciones. Se estima un total de 12 licencias de segregación y/o parcelación. Considerando el valor de la tasa por licencia de 100€, el total alcanzará una cuantía de ingreso de 12 x 100€ = 1.200€

2. Tasas por licencias de instalación de grúa y/o montacargas. Se estima un total de la instalación de 10 grúas para ejecutar la urbanización y la edificación. Considerando el valor de la tasa por instalación de una grúa o montacargas de 100€, el total alcanzará una cuantía de ingreso de 10 x 100€ = 1.000€

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

3. Tasas por licencias de instalación de andamios. Se estima un total de 16 andamios. Considerando el valor de la tasa por andamio de 100€, el total alcanzará una cuantía de ingreso de 16 x 100€ = 1.600€

4. Tasas por licencias de primera utilización. Se estima un total de 13 licencias de primera utilización de edificios de vivienda y una en edificio de uso de comercio - terciario. En consecuencia el ingreso por edificio de vivienda, considerando 9 edificios de menos de 20 viviendas y 4 edificios de más de 20 viviendas, alcanza a (9 x 168,76) + (4 x 253,13) = 2.531,36€

Sumando todas las tasas anteriormente indicadas, el total de ingresos por tasas de prestación de servicios alcanza a 6.331,36€.

D.3.6. Resumen de ingresos con periodicidad anual

Si sumamos los ingresos de los impuestos y tasas halladas anteriormente, resultan unos ingresos anuales de:

- ✓ Ingreso del IAE ..... 1.065,87€
- ✓ Ingreso por impuesto de bienes inmuebles..... 64.558,77€
- ✓ Tasa de basura y alcantarillado..... 35.520,00€
- ✓ Ingreso por impuesto sobre vehículo de tracción mecánica ..... 45.095,00€
- ✓ Tasa por prestación de servicios urbanísticos ..... 6.331,36€

- ✓ **Total ..... 152.571,00€**

D.4. GASTOS ANUALES POR CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

D.4.1. Conservación y mantenimiento de zonas de superficie dura

Comprende conservación y mantenimiento de zonas de superficie dura con todos los servicios menos las redes (obra civil y aparellaje y fontanería), de los servicios de distribución de agua y alumbrado público. **Unidades m^2 de superficie dura / año**.

Se aplica un ratio de coste unitario total por año de 2€/m^2 y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del sector Ubedene tendremos:

- ✓ SLV ..... 11.427,04 m^{2}s

- ✓ **Total ..... 11.427,04 m^{2}s**

Con ello, el gasto anual de conservación y mantenimiento de la urbanización resulta:

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

- ✓ Gasto zonas de superficie dura..... 11.427,04 m^2s x 2€/m^2s = 22.854,08€

D.4.2. Conservación, mantenimiento y limpieza de zonas de superficies blandas

Comprende el mantenimiento, conservación y limpieza de las superficies de urbanización de zonas blandas con todos los servicios menos las redes (obra civil y aparellaje y fontanería) de los servicios de distribución de agua y alumbrado público que se sitúen en ellas. **Unidades m^2 de superficie blanda / año**.

Se aplica un ratio de coste unitario total por año de 3,37€/m^2 y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del sector Ubedene tendremos:

- ✓ SLEL ..... 15.161,86 m^2s

En consecuencia tendremos el siguiente gasto anual de conservación y mantenimiento de la urbanización resultante:

- ✓ Gasto zonas de superficie blanda ..... 15.161,86 m^2s x 3,37€/m^2s = 51.095,47€

D.4.3. Costes de prestación del servicio de alumbrado

Comprende conservación y mantenimiento de la red de alumbrado (obra civil + aparellaje) y el coste de energía para el alumbrado. **Unidad vivienda / año**.

El coste de prestación del servicio de alumbrado público, conservación y mantenimiento de la red de alumbrado, obra civil más aparellaje, incluido el coste de consumo de la energía eléctrica, se calcula por vivienda y año, en 43,40€/vivienda.

En consecuencia, el coste total será 222 viviendas x 43,40€/Viv. = 9.634,80€.

D.4.4. Coste de limpieza viaria

De acuerdo con el apartado B.3.5 del informe técnico municipal, se aplica el coste de limpieza por kilometro de calle con un valor medio de 54.340€/km.

Se realiza la medición de las longitudes de los ejes 1A, 1B y 4 que se consideran equivalentes a la dimensión media de las calles municipales. Su longitud total alcanza a 690 ml.

Se miden los ejes 2, 3 y 5 cuyo ancho reducido, con un promedio algo inferior a 6 metros. La longitud total de dichos ejes alcanza a 515 ml. Considerando el ancho reducido anteriormente indicado, en comparación con el ancho medio de las calles municipales, para aplicar el valor del ratio municipal por kilometro, se utiliza un coeficiente de minoración de 0,5, resultando una longitud a efectos de cálculo del coste de limpieza, de 257,5 ml.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

De acuerdo con lo indicado, el total de la longitud de calle para aplicar los costes de limpieza alcanza a 947,5 m o 0,9475 km.

El coste total de la limpieza de calles anual alcanza, en consecuencia, a 54.340€/km. x 0,9475 = 51.487,15€.

D.4.5. Coste de recogida de residuos

Se utiliza el coste de recogida y tratamiento de residuos urbanos indicado por el Ayuntamiento en el informe técnico municipal con un valor de 144,62€/vivienda.

Si consideramos que la superficie de los locales de uso comercial equivale a 4 viviendas, computaremos para aplicar los costes de este servicio, un total de 226 viviendas. En consecuencia, el coste total de este servicio será 226 viviendas x 144,62€/vivienda = 32.684,12€.

D.4.6. Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales

Se utiliza el coste de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales indicado por el Ayuntamiento en el informe técnico municipal con un valor de 37,96€/habitante.

Si consideramos una ocupación media por vivienda de 2,5 habitantes, tendremos que el número total de habitantes alcanza a 226 x 2,5 = 565 habitantes.

En consecuencia, el coste total de este servicio será 565 habitantes x 37,96€/hab. = 21.447,40€.

D.4.7. Resumen de gastos con periodicidad anual

- ✓ Conservación y mantenimiento de zonas de superficie dura..... 22.854,08€
- ✓ Conservación, mantenimiento y limpieza de zonas de superficies blandas ..... 51.095,47€
- ✓ Costes de prestación del servicio de alumbrado..... 9.634,80€
- ✓ Coste de limpieza viaria..... 51.487,15€
- ✓ Coste de recogida de residuos..... 32.684,12€
- ✓ Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales..... 21.447,40€

- ✓ **Total ..... 189.203,02€**

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

D.5. CONCLUSIONES

Analizando los resultados de los datos e ingresos de periodicidad anual, se observa un ligero déficit entre los gastos e ingresos de 152.571,00€ - 189.203,02€ = - 36.632,02€/año.

Al respecto es preciso considerar que dentro de los gastos calculados e imputados al sector Ubedene, se han considerado costes de conservación y mantenimiento, alumbrado, limpieza viaria y alcantarillado de la calle Leioa - Universidad, que constituye un sistema general de utilización general por otros ámbitos urbanísticos del municipio.

En consecuencia, se estima que el coste citado puede atemperarse a esta circunstancia y que en consecuencia, se puede considerar un equilibrio entre ingresos y gastos por la Hacienda municipal en relación con el sector Ubedene.

Bilbao, Julio de 2019
LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano

Iren Vallejo Elizondo - Olatz Ugarte Larrazabal

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

ANEXO I. COSTES DE EJECUCIÓN DE CONTRATA E ICIO

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

COSTES DE EJECUCION DE CONTRATA DE LA EDIFICACION DE LA ACTUACION DE NUEVA URBANIZACION DEL SECTOR UBEDENE

USOS LUCRATIVOS EN AMBITO DE ACTUACION URBANISTICA	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	COSTES M2 EJECUCIÓN CONTRATA S/R	COSTES M2 EJECUCIÓN CONTRATA B/R	COSTE SOBRE RASANTE	COSTE BAJO RASANTE	COSTE TOTAL _EC	COSTE TOTAL _EM	IMPUESTO TASA
								0,840336	
TERCIARIO-COMERCIO									
SOBRE RASANTE	400,00		564,035		225.614,00	0,00	225.614,00	189.591,60	
BAJO RASANTE		400,00		399,825	0,00	159.929,80	159.929,80	134.394,79	
TOTAL TERCIARIO-COMERCIO	400,00	400,00					385.543,81	323.986,39	
TOTAL EN EDIFICIOS DE OTROS USOS	400,00	400,00			0,00		385.543,81	323.986,39	

USOS DE VIVIENDA EN AMBITO DE ACTUACION URBANISTICA	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	COSTES M2 EJECUCIÓN CONTRATA S/R	COSTES M2 EJECUCIÓN CONTRATA B/R	COSTE SOBRE RASANTE	COSTE BAJO RASANTE	COSTE TOTALES		
VIVIENDA V.P.S.									
SOBRE RASANTE	10540,00		752,047		7.926.572,01		7.926.572,01	6.660.984,88	
BAJO RASANTE		5480,80		399,825		2.191.358,16	2.191.358,16	1.841.477,44	
TOTAL VIVIENDA VPS	10540,00	5480,80					10.117.930,17	8.502.462,32	
VIVIENDA LIBRE									
SOBRE RASANTE	10505,08		990,35		10.403.737,68		10.403.737,68	8.742.636,71	
BAJO RASANTE		5462,64		399,825		2.184.097,98	2.184.097,98	1.835.376,46	
TOTAL VIVIENDA LIBRE	10505,08	5462,64					12.587.835,67	10.578.013,17	
TOTAL EN EDIFICIOS DE VIVIENDA VPS	10540,00	5480,80			7.926.572,01	2.191.358,16	10.117.930,17	8.502.462,32	
TOTAL EN EDIFICIOS DE VIVIENDA LIBRE	10505,08	5462,64			10.403.737,68	2.184.097,98	12.587.835,67	10.578.013,17	
TOTAL EN EL AMBITO URBANÍSTICO SIN VPS	10.905,08	5.862,64			10.403.737,68	2.184.097,98	12.973.379,47	10.901.999,56	599.609,98
TOTAL EN EL AMBITO URBANÍSTICO DE VPS	10.540,00	5.480,80			7.926.572,01	2.191.358,16	10.117.930,17	8.502.462,32	414.495,04
TOTAL EN EL AMBITO URBANÍSTICO	**21.445,08**	**11.343,44**			**18.330.309,69**	**4.375.456,14**	**23.091.309,64**	**19.404.461,88**	**1.014.105,01**

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

DOCUMENTO E. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE UBEDENE EN LEIOA

DOCUMENTO E. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCION

E.1. DEFINICIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La ejecución de la modificación del plan parcial del sector Ubedene, se realizará, teniendo en cuenta las dimensiones de su actuación, a través de una única etapa de ejecución, de acuerdo con el criterio de considerar la totalidad del ámbito del plan parcial como una única actuación integrada de unidad de ejecución única.

Las determinaciones y plazos para su ejecución, tendrán en cuenta el criterio de coincidencia de una única unidad de ejecución, con un único ámbito para reparto de cargas y beneficios, debiendo definirse las obras de urbanización bajo un único proyecto de urbanización.

No obstante lo indicado anteriormente, la ejecución de las obras de urbanización y de edificación, una vez aprobados el Programa de actuación urbanizadora y los proyectos de urbanización y de reparcelación, se podrá realizar en las unidades y/o fases temporales que se definan en el Programa de actuación urbanizadora.

E.2. CONCRECION DEL SISTEMA DE ACTUACION

Todo el proceso correspondiente al reparto de cargas y beneficios de la unidad de ejecución única, se deberá realizar a través del sistema de Concertación, habida cuenta de la dimensión y características de la actuación a realizar, y teniendo en cuenta que la iniciativa para redactar el planeamiento de desarrollo es privada.

Igualmente y de conformidad con lo indicado anteriormente, el sistema de actuación viene definido como sistema de Concertación.

No obstante estas concreciones son provisionales a expensas de lo que establezca el correspondiente Programa de actuación urbanizadora.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

E.3. PLAZOS TEMPORALES PARA LA TRAMITACION DE LOS DIVERSOS INTRUMENTOS DE EJECUCIÓN Y PARA LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION

Se deberá presentar, ante la Corporación Municipal de Leioa, el Convenio indicado en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, en un plazo no superior a un mes contabilizado a partir del día siguiente de la entrada en vigor del plan parcial.

Una vez firmado el Convenio, los propietarios del sector, en un plazo no superior a un mes, se constituirán en Junta de Concertación, la cual elaborará el Programa de actuación urbanizadora y lo presentará ante la Corporación municipal de Leioa para su tramitación y aprobación, en un plazo no superior a 3 meses desde su constitución.

Aprobado el Programa de actuación urbanizadora, la Junta de Concertación redactará el proyecto de reparcelación en un plazo no superior a tres meses desde su aprobación definitiva y lo aprobará inicialmente.

Posteriormente, tras la exposición al público del proyecto de reparcelación se aprobará definitivamente por el Ayuntamiento.

Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, o, en su caso, conjuntamente con él, la Junta de Concertación redactará y presentará ante la Corporación municipal de Leioa el proyecto de urbanización del sector Ubedene para su tramitación y aprobación en un plazo no superior a 3 meses.

Aprobados definitivamente los proyectos de reparcelación y urbanización, la Junta de Concertación contratará las obras de urbanización e iniciará las obras de urbanización en un plazo no superior a seis meses desde la última de las aprobaciones definitivas indicadas, finalizando éstas en un plazo máximo de 20 meses desde su inicio y solicitando a la Corporación municipal de Leioa su recepción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 198 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Finalizadas las obras de urbanización, y transformados, en consecuencia, los terrenos calificados como subzonas privadas en solares, se deberá solicitar licencia para proceder a su edificación en un plazo no superior a tres años desde la finalización de las obras de urbanización anteriormente indicadas.

Las obras de urbanización deberán estar finalizadas en un plazo máximo de 48 meses desde su inicio. Una vez acabadas se solicitará de la Corporación municipal de Leioa su recepción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 198 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Los plazos para edificar los solares resultantes una vez concedida la licencia de obras correspondiente, serán los establecidos en el condicionante de licencia, de acuerdo con lo establecido en las ordenanzas municipales.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua
Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria
28 FEB 2019
Leioa,
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

No obstante lo anteriormente indicado, podrá ser solicitada licencia para realizar obras de edificación de manera conjunta con las obras de urbanización, habida cuenta de las características de las subzonas privadas establecidas por la ordenación pormenorizada de la modificación del plan parcial, cumpliendo las garantías y avales establecidos, a estos efectos, por la legislación urbanística.

Todo lo indicado en este apartado, tiene el carácter de provisionalidad establecido por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, ya que el Programa de actuación urbanizadora de la actuación integrada del sector Ubedene, podrá alterar su contenido, sin que ello suponga modificación de este plan parcial.

Bilbao, Julio de 2019
LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano

Iren Vallejo Elizondo - Olatz Ugarte Larrazabal

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

DOCUMENTO F. PLANOS

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

SISTEMAS GENERALES

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

USOS GLOBALES

- INDUSTRIAL ALMACENES
- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- COMERCIAL
- EQUIPAMENTO COMUNITARIO PRIVADO

- SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S. NO URBANIZABLE PROTEGIDO

- ZONA FLUVIAL
- LIMITE DE AREA

LEIOAKO EGITAMU OROKORRA

PLAN GENERAL DE LEIOA

DOCUMENTO: APROBACION DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

Behin betiko onestea / Aprobación definitiva
Osoko Bilkuran onartua / Aprobada en Sesión Plenaria
28 MAR 2019
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Bizkaiko Foru Aldundia / Diputación Foral de Bizkaia
Udalerri Saila / Dpto. de Urbanismo
7 JUN 1999
Behin Betiko Onespena / Aprobación Definitiva

PLANO DE : ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA (USOS GLOBALES)

PROYECTOS Y SERVICIOS,S.L.

ESCALA	CODIGO
1/5000	
FECHA 04-02	PLANO Nº 2

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA E.A. – ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.A.
Marqués del Puerto 5, 2. izda. - 48009 - Bilbao - 944150000
Arkitektoldeak - Arquitectos Asociados
Mikel Aguirre Perez - Antón Agirregoitia Aretxabaleta - Eduardo de Felipe Alonso - Pablo Peña Gutiérrez

ESKALA(K) / ESCALA(S): 1.5000 (0 50 100 150 200 250)

ERAGILEA / PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.

ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K) / EL ARQUITECTO (S):

DATA / FECHA: JUNIO 2019 UZTAILA
EXP. ZK: HI-16/30

KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO: LEIOA

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE: MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE

PLANGAREN IZENBURUA / PLANO DE: SITUACION EN RELACION CON LA ESTRUCTURA ORGANICA DEL PLAN GENERAL

PLANO Nº: I.1
PLANO ZK:

\\SERVIDOR\Proyectos\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\I1.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

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

SGIAA — SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
CALIFICACION SUPERPUESTA A SISTEMAS LOCALES Y SISTEMA GENERAL VIARIO. SUP= 4.011,94 M2.

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

SUBZONAS PRIVADAS

SZR_AD — SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA ADOSADA
SUP= 5.025,80 M2.

SZR_BF — SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA BIFAMILIAR
SUP= 26.852,09 M2.

SZR_UF — SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
SUP= 837,35 M2.

SZR_VPO — SUBZONA RESIDENCIAL DE VPO
SUP= 7.184,25 M2.

SZR_C — SUBZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA
SUP= 4.436,83 M2.

SZV_PR — SUBZONA VIARIA PRIVADA MIXTA
SUP= 5.128,89 M2.

SUBZONAS DOTACIONALES PUBLICAS. SISTEMAS LOCALES.

SLEL — SUBZONA DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
SUP= 11.574,13 M2.

SLV — SUBZONA DE SISTEMA LOCAL VIARIO
SUP= 16.963,79 M2.

B+1+A — Nº DE PLANTAS DE LA EDIFICACION

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA E.A. – ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.A. Marques del Puerto 9, 3. esk. - 48008 - Bilbao 944160600 Arkitektokideak - Arquitectos Asociados Mikel Aguirre Perez - Antón Agirregoitia Aretxabaleta - Eduardo de Felipe Alonso - Iñaki Peña Gallano	*ESKALA(K)* / ESCALA(S) 1/1000 3 5 10 15 20 25 50	*ERAGILEA* / PROMOTOR CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)* EL ARQUITECTO (S)	*DATA* / FECHA JULIO 2019 UZTAILA *EXP. ZK.* 16/30	*KOKAPENA* / EMPLAZAMIENTO LEIOA	*PROIEKTUAREN IZENBURUA* / PROYECTO DE MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE *PLANOAREN IZENBURUA* / PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA - PLAN PARCIAL - ESTADO ACTUAL

PLANO Nº
I.2
PLANO ZK.

\\SERVIDOR\Proyectos5\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP DEFINITIVA\2.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

SEKTOREAREN EREMUA
LIMITE DEL SECTOR
SUP (MOD PP) = 78.786,43 m²

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa
ALCALDIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

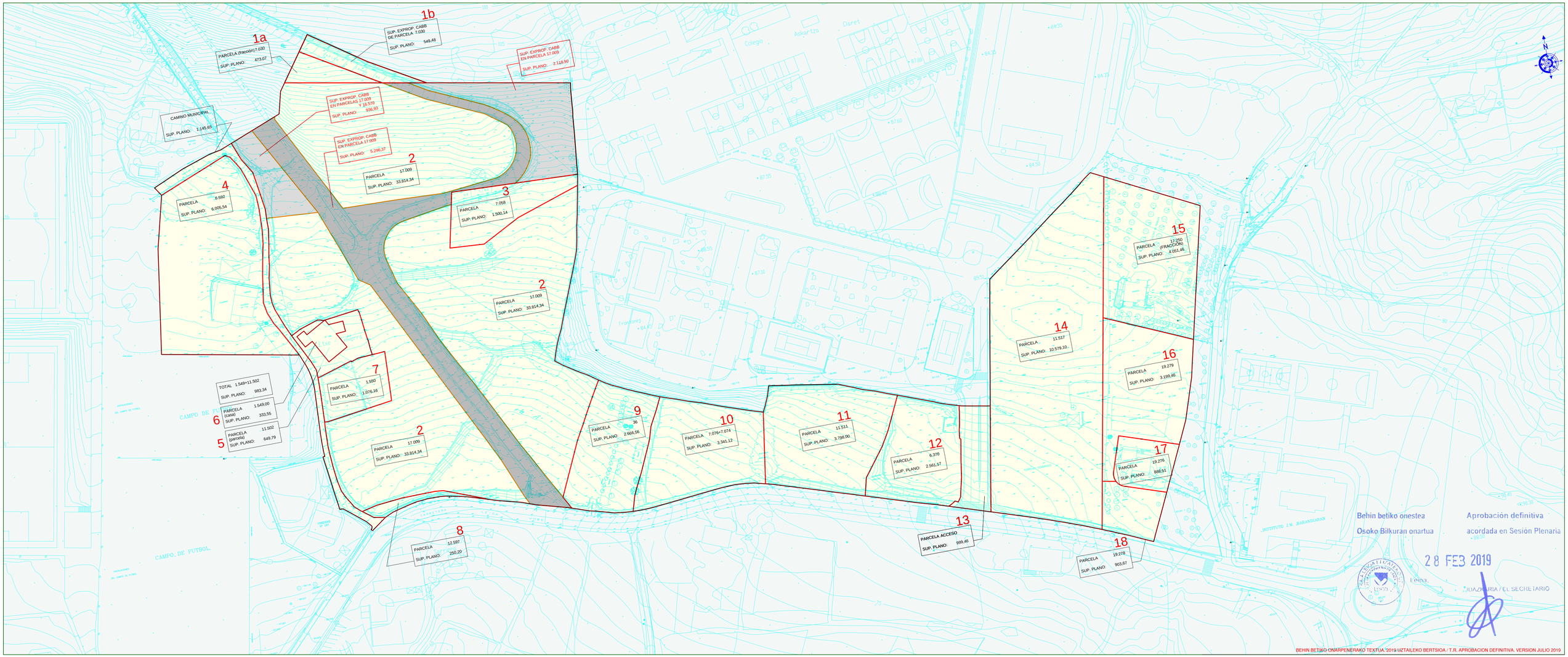
ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	*ERAGILEA / PROMOTOR* CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)*	*DATA / FECHA* JULIO 2019 UZTAILA	*KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO* LEIOA	*PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE* MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
		EL ARQUITECTO (S)	*EXP. ZK.* 16/30		*PLANGAREN IZENBURUA / PLANO DE* TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR

PLANO Nº I.3
PLANO ZK.

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\3.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UBEDENE
  SUP= 76.786,43 m²
- SUPERFICIE EXPROPIADA CABB EN PARCELA 17.009
  EN CAMINO Y CONDUCCIÓN
  SUP=5296,37 m²
- SUPERFICIE EXPROPIADA CABB EN PARCELA 17.009 Y 16.570
  EN SUPERFICIES EXTERIORES A LA INFRAESTRUCTURA
  SUP=3.055,83 m²



Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	*ERAGILEA / PROMOTOR* CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)*	*DATA / FECHA* JULIO 2019 UZTAILA	*KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO* LEIOA	*PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE* MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
		EL ARQUITECTO (S)	*EXP. ZK* 16/30		*PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE* PARCELARIO

PLANO Nº I.4
PLANO ZK

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\4_parcelario.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

SEKTOREAREN EREMUA
LIMITE DEL SECTOR
SUP (MOD PP) = 78.766,43 m²

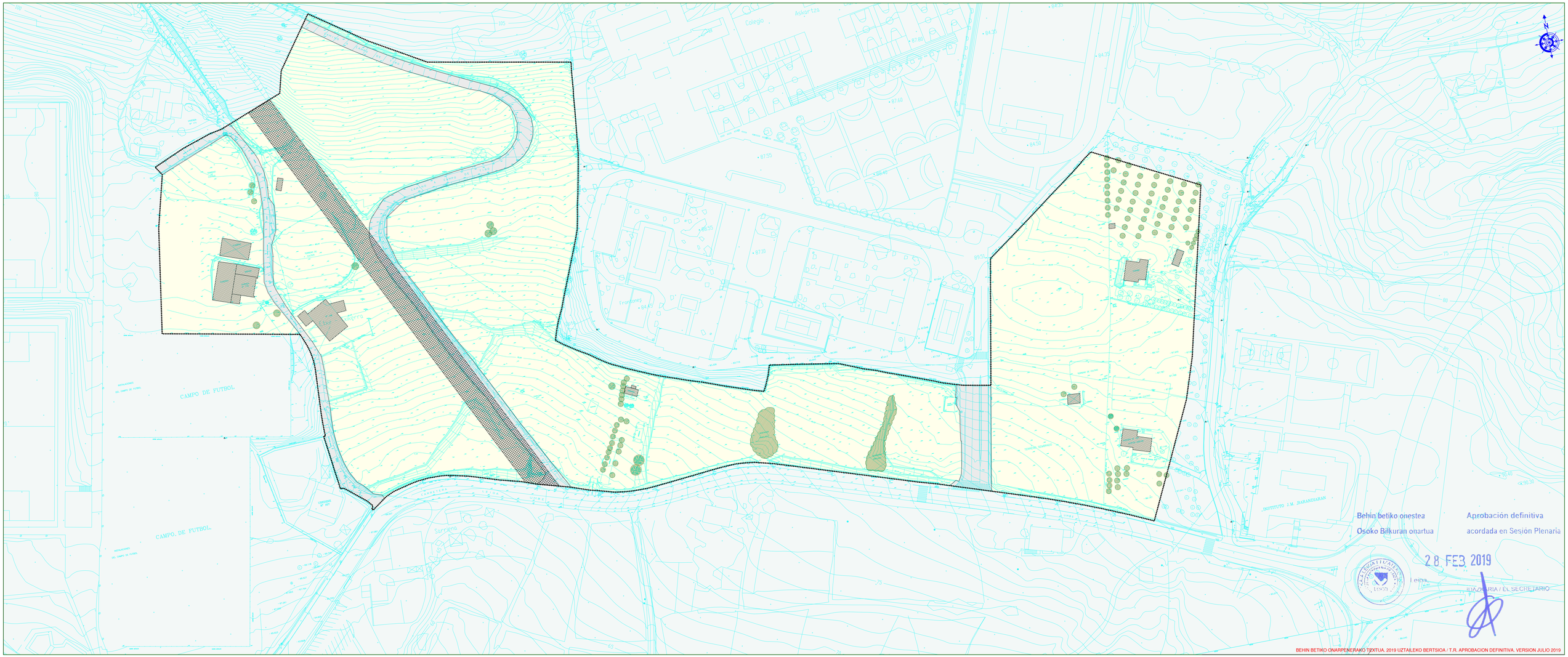
ORO-ERAPIDEAK:
SISTEMAS GENERALES:

EDATEKO URAREN HORNIDURA-ORO ERAPIDEA.
GAINJARRITAKO KALIFIKAZIOA. BEGIRATU 17. ARTIKULUA HIRIGINTZA-ARAUETAN
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
CALIFICACIÓN SUPERPUESTA. VER ARTÍCULO 17 EN NORMAS URBANÍSTICAS
SUP INTERIOR AL SECTOR= 3.707,08 m²

DAUDEN ERAIKINAK
EDIFICACIONES EXISTENTES

DAUDEN BIDEAK
CAMINOS EXISTENTES

DAGOEN LANDAREA
VEGETACIÓN EXISTENTE



Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA S.A. – ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.A.
Marques del Puerto 9, 3. esk. - 48008 - Bilbao 944166600
Arkitektoldeak - Arquitectos Asociados
Mikel Aguirre Perez - Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Eduardo de Felipe Alonso - Iñaki Peña Gallano

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	*ERAGILEA / PROMOTOR* CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)*	*DATA / FECHA* JULIO 2019 UZTAILA	*KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO* LEIOA	*PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE* MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
0 5 10 15 20 25 30		EL ARQUITECTO (S)	*EXP. ZK.* 16/30		*PLANGAREN IZENBURUA / PLANO DE* EDIFICACIONES, USOS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

PLANO Nº I.5

PLANO ZK

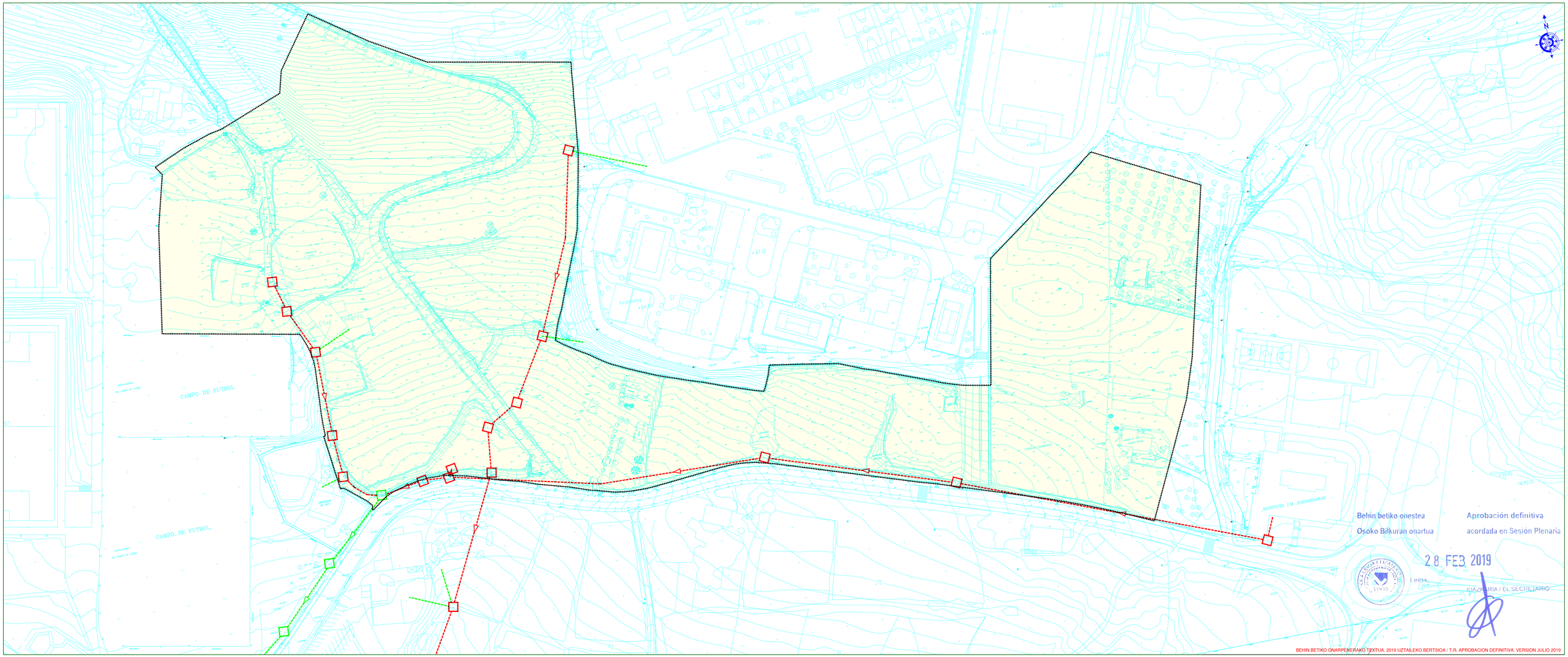
\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\I5.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

SEKTOREAREN EREMUA
LIMITE DEL SECTOR

RED DE FECALES

RED UNITARIA FECALES-PLUVIALES



Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

ALCALDE-PRESIDENTE / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	*ERAGILEA / PROMOTOR* CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)*	*DATA / FECHA* JULIO 2019 UZTAILA	*KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO* LEIOA	*PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE* MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
		EL ARQUITECTO (S)	*EXP. ZK* 16/30		*PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE* INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. FECALES.

PLANO Nº I.6
PLANO ZK

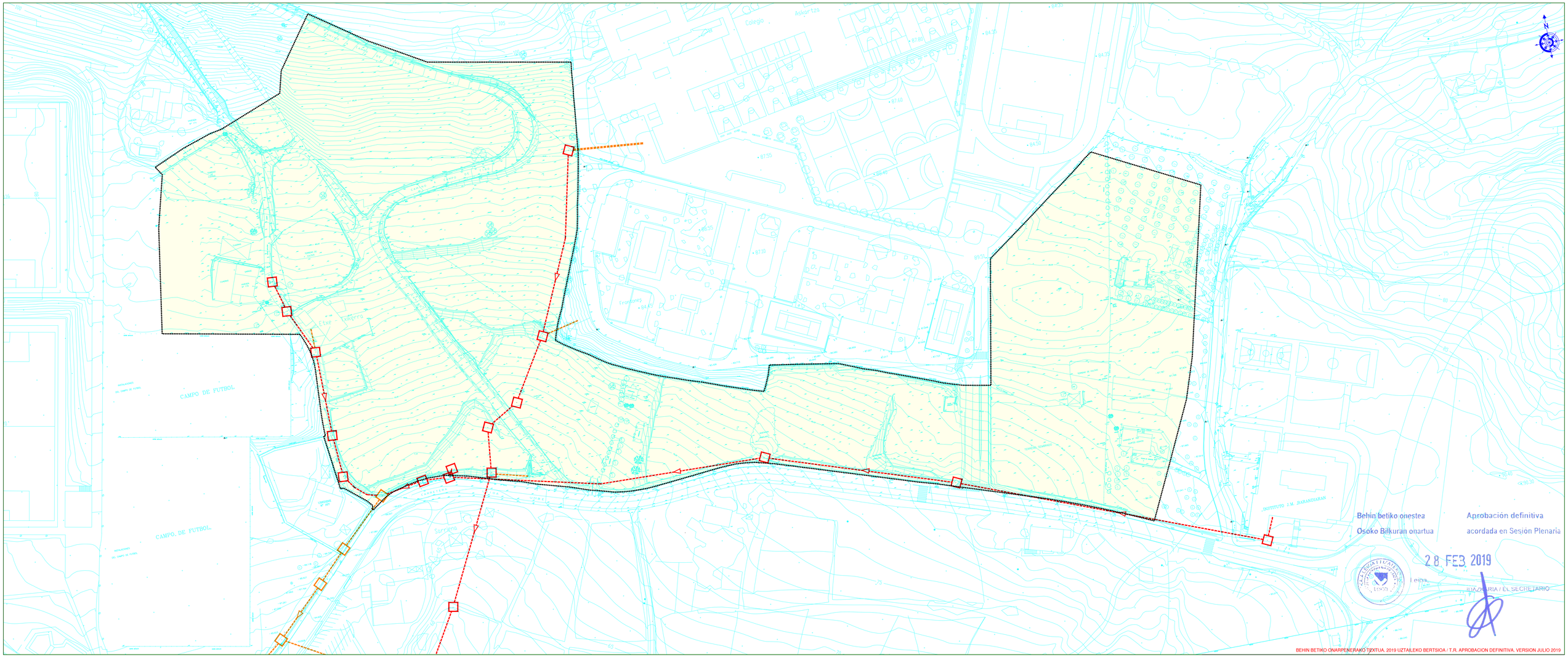
\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\I6-I12.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

SEKTOREAREN EREMUA
LIMITE DEL SECTOR

RED DE PLUVIALES

RED UNITARIA FECALES-PLUVIALES



Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

ALCALDE / LA SECRETARIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	*ERAGILEA / PROMOTOR* CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)*	*DATA / FECHA* JULIO 2019 UZTAILA	*KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO* LEIOA	*PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE* MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
0 5 10 15 20 25 30		EL ARQUITECTO (S)	*EXP. ZK* 16/30		*PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE* INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. PLUVIALES.

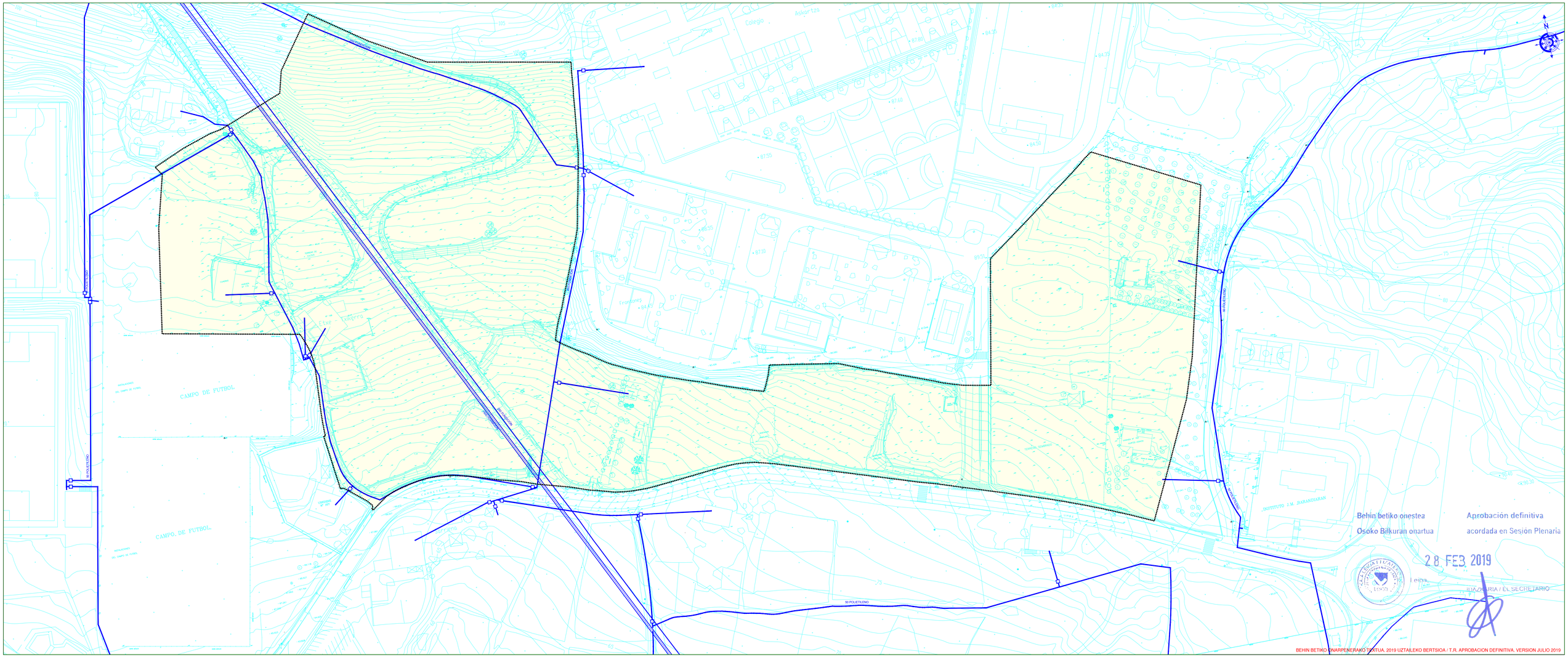
PLANO N.º I.7
PLANO ZK

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\E-I17.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

SEKTOREAREN EREMUA
LIMITE DEL SECTOR

RED DISTRIBUCIÓN DE AGUA



Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	*ERAGILEA / PROMOTOR* CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)*	*DATA / FECHA* JULIO 2019 UZTAILA	*KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO* LEIOA	*PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE* MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
		EL ARQUITECTO (S)	*EXP. ZK.* 16/30		*PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE* INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

PLANO Nº I.8
PLANO ZK.

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto$\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\I8-I12.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

SEKTOREAREN EREMUA
LIMITE DEL SECTOR

RED AÉREA DE BAJA TENSION

RED AÉREA DE MEDIA-ALTA TENSION

POSTE DE HORMIGÓN

POSTE DE MADERA

LINEA DE BAJA

LINEA DE ALTA (13KV.)

LINEA DE ALTA (13KV.)

LINEA DE BAJA

CAMPO DE FUTBOL

CAMPO DE FUTBOL

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA E.A. – ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.A.
Marques del Puerto 9, 3. esk. - 48008 - Bilbao 944166600
Arkitektoldeak - Arquitectos Asociados
Mikel Aguirre Perez - Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Eduardo de Felipe Alonso - Iñaki Peña Gallano

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	*ERAGILEA / PROMOTOR* CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)*	*DATA / FECHA* JULIO 2019 UZTAILA	*KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO* LEIOA	*PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE* MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
		EL ARQUITECTO (S)	*EXP. ZK.* 16/30		*PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE* INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

PLANO Nº I.9
PLANO ZK.

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\E-I12.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

SEKTOREAREN EREMUA
LÍMITE DEL SECTOR

TENDIDO ALUMBRADO SUBTERRÁNEO

BÁCULO METÁLICO ALTURA 9M LÁMPARA LED

BÁCULO METÁLICO ALTURA 3,50M LÁMPARA LED

PM — TENDIDO ALUMBRADO AÉREO. POSTE DE MADERA

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

LEIOA

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONGINEERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	*ERAGILEA / PROMOTOR* CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)*	*DATA / FECHA* JULIO 2019 UZTAILA	*KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO* LEIOA	*PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE* MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
0 5 10 15 20 25 30		EL ARQUITECTO (S)	*EXP. ZK.* 16/30		*PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE* INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

PLANO Nº I.10
PLANO ZK.

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\E-I-I12.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

SEKTOREAREN EREMUA
LIMITE DEL SECTOR

RED EXISTENTE

CHAPA INSTALACIÓN DE GAS

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

ALCALDE/ESA - LA SECRETARIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	*ERAGILEA* / PROMOTOR	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)*	DATA / FECHA JULIO 2019 UZTAILA	*KOKAPENA* / EMPLAZAMIENTO	*PROIEKTUAREN IZENBURUA* / PROYECTO DE
0 5 10 15 20 25 30	CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	EL ARQUITECTO (S)	*EXP. ZK* 16/30	LEIOA	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
					PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

PLANO Nº I.11

PLANO ZK

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\I.E-I11Z.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

SEKTOREAREN EREMUA
LIMITE DEL SECTOR
SUP (MOD PP) = 78.786,43 m²

LINEA SERVIDUMBRE HIDRAULICA
EJE TUBERÍA CONSORCIO EN ALTA
LINEA SERVIDUMBRE HIDRAULICA

ORO-ERAPIDEAK:
SISTEMAS GENERALES:

SGV — BIDE ORO-ERAPIDEA
SISTEMA GENERAL VIARIO
SUP= 2.011,27 m²

SGIAA — EDATEKO URAREN HORNIDURA-ORO ERAPIDEA
GAINJARRITAKO KALIFIKAZIOA. BEGIRATU 17. ARTIKULUA HIRIGINTZA-ARAUETAN
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
CALIFICACION SUPERPUESTA. VER ARTICULO 17 EN NORMAS URBANISTICAS
SUP INTERIOR AL SECTOR= 3.707,08 m²

UDAL-ERAPIDEAK:
SISTEMAS LOCALES:

SLEL — ESPAZIO LIBREEN UDAL-ERAPIDEA
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
SUP= 15.161,86 m²

SLV — BIDE UDAL-ERAPIDEA
SISTEMA LOCAL VIARIO
SUP= 9.910,40 m²

SLEM — MISTO-EKIPAMENDU UDAL ERAPIDEA
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO MIXTO
SUP= 3.067,13 m²

SLEDP — KIROL-EKIPAMENDU UDAL-ERAPIDEA
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
SUP= 4.734,49 m²

AZPI-EREMU JABEDUNAK:
SUBZONAS PRIVADAS:

SZR_VLC — FINKATUTAKO ETXEBIZITZA LIBRE AZPI-EREMUA
SUBZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA VIVIENDA LIBRE
SUP= 5.260,85 m²

SZR_VL — ETXEBIZITZA LIBRE AZPI-EREMUA
SUBZONA RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE
SUP= 26.137,98 m²

SZR_VPS — ETXEBIZITZA BABESTU AZPI-EREMUA
SUBZONA RESIDENCIAL VIVIENDA VPS
SUP= 11.026,91 m²

SZTC — TERTZIARIO-MERKATARITZA AZPI-EREMUA
SUBZONA TERCIARIA-COMERCIAL
SUP= 1.475,54 m²

ERAIKINEKO LERROKADURAK:
ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN:

LANDA AZPIKO GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE

LANDA GAINEKO GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE

AZKEN SOLAIRUKO GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA PLANTA ÁTICO

LANDA AZPIKO ETA GAINEKO GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE Y BAJO RASANTE COINCIDENTES

LANDA AZPIKO, GAINEKO ETA AZKEN SOLAIRUKO GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE, BAJO RASANTE Y ÁTICO COINCIDENTES

74.50 — BEHEKO SOLAIRUKO ERAIKINAREN MAILA
RASANTES DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA

PB+2+at — ERAIKINAREN ALTUERA
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

GUTXIENEKO ZUHAITZ KOPURUA : 211
Nº MÍNIMO ARBOLES: 211

GUTXIENEKO APARKALEKU-PLAZA KOPURUA: 129
Nº MÍNIMO APARCAMIENTOS: 129

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPEN-ERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	ERAGILEA / PROMOTOR	ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)	DATA / FECHA	KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
0 5 10 15 20 25 30	CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.		JULIO 2019 UZTAILA	LEIOA	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
			EXP. ZK 16/30		PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE
			EL ARQUITECTO (S)		ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANO Nº O.1
PLANO ZK

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\01-02.ORDENACION-ALINEACIONES.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

SEKTOREAREN EREMUA
LIMITE DEL SECTOR
SUP (MOD PP) = 78.766,43 m²

LÍNEA SERVIDUMBRE HIDRAÚLICA
EJE TUBERÍA CONSORCIO EN ALTA
LÍNEA SERVIDUMBRE HIDRAÚLICA

ORO-ERAPIDEAK:
SISTEMAS GENERALES:

SGV — *BIDE ORO-ERAPIDEA*
SISTEMA GENERAL VIARIO
SUP= 2.011,27 m²

SGIAA — *EDATEKO URAREN HORNIDURA-ORO ERAPIDEA. GAINJARRITAKO KALIFIKAZIOA. BEGIRATU 17. ARTIKULUA HIRIGINTZA-ARAUETAN*
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. CALIFICACIÓN SUPERPUESTA. VER ARTÍCULO 17 EN NORMAS URBANÍSTICAS
SUP INTERIOR AL SECTOR= 3.707,08 m²

ERAIKINEKO LERROKADURAK:
ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN:

LANDA AZPIKO GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE

LANDA GAINEKO GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE

AZKEN SOLAIRUKO GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA PLANTA ÁTICO

LANDA AZPIKO ETA GAINEKO GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE Y BAJO RASANTE COINCIDENTES

LANDA AZPIKO, GAINEKO ETA AZKEN SOLAIRUKO GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE, BAJO RASANTE Y ÁTICO COINCIDENTES

SOILIK LANDA AZPIKO ERAIKITZEKO AZALERA
SUPERFICIE EDIFICABLE UNICAMENTE BAJO RASANTE

LANDA AZPIKO ETA GAINEKO ERAIKITZEKO AZALERA
SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE Y BAJO RASANTE

74.50 — *BEHEKO SOLAIRUKO ERAIKINAREN MAILA*
RASANTES DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA

PB+2+at — *ERAIKINAREN ALTUERA*
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

GUTXIENEKO ZUHAITZ KOPURUA : 211
Nº MÍNIMO ÁRBOLES: 211

GUTXIENEKO APARKALEKU-PLAZA KOPURUA: 129
Nº MÍNIMO APARCAMIENTOS: 129

10.00 — COTA

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

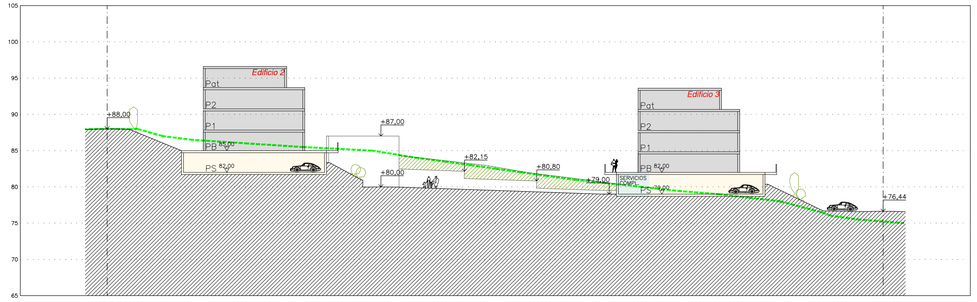
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA E.A. – ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.A.
Marques del Puerto 9, 3. esk. - 48008 - Bilbao 944166600
Arkitektoldeak - Arquitectos Asociados
Mikel Aguirre Perez - Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Eduardo de Felipe Alonso - Iñaki Peña Gallano

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	*ERAGILEA / PROMOTOR* CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)*	*DATA / FECHA* JULIO 2019 UZTAILA	*KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO* LEIOA	*PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE* MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
			EXP. ZK. 16/30		*PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE* REPLANTEO DE ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN
			EL ARQUITECTO (S)		

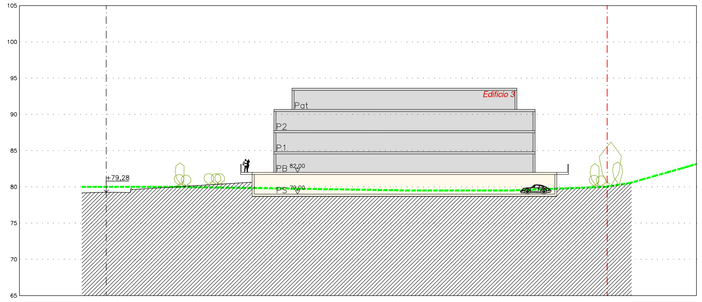
PLANO Nº O.2

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto$\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\01-02.ORDENACION-ALINEACIONES.dwg

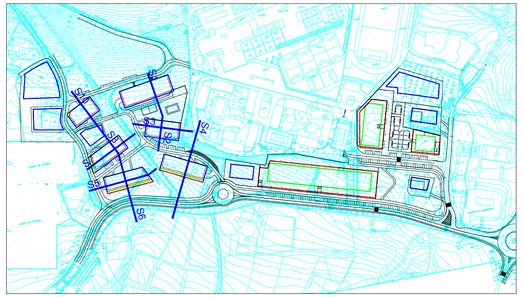
PLANO ZK

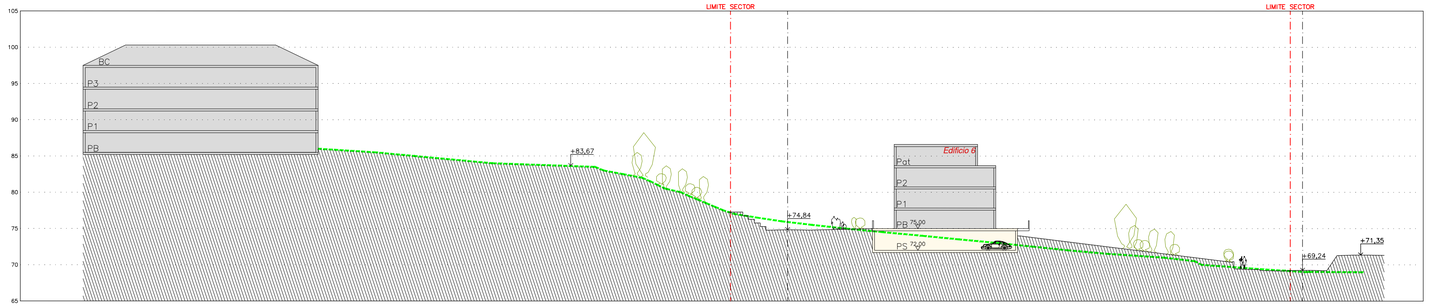


SECCION 1 y 2

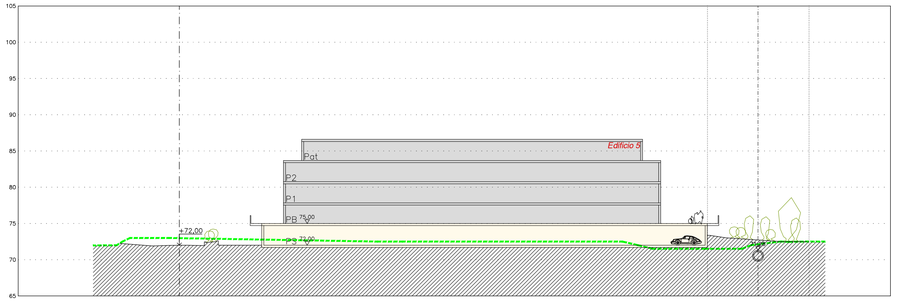


SECCION 3

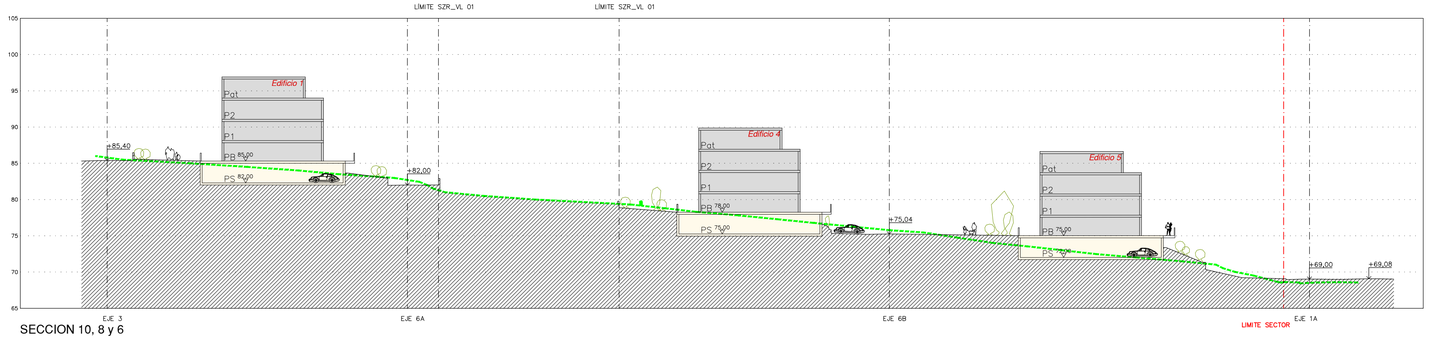




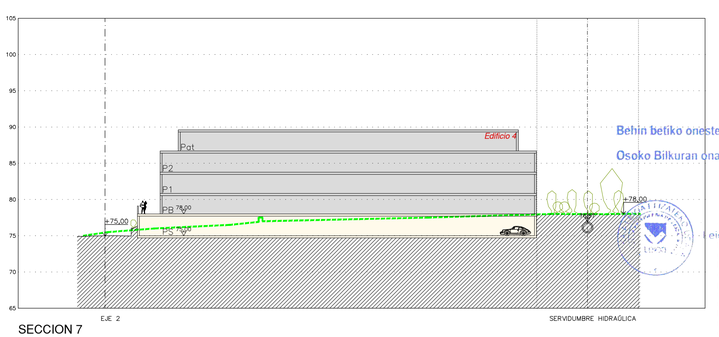
SECCION 4



SECCION 5



SECCION 10, 8 y 6



SECCION 7

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

* NOTA EXPLICATIVA DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS SECCIONES:
Nota aclaratoria del carácter normativo de la documentación gráfica de este plano.
La definición gráfica de la forma de la edificación contenida en este plano supone una posición concreta de la volumetría precisa para acoger en las diversas plantas, los usos y las superficies de techo permitidas por las Normas Urbanísticas de la ordenación pormenorizada. No tiene carácter normativo. En su caso, los proyectos de edificación con el respeto a la normativa urbanística cumplirán la forma y situación de los edificios a ejecutar.

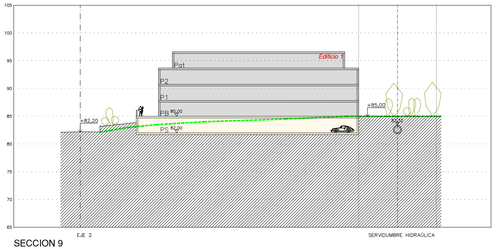
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA, 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA, VERSION JULIO 2019

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

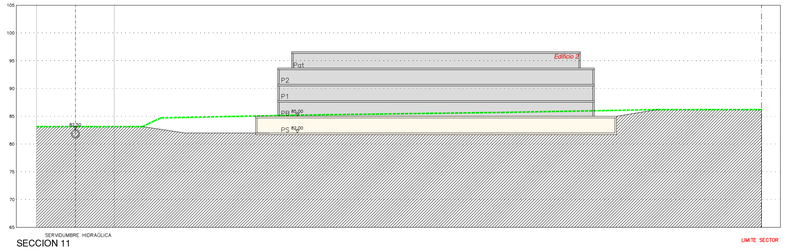
ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/400	ERAGILEA / PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)	DATA / FECHA: JULIO 2019 UZTAILA	KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO: LEIOA	PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE: MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
			EXP. ZK: 16/30		PLANGAREN IZENBURUA / PLANO DE: SECCIONES - ALZADOS 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 10
			EL ARQUITECTO (S)		PLANO Nº: O.3.1

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto$\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\03.1-03.2-03.3. Secciones-Alzados.dwg

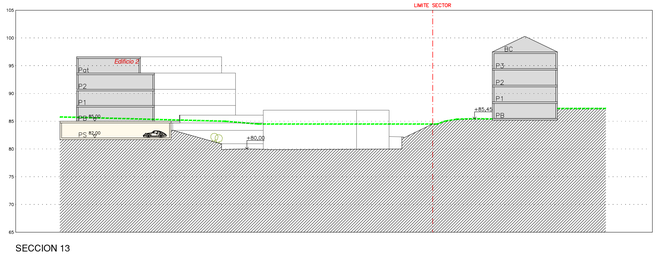
PLANO ZK



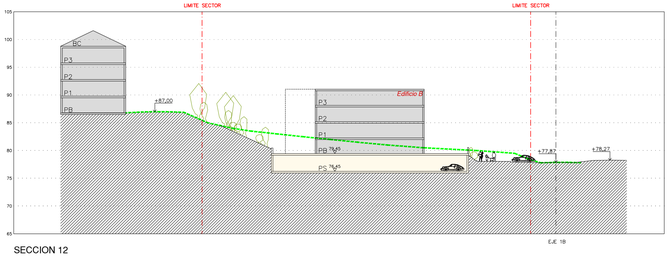
SECCION 9



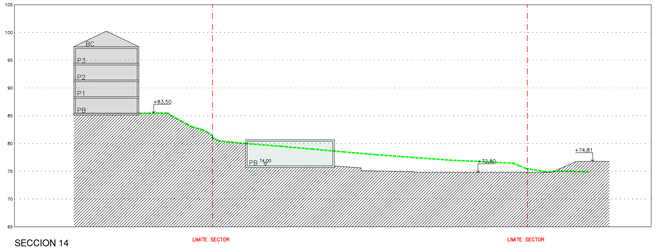
SECCION 11



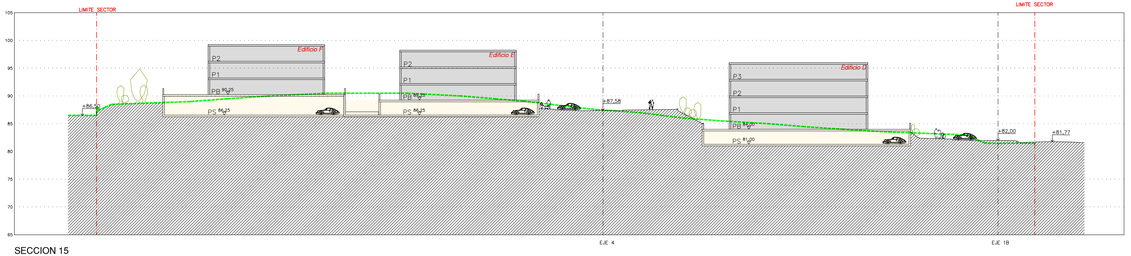
SECCION 13



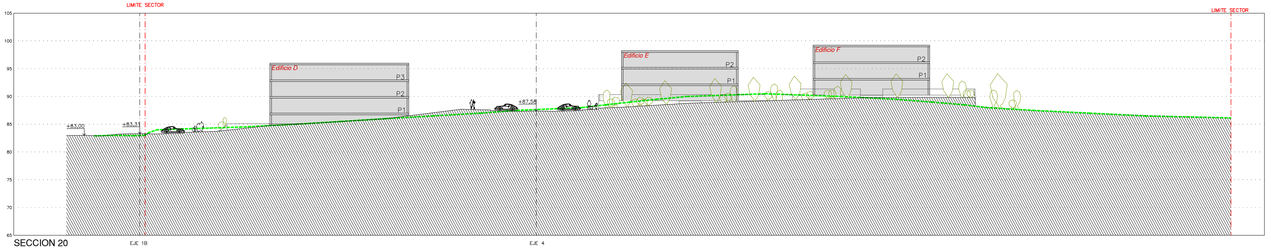
SECCION 12



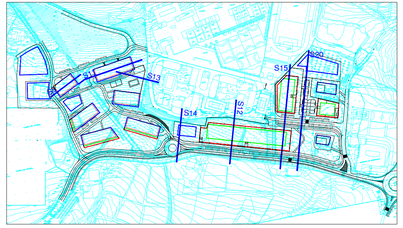
SECCION 14



SECCION 15



SECCION 20



Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

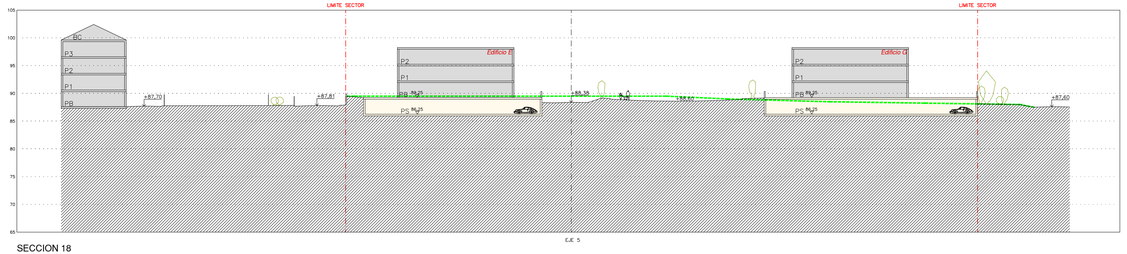
* NOTA EXPLICATIVA DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS SECCIONES:
Nota aclaratoria del carácter normativo de la documentación gráfica de este plano:
La definición gráfica de la forma de la edificación contenida en este plano supone una posible concreción de la volumetría que se pueda acoger en las diversas plantas, los usos y las superficies de techo permitidas por las Normas Urbanísticas de la ordenación pormenorizada.
No tiene carácter normativo.
En su caso, los proyectos de edificación con el respeto a la normativa urbanística definirán la forma y situación de los edificios concretos.

BEHIN-BETIKO ONARPENAREN TESTU BATEGINA / TEXTO REFUNDIDO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA

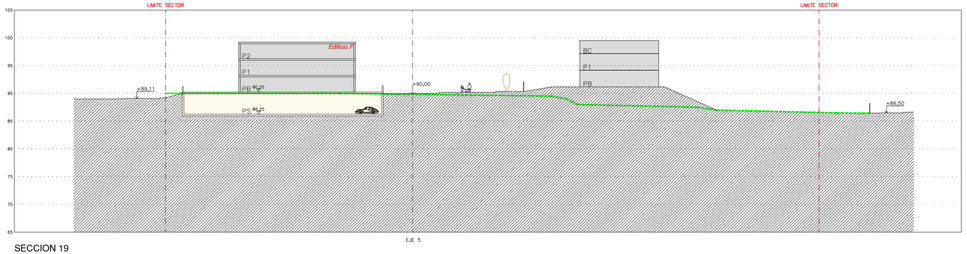
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA S.A. - ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.A.
Marques del Puerto 9, 3. esk. - 48005 - Bilbao 944150600
Arkitektoak - Arquitectos Asociados
Mikel Aguirre Perez • Anton Agirregoitia Arrieta • Eduardo de Felipe Alonso • Iñki Peña Gallano

ESKALA(K) / ESCALA(S): 1:400	ERAGILEA / PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K):	DATA / FECHA: MARZO 2019 MARTIXA	KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO: LEIOA	PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE: MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
			EXP. ZK: 16/30		PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE: SECCIONES - ALZADOS 9 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 20
			EL ARQUITECTO (B)		PLANO Nº: O.3.2 / PLANO ZK:

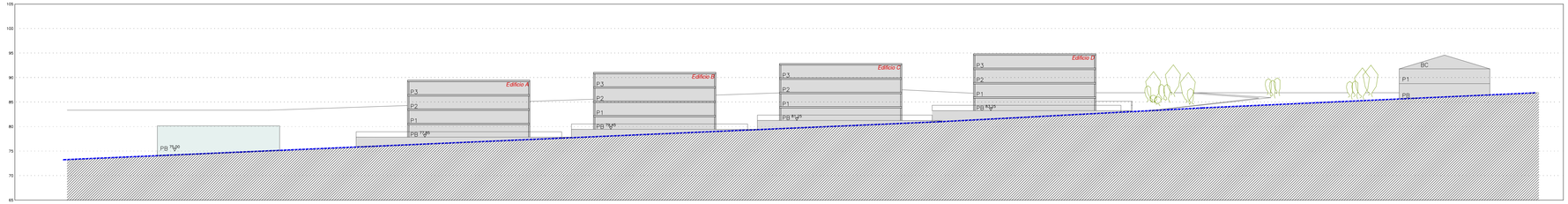
\\ZIRKODOR\Proyectos\21.16-20\Proyecto\DOTD REFUNDIDO Nº DOTNTHV\DL1-DL2-D.O.\ Secciones-Alzados.dwg



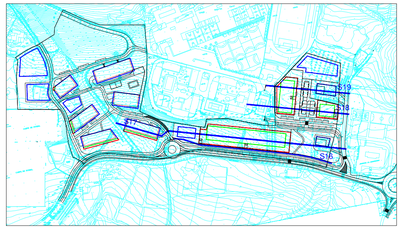
SECCION 18



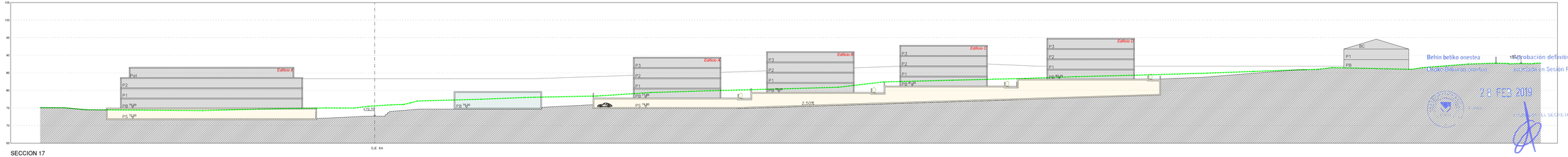
SECCION 19



SECCION 16



* NOTA EXPLICATIVA DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS SECCIONES:
Nota aclaratoria del carácter normativo de la documentación gráfica de este plano.
La definición gráfica de la forma de la edificación contenida en este plano supone una posible concreción de la volumetría precisa para acoger en las diversas plantas, los usos y las superficies de techo permitidas por las Normas Urbanísticas de la ordenación pormenorizada. No tiene carácter normativo. En su caso, los proyectos de edificación con el respecto a la normativa urbanística definirán la forma y situación de los edificios a ejecutar.



SECCION 17

Behin beliko onestea
Aprobación definitiva
Udaletako Osoko Bilkuran
Aprobada en Sesion Plenaria
21 FEB 2019
EL SECRETARIO

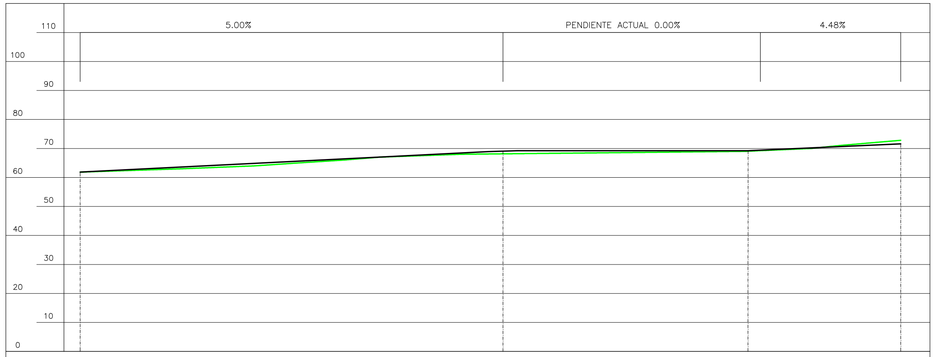
BEHIN-BETIKO ONARPENAREN TESTU BATEGINA / TEXTO REFUNDIDO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA

ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA S.A. - ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.A.
Marques del Puerto 9, 3. esk. - 48008 - Bilbao 944116060
Arkitektoak - Arquitectos Asociados
Mikel Aguirre Perez • Anton Agirregoitia Arrieta•Eduardo de Felipe Alonso • Iñki Peña Gallano

EGIKALARO / ESCALA(S): 1:400	ERAGILEA / PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K): EL ARQUITECTO (S):	DATA / FECHA: MARZO 2019 MARTIKOA EXP. ZK: 16/30	KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO: LEIOA	PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE: MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE: SECCIONES - ALZADOS 16 - 17 - 18 - 19

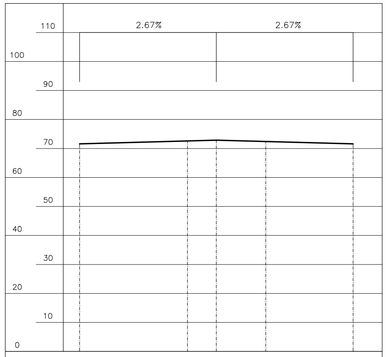
PLANO Nº: O.3.3
PLANO ZK:

\\ZIRKOR\Proyectos\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP DEFINITIVA\G.1-G.2-G.3. Secciones-Alzados.dwg



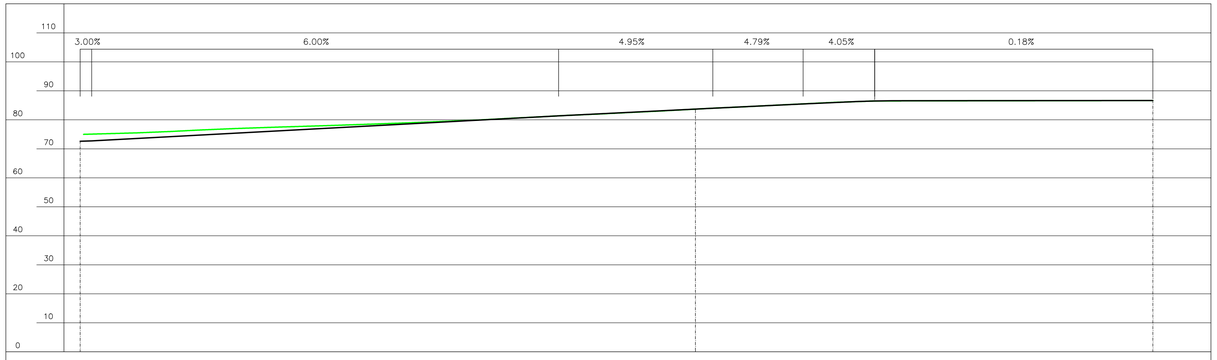
ORDENADAS DE LA RASANTE	69.11 71.60
ORDENADAS DEL TERRENO	61.84 62.00 63.00 64.00 65.00 66.00 67.00 68.00 68.15 69.00 70.00 71.00 72.00 72.82
DISTANCIA AL ORIGEN	0.00 4.91 35.10 60.29 75.07 90.85 103.12 131.28 145.76 229.05 251.99 261.65 273.32 282.88
PERFIL TRANSVERSAL	EJE 2 BORDE EXT ROTONDA

EJE 1A



ORDENADAS DE LA RASANTE	71.60 72.60 72.86 72.40 71.60
ORDENADAS DEL TERRENO	
DISTANCIA AL ORIGEN	0.00 37.17 47.12 64.19 94.25
PERFIL TRANSVERSAL	EJE 1A EJE 1B EJE 6A EJE 1A

BORDE EXTERIOR ROTONDA



ORDENADAS DE LA RASANTE	72.60 86.01 86.50 86.676
ORDENADAS DEL TERRENO	75.00 75.50 76.00 76.50 77.00 77.50 78.00 78.50 79.00 79.50 80.00 80.50 81.00 81.50 82.00 82.50 83.00 83.50 84.00 84.50 85.00 85.50 86.00 86.50 86.676
DISTANCIA AL ORIGEN	0.00 1.22 19.49 31.63 41.51 53.56 68.32 84.96 99.88 113.71 126.18 137.87 147.74 157.83 167.27 178.65 188.73 199.24 208.58 218.13 228.88 238.94 249.24 259.68 273.94 369.83
PERFIL TRANSVERSAL	BORDE EXT ROTONDA BORDE EXT ROTONDA

EJE 1B

ORDENADAS DE LA RASANTE	87.54 87.59 87.62
ORDENADAS DEL TERRENO	
DISTANCIA AL ORIGEN	0.00 68.50 208.01 222.16
PERFIL TRANSVERSAL	LIMITE ÁMBITO EJE 5 EJE PEATONAL ACCESO PARCELA

EJE 4

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

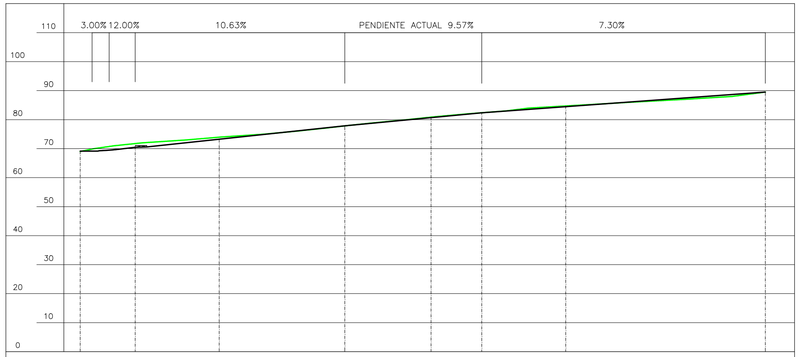
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

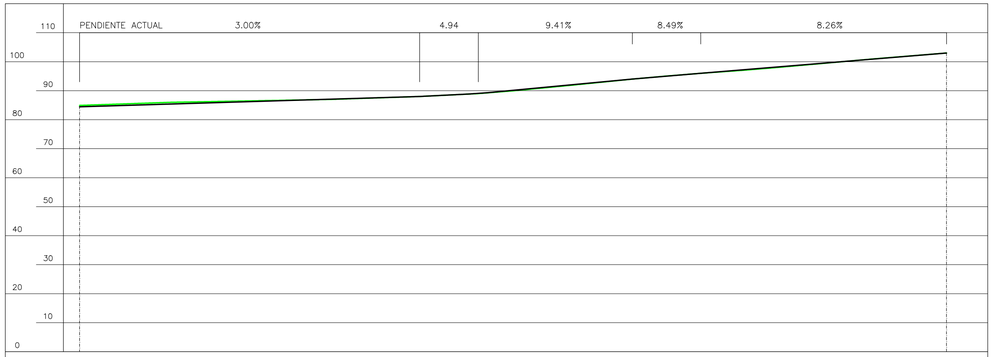
ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000 1/1000	ERAGILEA / PROMOTOR	ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)	DATA / FECHA	KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE: MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
	CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	EL ARQUITECTO (S)	JULIO 2019 UZTAILA	LEIOA	PLANGAREN IZENBURUA / PLANO DE: PERFILES LONGITUDINALES DE LA VIALIDAD RODADA Y PEATONAL
			EXP. ZK. 16/30		PLANO Nº O.4.1 PLANO ZK.

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto$\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\04.1-04.2. Perfiles_modificado.dwg



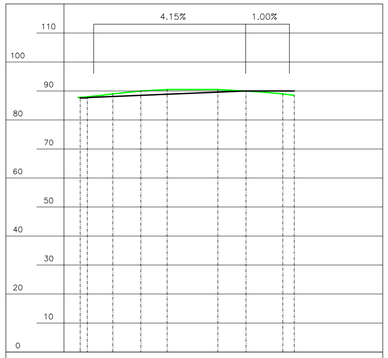
ORDENADAS DE LA RASANTE	69.11 70.48 73.25 77.86 80.70 82.37 84.48 89.504
ORDENADAS DEL TERRENO	69.00 70.00 71.00 72.00 73.00 74.00 75.00 76.00 77.00 78.00 79.00 80.00 81.00 82.00 83.00 84.00 84.72 85.00 86.00 87.00 88.00 89.00
DISTANCIA AL ORIGEN	0.00 4.81 11.78 21.41 36.56 48.54 63.46 74.32 83.75 92.50 102.26 112.77 122.28 133.54 146.74 154.78 167.41 172.27 189.14 208.45 224.72 232.75 236.20
PERFIL TRANSVERSAL	EJE 1A ACCESO VIVIENDA EJE 6B ACCESO VIVIENDA EJE 6A ACCESO VIVIENDA EJE 3 FINAL EJE

EJE 2



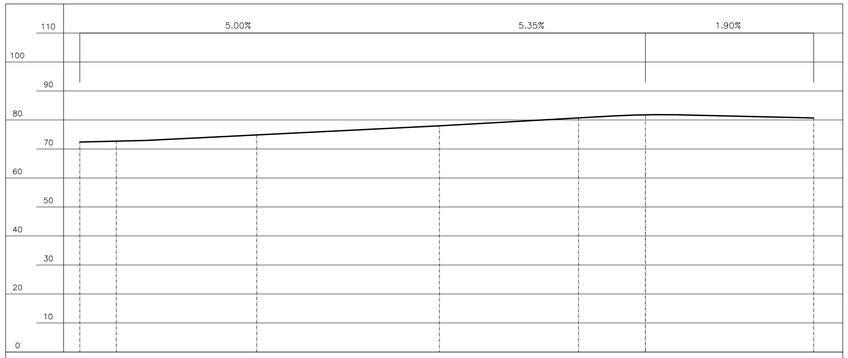
ORDENADAS DE LA RASANTE	
ORDENADAS DEL TERRENO	84.45 85.00 86.00 87.00 88.00 89.00 90.00 91.00 92.00 93.00 94.00 95.00 96.00 97.00 98.00 99.00 100.00 101.00 102.00 103.00
DISTANCIA AL ORIGEN	1.96 0.00 31.55 86.85 117.19 137.44 150.03 160.39 169.86 180.68 190.54 201.64 214.11 228.02 240.48 251.67 263.16 274.66 286.45 298.80
PERFIL TRANSVERSAL	EJE 2 FINAL EJE

EJE 3



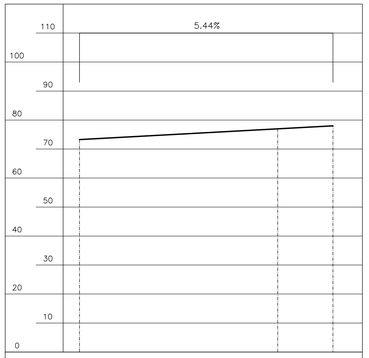
ORDENADAS DE LA RASANTE	87.59 89.00
ORDENADAS DEL TERRENO	87.82 88.00 89.00 90.50 90.50 90.00 89.00
DISTANCIA AL ORIGEN	0.00 11.25 20.93 29.98 47.46 57.14 69.89 73.77
PERFIL TRANSVERSAL	EJE 4 FINAL EJE

EJE 5



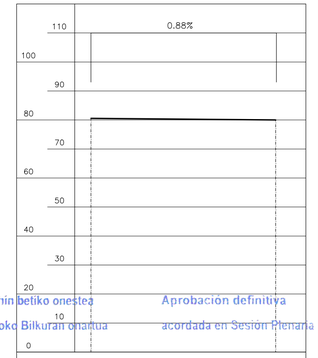
ORDENADAS DE LA RASANTE	72.40 72.84 78.00 80.57 81.80 80.70
ORDENADAS DEL TERRENO	
DISTANCIA AL ORIGEN	0.00 18.83 123.93 171.90 194.98 252.94
PERFIL TRANSVERSAL	EJE ROTONDA ACCESO GARAJE EJE 6B EJE 6C TUBERÍA CONSORCIO EJE 2

EJE 6A (VIAL PRIVADO)



ORDENADAS DE LA RASANTE	73.25 76.96 78.00
ORDENADAS DEL TERRENO	
DISTANCIA AL ORIGEN	0.00 68.31 87.36
PERFIL TRANSVERSAL	EJE 2 TUBERÍA CONSORCIO EJE 6A

EJE 6B (VIAL PRIVADO)



ORDENADAS DE LA RASANTE	80.52 80.00
ORDENADAS DEL TERRENO	
DISTANCIA AL ORIGEN	0.00 63.68
PERFIL TRANSVERSAL	EJE 6A FINAL EJE

EJE 6C (VIAL PRIVADO)

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

ALCALDESA / EL SECRETARIO

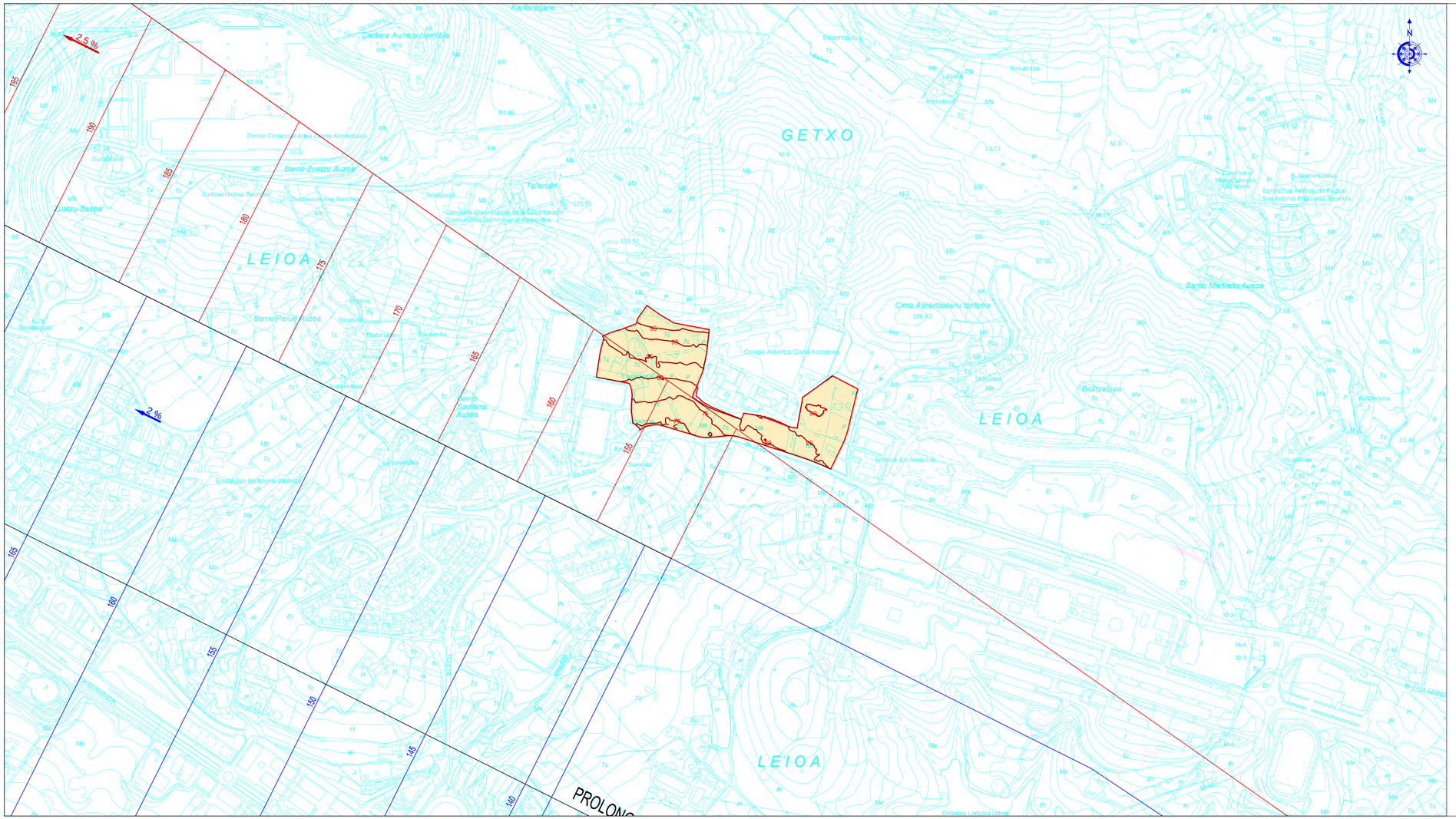
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	ERAGILEA / PROMOTOR	ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)	DATA / FECHA JULIO 2019 UZTAILA	KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
	CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	EL ARQUITECTO (S)	EXP. ZK 16/30	LEIOA	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
					PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE: PERFILES LONGITUDINALES DE LA VIALIDAD RODADA-PEATONAL

PLANO Nº O.4.2 PLANO ZK

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto$\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\04.1-04.2. Perfiles_modificado.dwg



AERODROMO ZORTASUNAK / SERVIDUMBRES DE AERODROMO E: 1/5.000

370/2011 Errege-dekretua, martxoaren 11koa, Bilboko aeroportuaren aeronautiko-zortasunak eguneratzen duena.
Real Decreto 370/2011 de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao.

IRAKURBIDEA/ LEYENDA

- UBEDENE SEKTOREA / SECTOR UBEDENE
- AERODROMO ZORTASUNEN INGURATZAILEA / ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO
- HURBILTZE AERODROMO ZORTASUNEN ALTUERA MUGAPEN AZALERAK / SUPERFICIE DE LIMITACION DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO DE APROXIMACION
- AIRERATZE AERODROMO ZORTASUNEN ALTUERA MUGAPEN AZALERAK / SUPERFICIE DE LIMITACION DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO DE SUBIDA DE DESPEGUE

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

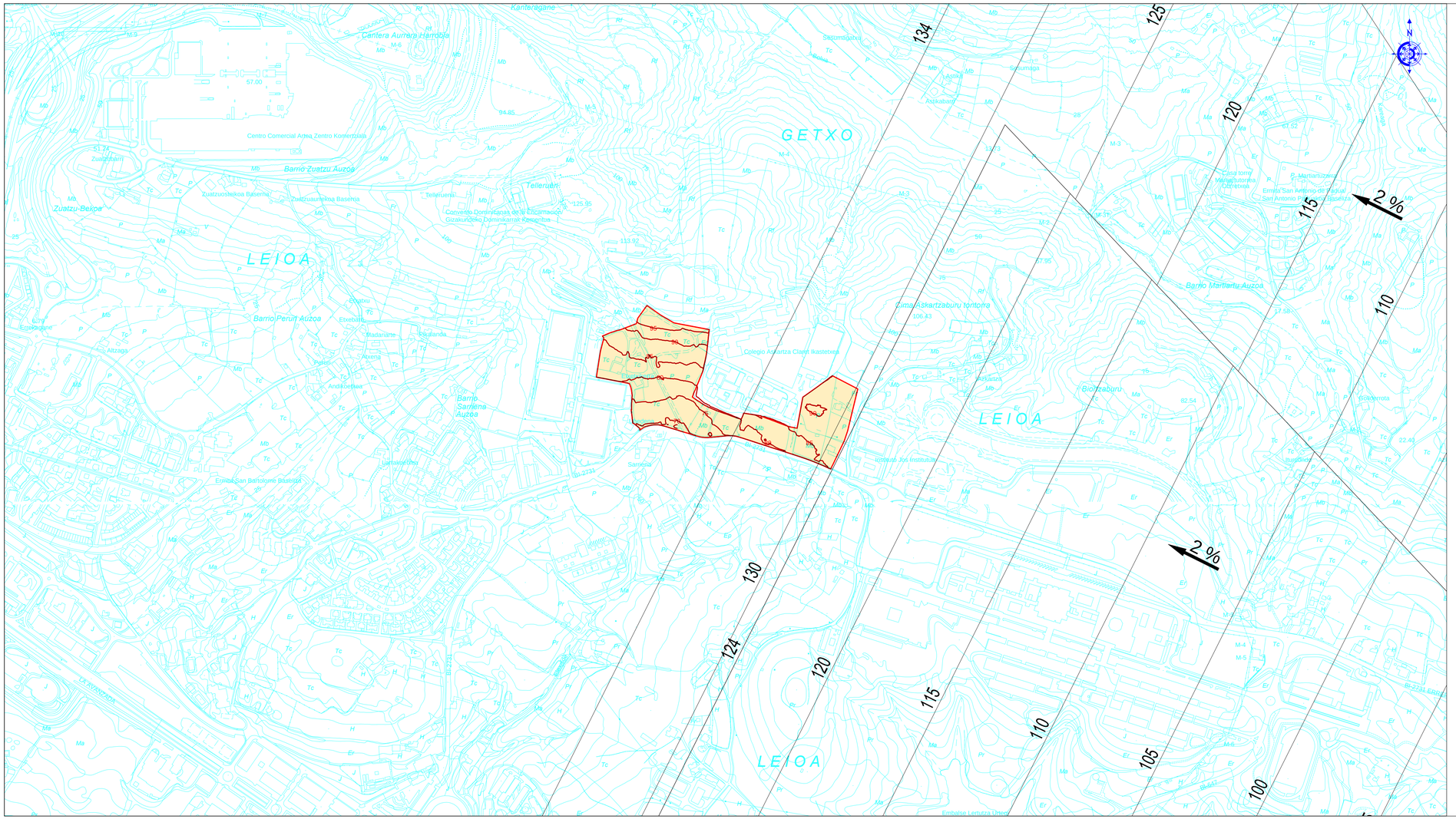
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

ESKALA(K) / ESCALA(S) E 1:5.000	ERAGILEA / PROMOTOR	ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)	DATA / FECHA	KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
0 50 100 200	CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	EL ARQUITECTO (S)	JULIO 2019 UZTAILA	LEIOA	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
			EXP. ZK 16/30		PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO

PLANO Nº: O.5
PLANO ZK

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\05-06-07_ Serv. aeronáuticas ED50.dwg



ERRADIOELEKTRIKOEN ZORTASUNAK / SERVIDUMBRES RADIOELECTRICAS

370/2011 Errege-dekretua, martxoaren 11koa, Bilboko aeroportuaren aeronautiko-zortasunak eguneratzen duena.
Real Decreto 370/2011 de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao.

IRAKURBIDEA/ LEYENDA

- UBEDENE SEKTOREA / SECTOR UBEDENE
- ZORTASUN ERRADIOELEKTRIKOEN ALTUERA MUGAPEN AZALERAK / SUPERFICIE DE LIMITACION DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELECTRICAS
- ZORTASUN ERRADIOELEKTRIKOEN SEGURTASUN ZONALDEA / ZONA DE SEGURIDAD DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELECTRICAS

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

ESKALA(K) / ESCALA(S) E 1:5.000	ERAGILEA / PROMOTOR	ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)	DATA / FECHA	KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO	PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
	CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.		JULIO 2019 UZTAILA	LEIOA	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
		EL ARQUITECTO (S)	EXP. ZK 16/30		PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS

PLANO Nº O.6
PLANO ZK

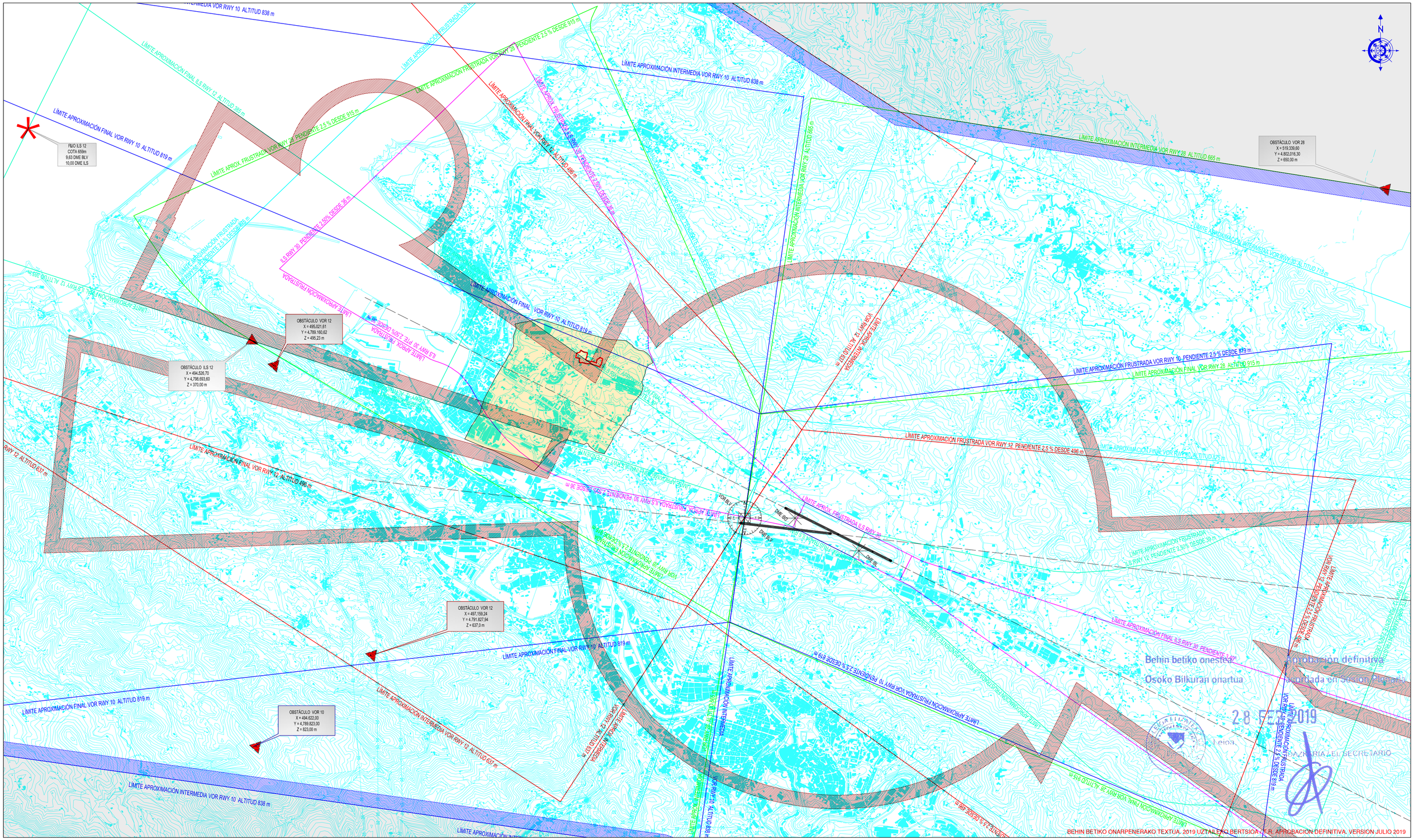
\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\05-06-07_ Serv. aeronauticas EDSO.dwg

AIREONTZIEN OPERAZIO ZORTASUNAK /
SERVIDUMBRES DE LA OPERACION DE AERONAVES

E: 1/50.000

370/2011 Errege-dekretua, martxoaren 11koa, Bilboko aeroportuaren aeronautiko-zortasunak eguneratzen duena.
Real Decreto 370/2011 de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao.

- LEIOAKO UDAL MUGARTEA / TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA
- UDAL MUGARTEAK / LIMITE DE TERMINOS MUNICIPALES
- AIREONTZIEN OPERAZIOEN INGURATZAILEEN ZORTASUNEN INGURATZAILEA / ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACION DE AERONAVES
- AIREONTZIEN OPERAZIOEN INGURATZAILEEN ZORTASUNEN INGURATZAILEA / ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO Y RADIOELECTRICAS
- OZTOPOA / OBSTACULO
- ILS RWY 12 HURBILTZE MUGA / LIMITE DE APROXIMACION ILS RWY 12
- ILS RWY 30 HURBILTZE MUGA / LIMITE DE APROXIMACION ILS RWY 30
- VOR RWY 10 HURBILTZE MUGA / LIMITE DE APROXIMACION VOR RWY 10
- VOR RWY 12 HURBILTZE MUGA / LIMITE DE APROXIMACION VOR RWY 12
- VOR RWY 28 HURBILTZE MUGA / LIMITE DE APROXIMACION VOR RWY 28
- VOR RWY 30 HURBILTZE MUGA / LIMITE DE APROXIMACION VOR RWY 30



ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA E.A. – ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.A. Marques del Puerto 9, 3, esk. - 48008 - Bilbao 944160600 Arkitektokideak - Arquitectos Asociados Mikel Aguirre Perez - Antón Agirregoitia Aretxabaleta - Eduardo de Felipe Alonso - Iñáki Peña Gallano	*ESKALA(K)* / ESCALA(S) 1/50.000 0 500 1.000 2.000	*ERAGILEA* / PROMOTOR CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)* EL ARQUITECTO (S)	*DATA* / FECHA JULIO 2019 UZTAILA *EXP. ZK.* 16/30	*KOKAPENA* / EMPLAZAMIENTO LEIOA

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES

PLANO Nº O.7
PLANO ZK.

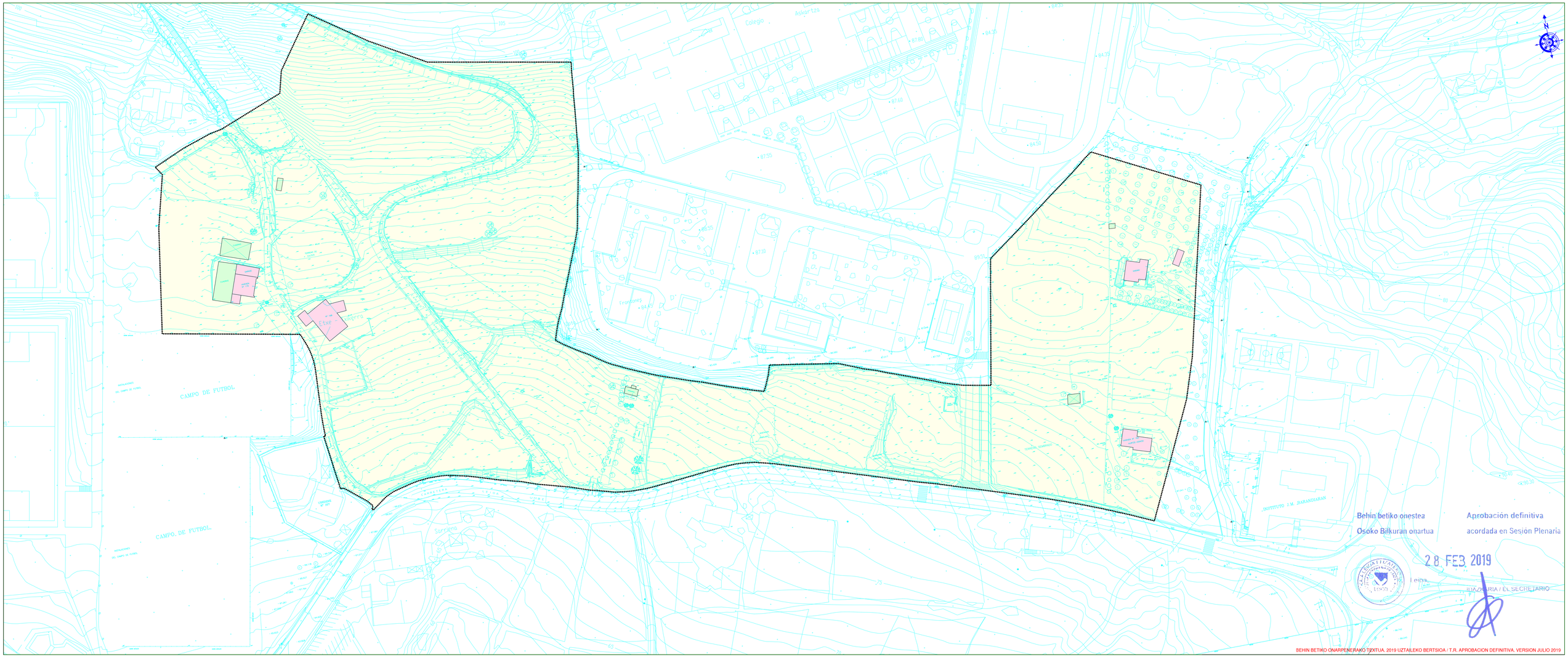
\\SERVIDOR\Proyectos5\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP DEFINITIVA\05-06-07_ Serv. aeronauticas ED50.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

SEKTOREAREN EREMUA
LIMITE DEL SECTOR
SUP (MOD PP) = 78.766,43 m²

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

JASATEN DIREN ERAIKINAK ETA ERABILERAK
EDIFICIOS Y USOS TOLERADOS



Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa, IDAZKARIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	*ERAGILEA / PROMOTOR* CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)*	*DATA / FECHA* JULIO 2019 UZTAILA	*KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO* LEIOA	*PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE* MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
		EL ARQUITECTO (S)	*EXP. ZK* 16/30		*PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE* RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

PLANO Nº O.8
PLANO ZK

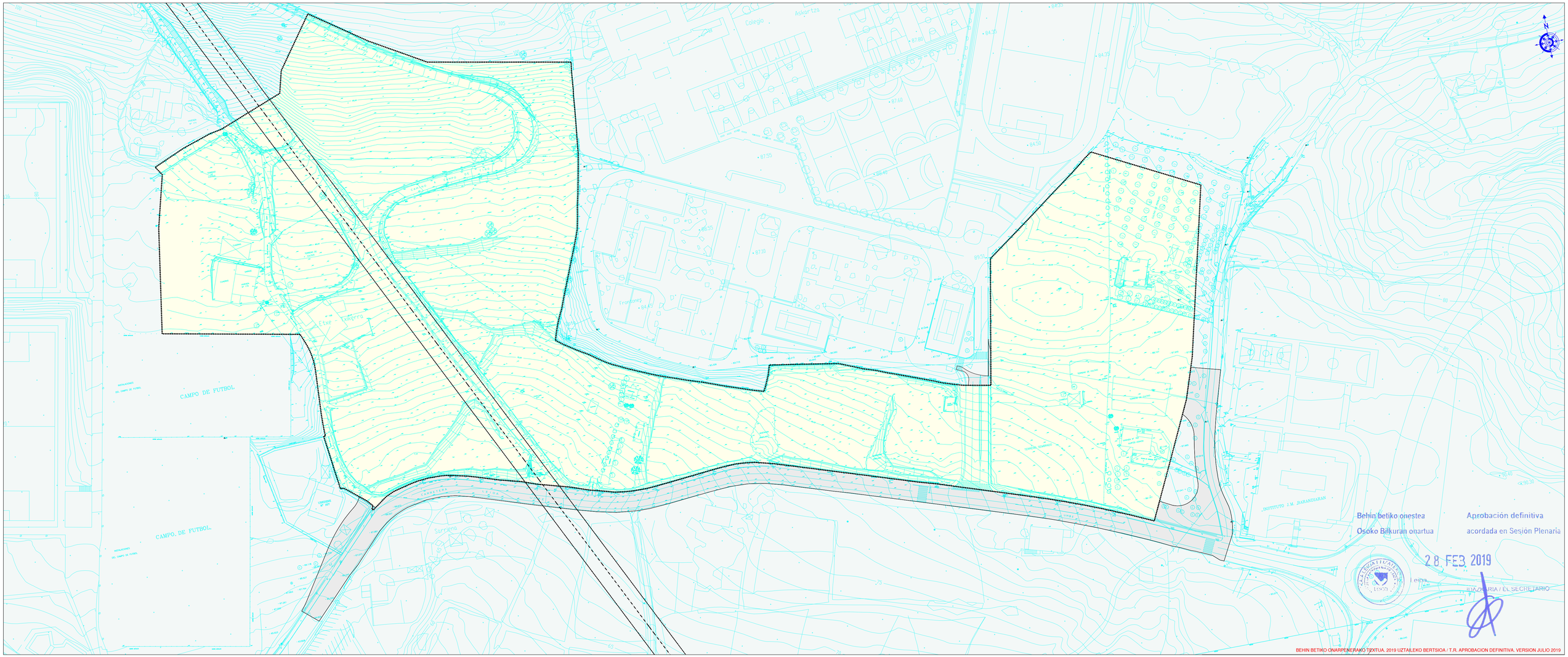
\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\08_Regimen edificacion.dwg

LEGENDA:
LEYENDA:

SEKTOREAREN EREMUA
LIMITE DEL SECTOR
SUP (MOD PP) = 78.786,43 m²

SEKTORETIK KANPO KOKATUTAKO LURZORUAK INGURUNEREKIN LOTURA ETA AMAIERA BERMATZEKO
SUELOS EXTERIORES AL SECTOR PARA REMATE Y CONEXIÓN CON SU ENTORNO

LÍNEA SERVIDUMBRE HIDRAÚLICA
EJE TUBERÍA CONSORCIO EN MEDIA-ALTA
LÍNEA SERVIDUMBRE HIDRAÚLICA



Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva
acordada en Sesión Plenaria

28 FEB 2019

Leioa
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TEXTUA. 2019 UZTAILEKO BERTSIOA / T.R. APROBACION DEFINITIVA. VERSION JULIO 2019

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

ESKALA(K) / ESCALA(S) 1/1000	*ERAGILEA / PROMOTOR* CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.	*ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)*	*DATA / FECHA* JULIO 2019 UZTAILA	*KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO* LEIOA	*PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE* MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE
0 5 10 15 20 25 30		EL ARQUITECTO (S)	*EXP. ZK.* 16/30		*PLANGAREN IZENBURUA / PLANO DE* SUELOS VINCULADOS AL SECTOR UBEDENE A EFECTOS DE URBANIZACIÓN

PLANO Nº G.1
PLANO ZK.

\\SERVIDOR\Proyectos$\16-30\Proyecto\TEXTO REFUNDIDO AP. DEFINITIVA\G1.Suelos vinculado a efectos de urbanización.dwg