



**MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU
DE LEIOA EN EL AREA 14C
APROBACION DEFINITIVA NOVIEMBRE 2010**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN EL AREA 14-C
(EARLE).**

INDICE

- 1 ANTECEDENTES
- 2 DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA
- 3 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y CUANTIAS MINIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGUN TIPO DE PROTECCIÓN.
- 4 ESTANDARES MINIMOS PARA LA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS LOCALES
- 5 RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- 6 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
- 7 NORMATIVA DEL AREA MODIFICADA
- 8 CUADROS DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES
- 9 NORMATIVA VIGENTE QUE SE PROPONE SU MODIFICACION
- 10 LICENCIAS DE OBRA DE CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES DE NUEVA PLANTA OTORGADAS DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PGOU
- 11 FOTOGRAFIA AEREA DE LA ZONA
- 12 CONVENIO A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LEIOA Y LA EMPRESA BRUESA
- 13 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN EL AREA 14-C
(EARLE).**

RELACION DE PLANOS

1. PGOU DE LEIOA VIGENTE
2. PARCELARIO Y DETERMINACIÓN DEL SUELO VACANTE
3. ALINEACIONES OBLIGATORIAS Y MÁXIMAS EN PLANTA BAJA Y PLANTAS ALTAS
4. ALINEACIONES OBLIGATORIAS Y MÁXIMAS EN PLANTAS SOTANOS 1,2 Y 3 Y SECCION
5. ORDENACIÓN DE LA PLAZA DE LA ESTACION DE LAMIAKO
6. EJEMPLO DE CUMPLIMIENTO DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA AUTORIZADA Y DE TRATAMIENTO DE FACHADAS DIFERENCIADO
7. CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES
8. IMAGEN
9. PGOU DE LEIOA MODIFICADO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN EL AREA 14 C(EARLE)

MEMORIA

1 ANTECEDENTES

El Area 14C tiene en el Plan General la consideración de Suelo Urbano Residencial . El planeamiento pormenorizado contempla la sustitución de las fábricas de Earcanal, Lan y Alesa por un grupo de viviendas junto a la estación de Lamiako y la reserva de suelo para equipamientos y espacios libres al servicio del barrio. El coeficiente de techo que establece la normativa específica del área es de 0,8 m²/m², muy bajo en relación con las directrices que marca la Ley de Suelo y Urbanismo y por debajo de lo deseable también en lo que se refiere a la densidad que deben llegar a tener áreas de suelo urbano bien servidas por el transporte público.

A la vista de todo ello se plantea una redensificación del área y una reordenación de los solares destinados a espacios libres y equipamientos.

El presente expediente es el resultado de un acuerdo urbanístico materializado por un convenio cuyo borrador se adjunta y que en breve plazo se publicará en el BOB a efectos de cumplimentar lo señalado en la disposición adicional séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

2 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

El Ayuntamiento contempla la creación en el área de una serie de equipamientos públicos y privados, así como la apertura de la calle Langileria en todo su ancho.

Se han realizado gestiones para confirmar la normativa sectorial aplicable, según la cual, en lo que se refiere al río Gobelas, por tratarse de un tramo canalizado (en parte cubierto y en parte descubierto) no se exige retranqueo sobre rasante, aunque bajo rasante debe respetarse un retiro de 5 metros. La edificación debe separarse por otra parte 8 metros de la arista exterior de la explanación del metro.

En base de todo ello se plantea una ordenación de las siguientes características:

1 Empleo de bloques con patios de fondo variable y altura de PB+6 plantas, semejante a la empleada en la actuación 1 del PERRI.

2 Continuidad de locales comerciales en planta baja y en plantas altas cuerpos de edificación espaciados entre sí 10 metros.

3 Volumetría y tratamiento de fachada distinto de cada bloque dentro de un sólido capaz determinado. El conjunto edificatorio tiene una edificabilidad máxima, que podrá repartirse entre los cuatro bloques respetando siempre las alineaciones en planta baja y la obligación de construir seis plantas altas.

4 Ampliar los espacios libres junto a la Estación de Lamiako, con la previsión de crear un equipamiento en este emplazamiento.

5 Mantenimiento del trazado del bidegorri a lo largo de la calle Langileria en paralelo con la acera.

La superficie destinada a viviendas y locales se eleva a 20.286 m² construidos.

No contabilizan a efectos de cómputo de aprovechamiento los equipamientos previstos en el área, por tener todos ellos carácter no lucrativo.

El coeficiente de edificabilidad lucrativa o coeficiente de techo según la terminología del PGOU resulta ser de:

$$20.286 \text{ m}^2 \text{ construidos} / 13.214 \text{ m}^2 \text{ de suelo con derechos} = 1,53 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

A efectos de comparar la solución propuesta con las edificabilidades reguladas en el artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, y partiendo de la base de que la superficie total del Area es de 23.425 m² y los Sistemas Generales ocupan 4.329 m². resulta lo siguiente:

$$23.425 \text{ m}^2 - 4.329 \text{ m}^2 = 19.096 \text{ m}^2 \text{ de superficie de referencia.}$$

$$20.286 \text{ m}^2 \text{ construidos} / 19.096 \text{ m}^2 = 1,06 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$



3 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y CUANTIAS MINIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGUN TIPO DE PROTECCIÓN.

La ordenación propuesta tiene una superficie construida de 20.286,00 m²., repartida entre 18.700 m² construidos de vivienda y 1.586 m² construidos de locales. El reparto de esta edificabilidad se hace del siguiente modo:

| USO | NUMERO ORIENTATIVO DE VIVIENDAS | SUPERFICIE CONSTRUIDA |
|---------|---------------------------------|-----------------------|
| VL | 136 | 11.220 (60% s/18.700) |
| VPO | 46 | 3.740 (20% s/18.700) |
| VTM | 46 | 3.740 (20% s/18.700) |
| Locales | --- | 1.586 |
| SUMA | 228 | 20.286 |

El número de viviendas tiene carácter orientativo, pudiendo oscilar en un \pm 20%, siempre y cuando se cumplan los porcentajes de reparto de superficie señalados entre los tres usos residenciales.

En consecuencia, se cumplen los estándares de reserva del 20% de edificabilidad residencial para VPO y otro 20% para VTM de régimen especial a efectos de cumplir lo señalado en el artículo 80 y Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006.

Se remite a la futura redacción de un Plan Especial la concreción de los espacios destinados específicamente a cada uno de los tres usos residenciales determinados en el cuadro anterior.

4 ESTANDARES MINIMOS PARA LA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

La LSU establece los siguientes estándares mínimos para la reserva de terrenos destinados a sistemas generales y locales:

| | |
|----------------------------------|---|
| SISTEMAS LOCALES | 10X20.286/25=8.114 m ² de suelo |
| SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES | 15% s/(23.425-4.329) m ² =2.864 m ² de suelo |
| APARCAMIENTOS | 0,5x20.286/25=406 plazas<336 (en garaje)+120 (en calle)= 456 |
| EQUIPAMIENTOS PRIVADOS | 1x20.286/25=811 m ² construidos<1.586 m ² locales comerciales |

Modificación Puntual del Plan General en el Area 14-C (Earle). Aprobación Definitiva. Noviembre 2010.

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| ARBOLES | 228<230 |
| SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES | 116X100X5/25 = 2320 |

Mientras que el estándar para el sistema general de espacios libres se cumple, el mínimo que fija la LSU para sistemas locales es de 8.114 m² de suelo. Las previsiones del expediente, reflejadas en el plano n° 7, muestran que la suma de sistemas locales de espacios libres y equipamientos públicos asciende a:

$$1.442 + 4.749 = 6.191 \text{ m}^2$$

La diferencia entre la exigencia de la LSU y las previsiones del expediente de modificación asciende a:

$$8.114 - 6.191 = 1.923 \text{ m}^2, \text{ de sistemas locales de espacios libres.}$$

Teniendo en cuenta las características de esta promoción inmobiliaria, con unas fuertes cargas de urbanización, y con un exceso de sistemas generales de espacios libres a corta distancia (parques de Artaza y Pinosolo), se ha considerado conveniente valorar el defecto de sistemas locales en la cantidad de 24.000 €, que se abonarán cuando se apruebe definitivamente el proyecto de equidistribución de cargas y beneficios.

5 RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

De acuerdo con el artículo 105 de la LSU, el planeamiento general que se modifica debe disponer en el propio ámbito de la modificación de una dotación de sistema general de zonas verdes y espacios libres a razón de 5 m²/habitante. En nuestro caso esta reserva es de

$$116 \times 100 \times 5 / 25 = 2.320 \text{ m}^2$$

6 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

La Ley 2/06 establece un estándar de alojamientos dotacionales que se cuantifica en 1,5 m² por cada 100 m² de techo de uso residencial. El resultado que se obtiene de la aplicación de este estándar figura en el cuadro siguiente:

Modificación Puntual del Plan General en el Area 14-C (Earle). Aprobación Definitiva. Noviembre 2010.



| AREA | EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL | SUPERFICIE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES |
|------|--------------------------------|--------------------------------------|
| 14C | 18.700 | 187x1,5=280 |

La ordenación del sector de Leioandi contempla la creación de una parcela destinada a equipamiento público que el Ayuntamiento ha decidido destinar a alojamientos dotacionales, sin que esté definido todavía si la promoción de los mismos corresponderá al Gobierno Vasco o al Ayuntamiento. Esta parcela tiene asignada una superficie construida sobre rasante de 3000 m², y en ella quedó residenciada una reserva de 390 m² que corresponde a la reserva de alojamientos dotacionales correspondiente a las Areas 37 y 45, aprobadas definitivamente en sesión plenaria de fecha 29.07.09. El remanente asciende por tanto a

$$3.000-390= 2.610 \text{ m}^2$$

Sobre este resto se aplica la reserva correspondiente al expediente del Area 14C, quedando por tanto un remanente que se destinará a próximas promociones de:

$$2.610-280= 2.330 \text{ m}^2$$

7 NORMATIVA DEL AREA MODIFICADA

ORDENANZA DEL AREA 14 C (EARLE)

1. DATOS GENERALES DEL AREA.

Número del Area 14C
Denominación Earle
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 23.425 m². (1)
Superficie de Sistemas Generales 4.329 m². (2)

- (1) Aunque en la ficha actual se indican 23.191 m², recientes mediciones más exactas cuantifican la misma en 23.425 m².
(2) Aunque en la ficha actual se indican 5.821 m², recientes mediciones más exactas cuantifican la misma en 4.329 m².

2. RÉGIMEN DE USOS.

Uso característico:

5.2 Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados.

2. Comunicaciones en todas sus categorías.
3. Infraestructuras en todas sus categorías.
4. Equipamientos en todas sus categorías.
5. Residencial en todas sus categorías.

6.1 Oficinas.

6.2 Comercial al por menor.

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.

7.1.2. Industria compatible con la vivienda.

7.2 Almacén compatible con la vivienda.

8. Espacios libres en todas sus categorías.

Los usos autorizados distintos del residencial se limitan a las plantas baja y primera, se autoriza también el uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante.

Usos prohibidos.

1. Actividades primarias en todas sus categorías.
- 6.3 Comercio concentrado.
- 7.1.3 Industria no compatible con la vivienda.
- 7.1.4 Otras industrial.
- 7.3 Almacén incompatible con la vivienda.

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA.

2.6 Garaje en planta baja.....0,00
4. Equipamiento privado.....0,40
5. Residencial (Vivienda libre)1,00



| | |
|---|------|
| 5 Residencial (VPO)..... | 0,30 |
| 5 Residencia (VTM)..... | 0,60 |
| 6.1 Oficinas..... | 0,40 |
| 6.2 Comercio por menor..... | 0,40 |
| 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda..... | 0,40 |
| 7.1.2 Industria compatible con vivienda..... | 0,40 |
| 7.2 Almacén compatible con vivienda..... | 0,40 |

Los coeficientes de valor respecto al uso tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Coefficiente de techo..... 1,53 m²/m²
 Aprovechamiento tipo..... 1,15 m²/m², referido al uso característico de vivienda libre.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Existe un conjunto formado por cuatro cuerpos de edificación diferenciados en plantas altas que viene definido como edificación impuesta y queda recogido en los planos de ordenación.

Este conjunto tiene una superficie edificable de 20.286 m²., una altura máxima de B+6 y un número orientativo de viviendas que se eleva a 228.

Por otra parte, se han de cumplir las siguientes condiciones:

1 Se permiten los vuelos en la edificación, entendiéndose como tales los cuerpos cerrados que se proyecten fuera del contorno de las plantas 1 a 6 denominado "alineación máxima". El saliente máximo de los vuelos será de 2 m. Los cuerpos volados tienen la misma consideración que el resto de los cuerpos de edificación a efectos de cómputo de la edificabilidad. Los vuelos se autorizan solamente en los frentes a la calle Langileria, y no en los testeros laterales ni en la fachada al metro. Las alineaciones del edificio de equipamiento colindante con el bloque de viviendas serán máximas, pero no obligatorias.

2 La edificabilidad permitida por el planeamiento es inferior a la superficie construida que resulta de computar el contorno máximo autorizado. Por este motivo el proyecto de cada uno de los bloques resolverá mediante una ordenación de volúmenes adecuada la transición entre las alineaciones en planta baja, que son obligatorias, y las alineaciones en planta de ático. Los

retranqueos y cuerpos volados darán lugar a una ordenación de volúmenes que individualice cada uno de los cuatro bloques, evitando la repetición.

3 Cada uno de los cuatro bloques tendrá un tratamiento de fachada diferente a los demás tanto en volumetría como en materiales.

4 Las terrazas, balcones y vuelos abiertos computan al 100% de su superficie. No computan las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES.

Se delimita una sola unidad de ejecución que abarca la totalidad del área.

7. NUMERO DE PLAZAS DE GARAJE

Se fija un estándar de 1,5 plazas de garaje por vivienda.

8. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se establece el sistema de concertación. En el supuesto de no cumplirse los plazos para el derribo señalados en el convenio urbanístico a formalizar con la empresa Buesa que se anexa al expediente, el Ayuntamiento de Leioa aplicará de forma inmediata la gestión por el sistema de expropiación.



8 CUADROS DE DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

CUADRO N° 1: SUPERFICIES DEL AREA

| | Totales | | | | |
|---------------------------------------|--------------|-----------------|---------------|---------------|--------------------------|
| Sistemas generales existentes | 4.329 | | | | (A) |
| Sistemas generales nuevos | ----- | | | | |
| Total Sistemas Generales | 4.329 | | | | (B) |
| | Vial | Espacios libres | Equipamientos | Totales | (C) |
| Sistemas locales existentes | 4.127 | 1.755 | --- | 5.882 | 5.882 |
| Sistemas locales en proyecto | 2.303 | 2.007 | 4.749 | 9.059 | |
| Total Sistemas Locales | 6.430 | 3.762 | 4.749 | 14.941 | (D) |
| Resto de superficie (Dominio Privado) | | | | | (E)=(F)-(B)-(D) 4.155 |
| Superficie total del Area | | | | | (F) 23.425 |
| Superf. suscept. de aprovechamiento | 13.214 | | | | (G)=(F)-(A)-(C) |

CUADRO N°2: EDIFICABILIDADES

| | USO | | | NO RESIDENCIALES | TOTAL |
|---------------------------------|--------|-------|-------|------------------|--------|
| | V.L. | VPO | VTM | | |
| Superficie | 11.220 | 3.740 | 3.740 | 1.586 | 20.286 |
| Coefficiente | 1 | 0,3 | 0,6 | 0,4 | |
| Aprovechamiento referido a V.L. | 11.220 | 1.122 | 2.244 | 634 | 15.220 |

Coefficiente de techo: $20.286 \text{ m}^2 \text{ c} / 13.214 \text{ m}^2 = 1,53 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Aprovechamiento tipo: $15.220 \text{ m}^2 \text{ c} / 13.214 \text{ m}^2 = 1,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, referenciado al uso de vivienda libre.

9 NORMATIVA ACTUAL

9. DATOS GENERALES DEL AREA.

Número del Area 14C
 Denominación Earle
 Uso global y calificación Residencial
 Superficie del área 23.191 m²(¹)
 Superficie de Sistemas Generales 5.821 m².

10. RÉGIMEN DE USOS.

Uso característico:

5.2 Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados.

6. Comunicaciones en todas sus categorías.
7. Infraestructuras en todas sus categorías.
8. Equipamientos en todas sus categorías.
9. Residencial en todas sus categorías.
- 6.1 Oficinas.
- 6.2 Comercial al por menor.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
- 7.2 Almacén compatible con la vivienda.
8. Espacios libres en todas sus categorías.

Los usos autorizados distintos del residencial se limitan a las plantas baja y primera, se autoriza también el uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante.

Usos prohibidos.

2. Actividades primarias en todas sus categorías.
- 6.3 Comercio concentrado.
- 7.1.3 Industria no compatible con la vivienda.
- 7.1.4 Otras industrial.
- a. Almacén incompatible con la vivienda.

11. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA.

2.6 Garaje en planta baja 0,00
 4. Equipamiento privado 1,09
 5. Residencial (Vivienda libre) 1,00
 5 Residencial (VPO) 0,20(¹)
 6.1 Oficinas 1,16
 6.2 Comercio por menor 1,53
 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 1,08
 7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,08

