



**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 DESCRIPCION DE LA SOLUCION 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:

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

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

