

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE LEIOA EN EL ÁMBITO DE
SALTUENA - LEIOA**



EUROCIS INMUEBLES 10 SL

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 3 de Noviembre de 2010

NOVIEMBRE DE 2010

TEXTO 4 REFUNDIDO. APROBACION DEFINITIVA CON MEDIDAS AMBIENTALES



INDICE

- A.- MEMORIA.
 - A.1.- INTRODUCCIÓN.
 - A.2.- PROMOTOR.
 - A.3.- ANTECEDENTES.
 - A.4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA.
 - A.5.- ALCANCE.
- B.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
 - B.1.- INTRODUCCIÓN.
 - B.2.- EL SUELO. SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL.
 - B.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE LEIOA.
 - B.4.- INSTALACIONES EXISTENTES.
- C.- DETERMINACIONES DEL PGOU QUE SE MODIFICAN.
- D.- PLAN DE ETAPAS.
- E.- ESTUDIO ECONOMICO – FINANCIERO.
- F.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 - F.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN (PLAN GENERAL)
 - F.2.- PLANOS DE ORDENACION DEL PLANEAMIENTO (PGOU MODIFICADO).

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 26 de Noviembre de 2010



A.- MEMORIA

A.1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto modificar puntualmente las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa (Bizkaia) en el ámbito de Saltuena (Zaltune en la denominación anterior), ya que, en el desarrollo del proyecto de urbanización del sector, por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Bizkaia, se ha exigido incorporar al ámbito una mayor cantidad de suelo, de forma tal que se posibilite la construcción de unos carriles de aceleración y desaceleración más largos de los inicialmente previstos.

Dada la clasificación de este ámbito, como Suelo Urbanizable No Programado, requirió de la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística, para el posterior desarrollo del mismo a nivel de ordenación en conjunción con el municipio de Erandio, un Plan Parcial de Ordenación, desarrollado de forma simultánea entre los dos ayuntamientos afectados, y un proyecto de urbanización y equidistribución.

La alteración, o el incremento de suelo al sector, o dicho de otra manera, la incorporación de suelo al proceso de urbanización, cuya clasificación difiere de la del sector (parte de suelo no urbanizable, y parte de sistemas generales de espacios libres), obliga, o comporta la necesidad de modificar el plan general de Leioa y las NNSS de Erandio, para convertir suelos no previstos en sus planeamientos, en suelos incorporados al proceso urbanístico. Adicionalmente, será necesario igualmente readaptar el plan parcial tramitado por los dos municipios para la totalidad del sector Saltuena de Leioa y Sector Z de Erandio

A.2.- PROMOTOR.-

Actúa como promotor de la presente modificación Puntual del PGOU de Leioa, en el ámbito de Saltuena, la mercantil "Eurocis Inmuebles 10, S.L.", que aglutina la propiedad de la mayoría del ámbito afectado.

A.3.- ANTECEDENTES.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Leioa fue aprobado definitivamente mediante Orden Foral del Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia 360/1999, de 7 de julio, rectificada por la Orden Foral 784/1999, de 17 de diciembre. Esta aprobación definitiva dejó en suspenso, entre otros, el suelo urbanizable no programado de Zaltune, ahora denominado como Saltuena.

Mediante Orden Foral 695/2001, de 9 de noviembre, publicada en el BOB nº 225, de 23 de noviembre de 2001 se declaró la ejecutoriedad del Plan General en las áreas que habían quedado suspendidas, si bien para Zaltune la ordenación definitiva se fijó mediante Orden Foral nº 155/2002 de 22 de febrero, anunciada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 48, de 8 de marzo de ese mismo año. La normativa urbanística se publicó en el B.O.B nº 139, de 22 de julio de 2002, lo que implicó la entrada en vigor, a todos los efectos, del indicado Plan General para este ámbito.

Estando clasificado el sector Saltuena como suelo urbanizable no programado, se tramitó por el Ayuntamiento de Leioa el Programa de Actuación Urbanística, que fue definitivamente aprobado por la Diputación Foral de Bizkaia mediante Orden Foral 135/2004, de 29 de enero, cuya normativa se publicó en el B.O.B. nº 143, de 27 de julio de 2004, por lo que el Sector se convirtió en suelo urbanizable programado.

Por otro lado, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio, relativa al sector Z de Erandio, fue aprobada definitivamente mediante Orden Foral de la Diputación Foral de Bizkaia 1302/2003, con fecha 24 de noviembre, publicada en el B.O.B. nº 240, de 16 de diciembre de 2003, estando su normativa publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 155, de 12 de agosto de 2004.



En desarrollo de la ordenación general anteriormente citada, se ha tramitado el correspondiente Plan Parcial, que ha sido aprobado definitivamente por la Diputación Foral de Bizkaia mediante Orden Foral del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo 179/2005, de 9 de febrero, anunciada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 38, de 24 de febrero de 2005, estando publicada su normativa en el BOB nº 223, de 23 de noviembre de 2005.

Con posterioridad a estas actuaciones se inició la ejecución del Sector mediante la tramitación del Proyecto de Urbanización y Reparcelación, que a fecha de hoy no han sido aún aprobados definitivamente debido a la necesidad de tramitar el presente documento para adaptar la configuración del Sector a las exigencias derivadas de la autorización foral para la conexión con la carretera foral colindante que requiere incorporar a la actuación una mayor superficie de terreno.

A.4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA.

La justificación y conveniencia de la oportunidad de tramitar el presente documento de modificación del PGOU de Leioa deriva de la necesidad de incorporar el suelo necesario para el desarrollo de la conexión del sector con la carretera foral de acceso a la Universidad del País Vasco (carretera foral BI-3731), así como de ampliar los suelos necesarios para la conexión del sector con el resto de los caseríos que circundan el ámbito. De igual manera, Erandio necesita modificar puntualmente sus NNSS para permitir ampliar el carril de deceleración de la carretera de subida a la UPV, así como adecuar el acceso a la casería que colinda con el nuevo vial de acceso al sector.

Mediante Orden Foral 2014/2007, de 20 de marzo, el Departamento de Obras Públicas y Transportes de la Diputación Foral de Bizkaia otorgó la autorización para la ejecución de las obras de urbanización en el Sector Saltuena, y específicamente la conexión con la carretera foral BI-3731. El diseño del enlace viario con la carretera foral exige incorporar terrenos exteriores a la delimitación del Sector contenida en el planeamiento de Leioa y Erandio, por lo que se precisa tramitar la presente Modificación Puntual.

Al mismo tiempo se plantea incorporar en el ajuste de los límites del Sector los terrenos necesarios para garantizar un adecuado acceso a los caseríos del entorno desde la vialidad afectada por la ordenación.

La nueva delimitación por tanto se ajusta a los requerimientos impuestos desde Diputación al definir el enlace viario con la carretera foral como a la necesidad de conectar la nueva vialidad con los caseríos existentes en el entorno.

A.5.- ALCANCE

El alcance de la presente modificación en el término municipal de Leioa es muy limitado. Trata de incorporar al sector varias porciones de terreno que serán dedicadas a ampliar fundamentalmente la vialidad del sector. A los 117.835 m² que componen el sector en el término de Leioa, se le incrementan 8.148 m², de los que 2.526 m² son la ampliación del acceso a los caseríos colindantes en el este, 4.110 m² son la ampliación del carril de deceleración de la bajada de la Universidad (carretera foral BI-3137), y el resto, esto es 1.512 m² son los terrenos de acceso a la casería o vaquería ubicada al norte del sector junto al nuevo acceso elevado. En Erandio se incrementan 1.588 m², todos ellos correspondientes al carril de deceleración en sentido ascendente.

Los terrenos que se incorporan a la modificación del PGOU de Leioa tienen, en sus usos pormenorizados diversos fines. Todos ellos se destinarán a viales públicos, es decir, que nada pasa al dominio privado. Sin embargo, junto al carril de deceleración de la carretera foral, es preciso prolongar el sistema general del bidegorri inicialmente previsto.

Estos tres terrenos que ahora se incorporan al sector de Saltuena en Leioa, tienen en la actualidad, el primero y el tercero clasificación de no urbanizable y el segundo también en casi su totalidad, salvo una pequeña porción, que actualmente se encuentra incluida en la mancha de los espacios libres de uso público de la UPV, se trata de sistemas generales.



En desarrollo de esta modificación, y de la de las NNSS de Erandio, se tramitará una modificación puntual del Plan Parcial. Dado el escaso alcance de esta modificación, resulta innecesario reproducir los aspectos del planeamiento que no se ven alterados.

Con el fin de mantener la proporción edificatoria preexistente entre los propietarios se incrementa el volumen edificatorio del ámbito con arreglo a la ampliación de superficie que se realiza. Esta actuación permite incrementar la superficie del Sector, que en su integridad se destina a dotaciones públicas, sin menoscabar la edificabilidad de los propietarios afectados. Por otro lado, la porción de suelo hoy destinada a sistemas Generales de espacios libres de la UPV, se reubica dentro del sector, con el fin de no reducir la extensión de los mismos.

Por otra parte, la programación del Sector se ha realizado mediante un Programa de Actuación Urbanística cuyas determinaciones completan esta ordenación. La presente Modificación Puntual integra así en el Plan General las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística con objeto de su posterior desarrollo mediante Plan Parcial.

Aprobado Definitivamente
por el AYUNTAMIENTO PLENO
El 26 de Mayo de 2010



B.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

B.1.- INTRODUCCIÓN.

Reproduciremos los elementos esenciales del vigente planeamiento General de Leioa.

B.2.- EL SUELO. SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL

El presente ámbito se ubica al Este de Leioa, hasta el límite de este término municipal con el vecino municipio de Erandio, que a su vez lo hace limitar con una importante barrera física, cual es la carretera a la Universidad del País Vasco (carretera foral BI-3731)

La superficie afectada en el municipio de Leioa, objeto del presente instrumento de ordenación, es de **117.835 m²**, de forma marcadamente irregular, que linda:

. Por el Norte y por el Oeste, con en futuro vial de Santimami a la Universidad, y su enlace con la actual carretera a la Universidad del País Vasco (carretera foral BI-3731)

. Por el Este, con el municipio de Erandio, en el que se acoge la porción de este ámbito a desarrollar conjuntamente en Plan Parcial con dicho municipio; y

. Por el Sur, con la residencia de la tercera edad de Santimami.

Resulta destacable que en este ámbito se encontraba el edificio del hospital comarcal no concluido, cuyo derribo fue ejecutado en el 2006/2007.

B.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEIOA.

El Plan General de Ordenación Urbana de Leioa recoge el presente sector entre los definidos en su artículo 9.3.11 como "ámbitos de suelo urbanizable no programado". Centrándonos en las previsiones específicas del Plan General de Ordenación Urbana para el ámbito de Zaltune, el artículo 9.3.15 indica lo siguiente:

"Artículo 9.3.15.- Ambito de Zaltune.-

1.- DATOS GENERALES

Número de Ámbito	39
Denominación	Zaltune
Uso Global y calificación	Terciario
Superficie Total	117.835 m ² .
Sistemas generales adscritos	1.244 m ² .
Sistemas generales existentes	2.224 m ² .

Ámbito situado sobre el edificio del hospital comarcal no concluido y limitado por la subida de la Universidad, geriátrico de Santimami y el vial proyectado de Mendibide a la Universidad.

Superficie total excluidos Sistemas Generales 114.387 m².

2.- APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

Su edificabilidad no superará los 0,60 m²/m².

3.- RÉGIMEN DE USOS

Uso Característico;

Terciario



6.1.- Oficinas, como mínimo el 30% de la edificabilidad del sector. El uso de oficina ocupará una superficie tal que, sumando al uso comercial, suponga una proporción igual o superior al 50% de la edificabilidad del sector.

6.2.- Comercial al por menor y 6.3.- Comercial de carácter concentrado, hasta un máximo, entre ambos del 20% de la edificabilidad del sector.

Sin perjuicio de que el Plan Parcial puede regular normas más restrictivas sobre este tema, el uso comercial al por menor únicamente puede desempeñarse en establecimientos que no superen los 2.000 m².

Queda excluida la implantación de un gran establecimiento comercial, concepto definido en el Decreto 58/2001, de 27 de marzo, del Gobierno Vasco, sobre implantación, modificación y ampliación de grandes establecimientos comerciales.

Usos autorizados:

2.- Comunicaciones en todas sus categorías, a excepción del uso de estaciones de suministro de carburantes.

3.- Infraestructuras en todas sus categorías.

4.- Equipamientos en todas sus categorías.

5.3.- Vivienda aneja.

5.4.- Residencia Comunitaria.

5.5.- Hotelero.

7.1.1.- Industria admitida dentro de la vivienda.

7.1.2.- Industria compatible con la vivienda.

7.1.3.- Industria no compatible con la vivienda.

7.2.- Almacén compatible con la vivienda.

7.3.- Almacén incompatible con la vivienda.

8.- Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos;

1.- Actividades primarias en todas sus categorías.

2.- Estaciones de servicio de carburante.

5.1.- Vivienda unifamiliar.

5.2.- Vivienda colectiva y V.P.O.

7.1.4.- Otras industrias.

4.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

El ámbito se desarrollará abarcando la totalidad de los terrenos señalados en la documentación gráfica.

Comprende, además de la superficie señalada dentro de Leioa, 30.000 m² aproximadamente, pertenecientes al municipio de Erandio. Por consiguiente, este ámbito se desarrollará conjuntamente con dicho municipio.



Los módulos mínimos de reserva para dotaciones cumplirán con los señalados en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

La conexión con la red viaria y de transporte es la graficada en los planos de ordenación pormenorizada (diseño urbano).

Las redes de servicio tendrán como mínimo las características señaladas en estas Normas, así como las establecidas para el suelo urbanizable programado.

B.4.- INSTALACIONES EXISTENTES

B.4.1.- Características naturales del ámbito.

El desnivel existente entre la esquina Oeste (cota 39) y el arroyo que discurre junto al vial de la Universidad (cota 23) se presenta con una pendiente homogénea. La topografía se encuentra alterada como consecuencia del derribo del antiguo hospital y su posterior relleno parcial con el escombros procedente de la obra.

B.4.2.- Infraestructuras y edificaciones existentes:

- Edificaciones existentes:

Dentro de los terrenos del ámbito encontramos diversas construcciones de poca entidad, caseríos y/o construcciones dedicadas al almacenamiento de útiles de labranza y trasteros, así como la custodia de animales domésticos. En alguno de ellos es posible que incluso moren personas.

- Encauzamiento arroyo de Lertutxe.-

Aguas arriba de la parcela existente existe el embalse de Lertutxe, este embalse dispone de un aliviadero que posteriormente discurre hacia la parcela en cuestión. Al entrar en los terrenos del ámbito de Zaltune discurre a cielo abierto, pasando posteriormente a entrar en una galería de medio punto, con lo que discurre soterrado en unos 350 metros. El arroyo cruza el ámbito de Norte a Sur, desapareciendo bajo la carretera foral de acceso a la Universidad (BI-3731). Este aliviadero acaba desembocando en el río Udondo, siendo necesario su incorporación como un sistema general hidráulico, sobre el que será necesario intervenir.

- Vialidad foral.-

Cruzando el ámbito de Zaltune en su parte Norte, y dentro del término municipal de Leioa, nos encontramos con la carretera foral BI-3731 de acceso a la Universidad. Así mismo y haciendo de barrera física, limitando el ámbito incluido en el termino municipal de Erandio en su parte Norte, Este y Sureste nos encontramos con esa misma carretera foral (BI-3731).

Es importante mencionar que los metros que define la ficha del área de Zaltune en el Plan General de Leioa como Sistema General Existente, se corresponde con los metros cuadrados de carretera foral incluidos dentro de los términos municipales de Leioa y Erandio respectivamente.

- Vialidad municipal.-

Conectando con la carretera foral (BI-3731) que sube a la Universidad, en sentido hacia la carretera de la Avanzada, existe un vial que desde el Norte del ámbito discurre por el lado Oeste de la misma hacia el Sur, para dar acceso a diversos caseríos y huertas diseminados por la zona. Este vial de sección estrecha, unos 4 metros, está asfaltado y conecta con diversas pistas existentes en la parcela que circunvalan el antiguo edificio del hospital civil.



La traza de este vial coincide sensiblemente con lo que será la futura traza del vial de acceso desde la conexión con el nuevo enlace a distinto nivel con la carretera foral BI-3731.

B.4.3.- Servicios existentes:

La cartografía del PGOU, dentro de la serie nº 11 de la misma, refleja el estado actual de las infraestructuras o dotaciones existentes y las futuras previstas para el entorno, infraestructuras que pasamos a describir:

- Red de Abastecimiento municipal.

Lindando al Norte, dentro de la parcela existente, siguiendo el camino asfaltado existente y coincidiendo sensiblemente con el trazado del que será el vial de acceso desde el enlace con la carretera de la Universidad, existe una red municipal de abastecimiento. Esta red está configurada como un ramal que viene de la red principal, más al Sur, para abastecer a varios caseríos existentes en la zona, y terminar al Norte junto al restaurante existente una vez atravesado el futuro enlace con la carretera de la Universidad. Por otro lado, existe en el PGOU el trazado del colector forzado Arriaga-Kurkudi, cuya traza se encuentra sobre la futura rotonda de enlace con el polígono de Santimami.

- Red de Alumbrado municipal.

Siguiendo el trazado del camino asfaltado mencionado anteriormente, existe una red de alumbrado municipal, la cual discurre tan sólo por ese camino principal y no por el resto de pistas existentes. Esta red, al igual que la del abastecimiento de agua, se verán afectadas por el trazado del vial de acceso, y posiblemente por las propias necesidades derivadas del propio sector 39 de Saltuena.

- Red de pluviales y saneamiento municipal.

Referente a canalizaciones de pluviales en el ámbito, tan sólo destacar las correspondientes a la propia carretera foral de acceso a la Universidad, la cual presenta un drenaje que coincide con su trazado longitudinal descendente. Esta red de diámetro 300 mm se verá afectada por la ejecución del enlace necesario para realizar el acceso al ámbito desde la carretera foral.

Otro colector existente es el proveniente del restaurante situado al Norte del futuro enlace con la carretera de la Universidad; éste atraviesa hacia el Sur hasta acometer el actual arroyo Lertutxe. Comienza siendo una tubería de hormigón de diámetro 300 mm para pasar finalmente a ser de PVC con diámetro 400 mm. este colector se verá afectado por la ejecución del enlace y por la canalización del arroyo Lertutxe.

Al margen de estas infraestructuras comprobables in situ, debe tenerse en consideración las previsiones contenidas en el propio PGOU, que quedan recogidas en la documentación gráfica del presente expediente.

- Red de energía eléctrica.

El plano 11.3, refleja los tendidos de Alta y media ubicados en el sector de Santimami.

A su vez, la programación de este suelo se ha efectuado mediante la aprobación del Programa de Actuación Urbanística que completa la ordenación del ámbito a efectos del Plan General con las determinaciones propias de su competencia. Dichas determinaciones no tienen una especial significación a los efectos de la presente modificación puntual del PGOU, motivo por el que no las reproducimos.



C.- DETERMINACIONES DEL PGOU QUE SE MODIFICAN.

C.1.- INTRODUCCION

En esta parte de la documentación se introducen las modificaciones que afectan al Sector 39 de Saltune.

"Artículo 9.3.15.- Ambito de Zaltune.-

1.- DATOS GENERALES

Número de Ámbito	39
Denominación	Zaltune
Uso Global y calificación	Terciario
Superficie Total	125.983 m ² .
Sistemas generales adscritos	3.133 m ² .
Parcela de SSGG según exigencia COPTV	1.154 m ² .

Ámbito situado sobre el edificio del hospital comarcal no concluido y limitado por la subida de la Universidad, geriátrico de Santimami y el vial proyectado de Mendibide a la Universidad.

Superficie total excluidos Sistemas Generales

122.849 m²- 1.154m² del nuevo SSGG según COPTV 121.695 m²

2.- APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

Su edificabilidad no superará los 0,60 m²/m² sobre superficie total de la actuación, excluidos sistemas generales.

3.- RÉGIMEN DE USOS

Uso Característico; Terciario

6.1.- Oficinas, como mínimo el 30% de la edificabilidad del sector. El uso de oficina ocupará una superficie tal que, sumando al uso comercial, suponga una proporción igual o superior al 50% de la edificabilidad del sector.

6.2.- Comercial al por menor y 6.3.- Comercial de carácter concentrado, hasta un máximo, entre ambos del 20% de la edificabilidad del sector.

Sin perjuicio de que el Plan Parcial puede regular normas más restrictivas sobre este tema, el uso comercial al por menor únicamente puede desempeñarse en establecimientos que no superen los 2.000 m².

Queda excluida la implantación de un gran establecimiento comercial, concepto definido en el Decreto 58/2001, de 27 de marzo, del Gobierno Vasco, sobre implantación, modificación y ampliación de grandes establecimientos comerciales.

Usos autorizados:

2.- Comunicaciones en todas sus categorías, a excepción del uso de estaciones de suministro de carburantes.

3.- Infraestructuras en todas sus categorías.

