MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN 2, 3, Y 4 DEL PERRI DE LAMIAKO Y TXOPOETA DE LEIOA.

Julio 2017

C/ Club, 1 (Oficinas), Dpto. 2
48930 Getxo Bizkaia
T: 94 480 09 53
www.trionslp.es

INDICE

MEMORIA

1 CONSIDERACIONES GENERALES..... 1

1.1 INTRODUCCIÓN..... 1
1.2 INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN 2
1.3 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN..... 2

2 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. 3

2.1 TRASVASE DE EDIFICABILIDAD ENTRE LAS DIVERSAS ÁREAS DE ACTUACIÓN..... 3
2.2 REORDENACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN 4..... 3
2.3 CAMBIO DE SECCIÓN VIARIA..... 6

ORDENANZA DEL AREA DE LAMIAKO-TXOPOETA

PLANOS

MEMORIA

1 Consideraciones Generales

1.1 Introducción.

El Plan Especial de Rehabilitación Integrada de los barrios de Lamiako y Txopoeta de Leioa fue aprobado definitivamente mediante Orden Foral del Departamento de Urbanismo de 3 de junio de 2003, siendo publicada la normativa en el Boletín Oficial de Bizkaia el 9 de octubre de 2003 una vez subsanadas unas correcciones fijadas en el acuerdo de aprobación definitiva.

De las previsiones contempladas en el PERRI, organizadas en cinco Áreas de Actuación, se encuentran ejecutadas las número 1 y 5, habiéndose realizado parcialmente la 2, de la que se han construido las plantas bajo rasante común para los tres edificios previstos y uno de estos últimos (el 2.3).

Posteriormente, en julio de 2010, se tramitó una Modificación Puntual del PERRI de los barrios de Lamiako y Txopoeta motivada en tres cuestiones:

- Reajuste de los perfiles y de los límites del sector
- Reajuste de las alineaciones
- Reordenación urbanística de la zona de actuación 4

Por otro lado, y con carácter general, el ayuntamiento de Leioa ha realizado una modificación del PGOU en el año 2012 relativa a la forma de computar la edificabilidad de los edificios residenciales, de tal forma que los elementos comunes de los mismos quedarían exentos a efectos de dicho cómputo. Esta determinación ha provocado que en ciertos ámbitos de ordenación resulte difícil o imposible la ejecución del 100% de la edificabilidad asignada por el planeamiento, como ocurre en el caso que nos ocupa, al estar delimitados en el PERRI las envolventes máximas de los futuros edificios.

En este sentido, se propone la elaboración de una nueva Modificación Puntual del PERRI que contemple los ajustes necesarios en la ordenación de parte de sus determinaciones con los que conseguir los siguientes objetivos principales:

1. Dar cabida en una nueva ordenación urbanística a la edificabilidad aplicable de acuerdo con la nueva fórmula de cómputo aprobada por el Ayuntamiento, actualmente no ejecutable con las condiciones establecidas en el PERRI.
2. Reestudio de las alineaciones, rasantes y alturas de la edificación, y si fuera preciso, delimitación de nuevas parcelas públicas y privadas.

El fin de la presente iniciativa será por tanto desarrollar todas las determinaciones necesarias para dar una solución de conjunto a toda el área y coordinar los diferentes aspectos a tener en cuenta en la nueva propuesta.

1.2 Iniciativa de la Modificación

Por las razones expuestas, NEINOR HOMES, solicita la elaboración de la presente Modificación de la ordenación y parte de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de los barrios de Lamiako y Txopoeta de Leioa a la empresa TRION, Planes y Servicios, S.L.P.

1.3 Objeto y justificación de la Modificación

Según lo explicado en el primer punto, esta modificación trata de establecer las pautas que permitan realizar una propuesta que mejore las condiciones de aprovechamiento urbanístico del ámbito y su ordenación y encaje con las preexistencias adaptándose a los criterios de origen.

Dado el nivel de desarrollo del área de actuación 2, el edificio 2.3 ya ejecutado, el 2.2 con proyecto de ejecución tramitado para la solicitud de licencia, y el 2.1 con una capacidad relativa para absorber incrementos de volumen al estar adosado a otro ya existente; el edificio del área de actuación 3, delimitado por elementos fijos como puede ser la medianera a la que hay que adosarlo y la altura de esta y edificios existentes colindantes; nos lleva a centrar el ajuste de las edificabilidades exclusivamente en el área de actuación 4.

En esta modificación se aprovecha para incorporar nuevos criterios que surgen fruto de legislación posterior a la redacción del PERRI como es la regulación de los impactos sonoros y la calidad ambiental del espacio público (DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco). Concretamente, se ha previsto espacio para permitir la implantación de una pantalla acústica en el límite de la línea del Metro para conseguir unos parámetros de calidad admisibles en las calles y plaza pública prevista.

Se contemplan otros ajustes como es el redimensionamiento de la sección de la calle Langileria de modo que permita cómodamente dar continuidad al carril bici ya existente en varios tramos de esta calle.

Puesto que los condicionantes de partida para el área de actuación 4 vienen fijados por la Modificación del PERRI aprobada en el año 2010, será éste el documento de referencia sobre el que se ajustarán los cambios.

Para ello, se han mantenido diversos contactos con los técnicos municipales con los que se han ido definiendo los criterios básicos de la propuesta.

2 Justificación de la solución adoptada.

La Modificación se apoya en cada uno de los criterios descritos genéricamente en el apartado anterior, detallándose a continuación cada uno de ellos.

2.1 Trasvase de edificabilidad entre las diversas áreas de actuación

La edificabilidad asignada por la modificación del PERRI del año 2010 estaba ajustada a las envolventes máximas establecidas en los planos de ordenación, pero al aplicar la nueva fórmula de contabilización de los aprovechamientos de acuerdo con la modificación del PGOU del año 2012, dicha edificabilidad, no tiene cabida dentro de las mismas. Por ello, se propone la reordenación de las envolventes de la actuación 4, de modo que sea capaz de acoger la edificabilidad asignada a ella misma y el exceso no ejecutable en los otros dos ámbitos pendientes de consolidar.

Teniendo en cuenta los proyectos ya ejecutados en el área de actuación 2 (edificios 2.2 y 2.3) se ha estimado el siguiente cuadro de edificabilidades manteniendo en cualquier caso el aprovechamiento total determinado en la modificación del PERRI del año 2010:

	Modificación 2010		Modificación 2017	
Actuación	Edif Locales m^2	Edif . Viviendas m^2	Edif Locales m^2	Edif . Viviendas m^2
2	910,00	7.500,00	745,00	6.365,00
3	90,00	1.300,00	60,00	1.210,00
4	600,00	11.727,63	795,00	12.952,63
	1.600,00	20.527,63	1.600,00	20.527,63

2.2 Reordenación del área de actuación 4

Se propone reordenar los espacios públicos y privados de la actuación 4 con el fin de posibilitar el trasvase de edificabilidad descrito en el apartado anterior.

Manteniendo los criterios compositivos del estado actual, es decir, tres edificios conformando una plaza pública rectangular, se establecen unas nuevas alineaciones y envolventes de los edificios residenciales. Se dispone a su vez, una franja de suelo privado adyacente a las fachadas interiores de dicha plaza, posibilitando la ocupación de las plantas bajas con usos comerciales o residenciales según la ordenación final que se implante.

Los edificios presentan alineaciones continuas entre sí, permitiendo en todos sus frentes o en los testeros que dan a la calle Langileria disponer de viviendas o locales comerciales.

Con el fin de mantener la superficie inicial de la plaza pública y dar cabida a la edificabilidad total, también se contemplan las siguientes acciones:

- Distribuir en dos áreas el suelo previsto en el PERRI como espacio público, una situada en el espacio conformado por la envolvente de los futuros edificios, y otra, el espacio libre que acompaña a la calle Lagileria frente a los edificios existentes con número de portal 26, 26ª, 26B y 34
- Los edificios 4.1 y 4.3 incrementan su altura en un ático con un retranqueo mínimo de 3 metros en todas sus caras con respecto a las alineaciones de fachadas.
- El edifico 4.2 contempla como novedad la posibilidad del uso comercial en planta baja y siete alturas más de uso residencial. La ampliación del uso comercial en el bloque 4.2 permitiría:
    - Elevar el uso residencial con respecto del talud trasero ganando altura.
    - Absorber el déficit de este uso de la actuación 2 y 3 y dar más flexibilidad a la hora de distribuir los posibles usos en planta baja.

Conviene aclarar, y en este sentido se describe con mayor detalle en el siguiente apartado, que se ha retranqueado el límite edificable en el lado que da frente a la calle Langileria en 1 metro y medio (1,5m) para permitir un ancho de acera mínimo de 3 metros y la colocación de una pantalla acústica vegetal junto a la valla del trazado del Metro.

De acuerdo con este esquema, el reparto de los usos pormenorizados de la actuación 4 queda de la siguiente manera comparado con respecto al estado actual:

	Estado actual m^2	Estado modificado m^2
Residencial	1.738,18	2.266,60
Espacios libres de dominio y uso público	1.783,25	1.783,95
Espacios libres de propiedad privada con servidumbre de uso público	1.770,26	951,79
Espacios libres de propiedad privada y uso privado	1.883,70	2.006,62
Zonas peatonales de dominio público	3.071,88	998,10
Bidegorri		371,59
Viario		1.737,02
Muro pantalla		131,60
Superficie total Área actuación 4	**10.247,27**	**10.247,27**

Suelo de propiedad privada	5.392,14	5.225,01
Suelo de dominio y uso público	4.855,13	5.022,26

La ordenación de los diferentes tipos de usos y la configuración de los suelos privados y públicos no se ven alterados sustancialmente. La superficie de la plaza pública no se reduce (aunque sí se distribuye en dos zonas), se sustituyen los frentes de los edificios en sus caras a la plaza de suelo libre de propiedad privada y servidumbre de uso público por suelo libre de titularidad y uso privado.

Por el contrario, debido al retranqueo de 1 metro y medio aplicado debido al cambio de sección de calle, y por tanto, mayor aproximación de la edificación al talud trasero, se propone la eliminación de la servidumbre de uso pública prevista en la anterior modificación del PERRI, entre la plaza y el camino de subida a Ondiz por la diferencia de cota resultante, asignándose el suelo comprendido entre las traseras de los edificios 4.1 y 4.2 y el camino de subida íntegramente como espacio libre de uso y titularidad privada.

Las dimensiones de las envolventes de los futuros edificios vienen reflejadas en los planos de ordenación considerándolas como alineaciones máximas.

Edificio	Estado actual		Estado modificado	
	Ancho	Largo	Ancho	Largo
4,1	16,5	29,57	25	32
4,2	13,47	55,28	14,5	46
4,3	16,5	29,57	25	32

2.3 Cambio de sección viaria.

Para dar cumplimiento a los objetivos fijados por el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y debido al impacto y servidumbre acústica que ocasiona el Metro a su paso por Lamiako, es preciso acometer una serie de medidas encaminadas a la reducción de impactos y obtener unos rangos de calidad ambiental en las nuevas áreas por desarrollar.

Tras consultas con los técnicos del ayuntamiento se ha establecido el criterio de prever la implantación de una pantalla acústica vegetal en el extremo sur del ámbito 4 en paralelo al trazado del ferrocarril. Para ello se reserva una ocupación en planta de 1 metro de ancho por la longitud del área de actuación.

Esta incorporación obliga a replantear la sección prevista en el PERRI, debiéndose retranquear o retirar 1,5 metros la línea de fachada de las futuras edificaciones para que tenga cabida el reparto de usos previsto en la calle.

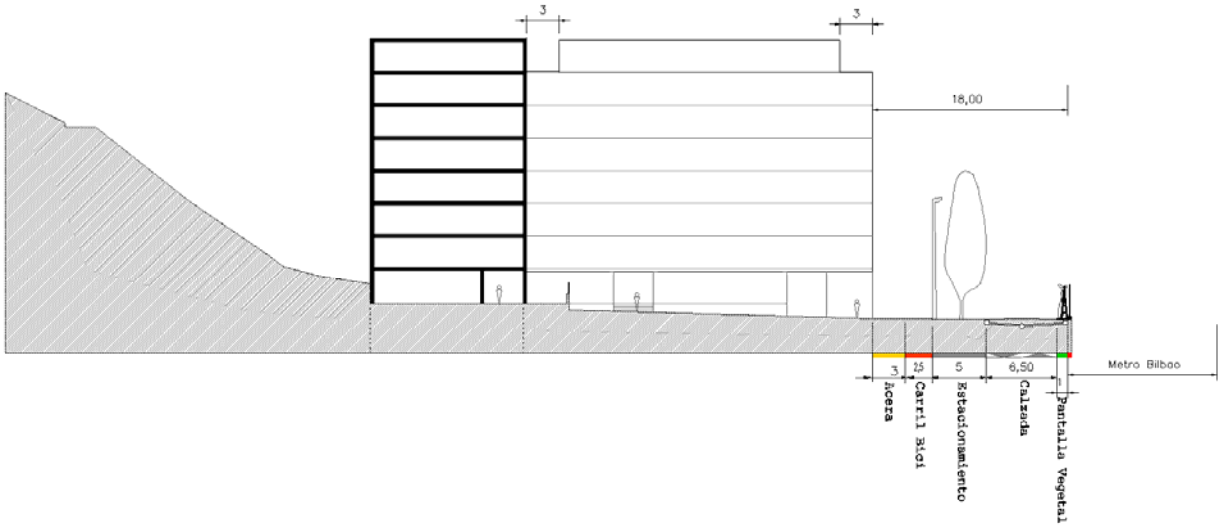
De esta forma, la nueva sección de calle resulta de la siguiente manera:

-	Pantalla acústica	1 metro
-	Doble carril viario	6,50 metros
-	Aparcamiento en batería	5 metros
-	Carril bici – Bidegorri	2,50 metros
-	Acera	3 metros
	Total	**18,00 metros**

Aunque la anchura teórica destinada a acera en la modificación del PERRI en su estado actual es de 2 metros, ésta se amplía hasta los 3 metros para garantizar un paso más cómodo.

Los aparcamientos en batería contarán con isletas cada cierto número de plazas, a convenir con los servicios técnicos municipales en el momento de redacción del proyecto de urbanización, en donde situar las farolas de alumbrado público y así permitir un paso libre de obstáculos por las aceras en los tramos más estrechos, correspondiéndose con los frentes de los edificios 4.1 y 4.3.

De forma esquemática y con el fin de facilitar la comprensión de la integración de la ordenación descrita se presenta a continuación una sección transversal del terreno.



Como consideración final, señalar que los parámetros generales de aprovechamientos residenciales y comerciales de la Modificación no se ven alterados con respecto al documento actual. Que los espacios de dominio público no sólo se mantienen sino que se ven incrementados en términos globales.

Se alteran con respecto al contenido de la ordenanza vigente:

- Los valores de las alturas de los edificios de la actuación 4.
- Se reajusta el párrafo relativo a la distancia de separación de los espacios libres privados con respecto a los taludes por no darse esta posibilidad, e incorporándose el principio de separación de 4 metros entre los taludes y la fachada trasera según la documentación gráfica que acompaña a esta modificación.

En el apartado siguiente se recoge la Ordenanza B1 del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de los barrios de Lamiako y Txopoeta una vez modificada.

Getxo, 18 de julio de 2017

Gabriel Chapa Prado
Arquitecto

ORDENANZAS

B1. ORDENANZA DEL AREA DE LAMIAKO-TXOPOETA

B.1.1. Ordenanza del Área de Lamiako-Txopoeta vacante

Las identificaciones de usos, definiciones de la ordenanza específica que se expone a continuación, son las contenidas en las ordenanzas generales del Plan General de Ordenación Urbana del Término de Leioa.

1.—Datos generales del Área

Número de Área: 14 B
Denominación: Lamiako-Txopoeta vacante
Uso global y calificación: Residencial
Superficie del Área*: 47.327,74 m^2
Sistemas locales existentes: 11.707,24 m^2
Superficie susceptible de aprovechamiento: 35.700,50 m^2
Sistemas generales: 0 m^2

* La totalidad de la superficie incrementadas en el ámbito del PERRI es de 1.620,02 m^2, con motivo de los reajustes producidos. Esta cifra no supera el límite establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, que es el 5% del ámbito delimitado en su día, que era de 45.707,72 m^2 totales.

2.—Régimen de usos

Uso característico:

- Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

- Comunicaciones en todas sus categorías.
- Infraestructuras en todas sus categorías.
- Equipamientos en todas sus categorías.
- Residencial en todas sus categorías.
- Oficinas.
- Comercial al por menor.
- Industria admitida dentro de vivienda.
- Industria compatible con vivienda, a excepción de talleres de reparación del automóvil o similares.
- 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:

- Actividades primarias en todas sus categorías.
- Comercial de carácter concentrado.
- Industria no compatible con vivienda.
- Otras industrias.
- Almacén incompatible con vivienda.
- Taller de reparación del automóvil o similares.

3.—Condiciones urbanísticas

Coeficiente de techo usos lucrativos: ..... 1,283 m^2/m^2 (45.814,45:35.700,50).
Aprovechamiento tipo ..... 0,871 m^2/m^2 de uso de vivienda libre.

4.—Condiciones de la edificación

Existen nueve edificios definidos como edificación impuesta, recogidos en los planos de ordenación (diseño urbano), con las siguientes características:

Actuación	Sup. locales (m^2)**	Sup. viviendas (m^2)	Altura máxima	Nº de Viviendas
1*	303	5.893,82	B + 6	50
2	745,00	6.365,00	B + 5	75
3	60,00	1.210,00	B + 5	15
4	795,00	12.952,63	B+6+A / B + 7	113
5*	189	17.301	B + 6	(147 VPO+14 tasadas)
Subtotal	2.092,00	43.722,45		414
Total sup. viviendas+ locales		**45.814,45**		

* Las actuaciones 1 y 5 se encuentran ejecutadas

**Se permitirá su transformación parcial en vivienda total o parcial debidamente ponderado de acuerdo con los coeficientes establecidos en la "Modificación Puntual del PG de Leioa para la creación del Área de Rehabilitación Integrada Lamiako-Txopoeta" (Apartado 8, punto 3)

El número de viviendas tiene carácter orientativo, según lo establecido por la Ley 2/2006 de 30 de junio de, de suelo y urbanismo.

La distribución de usos tiene carácter orientativo a efectos de cálculo de aprovechamiento tipo.

Se permite trasvasar edificabilidades entre edificios de las actuaciones, justificando en las memorias que la suma de superficie sobre rasante total de 45.814,45 m^2 es la máxima de la actuación.

Los proyectos arquitectónicos evitarán que las viviendas tengan todas sus piezas habitables con orientación únicamente trasera.

En los espacios libres que se sitúan colindantes con la fachada trasera de la edificación la distancia entre ésta y el píe del talud será de al menos 4 metros.

La ubicación de las viviendas de protección pública (VPO) tiene carácter orientativo.

Se establece como estándar legal obligatorio una superficie de 15.886,38 m^2 construidos destinada a VPO, implicando una media de 94 m^2 construidos para cada vivienda.

$$\frac{15.886,38\ m^2}{169\ viv.} = 94,00\ m^2/viv.$$

En el proyecto de expropiación que se redacte al efecto, se indicarán las actuaciones en las que se localizan las viviendas de protección oficial.

5.—Ejecución de las actuaciones

La gestión urbanística se desarrollará a través de una única unidad de ejecución que abarcará la totalidad del área.

El sistema de actuación será el de expropiación mediante el procedimiento de Tasación Conjunta. Por el correspondiente procedimiento de concurso se adjudicará a una empresa concesionaria, la gestión del Área, obteniendo por expropiación la totalidad de la superficie susceptible de aprovechamiento (35.700,50 m^2), así como los bienes y derechos afectados.

6.—Unidades de diseño arquitectónico integrado

A efectos de conseguir un tratamiento homogéneo en aquellos edificios o agrupaciones de edificios que se considera son arquitectónicamente unitarios, se han definido en los planos de ordenación las unidades mínimas de diseño arquitectónico integrado.

En estas unidades debe realizarse, previamente a cualquier actuación edificatoria, un anteproyecto referido a todo el conjunto, que determine los siguientes aspectos básicos de su volumen arquitectónico:

- Tipología de vivienda.
- Actuación edificatoria mínima, incluso urbanización y parcela.
- Composición conjunta.
- Diseño de fachadas.
- Alineaciones y rasantes, y acotado general de dimensiones.
- Situación de portales.
- Tratamiento de los soportales y áreas libres sobre la edificación si las hubiera.
- Accesos a garajes integrados.

7.—Normativa de remisión

En todo aquello no especificado en la presente Ordenanza, se aplicaran con carácter supletorio las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

PLANOS

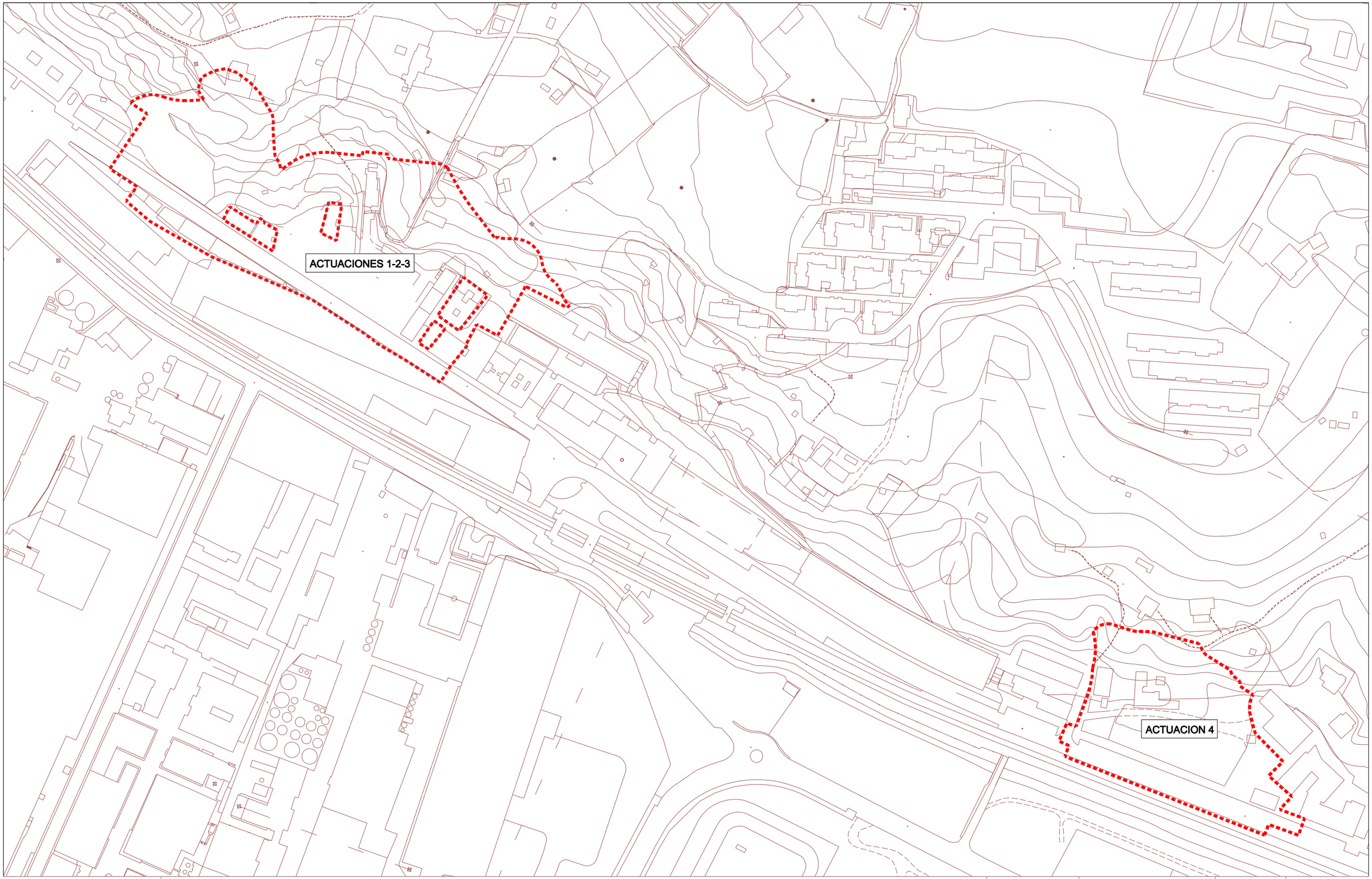
I.1. Situación

I.2. Ordenación del área de actuación 4. Estado actual

I.3. Alineaciones sobre rasante y condiciones vinculantes a la edificación. Estado actual

O.1. Ordenación del área de actuación 4. Estado modificado

O.2. Alineaciones sobre rasante y condiciones vinculantes a la edificación. Estado modificado



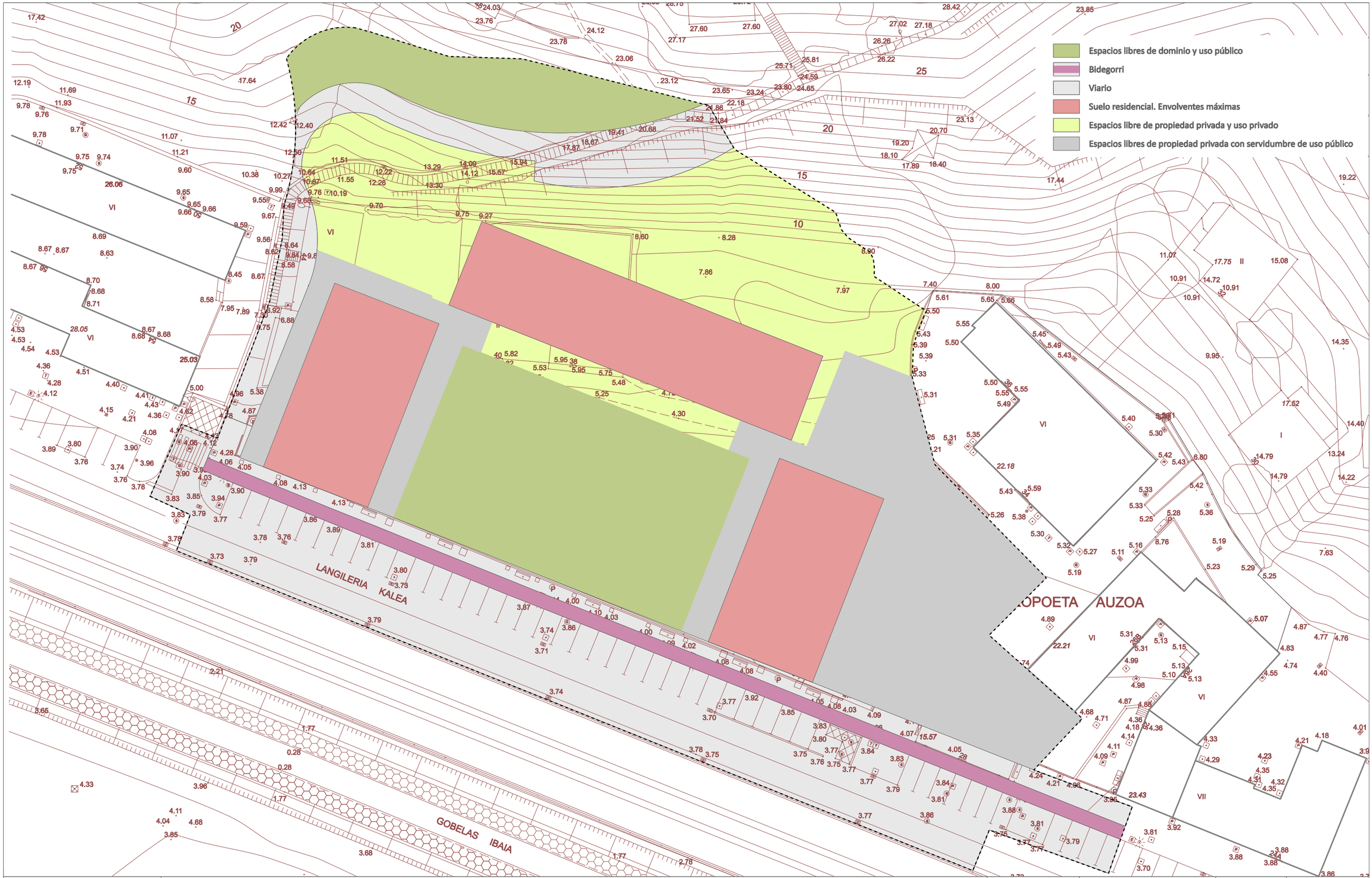
Trion
Planes y servicios S.L.P.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.R.R.I. DE LOS BARRIOS DE LAMIAKO Y TXOPOETA DE LEIOA

REORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN 2, 3 Y 4

Situacion Actuaciones 1-2-3-4

PROMOTOR :	DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL	ESCALA :	Nº PLANO:
Neinor HOMES	OCTUBRE 2016	1 / 2000	INF. 1.1



Trion
Planes y servicios S.L.P.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.R.R.I. DE LOS BARRIOS DE LAMIAKO Y TXOPOETA DE LEIOA

REORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN 2, 3 Y 4

Estado Actual Actuación 4

PROMOTOR :	DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL	ESCALA :	Nº PLANO:
Neinor HOMES	OCTUBRE 2016	1 / 500	INF. 1.2

Alineación máxima de vivienda

Límite Ámbito Txopoeta estado actual

Actuación	Sup. locales (m^2)	Sup. viviendas (m^2)	Altura máxima
1*	303	5.893,82	B + 6
2	910	7.500	B + 5
3	90	1.300	B + 5
4	600	11.727,63	B+6+A / B + 7
5*	189	17.301	B + 6
Subtotal	2.092,00	43.722,45	
Total sup. viviendas+ locales			**45.814,45**

* Las actuaciones 1 y 5 se encuentran ejecutadas

TERMINO DE LEIOA

PARQUE INFANTIL

LANGILERIA KALEA

GOBELAS IBAIA

TXOPOETA AUZOA

13.47

55.28

29.57

16.80

16.80

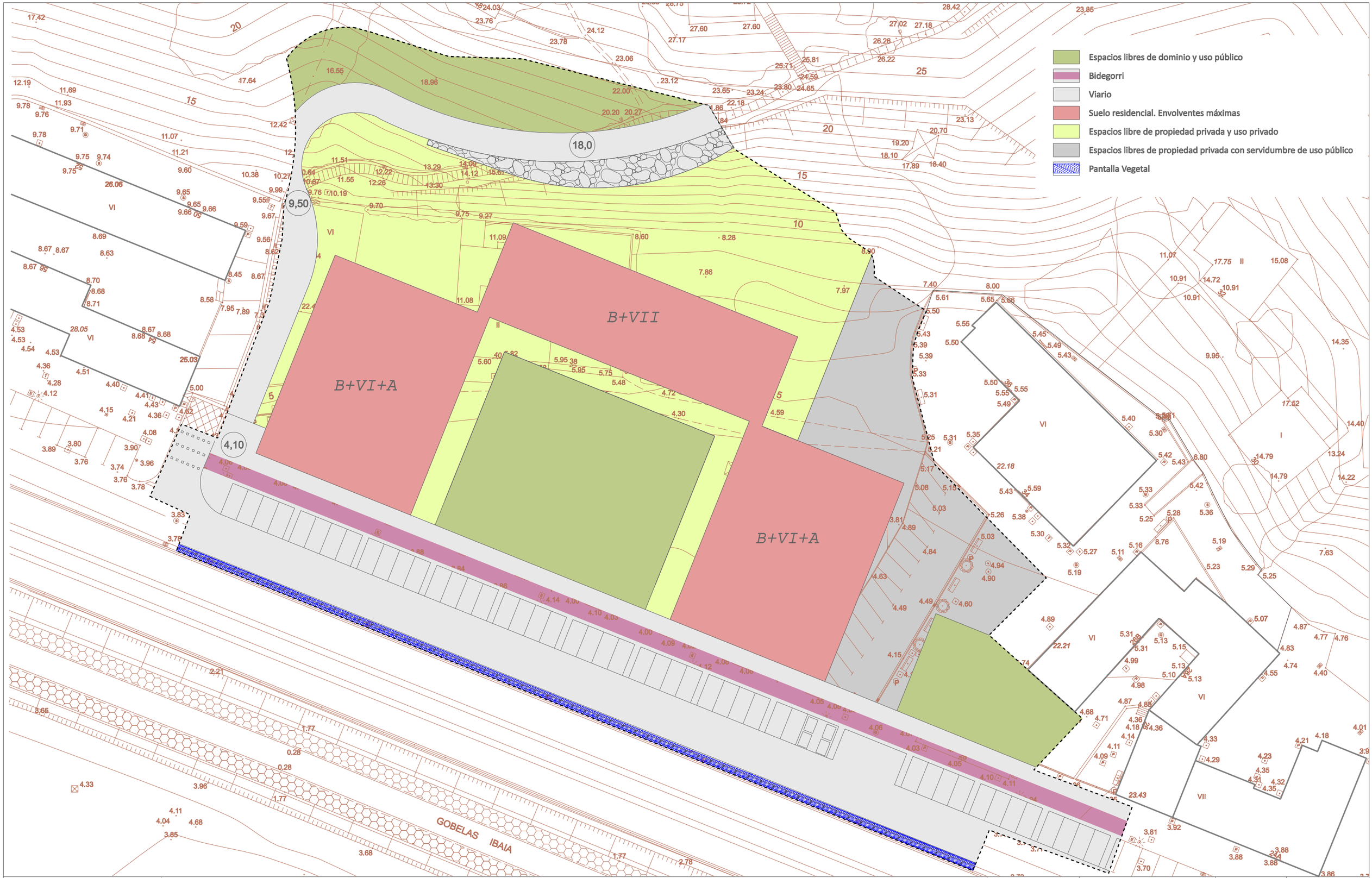
29.57

Trion Planes y servicios S.L.P.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.R.R.I. DE LOS BARRIOS DE LAMIAKO Y TXOPOETA DE LEIOA

REORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN 2, 3 Y 4 **Alineaciones Est. Actual Actuación 4**

PROMOTOR :	DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL	ESCALA :	Nº PLANO:
Neinor HOMES	OCTUBRE 2016	1 / 500	INF. 1.3



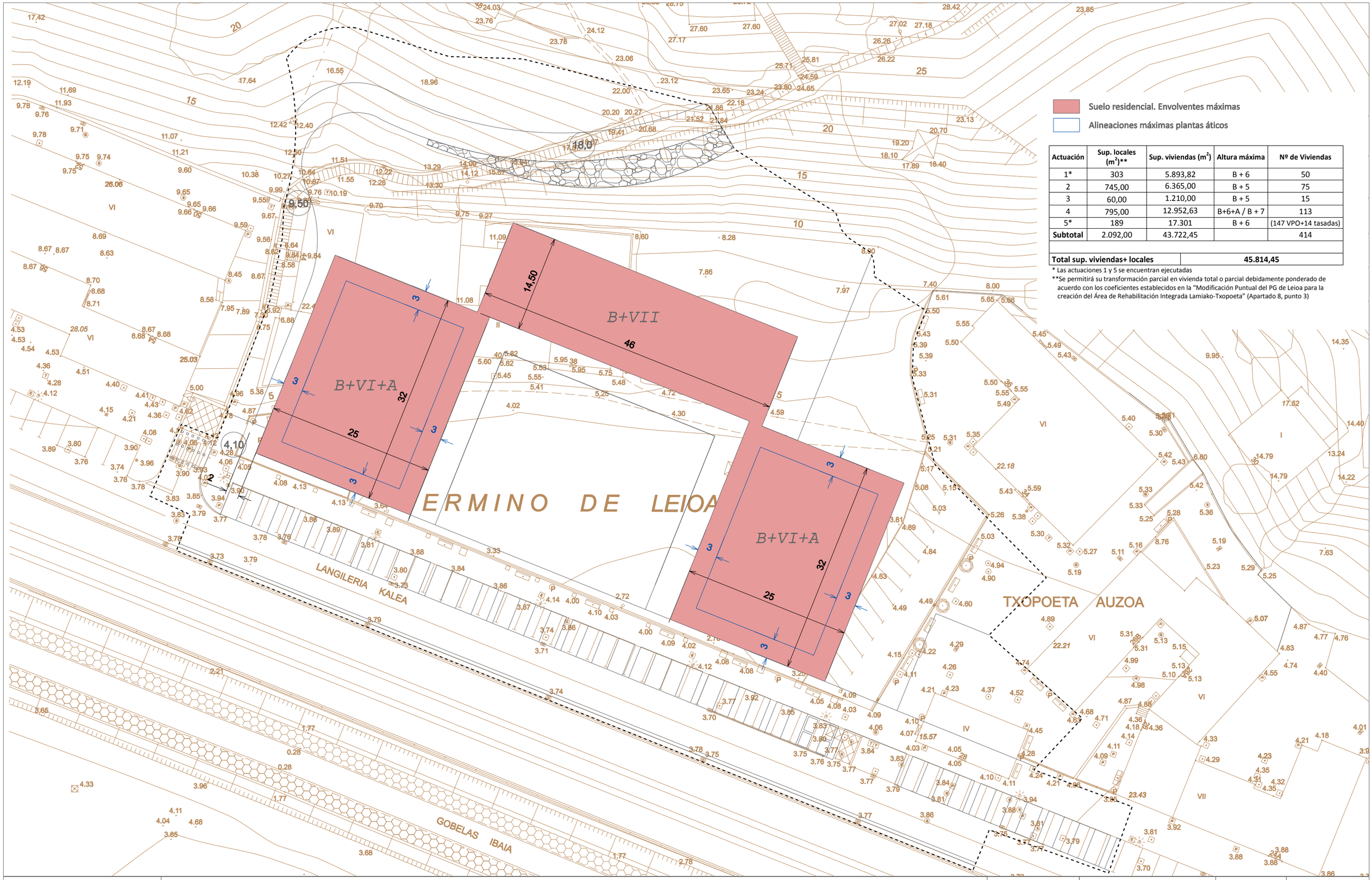
Trion
Planes y servicios S.L.P.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.R.R.I. DE LOS BARRIOS DE LAMIAKO Y TXOPOETA DE LEIOA

REORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN 2, 3 Y 4

Ordenación General Actuación 4

PROMOTOR :	DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL	ESCALA :	Nº PLANO:
Neinor HOMES	JULIO 2017	1 / 500	ORD. 2.1



Suelo residencial. Envolventes máximas

Alineaciones máximas plantas áticos

Actuación	Sup. locales (m^2)**	Sup. viviendas (m^2)	Altura máxima	Nº de Viviendas
1*	303	5.893,82	B + 6	50
2	745,00	6.365,00	B + 5	75
3	60,00	1.210,00	B + 5	15
4	795,00	12.952,63	B+6+A / B + 7	113
5*	189	17.301	B + 6	(147 VPO+14 tasadas)
Subtotal	2.092,00	43.722,45		414
Total sup. viviendas+ locales		**45.814,45**		

* Las actuaciones 1 y 5 se encuentran ejecutadas

**Se permitirá su transformación parcial en vivienda total o parcial debidamente ponderado de acuerdo con los coeficientes establecidos en la "Modificación Puntual del PG de Leioa para la creación del Área de Rehabilitación Integrada Lamiako-Txopoeta" (Apartado 8, punto 3)

TriOn Planes y servicios S.L.P.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.R.R.I. DE LOS BARRIOS DE LAMIAKO Y TXOPOETA DE LEIOA

REORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN 2, 3 Y 4 **Alineaciones propuestas Actuación 4**

PROMOTOR :	DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL	ESCALA :	Nº PLANO:
Neinor HOMES	JULIO 2017	1 / 500	ORD. 2.2