

SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LEIOA

1. ENCARGO

Se redacta la presente solicitud de inicio por encargo de Grupo Atucha S.L. con CIF B-95706800 y sita en la Alameda de Recalde número 36, 6º de Bilbao y Las Madres Dominicas Dueñas de Nuestra Señora de la Consolación de Salamanca, a la empresa ARRIARK S.L., con CIF B-95641957 y sita en la Gran Vía Don Diego López de Haro nº63Bis, 2º Dpto.3 de Bilbao, siendo el arquitecto Iker Arana Arri, colegiado nº3625 del COAVN autor principal.

2. OBJETO

El objeto de esta solicitud es cumplimentar lo establecido al efecto en el artículo 29 titulado “Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada” de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental.

3. ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Se somete la presente Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, teniendo en cuenta que, de conformidad con el artículo 6 “Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica” de la Ley 21/2013, dicha modificación no cumple los requisitos mencionado en el apartado 1 de dicho artículo, ya que, en primer lugar, los futuros proyectos para los que establece el marco de ordenación no comprenden en ninguno de los dos anexos 1 y 2 de proyectos sometidos a evaluación ambiental de la Ley anteriormente indicada.

Por otro lado, hay que entender que la alteración que establece la modificación puntual, queda perfectamente contenida en la definición de modificaciones menores del artículo 5 “Definiciones” de la Ley citada.

En consecuencia, se estima que es preciso someter la presente modificación puntual al ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada, ya que sin establecer modificaciones que establezcan afecciones ambientales significativas, la redacción del artículo 6 de la Ley 21/2013, no establece ninguna

posibilidad de sustraer las modificaciones de los planes urbanísticos a la aplicación de la evaluación ambiental estratégica, que en este caso se entiende debe ser la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEIOA

El ámbito de aplicación del presente expediente es el delimitado por las parcelas 83 y 84 del Polígono 002 de Leioa. La modificación puntual permite la modificación de usos de las parcelas dando un uso adecuado a las edificaciones existentes.

Su localización y delimitación, de conformidad con el plan general de ordenación urbana de Leioa, quedan definidas en los planos 2, 3, 4, 5, 6, 7A y 9 de este borrador del plan.

5. OBJETO, DESCRIPCIÓN, CONTENIDO, ALTERNATIVAS Y SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

5.1. Objeto

El objeto de la actuación urbanística prevista es la redacción de una modificación puntual del planeamiento del municipio de Leioa, para la calificación del convento de Dominicas de la Encarnación como Equipamiento Comunitario Privado de uso Deportivo. Esta modificación se realiza sin modificar la esencia de la ordenación prevista en el actual PGOU y se pretende con ella dotar de ordenación pormenorizada a las actuales instalaciones del Convento de Kukurdi.

Se respetarán todas las determinaciones de la ordenación estructural del plan general de Leioa vigentes en la actualidad.

5.2. Descripción del ámbito

El ámbito de actuación coincide sensiblemente con la parcela y tiene una superficie de 47.474,00 m².

Geográficamente las parcelas y por lo tanto el ámbito de la modificación se sitúa al Noroeste del término municipal, colindante con el centro comercial Artea y con la clasificación de Suelo No Urbanizable Protegido.

5.2.1. Características naturales del terreno

El terreno presenta una pendiente del 17% y va descendiendo en la dirección Sureste. Se accede al mismo desde la rotonda del centro comercial Artea por el vial que da acceso a su vez al vecino depósito del Consorcio de Aguas.

5.2.2. Vegetación

La vegetación de la zona es de prados, pequeños huertos y arbolado, el cual se concentra en el lado Oeste de la parcela, más intensamente en la parcela 83.

5.2.3. Usos

Los usos actuales son los de pradera, huerta y arbolado disperso.

La edificación existente se emplaza en el vértice Norte de la parcela, tiene una ocupación en planta de 2.474 m² según catastro y una superficie construida de 6.510,86 m² siendo su estado de conservación aceptable.

El edificio consta de planta baja y tres plantas altas que se configuran en torno a un claustro descubierto. La estructura está construida con pilares metálicos y forjados de hormigón. El lado Sur del edificio lleva adosado un cuerpo longitudinal enteramente en hormigón armado con planta baja y tres plantas altas.

Las cubiertas del conjunto es la imagen característica del edificio dado que se conforman con múltiples planos a dos aguas transversales a los cuerpos principales de la edificación.

5.2.4. Infraestructuras existentes

La parcela cuenta con todas las redes de infraestructuras necesarias para su consideración como suelo urbano conforme al art. 11 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. En concreto cuenta con:

- Acceso rodado desde la rotonda del centro comercial Artea
- Acceso rodado al barrio de Peruri
- Abastecimiento de agua
- Evacuación de aguas pluviales y fecales
- Suministro de energía eléctrica en baja tensión
- Infraestructura de telecomunicaciones

Todas ellas con dimensiones, caudal, capacidad y tensión suficiente para proporcionar servicios adecuados a la edificación existente y a la prevista en la presente modificación puntual.

5.2.5. Estructura de la propiedad del suelo

La estructura de la propiedad del Suelo se corresponde con el plano del catastro de la Diputación Foral de Bizkaia. Municipio de Leioa (54), Polígono 002, Parcelas 83 y 84. Tiene una superficie de 47.474,00 m² y se trata de un terreno de propietario único.

5.3. Contenido y justificación

El contenido de la modificación puntual se dirige a posibilitar un nuevo uso en las parcelas implicadas, dando uso a las edificaciones existentes, abandonadas en su actualidad.

La motivación de la adaptación radica en el actual clasificación de Suelo no Urbanizable Protegido y por lo tanto, el único uso tolerado es aquel para el que el Ayuntamiento otorgó licencia, puesto que en esta clase de suelo todos los usos están prohibidos con carácter general, a excepción del uso forestal.

La justificación de la presente propuesta de modificación puntual del PGOU de Leioa no es otra que la recalificación de los terrenos del convento para la puesta en valor de la edificación, y de la parcela que la contiene dada su capacidad para albergar usos deportivos en un entorno apropiado. Todo ello con la necesidad de rehabilitación, ordenación pormenorizada y adaptación a las necesidades actuales.

La necesidad de proceder a la reclasificación del ámbito como suelo urbano bien motivado por la necesidad de dotar de ordenación pormenorizada apropiada al

uso futuro de la parcela, haciéndolo en consonancia con el PGOU de Leioa vigente, en donde los equipamientos deportivos se sitúan en suelo clasificado como urbano.

5.4. Alternativas a la ordenación

Alternativa 0

Se denomina Alternativa 0 a la propuesta de la clasificación actual del planeamiento vigente en Leioa definida en el plano alt0. El mismo define las construcciones existentes.

La clasificación actual de suelo no urbanizable protegido presenta una inadecuada situación de la parcela y los edificios existentes, dado que la parcela cuenta con todos los servicios urbanos necesarios y el edificio principal se encuentra con todas las garantías estructurales.

Sin embargo el uso religioso del mismo queda inadaptado a la realidad social del entorno y el tiempo ha demostrado que la propiedad original no requería del mismo.

Alternativa 1

Se plantea como Alternativa 1 la modificación puntual del PGOU de Leioa siendo el uso de Equipamiento Deportivo Privado con una ordenación entorno a las edificaciones existentes, y la clasificación de suelo Urbano. Tal y como se puede observar en el plano alt01, la implantación de la actividad pondrá en valor los edificios, acondicionándolos al nuevo uso.

La necesidad de mayores superficies edificables para completar los usos previstos plantea la realización de edificios anexos, los cuales se integrarán en la arquitectura singular del edificio, dejando en relevancia su valor. La realización de sótanos conllevará el movimiento natural de tierras a vertedero, propias de un proyecto de edificación.

La parcela, debido a la pendiente y la intención de no modificar las vistas tanto del entorno al lugar como del lugar al entorno, plantea unas instalaciones deportivas al aire libre semi-enterradas. Esto conllevará movimientos de tierras propios de una regularización del terreno pero sin necesidad de aportes externos.

Alternativa 2

De la misma manera que la Alternativa 1, la propuesta de modificación de la Alternativa 2, consisten en la modificación del uso de Equipamiento Deportivo Privado con una ordenación entorno a las edificaciones existentes, y la clasificación de suelo Urbano.

Sin embargo, tal y como se puede observar en el plano alt02, la implantación de la actividad se realizará mediante una ocupación mucho más extensiva dentro de la parcela para evitar los movimientos de tierra cercanos a la edificación.

Esto conllevará una intervención más agresiva en el entorno y principalmente en la vegetación existente. Dada la intención del que el paisaje se vea alterado lo menos posible y que los edificios existentes no pierdan el valor singular, las dotaciones deportivas exteriores se plantean en la zona suroeste de la parcela.

5.5. Selección de alternativas

La Alternativa 0 queda descartada por considerar que la continuidad como Equipamiento Religioso no da a lugar y el edificio continuaría sin actividad, con el deterioro progresivo que ello supone, quedando las alternativas 1 y 2, como alternativas técnica y socialmente viables.

La Alternativa 1 se plantea como una propuesta óptima en cuanto a ocupación, intervención en parcela y aprovechamiento de las edificaciones existentes. Quedará integrada en el entorno dando valor a los edificios y generando riqueza en el entorno.

La Alternativa 2 intenta minorar los trabajos de implantación necesarios pero generará mayor impacto ante la pérdida de masa arbórea, no aportando mayores posibilidades ni mejoras a la Alternativa 1.

De las explicaciones anteriores, se considera la Alternativa 1 como la propuesta de la modificación puntual que mejor se adecua a los condicionantes del lugar.

5.6. Modificación propuesta

El desarrollo de la propuesta de la Alternativa 1 es la de delimitar el ámbito de actuación para la recalificación del convento como Equipamiento Deportivo Privado. Esto es posible con fundamento en el artículo 103 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Ello implica la reclasificación del actual suelo no urbanizable a suelo urbano, y la delimitación directamente por el plan de una nueva zona de Equipamiento Deportivo Privado.

El terreno cuenta con todas las condiciones necesarias para considerarlo suelo urbano a los efectos del cumplimiento del Art. 11 de la Ley 2/2006.

5.6.1. Determinación de Ordenación Estructural

Resulta de aplicación el Art. 53 de la Ley 2/2006 para conocer la relación de determinaciones propias de la ordenación estructural, y en concreto en este expediente las siguientes:

- a) Relacionadas con la ordenación física o espacial
 - La calificación global con la división de la totalidad del suelo en zonas de uso público y zonas de uso privado (Art. 53.1.c Ley 2/2006).
 - Las directrices de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales, en especial al patrimonio cultural (53.1.e Ley 2/2006).
- b) La fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento, su desarrollo y para al programación del suelo (53.1.d Ley 2/2006)

5.6.2. Determinación de ordenación pormenorizada

La Ley 2/2006 permite que la modificación del planeamiento general aborde la ordenación pormenorizada del área-

En ejercicio de este criterio, el presente expediente aborda la ordenación pormenorizada del área y de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 2/2006 contendrá las siguientes determinaciones:

- a) La definición de los sistemas locales así como su conexión e integración en la red de sistemas generales definidas por el plan general, respetando las dotaciones mínimas fijadas en el artículo 79 para dicha red de sistemas locales.

La red de sistemas locales incluye las dotaciones públicas y los equipamientos privados.

- b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única. Art. 56.1.b
- c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
- d) En suelo urbano, la determinación de los solares y parcelas que puedan ser edificadas en régimen de actuación aislada.
- e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo en su caso la relación de usos compatibles, así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.
- f) El establecimiento de coeficientes de ponderación de uso, que será llevado a cabo en el instrumento de equidistribución que se realice.
- g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
- h) La fijación de alineaciones y rasantes se fijan en los planos correspondientes.
- i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar fuera de ordenación y el régimen transitorio definido al efecto.
- j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.
- k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.

5.6.3. Artículo 8.1.42. ORDENANZA DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO :: “SECTOR DOMINICAS”

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número del área ::	47
Denominación ::	Dentro Deportivo
Uso global y calificación ::	Equipamiento
Superficie del área ::	47.474 m ²
Superficie de Sistemas Generales ::	Viario :: 1.789,56 m ²

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

4.2 Equipamiento deportivo

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías
- 6. Terciario en todas sus categorías
- 7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

Coefficiente único: 1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo: 0,600 m²/m²
Aprovechamiento tipo: 0,600 m²/m²

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable:	5.000 m ²
Ocupación máxima:	50%
Altura máxima a alera de edificación:	14 m
Altura máxima de la edificación en número de plantas:	4 (B+3)
Separación a colindantes y viales:	3 m o la mitad de la altura si fuera superior
Separación entre edificaciones:	10 m o la semisuma de las alturas si esta fuera superior

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

No se delimita ninguna unidad de ejecución.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEIOA

La justificación para la redacción de una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa en el ámbito de aplicación nombrado es, en la opinión de los técnicos redactores, la mejor forma de poner en valor la parcela y edificaciones existentes, abandonadas en la actualidad por la imposibilidad de uso. La solución planteada en la Alternativa 1 posibilita la puesta en valor y funcionamiento mediante una nueva actividad, en auge económico y social en el momento de la redacción del documento. Dicha alternativa 1 posibilita técnicamente una implantación física en el lugar lo más homogénea posible con el entorno.

En Bilbao, Julio de 2017.

Fdo: Iker Arana Arri

ANEXO I :: PLANOS

PGOU VIGENTE

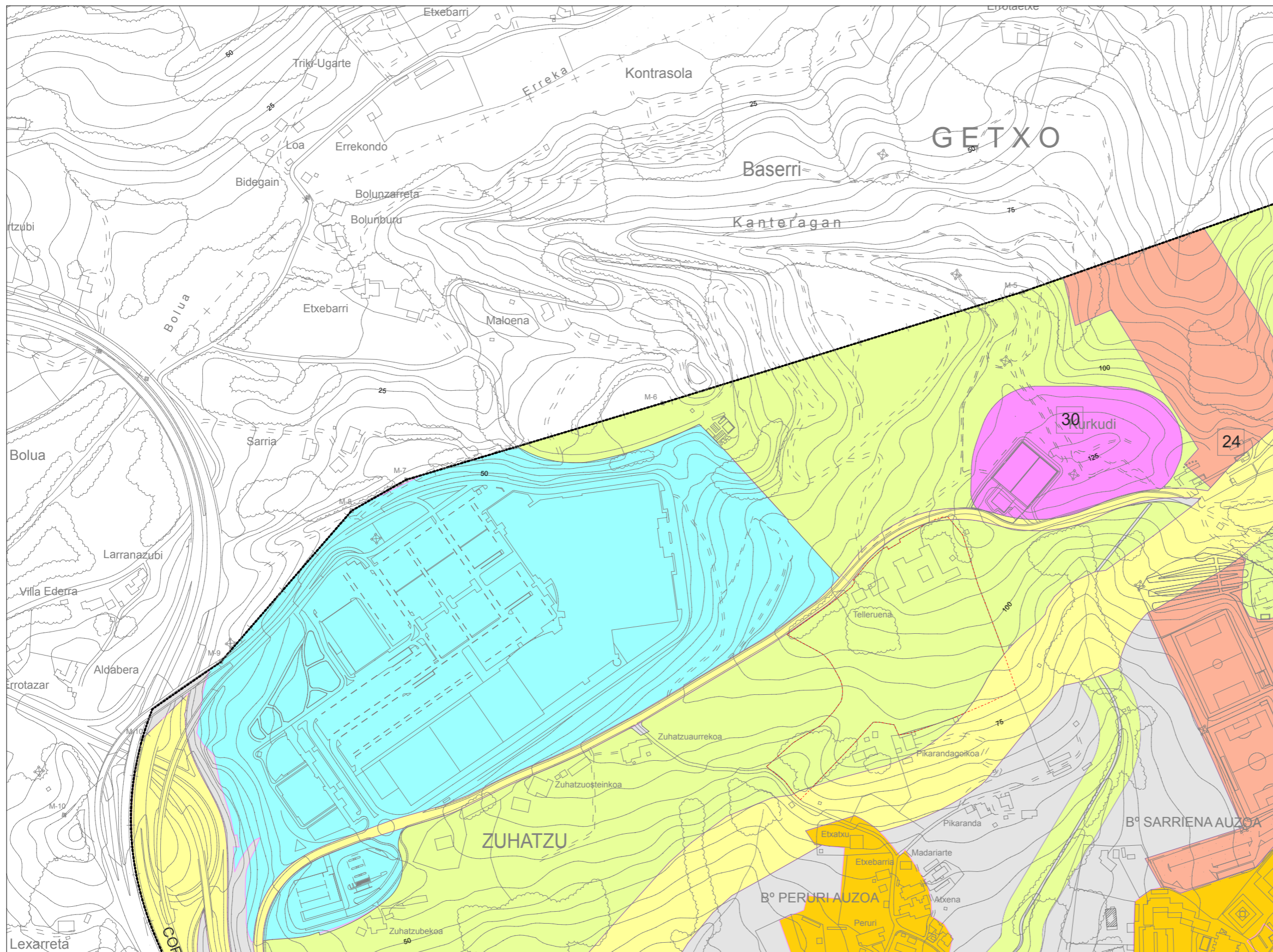
2	estructura general y orgánica (usos globales) :: vigente	1/10.000
3	clasificación del suelo :: vigente	1/10.000
4	sistemas generales :: vigente	1/10.000
5	protección del medio y de la edificación :: vigente	1/10.000
6	diseño urbano – usos pormenorizados (conjunto del término municipal) :: vigente	1/10.000
7A	diseño urbano – usos pormenorizados :: vigente	1/4.000
9	gestión del suelo :: vigente	1/10.000

PGOU MODIFICADO

2	estructura general y orgánica (usos globales) :: modificado	1/10.000
3	clasificación del suelo :: modificado	1/10.000
4	sistemas generales :: modificado	1/10.000
5	protección del medio y de la edificación :: modificado	1/10.000
6	diseño urbano – usos pormenorizados (conjunto del término municipal) :: modificado	1/10.000
7A	diseño urbano – usos pormenorizados :: modificado	1/4.000
9	gestión del suelo :: modificado	1/10.000

ALTERNATIVAS

alt0	implantación :: alternativa 0
alt1	implantación :: alternativa 1
alt2	implantación :: alternativa 2

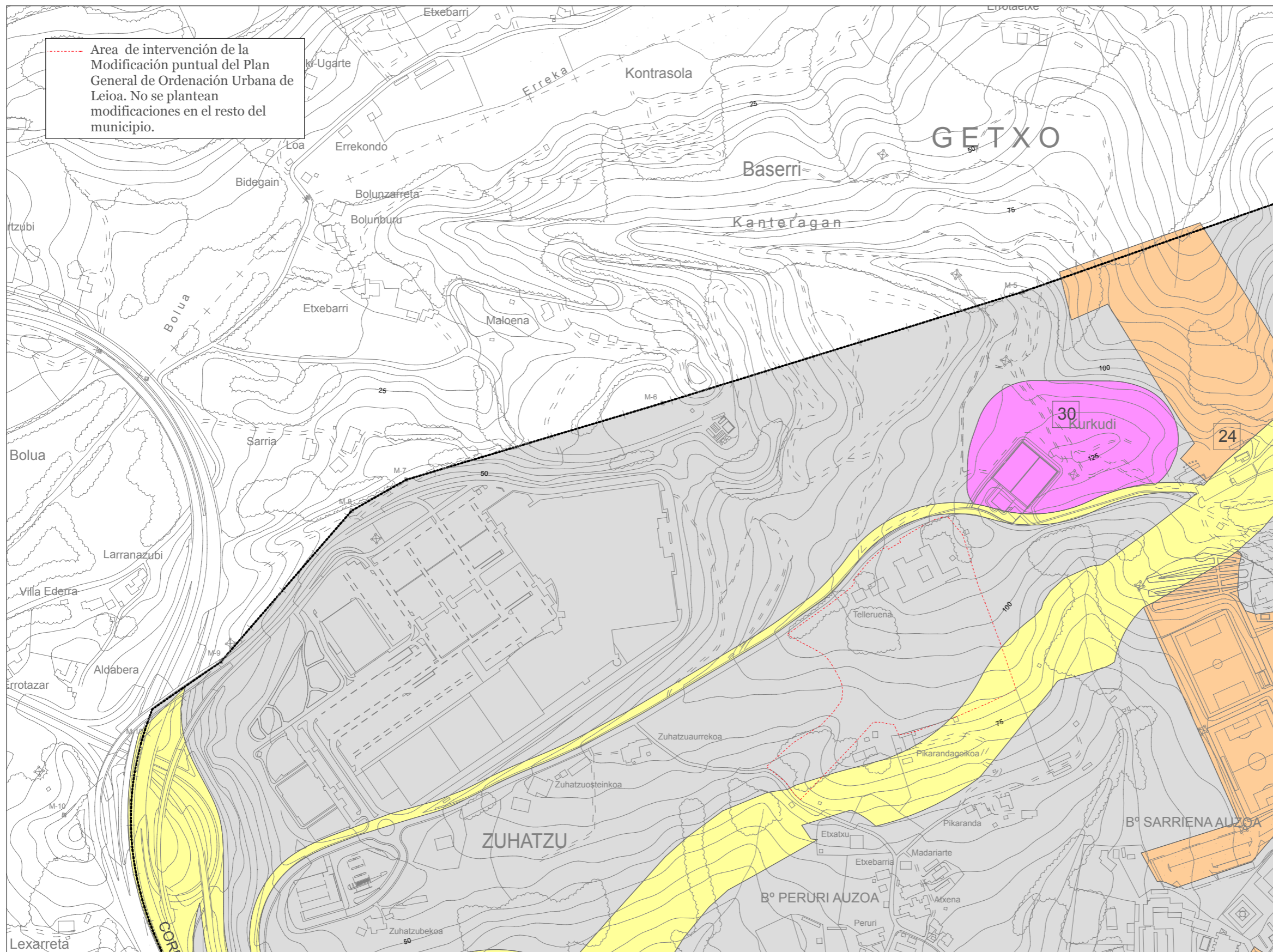


LEYENDA

- SISTEMAS GENERALES**
- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
 - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 - INFRAESTRUCTURA
 - COMUNICACIONES
 - BIDEGORRI
 - FERROVIARIO
- USOS GLOBALES**
- INDUSTRIAL ALMACENES
 - RESIDENCIAL
 - TERCARIO
 - COMERCIAL
 - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO
- SUELO NO URBANIZABLE**
- SUELO NO URBANIZABLE COMUN
 - S. NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- ZONA FLUVIAL**
- ZONA FLUVIAL
- LIMITE DE AREA**
- LIMITE DE AREA

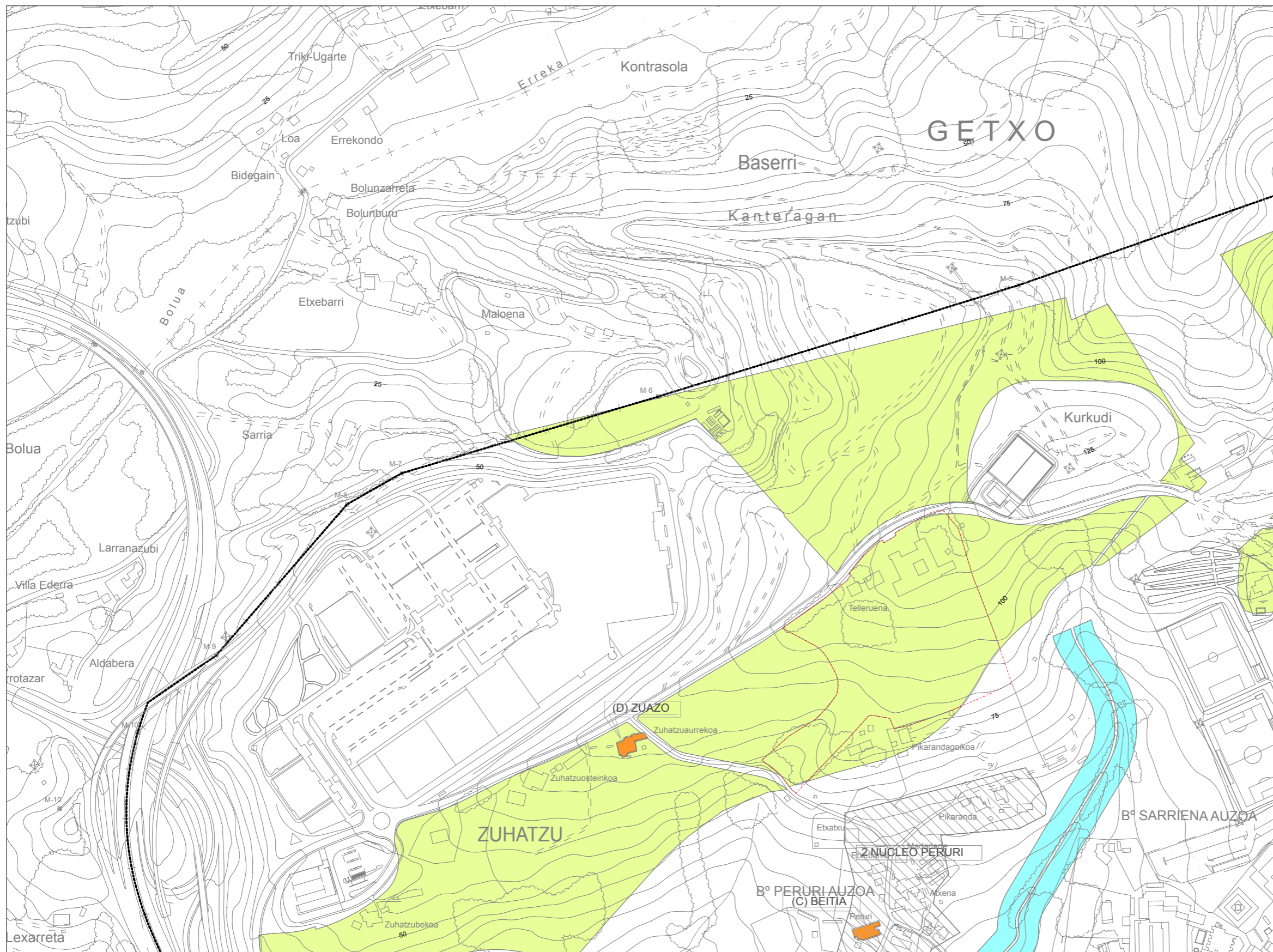
----- Area de intervención de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa. No se plantean modificaciones en el resto del municipio.

	ARRIARK SL gran vía 63bis, 2º 3 48011 bilbo	arquitecto proiektugilea :: el arquitecto iker arana arri :: COAVN 485357	eskala :: escala a3 :: 1/5.000	proiektuaren izenburua :: proyecto de modificación puntual del PGOU de Leioa para la calificación del convento de Dominicás como equipamiento deportivo privado	planoaren izenburua :: plano de estructura general y orgánica (usos globales) :: vigente	plano zk. :: plano n. 2 versión :: bertsioa
	eragilea :: promotor Atucha S.A.	kokapena :: emplazamiento polígono 02, parcelas 83, 84 :: Leioa	data :: fecha 2017.eko uztaila :: jul 2017	zk. :: exp. P-341		



SISTEMAS GENERALES

- | | | |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|
| ESPACIOS LIBRES | | ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO |
| 1 | ARTAZA | |
| 2 | PINOSOLO | |
| 3 | LEIOANDI | |
| 4 | PASEO MARITIMO | |
| 5 | BULEVAR | |
| 6 | LERTUTXE | |
| 6 bis | TELLERIA | |
| 22 | EARLE | |
| EQUIPAMIENTO | | EQUIPAMIENTO COMUNITARIO |
| 7 | EHU-UPV | |
| 8 | CENTRO DONIBANE | |
| 9 | INSTITUTO LEIOA | |
| 10 | CONSERVATORIO | |
| 11 | IKASTOLA ONDIZ | |
| 12 | IKASTOLA GOBELA | |
| 13 | POLIDEPORTIVO SAKONETA | |
| 14 | CAMPOS DE SARRIENA | |
| 15 | CENTRO DE SALUD DE SAKONETA | |
| 16 | GERIATRICO DE SANTIMAMI | |
| 17 | TEATRO AUDITORIO | |
| 18 | CASA DE CULTURA | |
| 19 | PARKING METRO | |
| 20 | PALACIO DE ARTAZA | |
| 21 | AYUNTAMIENTO | |
| 22 | EARLE | |
| 23 | BOMBEROS | |
| 24 | DEPORTIVO-CAMPO DE TIRO | |
| 44 | LEIOANDI | |
| INSTALACIONES | | |
| 26 | SUBSTACION LOS PINOS | |
| 27 | SUBSTACION 1 | |
| 28 | SUBSTACION 2 | |
| 29 | DEPOSITO DE AGUAS 1 | |
| 30 | DEPOSITO DE AGUAS 2 | |
| 31 | DEPURADORA | |
| 47 | CONTROL TRAFICO AEREO | |
| COMUNICACIONES | | RED VIARIA |
| 32 | AUTOVIA DE LA AVANZADA | |
| 33 | CORREDOR DE URIBE KOSTA | |
| 34 | VIAL RIA | |
| 35 | GAZTELUBIDE-SAKONETA | |
| 36 | CENTRO CIVICO - UNIVERSIDAD | |
| 37 | VIAL NORTE | |
| 38 | CORREDOR DE LAMIAKO | |
| 39 | SUBFLUVIAL ARTAZA UGALDEBIETA | |
| 45 | ACCESO A LA UNIVERSIDAD | |
| 46 | PASARELAS SOBRE LA AVANZADA | |
| | | FERROVIARIO |
| 41 | METRO LIGERO | |
| 42 | METRO | |
| | | BIDEGORRI |
| 43 | BIDEGORRI | |
| | | FLUVIAL |



EDIFICIOS DE PROTECCION ESPECIAL

- 1 PALACIO DE ARTAZA-1914
- 2 CASERIO MENDIBIL-XVII-XVIII
- 4 ERROTAZAR-XVII-XVIII
- 5 CASERIO ALZAGA-XVII-XVIII-(XIII-XIV)
- 6 ERMITA DE NTA SRA DE LOS REMEDIOS (ANDRAMARI)-XVIII-XIX
- 7 TORREA (ONDIZ DORREA)-XIV-XV
- 9 CASA CONSISTORIAL-1891 (1985)
- 10 IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA
- 11 ERMITA DE SAN BARTOLOME XVI-XVIII-XIX-XX
- 12 CASERIO JAUREGUI-XVI-XVII
- 13 CASERIO LEIOAGOTIA-XVI-XVII

EDIFICIOS DE CONSERVACION BASICA

- A MENDIBIL-AURREKOA
- B ELEXPURU-XIX-XX
- C BEITIA
- D ZUAZO-AURREKOA
- E KURTZE-BEKOA
- F LARRAKOETXE
- G ETXEANDI
- H ALANGOETXE
- I ELORTA
- J ITURRIONDO Nº16

ZONAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA

- 1 CASA TORRE ONDIZ
 - 2 CASA TORRE ALTZAGA
 - 3 IGLESIA SAN JUAN BAUTISTA
 - 4 ERMITA DE SANTA MARIA DE ONDIZ
 - 5 ERMITA DE SAN BARTOLOME
- ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA

CONJUNTOS DE CONSERVACION INTEGRAL

- 1 PALACIO Y PARQUE ARTAZA
- 2 PARQUE PINOSOLO
- 3 NUCLEO ONDIZ
- 4 CENTRO HISTORICO

CONJUNTOS DE CONSERVACION AMBIENTAL

- 1 CASERIO MENDIBILE
- 2 NUCLEO PERURI
- 3 SAN BARTOLOME

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

- CAUCES
- PROTECCION DE PAISAJE
- FRONDOSAS
- ASOCIACION DE MATORRAL Y FRONDOSAS

MASA FORESTAL

--- Area de intervención de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa. No se plantean modificaciones en el resto del municipio.

ark
itektura

ARRIARK SL
gran vía 63bis, 2º 3
48011 bilbo

arquitecto proiektugilea :: el arquitecto
iker arana arri :: COAVN 485357

eskala :: escala
a3 :: 1/5.000

proiektuaren izenburua :: proyecto de
modificación puntual del PGOU de Leioa para la calificación del convento de Dominicás como equipamiento deportivo privado

planoaren izenburua :: plano de
protección del medio y de la edificación ::
vigente

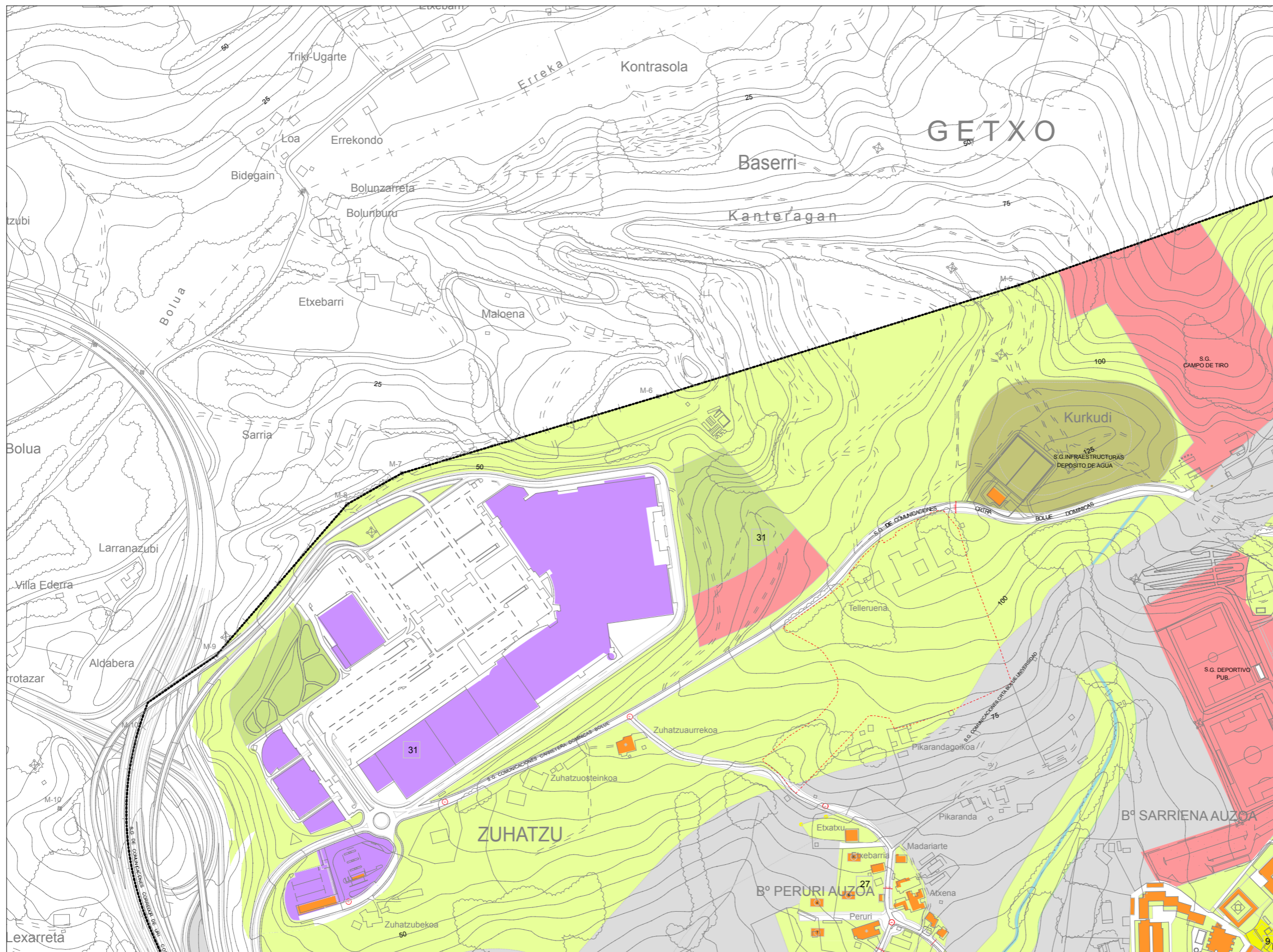
plano zk. :: plano n.
5
versión :: bertsioa

eragilea :: promotor
Atucha S.A.

kokapena :: emplazamiento
polígono 02, parcelas 83, 84 :: Leioa

data :: fecha
2017.eko uztaila :: jul 2017

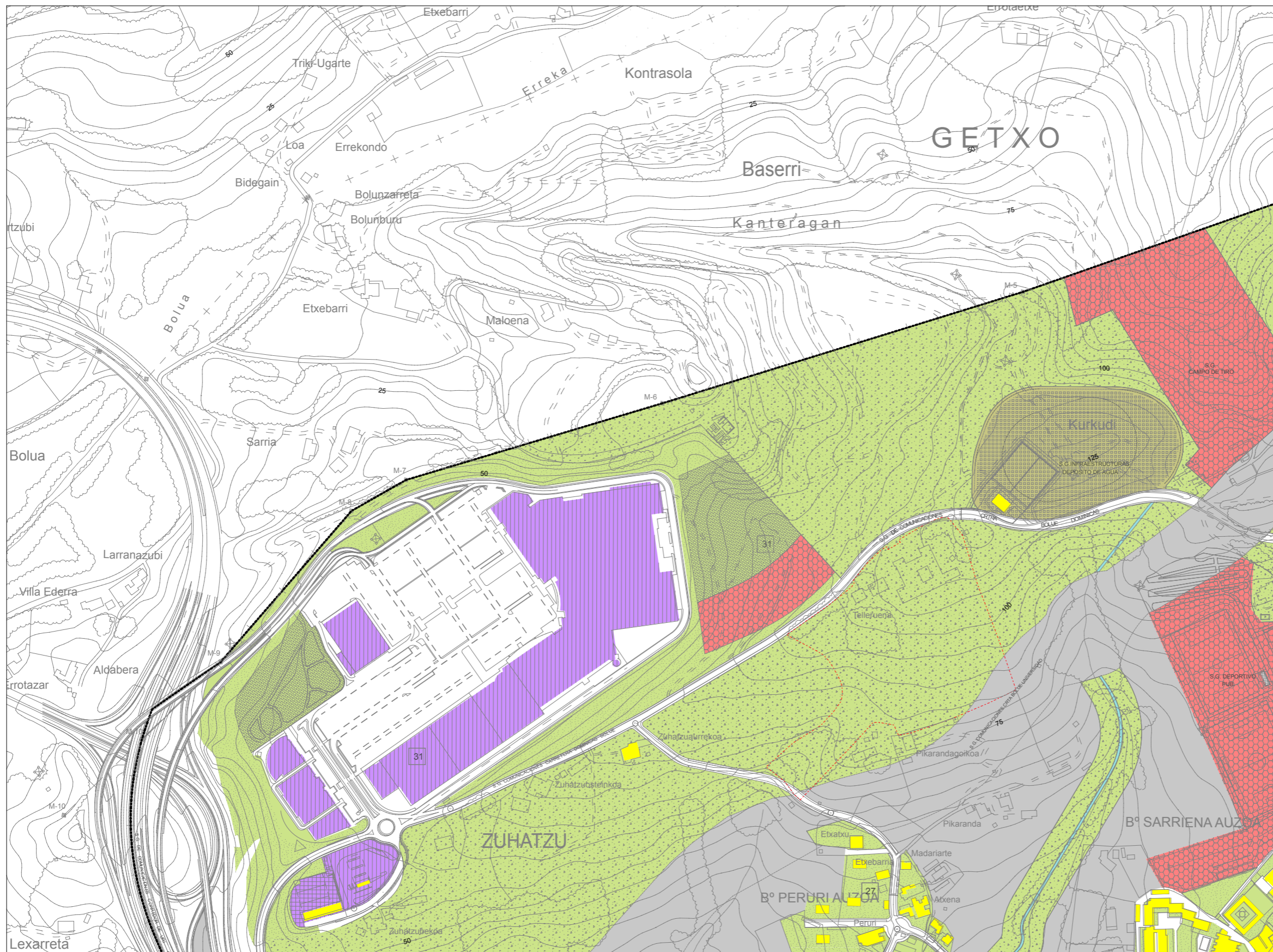
zk. :: exp.
P-341



LEYENDA

	SUELO RESIDENCIAL
	SUELO COMERCIAL
	SUELO INDUSTRIAL ALMACENES
	SUELO TERCIARIO-MIXTO
	SUELO DE EQUIPAMIENTO
	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
	S.G. INFRAESTRUCTURAS
	ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES)
	ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
	VIARIO
	BIDEGORRI
	EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION
	NUOVA EDIFICACION
	EDIFICIOS PUBLICOS
	EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO
	RIOS Y SU ZONA DE PROTECCION
	METROPOLITANO
	METRO LIGERO
	EDIFICACION PROTEGIDA
	PROTECCION ESPECIAL
	EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
	EQUIPAMIENTO PRIVADO
	EQUIPAMIENTO PUBLICO
	RASANTE DE CRUCE
	GALERIAS Y PORCHES
	TERMINO MUNICIPAL
	LIMITE DE AREA O SECTOR
	Nº DE AREA DE REPARTO O SECTOR
	ALINEACION LIMITE O ENTORNO EDIFICATORIO

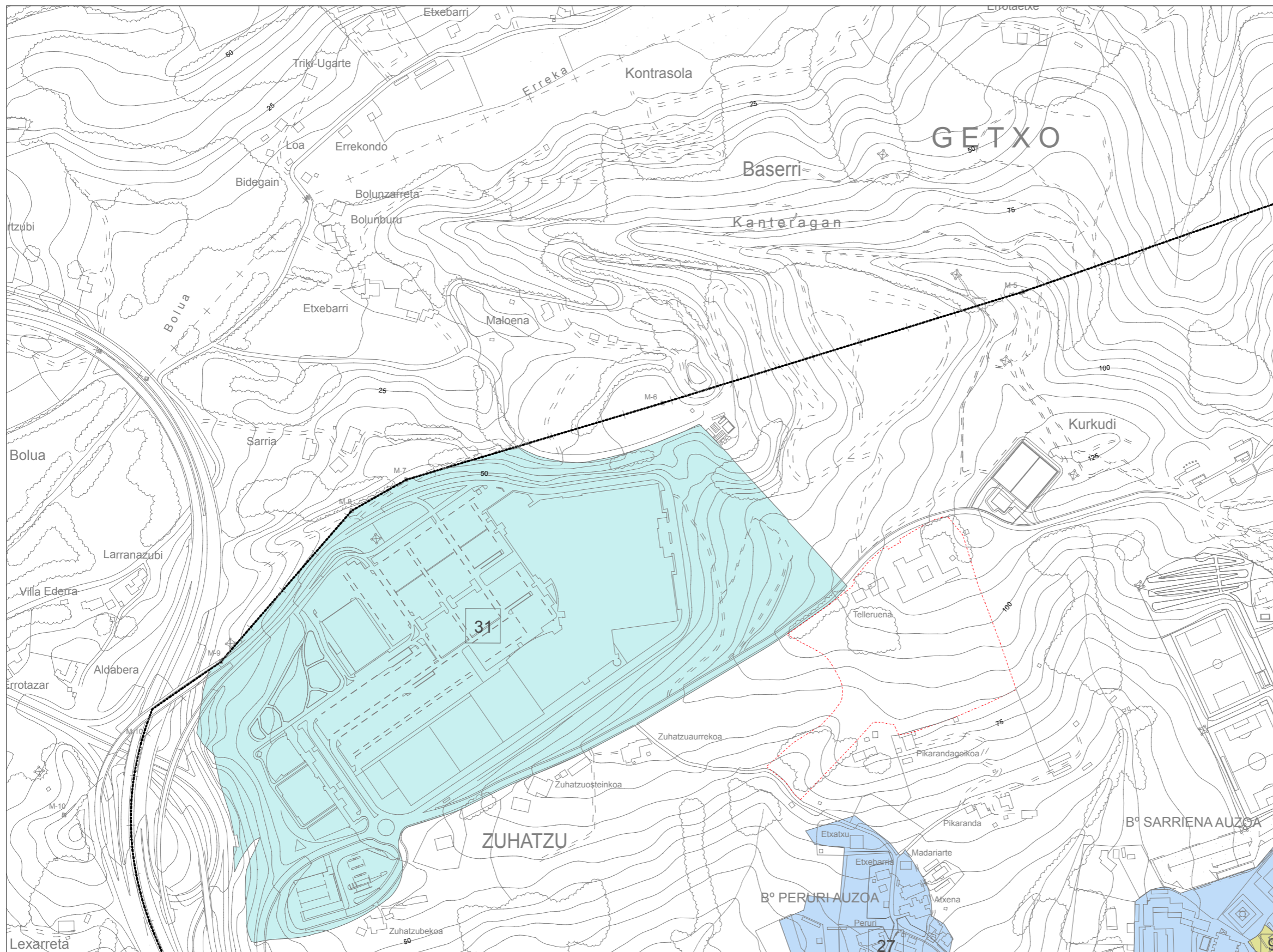
----- Area de intervención de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa. No se plantean modificaciones en el resto del municipio.



LEYENDA

	SUELO RESIDENCIAL
	SUELO COMERCIAL
	SUELO INDUSTRIAL ALMACENES
	SUELO TERCIARIO-MIXTO
	SUELO DE EQUIPAMIENTO
	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
	S.G. INFRAESTRUCTURAS
	ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES)
	ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
	VIARIO
	BIDEGORRI
	EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION
	NUEVA EDIFICACION
	EDIFICIOS PUBLICOS
	EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO
	RIOS Y SU ZONA DE PROTECCION
	METROPOLITANO
	METRO LIGERO
	EDIFICACION PROTEGIDA
	PROTECCION ESPECIAL
	EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
	EQUIPAMIENTO PRIVADO
	EQUIPAMIENTO PUBLICO
	RASANTE DE CRUCE
	GALERIAS Y PORCHES
	TERMINO MUNICIPAL
	LIMITE DE AREA O SECTOR
	Nº DE AREA DE REPARTO O SECTOR
	ALINEACION LIMITE O ENTORNO EDIFICATORIO

--- Area de intervención de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa. No se plantean modificaciones en el resto del municipio.



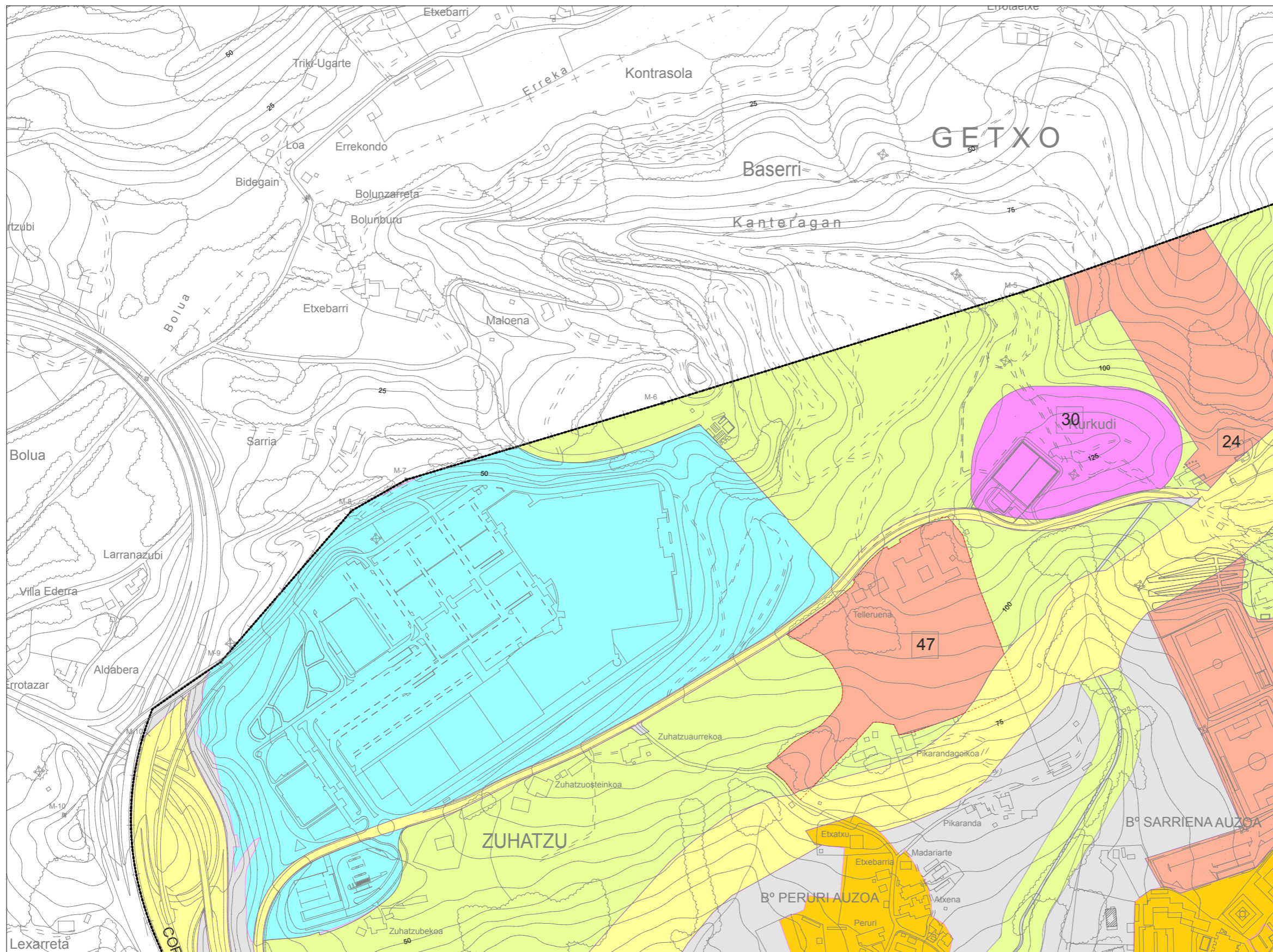
	SUELO URBANO CON UNIDADES DE EJECUCION DEFINIDAS
	SUELO URBANO CON UNIDADES DE EJECUCION A DEFINIR
	SUELO URBANO EN EL QUE LA UNIDAD DE EJECUCION COMPRENDE LA TOTALIDAD DEL AREA
	SUELO URBANO ASISTEMATICO
	SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO
	SUELO URBANIZABLE PRIMER CUATRIENIO
	SUELO URBANIZABLE SEGUNDO CUATRIENIO
	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
	PLAN ESPECIAL
	EXPROPIACION
	SUELO NO URBANIZABLE

--- LIMITE DE AREA O SECTOR

20 NUMERO DE AREA

--- Area de intervención de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa. No se plantean modificaciones en el resto del municipio.

ARRIARK SL gran vía 63bis, 2º 3 48011 bilbo	arquitecto proiektugilea :: el arquitecto iker arana arri :: COAVN 485357	eskala :: escala a3 :: 1/5.000	proiektuaren izenburua :: proyecto de modificación puntual del PGOU de Leioa para la calificación del convento de Dominicás como equipamiento deportivo privado	planoaren izenburua :: plano de gestión del suelo :: vigente	plano zk. :: plano n. 9 versión :: bertsioa
	eragilea :: promotor Atucha S.A.	kokapena :: emplazamiento polígono 02, parcelas 83, 84 :: Leioa	data :: fecha 2017.eko uztaila :: jul 2017	zk. :: exp. P-341	



LEYENDA

SISTEMAS GENERALES

- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- INFRAESTRUCTURA
- COMUNICACIONES
- BIDEGORRI
- FERROVIARIO

USOS GLOBALES

- INDUSTRIAL ALMACENES
- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO

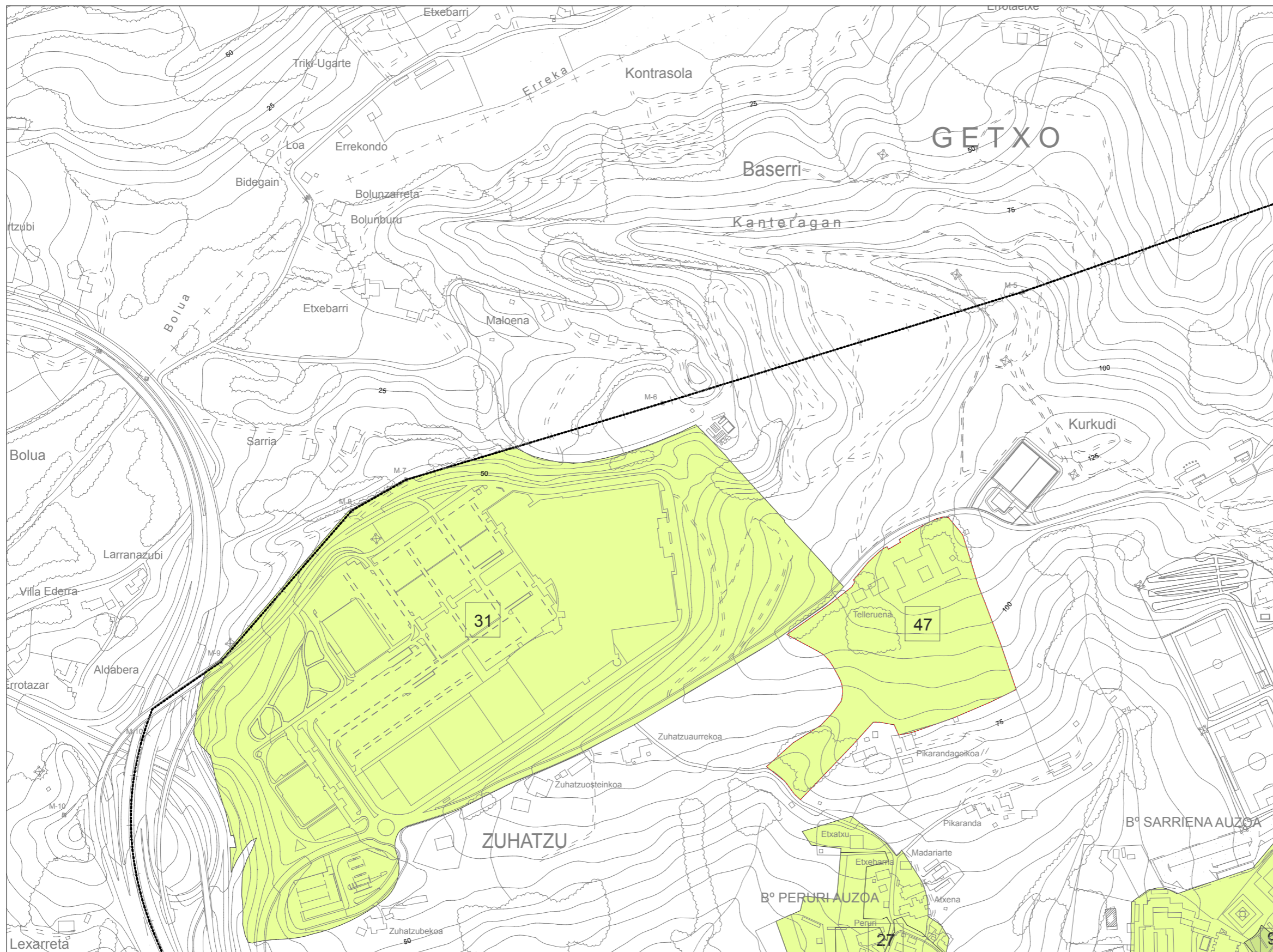
- SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S. NO URBANIZABLE PROTEGIDO

ZONA FLUVIAL

LIMITE DE AREA

----- Area de intervención de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa. No se plantean modificaciones en el resto del municipio.

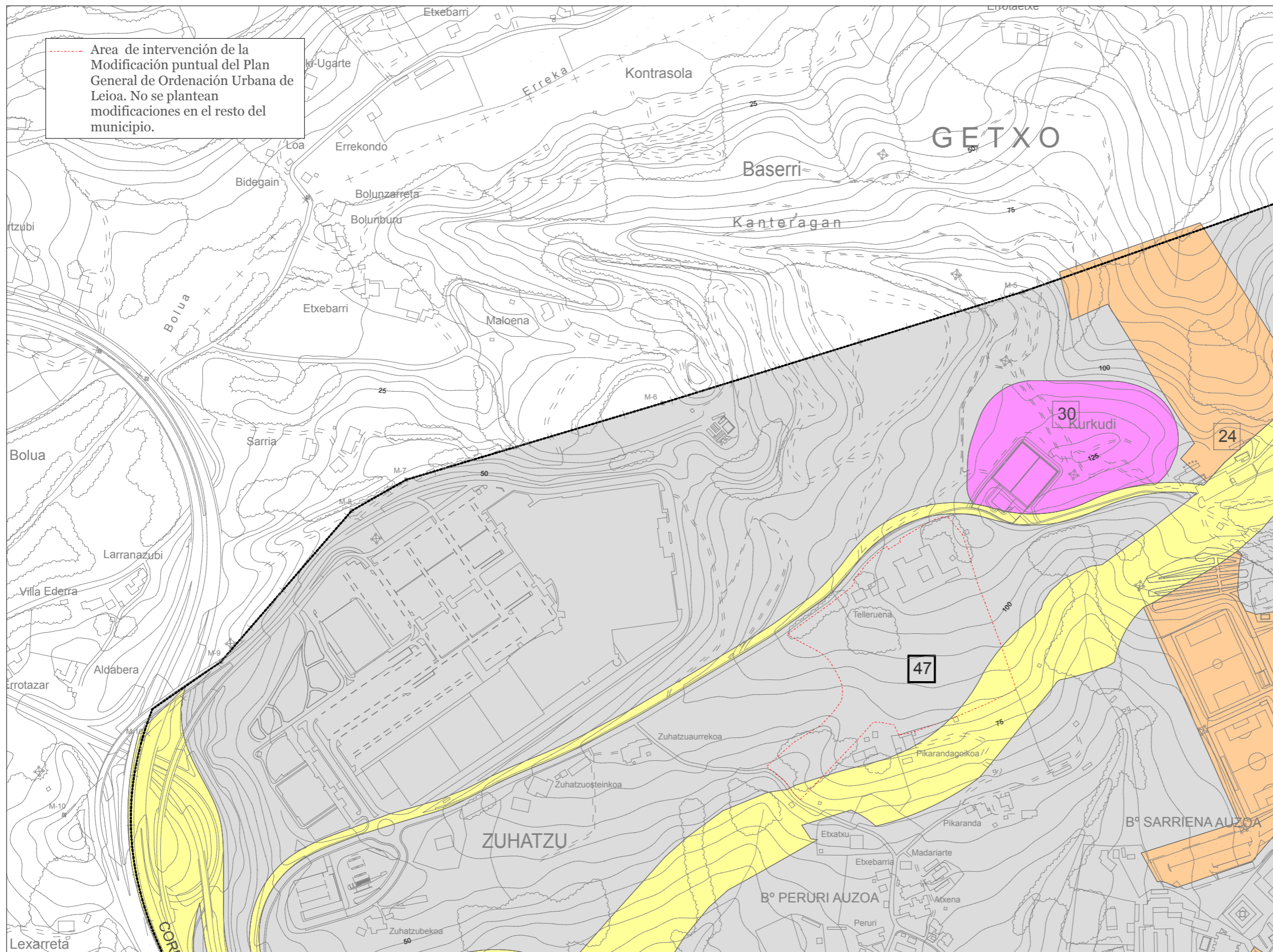
	ARRIARK SL gran vía 63bis, 2º 3 48011 bilbo	arquitecto proiektugilea :: el arquitecto iker arana arri :: COAVN 485357	eskala :: escala a3 :: 1/5.000	proiektuaren izenburua :: proyecto de modificación puntual del PGOU de Leioa para la calificación del convento de Dominicás como equipamiento deportivo privado	planoaren izenburua :: plano de estructura general y orgánica (usos globales) :: modificado	plano zk. :: plano n. 2 versión :: bertsioa
	eragilea :: promotor Atucha S.A.	kokapena :: emplazamiento polígono 02, parcelas 83, 84 :: Leioa	data :: fecha 2017.eko uztaila :: jul 2017	zk. :: exp. P-341		



LEYENDA

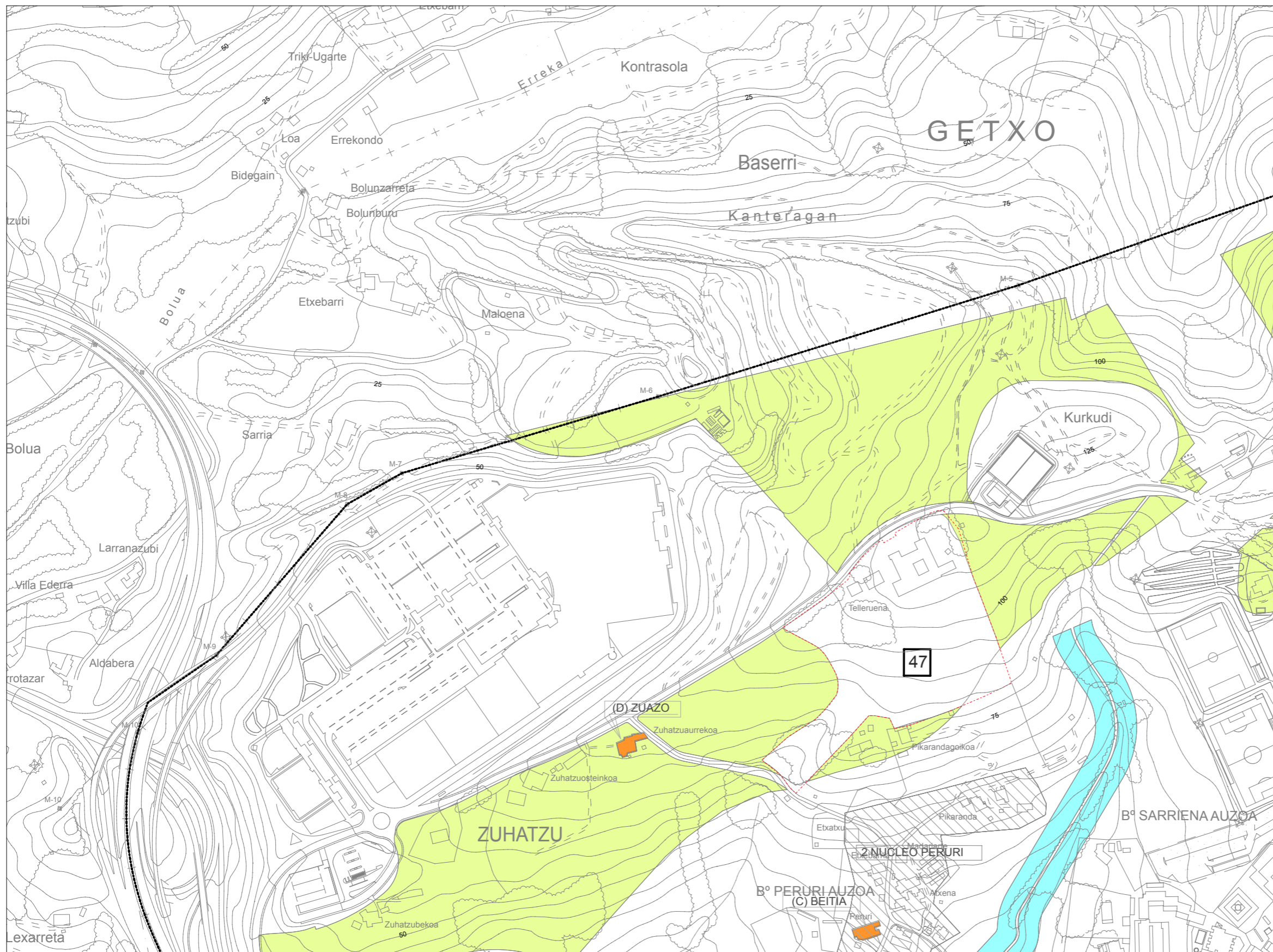
- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO EN EJECUCIÓN
- SUELO URBANO EN DESARROLLO
- SUELO URBANO PENDIENTE
- SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN
- SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO
- SUELO URBANIZABLE PENDIENTE
- SUELO NO URBANIZABLE
- 20 Nº DE AREA
- LIMITE DE AREA O SECTOR
- LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL

----- Area de intervención de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa. No se plantean modificaciones en el resto del municipio.



SISTEMAS GENERALES

- | | | |
|-----------------|---|--------------------------------|
| ESPACIOS LIBRES | | ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO |
| 1 | ARTAZA | |
| 2 | PINOSOLO | |
| 3 | LEIOANDI | |
| 4 | PASEO MARITIMO | |
| 5 | BULEVAR | |
| 6 | LERTUTXE | |
| 6 bis | TELLERIA | |
| 22 | EARLE | |
| EQUIPAMIENTO | | EQUIPAMIENTO COMUNITARIO |
| 7 | EHU-UPV | |
| 8 | CENTRO DONIBANE | |
| 9 | INSTITUTO LEIOA | |
| 10 | CONSERVATORIO | |
| 11 | IKASTOLA ONDIZ | |
| 12 | IKASTOLA GOBELA | |
| 13 | POLIDEPORTIVO SAKONETA | |
| 14 | CAMPOS DE SARRIENA | |
| 15 | CENTRO DE SALUD DE SAKONETA | |
| 16 | GERIATRICO DE SANTIMAMI | |
| 17 | TEATRO AUDITORIO | |
| 18 | CASA DE CULTURA | |
| 19 | PARKING METRO | |
| 20 | PALACIO DE ARTAZA | |
| 21 | AYUNTAMIENTO | |
| 22 | EARLE | |
| 23 | BOMBEROS | |
| 24 | DEPORTIVO-CAMPO DE TIRO | |
| 44 | LEIOANDI | |
| INSTALACIONES | | |
| 26 | SUBSTACION LOS PINOS | |
| 27 | SUBSTACION 1 | |
| 28 | SUBSTACION 2 | |
| 29 | DEPOSITO DE AGUAS 1 | |
| 30 | DEPOSITO DE AGUAS 2 | |
| 31 | DEPURADORA | |
| 47 | CONTROL TRAFICO AEREO | |
| COMUNICACIONES | | RED VIARIA |
| 32 | AUTOVIA DE LA AVANZADA | |
| 33 | CORREDOR DE URIBE KOSTA | |
| 34 | VIAL RIA | |
| 35 | GAZTELUBIDE-SAKONETA | |
| 36 | CENTRO CIVICO - UNIVERSIDAD | |
| 37 | VIAL NORTE | |
| 38 | CORREDOR DE LAMIAGO | |
| 39 | SUBFLUVIAL ARTAZA UGALDEBIETA | |
| 45 | ACCESO A LA UNIVERSIDAD | |
| 46 | PASARELAS SOBRE LA AVANZADA | |
| | | FERROVIARIO |
| 41 | METRO LIGERO | |
| 42 | METRO | |
| | | BIDEGORRI |
| 43 | BIDEGORRI | |
| | | FLUVIAL |



- EDIFICIOS DE PROTECCION ESPECIAL**
 - 1 PALACIO DE ARTAZA-1914
 - 2 CASERIO MENDIBIL-XVII-XVIII
 - 4 ERROTAZAR-XVII-XVIII
 - 5 CASERIO ALZAGA-XVII-XVIII-(XIII-XIV)
 - 6 ERMITA DE NTA SRA DE LOS REMEDIOS (ANDRAMARI)-XVIII-XIX
 - 7 TORREA (ONDIZ DORREA)-XIV-XV
 - 9 CASA CONSISTORIAL-1891 (1985)
 - 10 IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA
 - 11 ERMITA DE SAN BARTOLOME XVI-XVIII-XIX-XX
 - 12 CASERIO JAUREGUI-XVI-XVII
 - 13 CASERIO LEIOAGOTIA-XVI-XVII

- EDIFICIOS DE CONSERVACION BASICA**
 - A MENDIBIL-AURREKOA
 - B ELEXPURU-XIX-XX
 - C BEITIA
 - D ZUAZO-AURREKOA
 - E KURTZE-BEKOA
 - F LARRAKOETXE
 - G ETXEANDI
 - H ALANGOETXE
 - I ELORTA
 - J ITURRIONDO Nº16

- ZONAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA**
 - 1 CASA TORRE ONDIZ
 - 2 CASA TORRE ALTZAGA
 - 3 IGLESIA SAN JUAN BAUTISTA
 - 4 ERMITA DE SANTA MARIA DE ONDIZ
 - 5 ERMITA DE SAN BARTOLOME

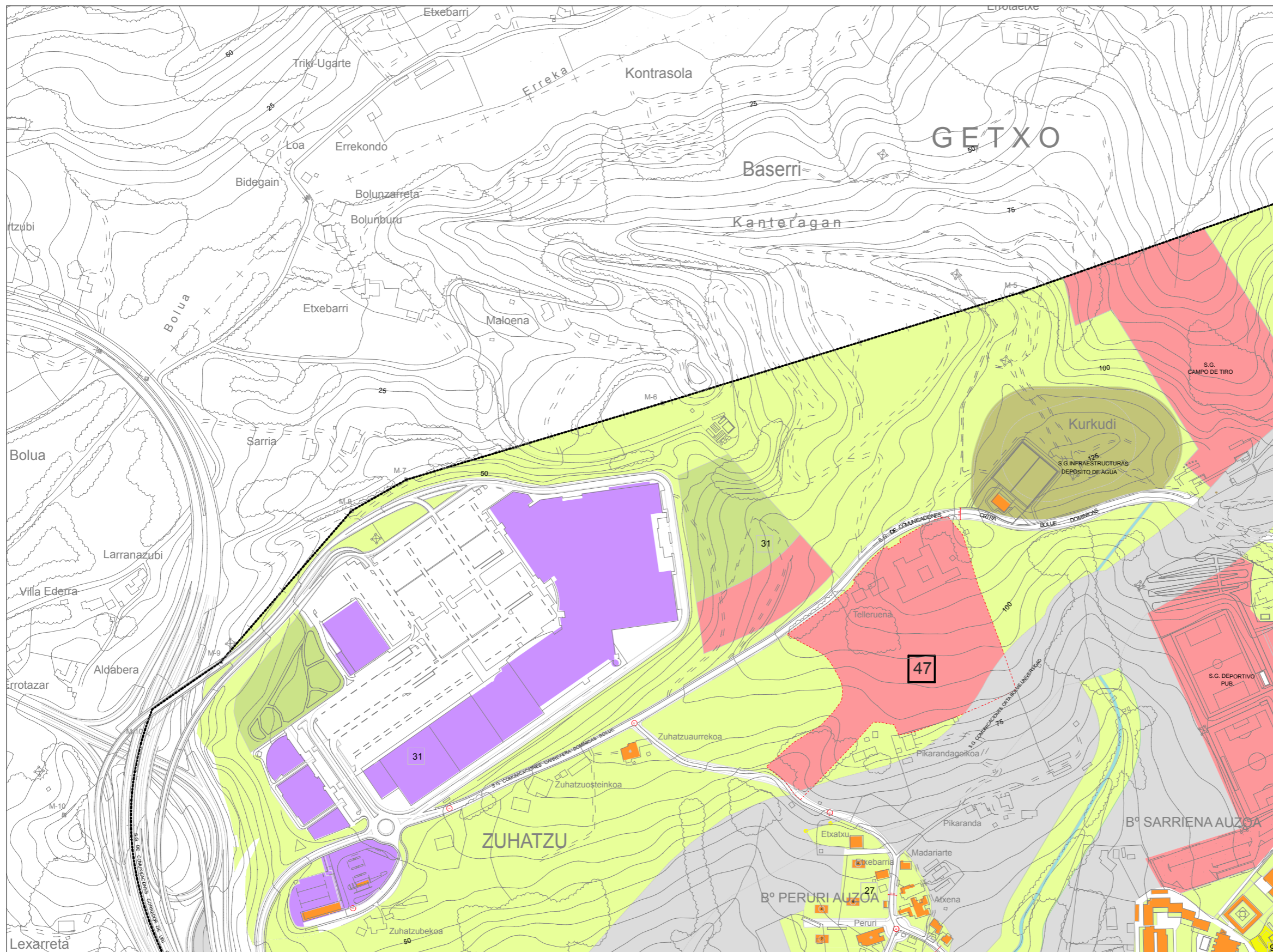
■ ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA

- CONJUNTOS DE CONSERVACION INTEGRAL**
 - 1 PALACIO Y PARQUE ARTAZA
 - 2 PARQUE PINOSOLO
 - 3 NUCLEO ONDIZ
 - 4 CENTRO HISTORICO

- CONJUNTOS DE CONSERVACION AMBIENTAL**
 - 1 CASERIO MENDIBILE
 - 2 NUCLEO PERURI
 - 3 SAN BARTOLOME

- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS**
 - CAUCES
 - PROTECCION DE PAISAJE
 - FRONDOSAS
 - ASOCIACION DE MATORRAL Y FRONDOSAS

--- Area de intervención de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa. No se plantean modificaciones en el resto del municipio.



LEYENDA

- SUELO RESIDENCIAL
- SUELO COMERCIAL
- SUELO INDUSTRIAL ALMACENES
- SUELO TERCIARIO-MIXTO
- SUELO DE EQUIPAMIENTO

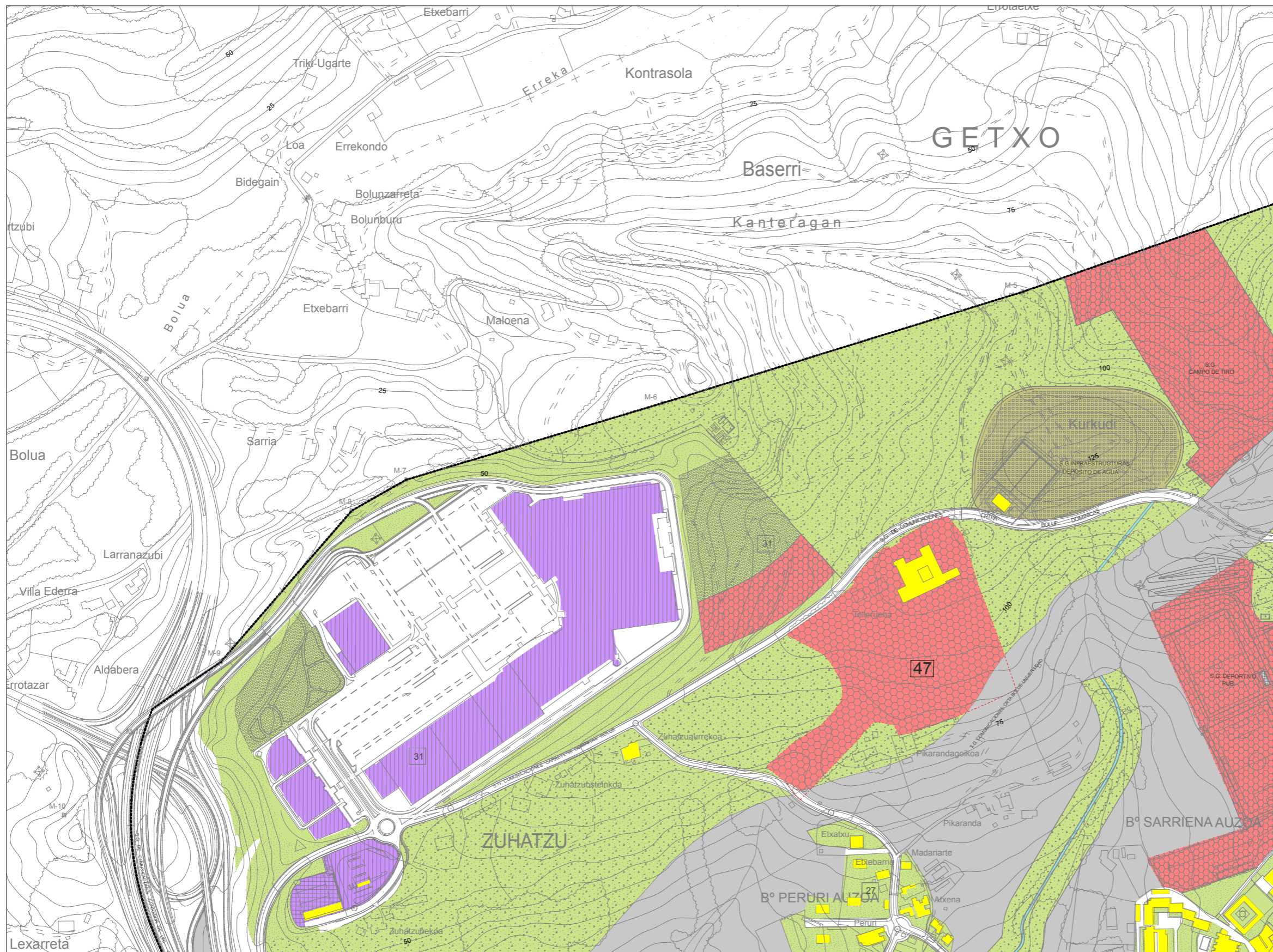
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S.G. INFRAESTRUCTURAS

- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES)
- ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
- VIARIO
- BIDEGORRI

- EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION
- NUEVA EDIFICACION
- EDIFICIOS PUBLICOS
- EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO

- RIOS Y SU ZONA DE PROTECCION
- METROPOLITANO
- METRO LIGERO
- EDIFICACION PROTEGIDA
- PROTECCION ESPECIAL
- F.O. EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
- PRIV. EQUIPAMIENTO PRIVADO
- PUB. EQUIPAMIENTO PUBLICO
- RASANTE DE CRUCE
- GALERIAS Y PORCHES
- TERMINO MUNICIPAL
- LIMITE DE AREA O SECTOR
- Nº DE AREA DE REPARTO O SECTOR
- ALINEACION LIMITE O ENTORNO EDIFICATORIO

----- Area de intervención de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa. No se plantean modificaciones en el resto del municipio.

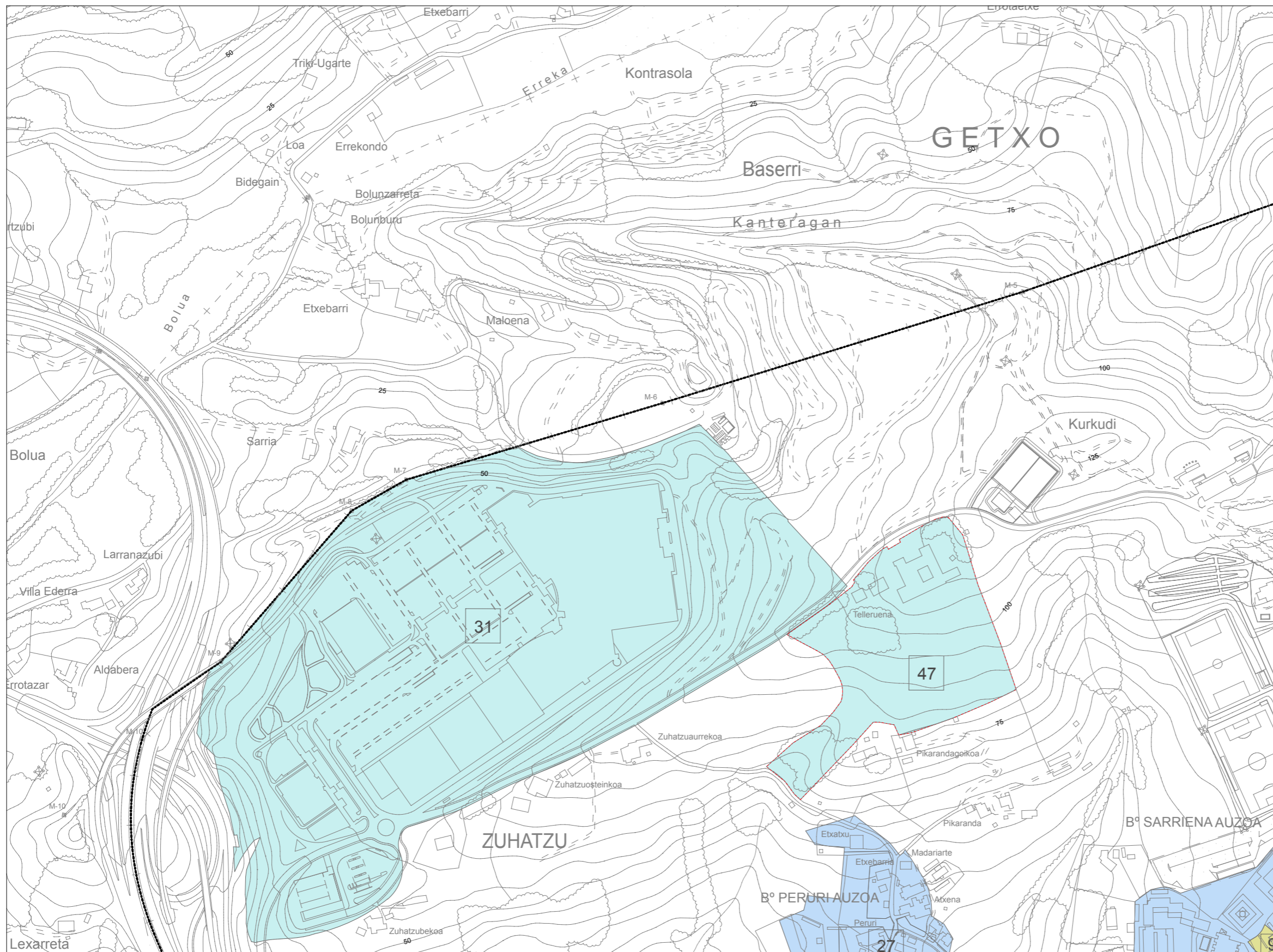


LEYENDA

	SUELO RESIDENCIAL
	SUELO COMERCIAL
	SUELO INDUSTRIAL ALMACENES
	SUELO TERCIARIO-MIXTO
	SUELO DE EQUIPAMIENTO
	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
	S.G. INFRAESTRUCTURAS
	ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES)
	ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION
	VIARIO
	BIDEGORRI
	EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION
	NUEVA EDIFICACION
	EDIFICIOS PUBLICOS
	EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO
	RIOS Y SU ZONA DE PROTECCION
	METROPOLITANO
	METRO LIGERO
	EDIFICACION PROTEGIDA
	PROTECCION ESPECIAL
	EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
	EQUIPAMIENTO PRIVADO
	EQUIPAMIENTO PUBLICO
	RASANTE DE CRUCE
	GALERIAS Y PORCHES
	TERMINO MUNICIPAL
	LIMITE DE AREA O SECTOR
	Nº DE AREA DE REPARTO O SECTOR
	ALINEACION LIMITE O ENTORNO EDIFICATORIO

--- Area de intervención de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa. No se plantean modificaciones en el resto del municipio.

<p>ARRIARK SL gran vía 63bis, 2º 3 48011 bilbo</p>	arquitecto proiektugilea :: el arquitecto iker arana arri :: COAVN 485357	eskala :: escala a3 :: 1/5.000	proiektuaren izenburua :: proyecto de modificación puntual del PGOU de Leioa para la calificación del convento de Dominicás como equipamiento deportivo privado	planoaren izenburua :: plano de diseño urbano - usos pormenorizados :: modificado	plano zk. :: plano n. 7-7A versión :: bertsioa
	eragilea :: promotor Atucha S.A.	kokapena :: emplazamiento poligono 02, parcelas 83, 84 :: Leioa	data :: fecha 2017.eko uztaila :: jul 2017	zk. :: exp. P-341	



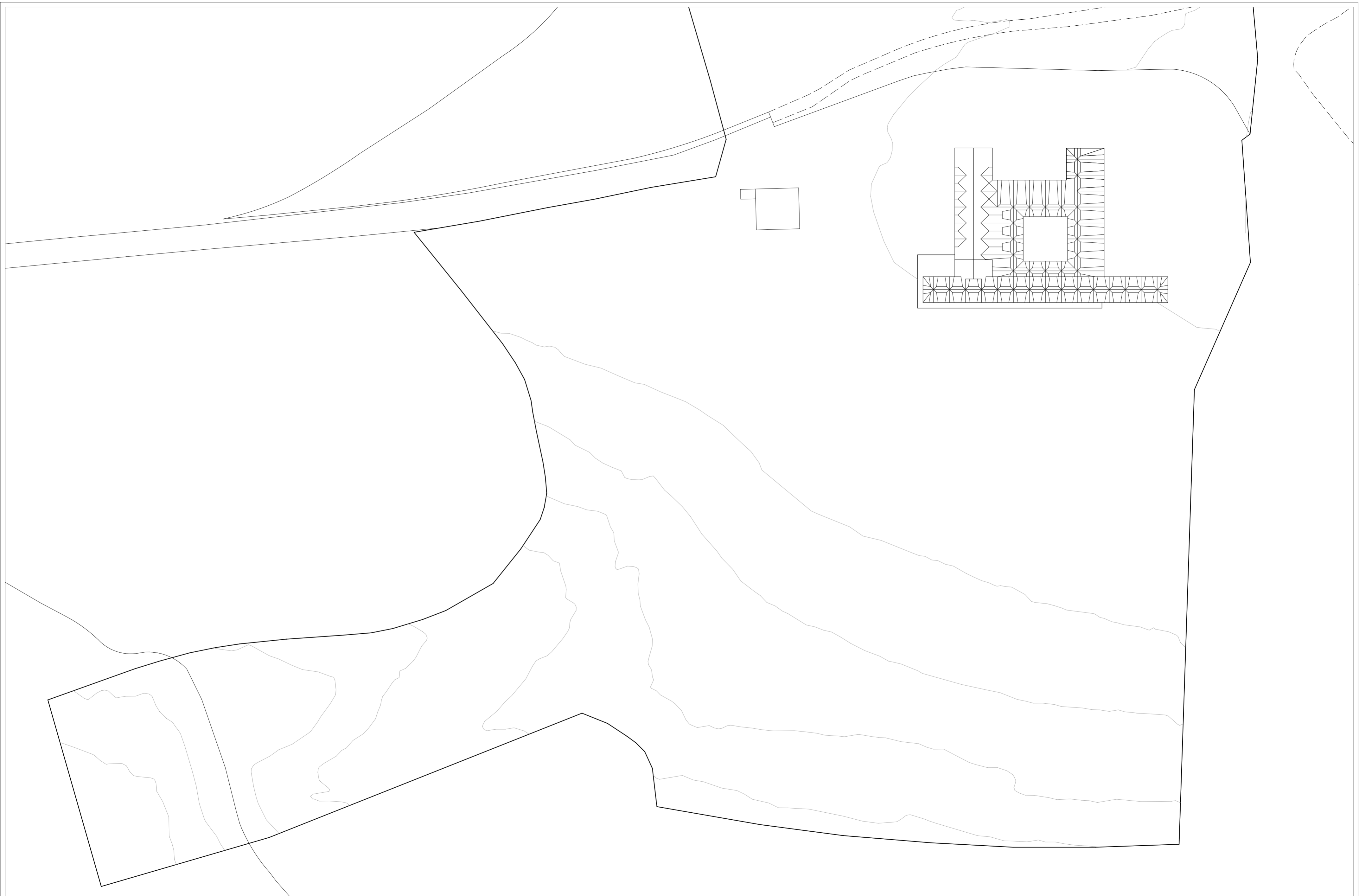
	SUELO URBANO CON UNIDADES DE EJECUCION DEFINIDAS
	SUELO URBANO CON UNIDADES DE EJECUCION A DEFINIR
	SUELO URBANO EN EL QUE LA UNIDAD DE EJECUCION COMPRENDE LA TOTALIDAD DEL AREA
	SUELO URBANO ASISTEMATICO
	SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO
	SUELO URBANIZABLE PRIMER CUATRIENIO
	SUELO URBANIZABLE SEGUNDO CUATRIENIO
	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
	PLAN ESPECIAL
	EXPROPIACION
	SUELO NO URBANIZABLE

--- LIMITE DE AREA O SECTOR

20 NUMERO DE AREA

--- Area de intervención de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa. No se plantean modificaciones en el resto del municipio.

<p>ARRIARK SL gran vía 63bis, 2º 3 48011 bilbo</p>	arquitecto proiektugilea :: el arquitecto iker arana arri :: COAVN 485357	eskala :: escala a3 :: 1/5.000	proiektuaren izenburua :: proyecto de modificación puntual del PGOU de Leioa para la calificación del convento de Dominicás como equipamiento deportivo privado	planoaren izenburua :: plano de gestión del suelo :: modificado	plano zk. :: plano n. 9 versión :: bertsioa
	eragilea :: promotor Atucha S.A.	kokapena :: emplazamiento polígono 02, parcelas 83, 84 :: Leioa	data :: fecha 2017.eko uztaila :: jul 2017	zk. :: exp. P-341	

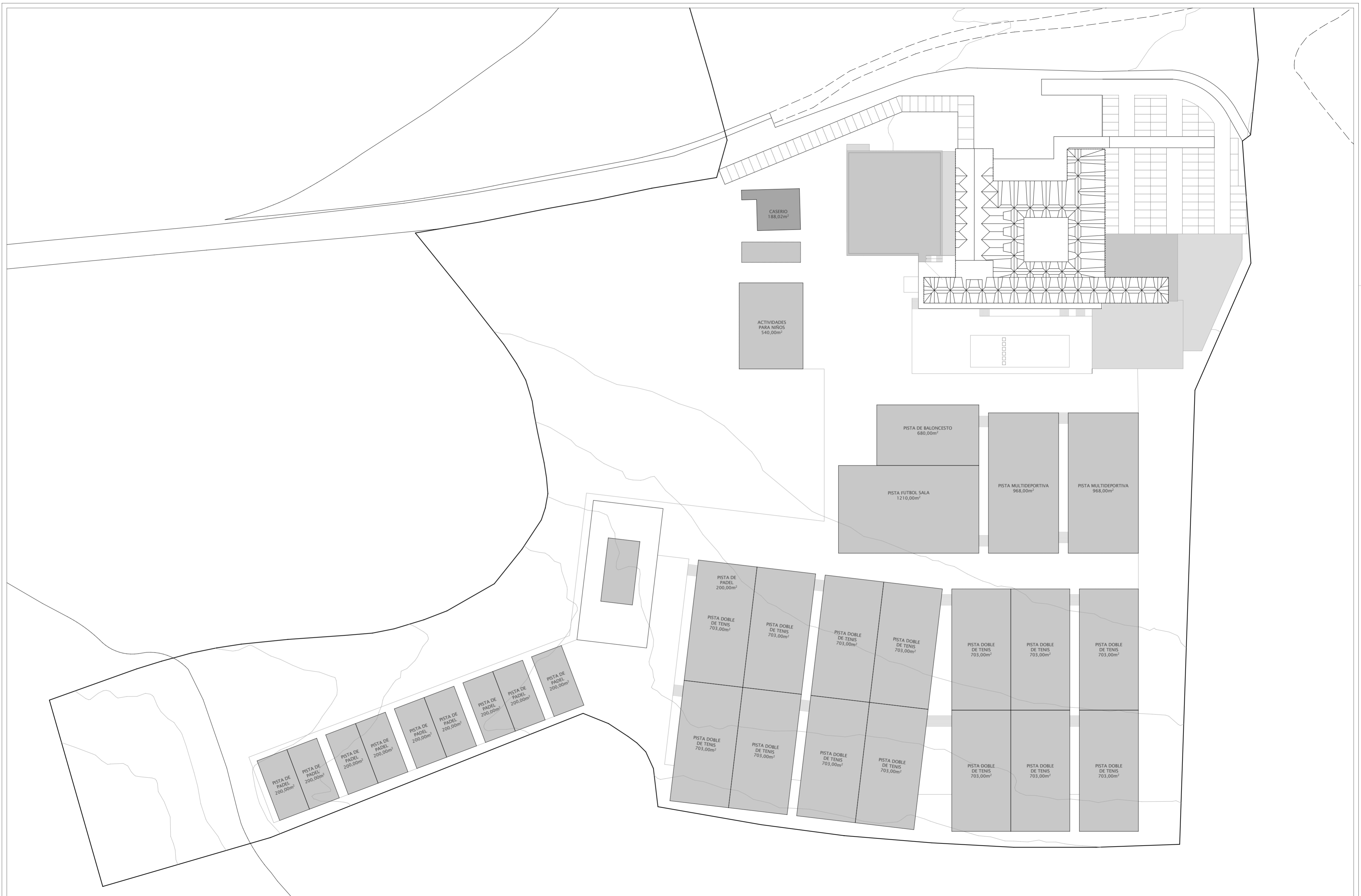


SUPERFICIE PARCELA:: 49.923 m²

EDIFICABILIDAD:: 25.143,00 m² **OCUPACIÓN::** 21.334,09 m²

EDIFICIO EXISTENTE ::	6.290,30 m ²	APARCAMIENTO ::	1.314,32 m ²
Planta baja	2.463,15 m ²	EDIFICIO EXISTENTE ::	2.277,65 m ²
Planta primera	2.463,15 m ²	AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO ::	3.152,19 m ²
Planta segunda	682,00 m ²	CASERIO ::	306,24 m ²
Planta tercera	682,00 m ²	PISTAS DE PADEL Y TENIS ::	10.508,20 m ²
AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO ::	4.380,99 m ²	PISTA DE PADEL AISLADA ::	1.248,00 m ²
Planta baja	2.608,49 m ²	PISTA DE FUTBOL SALA ::	1.512,00 m ²
Planta primera	1.001,00 m ²	EDIFICIO ANEXO ::	1.015,49 m ²
Planta segunda	385,75 m ²		
Planta tercera	385,75 m ²		
CASERIO ::	188,02 m ²		
EDIFICIO ANEXO ::	1.015,49 m ²		
PISTA DE FUTBOL SALA ::	1.512,00 m ²		
PADEL ::	1.248,00 m ²		
TENIS / PADEL ::	10.508,20 m ²		







arriarkarkitektura
Iker Arana Arri
ARQUITECTO :: COAVN 485357

INICIO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE LEIOA

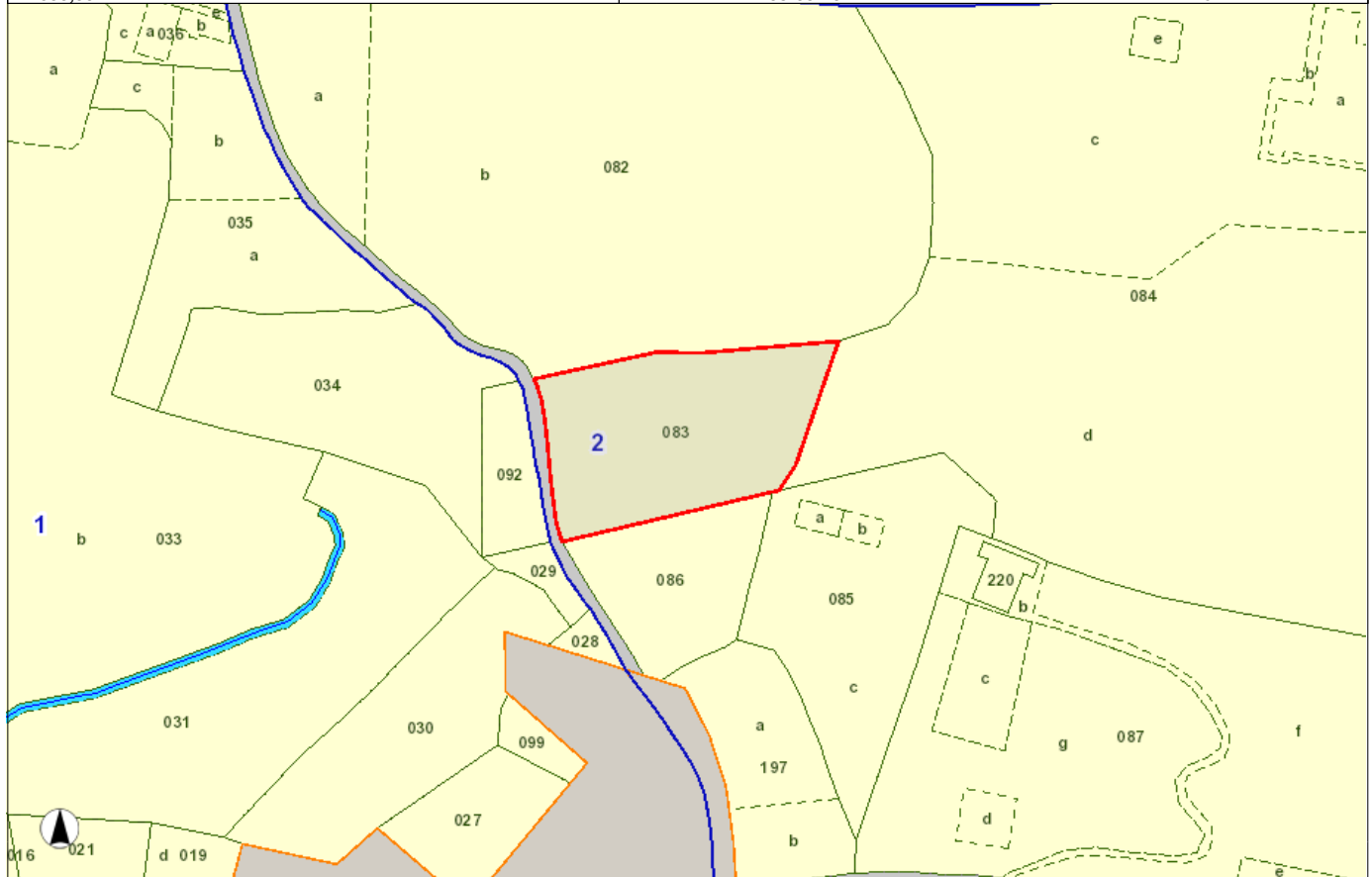
ANEXO II :: FICHAS CATASTRALES

arriarkarkitektura

Arriark :: Gran Vía 63Bis, 2º-Dpt. 3 - 48011 Bilbao (Bizkaia) :: info@arriark.com :: F. 946070526 :: www.arriark.com
Arriark Arquitectura e Ingeniería S.L. :: B95641957 :: Inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, en el diario 333, asiento 1089.

Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Nekazal Ondasunak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes de Naturaleza Rústica

Erreferentzia Katastrala / Referencia Catastral 054002083	Udalerría / Municipio (054) LEOA	Poligono / Poligono 002	Lursaila / Parcela 083
Tokia / Paraje (003) KURKUDI		Katastro -gakoa / Clave Catastral 0405172V	Ortoargazkia / Ortofoto WN0908
Lursailaren Azalera (Mt) / Sup. Parcela (Mts) 4.655,00 m2		Eskaera eguna / Fecha de emisión 03/05/2017	
		21:29	



X= 501.194,41 Y= 4.798.250,72 Koordinatuak planoaren behealdeko eskuin izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior derecha del plano.

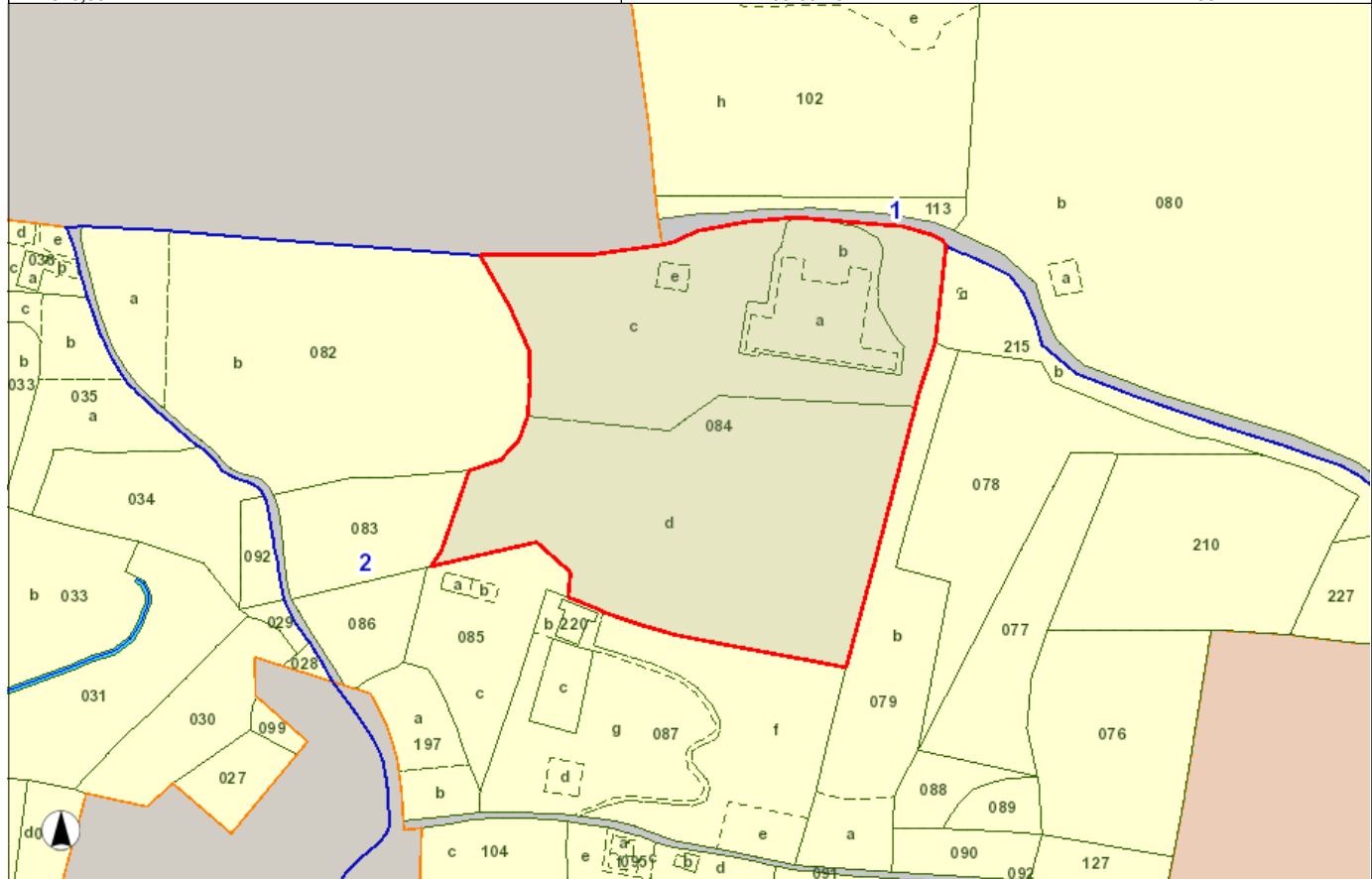
Eskala/ Escala = 1:2.500

LURSAILEN ERLAZIOA / RELACION DE SUBPARCELAS

Zk / Nº	Azp. / Sub.	Labore mota / Clase Cultivo	Benetako labore mota / Clase Cultivo Real	Ekoizp. int. / Int. Prod.	Aza. (Mts) / Sup. (Mts)
1	00	ERIAL	LARREA/PASTIZAL	3	4.655,00

Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Nekazal Ondasunak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes de Naturaleza Rústica

Erreferentzia Katastrala / Referencia Catastral 054002084	Udalerría / Municipio (054) LEOA	Poligono / Poligono 002	Lursaila / Parcela 084
Tokia / Paraje (003) KURKUDI		Katastro -gakoa / Clave Catastral 0405172V	Ortoargazkia / Ortofoto WN0908
Lursailaren Azalera (Mt) / Sup. Parcela (Mts) 42.819,00 m2		Eskara eguna / Fecha de emisión 03/05/2017	
		21:30	



X= 501.486,56 Y= 4.798.216,81 Koordinatuak planoaren behealdeko eskuin izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior derecha del plano.

Eskala/ Escala = 1:3.900

LURSAILEN ERLAZIOA / RELACION DE SUBPARCELAS

Zk / Nº	Azp. / Sub.	Labore mota / Clase Cultivo	Benetako labore mota / Clase Cultivo Real	Ekoizp. int. / Int. Prod.	Aza. (Mts) / Sup. (Mts)
1	A	IMPRODUCTIVO (CONST. URBANA)	HIRI ERAIKINA/EDIFICACION URBANA	3	2.474,00
2	B	IMPRODUCTIVO	GUNE URBANIZATUA/ZONA URBANIZADA	2	2.199,00
3	C	PRADERA	BELARDIA/PRADERA	4	15.030,00
4	D	PRADERA	BELARDIA/PRADERA	2	22.903,00
5	E	IMPRODUCTIVO (CONST. URBANA)	HIRI ERAIKINA/EDIFICACION URBANA	3	213,00