

SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE UBEDENE EN LEIOA

DOCUMENTO 2. BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

1. ENCARGO

Se redacta el presente borrador, según la terminología de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, de la modificación del plan parcial de ordenación urbana en el suelo urbanizable del municipio de Leioa, por encargo de la empresa Construcciones Sukia, S.A. a la empresa Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa S.A.

Los arquitectos directamente responsables de su redacción son Anton Agirregoitia Aretxabaleta e Iñaki Peña Gallano socios fundadores de la empresa anteriormente citada.

Anton Agirregoitia Aretxabaleta, con DNI 14.517.153-J, arquitecto superior con especialidad en urbanismo e Iñaki Peña Gallano, con DNI 14.511.515-X, arquitecto superior con especialidad en edificación, ambos de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona. Se acompañan títulos como anexo I de este borrador de plan.

2. ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE URBANISMO

2.1. Ley 2/2006 de suelo y urbanismo

El presente expediente urbanístico se configura como una modificación del plan parcial de ordenación urbana de Ubedene, la cual se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 104 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo titulado "Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos" y por su referencia en los artículos 95 "Tramitación de los planes parciales" y 96 "Aprobación definitiva del plan parcial".

2.2. Ordenación Territorial. Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano

El Plan Territorial Parcial del área funcional del Bilbao Metropolitano se aprueba definitivamente mediante Decreto 179/2006, de 26 de Septiembre.

El ámbito del plan parcial de Ubedene, objeto de la presente modificación, se sitúa en el término municipal de Leioa y en consecuencia en el área funcional del Bilbao Metropolitano. Teniendo

en cuenta que en la presente modificación no se altera la ordenación estructural, es evidente que esta modificación no incide en las determinaciones del PTP.

2.3. Plan general de ordenación urbana

El plan general de ordenación urbana de Leioa, se aprueba por Orden Foral 360/1999 de 7 de Julio y tras la redacción de los textos refundidos, su normativa se publica en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 106 del 4 de Junio de 2001.

En dicho plan general se establece la ordenación del suelo urbanizable con la definición de los sectores como ámbitos precisos para el desarrollo de su ordenación pormenorizada. Entre ellos se sitúa el sector Ubedene, cuya ordenación estructural se ha desarrollado con la aprobación del plan parcial de Ubedene.

3. JUSTIFICACION Y DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN PARCIAL DE UBEDENE

3.1. Introducción

De inicio es preciso hacer notar que el presente expediente de modificación de la ordenación pormenorizada del sector Ubedene no altera las determinaciones de la ordenación estructural del plan general, manteniendo las superficies de techo edificable de todos los usos lucrativos establecidos por el plan general, suponiendo exclusivamente una alteración de aquellos aspectos propios de la ordenación pormenorizada, tal y como se describirá y justificará en los siguientes subapartados.

Lo anterior es de sumo interés, para poder discernir con conocimiento exacto del contenido normativo de este expediente, el alcance de la evaluación estratégica ambiental que se pueda derivar de sus determinaciones, sin que sea preciso considerar aspectos normativos que varíen la intensidad de uso del territorio y los aspectos básicos de la ordenación estructural establecida por el plan general para los terrenos comprendidos en el ámbito del sector Ubedene.

3.2. Justificación de la presente modificación

La presente modificación del plan general de Ubedene se refiere, tal y como se ha indicado anteriormente, a aspectos propios de la ordenación pormenorizada y fundamentalmente a aquellos aspectos que establecen los tipos edificatorios de las futuras construcciones en las que se va a albergar las superficie de techo de los usos lucrativos establecidos por el plan general.

En primer lugar hay que hacer notar que desde la fecha en la que se aprobó definitivamente el plan parcial del sector Ubedene, Septiembre de 2008, ha variado sustancialmente el mercado inmobiliario y en estos momentos no tiene ningún sentido mantener los tipos edificatorios de vivienda

adosada y unifamiliar en los que se residenciaba la fracción de la edificabilidad lucrativa con régimen de vivienda libre.

Es evidente que desde un punto de vista de apertura a un mercado con disponibilidades económicas más moderadas, es interesante que la oferta residencial de vivienda libre, suponga unos tipos edificatorios de menor dimensión y con un precio más adecuado para poder extender el campo de los posibles compradores de este producto inmobiliario, teniendo en cuenta que los edificios que van a soportar la vivienda de protección oficial se mantienen en su superficie de techo en la presente modificación.

Además de lo indicado, también es preciso hacer notar que las afecciones a la tubería del Consorcio por el proceso urbanizador de los terrenos que se sitúan a ambos lados de la conducción de alta que atraviesa los terrenos del sector Ubedene, debe ser minimizada, ya que la propuesta del plan parcial aprobado de situar un vial encima del trazado del sistema general de abastecimiento de agua situada en cota bajo rasante, no se considera adecuada para la conservación y el mantenimiento de dicha infraestructura.

Puestos en contacto con los servicios técnicos del Consorcio de Aguas Bizkaia, CABB, se ha llegado a unas soluciones consensuadas para adecuar la ordenación pormenorizada del plan parcial a sus requerimientos de conservación y mantenimiento de la conducción de alta existente y a los terrenos calificados en situación de cota bajo rasante como sistema general de abastecimiento de agua.

Dichos condicionantes, de respeto de un canal de 14 metros sobre la arista del eje de la conducción, se han materializado con un máximo de tres pasos de viales rodados de tránsito lento y controlado sobre la conducción a cota compatible con el terreno natural existente.

Por todo lo indicado anteriormente, es preciso alterar profundamente la ordenación pormenorizada del sector en el lado Oeste de su ámbito espacial.

Igualmente, teniendo en cuenta que el vial de acceso a la Universidad es actualmente de gestión municipal, se ha redactado una rotonda para posibilitar el acceso al sector e igualmente se ha rectificado el trazado del proyecto del tranvía de Leioa a la Universidad, al objeto de no estar vinculados a la ordenación curva del edificio de VPO y no mantener una curva tranviaria que puede ser perfectamente corregida en un trazado más racional.

Esta corrección tranviaria ha sido puesta en conocimiento de los servicios técnicos de Eusko Trenbide Sareak, pero en principio no hay ninguna objeción a dicha mejora del trazado tranviario, la cual se materializará por la empresa ETS, alterando el proyecto actual de dicha infraestructura.

Igualmente existente otros aspectos importantes cara a la necesidad de modificar la ordenación pormenorizada del plan parcial del sector Ubedene, alteraciones que han sido sugeridas por los servicios técnicos municipales y que se indican a continuación:

- ✓ Introducción de un bidegorri a lo largo de todo el trazado de la carretera Leioa - Universidad
- ✓ Concreción de la calzada de dicha carretera con un ancho de 6,5 metros y dos calzados de 3,25 metros
- ✓ Establecimiento de aparcamientos en dominio público municipal cumpliendo el estándar del artículo 79 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, con agrupación de 4 aparcamientos y un espacio de arbolado, al objeto de insertar correctamente el aparcamiento en el paisaje
- ✓ Supresión del actual acceso rodado al Colegio Askartza y a la zona residencial de los periodistas, transformándolo en un acceso peatonal y situando dicho acceso en el extremo Oeste del sector, aprovechando la mejora de la urbanización del camino existente en el borde del Instituto J.M. Barandiaran
- ✓ Establecimiento de un sistema de los accesos, entradas y salidas al sector con movimientos a derechas utilizando la rotonda proyectada y la rotonda actualmente existente ejecutada por la Diputación Foral de Bizkaia como variante de la Universidad
- ✓ Previsión de tipos edificatorios de vivienda colectiva de baja altura, PB+2+Atico, en la subzona residencial SZR_03 a ambos lados de la conducción en alta del Consorcio, con dos alternativas diferentes de trazado viario y localización espacial de las edificaciones con aprovechamiento lucrativo
- ✓ Localización de una superficie equipamental pública del sistema local de equipamiento deportivo junto a los campos de futbol municipal, al objeto de mejorar su superficie
- ✓ Apertura de la posibilidad de un enlace viario del Colegio Askartza con el sistema local viario SLV_01, al objeto de mejorar su accesibilidad utilizando la red viaria del sector
- ✓ Establecimiento de la edificabilidad soporte de las viviendas en régimen de protección oficial VPO a base de seis pequeños edificios de pequeña dimensión en planta, aproximadamente de 25 x 25 m. con PB+3, de forma y manera que se aseguran unas distancias mínimas de 15 metros entre fachadas exteriores y una concreción más amable de una volumetría más fraccionada

De acuerdo con todos los condicionantes indicados anteriormente, es evidente que queda claramente justificada la mejora de la ordenación que se produce en las alternativas 1 y 2 que se plantean como modificación de la ordenación pormenorizada del presente plan parcial.

3.3. Alteraciones relativas al ámbito del sector Ubedene

La presente modificación no plantea alteración de la delimitación y superficie del ámbito del sector Ubedene como se puede observar comparando los planos de ordenación de la alternativa 0 y las alternativas 1 y 2.

Sin embargo se hace notar que la alternativa 0 se sitúa en coordenadas ED50, de conformidad con lo establecido en el plan parcial aprobado definitivamente en el año 2008, momento en el que estaba en vigor la referencia ED50 y las alternativas 1 y 2 se actualizan a la referencia ETRS89 actualmente vigente en estos momentos, con una actualización del topográfico base.

3.4. Concreción de los parámetros de la calificación global de los usos permitidos en el sector Ubedene

Atendiendo a las determinaciones de la ordenación estructural, en el plan parcial del sector Ubedene aprobado definitivamente por acuerdo municipal de fecha 18 de Septiembre de 2008, se establecieron los siguientes datos de edificabilidad urbanística de las subzonas privadas resultantes de la ordenación pormenorizada:

TEXTO REFUNDIDO APROBACION DEFINITIVA V1. PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE. MUNICIPIO DE LEIOA					
DATOS DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA DE LAS SUBZONAS PRIVADAS RESULTANTES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL UBEDENE					
SUBZONAS PRIVADAS RECEPTORAS DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	NOMENCLATURA DE SUBZONA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EN M2.	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	NUMERO DE VIVIENDAS
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA ADOSADA LIBRE					
	SZR_AD	vivienda adosada			
	SZR_AD - 1	vivienda adosada	1.400,38	432,00	3
	SZR_AD - 2	vivienda adosada	2.148,35	864,00	6
	SZR_AD - 3	vivienda adosada	1.477,07	1.008,00	7
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA ADOSADA LIBRE	SZR_AD	vivienda adosada	5.025,80	2.304,00	16
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA BIFAMILIAR					
	SZR_BF	vivienda bifamiliar			
	SZR_BF - 1	vivienda bifamiliar	1.550,52	328,00	2
	SZR_BF - 2	vivienda bifamiliar	1.978,37	656,00	4
	SZR_BF - 3	vivienda bifamiliar	1.794,44	656,00	4
	SZR_BF - 4	vivienda bifamiliar	3.639,36	1.312,00	8
	SZR_BF - 5	vivienda bifamiliar	1.893,70	656,00	4
	SZR_BF - 6	vivienda bifamiliar	1.236,61	328,00	2
	SZR_BF - 7	vivienda bifamiliar	2.816,89	984,00	6
	SZR_BF - 8	vivienda bifamiliar	1.854,38	656,00	4
	SZR_BF - 9	vivienda bifamiliar	7.689,13	1.832,54	11
	SZR_BF - 10	vivienda bifamiliar	2.397,81	600,00	4
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA BIFAMILIAR	SZR_BF	vivienda bifamiliar	26.851,21	8.008,54	49
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR					
	SZR_UF	vivienda unifamiliar			
	SZR_UF - 1	vivienda unifamiliar	837,36	192,54	1
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	SZR_UF	vivienda unifamiliar	837,36	193	1

TOTAL SUBZONAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA LIBRE	SZR	vivienda libre	32.714,37	10.505,08	66,00
SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	SZR_VPO	vivienda VPO			
	SZR_VPO - 1	vivienda VPO	7.184,25	10540	124
EDIFICABILIDAD DESTINADA AL USO DE COMERCIO		comercio		400	
TOTAL SUBZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	SZR_VPO	vivienda VPO	7184,25	10940	124
TOTAL SUBZONAS RESIDENCIALES CON EDIFICACION DE NUEVA PLANTA	SZR	vivienda	39.898,62	21.445,08	190

Como resumen de los datos de las edificabilidades urbanísticas sobre rasantes establecidas por la ordenación estructural y desarrolladas por el plan parcial de Ubedene en su versión de 2008 indicadas en las tablas anteriores, aportamos dichos datos resumidos a continuación:

DATOS DE EDIFICABILIDADES DEL SECTOR UBEDENE. SEGÚN PGOU PLAN PARCIAL APROBADO Y PROPUESTA DE 2016

1.Superficie del sector	79.003,13
2.Edificabilidad urbanística total sobre rasante m2.techo. Según coeficiente del PGOU	23.700,94
3.Edificabilidad urbanística sobre rasante de uso residencial vivienda LIBRE en m2.techo. Según Plan Parcial 2008	10.505,54
4.Edificabilidad urbanística sobre rasante de uso residencial vivienda VPO en m2.techo. Según Plan Parcial 2008	10.540,00
5.Edificabilidad urbanística sobre rasante de uso terciario-comercial en m2.techo. Según Plan Parcial 2008	400,00

La propuesta de modificación del plan parcial de la cual se describe en el presente borrador de plan sus características más importantes, mantiene en su totalidad las superficies construidas sobre rasantes indicadas anteriormente y la superficie del sector resultante de su adaptación a coordenadas ETRS89 alcanza a 71.003,22 m², diferencia que es inapreciable con la del plan parcial aprobado definitivamente y es usual en las mediciones que se producen utilizando dibujado asistido por ordenador, por lo cual se considera que se mantiene el ámbito anteriormente establecido.

3.5. Análisis acústico del área

Al objeto de posibilitar el conocimiento de las afecciones ambientales acústicas y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 titulado "Exigencias para áreas de futuro desarrollo urbanístico" del Decreto 213/2012, se ha realizado un estudio de impacto acústico de las alternativas planteadas, alternativa 0, 1 y 2, referidas a las fachadas de los edificios diseñados en

cada una de ellas, de forma y manera que se pueda conocer el cumplimiento de las afecciones acústicas en el ámbito del sector.

Dicho informe se acompaña en este documento de inicio, dentro del documento ambiental estratégico que completa la documentación precisa para cumplimentar el contenido de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica.

3.6. Conclusiones

De acuerdo con el contenido descriptivo de la modificación de la ordenación pormenorizada de las alternativas 1 y 2 del presente expediente de modificación del plan parcial del sector Ubedene, se estima, que en principio, su aprobación no afecta a ningún aspecto de la ordenación estructural y que por otro lado supone una evidente mejora del resultado de la calidad urbana y del paisaje al evitar la ejecución de importantes obras de desmontes, aterrazamiento y ejecución de muros, así como de una más respetuosa dimensión y altura de los edificios proyectados.

Por otro lado, también se mejora la accesibilidad rodada y peatonal al sector, evitando la ejecución de entradas y salidas a izquierdas en el tronco principal de la carretera a la Universidad, incorporando elementos de transporte sostenible con el bidegorri incorporado en el sistema local viario y la mejora de los aparcamientos públicos y del ancho de las aceras proyectadas.

En consecuencia, con todo lo indicado anteriormente, se estima que la presente propuesta de modificación del plan parcial mejora sensiblemente la calidad actual de la ordenación vigente y en principio, no se observa la existencia de efectos significativos sobre el medioambiente, todo ello, por supuesto, sin perjuicio de lo que establezca el órgano ambiental competente en su informe ambiental estratégico.

4. ALTERNATIVAS PROPUESTAS

Las alternativas 1 y 2 contienen el cumplimiento de los condicionantes establecidos por el Consorcio de Aguas de Bizkaia en relación con su conducto de abastecimiento de alta, así como las determinaciones y criterios de ordenación de los servicios técnicos municipales adecuados a la actual situación del territorio y de los objetivos municipales de ordenación pormenorizada.

Las dos alternativas plantean tres accesos al sector que descritos Este a Oeste suponen incorporaciones a derechas a las estructuras viarias existentes en sus dos extremos, así como la creación de un nuevo acceso central con el diseño de una rotonda que permita el acceso a la subzona residencial de vivienda libre y los intercambios necesarios para establecer los accesos a derechas en todos y cada uno de los tres accesos rodados y peatonales que se plantean en la ordenación.

Igualmente, desde el punto de vista de la accesibilidad propuesta en la ordenación de las dos alternativas 1 y 2, se plantea la supresión de la alternativa rodada a la zona residencial de Los

Periodistas y al sector Askartza, transformándola en una accesibilidad peatonal con una ligera y descansada escalinata flanqueada por arbolado en sus dos grandes espacios laterales, acceso rodado que queda sustituido por uno nuevo situado en el extremo Oeste del sector y apoyado en la vialidad local existente que está dotada de una calzada urbanizada de 6 metros de anchura y acera en su extremo Este que se completa con una nueva acera en su lateral Oeste y un acceso a un espacio con un elevado número de aparcamientos privados, que permitirán el cumplimiento de los estándares establecidos por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

El trazado propuesto por Eusko Trenbide Sareak para el proyecto de tranvía Leioa - Universidad, se corrige en su zona central, suprimiendo la curva proyectada originada por el respeto de la forma de la edificación contenida en la ordenación pormenorizada del plan parcial aprobado definitivamente, que fue impuesta por los criterios de ordenación del municipio y que en estos momentos se abandonan para propiciar un fraccionamiento adecuado de la edificabilidad de VPO sin tener que ejecutar un gran edificio cuya escala contrasta con los criterios de ordenación más adecuados al respeto del paisaje y la calidad urbana que se ha indicado en apartados anteriores.

Es preciso hacer notar con carácter aclaratorio que la ejecución del sistema general tranviario no está incluida en el ámbito del presente sector Ubedene, siendo en cualquier caso, exterior a su delimitación y debiendo hacer notar que por ello no se ha de considerar dicha infraestructura dentro de las determinaciones de la ordenación de la presente modificación del plan parcial del sector Ubedene.

En consecuencia, esta mejora del trazado tranviario repercute igualmente en la mejora del trazado de la calzada viaria, de la ubicación de los aparcamientos públicos, del bidegorri y de la acera peatonal, posibilitando una mejor ordenación de los edificios soporte de viviendas de protección oficial. Igualmente hay que indicar que se mantiene la ubicación de los apeaderos del tranvía en una situación que permite acceder rápidamente al acceso peatonal, a las viviendas situadas al Norte del sector Ubedene y al Colegio Askartza, así como al resto de las subzonas residenciales de vivienda de protección oficial.

Continuando con el esquema descriptivo de la ordenación propuesta en la modificación contenida en las alternativas 1 y 2, se ha planteado en la zona central y Oeste del sector, la situación de la edificabilidad destinada a acoger viviendas de protección oficial con el diseño de 6 pequeños edificios situados en los bordes del sistema local viario SLEV_04 de nueva creación y del sistema general de transporte viario de la actual carretera a la Universidad.

Siguiendo con la ordenación de la subzona residencial en la cual se sitúa la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a vivienda de régimen libre, se define la subzona residencial SZR_03 la cual se establece a ambos lados de un vial de tráfico ligero y de acceso exclusivo a las parcelas residenciales resultantes, con un máximo de tres pasos sobre el trazado del sistema general de abastecimiento de agua, de forma y manera que se de acceso a todos los edificios proyectados, cumplimentando las pendientes máximas del 6% establecidas.

Los edificios que acogen la vivienda libre se plantean como edificios lineales con un fondo edificado máximo de 14 metros y una ubicación paralela en cada caso a las curvas de nivel, al objeto de minimizar el efecto de los desniveles en sus secciones transversales evitando la ejecución de muros de contención y solucionando su relación con el terreno y los accesos con elementos de pequeña dimensión de rellenos y taludes con tratamiento verde y vegetación.

Por otro lado, se mantienen las cuatro parcelas en las que actualmente se encuentran viviendas uni y bifamiliares, las cuales se permite su mantenimiento y posterior y futura sustitución, con los mismos criterios que se establecieron en la versión del plan parcial aprobado definitivamente.

Finalmente indicar que en las dos alternativas se cumplen todas las exigencias establecidas por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo en su artículo 79 titulado "Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable".

La dotación de arbolado para cumplimentar lo establecido en el artículo citado, se completará posteriormente en la redacción de la ordenación pormenorizada del plan parcial.

5. APLICACIÓN DE LA EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA A ESTA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE UBEDENE

Analizando el contenido del artículo 6 titulado "Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica" de la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de evaluación ambiental, se deduce que el presente expediente urbanístico cumple con los tres condicionados a), b) y c) del apartado 2 del artículo citado y en consecuencia debe ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada.

Además de lo dicho, los proyectos que se pueden realizar de conformidad con el contenido normativo de las determinaciones del presente expediente de modificación de plan parcial de ordenación urbana no se encuentran en la relación del Anexo I de proyectos sometidos a la evaluación ambiental ordinaria regulada en el Título II, Capítulo II, Sección 1ª de la Ley 21/2013, ni tampoco en la relación del Anexo II de proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el Título II, Capítulo II, Sección 2ª de la Ley citada.

Bilbao, Julio de 2017

LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano