

**II. ATALA**
BIZKAIKO LURRALDE HISTORIKOKO TOKI ADMINISTRAZIOA**Leioako Udala****Leioako HAPOren 16B Ibaiondo Gunearen Aldaketaren Behin Betiko Onespena**

2017ko martxoaren 30ko Udalbatzaren 4. erabakiz, HAPOren 16B Ibaiondo Gunearen Aldaketa behin betiko onetsi da.

Bide administratiboari amaiera ematen dion ebazpen horren aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jar daiteke bi hilabeteko epean, iragarki hau argitaratu eta biharamunetik zenbatzen hasita, Euskal Autonomi Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien Salan, eta egoki irizten den beste edozein neurri hartzeari eragin gabe.

Testu Bateratua Leioako Udalaren webgunean dago (www.leioazabalik.leioa.net).

Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 89. artikulua ezarzen duenarekin ados, espedientearen ale bat Bizkaiko Foru Aldundiaren bidali ondoren Antolamenduko Inbentarioan gorde dezaten, gai honi eragiten dioten hirigintzako arauak argitaratzen dira:

ARAUBIDEA

8.1.21.a artikulua. — 16B1 Area. 1. Partzelan jarduera1. *Datu orokorrak*

- Partzelaren hasierako azalera: 5.731,00 m².
- Sortutako partzela pribatua: 4.421,41 m².
- Tokiko sistemak: 1.309,59 m².
- Erabilera orokorra eta kalifikazioa: Merkataritza.
- Jabea: Autohiria Gestion, S.L.

2. *Erabileren araubidea*

Berezko erabilera:

6.3. Merkataritza kontzentratua

Erabilera baimenduak/bateragarriak:

2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
6. Tertiarioa

6.1.2. Bulegoak

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria

7.1.2. Industria etxebizitzarekin bateragarria

7.2. Biltegia etxebizitzarekin bateragarria

8. Espazio libreak kategoria guztietan.

Erabilera debekatuak:

1. Jarduera primarioak kategoria guztietan
5. Etxebizitzetarako kategoria guztietan
- 7.1.3. Etxebizitzarekin zenbat ezin daitekeen industria
- 7.1.4. Beste industria batzuk
- 7.3. Biltegia etxebizitzarekin bateraezina

**3. Haztapen erlatiboaren koefizienteak**

- Garajea sotoan sestraren azpitik: 0,00.
- Garajea plantan sestraren gainetik: 0,166.
- Ekipamendua: 0,84.
- Bulegoak: 1,00.
- Txikizkako merkataritza eta kontzentratua: 1,2068.
- Industria: 0,734.
- Biltegia: 0,734.

4. Hirigintza baldintzak

- Sabai-koefizientea: 0,76 m²/m².
- Ereduzko aprobetxamendua: 0,92 m²/m².

5. Eraikitze baldintzak

- Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera: 1.400 m².
- Gehieneko okupazioa: %100.
- Eraikinaren teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 11,50.
- Solairuen kopuruan eraikuntzaren gehieneko altuera: 3.
- Ingurukoekiko tartea: 4,50 m.
- Eraikinen arteko tartea: 0,00 m.

6. Jardueraren egoera:

Jarduera eraikin bakarra gauzatuz egingo da eta sestraren azpian aparkalekua-
ren aprobetxamendua izango du. 4.058,41 m²-ko azalera du eta sortutako partzela ia
%91,79an hartuko du. Gutxienez 146 plaza izango ditu.

Eraikinak sestraren gainean bi gorputz ditu.

Beheko solairu guztia (3.131,33 m²) merkataritza erabilerara bideratutako da eta so-
torako sarbideak nahiz eraikinaren gorputzaren lehenengo eta bigarren solairurakoak
izango ditu Amaia kalearen aurrealdean. Solairu horiek (1.218 m²) bulego erabilera dute.

7. 1 partzelan jarduerari buruzko laburpen taula

Jarduera Partzelaren zk.	Hasierako partzela (m ²)	Partzela pribatua (m ²)	Gehieneko altuera	Sotoaren solairua Aparkalekua (m ²)	Beheko solairua Merkataritza (m ²)	Lehenengo solairua Bulegoak (m ²)	Bigarren solairua Bulegoak (m ²)	Azalera guztia sestraren gainean (m ²)
1	5.731	4.421,42	B+2	4.058,11	3.131,33	609	609	4.349,33

8. Ingurumen baldintzak

8.1. Partzelan aurrez ikusitako jardueren plangintzak eta egikaritzak akuiferoen oso sentiberatasun handiko arearekiko hurbiltasuna kontuan hartu beharko dute.

8.2. Lurzoruaren kalitateari buruzko aitortpena lortzea ezinbestekoa izango da era-
bilera berria ezartzeko obrak gauzatu baino lehen.

8.3. Lurrak mugitu behar badira, gaikako hondeaketa plana alde aurretik onartuko
du ingurumen organoak, lurzoruaren kalitateari buruzko aitortpenaren prozeduraren es-
parruan.

8.4. Eragin akustikoari buruzko azterlanean dauden neurri zuzentzaileak kontuan
hartuko dira: pantaila akustikoa, jarduera berrien gehieneko murgilketa muga, abiadura
eta kokapena mugatzea eta etorkizuneko zarata fokuen potentzia.

8.5. Bilboko Aireportuko zor aeronautikoen ondoriozko mugak kontuan hartuko
dira.

**8.1.21b artikulua. – 16B2 Area. 2. Partzelan jarduera**1. *Datu orokorrak*

- Partzelaren hasierako azalera: 2.533,00 m².
- Sortutako partzela pribatua: 1.466,19 m².
- Tokiko sistemak: 1.066,81 m².
- Erabilera orokorra eta kalifikazioa: Merkataritza.
- Jabea: Pico-Burgos jaun/andreak.

2. *Erabileren araubidea*

Berezko erabilera:

6.3. Merkataritza kontzentratua

Erabilera baimenduak/bateragarriak:

2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
6. Tertiarioa
- 6.1.2. Bulegoak
- 7.1.1 Etxebizitzaren barruan onartutako industria
- 7.1.2 Industria etxebizitzarekin bateragarria
- 7.2. Biltegia etxebizitzarekin bateragarria
8. Espazio libreak kategoria guztietan.

Erabilera debekatuak:

1. Jarduera primarioak kategoria guztietan
5. Etxebizitzetarako kategoria guztietan
- 7.1.3. Etxebizitzarekin zenbat ezin daitekeen industria
- 7.1.4. Beste industria batzuk
- 7.3. Biltegia etxebizitzarekin bateraezina

3. *Haztapan erlatiboaren koefizienteak*

- Garajea sotoan sestraren azpitik: 0,00.
- Garajea plantan sestraren gainetik: 0,166.
- Ekipamendua: 0,84.
- Bulegoak: 1,00.
- Txikizkako merkataritza eta kontzentratua: 1,206.
- Industria: 0,734.
- Biltegia: 0,734.

4. *Hirigintza baldintzak*

- Sabai-koefizientea: 1,74 m²/m².
- Ereruzko aprobetxamendua: 0,89 m²/m².

5. *Eraikitze baldintzak*

- Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera: 1.400 m².
- Gehieneko okupazioa: %100.
- Eraikinaren teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 11,50 m.
- Solairuen kopuruan eraikuntzaren gehieneko altuera: 3.
- Ingurukoekiko tartea: 0,00 m.



— Eraikinen arteko tartea: 0,00 m.

6. *Jardueraren egoera*

Jarduera eraikin bakarra gauzatu egingo da eta sestraren azpian aparkalekua-
ren aprobetxamendua izango du. 1.276,88 m²-ko azalera du eta sortutako partzela ia
%87,09an hartuko du. Gutxienez 25 plaza izango ditu eta 244,00 m²-ko biltegi zona.

Sestraren gainean eraikinak hiru solairu ditu.

Beheko solairu guztia (1.466,19 m²) merkataritza erabilerara bideratuko da eta soto-
rako nahiz lehenengo eta bigarren solairuetarako sarbideak izango ditu. Aparkalekuen
erabilera dute (1.466,19 x 2 = 2.932,38 m²).

7. *2 partzelan jarduerari buruzko laburpen taula*

Jarduera Partzelaren zk.	Hasierako partzela (m ²)	Partzela pribatua (m ²)	Gehieneko altuera	Sotoaren solairua Aparakalekua + Biltegia (m ²)	Beheko solairua Merkataritza (m ²)	Lehenengo solairua Aparakalekuak (m ²)	Bigarren solairua Aparakalekuak (m ²)	Azalera guztira sestraren gainean (m ²)
2	2.533	1.466,19	B+2	1.276,88	1.466,19	1.466,19	1.466,19	4.398,57

8. *Ingurumen baldintzak*

8.1. 1. partzelan aurrez ikusitako jardueren plangintzak eta egikaritzak akuiferoen
oso sentiberatasun handiko arearekiko hurbiltasuna kontuan hartu beharko dute.

8.2. Lurzoruaren kalitateari buruzko aitortpena lortzea ezinbestekoa izango da era-
bilera berria ezartzeko obrak gauzatu baino lehen.

8.3. Lurrak mugitu behar badira, gaikako hondeaketa plana alde aurretik onartuko
du ingurumen organoak, lurzoruaren kalitateari buruzko aitortpenaren prozeduraren es-
parruan.

8.4. Eragin akustikoari buruzko azterlanean dauden neurri zuzentzaileak kontuan
hartuko dira: pantaila akustikoa, jarduera berrien gehieneko murgilketa muga, abiadura
eta kokapena mugatzea eta etorkizuneko zarata fokuen potentzia.

8.5. Bilboko Aireportuko zor aeronautikoen ondoriozko mugak kontuan hartuko
dira.

8.1.21.c artikulua. — 16B3 Area. 3. Partzelan jarduera

1. *Datu orokorrak*

- Partzelaren hasierako azalera: 6.141,00 m²
- Sortutako partzela pribatua: 3.703,34 m².
- Tokiko sistemak: 2.437,66 m².
- Erabilera orokorra eta kalifikazioa: Merkataritza.
- Jabea: Cespa, S.A.

Partzelaren egungo jarduera erabilera onartua da eta manten daiteke jabetzak egun-
go erabilera behar izan arte.

2. *Erabileren araubidea*

Berezko erabilera:

6.1.2 Bulegoak

Erabilera baimenduak/bateragarriak:

2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan



6. Tertiarioa
 - 6.3. Merkataritza kontzentratua
 - 7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria
 - 7.1.2. Industria etxebizitzarekin bateragarria
 - 7.2. Biltegia etxebizitzarekin bateragarria
 8. Espazio libreak kategoría guztietan.

Erabilera debekatuak:

 1. Jarduera primarioak kategoría guztietan
 5. Etxebizitzetarako kategoría guztietan
 - 7.1.3. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria
 - 7.1.4. Beste industria batzuk
 - 7.3. Biltegia etxebizitzarekin bateraezina
3. *Haztapen erlatiboaren koefizienteak*
 - Garajea sotoan sestraren azpitik: 0,00.
 - Garajea plantan sestraren gainetik: 0,166.
 - Ekipamendua: 0,84.
 - Bulegoak: 1,00.
 - Txikizkako merkataritza eta kontzentratua: 1,206.
 - Industria: 0,734.
 - Biltegia: 0,734.
4. *Hirigintza baldintzak*
 - Sabai-koefizientea: 0,86 m²/m².
 - Ereruzko aprobetxamendua: 0,90 m²/m².
5. *Eraikitze baldintzak*
 - Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera: 1.400 m².
 - Gehieneko okupazioa: %100.
 - Eraikinaren teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 15,00 m.
 - Solairuen kopuruan eraikuntzaren gehieneko altuera: 4.
 - Ingurukoekiko tartea: 0,00 m.
 - Eraikinen arteko tartea: 0,00 m.

6. *Jardueraren egoera*

Jarduera eraikin bakarra gauzatuz egingo da eta sestraren azpian aparkalekuaren aprobetxamendua izango du. 3.213,86 m²-ko azalera du eta sortutako partzela ia % 86,78an hartuko du. Gutxienez 139 plaza izango ditu.

Sestraren gainean eraikinak hiru solairu ditu.

Beheko solairu guztia (1.337,31 m²) merkataritza erabilera bideratuko da eta sotorako nahiz lehenengo, bigarren eta hirugarren solairuetarako sarbideak izango ditu. Bulegoen erabilera dute (3.937,00 m²).

7. *3 partzelan jarduerari buruzko laburpen taula*

Jarduera Partzelaren zk.	Hasierako partzela (m ²)	Partzela pribatua (m ²)	Gehieneko altuera	Sotoaren solairua Aparkalekua (m ²)	Beheko solairua Merkataritza (m ²)	Lehenengo solairua Bulegoak (m ²)	Bigarren solairua Bulegoak (m ²)	Hirugarren solairua Bulegoak (m ²)	Azalera guztia sestraren gainean (m ²)
3	6.141	3.703,34	B+3	3.213,86	1.337,31	1.337,31	1.337,31	1.262,38	5.274,31

**8. Ingurumen baldintzak**

8.1. 1. partzelan aurrez ikusitako jardueren plangintzak eta egikaritzak akuiferoen oso sentiberatasun handiko arearekiko hurbiltasuna kontuan hartu beharko dute.

8.2. Lurzoruaren kalitateari buruzko aitortpena lortzea ezinbestekoa izango da erabilera berria ezartzeko obrak gauzatu baino lehen.

8.3. Lurrak mugitu behar badira, gaikako hondeaketa plana alde zuzenetik onartuko du ingurumen organoak, lurzoruaren kalitateari buruzko aitortpenaren prozeduraren esparruan.

8.4. Eragin akustikoari buruzko azterlanean dauden neurri zuzentzaileak kontuan hartuko dira: pantaila akustikoa, jarduera berrien gehieneko murgilketa muga, abiadura eta kokapena mugatzea eta etorkizuneko zarata fokuen potentzia.

8.5. Bilboko Aireportuko zor aeronautikoen ondoriozko mugak kontuan hartuko dira.

8.1.21.d artikulua. — 16B4 Area**1. Datu orokorrak**

- Partzelaren hasierako azalera: 9.840 m².
- Sortutako partzela pribatua: 9.385 m².
- Tokiko sistemak: 455 m².
- Erabilera orokorra eta kalifikazioa: Industria.
- Jabea: Inbisa eraikinaren jabeen erkidegoa.
- Dauden azalerekin egungo erabilerak mantendu eta finkatuko dira.

2. Erabileren araubidea

Berezko erabilera.

7.1.2. Industria etxebizitzarekin bateragarria.

Erabilera baimenduak/bateragarriak.

2. Komunikazioak kategoria guztietan.

3. Azpiegiturak kategoria guztietan.

4. Ekipamendua kategoria guztietan.

6. Tertiarioa.

6.1.2. Bulegoak.

6.3. Merkataritza.

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria.

7.1.2. Industria etxebizitzarekin bateragarria.

8. Espazio libreak kategoria guztietan.

Erabilera debekatuak:

1. Jarduera primarioak kategoria guztietan.

5. Etxebizitzetarako kategoria guztietan.

7.1.3. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria.

7.1.4. Beste industria batzuk.

7.3. Biltegia etxebizitzarekin bateraezina.

3. Haztapan erlatiboaren koefizienteak.

- Garajea sestraren azpitik: 0,00.
- Garajea plantan sestraren gainetik: 0,166.
- Ekipamendua: 0,84.
- Bulegoak: 1,00.
- Txikizkako merkataritza eta kontzentratua: 1,206.



- Industria: 0,734.
- Biltegia: 0,734.

4. *Hirigintza baldintzak.*

- Sabai-koefizientea: 0,95 m²/m².
- Ereduzko aprobetxamendua: 0,81 m²/m².

5. *Eraikitze baldintzak*

- Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera: 1.400 m².
- Gehieneko okupazioa: %100.
- Eraikinaren teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 11,50 m².
- Solairuen kopuruan eraikuntzaren gehieneko altuera: 3.
- Ingurukoekiko tartea: 5,00 m.
- Eraikinen arteko tartea: 0,00 m.

6. *Jardueraren egoera*

Dagoen eraikuntza finkatzen da. Nolanahi ere, bi eraikin itsatsiek eratzen dute. Amaia kalearen aurrealdean dagoenak beheko solairuan merkataritza erabilera du eta bulegoak daude lehenengo eta bigarren solairuan. Sestraren azpian aparkalekuetarako sotoa ageri da. 1.124,20 m²-ko azalera du eta 56 aparkaleku sartzen dira.

Beheko solairuak, 1.124,20 m²-koak, merkataritzaren erabilera du; bien bitartean, lehenengo eta bigarren solairua bulegoetarako erabiltzen da hurrengo azalerarekin: 2.248,20 m²

Bigarren eraikinak partzela eraikiaren gainerako zatia hartzen du. Bi nabe itsatsi aurki daitezke bi isurialdeko teilatuarekin. Industria erabilera dago eta fatxada guztian 5,00 m-ko sakonerako solairuarteak eraikitze aukera du, beraz, industria azalera 5.945,45 m²-koa da. Horietatik 1.221 m² solairuarteak dira.

7. *Partzelan jarduerari buruzko laburpen taula*

Jarduera Partzelaren zk.	Hasierako partzela (m ²)	Partzela pribatua (m ²)	Gehieneko altuera	Sotoaren solairua Aparkalekua (m ²)	Beheko solairua Merkataritza (m ²)	Lehenengo solairua Bulegoak (m ²)	Bigarren solairua Bulegoak (m ²)	Beheko solairua Industria (m ²)	Lehenengo solairua Industria (m ²)	Azalera guztia sestraren gainean (m ²)
4	9.840	9.385	B+2	1.124,20	1.124,20	1.1240,20	1.124,20	4.725,00	1.221,00	9.318,60

Leioan, 2017ko maiatzaren 24an.—Alkatea, M.^a Carmen Urbieta González