



SECCIÓN II
ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE BIZKAIA

Ayuntamiento de Leioa

Aprobación definitiva de la Modificación del Área 16B-Ibaiondo del PGOU

Mediante acuerdo plenario número 4 adoptado en la sesión celebrada el 30 de marzo de 2017, se ha procedido a la aprobación definitiva de la Modificación del Área 16B-Ibaiondo del P.G.O.U.

Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente al de la publicación de este anuncio, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, sin perjuicio de cualquier otra medida que se estime procedente.

El Texto Refundido se encuentra publicado en la página web del Ayuntamiento de Leioa (www.leioazabalik.leioa.net).

Conforme a lo establecido en el artículo 89 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, una vez remitido un ejemplar del expediente a la Diputación Foral de Bizkaia a efectos de su depósito en el Inventario de Planeamiento, se procede a la publicación de las normas urbanísticas que afectan a este asunto:

NORMATIVA

Artículo 8.1.21.a. – Área 16B1 Actuación parcela número 1

1. *Datos Generales*

- Superficie inicial de la parcela: 5.731,00 m².
- Parcela privada resultante: 4.421,41 m².
- Sistemas locales: 1.309,59 m².
- Uso global y calificación: Comercial.
- Propietario: Autohiria Gestión, S.L.

2. *Régimen de usos*

Uso característico:

6.3. Comercial concentrado

Usos autorizados/Compatibles:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamiento en todas sus categorías
6. Terciario
- 6.1.2. Oficinas
- 7.1.1 Industria admitida dentro de la vivienda
- 7.1.2 Industria compatible con la vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías



- 7.1.3. Industria no computable con vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda
- 3. *Coefficientes de ponderación relativa*
 - Garaje en sótano por debajo de la rasante: 0,00.
 - Garaje en planta por encima de la rasante: 0,166.
 - Equipamiento: 0,84.
 - Oficinas: 1,00.
 - Comercial al por menor y concentrado: 1,2068.
 - Industria: 0,734.
 - Almacén: 0,734.
- 4. *Condiciones Urbanísticas*
 - Coeficiente techo: 0,76 m²/m².
 - Aprovechamiento tipo: 0,92 m²/m².
- 5. *Condiciones de edificación.*
 - Superficie mínima de la parcela neta edificable: 1.400 m².
 - Ocupación máxima: 100%.
 - Altura máxima al alero de la edificación: 11,50.
 - Altura máxima de la edificación en número de plantas: 3.
 - Separación a colindantes: 4,50 m.
 - Separación entre edificios: 0,00 m.

6. *Estado de la actuación*

La actuación se realizará mediante la ejecución de un único edificio, con un aprovechamiento de aparcamiento bajo rasante, con una superficie de 4.058,41 m², que ocupa prácticamente el 91,79% de la parcela resultante, en el que se dispondrán un mínimo de 146 plazas.

Sobre rasante el edificio consta de dos cuerpos.

La planta baja se destinará toda a uso comercial (3.131,33 m²), incluyendo los accesos al sótano y a las plantas primera y segunda del cuerpo de edificio que da frente a la calle Amaia. Estas plantas albergan un uso de oficinas (1.218 m²).

7. *Cuadro resumen Actuación Parcela n.º 1*

Actuación Parcela N.º	Parcela Inicial (m ²)	Parcela Privada (m ²)	Altura Máxima	Planta Sótano Aparcamiento (m ²)	Planta Baja Comercial (m ²)	Planta Primera Oficinas (m ²)	Planta Segunda Oficinas (m ²)	Superficie Total Sobre Rasante (m ²)
1	5.731	4.421,42	B+2	4.058,11	3.131,33	609	609	4.349,33

8. *Condiciones ambientales*

8.1. La planificación y ejecución de las actuaciones previstas en la parcela n^o 1, deberá considerar su proximidad con respecto al área de muy alta vulnerabilidad de acuífero.

8.2. La obtención de la correspondiente declaración de calidad del suelo, será condición indispensable y anterior a la ejecución de las obras que habiliten la implantación del nuevo uso.

8.3. La ejecución de movimientos de tierra exigirá la previa aprobación, por parte del Órgano Ambiental de un plan de excavación selectiva, en el marco del correspondiente procedimiento de declaración de calidad del suelo.



8.4. Se tendrán en cuenta las medidas correctoras recogidas en el estudio de impacto acústico: pantalla acústica, límite de inmersión máximo de las nuevas actividades, limitación de velocidad y ubicación, y potencia de los futuros focos de ruido.

8.5. Se tendrán en cuenta las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.

Artículo 8.1.21b. — Área 16B2 Actuación parcela n.º 2

1. *Datos Generales*

- Superficie inicial de la parcela: 2.533,00 m².
- Parcela privada resultante: 1.466,19 m².
- Sistemas locales: 1.066,81 m².
- Uso global y calificación: Comercial.
- Propietario: Sres. Pico-Burgos.

2. *Régimen de usos*

Uso característico:

6.3. Comercial concentrado

Usos autorizados/Compatibles:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías.
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías.
- 4. Equipamiento en todas sus categorías.
- 6. Terciario.

6.1.2. Oficinas.

7.1.1 Industria admitida dentro de la vivienda.

7.1.2 Industria compatible con la vivienda.

7.2. Almacén compatible con la vivienda.

8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.

5. Residencial en todas sus categorías.

7.1.3. Industria no computable con vivienda.

7.1.4. Otras industrias.

7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

3. *Coeficientes de ponderación relativa*

- Garaje en sótano por debajo de la rasante: 0,00.
- Garaje en planta por encima de la rasante: 0,166.
- Equipamiento: 0,84.
- Oficinas: 1,00.
- Comercial al por menor y concentrado: 1,206.
- Industria: 0,734.
- Almacén: 0,734.

4. *Condiciones Urbanísticas*

- Coeficiente techo: 1,74 m²/m².
- Aprovechamiento tipo: 0,89 m²/m².

**5. Condiciones de edificación**

- Superficie mínima de la parcela neta edificable: 1.400 m².
- Ocupación máxima: 100%.
- Altura máxima al alero de la edificación: 11,50 m.
- Altura máxima de la edificación en número de plantas: 3.
- Separación a colindantes: 0,00 m.
- Separación entre edificios: 0,00 m

6. Estado de la actuación

La actuación se realizará mediante la ejecución de un único edificio, con un aprovechamiento bajo rasante, con una superficie de 1.276,88 m², que ocupa prácticamente el 87,09% de la parcela resultante, en el que se dispondrán un mínimo de 25 plazas, así como una zona de almacén de 244,00 m².

Sobre rasante el edificio consta de tres plantas.

La planta baja se destinará toda a uso comercial (1.466,19 m²), incluyendo los accesos al sótano y a las plantas primera y segunda albergan un uso de aparcamientos (1.466,19 x 2 = 2.932,38 m²)

7. Cuadro resumen Actuación Parcela n.º 2

Actuación Parcela N.º	Parcela Inicial (m ²)	Parcela Privada (m ²)	Altura Máxima	Planta Sótano Aparcamiento + Almacén (m ²)	Planta Baja Comercial (m ²)	Planta Primera Aparcamientos (m ²)	Planta Segunda Aparcamientos (m ²)	Superficie Total Sobre Rasante (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. Condiciones ambientales

8.1. La planificación y ejecución de las actuaciones previstas en la parcela número 1, deberá considerar su proximidad con respecto al área de muy alta vulnerabilidad de acuífero.

8.2 La obtención de la correspondiente declaración de calidad del suelo, será condición indispensable y anterior a la ejecución de las obras que habiliten la implantación del nuevo uso.

8.3. La ejecución de movimientos de tierra exigirá la previa aprobación, por parte del Órgano Ambiental de un plan de excavación selectiva, en el marco del correspondiente procedimiento de declaración de calidad del suelo.

8.4. Se tendrán en cuenta las medidas correctoras recogidas en el estudio de impacto acústico: pantalla acústica, límite de inmersión máximo de las nuevas actividades, limitación de velocidad y ubicación, y potencia de los futuros focos de ruido.

8.5. Se tendrán en cuenta las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.

Artículo 8.1.21.c.— Área 16 B3 Actuación parcela n.º 3**1. Datos Generales**

- Superficie inicial de la parcela: 6.141,00 m².
- Parcela privada resultante: 3.703,34 m².
- Sistemas locales: 2.437,66 m².
- Uso global y calificación: Comercial.
- Propietario: Cespa, S.A.

La actividad actual de la parcela es un uso tolerado que se puede mantener hasta que la propiedad necesite su uso actual.



2. Régimen de usos

Uso característico:

6.1.2. Oficinas

Usos autorizados/Compatibles:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamiento en todas sus categorías

6. Terciario

6.3. Comercial concentrado

7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

7.1.3. Industria no compatible con vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. Coeficientes de ponderación relativa

— Garaje en sótano por debajo de la rasante: 0,00.

— Garaje en planta por encima de la rasante: 0,166.

— Equipamiento: 0,84.

— Oficinas: 1,00.

— Comercial al por menor y concentrado: 1,206.

— Industria: 0,734.

— Almacén: 0,734.

4. Condiciones Urbanísticas

— Coeficiente techo: 0,86 m²/m².

— Aprovechamiento tipo: 0,90 m²/m².

5. Condiciones de edificación

— Superficie mínima de la parcela neta edificable: 1.400 m².

— Ocupación máxima: 100%.

— Altura máxima al alero de la edificación: 15,00 m.

— Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4.

— Separación a colindantes: 0,00 m.

— Separación entre edificios: 0,00 m.

6. Estado de la actuación

La actuación se realizará mediante la ejecución de un único edificio, con un aprovechamiento de aparcamiento bajo rasante, con una superficie de 3.213,86 m², que ocupa prácticamente el 86,78% de la parcela resultante, en el que se dispondrán un mínimo de 139 plazas.

Sobre rasante el edificio consta de tres plantas.



La planta baja se destinará toda a uso comercial (1.337,31 m²), incluyendo los accesos al sótano y a las plantas primera, segunda y tercera albergan un uso de oficinas de 3.937,00 m².

7. Cuadro resumen Actuación Parcela n.º 3

Actuación Parcela N.º	Parcela Inicial (m ²)	Parcela Privada (m ²)	Altura Máxima	Planta Sótano Aparcamiento (m ²)	Planta Baja Comercial (m ²)	Planta Primera Oficinas (m ²)	Planta Segunda Oficinas (m ²)	Planta Tercera Oficinas (m ²)	Superficie Total Sobre Rasante (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. Condiciones ambientales

8.1. La planificación y ejecución de las actuaciones previstas en la parcela n.º 1, deberá considerar su proximidad con respecto al área de muy alta vulnerabilidad de acuífero.

8.2. La obtención de la correspondiente declaración de calidad del suelo, será condición indispensable y anterior a la ejecución de las obras que habiliten la implantación del nuevo uso.

8.3. La ejecución de movimientos de tierra exigirá la previa aprobación, por parte del Órgano Ambiental de un plan de excavación selectiva, en el marco del correspondiente procedimiento de declaración de calidad del suelo.

8.4. Se tendrán en cuenta las medidas correctoras recogidas en el estudio de impacto acústico: pantalla acústica, límite de inmersión máximo de las nuevas actividades, limitación de velocidad y ubicación, y potencia de los futuros focos de ruido.

8.5. Se tendrán en cuenta las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.

Artículo 8.1.21.d.—Área 16 B4

1. Datos Generales

- Superficie inicial de la parcela: 9.840 m².
- Parcela privada resultante: 9.385 m².
- Sistemas locales: 455 m².
- Uso global y calificación: Industrial.
- Propietario: Comunicad Propietarios del Edificio Inbisa.

Se mantiene y consolidan los usos actuales, con las superficies existentes.

2. Régimen de usos

Uso Característico

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

Usos autorizados/Compatibles

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamiento en todas sus categorías

6. Terciario

6.1.2. Oficinas

6.3. Comercial

7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda



8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con vivienda
- 7.1.4. Obras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. *Coefficientes de ponderación relativa*

- Garaje por debajo de la rasante: 0,00.
- Garaje en planta por encima de la rasante: 0,166.
- Equipamiento: 0,84.
- Oficinas: 1,00.
- Comercial al por menor y concentrado: 1,206.
- Industria: 0,734.
- Almacén: 0,734.

4. *Condiciones Urbanísticas*

- Coeficiente techo: 0,95 m²/m².
- Aprovechamiento tipo: 0,81 m²/m².

5. *Condiciones de edificación*

- Superficie mínima de la parcela neta edificable: 1.400 m².
- Ocupación máxima: 100%.
- Altura máxima al alero de la edificación: 11,50 m².
- Altura máxima de la edificación en número de plantas: 3.
- Separación a colindantes: 5,00 m.
- Separata entre edificios: 0,00 m.

6. *Estado de la actuación*

Se consolida la edificación existente, que está formada por dos edificios adosados. El que da frente a la calle Amaia, destinado a uso comercial en la planta baja y oficinas en la planta primera y segunda. Tiene un sótano destinado a aparcamiento bajo rasante, con una superficie de 1.124,20 m² que alberga 56 plazas de aparcamiento.

La planta baja tiene un uso comercial de 1.124,20 m² mientras que la planta primera y segunda tiene un uso de oficinas con: 2.248,20 m².

El segundo edificio ocupa el resto de la parcela edificada, y está formado por dos naves adosadas de cubierta a dos aguas, que albergan uso industrial y tiene la posibilidad de construir una entreplanta de 5,00 m. de profundidad en toda la fachada, lo que supone una superficie industrial de 5.945,45 m², de los cuales 1.221 m² corresponden a entreplanta.

7. *Cuadro resumen Actuación Parcela n.º 4*

Actuación Parcela N.º	Parcela Inicial (m ²)	Parcela Privada (m ²)	Altura Máxima	Planta Sótano Aparcamiento (m ²)	Planta Baja Comercial (m ²)	Planta Primera Oficinas (m ²)	Planta Segunda Oficinas (m ²)	Planta Baja Industrial (m ²)	Planta Primera Industrial (m ²)	Superficie Total Sobre Rasante (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

En Leioa, a 24 de mayo de 2017.—La Alcaldesa, M.^a Carmen Urbieta González