

Zirriborrea

LEIOAKO HAPOAREN ALDAKETA, LAMIAKOKO DARTSENAREN INGURUAN (17A, 17B, 18A ETA 18B EREMUA)



MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LEIOA EN EL ENTORNO DE LA DÁRSENA DE LAMIAKO (ÁREAS 17A, 17B, 18A Y 18B)

Borrador

2022ko martxoa / marzo de 2022

AURKIBIDEA/INDICE

LAMIAKOKO DARTSENAREN INGURUAN LEIOAKO HAPOAREN ALDAKETAREN ZIRRIBORROA (17A, 17B, 18A ETA 18B EREMUAK)/ BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LEIOA EN EL ENTORNO DE LA DÁRSENA DE LAMIACO (ÁREAS 17A, 17B, 18A Y 18B)	3
1. SARRERA/ INTRODUCCIÓN	3
2. ARAU ESPARRUA/ MARCO NORMATIVO	3
3. ALDAKETAREN EREMUA/ ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	4
4. AURREKARIAK/ ANTECEDENTES	6
4.1 Gauzatutako garapenak/ Desarrollos ejecutados	6
4.2 Lamiakoko 18. eremuari (dartsena) dagokion HAPOnen aldaketa/ Modificación del PGOU relativa al Área 18 – Dársena de Lamiako	7
4.3 HAPOnen aldaketa, 18B-AXA eremua sortzeari buruzkoa/ Modificación del PGOU relativa a la creación del Área 18B-AXA	7
4.4 EDAR Lamiako – ETDSU de Lamiako	8
4.5 Paisaiaren Ekintza Plana/ Plan de Acción del Paisaje	9
4.6 Ahuleziak eta aukera berriak/ Debilidades y nuevas oportunidades	11
5. LURRALDE-ANTOLAMENDUKO ZEHAZTAPENEN AZTERKETA / ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	13
5.1 Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak/ Directrices de Ordenación del Territorio	13
5.2 Bilbo Metropolitarrako Lurralde Plan Partziala/ Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano	13
5.3 Ibai eta erreken ertzak antolatzeko LAP/PTS de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos.....	20
5.4 Itsasertza Babes eta Antolatzeko LAP/PTS de Protección y Ordenación del litoral ...	22
5.5 Hezeguneen LAP/PTS de Zonas Húmedas.....	22
5.6 Nekazaritza eta Basogintzaren LAP/PTS Agroforestal	23
5.7 Trenbide sarearen LPS/PTS de la red ferroviaria	23
5.8 Bizkaiko Errepideen LAP/PTS de Carreteras de Bizkaia	24
5.9 EAEE eta EECCrako lurzorua sortzeko LPSa/PTS de Creación pública de suelo para AAEE y EECC	24
5.10 Kostaldeei buruzko Legea/ Ley de Costas	25
6. ALDAKETA-PROPOSAMENAREN HELBURUEN DESKRIBAPENA ETA EGOKITASUNAREN ETA KOMENIGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIO/ DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA	26
6.1 Helburuak/ Objetivos	26
6.2 Metroaren lurperatzea/ El Soterramiento de la línea de metro	26
6.3 Erreferentziazko berdegune berria Lamiakon/ Nuevo espacio verde de referencia en Lamiako	27

6.4	Bokale berria Gobela itsasadarrerako/ Nueva desembocadura para la ría del Gobela	29
6.5	Hiri garapen berria/ Nuevo desarrollo urbano	30
6.6	Proposamenaren egokitasunaren eta komenigarritasunaren justifikazioa /Justificación de la oportunidad y conveniencia de la propuesta	32
7.	PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA ETA HIRIGINTZA- ETA LURRALDE-PARAMETROAK BETE IZANAREN AURRETIAZKO JUSTIFIKAZIOA/ DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN PRELIMINAR DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TERRITORIALES	34
7.1	Aztertutako alternatibak/ Alternativas estudiadas	34
7.2	Proposamenaren deskribapena/ Descripción de la propuesta	41
7.3	Hirigintza-parametroak bete izanaren aurretiazko justifikazioa/ Justificación preliminar del cumplimiento de los parámetros urbanísticos	42
7.4	Lurralde-antolamenduko zehaztapenak bete izanaren aurretiazko justifikazioa/ Justificación preliminar del cumplimiento de las determinaciones de la ordenación del territorio	44
7.5	Kostaldee buruzko legeria bete izanaren aurretiazko justifikazioa/ Justificación preliminar del cumplimiento de la legislación en materia de Costas	48
8.	ERAGIKETAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AURRETIAZKO AZTERKETA/ ESTUDIO PRELIMINAR DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA DE LA OPERACIÓN	50
8.1	Sarrera/ Introducción	50
8.2	Diru sarrerak/ Ingresos	50
8.3	Gastuak/ Gastos	51
8.4	Bideragarritasuna/ Viabilidad	533
9.	DOKUMENTAZIO GRAFIKOA/ DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	83

**LEIOAKO HAPOAREN ALDAKETAREN
ZIRIBORROA, LAMIAKOKO
DARTSENAREN INGURUAN (17A, 17B,
18A ETA 18B EREMUAK)****BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL
PGOU DE LEIOA EN EL ENTORNO DE LA
DÁRSENA DE LAMIACO (ÁREAS 17A,
17B, 18A Y 18B)****1. SARRERA**

Udalak eta Udalbatzak 2020ko azaroaren 26an hartutako erabakiaren bidez, Lamiako eremuko hirigintza-eraldaketako prozesua osatzeko hitzarmena onartzea erabaki zen, eta parte hartu zuten alderdiek 2021eko otsailaren 11n sinatu zuten.

Hitzarmen horretan jasotzen den hirigintza-eraldaketaren prozesua gauzatu ahal izateko, Plan Orokorraren Aldaketa Puntualaren proposamen hau sustatzea erabaki da (aurrerantzean, HAPO).

2. ARAU- ESPARRUA

Hirigintza Sailak uztailaren 7an emandako 360/1999 Foru Aginduaren bidez (abenduaren 17ko 784/1999 Foru Aldundiak zuzendutakoa), Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onetsi zen (BHI193/98-P03 espedienteak), eta onespén hori bertan behera geratu zen ondoko hiri lurzoruko aldeetan: 14C (Earle), 19. (Dow Borden eta Udondo Industrialdea), 23 (Mendibile), 24. (Sakoneta hutsaldea), 24B (Udondo Hirugarren sektorea), 27 (Peruriko gunea), 28 (Ondiz gunea) eta 42 (Telleria); eta Laubide- Pinosolo (egoitzakoa) eta Santimami (hirugarren industrial) egitaraupeko lurzoru urbanizakorreko sektoreetan, eta egitaraurik gabeko lurzorian. Era berean, onetsitako zatia zuzenketa batzuk egin zitzaizkion, agiria tramitatu, artxibatu eta onetsitako hirigintza araua argitaratu ahal izateko.

HAPOren Hirigintza Araudia Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 106 zk. eta 139 zk. 2001eko ekainaren 4an eta 2002ko uztailaren 22an, hurrenez hurren.

ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

1. INTRODUCCIÓN

Mediante acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de 26 de noviembre de 2020 se acordó aprobar el “Convenio para completar el proceso de transformación urbanística en la zona de Lamiako”, habiéndose firmado por las partes intervinientes el 11 de febrero de 2021.

Para que el proceso de transformación urbanística que se recoge en el mencionado convenio pueda llevarse a cabo, se decide promover la presente propuesta de Modificación Puntual del Plan General (en adelante MPGOU).

2. MARCO NORMATIVO

El PGOU de Leioa fue aprobado mediante Orden Foral del Departamento de Urbanismo 360/1999, de 7 de julio, rectificada por la Orden Foral 784/1999, de 17 de diciembre, se procedió a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, expediente BHI193/98-P03, suspendiéndose dicha aprobación, al mismo tiempo, en las áreas de suelo urbano 14C (Earle), 19A (Dow Borden y Udondo Industrial), 23 (Mendibile), 24A (Sakoneta vacante), 24B (Udondo Terciario), 27 (Núcleo de Peruri), 28 (Núcleo Ondiz) y 42 (Telleria), y en los sectores de suelo urbanizable programado Laubide-Pinosolo (residencial) y Santimami (terciario industrial), y en el suelo urbanizable no programado. Al tiempo se imponían unas correcciones en la parte aprobada para proceder a la diligencia del documento, archivo y publicación de la normativa urbanística aprobada.

La Normativa urbanística del PGOU se publicó en los Boletines Oficiales de Bizkaia con nº 106 y 139, el lunes 4 de junio de 2001 y el lunes 22 de julio de 2002

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

HAPO indarrean sartu zenetik honakoak izapidetu eta onartu dira: 32 aldaketa puntual; 05 plan partzialak; 06 plan bereziak; eta 31 xehetasun-azterketa, honek egiten dituen aurreikuspenak garatzeko lurzoru urbanizagarriko alderdi desberdinetan eta udalerriko hiri-lurzoruko alde desberdinetan.

Irailaren 22ko 3433/21 Dekretuaren bidez, besteak beste, Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra Berraztertze dokumentua idazteko prozedura hastea erabaki zen, bai eta Herritarren Partaidetzarako Programaren proposamena onartzea ere.

Hala, Leioako HAPO aldatzeko proposamen hau Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 104. artikuluan adierazitakoaren arabera izapidetuko da, 90. eta 91. artikuluetan ezarritako prozedurari jarraituz (aurrerapenaren izapidetzea hautazkoa izango da) eta 105. artikuluan ezarritako baldintzak errespetatuz.

Gainera, kontuan hartuta Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 72. artikuluan adierazitakoaren arabera espediente honi ingurumen-ebaluazio estrategikoa egin behar zaiola, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 36. artikuluan adierazitakoa bete beharko da.

3. ALDAKETAREN EREMUA

HAPOren aldaketa honek, dokumentu honen zati grafikoan eta ondorengo irudietan jasotzen den bezala, 292.740,38 m²-ko azalera hartzen du guztira, eta honako eremu hauei eragiten die:

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

respectivamente

Desde la entrada en vigor del PGOU se han tramitado y aprobado un total de: 31 modificaciones puntuales del mismo; 05 planes parciales; 05 planes especiales; y 29 estudios de detalle; en desarrollo de las previsiones de éste en los diversos sectores de suelo urbanizable y áreas de suelo urbano del municipio.

Mediante Decreto 3433/21, de 22 de septiembre, se acordó, entre otros, el inicio del procedimiento de redacción del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, así como aprobar la propuesta de Programa de Participación Ciudadana.

Así, la presente propuesta de modificación del PGOU de Leioa se tramitará, de acuerdo con lo señalado en: el artículo 104 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 90 y 91 (siendo optativa la tramitación del avance) y respetando las condiciones establecidas en el artículo 105.

Además, teniendo en cuenta que según lo señalado en el artículo 72 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental, el presente expediente debe someterse a evaluación ambiental estratégica, se deberá observar lo señalado en el artículo 36 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación del PGOU, tal y como se recoge en la parte gráfica de este documento y se muestra en las siguientes imágenes, alcanza una superficie total de 292.740,38 m², afectando a los siguientes ámbitos:

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

-17A. Eremua.- Industria-geltoki finkatua, 24.602,00 m²

-17B. Eremua.- Industria-estazio hutsa, 42.263 m²

-18A. Eremua.- Lamiako Dartsena, 179.059,80 m²

- 18B Eremua.- AXA, 39.720 m²

- 19E1- DOW-Ría eremuko azalera: 3.949,27 m².

- 3.146,31 m² ko Langileria eta 17A eremu artean kokaturiko boltsa lurzoru ez urbanizagarria.

Memoria honen l. eranskinean eremu horietako bakoitzean aplikatu beharreko hirigintza-araudiari dagozkion artikulak sartzen dira.

Eremua honela mugatzen da: iparraldean Langileria kalea, hegoaldean Autonomia etorbidea eta itsasadarra, mendebaldean Felipe del Rio kalea eta ekialdean Gobela itsasadarra.

- Área 17A.- Estación Industrial consolidado, 24.602,00 m²

- Área 17B.- Estación Industrial vacante, 42.263 m²

- Área 18A.- Dársena de Lamiako, 179.059,80 m²

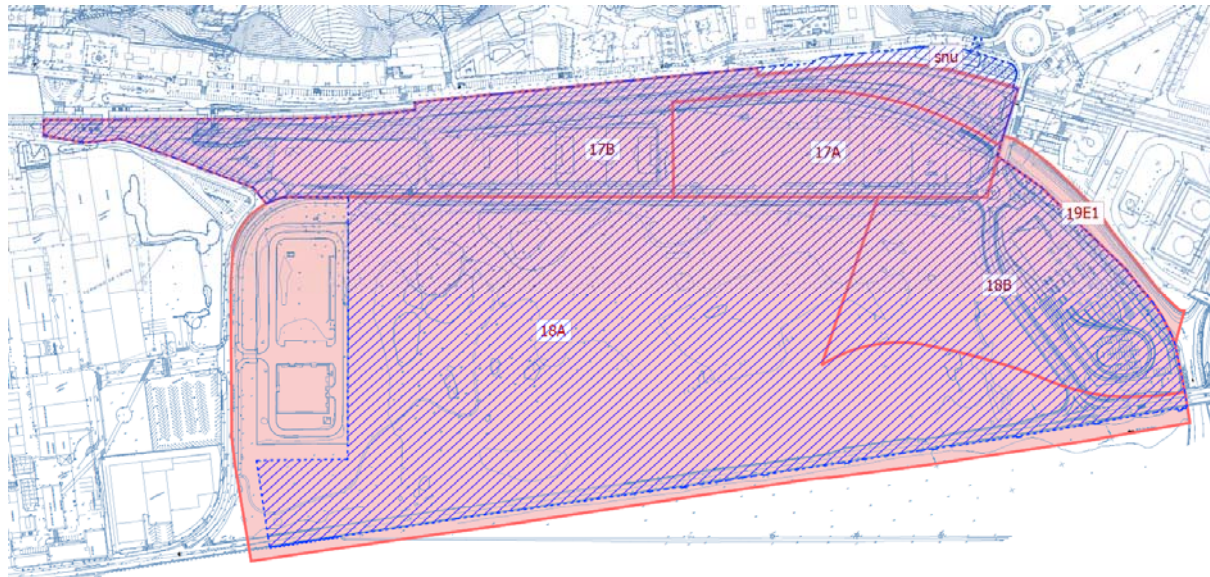
- Área 18B.- AXA, 39.720 m²

- Una superficie de 3.949,27 m² del Área 19E1- DOW-Ría.

- Una bolsa de suelo no urbanizable situada entre la calle Langileria y el Área 17A, 3.146,31 m²

Se incluye como Anexo I a la presente Memoria los artículos correspondientes a la normativa urbanística de aplicación a cada uno de esos ámbitos.

El ámbito queda delimitado de la siguiente manera: al norte por la calle Langileria, al sur por la avenida Autonomía y la ría, al oeste por la calle Felipe del Rio y al este por la ría del Gobela.



Proposamenaren esparruan, eraikuntza hauek daude:

- CABB bonbaketa geltokia
- Euskotreneko autobus gordelekua
- Euskotreneko tranbia gordelekua

Dentro del ámbito de la propuesta existen las siguientes construcciones:

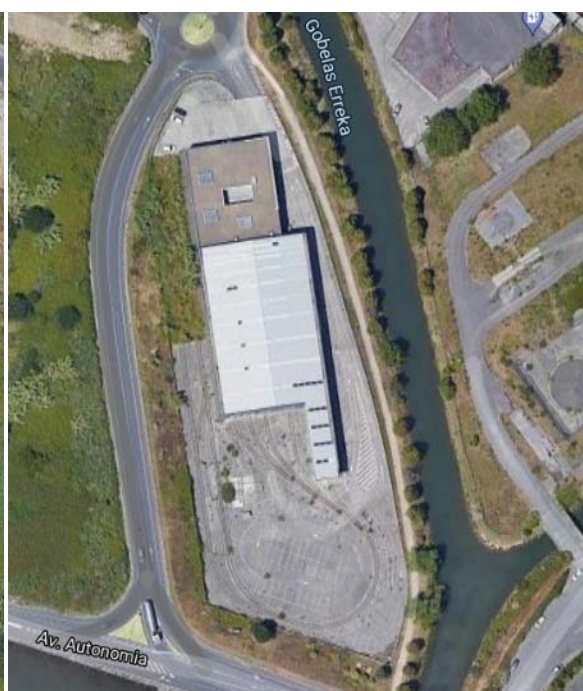
- La Estación de Bombeo del CABB
- Las cocheras de Euskotren - autobuses
- Las cocheras de Euskotren - tranvía

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)



4. AURRERAKIAK

4.1 Gauzatutako garapenak

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra onartu eta indarrean jarri zenetik, Leioako Udalak hainbat hirigintza-eragiketa jarri ditu abian Lamiakoko herritarren bizi-ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

4. ANTECEDENTES

4.1 Desarrollos ejecutados

Desde la aprobación y posterior entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana el Ayuntamiento de Leioa ha puesto en marcha diversas operaciones

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

kalitatea hobetzeko; besteak beste, Lamiakoko PERRI izeneko eta 14C Earle Eremuko Plan Berezia.

2007. eta 2014. urteen artean izandako krisi ekonomiko handiak bi eragiketei ere eragin zien, eta nahi baino gehiago luzatu zen haien exekuzioa. Hori dela eta, plangintza xehatuaren erredakziotik eta hirigintza-exekuzioaren kudeaketatik eratorritako emaitzak ez dira botere publikoek nahi bezain berehalakoak izan.

Hala eta guztiz ere, HAPOa aldatzeko proposamen hau idatzi den egunean, esan daiteke BEPB ia eginda dagoela eta Earle eremuaren urbanizazio-obra hastear daudela.

4.2 18. Eremua – Lamiakoko dartsenari dagokion HAPOren aldaketa

2010eko uztailaren 29an egindako osoko bilkuran hartutako 4 zenbakiko erabakiaren bidez, behin betiko onartu zen Leioako HAPOaren aldaketa puntuala, Lamiakoko Dartsenari dagokiona, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiak lurzoruaren sailkapenari buruz emandako epaia betetzeko.

Horrela, 18. area osoa onartu zenean, lurzoru urbanizagarri gisa birsailkatu zen, eta ez urbanizagarri gisa. Azken sailkapen hori ordura arte indarrean zegoen HAPOk eman zuen.

4.3 HAPOren aldaketa, 18B-AXA eremua sortzeari buruzkoa

2013ko otsailaren 21ean egindako osoko bilkuran hartutako 3 zenbakiko erabakiaren bidez, behin betiko onartu zen 18-B AXA eremuari dagokion Leioako HAPNaren aldaketa puntuala.

Aldaketa hori Leioako Udalak 2010eko

urbanísticas encaminadas a la mejora de la calidad de vida de las vecinas y vecinos del barrio de Lamiako, como son el PERRI de Lamiako y el Plan Especial del Área 14C Earle.

La gran crisis económica sufrida entre los años 2007 y 2014 afectó también a ambas operaciones, habiéndose dilatado en el tiempo su ejecución más de lo deseable, lo que ha hecho que los frutos derivados de la redacción del planeamiento pormenorizado como de la gestión de la ejecución urbanística no haya sido tan inmediata como los poderes públicos hubiesen deseado.

No obstante, a la fecha de redacción de la presente propuesta de modificación del PGOU se pudo señalar que el PERRI se encuentra prácticamente ejecutado y el Área de Earle está próxima a iniciar sus obras de urbanización.

4.2 Modificación del PGOU relativa al Área 18 – Dársena de Lamiako

Mediante acuerdo plenario número 4 adoptado en la sesión celebrada el 29 de Julio de 2010, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leioa referente al Área 18 (Dársena de Lamiako), para cumplir la sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco relativa a la clasificación del suelo.

Así, con su aprobación todo el Área 18 pasó a reclasificarse como Suelo Urbanizable en lugar de No Urbanizable, clasificación ésta última otorgada por el PGOU vigente hasta esa fecha.

4.3 Modificación del PGOU relativa a la creación del Área 18B-AXA

Mediante acuerdo plenario número 3 adoptado en la sesión celebrada el 21 de Febrero de 2013, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leioa referente al Área 18-B AXA.

Dicha modificación se tramitó en

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

otsailaren 23an hartutako 1 zenbakiko osoko bilkuraren erabakia betez izapidetu zen. Erabaki horren bidez, behin betiko onartu zen Axa Seguros Generales S.A. de Seguros y Reaseguros merkataritza-sozietatearekin hirigintza-hitzarmen bat formalizatzea, eta, beraz, enpresa horrek, Lamiakoko Dartsenan dagoen lursail baten jabe den aldetik, UPV/Leioako tren-trenbidearen zati bat aldeztu aurretik lagako zuen, etorkizuneko tren-geltokira bideratu ahal izateko.

Onartutako proposamenaren arabera, hiri-lurzoru finkatugabeko eremu bat sortu zen, 18B-Axa eremua izenekoa (18 arlotik ateratako azalera batean). Bertan, hirugarren sektoreko erabilera izango duen PB+6 eraikin bat eraikitzea aurreikusten da (aparkalekurako beste hiru solairu gehitzeko aukerarekin).

Onartu zenetik 7 urte baino gehiago igaro direnez, esan daiteke proposamenak ez duela fruiturik eman.

4.4 Lamiakoko HUA – Lamiakoko SUGA

Lamiakoko HUA interes orokorreko obratzat jotzen du Uztailaren 5eko 10/2001 Legeak onartutako Plan Hidrológico Nazionalaren 36. Proposamenak ez du fruiturik eman.

XXI. mendeko lehen hamarkadaren amaieran, Ingurumen eta Landa eta Itsas Inguruneako Ministerioko Uraren Zuzendaritza Nagusiak Hondakin Uren Araztegiaren Aurreproiektu bat idatzi zuen.

Dokumentu horretan aurreikusitako jarduketaren arabera, 151.694,53 m²-ko azalera okupatuko zen plantan, eta horietatik 79.229,50 m² HUAren berezko instalazioetarako erabiliko ziren (Lamiakoko ponpaketa-estazioak eta lurzatian dauden ekaitz-andelak hartzen duten eremua). Gainerakoa, 72.465,03

ZIRIBORROA

Leioako HAUOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

cumplimiento del acuerdo plenario número 1 adoptado el 23 de febrero de 2010 el Ayuntamiento de Leioa, por el que se aprobó definitivamente la formalización de un convenio urbanístico con la mercantil Axa Seguros Generales S.A. de Seguros y Reaseguros, por lo que la citada empresa, en su calidad de propietaria de un terreno ubicado en la Dársena de Lamiako, cedía anticipadamente una parte de la superficie para poder destinarla a las cocheras del futuro tranvía que unirá la estación de Leioa del ferrocarril metropolitano con el campus de la UPV/EHU.

De acuerdo con la propuesta aprobada, se creó un área de suelo urbano no consolidado denominada área 18B-Axa (en una superficie extraída del Área 18) en la que se contempla la construcción de un edificio de uso terciario, de PB+6 (con posibilidad de incrementar en tres plantas más para aparcamiento).

Habiendo transcurrido más de 7 años desde su aprobación se puede decir que la propuesta no ha fructificado.

4.4 EDAR Lamiako – ETDSU de Lamiako

La EDAR de Lamiako está declarada como obra de interés general, por el art. 36 del Plan Hidrológico Nacional, aprobado por Ley 10/2001, de 5 de julio.

A finales de la primera década del siglo XXI la Dirección General del Agua del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino redactó un Anteproyecto de Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).

La actuación prevista en ese documento preveía ocupar una superficie en planta de 151.694,53 m² de los cuales 79.229,50 m² se destinaran a las instalaciones propias de la EDAR (el área ocupada por la estación de bombeo de Lamiako y el tanque de tormentas existentes en la parcela). El resto de la superficie,

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

m2, ingurumena lehengoratzeko eremu bat sortzeko erabiltzen zen.

Klima Aldaketaren Estatu Idazkaritzaren 2011ko uztailaren 21eko Ebazpenaren bidez, Leioako (Bizkaia) Lamiakoko hondakin-urak arazteko proiektuaren ingurumen-inpaktuaren adierazpena egin zen. (BOE, 196. zk., 2011ko abuztuaren 16koa)

Ebazpen hori eman zenetik 10 urte baino gehiago igaro direnez, Udalak ez du jaso proiektu honekin aurrera egin nahi denik. Alderantziz; izan ere, BBUPren proiektua idatzita dago: sistema Unitarioko Desbordamenduak Tratatze Estazioa (ETDSU), HUAREN kokalekuan kokatzekoa eta haren alternatiba gisa.

Egungo ponpaketa-instalazioen ondoan eraikiko den azpiegitura berri hori esker, tratatu gabeko ur-gainezkatzeak saihestuko dira, eta gaur egun itsasadarrera iristen den karga kutsatzailea murriztuko da, eurite handiak gertatzen direnean. Ur Partzuergoaren aurreikuspenen arabera, estazioak 28 milioi euro inguruko inbertsioa ekarriko du.

4.5 Paisaiaren Ekintza Plana

2018an, Leioako Udalak Lamiakoko Dartsenaren inguruko Paisaiaren Ekintza Plana (PAP) egin zuen. APE horrek paisaia-kalitatearen helburu hauek jasotzen zituen eremurako:

- OCP.01.- Padura- eta ibai-paisaiak berreskuratzea. Hori lortzeko, honako ekintza hauek proposatzen dira:
 - o Espezie exotiko inbaditzaileak ezabatzea, legez kanpoko isurketak kentzea eta intereseko espezieak kontserbatzea.
 - o BI-711 errepidea erabilera publikorako berreskuratzea.

72.465,03 m2, se destinaba a la creación de una zona de regeneración ambiental.

Mediante Resolución de 21 de julio de 2011, de la Secretaría de Estado de Cambio Climático, se formuló la declaración de impacto ambiental del proyecto Depuradora de aguas residuales de Lamiako, término municipal de Leioa, Bizkaia. (BOE nº 196 de 16 de agosto de 2011)

Habiendo transcurrido más de 10 años desde esa Resolución, no consta al Ayuntamiento que se pretenda seguir adelante con este Proyecto. Más bien al contrario, puesto que el CABB cuenta ya con un proyecto redactado de Estación de Tratamiento de Desbordamientos del Sistema Unitario (ETDSU), a ubicar en el emplazamiento de la EDAR y como alternativa a ella.

Esta nueva infraestructura que se levantará junto a las actuales instalaciones de bombeo, permitirá evitar reboses de aguas sin tratar y reducir la carga contaminante que actualmente llega a la Ría, en episodios de fuertes lluvias. Según las previsiones del Consorcio de Aguas, la estación supondrá una inversión estimada cercana a los 28 millones de euros.

4.5 Plan de Acción del Paisaje

En el año 2018 el Ayuntamiento de Leioa elaboró el Plan de Acción del Paisaje (PAP) del entorno de la Dársena de Lamiako. Dicho PAP contemplaban los siguientes objetivos de calidad paisajística para el ámbito:

- OCP.01.- Recuperar los paisajes marismes y fluviales. Para alcanzarlo se plantean las siguientes acciones:
 - o Eliminar especies exóticas invasoras, retirar los vertidos ilegales y conservar especies de interés.
 - o Recuperar la carretera BI-711 para el uso público.

- Betetze-materialak Dartsenatik kentzea, padura-morfologia sortzea.
- BI 711 errepidea iragazkortzea.
- Gobela eta Udondo ibaien ertzak berreskuratzea.
- OCP.02. Padura- eta ibai-paisaiei balioa ematea. Hori lortzeko, honako ekintza hau planteatzen da CP.02.
 - Ibilbideak eta pasealekuak sortzea eta eremua ibai- eta padura-paisaiei buruzko dibulgazio- eta informazio-elementuez hornitzea
- OCP.03.- Balio historiko, sinboliko eta identitarioak dituzten elementuak kontserbatzea, berreskuratzea eta balioestea. Hori lortzeko, honako ekintza hau planteatzen da:
 - Sentsibilizazio- eta ezagutza-edukiak eta -elementuak sortzea
- OCP. 04.- Metroaren trazadura estetika eta paisaia aldetik integratzea. Hori lortzeko, honako ekintza hauek proposatzen dira:
 - Metroaren trazadura eta BI-711 errepidearen trazadura berria paisaian integratzea.
 - Metroa lurperatzea
- OCP.05.- Eremuko eraikinak estetika eta paisaia aldetik integratzea. Hori lortzeko, honako ekintza hau planteatzen da:
 - Eraikin industrialen eta orubeen ingurunea paisaiaren aldetik integratzea eta ordenatzea.
- OCP.06.- Udalerriko biztanleak paisaia zaintzen eta hobetzen inplika daitezen bultzatzea. Hori lortzeko, honako ekintza hau planteatzen da:
 - Bilbo Handian espazio horri balioa ematea, padura-ekosistemei buruzko erreferentzia- eta ikaskuntza-puntu
- Retirar los materiales de relleno de la Dársena, crear morfología marismeña.
- Permeabilizar carretera BI 711.
- Recuperar las márgenes de los ríos Gobela y Udondo.
- OCP.02. Poner en valor los paisajes marismeños y fluviales. Para alcanzarlo se plantea la siguiente acción:
 - Crear rutas y paseos y dotar el ámbito de elementos divulgativos e informativos sobre los paisajes fluviales y marismeños.
- OCP.03.- Conservar, recuperar y poner en valor los elementos con valores históricos, simbólicos e identitarios. Para alcanzarlo se plantea la siguiente acción:
 - Crear contenidos y elementos de sensibilización y conocimiento.
- OCP. 04.- Integrar estética y paisajísticamente el trazado del metro. Para alcanzarlo se plantean las siguientes acciones:
 - Integrar paisajísticamente el trazado del metro y el nuevo trazado de la carretera BI-711.
 - Soterrar el metro
- OCP.05.- Integrar estética y paisajísticamente los edificios del ámbito. Para alcanzarlo se plantea la siguiente acción:
 - Integrar y ordenar paisajísticamente el entorno de los edificios industriales y solares.
- OCP.06.- Potenciar que los habitantes del municipio se impliquen en la conservación y mejora del paisaje. Para alcanzarlo se plantea la siguiente acción:
 - Poner en valor este espacio en el Gran Bilbao, como punto de referencia y aprendizaje sobre

gisa.

ecosistemas marismen.

4.6 Ahuleziak eta aukera berriak

Aipatutako bi hirigintza-eragiketak garatu arren, Lamiako auzoak gaintitu beharreko ahuleziak eta aprobetxatu beharreko aukerak ditu oraindik, PEP idazteko prozesuan agerian geratu zen bezala.

Irauten duten ahuleziei dagokienez, lau dira azpimarra daitezkeenak:

- Metropoli-trenbideak (Bilboko metroak) lur gainean jarraitzen du.
- Gobelas ibaiaren bokalearen egungo trazadura, Bilboko trazadometro horrekiko paraleloan) azaleran
- Lamiakoko dartsena alde batera utzita aurkitzen den egoera.
- Ez dago espazio libreen eta erreferentziatzeko berdeguneen poltsa handirik, eta Leioako beste auzo batzuek ere badute poltsa hori (Pinosolo, Leioandi, Artatza, San Bartolomé).

Hala, metroaren gainazaleko bideak oztopo fisiko handi bat dira (nabarmendu behar da bidegurutze puntu bakarra dagoela honek dituen 1,3 km-etan zehar) eta Lamiako bitan banatzen dute: iparralde, non bizitegi-erabilerak kokatzen diren nagusiki; eta hegoaldea, jarduera ekonomikoak hartzen dituen, bizitegi- eta ekipamendu-erabilerako eraikin txikiez gain. Ez da ahaztu behar azken eremu horretan egiten dela auzoko jai-kultur ekitaldirik garrantzitsuenak: "Lamiako Maskarada".

Metropoliko trenbidearen paraleloan, Gobela ibaiaren bokalea dago, aurreko atalean aipatu dugun Lamiakoko bi eremuen arteko banaketa eta hesi fisikoa areagotzen dituen.

4.6 Debilidades y nuevas oportunidades

A pesar del desarrollo de las dos operaciones urbanísticas mencionadas, el barrio de Lamiako sigue teniendo debilidades que superar, así como oportunidades que aprovechar, tal y como quedó patente en el proceso de redacción del PAP.

En lo que a las debilidades que perduran, cuatro son las que se podrían destacar:

- La persistencia del trazado del ferrocarril metropolitano (metro Bilbao) en superficie
- El actual trazado de la desembocadura del río Gobelas en paralelo a dicho trazado
- El estado de cuasi abandono en el que se encuentra la dársena de Lamiako.
- La ausencia de una gran bolsa de espacios libres y zonas de verdes de referencia, con el que sí cuentan otros barrios de Leioa (Pinosolo, Leioandi, Artatza, San Bartolomé)

Así, las vías del metro en superficie suponen una gran barrera física (hay que destacar que tan solo existen un punto de cruce a lo largo sus 1,3 km) que dividen en dos Lamiako: la zona norte, en la que se ubican los, principalmente, los usos residenciales; y la zona sur, que alberga actividades económicas, además de pequeños edificios de uso residencial y equipamental. No hay que olvidar que es precisamente en esa última zona en la que se desarrolla el acto festivo-cultural más importante del barrio: "Lamiako Maskarada".

En paralelo a la línea del ferrocarril metropolitano, se encuentra la desembocadura del río Gobela que aumenta la separación y la barrera física entre las dos zonas de Lamiako a la que nos referimos en el apartado precedente.

ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

Metroaren hesiak eta Ondiz-Artatzako mendi-mazelen multzoaren hurbiltasunak auzo lineal bat eratzea eragin dute, hesi-sentsazio handia duena. Auzo horretan, espazio/plaza interstizial txikiak sortu dira, egoera hori hobetzen saiatzeko. Gainera, konfigurazio lineal horrek ezinezko egiten du Leioako beste auzo batzuek dituzten erreferentziarako espazio libreen eta berdeguneen poltsa handi hori auzoari ematea.

Lamiakoko dartsena, ordea, Langileria kaleko bizitegi-eremuaren guztiz kontrakoa da. Zabalgune handi bat da, itsasadarrera irekia, eta bertan planteatu nahi den ia edozer gauza sar daitekeela dirudi. Hala ere, Udalak, Paisaiaren Ekintza Plana idaztean honen etorkizunari buruz egindako hausnarketaren ondoren, Lamiakok, Leioak eta Bizkaia gozatzeko espazio ireki bihurtzeko apustua egin nahi du.

Helburu hori lortzeko lagungarria da, hain zuzen ere, Bilbao Bizkaia Ur Partzuergoak adierazi duen asmoa -egungo ponpaketa-estazioaren ondoan dagoen ekaitz-tankea handitzea- gaur egun indarrean dagoen Plan Orokorrean aurreikusten den HUAren alternatiba gisa. Izan ere, BBUPk proposatutako azpiegitura alternatibo horrek HUA baino askoz azalera txikiagoa hartuko luke.

Illo horretan, ibai-ibilguaren existentziak eta haren bokalearen desbideratzearen bidez haren gainean jarduteko aukerak ere, aukera ematen dute bi (2) ikuspuntuetatik:

- Alde batetik, laguntzen du Lamiakoko Ditzoa berroneratzen, eta antzinako itsaski-sistema berreskuratzen ere.
- Bestalde, ibaiaren antzinako ohearen gainean jarduteko aukera ematen da, ibaiaren ibilbidetik libre geratuko bailitzateke, auzoko bi (2) zonen arteko lotura ehundu ahal izateko, orain arte

La barrera del metro y la desembocadura fluvial, unida a la cercanía del conjunto de las laderas de Ondiz-Artatza, hace que se haya conformado un barrio de carácter lineal y con una gran sensación de constreñimiento, en el que se han ido generando pequeños espacios-plaza intersticiales con la finalidad de intentar mejorar esa situación. Además, esa configuración lineal hace imposible dotar al barrio de esa gran bolsa de espacios libres y zonas de verdes de referencia con la que sí cuentan otros barrios de Leioa.

La dársena de Lamiako representa, sin embargo todo lo contrario a lo que es la zona residencial de Langileria kalea. Es una gran explanada abierta a la ría en la que parece caber casi cualquier cosa que se quiera plantear. Sin embargo, el Ayuntamiento, tras la reflexión realizada en relación con su futuro durante la redacción del Plan de Acción del Paisaje, pretende apostar por convertirlo en un espacio de disfrute abierto a Lamiako, a Leioa y a Bizkaia.

A este objetivo contribuye precisamente la intención manifestada por el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia de realizar una ampliación del tanque de tormentas existente junto a la estación de bombeo actual como alternativa a la EDAR que actualmente contempla en el Plan General vigente. Y es que esta infraestructura alternativa propuesta por el CABB ocuparía una superficie de suelo muy inferior a la EDAR.

En este sentido, la existencia del cauce fluvial y la posibilidad de actuar sobre el mismo a través del desvío de su desembocadura, también representa una oportunidad desde dos (2) ámbitos:

- Por una parte, contribuye a la regeneración ambiental de la dársena de Lamiako y la recuperación del antiguo sistema marismal.
- Por otra parte, se posibilita la actuación sobre el antiguo lecho del río que queda libre del discurrir del mismo, de tal modo que se pueda tejer la unión entre las dos (2) zonas del

elkarrengandik bereizita daudenak.

barrio hasta ahora separadas entre sí.

5. LURRALDE-ANTOLAMENDUKO ZEHAZTAPENEN AZTERKETA

Atal honetan lurralde antolakuntzaren araudiaren azterketa laburra egiten da, dokumentu honetan aintzat hartu beharrekoak:

5.1 Lurralde Antolakuntzaren Gidalerroak

Uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuaren bidez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak behin betiko onartzea erabaki zen.

Dokumentu honetan bizitegi-ahalmena handitzea aurreikusten denez, dekretu horren 13. artikuluan ezarritako mugak betetzen direla justifikatu beharko da.

Era berean, 12. artikuluan adierazitakoa justifikatu beharko da, gaur egun industriarako edo jarduera ekonomikoetarako kalifikatutako lurzorua bizitegi-kalifikazio berrietara birkalifikatzeari dagokionez.

5.2 Bilbao Metropolitarraren Lurralde Plan Partziala

Irailaren 26ko 179/2006 Dekretuaren bidez, Bilbo Metropolitarraren hiri-inguru funtzionalaren Lurralde Plan Partziala behin betiko onartu zen (2006ko azaroaren 7ko Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria).

Indarrean dagoen dokumentuan jasotzen diren erabakiei buruz hurrengo adierazi behar da:

- Ingurune Fisikoaren Antolakuntza: Aldaketaren eremua ez da aldatzen, baina marearteko lohien eremua (eremuaren mugakidea) faunaren intereseko gune gisa identifikatzen da.
- Azpiegitura-sarea: balizko HUAri dagokionez, diseinuari dagokionez

ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

5. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

En el presente apartado se realiza un breve análisis de las principales determinaciones de ordenación del territorio a tener en cuenta en el presente documento:

5.1 Directrices de Ordenación del Territorio

Mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio, se acordó aprobar definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Dado que en el presente documento se contempla un incremento de la capacidad residencial, se deberá justificar el cumplimiento de los límites establecidos en el artículo 13 del mencionado Decreto.

Así mismo, se deberá de justificar lo señalado en el artículo 12 en relación con la recalificación de suelos calificados en la actualidad como industriales o de actividades económicas a nuevas calificaciones de residenciales.

5.2 Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano

Mediante Decreto 179/2006, de 26 de septiembre, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Parcial del área funcional del Bilbao Metropolitano (BOPV de 07 de noviembre de 2006).

En relación con las determinaciones recogidas en el documento vigente cabe señalar que:

- Ordenación del Medio Físico: el ámbito de la modificación no se encuentra afectado, si bien se identifica la zona limos intermareales (colindante con el ámbito) como "Punto de interés faunístico".
- Red de infraestructuras: en relación con la posible EDAR se dice que

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

paisaiaren, ingurumenaren eta arkitekturaren sentsibilitatea areagotu beharko dela esaten da. Hondakin-uren araztegia sestrapean kokatzeko ahalegina egingo da, itsasadarraren ingurune berezi horretan lur-azalera handiena libre gera dadin.

- Leioako metroaren geltokia ere trukagailu modal gisa identifikatzen da.
- Sare berdea: eremu horretarako sare berderik finkatu ez arren, hiri-berrikuntzako eremuetan azpiegitura berdeak sustatu behar dira. Berritze-proiektuan, landaredi potentzialeko espezieekin birnaturalizatu beharko diren berdeguneen arrazoizko ehunekoa jasoko da. Berdegune horiek hiri-azpiegitura berdean integratuko dira, eta LPParen metropoli-azpiegitura berdearekiko konektibitateari jarraituko zaio.
- Lurralde Eredua: Lurzoruen zati bat (zehazki, 17. eta 17B eremuak) birgaitu beharreko eremu gisa identifikatzen dira.

“deberá extremarse la sensibilidad paisajística medioambiental y arquitectónica en su diseño. Para la ubicación de la E.D.A.R. se tratará de situarla bajo rasante de modo que se libere la mayor superficie de terreno en este singular entorno de la Ría”.

También se identifica la estación del metro de Leioa como un intercambiador modal.

- Malla verde: A pesar de no fijar ninguna malla verde para este ámbito, en las áreas de renovación urbana se debe fomentar las infraestructuras verdes. En el proyecto de renovación se incluirán porcentaje razonable de zonas verdes que deberán renaturalizarse con especies de la vegetación potencial. Estas zonas verdes se integrarán en la infraestructura verde urbana y seguirá la conectividad con la infraestructura verde metropolitana del PTP.
- Modelo Territorial: se identifican parte de los suelos (concretamente las Áreas 17ª y 17B) como zonas objeto de “Regeneración”.



- Operazio estrategikoak: Eragiketa estrategikoak: eremu horri dagozkion bi eragiketa daude:

▪ 8. E.E. «Lamiako ibarra»

Lamiakoko ibarra Leioako udalerriaren ingurune bat da, denbora luzez antolamendutik kanpo eta orientazio argirik gabe geratu dena. Dartsena de Lamiako errepideak inguratzen du, Gobela eta Udondo ibaieetatik bereizten duena, baita Nerbioi itsasadarretik banatzen duen Autonomia etorbideak eta marearteko lohien gunek ere.

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldageta Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

- Operaciones estratégicas: hay dos operaciones que se refieren a este ámbito:

▪ O.E.8 «Vega de Lamiako»

La vega de Lamiako constituye un entorno del municipio de Leioa que ha quedado durante mucho tiempo ajeno a la ordenación y sin una orientación clara. Se encuentra totalmente circundada por la carretera Dársena de Lamiako, que la separa de los ríos Gobel y Udondo, así como por la Avenida Autonomía que la separa de la Ría del Nervión y de una

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

Marearteko lohiei dagokienez, eremu hori ez dago eragiketa honen barruan, Ingurumenaren gaineko Eraginaren Ebaluazio Bateratuaren Azterlanean izan ezik, sedimentuen eta bertan bizi diren organismoen kalitatea hobetu egin baita Bilbo Handiko Eskualdeko Saneamendu Plan Integralari esker. Urtez urte, hegazti gehiagok hartzen dute atseden eta jaten. OE honetan, Lamiakoko ibarraren mugakide diren lursailak sartu dira, eremu handiago horretan Sestaoko Urbinagako geltokiko tranbia Leioarekin lotzeko aukera azter dadin, eta, beraz, Eskuinaldean metroarekiko intermodalitatea ziurtatuta gera dadin. Gaur egun, Itsasadarraren birsorkuntzak dakarren bultzada berriarekin, eremu interesgarria da, eta Leioako udalerria ibai-ibilguarekin elkartzeko modua markatuko du.

Antolamendurako helburuak eta irizpideak Aipatutako helburu horiek lortzeko, honako gidalerro hauek kontuan hartuko dira antolamendu orokorrerako:

1. Autonomia hiribideko trafikoa Lamiakoko ibarreko zatian Dartsena de Lamiako eta Langileria Kalea errepideetara desbideratzea iradokitzen da, eta, ondorioz, Autonomia etorbidea errepidearen zati hori bidegorri eta erriberako pasealeku bihurtzea.

2. Ibai-ibilguaren ertza tratatu behar den guztietan, proiektua Udondoko dartsenarekin batera aztertu beharko da, edo, gutxienez, kontuan hartu dela erakutsi.

3. Gobela eta Udondo ibaien ibilguak leheneratu eta birbalarizatuko dira, ingurumen-kalitate nahikoa duen ingurune bat sortzeko. 144. ERANSKINA. Lamiakoko ibarra garatzeko plan bereziarekin izapidetzen den Ingurumen Eraginaren Ebaluazio Bateratuaren Azterlanean, ingurune fisikoan izandako edozein eragin aztertu behar da, eta

zona de fangos intermareales. En cuanto a los fangos intermareales, ámbito que no forma parte de esta operación excepto en el Estudio de evaluación conjunta de Impacto Ambiental, al haber mejorado la calidad de sedimentos y de los organismos que viven en ellos, gracias al Plan integral de Saneamiento de la Comarca del Gran Bilbao, año tras año son más las aves que recalcan para descansar y alimentarse de ellos. Se han incorporado en esta OE, terrenos colindantes a la vega de Lamiako, de forma que en este mayor ámbito se estudie la alternativa de conexión del tranvía de la estación de Urbinaga en Sestao con Leioa, debiendo quedar asegurada la intermodalidad con el Metro en la Margen Derecha. Hoy en día, con el nuevo empuje que la regeneración de la Ría está aportando, se constituye como una interesante área, que marcará la forma de encontrarse el municipio de Leioa con el cauce fluvial.

Objetivos y criterios para la ordenación Con el fin de conseguir estos objetivos comentados, se estimará la conveniencia de las siguientes directrices para la ordenación general:

1. Se sugiere la desviación del tráfico de la Avenida Autonomía en el tramo de la Vega de Lamiako hacia las carreteras Dársena de Lamiako y Langilería Kalea con la consiguiente transformación de ese tramo de la carretera Avenida Autonomía en un bidegorri y paseo de ribera.

2. Siempre que se vaya a tratar el borde del cauce fluvial, habrá de estudiarse el proyecto en conjunto con la dársena de Udondo o, al menos, mostrar que se ha tenido en cuenta.

3. Se regenerarán y revalorizarán los cauces del Gobela y Udondo con el fin de crear un entorno de suficiente calidad ambiental. OPERACIONES ESTRATEGICAS ANEXO 144 4. En el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que se tramite con el Plan Especial de desarrollo de la Vega de Lamiako, se debe analizar cualquier afección al medio físico,

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

BORRADOR

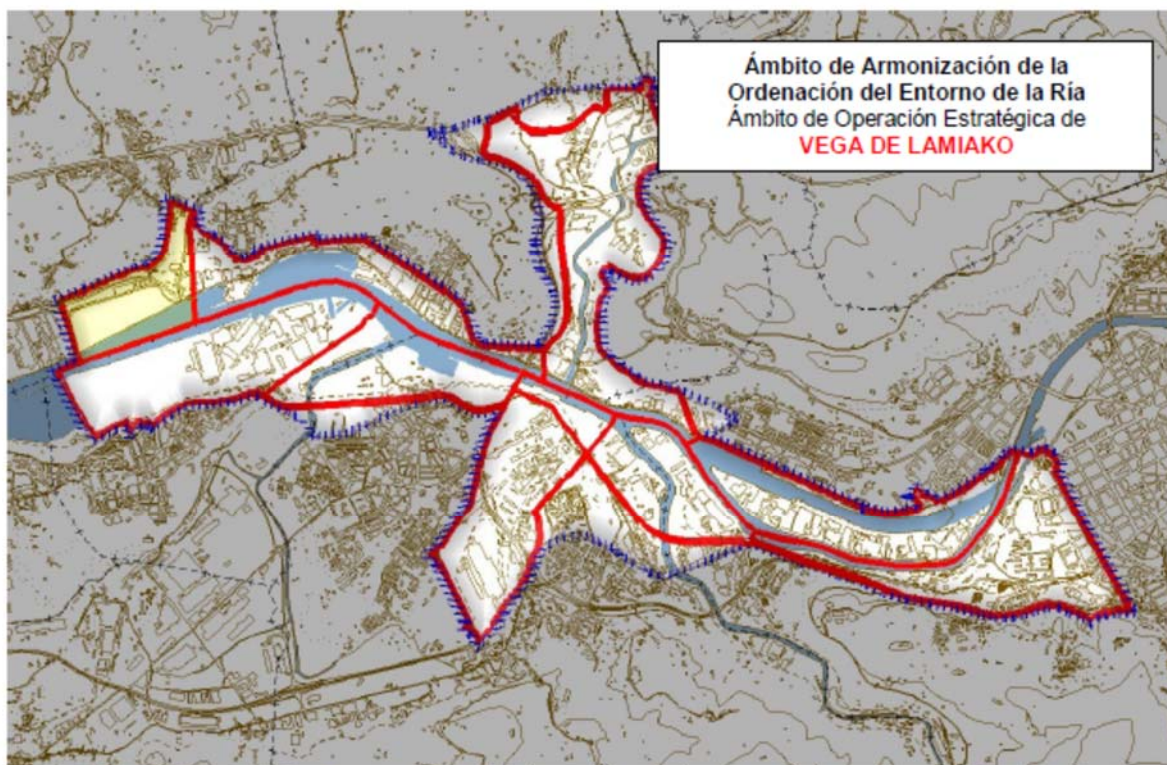
Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

batera aztertu behar dira HEan jasotako eremuaren barruko espazioa eta marearteko lohien eremua.

- 23. E.E. «uraren kalitatea hobetzea»

estudiando de forma conjunta el espacio dentro del ámbito recogido en la OE y la zona de fangos intermareales.

- O.E.23 «Mejora de la Calidad del Agua»



- Ekintza egituratzaileak:

AE.10 fitxaren xede den Lamiakoko azpi-baiaren lotuneak proposatutako egitura berriarekin eta Errepideen Planari erantsitako Hegoaldeko Saihesbide Metropolitarrarekin lotzea. Gaur egun, Itsasadarraren bi ertzek ez dute zeharkako konexiorik; izan ere, komunikaziorako oinarizko ardatz bakarra dago, Arrontegiko zubitik. Ardatz horretan, zirkulazio-intentsitate handiak daude, eta bi ertzen arteko harreman-fluxu nagusiak biltzen dituzte. Itsasadarraren hesi fisikoa gaindituko duen zeharkako komunikazio berri baten beharra jarduketa-proposamen batean jasotzen da: Artatzako Uribe-Kostako koridorea, A-8 autobidearekin Sestaon barrena, Ballontiko ardatzarekin eta Hegoaldeko Saihesbide Metropolitarrarekin bat egitea.

- Acciones estructurantes:

Conexión de los enlaces del subfluvial de Lamiako, objeto de la ficha AE.10, con la nueva estructura propuesta, así como con la Variante Sur Metropolitana incorporada al Plan de Carreteras. En la actualidad la carencia de conexiones transversales entre ambos márgenes de la Ría se refleja en la existencia de un único eje básico de comunicación, por el puente de Rontegui, en el que se concentran altas intensidades de tráfico que recogen los flujos mayoritarios de interrelación entre ambas márgenes. La necesidad de una nueva comunicación transversal que salve la barrera física de la Ría se contempla en una propuesta de actuación que una el corredor de Uribe-Kosta, en Artaza, con la autopista A-8 por Sestao, con el eje del Ballonti y con la Variante Sur Metropolitana.

Jarduketa hori, egungo bide-sarearen ezaugarriak kontuan hartuta, Eskuinaldean gaur egun dauden bide-pilaketan arazo askotan eragiteko aukera ezin hobe dela uste da. Horrela, gainera, zentzu handiagoa ematen zaie beste ertzean aurreikusitako hobekuntzei, elementu horrek 4. egitura-ekintzan definitutako Ezkerraldeko korridoreko ardatzekin eta sarrera- eta irteera-fluxuek jaso behar dituzten gaitasun handiko bideekin erraz lotzeko aukera ematen baitu.

Zehaztapen lotesleak HE hau garatzeko plangintzak kontuan hartu beharko ditu LPPren 2.8.3 atalean adierazitako helburuak eta irizpideak

Fitxa honetako dokumentazio grafikoan sartuta dauden Egiturazko Ekintzen elementuen trazadurak orientagarriak dira.

HE honen antolamendu xehatuan sartu beharko dira, irizpide eta zehaztapenekin bat etorritik, bai banakako fitxetan ezarritakoak, 145. Eranskinetako ERAGIKETA ESTRATEGIKOETARA igortzen direnak, bai fitxa honetako atalean ezarritako berariazkoak, honako AE hauetako elementuak, bateragarri egin beharrekoak eta eragiketa honen eremua gainditzen dutenak:

- AE.14 Bidaiarien trenbide-garraioa metropoli-eremuan.
- AE.14.J. Urbinaga-Leioa-EHU linea berria (tranbia).
- 20. AE. Erriberako Parkeak.
- 21. AE. Itsasadarreko Nabigagarritasuna.
- 23. AE. Bizikleta Sarea.

Trazaduraren eta AE horretako gainerako elementuen jarraitutasuna eta oinarritzeko ezaugarriak bermatu beharko dira, eta

Esta actuación, dadas las características de la red viaria existente, se considera que supone una inmejorable oportunidad para incidir en una buena parte de los actuales problemas de congestión viaria en la Margen Derecha. De este modo, además, se da un mayor sentido a las mejoras previstas en la otra margen, dado que este elemento posibilita su fácil conexión con los distintos ejes del corredor de la Margen Izquierda definido en la Acción Estructurante 4 y con las vías de alta capacidad que deben recoger los flujos de entrada y salida.

Determinaciones vinculantes El Planeamiento de desarrollo de esta OE deberá tener en cuenta los objetivos y criterios señalados en el apartado 2.8.3. del PTP

Los trazados de elementos de las Acciones Estructurantes que se encuentran incorporados en la documentación gráfica de la presente ficha tienen carácter orientativo.

En la ordenación pormenorizada de esta OE deberán incorporarse, de acuerdo con los criterios y determinaciones, tanto los ya establecidos en las correspondientes fichas individualizadas a las que a OPERACIONES ESTRATEGICAS ANEXO 145 continuación se remite, como con los específicos establecidos en los apartados de la presente ficha, los elementos de las AE siguientes, objeto de compatibilización y que superando el ámbito de esta operación forman parte de la misma:

- AE.14 "Transporte ferroviario de pasajeros en el ámbito metropolitano".
- AE.14.J. Nueva línea Urbinaga-Leioa-UPV (Tranvía).
- AE.20 "Los Parques de Ribera".
- AE.21 "Navegabilidad de la Ría".
- AE.23 "La Red ciclable".

Deberán garantizarse, la continuidad y las características básicas del trazado y de los demás elementos de dichas AE,

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

alboko udalerrietakoekin bateragarri izango dira.

Garapen berriak: aldaketaren xede den eremuari ez zaio Garapen Berri gisa identifikatzen, baizik eta berroneratu beharreko eremu gisa.

Dokumentu hori berrikusten ari da, eta, oraintsu, Bizkaiko Foru Aldundiak jendaurrean jarri du hasierako onespeneraren dokumentua. Bertan, aldaketa honen eremuari dagokionez, honako hau adierazten da:

Lamiakoko ibarra «espazio garrantzitsu» gisa katalogatzen da, funtsezko garrantzia izan baitezake lurralde-ereduaren garapenean. (Memoria), ER-17 kodearekin (antolamendu-arauen V. eranskina) eta Bilboko Itsasadarreko Izaera Estrategikoko Eremuaren barruan.

Hasieran onetsitako berrikuspen-dokumentutik ateratako irudi honetan, haren mugaketa jasotzen da:



Ekaitz-tankearen eta BBUPren ponpaketa-estazioaren garrantzia aipatzen da; izan ere, hondakin-uraren bolumena hobeto kontrolatzea errazten dute, prezipitazio ugariko garaietan araztegiak

compatibilizandose con los de los municipios colindantes.

Nuevos desarrollos: al ámbito objeto de modificación no figura identificado como Nuevo Desarrollo sino como área objeto de regeneración.

Este documento está en proceso de revisión y recientemente la Diputación Foral de Bizkaia ha sometido el documento de Aprobación Inicial a información pública, en el que, al respecto del ámbito de la presente modificación señala que:

La Vega de Lamiako se cataloga como “Espacio relevante”, puesto que puede tener una importancia clave en el desarrollo del modelo territorial. (Memoria), con código ER-17 (Anexo V a las Normas de Ordenación) y dentro del Área de Carácter Estratégico de la Ría de Bilbao.

En la siguiente imagen extraída del documento de revisión aprobado inicialmente, se recoge su delimitación:

Se menciona la importancia del tanque tormentas y la Estación de Bombeo del CABB, ya que facilitan un mejor control del volumen de agua residual que en épocas de precipitaciones abundantes se trasladan a las depuradoras.

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

eramaten baitira. (Memoria)

Lamiakoko hezegunea leheneratzeko aukera aipatzen da, Itsasadarreko Bulebarraren barruan egin daitezkeen ekintzen barruan. (Memoria) eta araztegietara eramaten dute. (Memoria)

Paisaiaren zehaztapen gisa, Lamiakoko hezegunea leheneratzea eta hobetzea sartzen da, erabilera publiko bateragarria sustatuz (Antolamendu Arauak). Horrela, Paisaiaren Interes Bereziko Eremu gisa identifikatzen da, AEIP.05 kodearekin.

ER-17ari dagokionez, honako antolamendu-helburu eta -irizpide eta antolamendu-jarraibide lotesle hauek ezarri dira:

“Eremua antolatzeke irizpideen artean, LPP honetan ezarritako antolamenduaren baldintzatzaileak sartu beharko dira, honako hauei dagokienez:

- *Korridore ekologikoak, bereziki udalaz gaindiko hiri-korridoreari dagokiona (Araudiaren 38 artikulua).*
- *Hiri-azpiegitura berdea (Araudiaren 40. artikulua)*
- *Hiriarteko irisgarritasuneko metropoli-sarea, oinezkoentzat eta bizikletentzat (79. Art. eta Araudiaren VI. eranskina).*
- *Paisaia (Araudiaren 93-101 artikulua)*
- *Klima-aldaketa (Araudiaren 110 artikulua).*

Eremu hori garatzeko, Paisaiaren Ekintza Planean aurreikusitakoaren arabera, honako helburu, irizpide eta jarraibide hauek hartu beharko dira kontuan:

- *Ondoko hiri-lurzoru industrialak leheneratzea, jarduera ekonomiko berriak kokatzeko.*
- *Ekaitz-tanga bat eta instalazio bat eraikitzea, euri-garaian urak errendimendu handiko dekantazioaren bidez tratatzeko.*
- *Ibaiko errepideko automobil-zirkulazioa ibarraren barrualdera desbideratzea,*

ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

(Memoria)

Se menciona la posible recuperación del humedal de Lamiako, dentro de las acciones posibles dentro del Bulevar de la Ría. (Memoria)

Se incluye, como una determinación del paisaje, la restauración y mejora de Humedal de Lamiako, fomentando un uso público compatible (Normas de Ordenación). Así, se identifica como Área de Especial Interés Paisajístico con el código AEIP.05. Humedales urbanos.

En relación con el ER-17 se establecen los siguientes “objetivos y criterios de ordenación y directrices de ordenación vinculantes”:

“Entre los criterios para la ordenación del ámbito deberán incorporarse los condicionantes a la ordenación establecidos en este PTP en relación con:

- *Corredores ecológicos, en particular lo relativo al Corredor Urbano Supramunicipal (art. 38 de la Normativa).*
- *Infraestructura verde urbana (art. 40 de la Normativa)*
- *Red metropolitana de accesibilidad interurbana peatonal y ciclista (art. 79 y Anexo VI de la Normativa).*
- *Paisaje (arts. 93-101 de la Normativa)*
- *Cambio climático (art. 110 de la Normativa).*

En el desarrollo de este ámbito deberán tenerse en cuenta los objetivos, criterios y directrices siguientes, de acuerdo con lo previsto en el Plan de Acción del Paisaje:

- *Regenerar los suelos urbanos industriales contiguos para la ubicación de nuevas actividades económicas.*
- *Construir un tanque de tormentas más una instalación para el tratamiento de aguas en tiempo de lluvias mediante decantación de alto rendimiento.*
- *Desviar el tráfico automovilístico de la carretera de la Ría hacia el interior de*

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

eta egungo trazadura oinezkoentzako eta bizikletentzako mugikortasunerako gordetzea, plataforma arinago eta iragazkorrago baten gainean.

- Gobelas ibaiaren bokalean jardutea, dagoen hezeguneari lotutako ingurune naturala leheneratzeko. Udondo ibaiaren ertzetara zabaltzea ere proposatu da.
- Lurzoruak leheneratzea eta garbitzea, isurketak, kutsatutako lurzoruak, betelanak, espezie inbaditzaileak ezabatzea, etab. kenduz.
- Lamiakoko ibarreko lurrek padura-izaera berreskuratzea, EAEko Hezeguneeen LAPeen sartzearekin bat.
- Itsasadarrarekin kontaktuan dagoen naturaz gozatzeko espazio bat sortzea.
- Lamiakoko hezeguneko naturagunea berreskuratzea eta balioestea, metropoli-eremuko azpiegitura berdearen elementu garrantzitsu gisa.
- Hegaztiak interpretatzeko eta behatzeko zentro bat jartzea, EHUKo gela bizi gisa.

la vega y reservar el trazado actual para la movilidad peatonal y ciclista sobre una plataforma más ligera y permeable.

- Actuar sobre la desembocadura del río Gobelas al objeto de recuperar el entorno natural ligado al humedal existente. También se plantea su ampliación hacia las riberas del río Udondo.
- Regenerar y limpiar los suelos, con la retirada de vertidos, suelos contaminados, rellenos, eliminación de especies invasoras, etc.
- Contemplar la recuperación del carácter marismal de los terrenos de la Vega de Lamiako, en consonancia con su inclusión en el PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.
- Generar un espacio para el disfrute de la naturaleza en contacto con la Ría.
- Recuperar y poner en valor el espacio natural del humedal de Lamiako como elemento relevante de la infraestructura verde del área metropolitana.
- Instalar un centro de interpretación y de observación de aves, como aula viva de la UPV."

5.3 Ibaien eta erreken ertzak antolatzeke LPS

Abenduaren 22ko 415/1998 Dekretuaren bidez, Lurralde-Plan Sektorial Isurialde Kantauriarra behin betiko onartu zen (Abenduaren 18ko EHAA). Ondoren, azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuaren bidez behin betiko onartu zen Lurralde-Plan Sektorialaren Aldaketa (Isurialde Kantauriarra eta Mediterraneokoa) (2013ko abenduaren 12ko EHAA).

LAParen hiru osagaien arabera eta geo.euskadi.eus bisorean eskuragarri dagoen informazioaren arabera:

- Ingurumen osagaia: ez da

ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

5.3 PTS de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos

Mediante Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, por el que se aprobó definitivamente el PTS Vertiente Cantábrica. (BOPV de 18 de diciembre de 1999). Posteriormente, mediante Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, se aprobó definitivamente la Modificación del PTS (Vertientes Cantábrica y Mediterránea) (BOPV de 12 de diciembre de 2013). Corrección de errores (BOPV de 27 de enero de 2013).

De acuerdo con las tres componentes del PTS y según información accesible en el visor geo.euskadi.eus:

- Componente Medioambiental: no se

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

zonakatzerik adierazten.

- Osagai hidraulikoa: Nerbioi itsasadarraren ibilgua (VI. tarte) ubidea duen ubide gisa identifikatzen da, eta ez da ezer esaten Gobelaren ibilguari buruz (I. tarte). Uholde-arriskuari dagokionez, uholde-arriskua duen eremu txiki bat identifikatzen da metroaren bideek, Gobelaren gaineko zubiak eta Gobelaren ibilguak osatutako triangeluan (lehen Nekazaritza Kooperatiba zenaren etxea zegoen lekua ondoan).
- Hirigintza-osagaia: Nerbioi eta Gobelaren ertzak eremu garatuetako ertzak dira, Gobelaren zati txiki bat izan ezik (uholde-arriskuko azalerarekin bat datorrena), landa-eremuk marjina bat dela adierazten baita.
- Hauek dira eraikuntzarako eta urbanizazio-plataformarako planteatutako gutxieneko atzerapenak:

Ibai tarte maila	Arro isurlearen Azalera km ²	Eraikuntzaren gutxieneko atzerapena metroak	Urbanizazioaren gutxieneko atzerapena metroak
VI	600 < A	35	20 (25)
V	400 < A ≤ 600 km ²	30	15 (20)
IV	200 < A ≤ 400 km ²	26	11 (16)
III	100 < A ≤ 200 km ²	20	8 (10)
II	50 < A ≤ 100 km ²	16	6 (8)
I	10 < A ≤ 50 km ²	12	2 (4)
0	1 < A ≤ 10 km ²	12	2 (4)

Niveles de tramos de cauces	Superficie cuenca afluente km ²	Retiro mínimo de la edificación metros	Retiro mínimo de la urbanización metros
VI	600 < C	35	20 (25)
V	400 < C ≤ 600 km ²	30	15 (20)
IV	200 < C ≤ 400 km ²	26	11 (16)
III	100 < C ≤ 200 km ²	20	8 (10)
II	50 < C ≤ 100 km ²	16	6 (8)
I	10 < C ≤ 50 km ²	12	2 (4)
0	1 < C ≤ 10 km ²	12	2 (4)

HAPNren modifikazio honen eremuaren barruan, ez zaio eragiten LAP hau aplikatu behar zaion eremuari.

señala zonificación alguna.

- Componente hidráulica: el cauce de la ría del Nervión (tramo VI) se identifica como cauce con encauzamiento existente, nada se dice con respecto al cauce del Gobela (tramo I). En relación con la inundabilidad, se identifica una pequeña zona inundable en el triángulo formado por las vías del metro, el puente sobre el Gobela y el cauce del Gobela (junto al emplazamiento en el que antes se ubica la casa de la antigua Cooperativa Agrícola).
- Componente urbanística: las márgenes del Nervión y del Gobela se identifican como márgenes en ámbitos desarrollados, excepto una pequeña tramo del Gobela (coincidente con la superficie identificada como inundable) que se indica que es una margen de ámbito rural.
- Los retiros mínimos planteados para la edificación y para la plataforma de urbanización son los siguientes:

Dentro del ámbito de la presente modificación del PGOU no se afecta a zona alguna a la que sea de aplicación este PTS.

5.4 Kostaldea babesteko eta antolatze LPS

Martxoaren 13ko 43/2007 Dekretuaren bidez behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Kostaldea Babesteko eta Antolatze Lurralde-Plan Sektoriala (2007ko apirilaren 2ko EHAA).

LAPak hiri-lurzorua gisa identifikatzen ditu aldaketa honen xede diren lurzoruak, eta, aipatutako Dekretuaren 5. artikuluan adierazitakoaren arabera, *hiri-lurzoruari edo lurzoru urbanizagarriari dagozkion eremuetan, aurreko artikuluko 2.c) idatz-zatian jasotako kasuetan izan ezik, horien antolamendua kostaldee bidezko legeria betetzera eta udal-plangintzara bidaltzen da.*

4.2 artikuloa honela dio:

“c) Itsasadarren ertzetan, behin betiko onartutako Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planarekin koordinatuko da antolamendua, honela:

- *Lur gaineko urak babesteko lurzoru urbanizaezin gisa kalifikatutako lurzoruak aipatutako planean zehaztutako baldintzen arabera antolatuko dira.*
- *Indarrean dauden hiri-lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari ere plan horretan zehaztutako antolamendu-baldintzak aplikatuko zaizkie.*
- *Aurrekoa gorabehera, itsasadarrei dagokienez, kostaldee bidezko legerian ezarritako mugak aplikatuko dira.*
- *Lur gaineko urak babesteko lurzoru urbanizaezina deritzon lurralde inguratzailean, Plan honetako zehaztapenak aplikatuko dira.*

5.5 Hezeguneen LPS

Uztailaren 27ko 160/2004 Dekretuaren bidez Euskal Autonomia Erkidegoko ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

5.4 PTS de Protección y Ordenación del litoral

Mediante Decreto 43/2007, de 13 de marzo por el que se aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV de 2 de abril de 2007).

El PTS identifica los suelos objeto de la presente modificación como “suelo urbano”, y, según se señala en el artículo 5 del mencionado Decreto: “*En los ámbitos recayentes en suelo urbano o suelo urbanizable, a excepción de los supuestos contemplados en el apartado 2.c) del artículo anterior, su ordenación queda remitida al cumplimiento de la legislación de costas y al planeamiento municipal*”.

Y el artículo 4.2.c) expresa:

“c) En las márgenes de las rías, la ordenación se coordinará con el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos aprobado definitivamente, en los siguientes términos:

- *El suelo calificado como Suelo no Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales quedará ordenado de acuerdo con las condiciones definidas en el citado Plan.*
- *Sobre el suelo urbano y urbanizable vigentes se aplicarán igualmente las condiciones de ordenación definidas en tal Plan.*
- *No obstante lo anterior, en cuanto territorio costero, serán de aplicación en las rías las limitaciones establecidas en la legislación de costas.*
- *En el territorio envolvente al denominado suelo no urbanizable de protección de aguas superficiales serán de aplicación las determinaciones del presente Plan.”*

5.5 PTS de Zonas Húmedas

Mediante Decreto 160/2004, de 27 de julio, se aprobó definitivamente el Plan

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

Hezeguneen Lurralde-Plan Sektoriala behin betiko onartu zen (2004ko azaroaren 19ko EHAA). Ondoren, urriaren 30eko 231/2012 Dekretuaren bidez LPSren aldaketa onartu zen (2012ko azaroaren 14ko EHAA).

Era berean, Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantzako sailburuaren 2011ko maiatzaren 3ko Aginduaren bidez, Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Inbentarioa aldatu zen.

Lamiakoko Dartsena izeneko lurzorua III. taldeko hezegune gisa dago inbentariatuta, A1B6_01 kodearekin.

5.6 Nekazaritza eta basozaintzako LPS

Irailaren 16ko 2014/177 Dekretuaren bidez, Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde-Plan Sektoriala behin betiko onartu zen (2014ko urriaren 17ko EHAA).

HAPOren aldaketa honen eremuan LPS hau aplikagarria den ezein alderi ez zaio eragiten.

5.7 Trenbide-sarearen LPS

Otsailaren 27ko 41/2001 Dekretuaren bidez, Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide-Sarearen Lurralde-Plan Sektoriala behin betiko onartu zen (2001eko apirilaren 6ko eta 2002ko urtarrilaren 17ko eta martxoaren 22ko EHAA). Ondoren, otsailaren 22ko 34/2005 Dekretuaren bidez, beste udalerri batzuetako eta Bilbo Metropolitarrako eremuko trenbide-antolakuntzari buruzko Lurralde-Plan Sektorialaren aldaketa behin betiko onartu zen (2005eko apirilaren 8ko eta azaroaren 30eko eta EHAA).

HAPOren aldaketa honen eremua

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV de 19 de noviembre 2004). Posteriormente, mediante Decreto 231/2012, de 30 de octubre, se aprobó la modificación del PTS (BOPV de 14 de noviembre 2012).

Asimismo, mediante Orden de 3 de mayo de 2011, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, por la que se modifica el Inventario de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El suelo conocido como Dársena de Lamiako figura inventariado como humedal del grupo III, con código A1B6_01.

5.6 PTS Agroforestal

Mediante Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco. (B.O.P.V. de 17 de octubre de 2014).

Dentro del ámbito de la presente modificación del PGOU no se afecta a zona alguna a la que le sea de aplicación este PTS.

5.7 PTS de la red ferroviaria

Mediante Decreto 41/2001, de 27 de febrero, aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV de 06 de abril de 2001, 17 de enero y 22 de marzo de 2002). Posteriormente, mediante Decreto 34/2005, de 22 de febrero, se aprueba definitivamente la modificación del PTS relativa a la ordenación ferroviaria en el área del Bilbao Metropolitano y otros municipios (BOPV de 08 de abril y 30 de noviembre de 2005).

El ámbito de la presente modificación del

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

Urbinaaga-Leioa tranbiaren lineak zeharkatzen du. Horri dagokionez, honako hau adierazi behar da:

- Garraio Azpiegituraren zuzendariaren 2012ko ekainaren 25eko Ebazpenaren bidez, Leioa-Unibertsitatea tranbiaren trazadura onartu zen.
- Tranbiaren kotxetegiak 2013. urtekoak dira, baina ez dira inoiz erabili, hori baita egin den azpiegitura bakarra.
- Hiri lurzoruko jabari publikoko gunea definitzeko distantzia (2) bi metro izango da.
- Zortasun gunea (8) zortzi metrora izango da hiri lurzoruoa. Neurketa horizontalean eta trenbidearen kanpo bidearekiko perpendikularrean eta lur berdinketaren kanpoko erpinetatik hasita egingo da.

5.8 PTS Bizkaiko errepideen LPS

Apirilaren 15eko 8/1999 Foru Arauaren bidez, behin betiko onartu zen Bizkaiko Errepideen Lurralde-Plan Sektoriala 18 urteko iraunaldiarekin (1999ko maiatzaren 18ko BAO). Ondoren, LPS honen bi aldaketa onartu dira (2005eko apirilaren 13ko eta 2008ko urtarrilaren 7ko BAO).

HAPOn aldaketa honen eraginpeko bide guztiak toki-titulartasunekoak dira, ez foru-titulartasunekoak; beraz, ez dira LAPeko zehaztapenak aplikatu behar.

5.9 Ej lurzoru publikoa eta me sortzeko LPS

Abenduaren 21eko 2004/262 Dekretuaren bidez EAEko Jarduera Ekonomikoetarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak sortzeko Lurralde-Plan Sektoriala behin betiko onartu zen. Gaur egun dokumentu hau partzialki ZIRIBORROA

Leioako HAPOn aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

PGOU está atravesado por la línea del tranvía Urbinaaga-Leioa. Al respecto cabe señalar que:

- Mediante Resolución del Director de Infraestructura del Transporte del 25 de junio de 2012, se aprobó el trazado del tranvía Leioa-Universidad.
- Las cocheras del tranvía están construidas del año 2013, si bien nunca han estado en uso puesto que es la única infraestructura que se ha ejecutado.
- La distancia para la definición de la zona de dominio público en suelo urbano será de (2) dos metros.
- La zona de servidumbre será de (8) ocho metros en suelo urbano, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

5.8 PTS de Carreteras de Bizkaia

Mediante Norma Foral 8/1999, de 15 de abril, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia con una vigencia de 18 años, sin perjuicio de su revisión o modificación (BOB de 18 de mayo de 1999). Posteriormente se han aprobado dos modificaciones de este PTS (BOB de 13 de abril de 2005 y 07 de enero de 2008).

Todos los viales afectados por la presente modificación del PGOU son de titularidad local, no foral, con lo cual, no son de aplicación las determinaciones del PTS.

5.9 PTS de Creación pública de suelo para AAEE y EECC

Mediante Decreto 262/2004, de 21 de diciembre, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la CAPV. Actualmente

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

berrikusten ari da.

Leioa Bilbo Metropolitarrako Eremu Funtzionalaren barruan zentralitate goreneko udalerri gisa identifikatuta dago.

5.10 Kostaldeko legea

Kostaldee buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legea, Itsasertzaren Babes eta Erabilera Jasangarriari buruzko maiatzaren 29ko 2/2013 Legeak aldatua, eta haren Erregelamendua (urriaren 10eko 876/2014 Errege Dekretuaren bidez onartua) ez dira lurraldea antolatzeko tresnak; hala ere, aldaketa honetan sartutako lurzoru batzuk Itsas-lehorreko Jabari Publiko gisa identifikatuta daudenez (sarbidea, igarotze-kontua, zortasun-baldintzak), bi erabilera horien eragina izan beharko dute.

Hala, babes-zortasuneko eremua Kostaldee buruzko Legearen 23. artikulutik 26.era bitartekoetan dago araututa, baita Erregelamenduko 44. artikulutik 51.era bitartekoetan ere, eta itsasertzaren barne-mugatik lur barrura neurtutako 100 metroko eremu bati dagokio.

Bide-zortasuneko eremua Kostaldee buruzko Legearen 27. artikuluan eta Erregelamenduaren 52. artikuluan dago araututa, eta itsasertzaren barne-mugatik lehorrean neurtutako 6 metroko eremu bati dagokio.

Itsasora sarbide publikoa eta doakoa duen zortasun-eremua Kostaldee buruzko Legearen 28. artikuluan eta Erregelamenduaren 53. artikulutik 56.era bitartekoetan dago araututa, eta itsas-lehorreko jabari publikoaren aldameneko lursailak dagokie, irispidearen izaerak eta xedeak eskatzen duten luzeran eta zabaleran.

Jabetzaren beste muga batzuk Kostaldee buruzko Legearen 29. ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

este documento se encuentra en revisión parcial.

Leioa figura identificado como municipio de máxima centralidad dentro del Área Funcional del Bilbao Metropolitano.

5.10 Ley de Costas

La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, así como su Reglamento (aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre) no son instrumentos de ordenación del territorio; no obstante, dado que parte de los suelos incluidos en esta modificación están identificados como Dominio Público Marítimo Terrestre o sus zonas de protección (acceso, tránsito, servidumbre e influencia), se deberán tener en cuenta las limitaciones de usos señalados en ambas normas y que se definen a continuación.

Así, la zona de servidumbre de protección está regulada en los artículos 23 a 26, inclusive, de la Ley de Costas y en los artículos 44 a 51, inclusive, del Reglamento y recae sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

La zona de servidumbre tránsito está regulada en el artículo 27 de la Ley de Costas y en el artículo 52 del Reglamento y recae sobre una zona de 6 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

La zona de servidumbre de acceso público y gratuito al mar está regulada en el artículo 28 de la Ley de Costas y en los artículos 53 al 56, inclusive, del Reglamento y recae sobre los terrenos colindantes y contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

Otras limitaciones de la propiedad se regulan en el artículo 29 de la Ley de BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

artikuluaren eta Erregelamenduaren 57. eta 58. artikuluetan arautzen dira, eta honako betebeharrak honetan daude: ibilguetako azken zatietan agregakinen ekarpena mantendu beharko da ibai-ahoetara.

Azkenik, eragin-eremua Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan eta Erregelamenduaren 59. artikuluan dago araututa, eta horren zabalera kasuan kasuko tresnetan zehaztuko da, eta gutxienez 500 metrokoa izango da, itsasertzaren barne-mugatik aurrera.

6. ALDAKETA-PROPOSAMENAREN HELBURUEN DESKRIBAPENA ETA EGOKITASUNAREN ETA KOMENIGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA

6.1 Helburuak

Lau helburu lortu nahi dira HAPOa aldatzeko proposamen honetan:

- Metroaren bideak lurperatzea, Lamiakoko eta Leioako geltokien arteko zatian.
- Itsasadarraren ondoan berdegune publiko handi bat sortzea, Lamiakoko Ditzoa izeneko eremuan.
- Gobela ibaiaren bokale berria diseinatzea, espazio berde publiko berria antzinako itsaski-sistemaren ingurumena berreskuratzen laguntzeko.
- Lamiakoko inguruaren hirigintza- eta ingurumen-berroneratzea osatzea.

Dokumentu honetan lau helburu horiek hirigintzara bideratzea proposatzen da, bizitegi-garapen berri bati lotuz.

6.2 Metroaren trenbidea lurperatzea

Hala, Lamiakon trenbidea lurperatzea ingurumen-hobekuntza handia da auzoarentzat, eta jorratu beharrekoa udalak bere lurraldearen hirigintza-antolamendua ezartzeko duen

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

Costas y en los artículos 57 y 58 del Reglamento y consisten en la obligación de que en los tramos finales de los cauces deberá mantenerse la aportación de áridos a sus desembocaduras.

Finalmente, la zona de influencia está regulada en el artículo 30 de la Ley de Costas y en el artículo 59 del Reglamento y cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar.

6. DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

6.1 Objetivos

Son cuatro los objetivos que se pretenden alcanzar la siguiente propuesta de modificación del PGOU:

- Soterramiento de las vías del Metro en el tramo comprendido entre las estaciones de Lamiako y Leioa
- Creación junto a la Ría de un gran espacio verde público, en la zona conocida como Dársena de Lamiako.
- Diseño de una nueva desembocadura del Río Gobela que ayude a la recuperación ambiental del antiguo sistema marismal en el nuevo gran espacio verde público.
- Completar la regeneración urbanística y ambiental de la zona de Lamiako

En el presente documento se propone viabilizar urbanística esos cuatro objetivos, mediante su vinculación a un nuevo desarrollo residencial.

6.2 El Soterramiento de la línea de metro

El soterramiento del ferrocarril en Lamiako es una enorme mejora ambiental para el barrio, digna de ser abordada en ejercicio de la competencia municipal para establecer la ordenación urbanística

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

eskumena baliatuta. Aukera historikoa da Leioarentzat, benetako oztopo fisiko eta soziala baztertzeko, oraingo eta etorkizuneko belaunaldiei mesede egingo dien lurzorua eraldatuz. Izan ere, tren-azpiegitura lurraren gainazalek kentzeak, bizilagunak "Lamiakoko dartsena" izeneko lurzoruetan egingo den birika berde handiarekin lotzea ahalbidetuko du.

Horregatik, funtsezkoa da Udalak parte hartzea lurperatzeak askatutako lurren hirigintza-antolamenduan, Leioako zati hau definitzen eta antolatzen lagunduko duten helburu eta interes orokorrak betetzen direla bermatzeko, ekonomia-eta ingurumen-jasangarritasuneko irizpideak aplikatuz, betiere egungo eta etorkizuneko belaunaldien bizi-kalitatea hobetzeko beharra kontuan hartuta.

Hala ere, metropoli-trenbidearen lineak lurralde-azpiegitura izaera duenez (udalarena ez den titulartasunik), edozein esku-hartze egiteko, beharrezkoa izango da trenbide-garraioko azpiegiturak antolatze eta planifikatzeko arloko eskumen sektorialak dituen administrazioaren onarpena eta lankidetzak, (kasu honetan, Eusko Jaurlaritzako sail eskudunaren) eta Bizkaiko Garraio Partzuergoa

6.3 Berdegune berria Lamiakoko Dartsenan

Metroko trenbideak lurperatzea bezain garrantzitsua da, udalerriaren ikuspegitik, Lamiakoko Dartsena izeneko lurzorua doan lortzea, itsasadarraren ondoan berdegune publiko bat sortzeko. Izan ere, indarrean dagoen Plan Orokorrak lurzorua "Azpiegiturak-Ekipamendua Sistema Orokor Misto" gisa kalifikatzeak bi (2) arazo planteatzen dizkio Leioako Udalari:

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

de su territorio, y es una oportunidad histórica para Leioa en pos de desterrar una auténtica barrera física y social, mediante la transformación de suelo que beneficiará tanto a las generaciones presentes como a las futuras. Y es que la eliminación de la superficie de infraestructura ferroviaria permitirá conectar a las vecinas y los vecinos con el gran pulmón verde/azul a desarrollar sobre los suelos conocidos como "Dársena de Lamiako".

Por ello, resulta fundamental la participación del Ayuntamiento en la ordenación urbanística de los terrenos liberados por el soterramiento con el fin de garantizar el cumplimiento de unos objetivos e intereses generales que contribuyan a la definición y ordenación de esta parte de Leioa, aplicando criterios de sostenibilidad económica y ambiental, teniendo siempre en cuenta la necesidad de mejorar la calidad de vida de los generaciones actuales y futuras.

No obstante, dado el carácter de infraestructura territorial (cuya titularidad no es municipal de la línea del ferrocarril metropolitano, cualquier intervención al respecto requerirá de la anuencia y colaboración de la Administración con competencias sectoriales en materia de ordenación y planificación de infraestructuras de transporte ferroviario, en este caso del Departamento competente del Gobierno Vasco, así como del Consorcio de Transportes de Bizkaia.

6.3 Nuevo espacio verde de referencia en Lamiako

La obtención gratuita del suelo conocido como Dársena de Lamiako para la creación de un espacio verde público junto a la ría tiene, desde el punto de vista municipal, tanta importancia como el soterramiento de las vías del Metro. Y es que la calificación actual del suelo por parte del Plan General vigente como "Sistema General Mixto Infraestructuras-Equipamiento" le plantea al

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

Ayuntamiento de Leioa dos (2) problemas:

- Lurzoru osoaren edo zati baten erabilera zehatza tokikoa ez den beste administrazio batzuen (Estatuko Administrazio Orokorra, Bilbao Bizkaia Ur Partzuergoa) eskumenekoak diren udalaz gaindiko azpiegiturei buruzko erabakien mende dagoela, eta erabaki horiek Udalak bere gain hartu ezin dituen jarduerak planteatzen dituzketela (lehen asmoa hondakin-urak arazteko instalazio indartsu bat jartzea izan zen).
- Lurzoru guztia (BBUPk proposatutako azpiegiturak azkenean hartzen duen tamaina alde batera utzita), hirigintza-jarduketa zehatzari lotuta ez dagoenez, Administrazioak desjabetze bidez eskuratu behar duela, plangintzako zehaztapenak gauzatzeko aldera.
- Que el destino concreto de todo o parte del suelo está condicionado a decisiones relativas a infraestructuras de carácter supramunicipal competencia de administraciones distintas a la local (Administración General del Estado, Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia...), que pueden plantear actuaciones no asumibles por el Ayuntamiento (ya hubo una primera intención de instalar una potente instalación de depuración de aguas residuales).
- Que todo el suelo (independientemente del tamaño que finalmente ocupa la infraestructura actualmente propuesta por el CABB), al no estar vinculado a actuación urbanística concreta, debe ser adquirido por expropiación por la Administración para la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

Horri dagokionez, adierazi behar da Leioako ia auzo guztiek dituztela hiri-parke publiko handiak, bertako biztanleek erabiltzeko eta gozatzeko eremu gisa balio dutenak: Artatzak, Pinosolok, Errekaldek, ... denek Lamiakoko auzoak izan ezik. Horrela, Lamiakoko Dartsenaren parke berri bat sortuko litzateke, bizilagunentzako jolas-eta egonaldi-guneekin, eta auzoak Leioako gainerakoekiko jasaten duen diskriminazio hori orekatzen lagunduko luke.

Gainera, berdegune berri horrek itsasadarretik eta ibai-inguruetik hurbil egotearen pribilegioa izango luke, eta hori aukera bat izango litzateke garai batean ezaugarri izan zuen ibai-ekosistema zati batean birsortzeko. Izan ere, 2018-2019 urteetan espazio hori buruz egindako Paisaiaren Ekintza Planean jaso zen bezala, Ibaizabalen itsasadarraren ardatz osoan naturalizatu daitekeen espazio bakarra da.

Hala ere, azpimarratu behar da, itsasadarraren mugakideak diren sektore-
ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

A este respecto cabe señalar que prácticamente todos los barrios de Leioa cuentan con grandes Parques Urbanos públicos que sirven como zonas de uso y disfrute de sus residentes: Artatzak, Pinosolo, Errekalde,... todos a excepción del barrio de Lamiako. Así la creación en la Dársena de Lamiako un nuevo Parque con zonas de recreo y estancia para las vecinas y vecinos, y ayudaría a compensar esta discriminación que sufre el barrio con respecto al resto de Leioa.

Además, esta nueva zona verde contaría con el privilegio de la proximidad a la ría y al entorno fluvial, lo que supondría una oportunidad para poder recrear parcialmente en ella el ecosistema fluvial que un día le caracterizó. Y es que, tal y como se recogió en el Plan de Acción del Paisaje elaborado en los años 2018-2019 en relación con este espacio, se trata del único espacio de todo el eje de la Ría del Ibaizabal que se podría llegar a naturalizar.

Aunque también resulta necesario recalcar que, dadas las afecciones
BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

eraginak direla eta, Dartsenan esku-hartzeko ezinbestekoa izango dela beti itsas eta kostaldeko espazioaren antolamenduan eskumenak dituen administrazioaren eta Eusko Jaurlaritzan eta Bizkaiko Lurralde Historikoan ingurumen arloan eskumena duten sailen onarpena eta lankidetzatza.

sectoriales derivadas de su colindancia con la Ría, toda intervención en la Dársena va a requerir siempre de la anuencia y colaboración de la Administración con competencias en materia de ordenación del espacio marino-costero, así como de los Departamentos competentes en materia de Medio Ambiente del Territorio Histórico de Bizkaia y del Gobierno Vasco.

6.4 Bokale berria Gobela itsasadarrerako

Lamiakoko Ditxoaren Paisaiaren Ekintza Planak honako hau dio: "Lamiakoko kaia oso artifizializatuta dauden hiru ibilguaren artean dago: Udondo ibaia, Gobelak eta itsasadarra bera. Lehen biek ubide gisa funtzionatzen dute ibai bizi gisa baino gehiago, eta bietan dago marea-eragina. Ez dago ibaiertzeko landarediarik horietako bakar batean ere, baina Udondok landaredi-orka bat du ondoan". Horrela, PAPen paisaia-kalitatearen helburuen barruan, "Gobela ibaiaren trazadura desbideratzea planteatzen da, dartsenan sar dadin, potentzialtasun ekologiko handiko padura-ibai giroa sortuz. Amaierako morfologiak hainbat giro izango ditu, putzu iraunkorrekin, irlatxoekin eta ur-zirkulazioarekin. Gobelen ibilguari irabazitako lurra ekologia- eta paisaia-irizpideei jarraituz lehengoratuko dira, Lamiako-Txopoetarekin konektatzea (Metroa lurperatzea) eta espazioaren erabilera publikoa lehenetsiz".

Gobela ibaiaren ibilgua desbideratzeko proposamena ingurumen- eta hirigintza-aukera berri bat da:

- Ingurumenari dagokionez; izan ere, laguntza ematen du Lamiakoko dartsena berroneratzeko eta hezegune partzial bihurtzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Lurraldearen Arloko Planaren aurreikuspenen eta URAREN irizpidearen arabera.

6.4 Nueva desembocadura para la ría del Gobela

El Plan de Acción del Paisaje (PAP) de la Dársena de Lamiako señala que *"la Dársena de Lamiako queda enclavada entre tres cauces muy artifizializados, el río Udondo, el Gobelas y la propia ría. Los dos primeros en la actualidad funcionan más como canales que como ríos vivos, y en ambos existe influencia mareal. No existe una vegetación riverena propiamente dicha en ninguno de ellos, si bien el Udondo presenta una orla de vegetación anexa"*. Así, dentro de los objetivos de calidad paisajística del PAP *"se plantea desviar el trazado del río Gobelas para que desemboque en la dársena, generando un ambiente marismeño-fluvial de gran potencialidad ecológica. La morfología final incluirá diversos ambientes, con charcas permanentes, islotes y circulación de agua. Los terrenos ganados al cauce del Gobelas se restaurarán con criterios ecológicos y paisajísticos, primando la conectividad (soterramiento del Metro) con Lamiako-Txopoeta y el uso público del espacio"*.

La propuesta de desvío del cauce del río Gobela supone una nueva oportunidad ambiental y urbanística:

- Ambiental, puesto que ayuda en la regeneración ambiental de la dársena de Lamiako y su conversión parcial en humedal de acuerdo con las previsiones del Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el criterio de URA.

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

- Hirigintzari dagokionez: Gobelen itsasadarraren ibilbidea desagertzeak, Metroa lurperatzearekin batera, Langileria kalea eta Lamiakoko Ditxoarekin erabat lotzea ekarriko du, eta, horri esker, Metroko geltokien arteko tarteak ohiko kale bihurtuko da, eta itsaso eta lehorren arteko jabari publikoa babesteko zortasunen ondoriozko mugak desagertuko dira.

Era berean, ibilgua desagertzeak tren-azpiegituren sistema orokorrak lotzeko aukera emango du, bai eta 19E1 alderdian sarbide gehigarri bat izateko aukera ere.

6.5 Hiri garapen berria

Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (LAG) adierazitakoa betez, HAPNren aldaketa honetan proposatzen da lehen deskribatutako jarduketak hiri-garapen berri batekin lotzea, nagusiki bizitegi-erabilerarako erabilerarekin, lehentasuna emanez, LAGek ezartzen duten bezala, hiri-berroneratzeari, espazio urbanizatuaren dentsifikazioari eta espazio zaharkitu, degradatu edo gutxiegi erabiliak birziklatzeari, etxebizitza-okupazio berrien alternatiba gisa, lurzoruaren desokupazioaren xede ekonomiko gisa, eta eskaria konpontzeari.

Nabarmena da indarrean dagoen plangintzak eremu horretako jardueraren ekonomikoen etorkizuneko garapenetarako proposatutako konfigurazioa eta Gobela itsasadarraren presentziaren ondoriozko mugak ez direla egokienak izan; izan ere, Plan Orokorra indarrean sartu zenetik ia 20 urte igaro direnez, dagoeneko eraldatu egin dira.

Horri dagokionez, LAGek onartzen dute gaur egun industria- edo ekonomia-jardueraren gisa kalifikatutako lurzoruak

ZIRIBORROA

Leioako HAPNaren aldaketa Lamiakoko Darsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

- Urbanística, ya que la desaparición del recorrido de la ría del Gobelás supondrá, junto al soterramiento del Metro, la conexión plena de la calle Langilería con la Dársena de Lamiako, permitiendo la conversión del tramo entre estaciones de Metro en una calle convencional, así como la desaparición/desplazamiento de las limitaciones derivadas de las servidumbres de protección del dominio público marítimo terrestre.

A su vez la desaparición del cauce supondrá la posibilidad de conexión de los sistemas generales de infraestructuras ferroviarias (Metro Bilbao y Cocheras del Tranvía), así como dotar de un posible acceso adicional al área 19E1.

6.5 Nuevo desarrollo urbano

Dando cumplimiento a lo señalado en las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), en la presente modificación del PGOU se propone vincular las actuaciones anteriormente descritas a un nuevo desarrollo urbano, de uso predominantemente residencial, priorizando, tal y como establecen las DOT *“la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrautilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes”*.

Resulta notorio que la configuración propuesta por el planeamiento vigente para los futuros desarrollos de actividades económicas en este ámbito, así como las limitaciones derivadas de la presencia de la ría del Gobelá, han resultado no ser los más adecuados, puesto que, habiendo transcurrido ya casi 20 años desde la entrada en vigor del Plan General, éstos ya habrían sido objeto de transformación.

Al respecto cabe señalar que las DOT admiten la recalificación de suelos calificados en la actualidad como

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

bizitegi-kalifikazio berrietara edo antzekoetara birkalifikatzea, baldin eta aldez aurretik justifikatzen bada hirigintza-eragiketa bat planteatzeko ezintasun tekniko, ekonomiko edo urbanistikoa, hau da, lurzoru horiek jarduera ekonomiko berrien harrera-eremu bihurtzea, eta hirigintza-plangintzarekin batera jarduera ekonomikoen sabai-azalera eraikigarri baliokide bat sartzea eskatzen da. Horrenbestez, horren inguruan izapidetu beharreko plangintza-tresnan justifikatuko da berreskuratu egin dela 17 Geltoki Arearen barruan berreskuratu ezin izan den ekonomia-jardueren sabai eraikigarriko azalera baliokidea.

Bizitegi-garapen berri horiek errespetatu egingo dituzte Leioako bizitegi-ahalmenari dagokionez Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan jasotako irizpideen arabera ezartzen diren mugak, baina, era berean, adierazi behar da kuantifikazio-irizpideetatik sortzen den bizitegi-ahalmenetik gorako bizitegi-gehikuntzak ere onartzen direla, betiere horiek hiri-lurzorua birgaitu, birgaitu edo birdentsifikatzeko eragiketen bidez gertatzen badira.

Azkenik, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek ezartzen duten bezala, hitzarmen honen xede diren lurzoruen kokapenagatik, garapen berriak irisgarritasun-sarean txertatuko dira, garraio publiko, oinezko eta bizikletazkoaren bidez, eta hiri-garapen trinko eta trinko gisa eratuko dira, lurzoruen erabilera mistoarekin eta ondo konektatutako kale irisgarriekin.

industriales o de actividades económicas a nuevas calificaciones de residenciales o similares “cuando se justifique previamente la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas, exigiéndose la incorporación en paralelo al planeamiento urbanístico de una superficie de techo edificable equivalente de actividades económicas”. Con lo cual, en el instrumento de planeamiento a tramitar al respecto se justificará la recuperación de aquella superficie de techo edificable equivalente de actividades económicas que no se haya podido recuperar dentro de la nueva Área 17 Estación.

Si bien estos nuevos desarrollo residenciales respetará los límites que con respecto a la capacidad residencial de Leioa se establecen de acuerdo con los criterios recogidos en las Directrices de Ordenación del Territorio, también cabe señalar que también se admiten *“incrementos residenciales por encima de la capacidad residencial que surge de los criterios de cuantificación, siempre que los mismos se produzcan a través de operaciones de rehabilitación, regeneración o redensificación del suelo urbano”*.

Por último, desatacar que, tal y como también establecen las DOT, por la ubicación de los suelos objeto del presente Convenio, los nuevos desarrollos quedarán integrados *“en la red de accesibilidad mediante transporte público, peatonal y ciclista”*, configurándose como *“desarrollos urbanos densos y compactos con uso mixto del suelo y calles accesibles bien conectadas”*.

6.6 Proposamenaren egokitasunaren eta komenigarritasunaren justifikazioa

Lortu nahi diren helburuekin batera egin nahi den hirigintza-jarduketak, interes publikoaren ikuspegitik, kudeaketa publikoaren efizientzia hobetzen du; izan ere, horri esker, administrazioak honako helburu hauek baliatu nahi ditu:

- a) trenbide-azpiegituraren azalera kentzea, Lamiakoko bizilagunen bizikaltate hobetzeko, eta Gobela ibaiarekin, Lamiakoko Dartsenako lurrekin eta itsasadarrarekin duten harremana hobetzeko;
- b) Lamiakoko Dartsena izeneko lurzorua doan lortzea, itsasadarraren ondoan berdegune publiko bat sortzeko. Ingurumen helburu horrek, udal ikuspegitik, metroaren trenbideak lurperatzeak adinako garrantzia du.
- c) hezegune zaharra lehengoratzeta, zati batean bada ere, Gobela ibaiaren ibilguak hari zuzeneko ekarpena eginez. Izan ere, Uraren Euskal Agentziak 2021eko martxoaren 17ko txostenean adierazten duen bezala, Gobelako ibilgua desbideratzeak hezegunea leheneratzen lagun lezake, eta ahalmen ekologiko handiko itsas-ibai giroa sor lezake.

Era berean, interes publikoaren ikuspegitik eta udalaz gaindiko plangintzaren zehaztapenekin bat etorritik, proposatutako bi jarduketekin batera honako hauek doaz:

- d) Hiri-garapen berri bat sortzea, Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroen (LAG) helburuekin bat datorrena:
 - Lehentasuna ematen zaio hiri-berroneratzeari, espazio urbanizatuen dentsifikazioari eta espazio zaharkitu, degradatu edo gutxiegi erabiliak birziklatzeari,

6.6 Justificación de la oportunidad y conveniencia de la propuesta

La actuación urbanística pretendida conjuntamente con los objetivos que persigue, suponen, desde el punto de vista del interés público, una mejora en la eficiencia en la gestión pública, puesto que, gracias a ella la administración quiere aprovechar para:

- a) la eliminación de la superficie de infraestructura ferroviaria, que permitirá mejorar la calidad de vida de las vecinas y los vecinos de Lamiako, y su relación con el río Gobela, los terrenos de la Dársena de Lamiako y la ría;
- b) la obtención gratuita del suelo conocido como Dársena de Lamiako para la creación de un espacio verde público junto a la ría. Este objetivo medioambiental tiene, desde la perspectiva municipal, tanta importancia como el soterramiento de las vías del Metro.
- c) la recuperación, aunque sea parcialmente, del antiguo humedal, con la aportación directa al mismo del cauce del Gobela. Y es que, tal y como la Agencia Vasca del Agua señala en su informe de 17 de marzo de 2021, el desvío del cauce del Gobela *“podría contribuir a la recuperación del humedal, y generar un ambiente marismo-fluvial de gran potencialidad ecológica”*.

Del mismo modo, también desde el punto de vista del interés público y en línea con las determinaciones del planeamiento supramunicipal, las dos actuaciones propuestas van acompañadas de:

- d) La creación de un nuevo desarrollo urbano, alineado con los objetivos de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT):
 - Se prioriza *“la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrutilizados,*

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

lurzoruaren okupazio berrien alternatiba gisa, etxebizitzaren, jarduera ekonomikoaren eta zuzkiduren eskaerari erantzuteko edo dauden desorekak konpontzeko.

- Batez ere bizitegi-erabilerarako garapen berri bat izan arren, beste produkzio-erabilera batzuk hartzen ditu barne, eta, gainera, jarduera ekonomikoen poltsa handiak dituzte gertu, funtzionamendu betean, bai industrialak, bai hirugarren sektorekoak. Hau da, Lamiakon bizitegi-erabilerak pisu handiagoa duen arren (eskala globalean), produkzio-sarearen pisuari eusten zaio oraindik ere, bizitegi-erabilera horrekin lotzen baita eta harekin bizi baita. Azken batean, erabilera mistoko eremu bat eratzen da.
- Hori guztia Bilbo Metropolitarrako Eremu Funtzionaleko garraio publikoko azpiegitura garrantzitsuenetako batean oinarrituta dago, eta mugikortasun guztia egituratzen du: metropoli-trenbidea edo metroa. Hau da, garapen berriaren mugikortasun-beharrek, hein handi batean, egungo azpiegiturek estaliko dituzte, berriak sortu beharrik gabe.

e) Narriatutako eremuen ingurumena berreskuratzea: Lamiakoko Dartsena. Horrekin helburu publiko bikoitza lortu nahi da:

- Oso antropizatuta dagoen eremu batean galdutako ekosistema bat berreskuratzeak, ingurumenarentzat printzipioz negatiboa den ekintza batek, hau da, hiria egiteak, natura-ingurunean eragin positiboa sortzen laguntzen duela erakusteko.
- Udalerrian berdegune publikoen azalera handitzea, bertako biztanleen erabilera eta

como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes”.

- A pesar de ser un nuevo desarrollo de uso preferentemente residencial, éste contempla otros usos productivos y, además, cuentan en la proximidad con grandes bolsas de actividades económicas en pleno funcionamiento, tanto industriales como terciarias. Es decir, a pesar del incremento del peso del uso residencial en Lamiako (a escala global), se sigue manteniendo el peso del tejido productivo existente, con el que el uso residencial se relaciona y convive. En definitiva, se configura una zona de usos mixtos.
 - Todo ello apoyado en una de las infraestructuras de transporte público más importantes y vertebradora de toda la movilidad en el Área Funcional del Bilbao Metropolitano: el ferrocarril metropolitano o metro. Es decir, las necesidades de movilidad del nuevo desarrollo se van a ver, en gran parte, cubiertas por las infraestructuras existente, sin necesidad de genera nuevas.
- e) La recuperación ambiental de zonas degradadas: la Dársena de Lamiako. Persiguiéndose con ello un doble objetivo público:
- La recuperación de un ecosistema perdido en un ámbito fuertemente antropizado, como demostración que una acción en principio negativa para el medio ambiente como es “hacer ciudad”, contribuya a generar un efecto positivo sobre el medio natural.
 - Incrementar la superficie de zonas verdes públicas en el municipio, para el uso y disfrute de sus

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

gozamenerako, baina, bereziki, Lamiakoko bizilagunentzat.

Edonola ere, HAPOren aldaketa horren aurreikuspenek aurrekontu-egonkortasunari eta finantza-iraunkortasunari buruzko legeria bete behar dute, eta dokumentu horretan atal bat dago, hain zuzen ere, bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzen da (aldeaz aurretik eta hasierako onespena behar duen dokumentuan zehaztasun handiagoz zehaztearen zain). Hasierako onarpenerako dokumentuan Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria ere jasoko da, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikulua aplikatuz idatzi beharrekoa.

habitantes, pero, especialmente, para las vecinas y los vecinos de Lamiako.

En cualquier caso, las previsiones de esta modificación del PGOU deben cumplir con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, contando este documento con un apartado en el precisamente se evalúa (de forma preliminar y a expensas de una mayor concreción en el documento a someter a aprobación inicial) su viabilidad económica. En el documento para aprobación inicial también se incluirá la “Memoria de Sostenibilidad Económica”, a redactar en aplicación del artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

7. PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA ETA HIRIGINTZA- ETA LURRALDE- ARAMETROAK BETE IZANAREN AURRETIAZKO JUSTIFIKAZIOA

7.1 Ikertutako hautabideak

Hiri-garapen berriak proposatzen dira, nagusiki bizitegi-erabilerakoak, Leioako hiri-sarearen dentsifikazioa lehenetsiz, bai eta bertan behera utzitako edo gutxiegi erabilitako industria-eremuen berroneratzea ere, lurzoru berrien kolonizazioaren alternatiba gisa. Izan ere, LAGek hiri-berroneratzea, espazio urbanizatuen dentsifikazioa eta espazio zaharkitu, degradatu edo gutxiegi erabiliak birziklatzea lehenestearen aldeko apustua egiten dute, lurzoruaren okupazio berrien alternatiba gisa, etxebizitzaren, jarduera ekonomikoaren eta zuzkiduren eskaria asetzeko edo dauden desorekak konpontzeko.

Horretarako, jarraian deskribatuko ditugun aukerak aztertuko dira.

7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN PRELIMINAR DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TERRITORIALES

7.1 Alternativas estudiadas

Se proponen nuevos desarrollos urbanos, de uso predominantemente residencial, priorizando la densificación del tejido urbano de Leioa, así como la regeneración de los ámbitos industriales abandonados o que se encuentran infrautilizados, como alternativa a la colonización de nuevos suelos. Y es que desde las DOT se apuesta por “*priorizar la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrautilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes*”.

Para ello se han analizado distintas alternativas, que a continuación se describen.

00 hautabidea

0 hautabideak plangintzan indarrean dauden aurreikuspenei eustea dakar, eta aukera hori ez da egokitzen jotzen aurreko atalean plan orokorra aldatzeko komenigarritasunari buruz egindako justifikazioaren arabera.

01 hautabidea

01 hautabidean, 17A eta 17B industria-lurzorua bizitegi-lurzoruetara birkalifikatu nahi dira

Axa egungo egoeran mantentzen da.

Azpiegitura hidraulikoak murriztu egingo dira, eta etorkizunean HUA handitzeko beharrezko azalera mantenduko da.

Egungo azpiegitura-sistema orokorraren gainerakoa espazio libreko sistema orokor gisa proposatzen da Lamiakoko darsena, itsasadarreko errepideraino leheneratzeko.

Metroa, itsasadarreko errepidea eta Gobela ibaia bere era horretan mantenduko dira.

Proposatutako antolamendua:

- Altuerako antolamendu berria proiektatzea, ibaiaren eta ibaiaren Felipe kalearen artean dagoen azalera ezarri. 37.464 m²-ko azalera, gutxi gorabehera.

Eraikigarritasuna 1,8 m²/m²-koa da, baimendutako gehienekoa.

- Bizitegi-eraikigarritasuna: 67.435,20 m²
- Merkataritzako eraikigarritasuna: 7.492 m²
- 9.670.000 €-ko urbanizazio-gastuak, lurzoru deskontaminatzeko 2.943.900 €barne.
- Berdeguneak: 81.249 m²

Alternativa 00

La alternativa 0 supone mantener las previsiones vigentes del planeamiento, opción que no se considera oportuna según la justificación que de la conveniencia de la modificación del plan general se ha hecho en el apartado anterior.

Alternativa 01

La alternativa 1, se trata de recalificar los suelos denominados 17A y 17B de industriales a residenciales.

Axa se mantiene en la situación actual.

Las infraestructuras hidráulicas se reducen, se mantiene superficie necesaria para la futura ampliación de la EDAR.

El resto del sistema general de infraestructura actual se propone como Sistema General de espacio libre la dársena de Lamiako para su recuperación hasta la carretera de la ría.

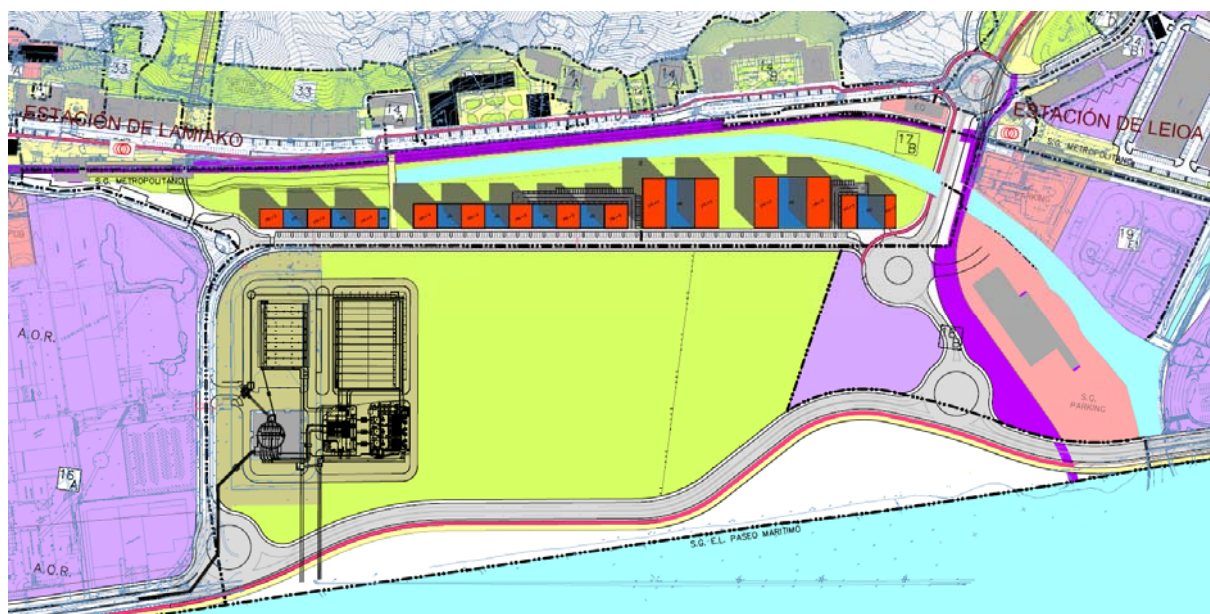
Se mantiene el metro, la carretera de la ría y el río Gobela en su estado actual.

Ordenación propuesta:

- Proyectar la nueva ordenación en altura disponiendo de la superficie existente entre el río y la calle Felipe del río. Superficie aproximada de 37.464 m².

Resulta una edificabilidad de 1,8 m²/m², la máxima permitida.

- Edificabilidad residencial: 67.435,20 m²
- Edificabilidad comercial: 7.492 m²
- Gastos de urbanización de 9.670.000€, incluyendo 2.943.900 € de descontaminación de suelo.
- Zonas verdes: 81.249 m²



02 hautabidea

2. hautabidea 17A eta 17B industria-lurzoruak bizitegi-lurzoruetara birkalkifikatzean datza.

- Axa egungo egoeran mantentzen da.
- Azpiegitura hidraulikoak murriztu egiten dira, eta espazio libreko sistema orokor gisa Lamiakoko kaia proposatzen da, lehengoratzeko.
- Dauden oztopo arkitektonikoak kentzea proposatzen du. Metroa Areetatik Leioaraino lurperatzea gehiegizkoa izango litzateke, 69 milioi euro inguruko kostuarekin, eta bideraezina izango litzateke ekonomikamentea. Horregatik, Lamiakoko geltokitik geltokiraino lurperatzea planteatzen da.
- Gobela ibaiaren ibilgua desbideratzea, Langileria kalea eta Felipe kalea ibaitik lotuz.
- Berdegune handi bat sortzen da Lamiakoko kaia Leioako bideraino berreskuratzeko.

Proposatutako antolamendua:

- Altuerako antolamendu berria

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

Alternativa 02

La alternativa 2 se trata de recalificar los suelos denominados 17A y 17B de industriales a residenciales.

- Axa se mantiene en la situación actual.
- Las infraestructuras hidráulicas se reducen y se propone como Sistema General de espacio libre la dársena de Lamiako para su recuperación.
- Propone eliminar las barreras arquitectónicas existentes. Soterrar el metro desde las Arenas hasta Leioa, sería excesivo, con un coste aproximadamente 69 millones de euros, siendo inviable economicamente. Por ello, se plantea el soterramiento desde la estación de Lamiako hasta la estación
- Desviar el cauce del Gobela uniendo así la calle Langileria y la Calle Felipe del río.
- Se genera un gran espacio verde, para la recuperación de la dársena de Lamiako, hasta el vial existente de Leioa.

Ordenación propuesta:

- Proyectar la nueva ordenación en

BORRADOR

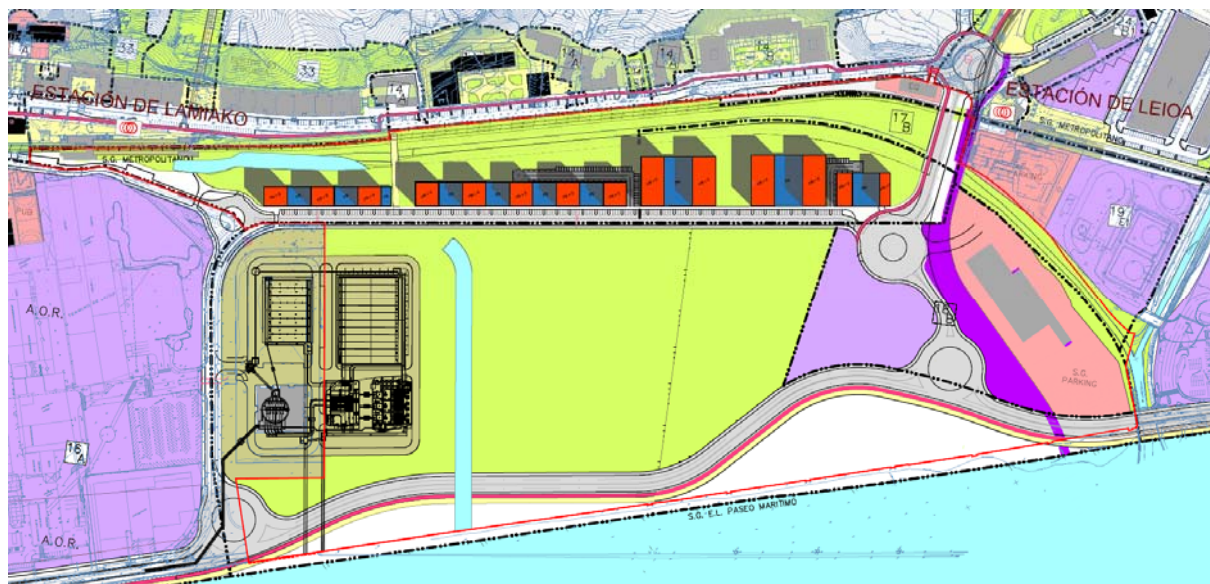
Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

proiektatzea, Felipe del Río kalearen artean dagoen azalera jarrita. 37.464 m²-ko azalera, gutxi gorabehera.

- 24.000 m²-tik gorako espazio libreen azalera
- Bizitegi-eraikigarritasuna: 106.602 m²
- Berdeguneak: 81.249 m²
- Ibilgua lurperatzeko eta desbideratzeko urbanizazio-gastuak 33,5 milioi eurokoak dira, eta urbanizatzeko eta deskontaminatzeko obrak, berriz, 9.670.000 eurokoak, lurzorua deskontaminatzeko 2.943.900 € barne. Guztira, 46.113.900 €.
- Urbanizazio-gastuak xurgatzeko aukera hori 1.066 etxebizitza beharko lirateke, gutxi gorabehera. Eta Axa dagoen tokian mantenduko litzateke, dartsena partziala berreskuratuz.

altura disponiendo de la superficie existente entre la calle Felipe del río. Superficie aproximada de 37.464 m².

- Una superficie de espacios libres superior a 24.000 m²
- Edificabilidad residencial: 106.602 m²
- Zonas verdes: 81.249 m²
- Gastos de urbanización de soterramiento y desvío de cauce son de 33,5 millones de euro, más las obras de urbanización y descontaminación, que serían de 9.670.000€, incluyendo 2.943.900 € de descontaminación de suelo., asciende en total a 46.113.900€.
- Esta alternativa para poder absorber los gastos de urbanización serían necesarias aproximadamente 1.066 viviendas. Y se mantendría Axa donde esta, siendo la recuperación de la dársena parcial.



03 hautabidea

3. hautabideak aurreko hautabidean proposatutako oztopo arkitektonikoak kentzen jarraitzen du, eta AXA eremua eta kotxetegiak barne hartzen ditu.

- Axa eta 18B eremuak, azpiegituren sistema orokorre

Alternativa 03

La alternativa 3 mantiene la eliminación de barreras arquitectónicas propuestas en la alternativa anterior, e incluye el ámbito de AXA y las cocheras.

- Recalificación de Axa, y de las Área 18B, dos ámbitos de suelo

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

(HUA) eta tranbiaren kotxetegiei lotutako bi lurzoru-eremu, bai eta AXAren bulego-eraikin berriarena ere

- Metroa lurperatzea Lamiakoko geltokitik Leioako geltokiraino.
- Gobela ibaiaren ibilgutik desbideratzen.
- Azpiegitura berde handia lortzea. (AXA eremu barne)
- Etorkizunean HUA handitzeko beharrezkoak diren azpiegitura hidraulikoak mantenduko dira.

Proposatutako antolamendua:

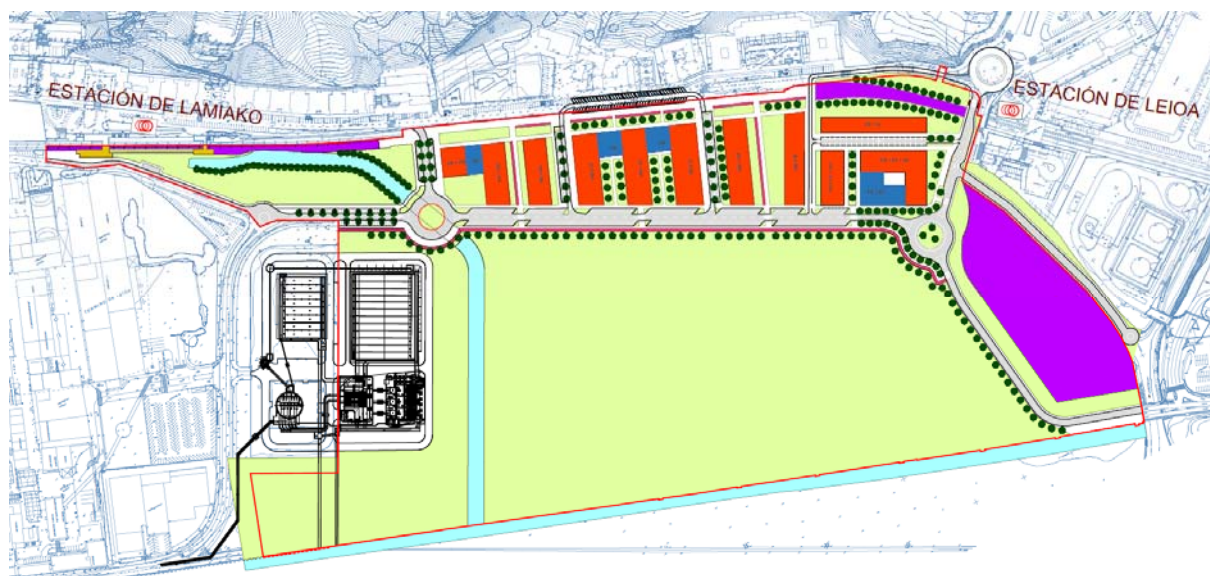
- Proposatutako antolamenduak Langileria kalea eta Felipe kalea lotzen ditu, oinezkoentzat eta ibilgailuentzat.
- Etxebizitza kolektiboko eraikin berriek hirugarren sektoreko erabilerak izango zituzten beheko solairu batzuetan.
- Bizitegi-eraikigarritasuna: 124.760 m²
- Merkataritzako eraikigarritasuna: 27.956,50 m²
- Berdeguneak: 132.750 m²
- Metroa Lamiakotik Leioaraino lurperatzeko urbanizazio-gastuak eta ibilguaren desbideraketa 35,5 milioi eurokoak izango direla kalkulatu da, baita urbanizazio eta deskontaminazio obrak ere, guztira 14.000.000€ izango liratekeenak, 45.144.000€ guztira.
- Urbanizazio-gastuak xurgatzeko aukera hori 1.250 etxebizitza beharko lirateke, gutxi gorabehera. Kaia guztiz berreskuratuko litzateke.

vinculados a los sistemas generales de infraestructuras (EDAR) y de las cocheras del tranvía, así como del nuevo edificio de oficinas de AXA

- Soterramiento del metro desde la estación de Lamiako hasta la estación de Leioa.
- Desvió del cauce del Gobela.
- Obtención de la gran infraestructura verde. (Incluyendo área de AXA)
- Se mantienen las infraestructuras hidráulicas necesarias para la futura ampliación de la EDAR.

Ordenacion propuesta:

- La ordenación propuesta conecta las calle Langileria y la Calle Felipe del río, de forma peatonal como rodada.
- Las nuevas edificaciones de vivienda colectiva albergaran usos terciarios en algunas de sus plantas bajas.
- Edificabilidad residencial: 124.760 m²
- Edificabilidad comercial: 27.956,50 m²
- Zonas verdes: 132.750 m²
- Gastos de urbanización de soterramiento del metro desde Lamiako hasta Leioa y el desvío del cauce se estiman en 35,5 millones de euro, más las obras de urbanización y descontaminación, que serían de 14.000.000 € en total asciende a 45.144.000€.
- Esta alternativa para poder absorber los gastos de urbanización serían necesarias aproximadamente 1.250 viviendas. La recuperación de la dársena sería total.



04 hautabidea

4. alternatibak aurreko hautabidean proposatutako oztopo arkitektonikoak kentzen jarraitzen du, eta berdeguneak planteatzen ditu, dauden plazei jarraipena emanez, eta bi Langileria kalearen eta Felipe ibaiaren kalearen arteko bide-lotura aldatzen du.

- Axa eta 18B eremuak, azpiegituren sistema orokorre (HUA) eta tranbiaren kotxetegiei lotutako bi lurzoru-eremu, bai eta AXAren bulego-eraikin berriaren birkalifikatzea.
- Metroa lurperatzea Lamiakoko geltokitik Leioako geltokiraino.
- Gobela ibaiaren ibilgutik desbideratzea.
- Azpiegitura berde handia lortzea.
- Etorkizunean HUA handitzeko beharrezkoak diren azpiegitura hidraulikoak mantenduko dira.
- Proposatutako antolamenduak Langileria kalea eta Felipe kalea lotzen ditu, oinezkoentzat eta ibilgailuentzat.
- Etxebizitza kolektiboko eraikin berriek hirugarren sektoreko erabilerak izango zituzten beheko

Alternativa 04

La alternativa 4 mantiene la eliminación de barreras arquitectónicas propuestas en la alternativa anterior, y plantea unas zonas verdes dando continuidad a las plazas existentes, y modifica la conexión de la vialidad entre las dos calles Langileria y C. Felipe del río.

- Recalificación de Axa, y de las Área 18B, dos ámbitos de suelo vinculados a los sistemas generales de infraestructuras (EDAR) y de las cocheras del tranvía, así como del nuevo edificio de oficinas de AXA
- Soterramiento del metro desde la estación de Lamiako hasta la estación de Leioa.
- Desvió del cauce del Gobela.
- Obtención de la gran infraestructura verde.
- Se mantienen las infraestructuras hidráulicas necesarias para la futura ampliación de la EDAR.
- La ordenación propuesta conecta las calle Langileria y la Calle Felipe del río, de forma peatonal como rodada.
- Las nuevas edificaciones de vivienda colectiva albergaran usos terciarios en algunas de sus plantas

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

solairuetako batzuetan.

- Bi berdegune mantenduko dira, itsasadarrarekiko jarraitutasuna errespetatuz, gaur egun Lamiako-Txopoeta BEPBko 4. eta 5. jarduketetan eratuta dauden plazen kasuan.

Lamiako-Txopoeta BEPBren 4. eta 5. jarduketen artean dagoen etxebizitzaren aurrealdean ibilgailuentzako sarbidea eta aparkalekua bermatuko dira.

Proposatutako antolamendua:

Etxebizitza kolektiboko eraikin berriek hirugarren sektoreko erabilerak izango zituzten beheko solairuetako batzuetan.

- Eraikigarritasun erresindentziala: 124.760 m²
- Merkataritzako eraikigarritasuna: 27.956,50 m²
- Berdeguneak: 132.750 m²
- Lamiakotik Leioaraino metroa lurperatzeko urbanizazio-gastuak eta ibilguaren desbideraketa 35,5 milioi eurokoak izango direla kalkulatu da, eta urbanizazio eta deskontaminazio obrak 9.670.000 eurokoak izango lirateke, lurzorua deskontaminatzeko 2.943.90 € barne. Guztira, 45.144.000 € dira.
- Aukera hau egokiena da, jarraian azalduko dugun bezala.

bajas.

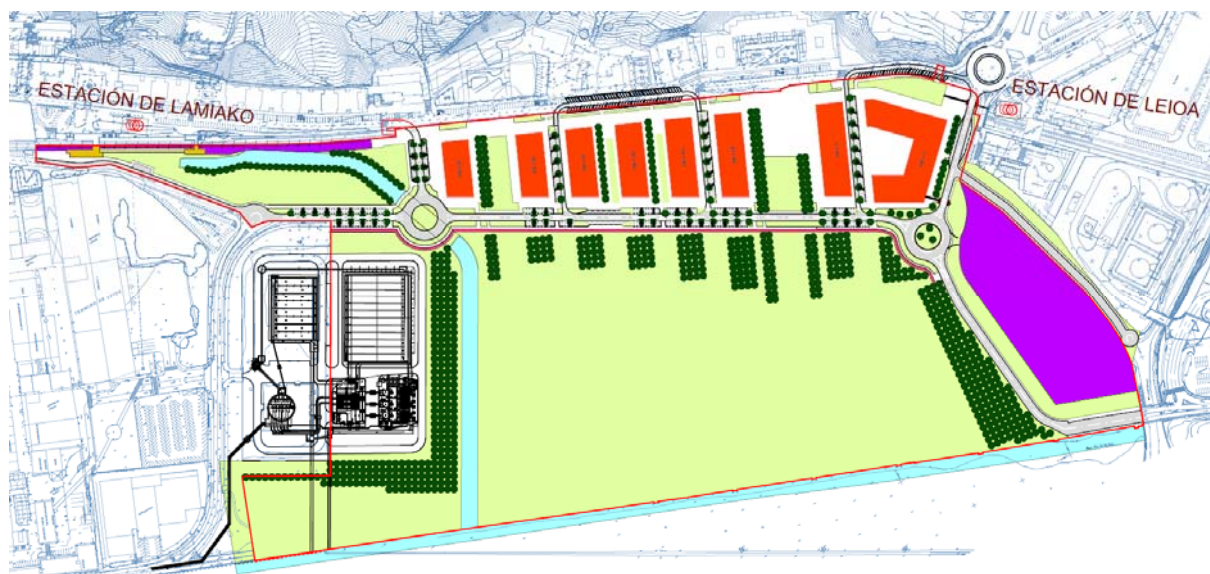
- Se mantendrán dos zonas verdes respetando la continuidad hacia la ría de las plazas actualmente conformadas en las Actuaciones 4 y 5 del PERRI de Lamiako-Txopoeta.

Se garantiza el acceso rodado y aparcamiento en el frente de viviendas existente entre las Actuaciones 4 y 5 del PERRI de Lamiako-Txopoeta

Ordenación propuesta:

Las nuevas edificaciones de vivienda colectiva albergarán usos terciarios en algunas de sus plantas bajas.

- Edificabilidad residencial: 124.760 m²
- Edificabilidad comercial: 27.956,50 m²
- Zonas verdes: 132.750 m²
- Gastos de urbanización de soterramiento del metro desde Lamiako hasta Leioa y el desvío del cauce se estiman en 35,5 millones de euro, más las obras de urbanización y descontaminación, que serían de 9.670.000€, incluyendo 2.943.90 € de descontaminación de suelo., asciende en total a 45.144.000€.
- Esta alternativa es la que se ha considerado la más adecuado, como a continuación se expone.



7.2 Proposamenaren deskribapena

3. hautabidea da aldaketa honetan garatu beharreko proposamena.

Bi area berri sortu dira, Darsena 1 eta Darsena 2, 104.496,76m² eta 144.209,50m²-ko azalerakoak, hurrenez hurren.

Honako helburu hauek lortu behar dira:

- Metroaren trenbideak lurperatzea, Lamiakoko eta Leioako geltokien arteko zatian.
- Itsasadarren ondoan berdegune publiko handi bat sortzea, Lamiako Darsena izeneko eremuan.
- Gobela ibaiaren bokale berri bat diseinatzea, espazio berde publiko handi batean lehengo padura-sistema lehengoratzen laguntzeko.
- Lamiakoko eremuaren hirigintza-eta ingurumen-berroneratzeaosatzea.

Sistema orokorren antolamendua honako hau izango da:

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Darsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

7.2 Descripción de la propuesta

La propuesta elegida a desarrollar en esta modificación es la alternativa 4.

Se crean dos nuevas Áreas, Dársena 1 y Dársena 2, de 104.496,76m² y 144.209,50m² de superficie respectivamente.

Los objetivos a obtener son los siguientes:

- Soterramiento de las vías del Metro en el tramo comprendido entre las estaciones de Lamiako y Leioa
- Creación junto a la Ría de un gran espacio verde público, en la zona conocida como Dársena de Lamiako.
- Diseño de una nueva desembocadura del Río Gobelas que ayude a la recuperación ambiental del antiguo sistema marismal en el nuevo gran espacio verde público.
- Completar la regeneración urbanística y ambiental de la zona de Lamiako.

Ordenación sistemas generales será la siguiente:

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

- Trenbide-azpiegiturak, metroa lurperatzea
- Komunikazio-azpiegiturak, tranbiaren egungo kotxetegiak.
- Hidraulikoa, ibilguak eragindako azalera.
- Azpiegitura hidraulikoa, HUAr bideratutako aurreikuspen berria
- Espazio libreak, Lamiakoko Dartsena berreskuratuko da eta berdegune handi bihurtuko da

Sistema lokalen sarea antolatzea:

- Bide berria, Langileria eta Felipe ibaiko kaleak lotuko dituen.
- Espazio libreak.
- Zuzkidura-ekipamenduak.

Bizitegi-antolamendua altuerako bloke kolektiboan proiektatuko da, urbanizazio-kostuak xurgatu eta arean proiektatutako eraikigarritasuna hartu ahal izateko, eragiketa ekonomikoki bideragarria izan dadin.

7.3 Hirigintza-parametroak bete izanaren aurretiazko justifikazioa

Gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasun-estandarrei dagokienez (3 DEU)

7.3.1. – 2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritako gehieneko eta gutxieneko bizitegi-eraikigarritasunaren estandarrek betetzeko, antolamenduak esleitutako bizitegirako hirigintza-eraikigarritasunaren eta area edo sektorearen azaleraren artean aurreikusitako erlazioa kalkulatu da. Azalera hori zenbatzean, kendu egingo da sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako lurzoruen azalera, eta hirigintza-plangintzak edo eraikuntza-ordenantzek ezarri ahal izango dituzte eraikitako azalerak, hala nola eskailera- eta ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

- Infraestructuras ferroviarias, el soterramiento del Metro
- Infraestructuras de comunicaciones, las actuales cocheras del tranvía.
- Hidráulico, la superficie afectada por el cauce.
- Infraestructura hidráulica, la nueva previsión destinada a la EDAR
- Espacios libres, la Dársena de Lamiako se recuperara y se convertirá en un gran espacio verde

Ordenación red de sistemas locales:

- Nueva vialidad que comunicara las calles Langileria y Felipe del río.
- Espacios libres.
- Equipamientos dotacionales.

Ordenación residencial se proyectará en bloque colectivo en altura para poder absorber los costes de urbanización y acoger en el área la edificabilidad proyectada para que la operación sea viable económicamente.

7.3 Justificación preliminar del cumplimiento de los parámetros urbanísticos

En cuanto a los estándares de edificabilidad mínima y máxima (art. 3 DEU)

7.3.1.– El cumplimiento de los estándares de edificabilidad residencial máximos y mínimos establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 se realizará calculando la relación prevista entre la edificabilidad urbanística residencial atribuida por la ordenación y la superficie del área o sector. En el cómputo de dicha superficie se restará la superficie de suelo destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, y el planeamiento urbanístico o las ordenanzas de edificación, podrán establecer las superficies construidas que, como los

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

igogailu-baoak, fatxada-hegal irekiak edo irisgarritasuna bermatzeko beharrezkoak diren erabilera komuneko azalerak, ehuneko txikiagoan zenbatzen edo zenbatzen ez dituztenak, erabilera-maila txikiagoari erreparatuta.

2/2006 Legearen 77.1 eta 77.4 artikulua: eraikigarritasuna 0,4 eta 2,3 m²/m² artekoa izango da. **1. darsena** 1,50 m²/m²-ko eraikigarritasuna proposatzen da.

Egiturazko antolamenduko estandarrei dagokienez (5 DEU), sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak soberan betetzen dira.

- 5 m²-ko azalera biztanle bakoitzeko edo 25 m²-ko azalera eraikia bizitegi-erabilerarako, titulartasun publikoko espazio libreterako, estandarrak justifikatzeko tauletan adierazten den bezala (**II. eranskina**).
- Zuzkidura-bizitokiak, 1,5 eta 2,5 m² bitarteko lurzorua bizitegi-erabilerarako eraikitako 100 m²-ko.

Antolamendu xehatuko estandarrei dagokienez (6 DEU) sistema lokalen sareko zuzkidura eta ekipamenduetarako lursailen erreserbak betetzen dira.

- 5m² hirigintza-eraikigarritasuneko sestra gaineko sabai-azalerako 25 m²-ko, tokiko zuzkiduretarako.
- Berdeguneen kasuan, eremuaren azalera osoaren % 15 gutxienez, sistema orokorrak alde batera utzita.
- Ibilgailuak aparkatzeko, 0,35 aparkaleku sestra gaineko 25 m²-ko sabai-azalera bakoitzeko, titulartasun pribatuko lurzatietan.

Babes publikoko etxebizitzaren estandarrei dagokienez (10 DEU) Betetzen da. Ehuneko hauek beteko dira: % 60 libre

ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Darsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

huecos de escalera y ascensor, vuelos abiertos de fachada o aquellas superficies de uso común de la edificación necesarias para garantizar la accesibilidad, no computen o lo hagan en un porcentaje inferior en atención a su menor grado de uso.

Art. 77.1 y 77.4 de la Ley 2/2006, la edificabilidad oscilara entre el 0,4 y 2,3 m²/m². **Darsena 1.**

En lo que a los estándares de ordenación estructural respecta (art. 5 DEU), se cumple las dotaciones públicas de la red de sistemas generales sobradamente.

- 5 m² de superficie por cada habitante o 25 m² construidos de uso residencial, con destino espacios libres de titularidad pública, tal y como se refleja en las tablas de justificación de estándares(**AnexoII**)
- Alojamientos dotacionales entre 1,5 y 2,5 m² de suelo por cada 100 m² construidos de uso residencial

En lo que a los estándares de ordenación pormenorizada respecta (art. 6 DEU) se cumplen las reservas de terrenos destinadas a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

- 5m² por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, para dotaciones locales.
- Para zonas verdes mínimo el 15% de la superficie total del Area excluyendo sistemas generales.
- Para aparcamiento de vehículos, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante, en parcelas de titularidad privada.

En lo que a los estándares de vivienda de protección pública respecta (art. 10 DEU) Se cumplirán los porcentajes de 60%

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

bizitza, % 20 etxebizitza babestua eta % 20 etxebizitza tasatua

II. eranskin gisa, proposatutako eremuan aplikatu beharreko hirigintza-araudiaren proposamen bat jaso da, egiturazko antolamenduaren parametroei dagokienez.

7.4 Lurralde-antolamenduko zehaztapenak bete izanaren aurretiazko justifikazioa

LURRALDEAREN ANTOLAMENDU-JARRAIBIDEAK. LAG

Bizitegi-kuantifikazioa, LAGen behin betiko onarpenari buruzko uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuaren arabera.

13. artikulua.– Bizitegi-kuantifikazioaren arloko gidalerroak.

e) Bizitegi-kuantifikazioa hirigintza-plangintzan:

1) Udal plangintza orokorrean aurreikusitako hirilurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren bizitegiahalmenak ez du gaindituko bizitegi-beharren kalkulutik sortutako gehieneko balioa, behar horiei harrotzefaktorea aplikatu ondoren.

2) Bizitegi-ahalmen horrek bi baldintza bete beharko ditu, gainera:

a.– Ezin izango du gainditu hirigintza-plangintza onartzen denean dagoen etxebizitza-parkearen % 50.

b.– Edozein udalerrik hasierako etxebizitza-parkearen % 10eko bizitegi-ahalmena proposatu ahal izango du.

3) Honako hauek ez dira zenbatuko bizitegi-ahalmenaren gehikuntza moduan:

a.– Etxebizitza kopuruaren gehikuntza eta/edo hornidurajardunetako hirigintza-eraikigarritasunaren

vivienda libre, 20% de vivienda protegida y 20% de vivienda tasada.

Se incluye como Anexo II una propuesta de normativa urbanística de aplicación al ámbito propuesto, en lo que a los parámetros de ordenación estructural respecta.

7.4 Justificación preliminar del cumplimiento de las determinaciones de la ordenación del territorio

DIRECTRICES DE ORDENACION DEL TERRITORIO.DOT.

Cuantificación residencial, de acuerdo al Decreto 128/2019, de 30 de julio, de aprobación definitiva de las DOT

Artículo 13.– Directrices en materia de cuantificación

e) La cuantificación residencial en el planeamiento urbanístico:

1) La capacidad residencial del suelo urbano y urbanizable prevista en el planeamiento general municipal no superará el valor máximo que surge del cálculo de las necesidades residenciales, una vez aplicado un factor de esponjamiento a las mismas.

2) Dicha capacidad residencial deberá cumplir además dos condiciones:

a.– No podrá superar el 50% del parque de viviendas existente en el momento de aprobación del planeamiento urbanístico.

b.– Todo municipio podrá plantear una capacidad residencial equivalente al 10% del parque inicial de viviendas.

3) No computarán como incremento de la capacidad residencial:

a.– El incremento del número de viviendas y/o el incremento de la edificabilidad urbanística en

gehikuntza.

b.– Lurzoru urbanizaezinean kokatutako baserriak zatitzea.

c.– Aurreikusita dauden eta oraindik eraiki gabe dauden eraikinak, lizentzia badutenak.

d.– Hiri-lurzoru eta zoru urbanizagarrian dagoeneko dauden bizitegi-eraikinen birgaitze-, ordezte-, eraberritze- edo zatitze-eragiketen ondorioz sortuko diren etxebizitzak gehikuntza.

e.– Merkataritzako lokalen erabileratik etxebizitza erabilerara aldatzearen ondorioz sortzen diren etxebizitzak

7) Bizitegi-ahalmena plangintza behin betiko onartu zenetik emandako lizentzien gaintik handituko duen aldaketarik ezin izango da sustatu, betiere hiri-berroneratzeko edo -trinkotzeko eragiketak salbuespen izanik, edo hirigintzaplaneamenduak hasieran planteatutako egoitzaahalmena kuantifikazioaren irizpidetik ateratzen dena baino gutxiago baldin bada, eta baimentzen den muga gainditzen ez bada. Plangintzan bertan aurreikusitako bizitegi-ahalmena gehituko duten plangintza-aldaketen garrantzia plangintza-aldakuntzei dagokienez hirigintza-legeriak ezarritako mugen mende egongo da (hirigintza-antolamendu estrukturalaren erabateko edo partezko berrikuspenerako, edo aldaketa puntualerako baldintzak).

Plan Orokorra indarrean sartu zenetik, 3.000 etxebizitza berri baino gehiago eraikitzeko lizentziak eman dira, aldaketa honetan jasotako 1.000 etxebizitza berriak baino askoz gehiago.

Gainera, kontuan izan behar da hiri berritzen edo birdentsifikatzen ari garela, eta, beraz, muga hori ere ez litzateke aplikatuko.

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

actuaciones de dotación.

b.– La subdivisión de caseríos enclavados en suelo no urbanizable.

c.– Las edificaciones previstas y no construidas que ya dispongan de licencia.

d.– El incremento de viviendas que surja como consecuencia de operaciones de rehabilitación, sustitución, reforma o subdivisión de edificaciones residenciales ya existentes en el suelo urbano y urbanizable.

e.– Las viviendas que surgen del cambio de uso de locales comerciales a vivienda

7) No se podrán promover modificaciones de planeamiento que incrementen la capacidad residencial por encima de las licencias concedidas desde la aprobación definitiva del planeamiento, salvo en los supuestos de operaciones de renovación o redensificación urbana, o salvo en el supuesto de que la capacidad residencial inicial planteada por el Planeamiento Urbanístico fuera inferior a la resultante de los criterios de cuantificación y no se superara el tope permitido. La entidad de las modificaciones de planeamiento que incrementen la capacidad residencial prevista en el mismo estará sujeta a las limitaciones establecidas por la legislación urbanística en relación con las alteraciones del planeamiento (condiciones para la revisión total, parcial o modificación puntual de la ordenación urbanística estructural)

Desde la entrada en vigor del Plan General se han concedido licencias para la construcción de más de 3.000 nuevas viviendas, cifra muy superior a las 1000 nuevas viviendas contempladas en la presente modificación.

Además, hay que tener en cuenta que nos encontramos ante el supuesto de renovación o redensificación urbana, con lo cual ni siquiera sería de aplicación esta limitación.

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

- BILBOKO EREMU FUNTZIONALEKO L.Z.P.

Bilbo Metropolitarraren Lurralde Plan Partziala behin betiko onartu zuen Eusko Jaurlaritzaren Kontseiluak, irailaren 26ko 179/2006 Dekretuaren bidez.

Otsailaren 2ko 36/2010 Dekretuaren bidez, behin betiko onartu zen Alonsotegiko Montealegre industrialdea sortzeko Bilbo Metropolitarraren Lurralde Plan Partzialaren lehenengo aldaketa (2010eko otsailaren 12ko EHAA, 29. zk.).

Aipatutako LPPak xedatutakoaren arabera, ikus dezakegu nola jasotzen duen aldatu beharreko eremua hiri-berroneratze eremu gisa.

Onartu berri den LPPan, Lamiakoko Darsena hiria leheneratzeko eta berreskuratzeko eragiketa estrategikoen barruan dago.

Industria-erabileratik bizitegi-erabilera mistora aldatzeari dagokionez, Leioako indarreko plangintzan industriara bideratutako eraikigarritasuna proposatutako antolamendu berrian sartutako hirugarren sektoreko erabilerekin haztatzen dela esan daiteke. LPPren 56. artikulua betez. Merkataritza-sektoreko 27.893,5 m²-ak baliokideak dira, indarrean dagoen planemianetoan desgindako eraikigarritasun inustriala haztatuz. Tertiario komertzialeko 27.893,5 m²-k L.Z.Pko artikuluen eskakizuna betetzen dute.

LAPetan xedatutakoa betetzen da.

EAEko Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Plana

41/2001 Dekretua, otsailaren 27koa, Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Plana behin betiko onartzen duena.

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Darsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

- P.T.P. DEL AREA FUNCIONAL DE BILBAO.

El Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano fue aprobado definitivamente por el Consejo del Gobierno Vasco, mediante Decreto 179/2006, de 26 de septiembre.

Mediante Decreto 36/2010, de 2 de febrero, se aprueba definitivamente la primera modificación del Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano para la creación del área industrial Montealegre de Alonsotegi, publicado en el BOPV el viernes 12 de Febrero de 2010 (Nº 29).

De acuerdo con lo dispuesto por el citado P.T.P. podemos observar cómo el mismo recoge el ámbito objeto de modificación como área de regeneración urbana.

En el PTP aprobado inicialmente, se encuentra dentro de las operaciones estratégicas de regeneración urbana y recuperación de la Darsena de Lamiako.

En cuanto al cambio de uso de industrial a residencial mixto, se puede considerar que la edificabilidad destinada a industrial en el planeamiento vigente de Leioa se pondera con los usos terciarios incluidos en la nueva ordenación propuesta. Cumpliendo así con el art.56 del PTP. Los 27.893,5 m² de terciario comercial cumplen la exigencia del art del PTP.

Se cumple lo dispuesto en los PTS.

Plan Territorial Sectorial de la red Ferroviaria en la CAPV

DECRETO 41/2001, de 27 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

Metroa lurperatzeak LAPea adierazitako parametroak beteko ditu, antolamendu xehatuan adieraziko den bezala.

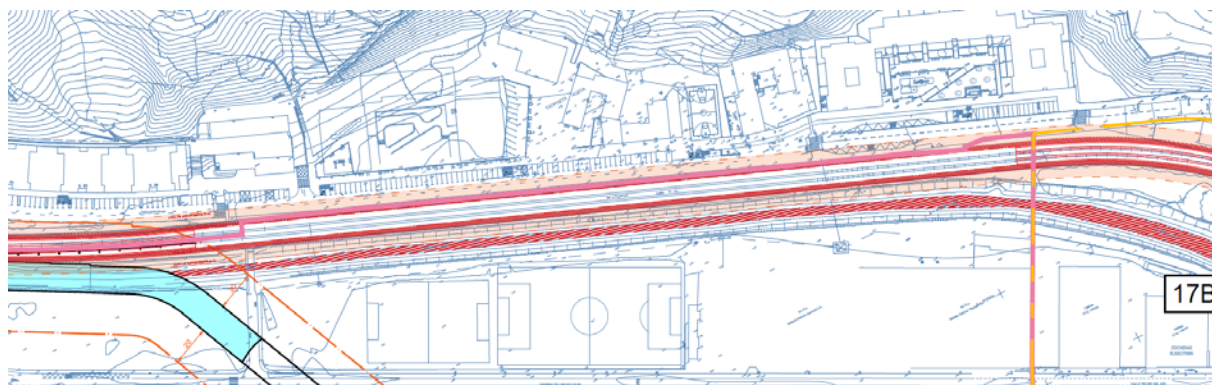
Hiri lurzoruko jabari publikoko gunea definitzeko distantzia (2) bi metro izango da.

Zortasun gunea (8) zortzi metrora izango da hiri lurzoruoa. Neurketa horizontalean eta trenbidearen kanpo bidearekiko perpendikularrean eta lur berdinketaren kanpoko erpinetatik hasita egingo da.

El soterramiento del metro cumplirá con los parámetros indicados en el PTS, tal y como se indicara en la ordenación pormenorizada.

La distancia para la definición de la zona de dominio público en suelo urbano será de (2) dos metros

La zona de servidumbre será de (8) ocho metros en suelo urbano, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.



Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Lurraldearen Arloko Planak (LAP) aitortzen du hezeguneek garrantzi handia dutela prozesu hidrologiko eta ekologikoengatik.

EAEko Hezeguneen LAP honen helburu nagusiak hiru dira:

1. Hezegune bakoitzak bere balio naturalak, produktiboak eta zientifiko-kulturalak gordetzen dituela bermatzea.
2. Degradatutako hezeguneetako natura-ingurunea hobetu, berreskuratu eta birgaitzeko aukera ematea.
3. Baliabide naturalen balioa handitzea ahalbidetuko duten ekintza-ildoak ezartzea.

Lamiakoko Darsenarako kostaldeetako afekzioaren superfizioaren mugaleroaren eraginpeko zerrenda
ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Darsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

El Plan Territorial Sectorial (PTS) de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco reconoce la elevada importancia que desempeñan los humedales por los procesos hidrológicos y ecológicos que albergan.

Los objetivos principales de este PTS de Zonas Húmedas de la CAPV son tres:

1. Garantizar, para cada zona húmeda, la conservación de sus valores naturales, productivos y científico-culturales.
2. Posibilitar la mejora, recuperación y rehabilitación del medio natural de las zonas húmedas degradadas.
3. Establecer líneas de acción que permitan una revalorización de sus recursos naturales

Se propone la recuperación de la franja afectada por la línea límite de la superficie de afección de costas, para la

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

berreskuratzea eta hiriaz gozatzea proposatzen da.

7.5 INGURUMEN ARAUDIA

Honekin batera doa Prado eta Somosierrak egindako Ingurumen Ebaluazioaren dokumentuaren zirriborro hau.

213/2012 DEKRETUA, urriaren 16koa, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAREN KONTAMINAZIO AKUSTIKOARI buruzkoa.

Dekretuaren 37. artikulua arabera, dokumentuak honako hauek jasoko ditu:

37. artikulua. Etorkizuneko hirigintza-garapeneko eremuetarako eskakizunak.

Etorkizuneko hirigintza-garapena aurreikusten den eremu akustikoek, hirigintza-kalifikazioaren aldaketak barne, Eragin Akustikoaren Azterlan bat izan beharko dute dagokion hirigintza- eta ingurumen-izapideetarako. Azterlan horretan, zarata-mapak eta ebaluazio akustikoak egin beharko dira, eremuaren eragin akustiko orokorra aurreikusteko, eta, gutxienez, honako hauek jasoko dira:

- Soinu-iturrien azterketa, 38. artikuluan deskribatutakoaren arabera,
- Alternatiben azterketa, 39. artikuluan deskribatutakoaren arabera, eta 40. artikuluan deskribatutakoaren arabera neurrien definizioa.

7.6 Kostaldee buruzko legeria bete izanaren aurretiazko justifikazioa

22/1988 Legea, uztailaren 28koa, KOSTAEI BURUZKOA.

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Darsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

Darsena de Lamiako y disfrute de la ciudad.

7.5 NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL

Se acompaña el presente borrador de documento de Evaluación Ambiental elaborado por Prado y Somosierra.

DECRETO 213/2012 de 16 de octubre, DE CONTAMINACION ACUSTICA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO

De acuerdo con el artículo 37 del decreto el documento contendrá:

Artículo 37 Exigencias para áreas de futuro desarrollo urbanístico.

Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona y que contendrán, como mínimo:

- Un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,
- Estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.

7.6 Justificación preliminar del cumplimiento de la legislación en materia de Costas

LEY 22/1988, de 28 de julio, DE COSTAS y Reglamento.

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

Kostaldee buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legea, Itsasertzaren Babes eta Erabilera Jasangarriari buruzko maiatzaren 29ko 2/2013 Legeak aldatua, eta haren Erregelamendua (urriaren 10eko 876/2014 Errege Dekretuaren bidez onartua) ez dira lurraldea antolatzekeo tresnak; hala ere, aldaketa honetan sartutako lurzoru batzuk Itsas-lehorreko Jabari Publiko gisa identifikatuta daudenez (sarbidea, igarotze-kontua, zortasun-baldintzak), bi erabilera horien eragina izan beharko dute.

Hala, babes-zortasuneko eremua Kostaldee buruzko Legearen 23. artikulutik 26.era bitartekoetan dago araututa, baita Erregelamenduko 44. artikulutik 51.era bitartekoetan ere, eta itsasertzaren barne-mugatik lur barrura neurtutako 100 metroko eremu bati dagokio.

Bide-zortasuneko eremua Kostaldee buruzko Legearen 27. artikuluan eta Erregelamenduaren 52. artikuluan dago araututa, eta itsasertzaren barne-mugatik lehorrean neurtutako 6 metroko eremu bati dagokio.

27 a artikulua arabera, mugaketa berrikusi da.

Itsasora sarbide publikoa eta doakoa duen zortasun-eremua Kostaldee buruzko Legearen 28. artikuluan eta Erregelamenduaren 53. artikulutik 56.era bitartekoetan dago araututa, eta itsas-lehorreko jabari publikoaren aldameneko lursailak dagokie, irispidearen izaerak eta xedeak eskatzen duten luzeran eta zabaleran.

Jabetzaren beste muga batzuk Kostaldee buruzko Legearen 29. artikuluan eta Erregelamenduaren 57. eta 58. artikuluetan arautzen dira, eta honako betebeharrak honetan daude: ibilguetako azken zatietan agregakinen ekarpena

La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, así como su Reglamento (aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre) no son instrumentos de ordenación del territorio; no obstante, dado que parte de los suelos incluidos en esta modificación están identificados como Dominio Público Marítimo Terrestre o sus zonas de protección (acceso, tránsito, servidumbre e influencia), se deberán tener en cuenta las limitaciones de usos señalados en ambas normas y que se definen a continuación.

Así, la zona de servidumbre de protección está regulada en los artículos 23 a 26, inclusive, de la Ley de Costas y en los artículos 44 a 51, inclusive, del Reglamento y recae sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

La zona de servidumbre tránsito está regulada en el artículo 27 de la Ley de Costas y en el artículo 52 del Reglamento y recae sobre una zona de 6 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

De acuerdo al artículo 27 a, procede a la revisión del deslinde.

La zona de servidumbre de acceso público y gratuito al mar está regulada en el artículo 28 de la Ley de Costas y en los artículos 53 al 56, inclusive, del Reglamento y recae sobre los terrenos colindantes y contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

Otras limitaciones de la propiedad se regulan en el artículo 29 de la Ley de Costas y en los artículos 57 y 58 del Reglamento y consisten en la obligación de que en los tramos finales de los cauces deberá mantenerse la aportación de

BORRADOR

ZIRRIBORROA

Leioako HAPoaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

mantendu beharko da ibai-ahoetara.

Azkenik, eragin-eremua Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan eta Erregelamenduaren 59. artikuluan dago araututa, eta horren zabalera kasuan kasuko tresnetan zehaztuko da, eta gutxienez 500 metrokoa izango da, itsasertzaren barne-mugatik aurrera.

Horri dagokionez, adierazi behar da proposatutako antolamenduak bete egiten dituela eragin sektorialak.

Era berean, dokumentazio grafikoan adierazten den bezala, itsas-lehorreko domeinuak eragindako azalera espazio libreetara bideratuko da.

ERAGIKETAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AURRETIAZKO AZTERLANA

8. Sarrera

8.1 Dokumentu honetan Dartsena 1 eta Dartsena 2 eremuetarako planteatzen den hirigintza-eragiketaren bideragarritasun ekonomikoa, egikaritzetik eratorritako gastu guztiei aurre egiteko ahalmenak zehaztuko du, horietako bakoitzetik lor daitezkeen diru-sarrerekin.

Hurrengo ataletan aztertzen dira: batetik, aurreikusitako diru-sarrerak; eta, bestetik, aurreikusitako gastuak; azkenik, batzuk besteei aurre egiteko nahikoak diren jakiteko.

Gainera, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren 22. artikuluko 2. paragrafoan ezarritako formula aplikatuz, aurreikusitako irabazizko erabilera bakoitzaren haztapen-koefizienteak lortuko dira.

Diru sartzeak

áridos a sus desembocaduras.

Finalmente, la zona de influencia está regulada en el artículo 30 de la Ley de Costas y en el artículo 59 del Reglamento y cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar.

A este respecto, conviene señalar que la ordenación propuesta cumple con las afecciones sectoriales.

A su vez, y tal y como se indica en la documentación gráfica, la superficie afectada por el dominio-marítimo terrestre se destinará a espacios libres.

ESTUDIO PRELIMINAR DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA DE LA OPERACIÓN

8. Introducción

8.1 La viabilidad económica de la operación urbanística planteada en el presente documento para las Áreas Dársena 1 y Dársena 2, vendrá determinada por la capacidad de hacer frente al conjunto de gastos derivados de su ejecución con los ingresos que de cada una de ellas se puedan obtener.

En los siguientes apartados se analizan: por un lado, los ingresos previstos; y, por otro lado, los gastos previstos; para finalmente conocer si unos son suficientes para hacer frente a los otros.

Además, por aplicación de la fórmula establecida en el apartado 2 del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se obtendrán los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos lucrativos previstos.

Ingresos

8.2 Diru-sarrerak kalkulatzeko, aurreikusitako irabazizko erabileren eraikigarritasuna eta eraikitako metro koadroaren salmenta-balioa biderkatzen dira.

Babes sozialeko etxebizitzaren eta horiei atxikitako lokalen erabilera urbanistikoaren salmenta-balioak Leioako udalerrirako 2010eko azaroaren 3ko Aginduan (l. eranskina) finkatutako prezioak aplikatuz ezartzen dira.

Etxebizitza libreko metro koadro eraikiaren salmenta-balioa 2.205 €/ m²-koa da, proiektatutako higiezin-produktuaren ezaugarrien arabera eta salmentarako balio moderatuak kontuan hartuta, merkaturatzea erraza izan dadin.

Erregimen libreko garajeetan eraikitako metro koadroaren salmenta-balioa 725 €/ m²-koa da, eta horrek adierazten digu plaza baten salmenta-balioa, batez beste, 30 m² eraikita, 21.750 €/ m²-koa izango litzatekeela, eta balio hori, gure ustez, bat dator dauden merkatuko balioekin. Sestra azpiko solairuetan trastelekuak jartzeko azalera eraikirako, 675 €/ m²-ko salmenta-balioa kalkulatu da.

VPS etxebizitzako metro karratu baten salmenta-balioa 620,00 €-tan finkatu da, Eusko Jaurlaritzak ezarritako balio ofizialak aplikatuta, etxebizitza librekoa baino pixka bat txikiagoa.

Merkataritzako hirugarren sektoreko erabileraren metro koadroaren salmenta-balioa, antzeko sustapenen kostuen arabera, 1.500 €/ m² izango da.

Gastuak

8.3 Sustapen baten gastuak honako hauei dagozkie: eraikuntzaren eraikuntza-kostuak eta urbanizazio-kargak.

Eraikuntzen eraikuntza-kostuak ezartzeko, udalean jasota dauden obra-lizentziaren eskabideetan adierazitako

ZIRRIBORROA
Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

8.2 Para el cálculo de los ingresos se multiplican la edificabilidad de los usos lucrativos previstos por el valor en venta del metro cuadrado construido.

Los valores en venta del uso urbanístico de vivienda de protección social y de sus locales anexos, se establecen aplicando los precios fijados en la Orden de 3 de noviembre de 2010, para el municipio de Leioa, situado en el anexo I.

El valor en venta del metro cuadrado construido de vivienda libre, atendiendo a las características del producto inmobiliario proyectado y considerando unos valores en venta moderados a los efectos de posibilitar una fácil comercialización, se ha fijado con un carácter realista en 2.205 €/m².

El valor en venta del metro cuadrado construido en garajes de régimen libre se fija en 725 €, lo cual nos indica que con una superficie media de 30 m² construidos, el valor en venta de una plaza alcanzaría 21.750 €, valor que estimamos se corresponde con los valores de mercado existentes. Para la superficie construida destinada a alojar trasteros en plantas bajo rasante se estima un valor de venta de 675 €/m².

El valor en venta de un metro cuadrado de garaje de vivienda de VPS se fija aplicando los valores oficiales establecidos por el Gobierno Vasco, en 620 €, algo inferior al de vivienda libre.

El valor en venta del metro cuadrado del uso terciario comercial, atendiendo a costes de promociones semejantes, se fija en 1.500 €/m².

Gastos

8.3 Los gastos de una promoción se corresponden con: los costos de construcción de la edificación y las cargas de urbanización.

Para establecimiento de los costos de construcción de las diversas edificaciones se han partidos de los costos de

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

erreferentziako kostuak hartu dira kontuan. Hala, eraikitako metro koadro bakoitzeko balio hauek ezarri dira: etxebizitza librearen erabilera 900 €; etxebizitza babestuaren erabilera 750 €; merkataritza-lokalen erabilera 340 € eta eranskinak, 380 € garajeak eta 420 € trastelekuak.

Dokumentu honetan aurreikusitako bi jarduketek hirigintza-erlaketaren ondorioz sortzen diren urbanizazio-kargak kalkulatzeko, honako kostu hauek hartu behar dira kontuan:

- Sektorea urbanizatzeko obra guztien kostua.

Kasu honetan, lurzoru urbanizatuko esku-hartze baten aurrean gaudenez, mota guztietako zerbitzuak eta azpiegitura-sareak izan behar dituzten bide publikoekin, 250 €-ko kostu unitarioa ezarri da urbanizatu beharreko jabari publikoko azaleraren m² bakoitzeko.

- dauden ondasunak kentzeagatik kalte-ordainen balioaren oroharreko zenbatekoa.
- sektorearen hirigintza-erlaketak ahalbidetzeko sortzen diren sustapen- eta kudeaketa-gastuak, hau da: plan orokorraren, urbanizatzeko jarduketa-programaren, urbanizazio-proiektuaren (obra-zuzendaritza barne) eta birpartzelatze-proiektuaren aldaketa onartu ahal izateko egin behar diren dokumentu tekniko eta juridiko guztiak idazteko kostua, bai eta gainerako argitalpen- eta erregistro-gastuak ere.

referencia declarados en las solicitudes de licencia de obra que constan en el Ayuntamiento. Así, se han establecido los siguientes valores por metro cuadrado construido: el uso de vivienda libre 900 €; el uso de vivienda protegida 750 €; el uso de locales comercial 340 € y anexos 380 € los garajes y 420 € los trasteros.

Para calcular las cargas de urbanización que se producen por la transformación urbanística de las dos actuaciones previstas en el presente documento se deben tener en cuenta los siguientes costos:

- El coste de todas las obras de urbanización del sector.

En este caso, dado que nos encontramos ante un intervención en suelo urbanizado, con vías públicas que deben contar con todo tipo de servicios y redes de infraestructuras, se ha establecido un coste unitario de 250 € por m² de superficie de dominio público a urbanizar.

- la cuantía en tanto alzado del valor de las indemnizaciones por supresión de bienes existentes.
- los gastos de promoción y gestión que se originan al objeto de posibilitar la transformación urbanística del sector, es decir: el coste de redacción de todos los documentos técnicos y jurídicos que es preciso formular para permitir la aprobación de la modificación del plan general, del programa de actuación urbanizadora, del proyecto de urbanización (incluyendo la dirección de obra) y del proyecto de reparcelación, así como los demás gastos de publicaciones y Registro.

Bideragarritasuna

8.4 Arestian aipatutako datuen arabera, jarraian aurreikusitako hirigintza-eraldaketako bi eragiketetako bakoitzaren bideragarritasun ekonomikoa justifikatzen duen taula bat dago.

Alde batetik, Dartsena 1 eremua eta, bestetik, Dartsena 2 eremua bereizita baloratuko dira.

Jarduketaren bideragarritasun ekonomikoa justifikatzeko, lurzoruen balioa eta salmenta-balioak kalkulatu dira, etorkizuneko egikaritze-unitateak kudeatu ondoren.

Aintzat hartutako erabilera bakoitzaren lurzoru librearen eragin-balioak hondar-metodo estatikoaren bidez zehaztuko dira (Lurzoruari buruzko 14921/2011 Errege Dekretuaren Balorazioen Erregelamendua), honako adierazpen honen arabera:

$$VRS = \frac{V_v - V_c}{K}$$

Etxebizitza babestuak hartzen dituzten lurzoruei Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 7. artikulua aplikatuko zaie. Horren arabera, lurzoru urbanizatuak babes ofizialeko etxebizitzan izango duen eragin-balioak ezin izango ditu inola ere honako muga hauek gainditu:

-. *Etxebizitzen eta gainerako eraikin babestuen gehieneko salmenta-prezioaren % 20, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen kasuan.*

-. *Prezio horren % 25, araubide autonomikoko erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak direnean.*

DARSENSA 1 EREMUKO BALORAZIOA

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

Viabilidad

8.4 De acuerdo con los datos anteriormente mencionados, a continuación se incluyen una tabla justificativa de la viabilidad económica de cada una de las dos operaciones de transformación urbanística previstas.

Se procederá a valorar por separado las áreas, por un lado Área Dársena 1 y por otro Área Dársena 2.

El estudio económico para justificar la viabilidad económica de la actuación se ha realizado mediante el cálculo del valor del suelo y los valores de venta una vez gestionada las futuras unidades de ejecución.

Los valores de repercusión del suelo libre de cada uno de los usos considerados se determinarán por el método residual estático, Acorde al Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, Real Decreto 14921/2011, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v - V_c}{K}$$

Para los suelos que alberguen viviendas protegidas será de aplicación el artículo 7 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y por el cual en ningún caso el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites:

-. *20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen general.*

-. *25% de dicho precio cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica.*

VALORACIÓN AREA DÁRSENSA 1

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

Eraikigarritasunak

Egoitza librea 63.000 m² (600 etx.)
 Garaje libreak 33.000 (1.100 unitate)
 Trasteleku libreak 8.100 (600 unitate)
 Bizitegirako BOE 21.000 m² (200 etx.)
 BOE garajeak 6.000 (200 unitate)
 BOE trastelekuak 2.700 (200 unitate)
 Bizitegirako VPT 21.700 m² (200 etx.)
 VPT 6.000 garajeak (200 unitate)
 VPT trastelekuak 2.700 (200 ud)
 Komertziala 5.775 m²

Lehenik, **URBANIZATUTAKO LURZORU LIBREAREN** balioa kalkulatu dugu:

1. V_v = Salmenta-balioa inguruan egindako merkatu-azterketaren bidez lortzen da, lortutako batez besteko balioarekin homogeneizatuta.

Etxebizitza: 2.205 €/ m² eraikia.

Garajea: 725 €/ m² eraikia.

Trastelekua: 675 €/ m² eraikia.

Komertziala: 1.500 €/ m² eraikia.

2. K = Sektoreak dauden ingurunean dauden salmentarako higiezin librearen eskaintzaren eta eskariaren arabera merkatu-egoera kontuan hartuta, 1,40ko k bat hartu da.

3. V_c = Hartutako prezio unitarioak ezartzeko, azterlan bat egin da, eta gaur egungo kontratista adierazgarrienekin eta horrelako obretarako kontrastatu dira.

EXEKUZIO-BALIOA KONTRATA BIDEZ

Kontrata balioa pisua = 756,30 €/ m² + % 19 (mozkin industriala + gastu orokorrak) = 900 €/ m².

Garaje kontrataren balioa = 319,33 €/ m² + % 19 (mozkin industriala + gastu

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

Edificabilidades

Residencial Libre 63.000 m² (600 viv)
 Garajes libres 33.000 (1.100 ud)
 Trasteros libres 8.100 (600 ud)
 Residencial VPO 21.000 m² (200 viv)
 Garajes VPO 6.000 (200 ud)
 Trasteros VPO 2.700 (200 ud)
 Residencial VPT 21.700 m² (200 viv)
 Garajes VPT 6.000 (200 ud)
 Trasteros VPT 2.700 (200 ud)
 Comercial 5.775 m²

Primero pasaremos a calcular el valor del **SOLAR URBANIZADO LIBRE**:

1. V_v = El valor de venta se obtiene mediante estudio de mercado realizado en la zona y homogeneizado al valor medio obtenido.

Residencial Piso: 2.205 €/m² construido.

Garaje: 725 €/m² construido.

Trastero: 675 €/m² construido.

Comercial: 1.500 €/m² construido.

2. K = Teniendo en cuenta la situación de mercado en función de la oferta y la demanda de inmuebles de venta libres existentes en el entorno donde se encuentra los sectores, la ubicación del mismo en el municipio y tipo de promoción se ha adoptado una k de 1,40.

3. V_c = Para el establecimiento de los precios unitarios adoptados se ha hecho un estudio contrastándolos con los contratistas más representativos en el momento actual y para obras de este tipo.

VALOR DE EJECUCION POR CONTRATA

Valor contrata piso = 756,30 €/m² + 19% (beneficio industrial + gastos generales) = 900 €/m².

Valor contrata garaje = 319,33 €/m² + 19% (beneficio industrial + gastos

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

orokorrak) = 380 €/ m2

Trastelekuaren kontrataren balioa = 352,94 €/ m2 + % 19 (mozkin industrial + gastu orokorrak) = 420 €/ m2

Kontrataren balioa lokala = 285,71 €/ m2 + % 19 (mozkin industrial + gastu orokorrak) = 340 €/ m2

Etxebizitzaren azken balioa (kontrata + sustapenerako beharrezko gastuak): 900 + % 20: 1.080 €/ m2

Garajearen azken balioa (kontrata + sustapenerako beharrezko gastuak): 380 + % 20: 456 €/ m2

Trastelekuaren azken balioa (kontrata + sustapenerako beharrezko gastuak): 420 + % 20: 504 €/ m2

Tokiko azken balioa (kontrata + sustapenerako beharrezko gastuak): 340 + % 20: 408 €/ m2

Beharrezko gastuak honela banakatzen dira: lizentziak eta tasak, ordainsariak eta proiektuak, beste azterlan batzuk, aseguruak, OCT, kalitatea, administrazio-gastuak, notariotza, berreskuratu ezin diren zergak, DON, merkaturatze-gastuak eta finantza-gastuak.

VRS= $\frac{(176.970.000)}{1,40}$ - (89.526.600)

VRS= **36.880.542,86 € lurzoru librerako**

Etxebizitza babestuen lurzoruaren balioa honako hau da:

BOEak URBANIZATUTAKO LURZORUA:

Etxebizitza: 1.282 €/ m2 x 21.000 m2

Garajea: 651,72 €/ m2 x 5.714,29 m2

Trastelekua: 651,72 €/ m2 x 2.160 m2

Salmentak guztira: 32.053.829,49 €

% 20 honako hau izanik: **6.410.765,90 €.**

TASATUTAKO URBANIZATUTAKO LURZORUA:

Etxebizitza: 1.786 €/ m2 x 21.000 m2

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldeketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

generales) = 380 €/m2

Valor contrata trastero = 352,94 €/m2 + 19% (beneficio industrial + gastos generales) = 420 €/m2

Valor contrata local = 285,71 €/m2 + 19% (beneficio industrial + gastos generales) = 340 €/m2

Valor final piso (contrata + gastos necesarios promoción): 900 + 20%: 1.080 €/m2

Valor final garaje (contrata + gastos necesarios promoción): 380 + 20%: 456 €/m2

Valor final trastero (contrata + gastos necesarios promoción): 420 + 20%: 504 €/m2

Valor final local (contrata + gastos necesarios promoción): 340 + 20%: 408 €/m2

Los gastos necesarios vienen desglosado de la siguiente manera: Licencias y tasas, honorarios y proyectos, otros estudios, seguros, OCT, calidad, gastos administración, notaría, impuestos no recuperables, DON, gastos comercialización y gastos financieros.

VRS= $\frac{(176.970.000)}{1,40}$ - (89.526.600)

VRS= **36.880.542,86 € para el solar libre**

Siendo el valor del solar de las viviendas protegidas:

SOLAR URBANIZADO VPO:

Residencial Piso: 1.282 €/m2 x 21.000 m2

Garaje: 651,72 €/m2 x 5.714,29 m2

Trastero: 651,72 €/m2 x 2.160 m2

TOTAL ventas: 32.053.829,49 €

Siendo el 20%: **6.410.765,90 €.**

SOLAR URBANIZADO VPT:

Residencial Piso: 1.786 €/m2 x 21.000 m2

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

Garajea: 760,34 €/ m2 x 5.714,29 m2
Trastelekua: 760,34 €/ m2 x 2.160 m2
Salmentak guztira: 43.493.134,40 €
% 25 honako hau izanik: **10.873.283,60 €.**

URBANIZATUTAKO LURZORU BALIO
GUZTIRA: 54.164.592,35 €.

Finkatu gabeko hiri-lurzorua denez, % 15eko lagapena egin beharko da hirigintza-aprobetxamendu gisa:

Urbanizatutako lurzoru balioa – % 15:
54.161.592,35 x 0,85 = 46.039.903,50 €.

Lortutako balio hori lurzoru urbanizatukoa da, baldin eta lurzatiak ez badaude erabat urbanizatuta edo aurreikusitako eraikigarritasuna egiteko kargak altxatzeko edo eginbeharrak betetzeko badaude, aurreko 1. paragrafoaren arabera zehaztutako lurzoruaren baliotik deskontatuko dira egiteke dauden kostu eta gastu guztiak, bai eta sustapenaren ondoriozko enpresa-etekina ere, honako adierazpen honen arabera:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Izanik:

V_{So} = Lurzoruaren balioa, eginbeharrak eta egiteke dauden kargak kenduta, eurotan.

V_S = Eraiki gabeko lurzoru urbanizatuaren balioa, eurotan.

G = Gauzatzeko dauden urbanizazio-kostuak eta egiteke dauden beste betebeharrak eta karga batzuk, eurotan. Urbanizazio-kostuak 33.484.000 €-koak izango direla kalkulatu da.

Arrisku-prima (PR) eta arriskurik gabeko tasa (TLR) Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamenduaren IV. eranskineko taulatik (urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretua) eta Espainiako Bankuak argitaratutako

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

Garaje: 760,34 €/m2 x 5.714,29 m2
Trastero: 760,34 €/m2 x 2.160 m2
TOTAL ventas: 43.493.134,40 €
Siendo el 25%: **10.873.283,60 €.**

Valor total SOLAR URBANIZADO:
54.164.592,35 €.

Al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado será necesaria la cesión del 15% en concepto de aprovechamiento urbanístico:

Valor solar urbanizado – 15%:
54.161.592,35 x 0,85 = 46.039.903,50 €.

Este valor obtenido es de suelo urbanizado, en caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros. Se estiman unos costos de urbanización que ascienden a la cantidad de 33.484.000 €.

La prima de riesgo (PR) y la tasa libre de riesgo (TLR) se han obtenido del cuadro del Anexo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre) y de la referencia publicada por el Banco de España (resolución de 2 de marzo de

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

erreferentziatik (2022ko martxoaren 2ko Ebazpena, 2022.03.3ko BOEn argitaratua) lortu dira, hurrenez hurren.

$$V_{So} = 46.039.903,50 - 33.484.000 (1 + (-0,161\%) + 8,00\%)$$

$$V_{So} = 46.039.903,50 - 33.484.000 (1,07839)$$

$$V_{So} = 46.039.903,50 - 36.108.810,76$$

VSo = 9.931.092,74 €

ONDORIOA:

DARSENA 1 eremurako proposamena aztertu ondoren, egiaztatu ahal izan da ekonomikoki bideragarria dela.

DARSENA 2 EREMUKO BALORAZIOA

Eraikigarritasunak

Egoitza librea 11.856 m2 (122 etx.)

Garaje libreak 6.060 m2 (202 unitate)

Trasteleku libreak 1.647 m2 (122 unitate)

BOE 3.952 m2 (39 etxebizitza)

BOE garajeak 1.170 m2 (39 unitate)

BOE trastelekuak 526,50 m2 (39 unitate)

Bizitegirako VPT 3.952 m2 (39 etx.)

VPT garajeak 1.170 m2 (39 unitate)

VPT trastelekuak 526,50 m2 (39 unitate)

Komertziala 22.181,50 m2

Lehenik, **URBANIZATUTAKO LURZORU LIBREAREN** balioa kalkulatu dugu, formula honen arabera:

$$VRS = \frac{V_v}{k} V_c$$

1. V_v = Salmenta-balioa inguruan egindako merkatu-azterketaren bidez lortzen da, lortutako batez besteko balioarekin homogeneizatuta.

Etxebizitza: 2.205 €/ m2 eraikia.

Garajea: 725 €/ m2 eraikia.

Trastelekua: 675 €/ m2 eraikia.

ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Darsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

2022 publicada en el BOE de 03.03.2022) respectivamente.

$$V_{So} = 46.039.903,50 - 33.484.000 (1 + (-0,161\%) + 8,00\%)$$

$$V_{So} = 46.039.903,50 - 33.484.000 (1,07839)$$

$$V_{So} = 46.039.903,50 - 36.108.810,76$$

VSo = 9.931.092,74 €

CONCLUSIÓN:

Tras haber estudiado la propuesta para el ámbito del **AREA DÁRSENA 1**, se ha podido comprobar que es económicamente viable.

VALORACIÓN AREA DÁRSENA 2

Edificabilidades

Residencial Libre 11.856 m2 (122 viv)

Garajes libres 6.060 m2 (202 ud)

Trasteros libres 1.647 m2 (122 ud)

Residencial VPO 3.952 m2 (39 viv)

Garajes VPO 1.170 m2 (39 ud)

Trasteros VPO 526,50 m2 (39 ud)

Residencial VPT 3.952 m2 (39 viv)

Garajes VPT 1.170 m2 (39 ud)

Trasteros VPT 526,50 m2 (39 ud)

Comercial 22.181,50 m2

Primero pasaremos a calcular el valor del **SOLAR URBANIZADO LIBRE** con arreglo a la siguiente fórmula:

$$VRS = \frac{V_v}{k} V_c$$

1. V_v = El valor de venta se obtiene mediante estudio de mercado realizado en la zona y homogeneizado al valor medio obtenido.

Residencial Piso: 2.205 €/m2 construido.

Garaje: 725 €/m2 construido.

Trastero: 675 €/m2 construido.

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

Komertziala: 1.500 €/ m2 eraikia.

2. K = Sektoreak dauden ingurunean dauden salmentarako higiezin librean eskaintzaren eta eskariaren arabera merkatu-egoera kontuan hartuta, 1,40ko k bat hartu da.

3. VC = Hartutako prezio unitarioak ezartzeko, azterlan bat egin da, eta gaur egungo kontratista adierazgarriekin eta horrelako obretarako kontrastatu dira.

EXEKUZIO-BALIOA KONTRATA BIDEZ

Kontrata balioa pisua = 756,30 €/ m2 + % 19 (mozkin industrial + gastu orokorrak) = 900 €/ m2.

Garaje kontrataren balioa = 319,33 €/ m2 + % 19 (mozkin industrial + gastu orokorrak) = 380 €/ m2

Trastelekuaren kontrataren balioa = 352,94 €/ m2 + % 19 (mozkin industrial + gastu orokorrak) = 420 €/ m2

Kontrataren balioa lokala = 285,71 €/ m2 + % 19 (mozkin industrial + gastu orokorrak) = 340 €/ m2

Etxebizitzaren azken balioa (kontrata + sustapenerako beharrezko gastuak): 900 + % 20: 1.080 €/ m2

Garajearen azken balioa (kontrata + sustapenerako beharrezko gastuak): 380 + % 20: 456 €/ m2

Trastelekuaren azken balioa (kontrata + sustapenerako beharrezko gastuak): 420 + % 20: 504 €/ m2

Tokiko azken balioa (kontrata + sustapenerako beharrezko gastuak): 340 + % 20: 408 €/ m2

Beharrezko gastuak honela banakatzen dira: lizentziak eta tasak, ordainsariak eta proiektuak, beste azterlan batzuk, aseguruak, OCT, kalitatea, administrazio-gastuak, notariotza, berreskuratu ezin

ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

Comercial: 1.500 €/m2 construido.

2. K = Teniendo en cuenta la situación de mercado en función de la oferta y la demanda de inmuebles de venta libres existentes en el entorno donde se encuentra los sectores, la ubicación del mismo en el municipio y tipo de promoción se ha adoptado una k de 1,40.

3. Vc = Para el establecimiento de los precios unitarios adoptados se ha hecho un estudio contrastándolos con los contratistas más representativos en el momento actual y para obras de este tipo.

VALOR DE EJECUCION POR CONTRATA

Valor contrata piso = 756,30 €/m2 + 19% (beneficio industrial + gastos generales) = 900 €/m2.

Valor contrata garaje = 319,33 €/m2 + 19% (beneficio industrial + gastos generales) = 380 €/m2

Valor contrata trastero = 352,94 €/m2 + 19% (beneficio industrial + gastos generales) = 420 €/m2

Valor contrata local = 285,71 €/m2 + 19% (beneficio industrial + gastos generales) = 340 €/m2

Valor final piso (contrata + gastos necesarios promoción): 900 + 20%: 1.080 €/m2

Valor final garaje (contrata + gastos necesarios promoción): 380 + 20%: 456 €/m2

Valor final trastero (contrata + gastos necesarios promoción): 420 + 20%: 504 €/m2

Valor final local (contrata + gastos necesarios promoción): 340 + 20%: 408 €/m2

Los gastos necesarios vienen desglosado de la siguiente manera: Licencias y tasas, honorarios y proyectos, otros estudios, seguros, OCT, calidad, gastos administración, notaría, impuestos no

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

diren zergak, DON, merkaturatze-gastuak eta finantza-gastuak.

$$\text{VRS} = \frac{(64.919.955)}{1,40} - (25.447.980)$$

VRS= **20.923.416,43 € lurzoru librearentzako.**

Etxebizitza babestuen lurzoruaren balioa honako hau da:

BOEak URBANIZATUTAKO LURZORUA:

Etxebizitza: 1.282 €/ m2 x 3.952 m2

Garajea: 651,72 €/ m2 x 1.114,30 m2

Trastelekua: 651,72 €/ m2 x 421,20 m2

Salmentak guztira: 6.067.180,06 €

% 20 honako hau izanik: **1.213.436,01 €.**

TASATUTAKO URBANIZATUTAKO LURZORUA:

Etxebizitza: 1.786 €/ m2 x 3.952 m2

Garajea: 760,34 €/ m2 x 1.114,20 m2

Trastelekua: 760,34 €/ m2 x 421,20 m2

Salmentak guztira: 8.225.774,07 €

% 25 honako hau izanik: **2.056.443,52 €.**

URBANIZATUTAKO LURZORU BALIO GUZTIRA: 24.193.295,96 €

Finkatu gabeko hiri-lurzorua denez, % 15eko lagapena egin beharko da hirigintza-aprobetxamendu gisa:

Lurzoru-balio urbanizatua – % 15:
24.193.295,96 x 0,85 = 20.564.301,56 €.

Lortutako balio hori lurzoru urbanizatukoa da, baldin eta lurzatiak ez badaude erabat urbanizatuta edo aurreikusitako eraikigarritasuna egiteko kargak altxatzeko edo eginbeharrak betetzeko badaude, aurreko 1. paragrafoaren arabera zehaztutako lurzoruaren baliotik deskontatuko dira egiteke dauden kostu eta gastu guztiak, bai eta sustapenaren ondoriozko enpresa-etekina ere, honako

ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

recuperables, DON, gastos comercialización y gastos financieros.

$$\text{VRS} = \frac{(64.919.955)}{1,40} - (25.447.980)$$

VRS= **20.923.416,43 € para el solar libre**

Siendo el valor del solar de las viviendas protegidas:

SOLAR URBANIZADO **VPO:**

Residencial Piso: 1.282 €/m2 x 3.952 m2

Garaje: 651,72 €/m2 x 1.114,30 m2

Trastero: 651,72 €/m2 x 421,20 m2

TOTAL ventas: 6.067.180,06 €

Siendo el 20%: **1.213.436,01 €.**

SOLAR URBANIZADO **VPT:**

Residencial Piso: 1.786 €/m2 x 3.952 m2

Garaje: 760,34 €/m2 x 1.114,20 m2

Trastero: 760,34 €/m2 x 421,20 m2

TOTAL ventas: 8.225.774,07 €

Siendo el 25%: **2.056.443,52 €.**

Valor total SOLAR URBANIZADO: 24.193.295,96 €

Al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado será necesaria la cesión del 15% en concepto de aprovechamiento urbanístico:

Valor solar urbanizado – 15%:
24.193.295,96 x 0,85 = 20.564.301,56 €.

Este valor obtenido es de suelo urbanizado, en caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

adierazpen honen arabera:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Izanik:

V_{So} = Lurzoruaren balioa, eginbeharrak eta egiteke dauden kargak kenduta, eurotan.

V_S = Eraiki gabeko lurzoru urbanizatuaren balioa, eurotan.

G = Gauzatzeko dauden urbanizazio-kostuak eta egiteke dauden beste betebeharrak eta karga batzuk, eurotan. Urbanizazio-kostuak 11.660.000 €-koak izango direla kalkulatu da.

Arrisku-prima (PR) eta arriskurik gabeko tasa (TLR) Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamenduaren IV. eranskineko taulatik (urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretua) eta Espainiako Bankuak argitaratutako erreferentziatik (2022ko martxoaren 2ko Ebazpena, 2022.03.3ko BOEn argitaratua) lortu dira, hurrenez hurren.

$$V_{So} = 20.564.301,56 - 11.660.000 (1 + (-0,161\%) + 8,00\%)$$

$$V_{So} = 20.564.301,56 - 11.660.000 (1,07839)$$

$$V_{So} = 20.564.301,56 - 12.574.027,40$$

$$V_{So} = 7.990.274,16 \text{ €}$$

ONDORIOA:

DARSENA 2 eremurako proposamena aztertu ondoren, egiaztatu ahal izan da ekonomikoki bideragarria dela.

empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros. Se estiman unos costos de urbanización que ascienden a la cantidad de 11.660.000 €.

La prima de riesgo (PR) y la tasa libre de riesgo (TLR) se han obtenido del cuadro del Anexo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre) y de la referencia publicada por el Banco de España (resolución de 2 de marzo de 2022 publicada en el BOE de 03.03.2022) respectivamente.

$$V_{So} = 20.564.301,56 - 11.660.000 (1 + (-0,161\%) + 8,00\%)$$

$$V_{So} = 20.564.301,56 - 11.660.000 (1,07839)$$

$$V_{So} = 20.564.301,56 - 12.574.027,40$$

$$V_{So} = 7.990.274,16 \text{ €}$$

CONCLUSIÓN:

Tras haber estudiado la propuesta para el ámbito del **AREA DÁRSENA 2**, se ha podido comprobar que es económicamente viable.

AREA DARSENA 1				
COSTOS LIBRES		m2	€/m2	€
	piso	63.000,00	900	56.700.000,00
	garaje	33.000,00	380	12.540.000,00
	trastero	8.100,00	420	3.402.000,00
	comercial	5.775,00	340	1.963.500,00
				74.605.500,00
	gastos nec			14.921.100,00
				89.526.600,00
VENTAS LIBRES		m2	€/m2	€
	piso	63.000,00	2.205	138.915.000,00
m2 construido	garaje	33.000,00	725	23.925.000,00
m2 útil	trastero	8.100,00	675	5.467.500,00
	comercial	5.775,00	1.500	8.662.500,00
				176.970.000,00
Valor solar urb. Libre				36.880.542,86
VENTAS VPO		m2	€/m2	€
	piso	21.000,00	1.282	26.922.000,00
	garaje	5.714,29	652	3.724.114,29
	trastero	2.160,00	652	1.407.715,20
				32.053.829,49
Valor solar urb. VPO				6.410.765,90
VENTAS VPT		m2	€/m2	€
	piso	21.000,00	1.786	37.506.000,00
	garaje	5.714,29	760	4.344.800,00
	trastero	2.160,00	760	1.642.334,40
				43.493.134,40
Valor solar urb. VPT				10.873.283,60
				€
VALOR SOLAR URB				54.164.592,35
COSTOS URB.	33.484.000,00	VALOR SOLAR URB -15%		46.039.903,50
COSTOS URB. A FUTURO	36.108.810,76			
VALOR SOLAR SIN URBANIZAR				9.931.092,74

AREA DARSENA 2				
COSTOS LIBRES		m2	€/m2	€
	piso	11.856,00	900	10.670.400,00
	garaje	6.060,00	380	2.302.800,00
	trastero	1.647,00	420	691.740,00
	comercial	22.181,50	340	7.541.710,00
				21.206.650,00
	gastos nec			4.241.330,00
				25.447.980,00
VENTAS LIBRES		m2	€/m2	€
	piso	11.856,00	2.205	26.142.480,00
m2 construido	garaje	6.060,00	725	4.393.500,00
m2 útil	trastero	1.647,00	675	1.111.725,00
	comercial	22.181,50	1.500	33.272.250,00
				64.919.955,00
			Valor solar urb. Libre	20.923.416,43
VENTAS VPO		m2	€/m2	€
	piso	3.952,00	1.282	5.066.464,00
	garaje	1.114,30	652	726.211,60
	trastero	421,20	652	274.504,46
				6.067.180,06
			Valor solar urb. VPO	1.213.436,01
VENTAS VPT		m2	€/m2	€
	piso	3.952,00	1.786	7.058.272,00
	garaje	1.114,30	760	847.246,86
	trastero	421,20	760	320.255,21
				8.225.774,07
			Valor solar urb. VPT	2.056.443,52
				€
			VALOR SOLAR URB	24.193.295,96
COSTOS URB.	11.660.000,00		VALOR SOLAR URB -15%	20.564.301,56
COSTOS URB. A FUTURO	12.574.027,40			
			VALOR SOLAR SIN URBANIZAR	7.990.274,16

GASTOS COMUNES DARSENA 1 Y DARSENA 2 (45.144.000 €)	
GESTIONES PREVIAS	170.000,00
GASTOS DE GESTIÓN Y GASTOS DE URBANIZACIÓN	830.000,00
SOTERRAMIENTO METRO	21.000.000,00
DESVIO RIO GOBELAS	6.000.000,00
URBANIZACION GENERAL	14.000.000,00
DESCONTAMINACIÓN/DERRIBOS DARSENA 1	1.144.000,00
INDEMNIZACIONES DARSENA 2	2.000.000,00
TOTAL	45.144.000,00

URBANIZACION GENERAL (14.000.000 €)			
DARSENA 1 + DARSENA 2	m2	€	€/m2
superficies blandas total	63.504,39	2.265.586,00	35,68
superficies duras total	44.254,60	11.734.414,00	265,16
TOTAL	107.758,99	14.000.000,00	129,92

DARSENA 1	m2	€	€/m2
superficies blandas total	43.261,07	1.543.384,24	35,68
superficies duras total	33.858,58	8.977.837,22	265,16
TOTAL	77.119,65	10.521.221,46	75,15%

DARSENA 2	m2	€	€/m2
superficies blandas total	20.243,32	722.201,76	35,68
superficies duras total	10.396,02	2.756.576,78	265,16
TOTAL	30.639,34	3.478.778,54	24,85%

TABLA DE VALORACION

I ERANSKINA - INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ARAUDIA

8.1.22. artikulua. — Industria Geltokiaren Arloko Ordenantza. Finkatua

1. Arloko datu orokorrak

Area zenbakia: 17A.

Izena: industria-estazio finkatua.

Erabilera orokorra eta kalifikazioa:
industrialia.

Eremuaren azalera: 24.602 m².

Sistema orokorren azalera: 1.639 m².

Kostaldee bidezko Legeak ukitzen duen
arlea.

Itsasoaren eta lehoraren arteko jabari
publikoaren azalera: 2.554 m².

2. Erabilera-araubidea

Erabilera nagusia:

7. Industrialia.

Baimendutako erabilerak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3. Azpiegiturak, kategoria guztietan.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

6. Hirugarren sektorea, kategoria guztietan.

8. Espazio libreak, kategoria guztietan.

Merkataritza-erabilerak eta industria-
jarduerarekin loturarik ez duten bulego-
erabilerak guztizkoaren % 10 eta % 25 arte
mugatzen dira, hurrenez hurren.

Erabilera debekatuak:

1. Lehen mailako jarduerak, kategoria
guztietan.

5. Egoitzakoak, kategoria guztietan.

3. Haztapen erlatiboko koefizienteak

2.6. Beheko solairuko garaia: 0,00.

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena
(17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

ANEXO I.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES

Artículo 8.1.22.—Ordenanza del Area de Estación Industrial. Consolidado

1. Datos generales del área

Número de área: 17A.

Denominación: Estación Industrial
Consolidado.

Uso global y calificación: Industrial.

Superficie del área: 24.602 m².

Superficie de Sistemas Generales: 1.639 m².

Area afectada por la Ley de Costas.

Superficie de dominio público marítimo-
terrestre: 2.554 m².

2. Régimen de usos

Uso característico:

7. Industrial.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus
categorías.

3. Infraestructuras en todas sus categorías.

4. Equipamientos en todas sus categorías.

6. Terciario en todas sus categorías.

8. Espacios libres en todas sus categorías.

Los usos comerciales y de oficinas sin
vinculación a la actividad industrial se
limitan hasta un 10% y un 25% del total,
respectivamente.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus
categorías.

5. Residencial en todas sus categorías.

3. Coeficientes de ponderación relativa

2.6. Garaje en planta baja: 0,00.

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la
Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

4. Ekipamendu pribatua: 0,84.

6.1. Bulegoak: 1,19.

6.2. Txikizkako merkataritza: 1,63.

6.3. Merkataritza kontzentratua: 1,20.

7.1.1. Etxebizitza barruan onartutako industria: 1,00.

7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria: 1,00.

7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia: 1,00.

7.1.3. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria: 0,92.

7.1.4 Beste industria batzuk: 0,92.

7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia: 0,92.

4. Hirigintza-baldintzak

Sabai-koefizientea: 0,650 m²/m².

Ereduzko aprobetxamendua: 0,692 m²/m².

5. Eraikuntzaren baldintzak

Lurzati garbi eraikigarriaren gutxieneko partzela: 2.000 m².

Gehieneko okupazioa: % 45.

Eraikinaren teilatu-hegalaren gehieneko altuera: 12 metro.

Salbuespenez baimentzen da, ekoizpen-baldintzek hala eskatzen badute, 15 metroko altuerara arte.

Eraikinaren gehieneko altuera solairu kopuruan: 3.

Mugakideetara eta bideetara bereiztea: altueraren 4 metro edo erdia, garaiera handiagoa bada.

Eraikinen arteko tartea: 8 metro edo altueren batura erdia, altuera handiagoa bada.

6. Jarduketak gauzatzea

Ez da egikaritze-unitaterik mugatu.

4. Equipamiento privado: 0,84.

6.1. Oficinas: 1,19.

6.2. Comercio por menor: 1,63.

6.3. Comercial concentrado: 1,20.

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda: 1,00.

7.1.2. Industria compatible con vivienda: 1,00.

7.2. Almacén compatible con vivienda: 1,00.

7.1.3. Industria no compatible con vivienda: 0,92.

7.1.4 Otras industrias: 0,92.

7.3. Almacén incompatible con vivienda: 0,92.

4. Condiciones urbanísticas

Coeficiente de techo: 0,650 m²/m².

Aprovechamiento tipo: 0,692 m²/m².

5. Condiciones de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable: 2.000 m².

Ocupación máxima: 45%.

Altura máxima a alero de edificación: 12 metros.

Se autoriza con carácter excepcional, y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 metros de altura.

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 3.

Separación a colindantes y viales: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuera superior

Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. Ejecución de las Actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de

Ejecución.

8.1.23. artikulua. — Industria Geltokiaren Arloko Ordenantza. Hutsik

1. Arloko datu orokorrak

Area zenbakia: 17B.

Izena: industria-estazio hutsa.

Erabilera orokorra eta kalifikazioa: industrial.

Eremuaren azalera: 42.263 m².

Sistema orokorren azalera: 5.017 m².

Kostaldee buruzko Legeak ukitutako eremua.

Itsasoaren eta lehoraren arteko jabari publikoaren azalera: 10.337 m².

2. Erabilera-araubidea

Erabilera nagusia:

7. Industrial.

Baimendutako erabilerak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3. Azpiegiturak, kategoria guztietan.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

6. Hirugarren sektorea, kategoria guztietan.

8. Espazio libreak, kategoria guztietan.

Merkataritza-erabilerak eta industria-jarduerarekin loturarik ez duten bulego-erabilerak guztizkoaren % 10 eta % 25 arte mugatzen dira, hurrenez hurren.

Erabilera debekatuak:

1. Lehen mailako jarduerak, kategoria guztietan.

5. Egoitzakoak, kategoria guztietan.

3. Haztapan erlatiboko koefizienteak

2.6. Beheko solairuko garajea: 0,00.

4. Ekipamendu pribatua: 0,84.

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

Artículo 8.1.23. —Ordenanza del Área de Estación Industrial. Vacante

1. Datos generales del área

Número de área: 17B.

Denominación: Estación Industrial Vacante.

Uso global y calificación: Industrial.

Superficie del área: 42.263 m².

Superficie de Sistemas Generales: 5.017 m².

Área afectada por la Ley de Costas.

Superficie de dominio público marítimo-terrestre: 10.337 m².

2. Régimen de usos

Uso característico:

7. Industrial.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.

3. Infraestructuras en todas sus categorías.

4. Equipamientos en todas sus categorías.

6. Terciario en todas sus categorías.

8. Espacios libres en todas sus categorías.

Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta un 10% y un 25% del total, respectivamente.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.

5. Residencial en todas sus categorías.

3. Coeficientes de ponderación relativa

2.6. Garaje en planta baja: 0,00.

4. Equipamiento privado: 0,84.

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

- 6.1. Bulegoak: 1,19.
- 6.2. Txikizkako merkataritza: 1,63.
- 6.3. Merkataritza kontzentratua: 1,20.
- 7.1.1. Etxebizitza barruan onartutako industria: 1,00.
- 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria: 1,00.
- 7.1.3. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria: 0,92.
- 7.1.4. Beste industria batzuk: 0,92.
- 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia: 1,00.
- 7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia: 0,92

4. Hirigintza-baldintzak

Sabai-koefizientea: 0,500 m²/m².
Ereduko aprobetxamendua: 0,534 m²/m².

5. Eraikuntzaren baldintzak

Lurzati garbi eraikigarriaren gutxieneko partzela: 2.000 m².
Gehieneko okupazioa: % 40.
Eraikinaren teilatu-hegalaren gehieneko altuera: 12 metro.
Salbuespenez baimentzen da, ekoizpen-baldintzek hala eskatzen badute, 15 metroko altuerara arte.
Eraikinaren gehieneko altuera solairu kopuruan: 3.
Mugakideetara eta bideetara bereiztea: 4 metro, edo garaieraren erdia, garaiera handiagoa bada.
Eraikinen arteko tartea: 8 metro edo altueren batura erdia, altuera handiagoa bada.

6. Jarduketak gauzatzea

Ez da egikaritze-unitaterik mugatu.

- 6.1. Oficinas: 1,19.
- 6.2. Comercio por menor: 1,63.
- 6.3. Comercial concentrado: 1,20.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda: 1,00.
- 7.1.2. Industria compatible con vivienda: 1,00.
- 7.1.3. Industria no compatible con vivienda: 0,92.
- 7.1.4. Otras industrias: 0,92.
- 7.2. Almacén compatible con vivienda: 1,00.
- 7.3. Almacén incompatible con vivienda: 0,92

4. Condiciones urbanísticas

Coeficiente de techo: 0,500 m²/m².
Aprovechamiento tipo: 0,534 m²/m².

5. Condiciones de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable: 2.000 m².
Ocupación máxima: 40%.
Altura máxima a alero de edificación: 12 metros.
Se autoriza con carácter excepcional, y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 metros de altura.
Altura máxima de la edificación en número de plantas: 3.
Separación a colindantes y viales: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuera superior.
Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. Ejecución de las Actuaciones

No se delimita ninguna unidad de ejecución.

8.1.23.bis artikulua — 18B aldea - Axa

1. Arloko datu orokorrak

Arloaren zenbakia: 18 B

AXA izena

Erabilera orokorra eta hirugarren bulegoen kalifikazioa

Eremuaren azalera: 39.720 m²

Sistema orokorren azalera: 29.207 m²

2 erabilera-erregimena

Erabilera nagusia:

6.1.2 Hirugarrena: bulegoak.

Baimendutako beste erabilera batzuk:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3. Azpiegiturak, kategoria guztietan.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

6. Hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk: merkataritzakoak, kategoria guztietan.

8. Espazio libreak, kategoria guztietan.

Ibilgailuak aparkatzeko erabilerari dagokionez, lurzoruaren maila freatiko handiagatik, eraikineko hirugarren solairuraino sestra gainean kokatzea ahalbidetzen da, sestra gaineko aprobetxamendurako kontuan hartu gabe.

Erabilera debekatuak:

1. Lehen mailako jarduerak, kategoria guztietan.

5. Egoitzakoak, kategoria guztietan.

7. Industria- edo ekoizpen-jarduerak, kategoria guztietan.

3. Hirigintza-baldintzak

Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa 0,51 m²/m²

0,34 m²/m² motako aprobetxamendua,

Artículo 8.1.23.bis. — Área 18B - AXA

1. Datos generales del área

Número de Área 18 B

Denominación AXA

Uso global y calificación Terciario-Oficinas

Superficie del Área 39.720 m²

Superficie de Sistemas Generales: 29.207 m²

2 régimen de usos

Uso característico:

6.1.2 Terciario: oficinas.

Otros usos permitidos:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.

3. Infraestructuras en todas sus categorías.

4. Equipamientos en todas sus categorías.

6. Otros usos terciarios: comerciales en todas sus categorías.

8. Espacios libres en todas sus categorías.

En relación con el uso de aparcamiento de vehículos, por el alto nivel freático del suelo, se posibilita su emplazamiento sobre rasante hasta la planta tercera de la edificación sin que compute a efectos de aprovechamiento sobre rasante.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.

5. Residencial en todas sus categorías.

7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías.

3. Condiciones urbanísticas

Edificabilidad física sobre rasante 0,51 m² /m²

Aprovechamiento tipo 0,34 m² /m²,

4. Eraikuntzaren baldintzak

Gutxieneko okupazioa: eremuaren azaleraren % 30, sistema orokorrak alde batera utzita.

BS+6 gehieneko solairu-kopurua

Eraikinaren gehieneko altuera: 28 m

Aparkalekuak: 1 plaza/50 m²

Lurzoruaren maila freático handia dela eta, Nerbioi itsasadarretik hurbil dagoelako, eta horren ondorioz, sestra azpiko espazioak egiteko zailtasun teknikoak daudelako, eta horrek guztiak HUAren instalazio mugakideak lurperatzearekin dituen ondorioak direla eta, garajeen erabilera sestra gainera eraikuntza hirugarren solairura arte ezartzea baimenduko da. Garajeok ez dira zenbatuko eraikigarritasun haztatuaren edo aprobetxamenduaren ondorioetarako, gehienez 5.000 m²-ra arte.

Aparkalekuak sestra gainean egiten badira hirugarren solairuraino, eraikinaren gehieneko altuera handitzea baimenduko da, aparkaleku-erabilerarako sestra gainera solairuen kopuruaren baliokidea, hau da, kasu horretan gehieneko solairu-kopurua BS+9 izango litzateke, eta gehieneko altuera 40 metrokoa.

Mugakideetara eta bideetara bereiztea: 13. planoan adierazitakoaren arabera (18B areako antolamendu xehatua).

Antolamendu-planoetan jasotako tokiko sistemen eraikuntzaren eta trazaduraren diseinua orientagarria da, eta ez dago diseinatuta.

Eraikuntza-lizentzia lortu aurretik, xehetasun-azterketa bat izapidetuko da, eraikinaren bolumetria, lerrokadurak eta sestrak eta gehieneko altuera zehazteko.

Xehetasun-azterketak lehen adierazitako eraikuntzaren baldintzak aldatu ahal izango ditu, betiere sestra gainera gehieneko eraikigarritasun-koefizientea

4. Condiciones de la edificación

Ocupación mínima: 30% de la Superficie del Área, excluidos los Sistemas Generales.

Número máximo de Plantas PB+6

Altura máxima de la edificación 28 m

Aparcamientos 1 plaza/50 m²

Debido al alto nivel freático del suelo por su proximidad a la ría del Nervión, con la consiguiente dificultad técnica en cuanto a la ejecución de espacios bajo rasante, así como las implicaciones que todo ello tiene con el soterramiento de las colindantes instalaciones de la EDAR, se autorizará la implantación hasta la planta tercera de la edificación sobre rasante del uso de garajes, los cuales no computarán a efectos de edificabilidad ponderada u aprovechamiento, hasta un máximo de 5.000 m² construidos.

En el supuesto de que los aparcamientos se ejecuten sobre rasante hasta la planta tercera, se autoriza un incremento de la altura máxima de la edificación equivalente al número de plantas sobre rasante destinadas a uso de aparcamiento, es decir, el número máximo de plantas en este caso sería de PB+9, y la altura máxima de 40 m.

Separación a colindantes y viales: Conforme a la señalado en el plano nº 13, denominado "ordenación pormenorizada del Área 18B".

El diseño de la edificación y trazado de Sistemas Locales reflejados en los planos de ordenación es orientativa y no diseñada.

Con carácter previo a la obtención de la Licencia de Edificación se tramitará un Estudio de Detalle para concretar la volumetría, alineaciones y rasantes y la altura máxima de la Edificación.

El Estudio de Detalle podrá modificar las condiciones de la edificación anteriormente indicadas siempre y cuando respete el coeficiente de edificabilidad

errespetatzen badu.

máxima sobre rasante.

5. Jarduketa gauzatzeko baldintzak

Egikaritze-unitate bakarra mugatu da, eremuaren azalerarekin bat datorrena.

Hitzarmen-sistema ezartzen da jarduketa-sistema gisa.

Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzen den egunean Hondakin Uren Araztegiaren Proiektuak (HUA) behin betiko onespina badu, JUPak 18B Arean aurreikusitako Sistema Orokorak behin betiko onartutako HUaren Proiektuan aurreikusitakoekin behar bezala lotuta daudela justifikatu beharko du.

Bestela, HUaren proiektuak egokitu beharko du KSGen lotura 18B Areako JUPean zehaztutako urbanizaziora.

5. Condiciones de ejecución de la actuación

Se delimita una única Unidad de Ejecución coincidente con la superficie del Área.

Se establece como sistema de actuación el sistema de concertación.

Solamente si a la fecha de tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) el Proyecto de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) contara ya con aprobación definitiva, el PAU deberá justificar la adecuada conexión de los Sistemas Generales previstos en el Área 18B con los previstos por el Proyecto de la EDAR definitivamente aprobado.

En caso contrario será el proyecto de la EDAR el que haya de ajustar la conexión de los SSGG a la urbanización concretada en el PAU del Área 18B.

8.2.5. artikulua. Sistema orokor mistoa.

Azpiegitura – Ekipamendua – 18. Area. Sortu berria

1. 18. Areako hirigintza-antolamendua sektorekatze-plan baten eta 18. Areako eremu osoa hartzen duen Plan Berezi baten bidez garatu behar da.

2. 18. Areako lurak Sistema Orokor Mistotzat kalifikatzen dira, Lamiakoko hondakin-uren araztegiaren azpiegitura ezartzeko, Bilbao Bizkaia Ur Partzuergoak horretarako ezartzen dituen maila funtzionalarekin eta ezaugarri teknikoekin bat etorriz, eta, gainera, Metro Bilbaorako aparkaleku publiko bat sortzeko aukera eman.

3. Aurreko paragrafoan adierazitako antolamendua garatzeko eta Azpiegituren eta Ekipamenduaren Sistema Orokorak

Artículo 8.2.5. Sistema general mixto.

Infraestructura – equipamiento “área 18”. De nueva creación

1. El desarrollo de la ordenación urbanística del “Área 18” se ha de efectuar a través de un Plan de Sectorización y un Plan Especial que abarque la totalidad del ámbito del “Área 18”.

2. Los terrenos del “Área 18” se califican como Sistema General Mixto al objeto de establecer la infraestructura de la Depuradora de aguas residuales de Lamiako, de conformidad con el nivel funcional y las características técnicas que se establezcan al efecto por el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia y además posibilitar la creación de un parking público para el Metro Bilbao.

3. La actuación, tanto de desarrollo de la ordenación, como de ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras y de

egikaritzeko jarduketak 18. Area osoa hartu beharko du bere baitan, eta, aldi berean, aipatutako Sistema Orokorren diseinuarekin batera, 18. Area partzialean sartutako Bide Komunikazioko Sistema Orokorrena konpondu beharko du.

4. 18 Arearen antolamendua, 4. planoan (Sistema Orokorrak) eta 6 eta 7-E zenbakidun planoetan (Hiri-diseinua/Antolamendu xehatua) ezarritakoa, ez da loteslea Sektorizazio Planeko eta Plan Berezikiko zehaztapenatarako, baldin eta 18. Area osatzen badute.

5. Honako hauek dira 18. Eremuan baimendutako erabilerak:

2. Komunikazioen erabilera

_ 2.1. Bide-sarearen erabilera

_ 2.3. Metropoli-trenbidearen erabilera

_ 2.4. Ibai-erabilera

_ 2.5. Gasolina-zerbitzuguneen eta erregai-horniduraren erabilera

_ 2.6. Ibilgailuak aparkatzeko eta aparkatzeko erabilera

3. Azpiegituren erabilera

_ 3.1. Energia elektrikoaren sarea

_ 3.2. Ur-hornidurako sarea

_ 3.3. Saneamendu-sarea

_ 3.4. Telekomunikazio-sarea

_ 3.5. Gas-sarea

_ 3.6. Hondakin solidoen tratamendua

8. Espazio libreen erabilerak

_ 8.1. Berdeguneak eta titulartasun publikoko oinezkoentzako eremua

_ 8.2. Jabetza pribatuaren gaineko erabilera publikoko espazio libreak

_ 8.3. Erabilera eta jabetza pribatuko espazio libreak

Lehen aipatutako erabilera baimenduez

Equipamiento indicados en el apartado anterior, deberá abarcar la totalidad del ámbito del “Área 18” y al mismo tiempo deberá solucionar conjuntamente con el diseño de los Sistemas Generales citados, el de los Sistemas Generales de Comunicación Viaria incluidos parcialmente en el “Área 18”.

4. La ordenación del “Área 18” establecida en el plano número 4 denominado “Sistemas Generales”, así como en los planos números 6 y 7-E denominados “Diseño urbano-Ordenación pormenorizada” no tiene carácter vinculante para las determinaciones del Plan de Sectorización y del Plan Especial que completen la ordenación del “Área 18”.

5. Los usos permitidos en el “Área 18” son los siguientes:

2. Uso de comunicaciones

_ 2.1. Uso de red viaria

_ 2.3. Uso de ferrocarril metropolitano

_ 2.4. Uso fluvial

_ 2.5. Uso de estaciones de servicio y de suministro de carburante

_ 2.6. Uso de estacionamiento y aparcamiento de vehículos

3. Uso de infraestructuras

_ 3.1. Red de energía eléctrica

_ 3.2. Red de abastecimiento de aguas

_ 3.3. Red de saneamiento

_ 3.4. Red de telecomunicaciones

_ 3.5. Red de gas

_ 3.6. Tratamiento de residuos sólidos

8. Usos de espacios libres

_ 8.1. Zonas verdes y área peatonales de titularidad pública

_ 8.2. Espacios libres de uso público sobre propiedad privada

_ 8.3. Espacios libres de uso y propiedad privada

Además de los usos permitidos

gain, administrazio-zerbitzuak, bulegoak eta biltegia erabiltzeko baimena ematen da, Lamiakoko araztegiaren edo Metro Bilbaoko aparkalekuaren erabilera nagusiaren zerbitzari izateko ezartzen direnean bakarrik.

6. Aurreko baimendutako erabileren zerrendan sartuta ez dauden erabilerak bateraezintzat jotzen dira Plan Orokorren egitura orokorreko aurreikuspenei dagokienez, 1992ko testu bateginaren 72. artikuluan adierazitakoarekin bat etorritz.

7. Lamiakoko araztegia eratzeke beharrezkoak diren eraikuntzen eta instalazioen forma eta egoera definitutako duten parametroak ezartzeko, Sektorizazio Planak kalifikazio orokorraren mailarekin egin beharko ditu, eta Plan Bereziak kalifikazio xehatuaren mailarekin, 18 areako ikus-inpaktu txikiena lortzeko.

Tratamendu bera hartu beharko da kontuan Bilboko metroaren sistema orokorreko eraikuntza eta instalazioak diseinatzeko.

8.1.26.b) artikulua. — Dow-Ría Arloko Ordenantza

1. Arloko datu orokorrak

- Area zenbakia: 19E1.
- Izena: Dow-Ría.
- Erabilera orokorra eta kalifikazioa: industrial.
- 23.799 m²-ko azalera.
- Sistema orokorren azalera: 6.920 m².
- Kostaldeei buruzko Legeak ukitutako eremua.
- Itsas-lehorreko jabari publikoaren azalera: 4.414 m².

2. Erabilera-araubidea

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

anteriormente indicados se autorizan los usos de servicios administrativos, oficinas y almacén, únicamente cuando se establezcan con el objeto de ser usos servidores del uso principal de la Depuradora de Lamiako o del aparcamiento Metro Bilbao.

6. Los usos que no estén incluidos en la anterior relación de usos permitidos se consideran usos incompatibles en relación con las previsiones de la estructura general del Plan General, de conformidad con lo indicado en el artículo 72 del Texto refundido de 1992.

7. El establecimiento de los parámetros que definan la forma y situación de las diversas construcciones e instalaciones precisas para constituir la estación depuradora de Lamiako, se deberá realizar por el Plan de Sectorización con el nivel de calificación global y por el Plan Especial con el nivel de la calificación pormenorizada, atendiendo a procurar el menor impacto visual en el “Área 18”.

Idéntico tratamiento se deberá tener en cuenta para el diseño de las construcción e instalaciones del Sistema General del parking - Metro Bilbao.

Artículo 8.1.26.b).—Ordenanza del Área de Dow-Ría

1. Datos generales del área

- Número de área: 19E1.
- Denominación: Dow-Ría.
- Uso global y calificación: industrial.
- Superficie del área 23.799 m².
- Superficie de sistemas generales: 6.920 m².
- Área afectada por la Ley de Costas.
- Superficie de dominio público marítimo-terrestre: 4.414 m².

2. Régimen de usos

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

— Erabilera bereizgarria:

7. Industrial.

— Baimendutako erabilerak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3. Azpiegiturak, kategoria guztietan.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

6. Hirugarren sektorea, kategoria guztietan.

8. Espazio libreak, kategoria guztietan.

Merkataritza-erabilerak eta industria-jarduerarekin loturarik ez duten bulego-erabilerak guztizkoaren % 10 eta % 25 arte mugatzen dira, hurrenez hurren.

— Debekatutako erabilerak:

1. Lehen mailako jarduerak, kategoria guztietan.

5. Egoitzakoak, kategoria guztietan.

3. Haztapen erlatiboko koefizienteak

2.6. Beheko solairuko garajea: 0,00.

4. Ekipamendu pribatua: 0,91.

6.1. Bulegoak: 1,29.

6.2. Txikizkako merkataritza: 1,76.

6.3. Merkataritza kontzentratua: 1,30.

7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria: 1,08.

7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia: 1,08.

Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria: 1,00.

7.1.4. Beste industria batzuk: 1,00.

7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia: 1,00.

4. Hirigintza-baldintzak

— Sabai-koefizientea: 0,500 m²/m².

— Aprobetxamendu mota: 0,551 m²/m².

5. Eraikuntzaren baldintzak

— Lurzati garbi eraikigarriaren gutxieneko lurzatia: 1.000 m².

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

— Uso característico:

7. Industrial.

— Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.

3. Infraestructuras en todas sus categorías.

4. Equipamientos en todas sus categorías.

6. Terciario en todas sus categorías.

8. Espacios libres en todas sus categorías.

Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta un 10% y un 25% del total, respectivamente.

— Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.

5. Residencial en todas sus categorías.

3. Coeficientes de ponderación relativa

2.6. Garaje en planta baja: 0,00.

4. Equipamiento privado: 0,91.

6.1. Oficinas: 1,29.

6.2. Comercio por menor: 1,76.

6.3. Comercial concentrado: 1,30.

7.1.2. Industria compatible con vivienda: 1,08.

7.2. Almacén compatible con vivienda: 1,08.

Industria no compatible con vivienda: 1,00.

7.1.4. Otras industrias: 1,00.

7.3. Almacén incompatible con vivienda: 1,00.

4. Condiciones urbanísticas

— Coeficiente de techo: 0,500 m²/m².

— Aprovechamiento tipo: 0,551 m²/m².

5. Condiciones de la edificación

— Parcela mínima de parcela neta edificable 1.000 m².

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

- Gehieneko okupazioa: % 40.
- Eraikuntza-teilatu-hegalaren gehieneko altuera: 12 metro.
- Salbuespen gisa baimentzen da, ekoizpen-baldintzek hala eskatzen badute, 15 metroko altuerara arte.
- Eraikinaren gehieneko altuera solairu kopuruan: 3.
- Mugakideetara eta bideetara bereiztea: altueraren 4 metro edo erdia, altuagoa bada.
- Eraikinen arteko bereizketa: 8 metro, edo altueren batura erdia, handiagoa bada.

6. Jarduketak gauzatzea

Hirigintza-kudeaketa Udalak mugatuko dituen egikaritze-unitateen bidez egingo da, onurak eta kargak behar bezala banatzeko.

7. Kostaldeei buruzko Legeari eragitea

Itsas-lehorreko jabari publikoaren erabilera Kostaldeei buruzko 22/1988 Legearen III. tituluaren zehaztutakoaren arabera arautuko da.

Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldeei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta eremu horretan baimendutako erabilerak kontuan hartu beharko dira, Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimenarekin, Kostaldeei buruzko Legearen Erregelamendua partzialki aldatzen duen 874/2014 Errege Dekretuaren 49. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik.

Kostaldeei buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan ezarritako itsasorako igarobide- eta sarbide-zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da, bai eta eragin-eremurako 30. artikuluan adierazitako baldintzak betetzen direla ere.

Kostaldeei buruzko Legea indarrean

ZIRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

- Ocupación máxima: 40%.
- Altura máxima a alero de edificación 12 metros.
- Se autoriza con carácter excepcional y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 metros de altura.
- Altura máxima de la edificación en número de plantas: 3.
- Separación a colindantes y viales: 4 metros o la mitad de la altura si esta fuera superior.
- Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si esta fuera superior.

6. Ejecución de las actuaciones

La gestión urbanística se desarrollará a través de Unidades de Ejecución que delimitará el Ayuntamiento con objeto de conseguir la adecuada equidistribución de beneficios y cargas.

7. Afección Ley de Costas

La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el título III de la Ley 22/1988 de Costas.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en el artículo 49 del 876/2014, que aprueba el Reglamento de la Ley de Costas.

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecido en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las obras e instalaciones existentes a la

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

sartzean jabari publikoko edo zortasuneko eremuan dauden obrak eta instalazioak Kostaldeei buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean zehaztutakoaren arabera arautuko dira.

Saneamendu-sareko instalazioek Kostaldeei buruzko Legearen 44.6 artikuluan eta horrekin bat datozenetan adierazitako baldintzak bete beharko dituzte.

entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

II. ERANSKINA – PROPOSATURIKO HIRIGINTZA PARAMETROAK

8.1.22. artikulua. — Dartsena eremuko 1. ordenantza

1. Arloko datu orokorrak

Area zenbakia: 17a.

Izena: 1. dartsena

Erabilera orokorra eta kalifikazioa: bizitegi-
erabilera.

Eremuaren azalera: 104.496,76 m² (SG barne)

Sistema orokorren azalera: 30.623,87 m².

Kostaldeei buruzko Legeak ukitutako eremua.

Itsasoaren eta lehorren arteko jabari
publikoaren azalera: 18.979,25 m².

2. Erabilera-araubidea

Erabilera nagusia:

5.2 Egoitza kolektiboa.

Baimendutako erabilerak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3. Azpiegiturak, kategoria guztietan.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

5.4 Egoitza komunitarioa

5.5 Hotelgilea

6. Hirugarren sektorea, kategoria guztietan.

8. Espazio libreak, kategoria guztietan.

Erabilera debekatuak:

1. Lehen mailako jarduerak, kategoria
guztietan.

7. Bizitegi-erabilerarekin bateragarria ez den
industrial.

ANEXO II.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS

Artículo 8.1.22.—Ordenanza del Area de Dársena 1

1. Datos generales del área

Número de área: 17A.

Denominación: Dársena 1

Uso global y calificación: Residencial.

Superficie del área: 104.496,76 m²
(incluyendo SG)

Superficie de Sistemas Generales:
30.623,87 m².

Área afectada por la Ley de Costas.

Superficie de dominio público marítimo-
terrestre: 18.979,25 m².

2. Régimen de usos

Uso característico:

5.2 Residencial colectivo.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus
categorías.

3. Infraestructuras en todas sus
categorías.

4. Equipamientos en todas sus
categorías.

5.4 Residencia comunitaria

5.5 Hotelero

6. Terciario en todas sus categorías.

8. Espacios libres en todas sus
categorías.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus
categorías.

7. Industrial no compatible con
residencial.

3. Hirigintza-baldintzak

Hirigintzako eraikigarritasuna 1. atalean zehaztutakoa, eremuaren datu orokorrak.

Bizitegi-eraikigarritasun ez-kolektiboa: < % 10

Bulegoen hirugarren sektoreko eraikigarritasuna: < % 10

Merkataritzako hirugarren sektoreko eraikigarritasuna: < % 10

Irabazizko erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren % 15, gutxienez, bizitegi kolektiboaz bestelako erabileretarako izango da.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Eraikin berriek Langileria kaletik Lamiakoko Dartsenaranzko iragazkortasun bisual eta funtzionala ahalbidetu beharko dute.

5. Urbanizazioaren baldintzak

Hirigintza-hitzarmenean jasotako jarduketak gauzatzeko behar diren urbanizazio-karga guztiak gauzatzeko dira, eremu bakoitzaren (Darsena 1 eta Dársena 2) artean modu proportzionalean banatuta, plangintzak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun berriaren arabera.

Berdeguneak Felipe del Río kalearen hegoaldean egongo dira, Gobela itsasadarraren ibilgu berriaren ondoan, eta plazak/parkeak/pasealekuak sortuko dira proposatutako eraikin berrien artean.

6. Jarduketak gauzatzea

Idatzi beharreko Urbanizatzeko Jarduketa Programak egikaritze-unitate bat baino gehiago mugatu ahal izango ditu, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 144. artikuluan adierazitako mugak

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

3. Condiciones urbanísticas

Edificabilidad urbanística la indicada en el apartado 1, datos generales del área.

Edificabilidad residencial no colectivo: $\leq 10\%$

Edificabilidad terciaria oficinas: $\leq 10\%$

Edificabilidad terciario comercial: $\leq 10\%$

Como mínimo el 15% de la edificabilidad urbanística de usos lucrativos se dedicará a usos distintos del residencial colectivo.

4. Condiciones de la edificación

Las nuevas edificaciones deberán permitir la permeabilidad visual y funcional desde la calle Langileria hacia la Dársena de Lamiako

5. Condiciones de la urbanización

Se ejecutaran todas las cargas de urbanización necesarias para la ejecución de las actuaciones recogidas en el convenio urbanístico, divididas de forma proporcional entre cada uno de los ámbitos (Dársena 1 y Dársena 2) de acuerdo con la nueva edificabilidad urbanística atribuida por el planeamiento.

Las zonas verdes se ubicarán: al sur de la calle Felipe del Río, junto al nuevo cauce de la ría del Gobela y generando plazas/parques/paseos entre las nuevas edificaciones propuestas.

6. Ejecución de las actuaciones

El correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a redactar podrá delimitar más de una Unidad de Ejecución, respetando los límites señalado en el artículo 144 de la Ley

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

errespetatuz.

Area bi egikaritze-unitatetan edo gehiagotan banatzeko aukera alde batera utzita, metroa lurperatzeari eta Gobelako ibilgua desbideratzeari dagozkien obrak lehenik eta behin egin beharko dira (edo urbanizazio-obrekin batera osatu), Dartsena 2 eremuarekin batera.

8.1.23. artikulua. — Dartsena eremuko 2. ordenantza

1. Arloko datu orokorrak

Area zenbakia: 17a.

Izena: dartsena 2

Erabilera orokorra eta kalifikazioa: bizitegi-erabilera.

Eremuaren azalera: 144.209,50 m² (SG barne)

Sistema orokorren azalera: 84.829,85 m².

Kostaldee buruzko Legeak ukitutako eremua.

Itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoaren azalera: 9.047,56 m².

2. Erabilera-araubidea

Erabilera nagusia:

5.2 Egoitza kolektiboa.

Baimendutako erabilerak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3. Azpiegiturak, kategoria guztietan.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

5.4 Egoitza komunitarioa

5.5 Hotelgilea

6. Hirugarren sektorea, kategoria guztietan.

8. Espazio libreak, kategoria guztietan.

2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Independientemente de la posible división del Área en dos o más unidades de ejecución, las obras correspondientes al soterramiento del metro y el desvío del cauce del Gobel se deberán hacer en primer lugar (o de formar simultánea a las obras de urbanización) y de forma conjunta con el Área Dársena 2.

Artículo 8.1.23.—Ordenanza del Area de Dársena 2

1. Datos generales del área

Número de área: 17B.

Denominación: Dársena 2

Uso global y calificación: Residencial.

Superficie del área: 144.209,50 m² (incluyendo SG)

Superficie de Sistemas Generales: 84.829,85 m².

Área afectada por la Ley de Costas.

Superficie de dominio público marítimo-terrestre: 9.047,56 m².

2. Régimen de usos

Uso característico:

5.2 Residencial colectivo.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.

3. Infraestructuras en todas sus categorías.

4. Equipamientos en todas sus categorías.

5.4 Residencia comunitaria

5.5 Hotelero

6. Terciario en todas sus categorías.

8. Espacios libres en todas sus

Erabilera debekatuak:

1. Lehen mailako jarduerak, kategoria guztietan.
7. Bizitegi-erabilerarekin bateragarria ez den industrial.

3. Hirigintza-baldintzak

Hirigintzako eraikigarritasuna 1. atalean zehaztutakoa, eremuaren datu orokorrak.

Bizitegi-eraikigarritasun ez-kolektiboa: < % 10

Bulegoen hirugarren sektoreko eraikigarritasuna: < % 10

Merkataritzako hirugarren sektoreko eraikigarritasuna: < % 10

Irabazizko erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren % 15, gutxienez, bizitegi kolektiboaz bestelako erabileretarako izango da.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Eraikin berriek Langileria kaletik Lamiakoko Dartsenaranzko iragazkortasun bisual eta funtzionala ahalbidetu beharko dute.

5. Urbanizazioaren baldintzak

Hirigintza-hitzarmenean jasotako jarduketak gauzatzeko behar diren urbanizazio-karga guztiak gauzatzeko dira, eremu bakoitzaren (Darsena 1 eta Dársena 2) artean modu proportzionalean banatuta, plangintzak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun berriaren arabera.

Berdeguneak Felipe del Río kalearen hegoaldean egongo dira, Gobela itsasadarraren ibilgu berriaren ondoan, eta plazak/parkeak/pasealekuak sortuko dira proposatutako eraikin berrien artean.

categorías.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.
7. Industrial no compatible con residencial.

3. Condiciones urbanísticas

Edificabilidad urbanística la indicada en el apartado 1, datos generales del área.

Edificabilidad residencial no colectivo: $\leq 10\%$

Edificabilidad terciaria oficinas: $\leq 10\%$

Edificabilidad terciario comercial: $\leq 10\%$

Como mínimo el 15% de la edificabilidad urbanística de usos lucrativos se dedicará a usos distintos del residencial colectivo.

4. Condiciones de la edificación

Las nuevas edificaciones deberán permitir la permeabilidad visual y funcional desde la calle Langileria hacia la Dársena de Lamiako

5. Condiciones de la urbanización

Se ejecutaran todas las cargas de urbanización necesarias para la ejecución de las actuaciones recogidas en el convenio urbanístico, divididas de forma proporcional entre cada uno de los ámbitos (Dársena 1 y Dársena 2) de acuerdo con la nueva edificabilidad urbanística atribuida por el planeamiento.

Las zonas verdes se ubicarán: al sur de la calle Felipe del Río, junto al nuevo cauce de la ría del Gobela y generando plazas/parques/paseos entre las nuevas edificaciones

propuestas.

6. Jarduketak gauzatzea

Idatzi beharreko Urbanizatzeko Jarduketa Programak egikaritze-unitate bat baino gehiago mugatu ahal izango ditu, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 144. artikuluan adierazitako mugak errespetatuz.

Area bi egikaritze-unitatetan edo gehiagotan banatzeko aukera alde batera utzita, metroa lurperatzeari eta Gobelako ibilgua desbideratzeari dagozkien obrak lehenik eta behin egin beharko dira (edo urbanizazio-obrekin batera osatu), Dartsena 1 eremuarekin batera.

8.1.26.b) artikulua. — Dow-Ría Arloko Ordenantza

1. Arloko datu orokorrak

- Area zenbakia: 19E1.
- Izena: Dow-Ría.
- Erabilera orokorra eta kalifikazioa: industrial.
- 23.799 m²-ko azalera.
- Sistema orokorren azalera: 6.920 m².
- Kostaldeei buruzko Legeak ukitutako eremua.
- Itsas-lehorreko jabari publikoaren azalera: 3.694,96 m².

2. Erabilera-araubidea

- Erabilera bereizgarria:
- 7. Industrial.
- Baimendutako erabilerak:
- 2. Komunikazioak, kategoria guztietan.
- 3. Azpiegiturak, kategoria guztietan.

6. Ejecución de las actuaciones

El correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a redactar podrá delimitar más de una Unidad de Ejecución, respetando los límites señalado en el artículo 144 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Independientemente de la posible división del Área en dos o más unidades de ejecución, las obras correspondientes al soterramiento del metro y el desvío del cauce del Gobel se deberán hacer en primer lugar (o de formar simultánea a las obras de urbanización) y de forma conjunta con el Área Dársena 1.

Artículo 8.1.26.b).—Ordenanza del Área de Dow-Ría

1. Datos generales del área

- Número de área: 19E1.
- Denominación: Dow-Ría.
- Uso global y calificación: industrial.
- Superficie del área 23.799 m².
- Superficie de sistemas generales: 6.920 m².
- Área afectada por la Ley de Costas.
- Superficie de dominio público marítimo-terrestre: 3.694,96 m².

2. Régimen de usos

- Uso característico:
- 7. Industrial.
- Usos autorizados:
- 2. Comunicaciones en todas sus categorías.
- 3. Infraestructuras en todas sus

- 4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.
- 6. Hirugarren sektorea, kategoria guztietan.
- 8. Espazio libreak, kategoria guztietan.

Merkataritza-erabilerak eta industria-jarduerarekin loturarik ez duten bulego-erabilerak guztizkoaren % 10 eta % 25 arte mugatzen dira, hurrenez hurren.

— Debebatutako erabilerak:

- 1. Lehen mailako jarduerak, kategoria guztietan.
- 5. Egoitzakoak, kategoria guztietan.
- 3. Haztapan erlatiboko koefizienteak
- 2.6. Beheko solairuko garajea: 0,00.
- 4. Ekipamendu pribatua: 0,91.
- 6.1. Bulegoak: 1,29.
- 6.2. Txikizkako merkataritza: 1,76.
- 6.3. Merkataritza kontzentratua: 1,30.
- 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria: 1,08.
- 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia: 1,08.
- Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria: 1,00.
- 7.1.4. Beste industria batzuk: 1,00.
- 7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia: 1,00.

4. Hirigintza-baldintzak

- Sabai-koefizientea: 0,500 m²/m².
- Aprobetxamendu mota: 0,551 m²/m².

5. Eraikuntzaren baldintzak

- Lurzati garbi eraikigarriaren gutxieneko lurzatia: 1.000 m².
- Gehieneko okupazioa: % 40.
- Eraikuntza-teilatu-hegalaren gehieneko

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

categorías.

- 4. Equipamientos en todas sus categorías.
- 6. Terciario en todas sus categorías.
- 8. Espacios libres en todas sus categorías.

Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta un 10% y un 25% del total, respectivamente.

— Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías.
- 5. Residencial en todas sus categorías.
- 3. Coeficientes de ponderación relativa
- 2.6. Garaje en planta baja: 0,00.
- 4. Equipamiento privado: 0,91.
- 6.1. Oficinas: 1,29.
- 6.2. Comercio por menor: 1,76.
- 6.3. Comercial concentrado: 1,30.
- 7.1.2. Industria compatible con vivienda: 1,08.
- 7.2. Almacén compatible con vivienda: 1,08.
- Industria no compatible con vivienda: 1,00.
- 7.1.4. Otras industrias: 1,00.
- 7.3. Almacén incompatible con vivienda: 1,00.

4. Condiciones urbanísticas

- Coeficiente de techo: 0,500 m²/m².
- Aprovechamiento tipo: 0,551 m²/m².

5. Condiciones de la edificación

- Parcela mínima de parcela neta edificable 1.000 m².
- Ocupación máxima: 40%.
- Altura máxima a alero de

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)

altuera: 12 metro.

— Salbuespen gisa baimentzen da, ekoizpen-baldintzek hala eskatzen badute, 15 metroko altuerara arte.

— Eraikinaren gehieneko altuera solairu kopuruan: 3.

— Mugakideetara eta bideetara bereiztea: altueraren 4 metro edo erdia, altuagoa bada.

— Eraikinen arteko bereizketa: 8 metro, edo altueren batura erdia, handiagoa bada.

edificación 12 metros.

— Se autoriza con carácter excepcional y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 metros de altura.

— Altura máxima de la edificación en número de plantas: 3.

— Separación a colindantes y viales: 4 metros o la mitad de la altura si esta fuera superior.

— Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si esta fuera superior.

6. Jarduketak gauzatzea

Hirigintza-kudeaketa Udalak mugatuko dituen egikaritze-unitateen bidez egingo da, onurak eta kargak behar bezala banatzeko.

6. Ejecución de las actuaciones

La gestión urbanística se desarrollará a través de Unidades de Ejecución que delimitará el Ayuntamiento con objeto de conseguir la adecuada equidistribución de beneficios y cargas.

7. Kostaldeei buruzko Legeari eragitea

Itsas-lehorreko jabari publikoaren erabilera Kostaldeei buruzko 22/1988 Legearen III. tituluan zehaztutakoaren arabera arautuko da.

7. Afección Ley de Costas

La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el título III de la Ley 22/1988 de Costas.

Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldeei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta eremu horretan baimendutako erabilerak kontuan hartu beharko dira, Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimenarekin, Kostaldeei buruzko Legearen Erregelamendua partzialki aldatzen duen 876/2014 Errege Dekretuaren 49. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 49 del Real Decreto 876/2014, que aprueba el Reglamento de la Ley de Costas.

Kostaldeei buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan ezarritako itsasorako igarobide-eta sarbide-zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da, bai eta eragin-eremurako 30. artikuluan adierazitako baldintzak betetzen direla ere.

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecido en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Kostaldee buruzko Legea indarrean sartzean jabari publikoko edo zortasuneko eremuan dauden obrak eta instalazioak Kostaldee buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean zehaztutakoaren arabera arautuko dira.

Saneamendu-sareko instalazioek Kostaldee buruzko Legearen 44.6 artikuluan eta horrekin bat datozenetan adierazitako baldintzak bete beharko dituzte.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

ANEXO II

MODIFICACION PGOU	DARSENA 1 (17A)
JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES	

Suelo Urbano No Consolidado / Finkatugabeko Hiri Lurra

Denominación	Izendapena	Superficie Azalera (m²)	edif. Total eraik. guztira (m²c)	edif. Residencial. eraik. (m²c)	edif. Comercial erabil. eraik. (m²c)	best
DARSENA 1-17A		73.872,89	110.775,00	105.000,00	5.775,00	
SISTEMAS GENERALES		30.623,87				
TOTAL		104.496,76				

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES
POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

		est.mínimos	Ordenación
art. 77.1 y 77.4 ley 2/2006 DECRETO 123/2012 ART. 5	entre el 0,4 y 2,3	0,4-2,3	CUMPLE
art. 78.1 ley 2/2006	5 m2/hab---1 hab/25m2c	SG 22.155,00	> 22.155,00
suelo alojamiento dotacional	1,5 por cada 100m2c	1.661,63	1.661,63

ESTANDARES MINIMOS DE DOTACIONES LOCALES

En cumplimiento del art.9 del Decreto 123/2012 de estandares urbanísticos y de la ley 2/2006 remite el art. 79.2 de la ley 2/2006.

		est.mínimos	Ordenación
5 m2s/25 m2c red de dotaciones locales	Dotaciones locales	22.155,00	> 22.155,00
15% sup. SLEL	SLEL	11.080,93	> 11.080,93
Aparcamiento 0,35 plazas/25m2c-privado	aparcamiento privado	1.470	1.470
Equipamiento privado 1m2s/25m2c	Equipamiento privado o SGEquip.	4.431	4.431

MODIFICACION PGOU DARSENA 2 (17B)
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES
Suelo Urbano No Consolidado / Finkatugabeko Hiri Lurra

Denominación	Izendapena	Superficie Azalera (m²)	edif. Total eraik. guztira (m²c)	edif. Residencial. eraik. (m²c)	edif. Comercial best erabil. eraik. (m²c)
DARSENA 2-17B		59.379,65	41.941,50	19.760,00	22.181,50
SISTEMAS GENERALES		84.829,85			
TOTAL		144.209,50			

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES
POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

		est.mínimos	Ordenación
art. 77.1 y 77.4 ley 2/2006 DECRETO 123/2012 ART. 5	entre el 0,4 y 2,3	0,4-2,3	CUMPLE
art. 78.1 ley 2/2006	5 m2/hab---1 hab/25m2c	SG 8.388,30	> 8.388,30
suelo alojamiento dotacional	1,5 por cada 100m2c	629,12	629,12

ESTANDARES MINIMOS DE DOTACIONES LOCALES

En cumplimiento del art.9 del Decreto 123/2012 de estandares urbanísticos y de la ley 2/2006 remite el art. 79.2 de la ley 2/2006.

		est.mínimos	Ordenación
5 m2s/25 m2c red de dotaciones locales	Dotaciones locales	8.388,30	> 8.388,30
15% sup. SLEL	SLEL	8.906,95	> 8.906,95
Aparcamiento 0,35 plazas/25m2c-privado	aparcamiento privado	277	277
Equipamiento privado 1m2s/25m2c	Equipamiento privado o SGEquip.	1.678	1.678



9. DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

Eremua

Egitura orokorra eta organikoa

_Indarreko arauak

Egitura orokorra eta organikoa

_Aldatuta

Lurzoruaren sailkapena

_Indarreko arauak

Lurzoruaren sailkapena

_Aldatuta

Sistema Orokorren Sarea

_Indarreko arauak

Sistema Orokorren Sarea

_Aldatuta

Erasan Sekotorialak

_Indarreko arauak

Erasan Sekotorialak

_Aldatuta

Hiri-diseinua. Erabilera xehatuak

_Indarreko arauak

Hiri-diseinua. Erabilera xehatuak

_Aldatuta

9. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Ámbito

Estructura General y Orgánica

_Vigente

Estructura General y Orgánica

_Modificado

Clasificación del suelo

_Vigente

Clasificación del suelo

_Modificado

Red de Sistemas Generales

_Vigente

Red de Sistemas Generales

_Modificado

Afecciones Sectoriales

_Vigente

Afecciones Sectoriales

_Modificado

Diseño urbano. Usos pormenorizados

_Vigente

Diseño urbano. Usos pormenorizados

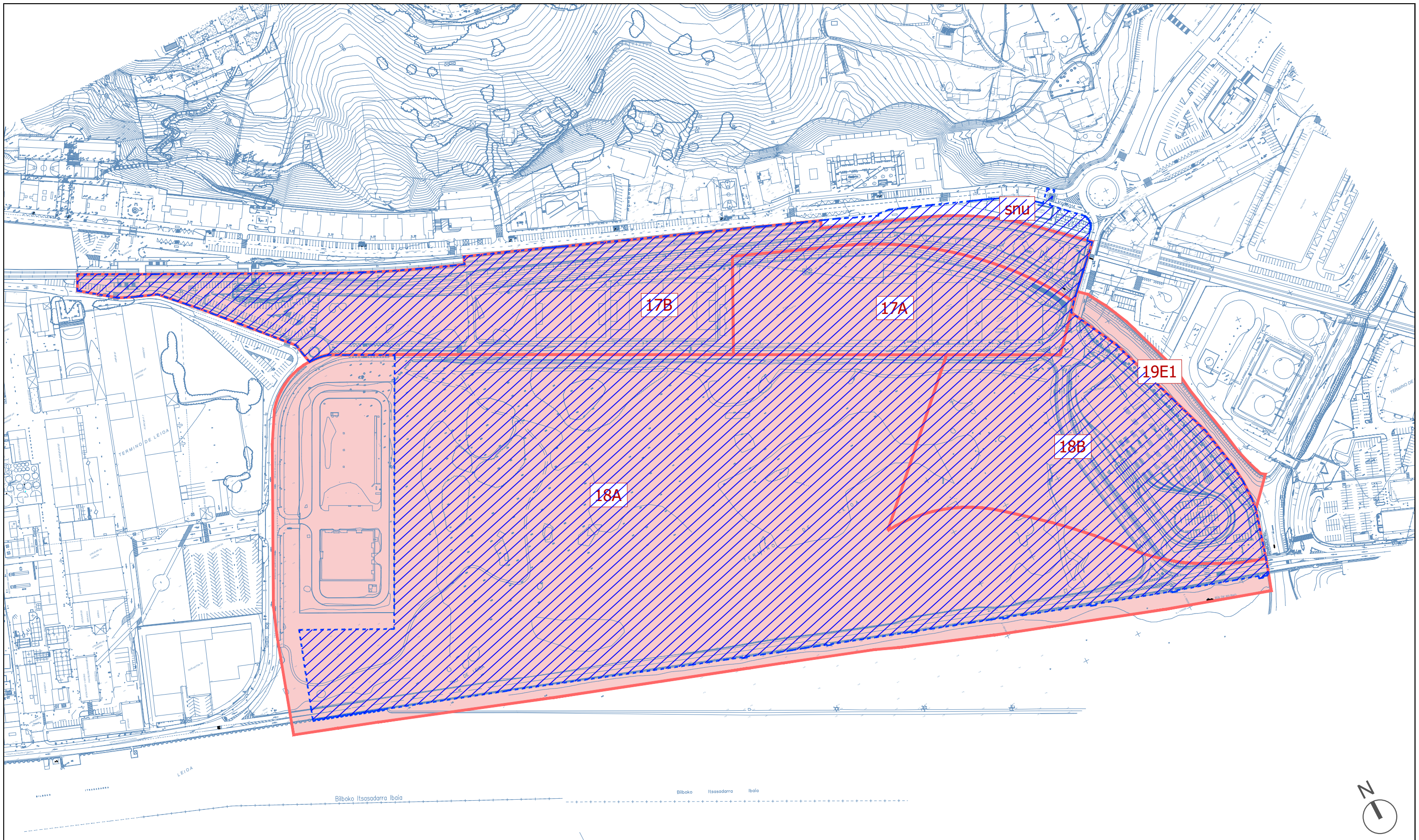
_Modificado

ZIRRIBORROA

Leioako HAPOaren aldaketa Lamiakoko Dartsena
(17A, 17B, 18A eta 18B eremuak)

BORRADOR

Modificación del PGOU de Leioa en el entorno de la
Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)



Leioa HAPO-ren aldaketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)

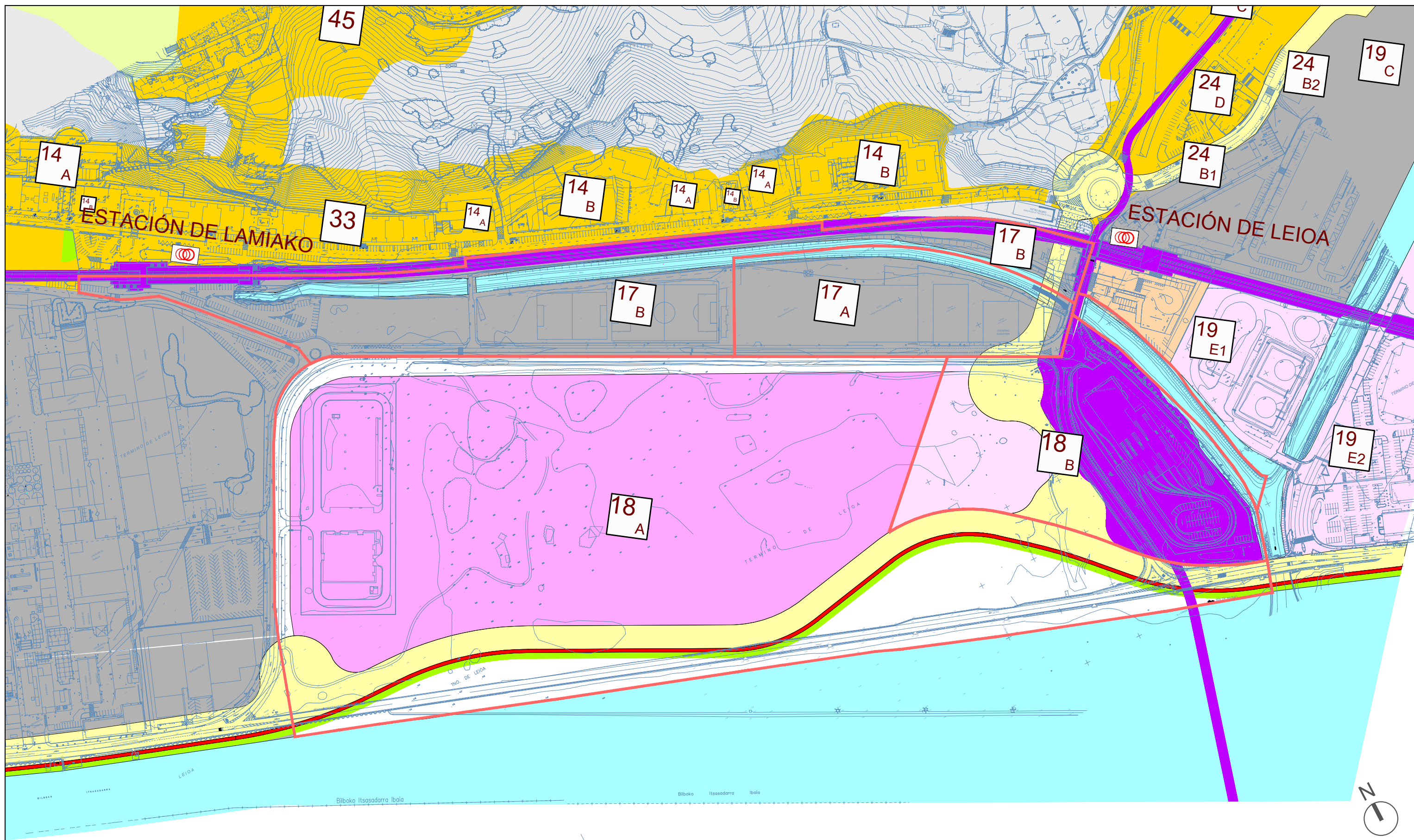


Eremuen muga, jadaneko Plan Orokorren arabera
Límite de las áreas según Planta General vigente



Aldaketa-eremuaren muga
Límite del ámbito de la modificación

planoren izenburua / plano de		Egungo egoera eta proposatutako gunea Estado Actual y ámbito propuesto	
LEIOAko UDALA	AYUNTAMIENTO de LEIOA	arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor	planoak / plano nº
		Informazio planua Plano de información	01
data / fecha MARZO 2022 MARTXOA	eskala / escala 1 / 3.000	arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.	ARQUITECTURA TANDEM



Leioa HAPO-ren aldeketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)



Eremuen muga, jadaneko Plan Orokorren arabera
Límite de las áreas según Planta General vigente

SISTEMA OROKORRAK / SISTEMAS GENERALES



Azpiegiturak
Infraestructuras



Komunikazioak
Comunicaciones



Erabilera publikoko espazio libreak
Espacios libres de uso público



Trenbidea
Ferroviario



Bidegorri
Bidegorri

ERABILERA OROKORRAK / USOS GLOBALES



Industrial - biltegiak
Industrial - almacenes



Ibai gunea
Zona fluvial

planoaren izenburua / plano de

Egitura orokorra eta organikoa_Indarreko arauak
Estructura general y orgánica_Normativa vigente



AYUNTAMIENTO
de LEIOA

arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor

Informazio planua
Plano de información

data / fecha
MARZO 2022 MARTXOA

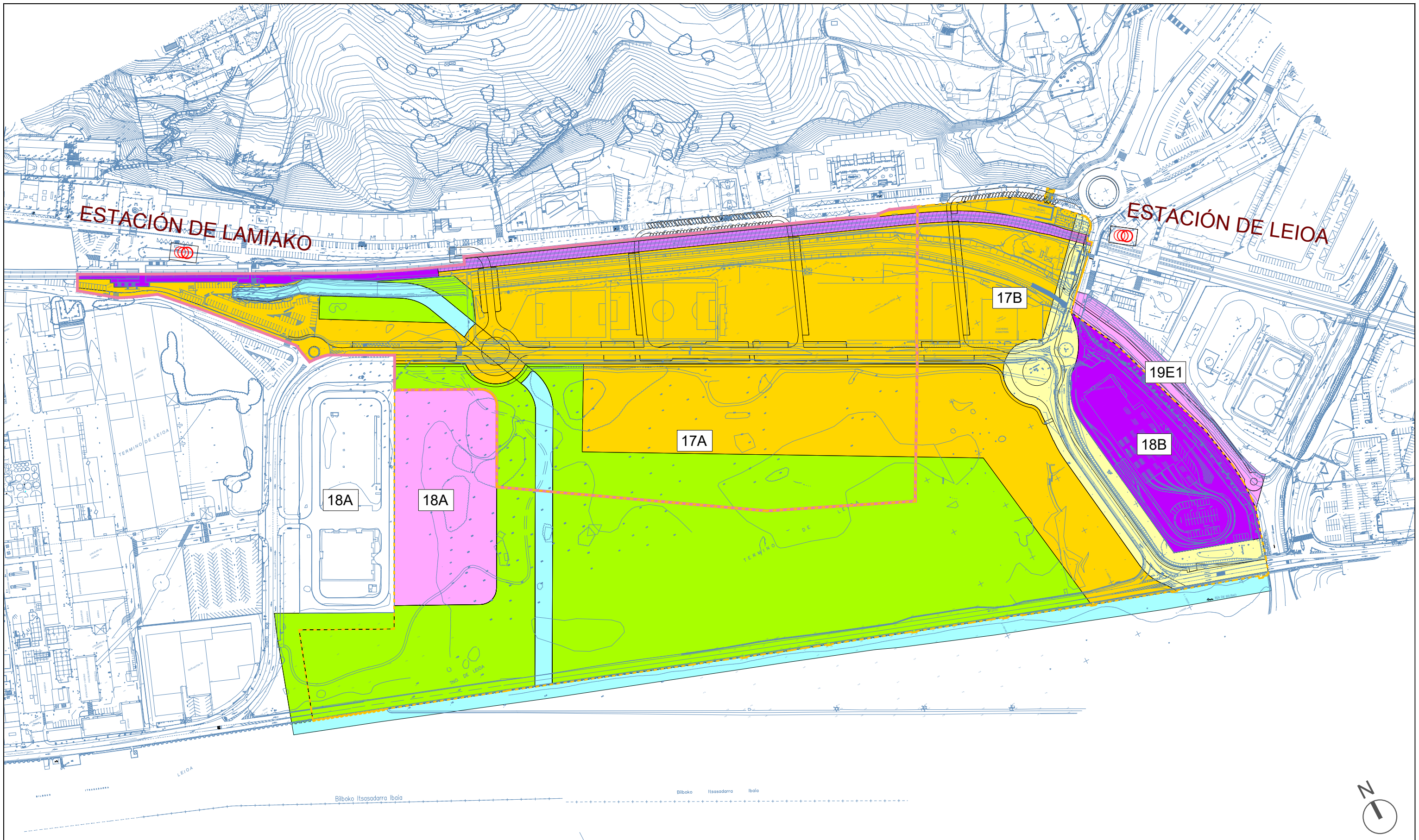
eskala / escala
1 / 3.000

arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor
Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.

planoa / plano nº

02

ARQUITECTURA
TANDEM



Leioa HAPO-ren aldaketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)

Area - Kai-barrena 1
Area - Darsena 1

Area - Kai-barrena 2
Area - Darsena 2

Azpiegiturak
Infraestructuras

Komunikazioak
Comunicaciones

Erabilera publikoko espazio libreak
Espacios libres de uso publico

Sestra gaineko trenbide-sistema
Sistema ferroviario sobre rasante

Sestra azpiko trenbide-sistema
Sistema ferroviario bajo rasante

Bizitegi erabilera
Uso residencial

Ibai gunea
Zona fluvial

planoaren izenburua / plano de

Egitura orokorra eta organikoa_Aldatuta
Estructura general y orgánica_Modificado

arquitekto proiektugilea / arquitecto redactor

planoak / plano nº

LEIOAko UDALA

AYUNTAMIENTO de LEIOA

Informazio planua
Plano de información

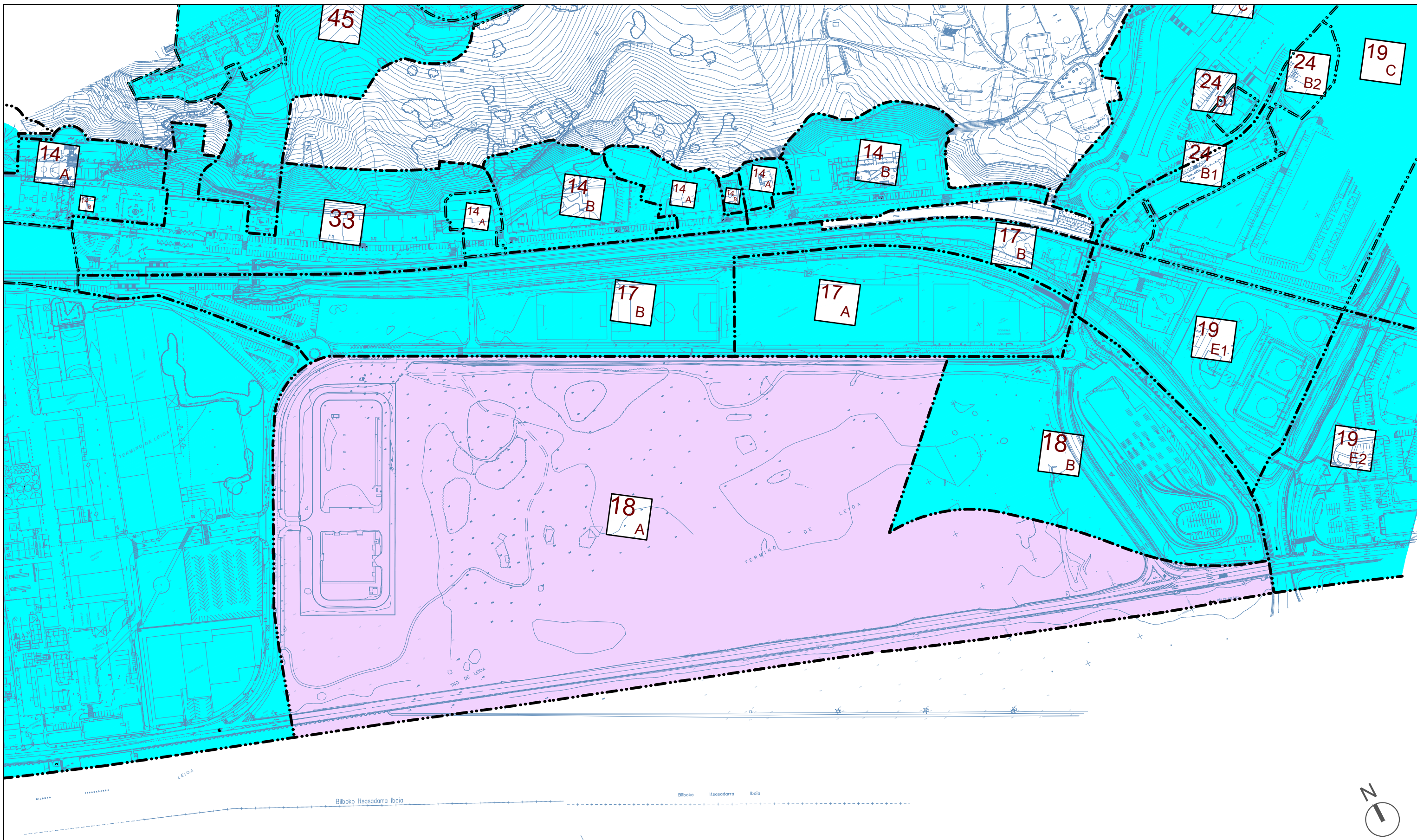
03

data / fecha
MARZO 2022 MARTXOA

eskala / escala
1 / 3.000

arquitekto proiektugilea / arquitecto redactor
Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.

ARQUITECTURA
TANDEM



Leioa HAPO-ren aldaketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)



Eremuen muga, jadaneko Plan Orokorren arabera
Límite de las áreas según Planta General vigente

17 A

Eremu zenkabia
Nº de área



Hiri-lurzorua
Suelo urbano



Programatu gabeko lurzoru urbanizagarria
Suelo urbanizable no programado



Lurzoru urbanizaezina
Suelo no urbanizable

planoaren izenburua / plano de

Lurzoruaren sailkapena_Indarreko arauak
Clasificación del suelo_Normativa vigente

LEIOAko
UDALA



AYUNTAMIENTO
de LEIOA

arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor

Informazio planua
Plano de información

planoak / plano nº

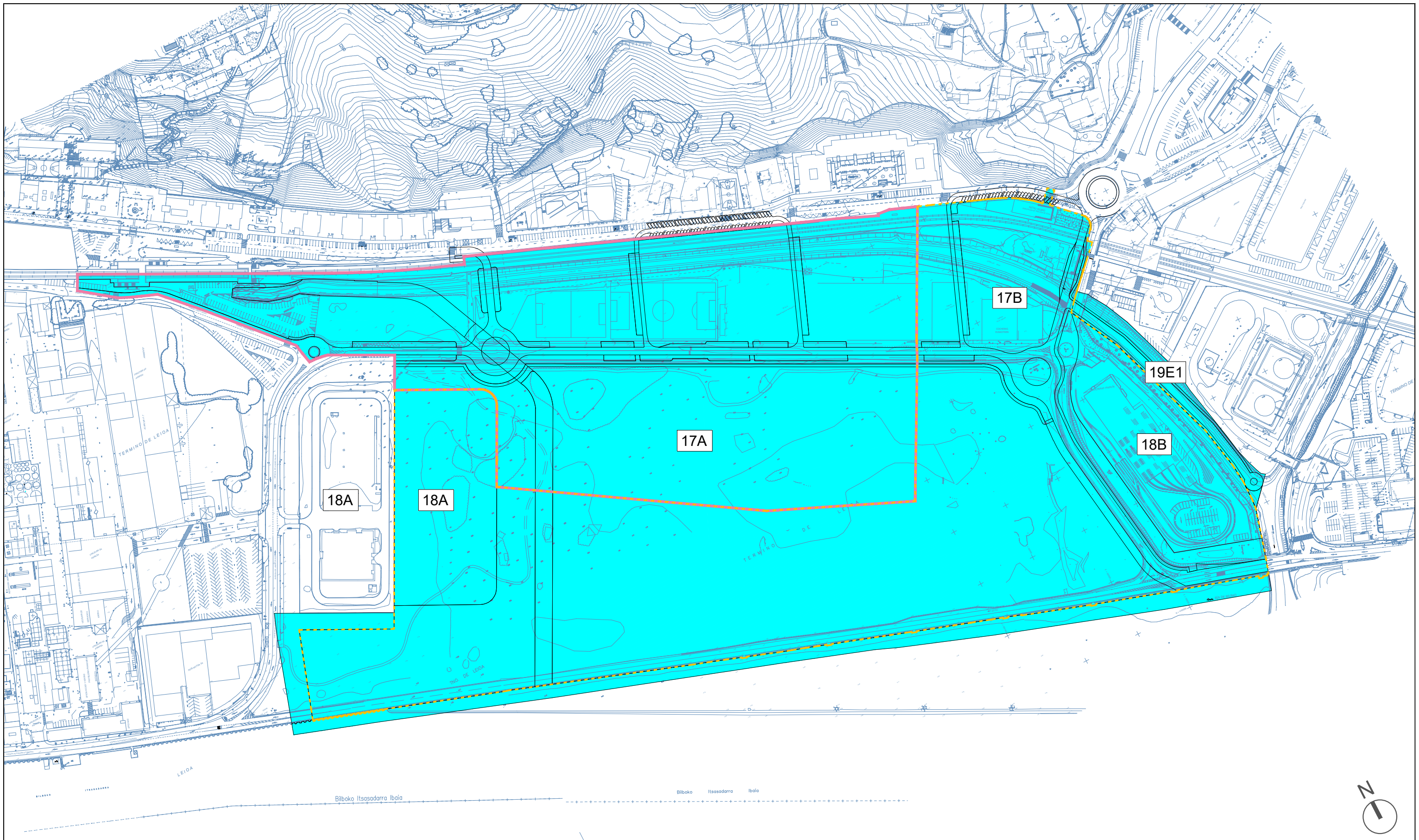
04

data / fecha
MARZO 2022 MARTXOA

eskala / escala
1 / 3.000

arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor
Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.

ARQUITECTURA
TANDEM



Leioa HAPO-ren aldaketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)

- Area - Kai-barrena 1
Area - Darsena 1
- Area - Kai-barrena 2
Area - Darsena 2
- Finkatugabeko hiri-lurzorua
Suelo urbano no consolidado

planoaren izenburua / plano de

Lurzorua-ren sailkapena_Aldatuta
Clasificación del suelo_Modificado

LEIOAko UDALA AYUNTAMIENTO de LEIOA

arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor

Informazio planua
Plano de información

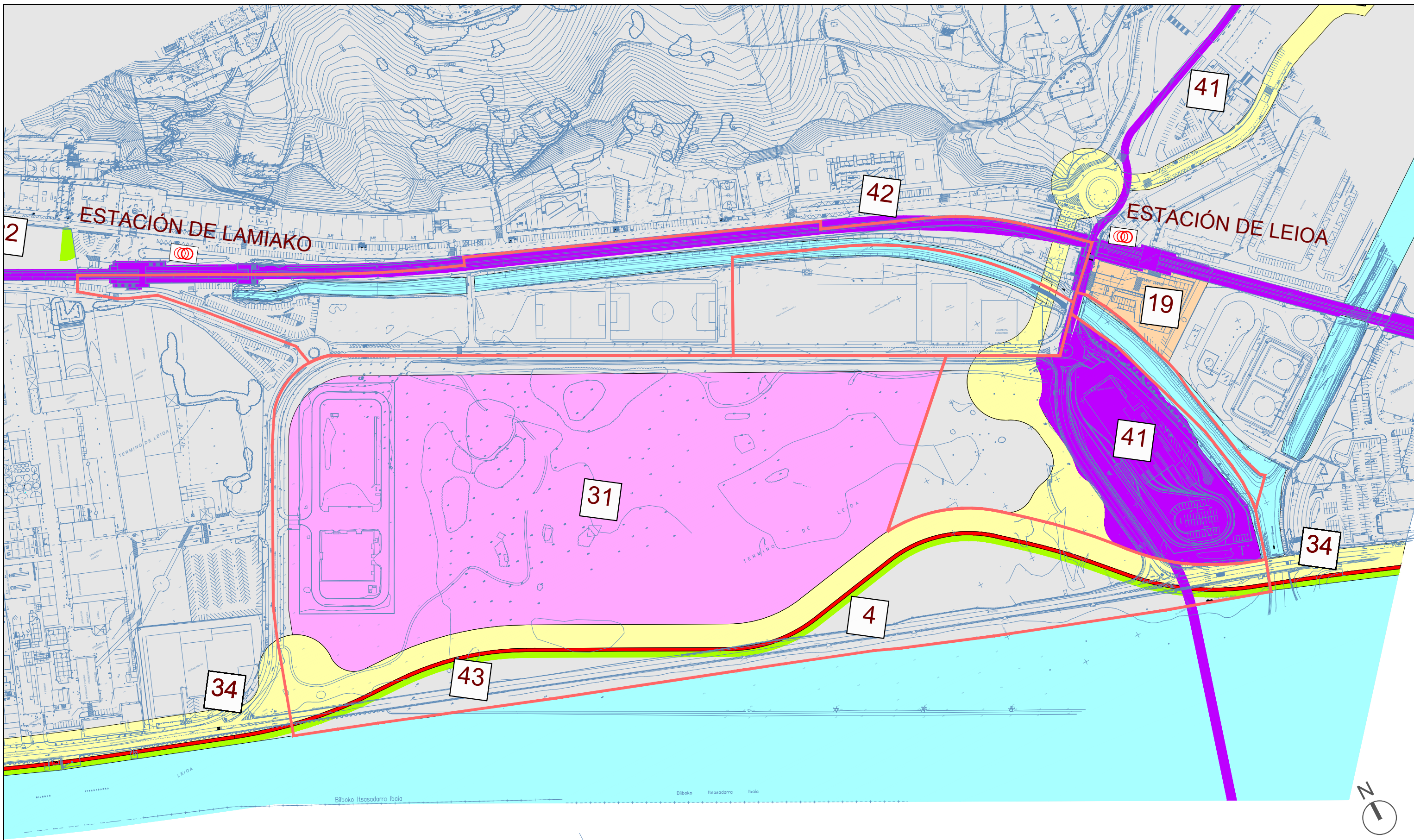
05

data / fecha MARZO 2022 MARTXOA

eskala / escala 1 / 3.000

arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.

ARQUITECTURA TANDEM



Leioa HAPO-ren aldaketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)



Eremuen muga, jadaneko Plan Orokorraren arabera
Límite de las áreas según Planta General vigente

SISTEMA OROKORRAK / SISTEMAS GENERALES



31 Instalazioak - Araztegia
Instalaciones - Depuradora



34 Bide sarea - Itsasadarreko bidea
Red viaria - Vial ría



4 Erabilera publikoko espazio libreak - Itsasadarreko bidea
Espacios libres de uso público - Paseo marítimo



42 Trenbidea - metroa
Ferroviario - metro



Bidegorri
Bidegorri



Ibai gunea
Zona fluvial

planoaren izenburua / plano de

Sistema orokorren sarea_Indarreko arauak
Red de sistemas generales_Normativa vigente

LEIOAko UDALA AYUNTAMIENTO de LEIOA

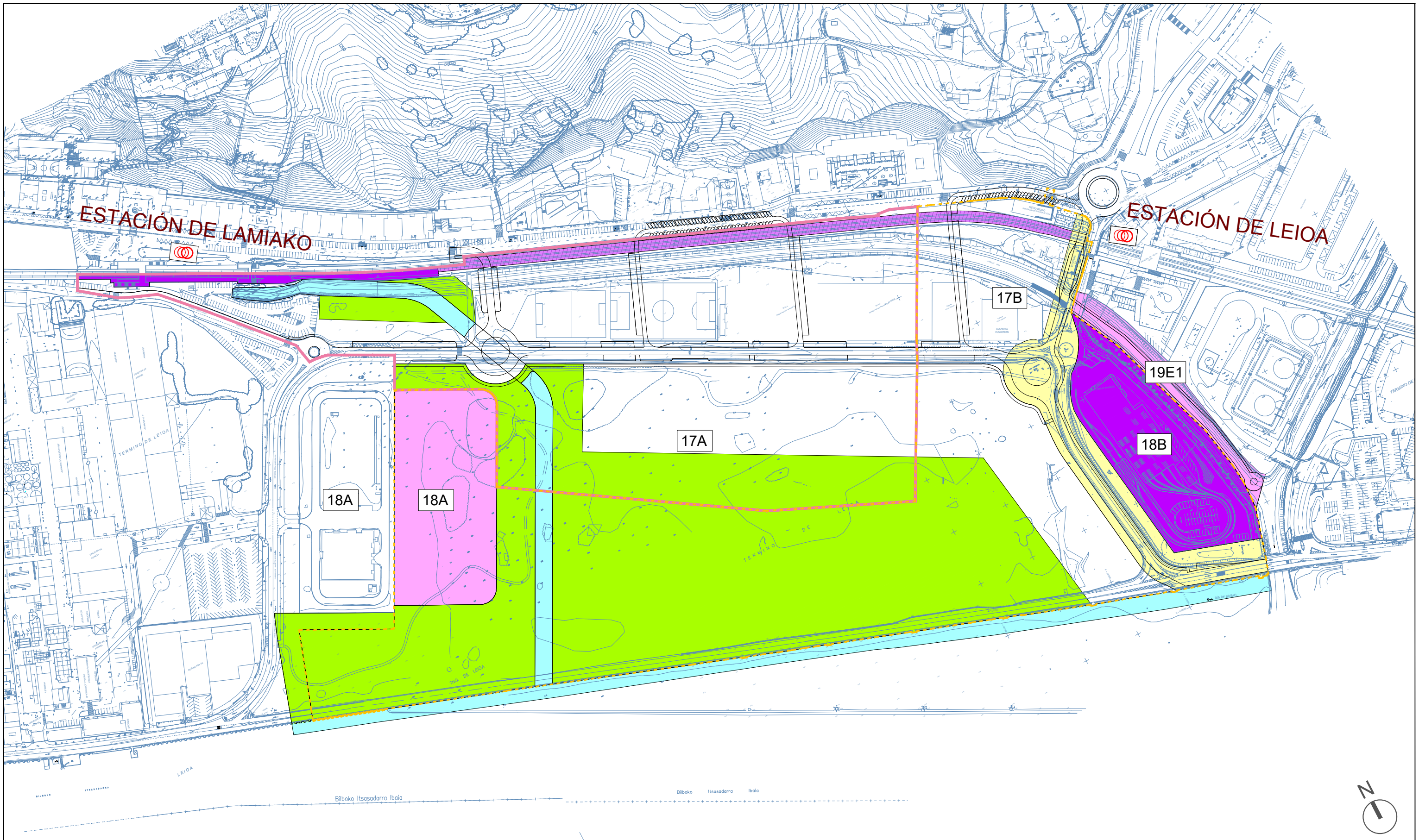
Informazio planua
Plano de información

06

ARQUITECTURA TÁNDEM

data / fecha MARZO 2022 MARTXOA eskala / escala 1 / 3.000

arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.



Leioa HAPO-ren aldaketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)

SISTEMA OROKORRAK / SISTEMAS GENERALES

	Area - Kai-barrena 1 Area - Darsena 1		Azpiegiturak Infraestructuras		Sestea gaineko trenbide-sistema Sistema ferroviario sobre rasante
	Area - Kai-barrena 2 Area - Darsena 2		Komunikazioak Comunicaciones		Sestea azpiko trenbide-sistema Sistema ferroviario bajo rasante
			Erabilera publikoko espazio libreak Espacios libres de uso publico		Ibai gunea Zona fluvial

planoaren izenburua / plano de

Sistema orokorren sarea_Aldatuta
Redes de sistemas generales_Modificado

LEIOAko UDALA
AYUNTAMIENTO de LEIOA

07

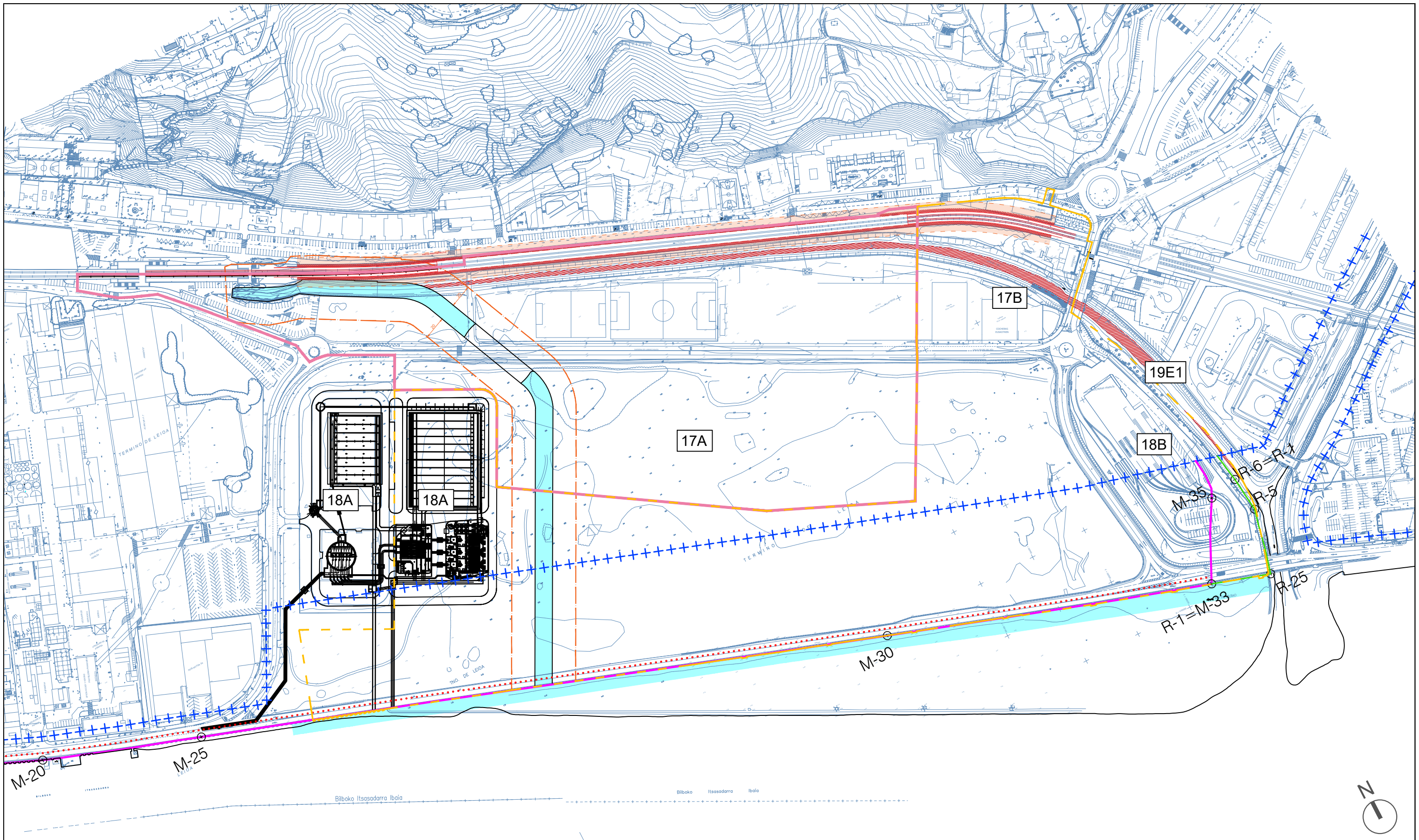
data / fecha
MARZO 2022 MARTXOA

eskala / escala
1 / 3.000

aritekto proiektugilea / arquitecto redactor
Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.

aritekto proiektugilea / arquitecto redactor
Informazio planua
Plano de información

planoak / planos nº



Leioa HAPO-ren aldaketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)

 Area - Kai-barrena 1 Area - Darsena 1	 Eraikintza gehieneko lerroa (20 m) Línea máxima de edificación (20 m)	 SO - Lurpeko trenbidea SG - Ferrovioario soterrado	 SERVIDUMBRE (8 m) DOMINIO PUBLICO (2 m)	 Ur lerroa Línea de agua	 I.I.p mugaketaren poligonal Poligonal del deslinde del d.p.m.t.
 Area - Kai-barrena 2 Area - Darsena 2	 Ibai trazadura berria Nuevo trazado fluvial		 DOMINIO PUBLICO (2 m) SERVIDUMBRE (8 m)	 Itsas-bazterreko lerroa Línea de ribera de mar	 Babes zortasunaren muga lerroa Línea de límite de servidumbre de protección
 Lurperatuko den ibai trazadura Trazado fluvial a sepultar				 Igarotzako zortasun-lerroa Línea de servidumbre de tránsito	

planoren izenburua / plano de

Erasan Sektorialak_Aldatuta
Afecciones Sectoriales_Modificado

arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor

Informazio planua
Plano de información

09

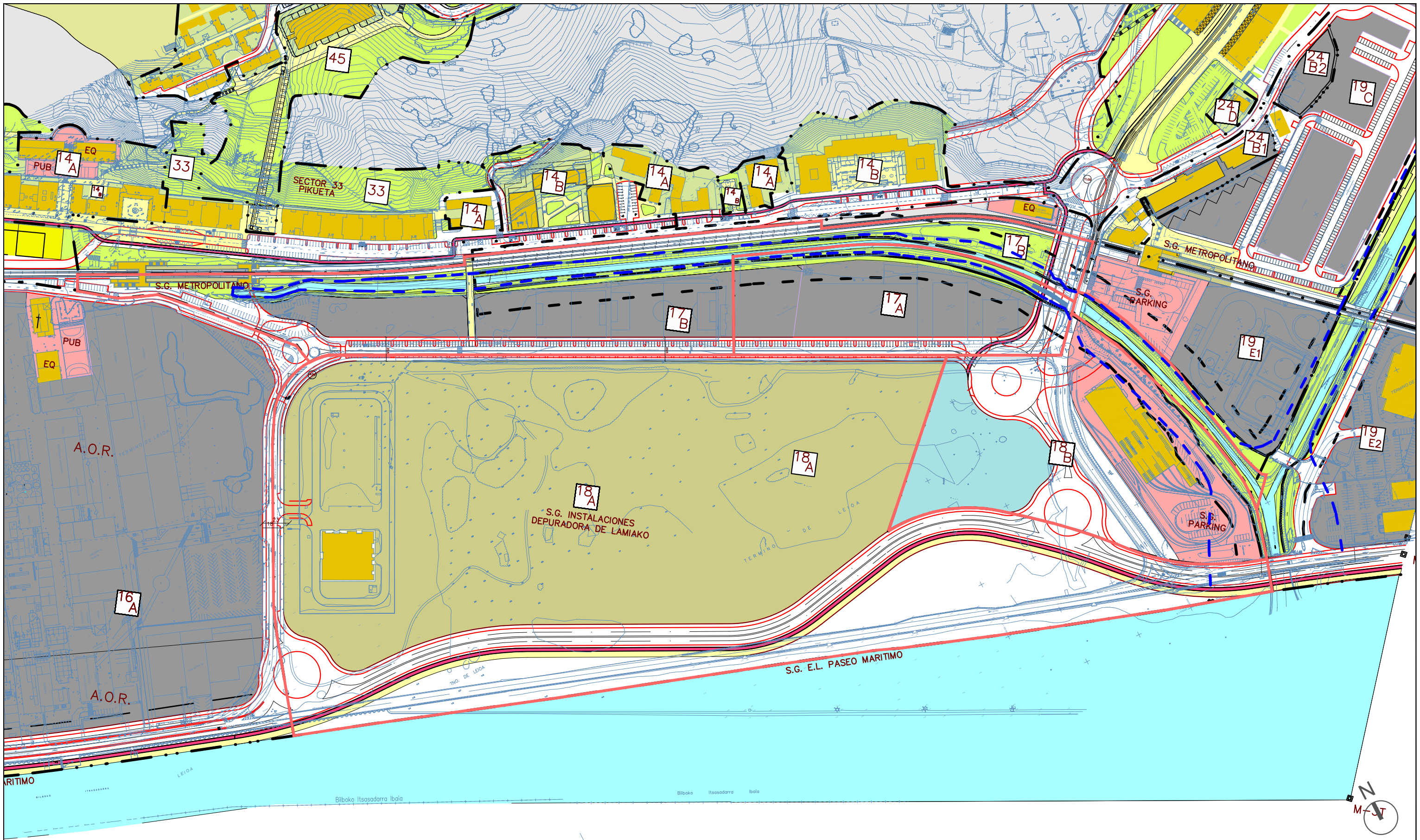
ARQUITECTURA
TANDEM

LEIOAko UDALA AYUNTAMIENTO de LEIOA

data / fecha MARZO 2022 MARTXOA

eskala / escala 1 / 3.000

arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.



Leioa HAPO-ren aldaketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)

Eremuen muga, jadaneko Plan Orokorren arabera Límite de las áreas según Planta General vigente	Industrialia - biltegiak Industrial - almacenes	Antolamenduren barruan dagoen eraikina Edificio existente dentro de ordenación	Ibaiek eta haien babes-eremua Ríos y su zona de protección
Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren muga Límite dominio público marítimo terrestre	Sistema orokorra - azpiegiturak Sistemas generales - infraestructuras	Bidegorri Bidegorri	Metropolitano Metropolitano
	Erabilera publikoko espazio libreak (berdeguneak eta oinezkoentzako eremuak) Espacios libres de uso público (zonas verdes y áreas peatonales)	Bide-sarea Viario	

planaren izenburua / plano de

Hiri-diseinu. Erabilera xehatuak_Indarreko arauak
Diseño urbano. Usos pormenorizados_Normativa vigente

LEIOAko UDALA AYUNTAMIENTO de LEIOA

arquiteto proiektugilea / arquitecto redactor

Informazio planua
Plano de información

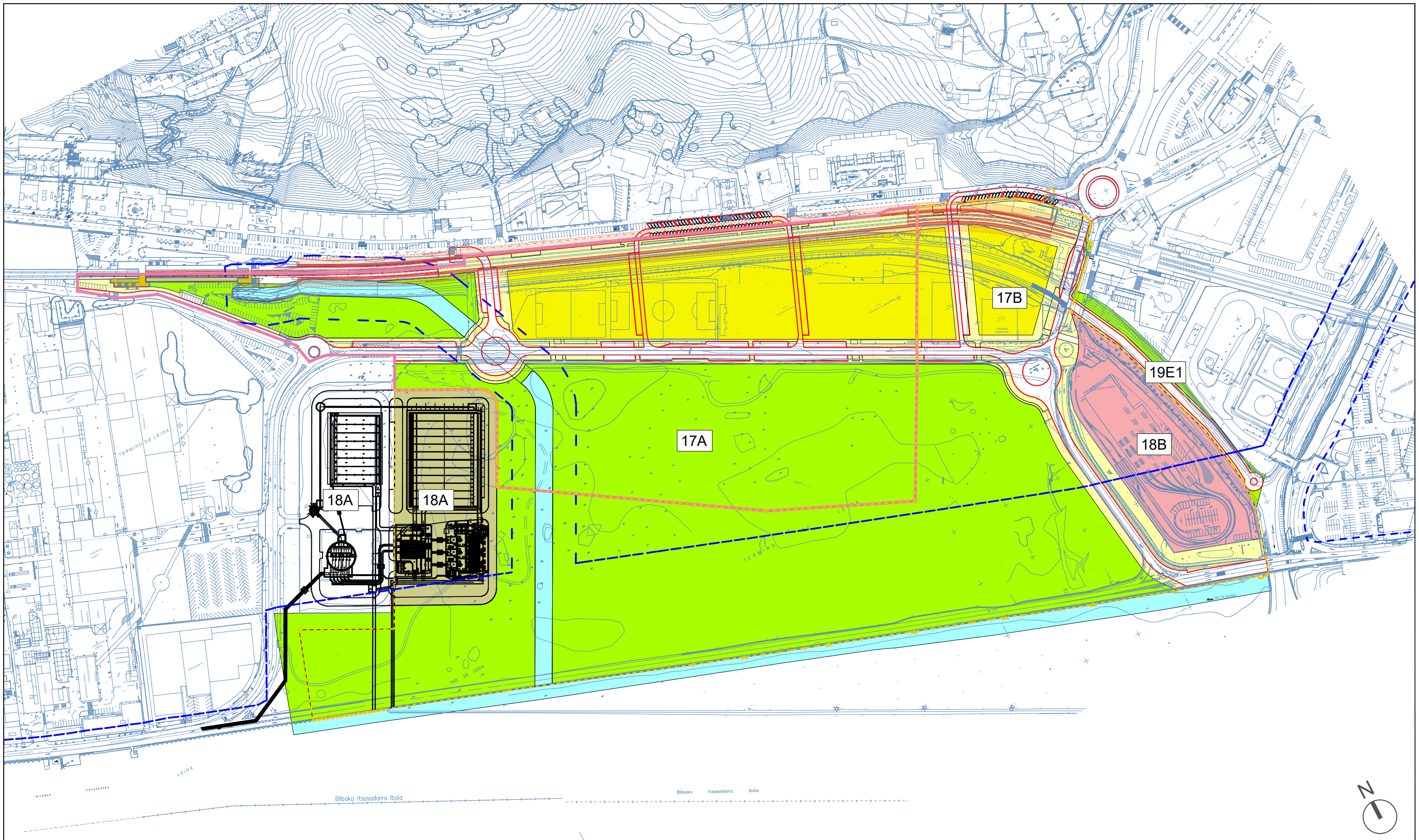
data / fecha MARZO 2022 MARTXOA

eskala / escala 1 / 3.000

arquiteto proiektugilea / arquitecto redactor Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.

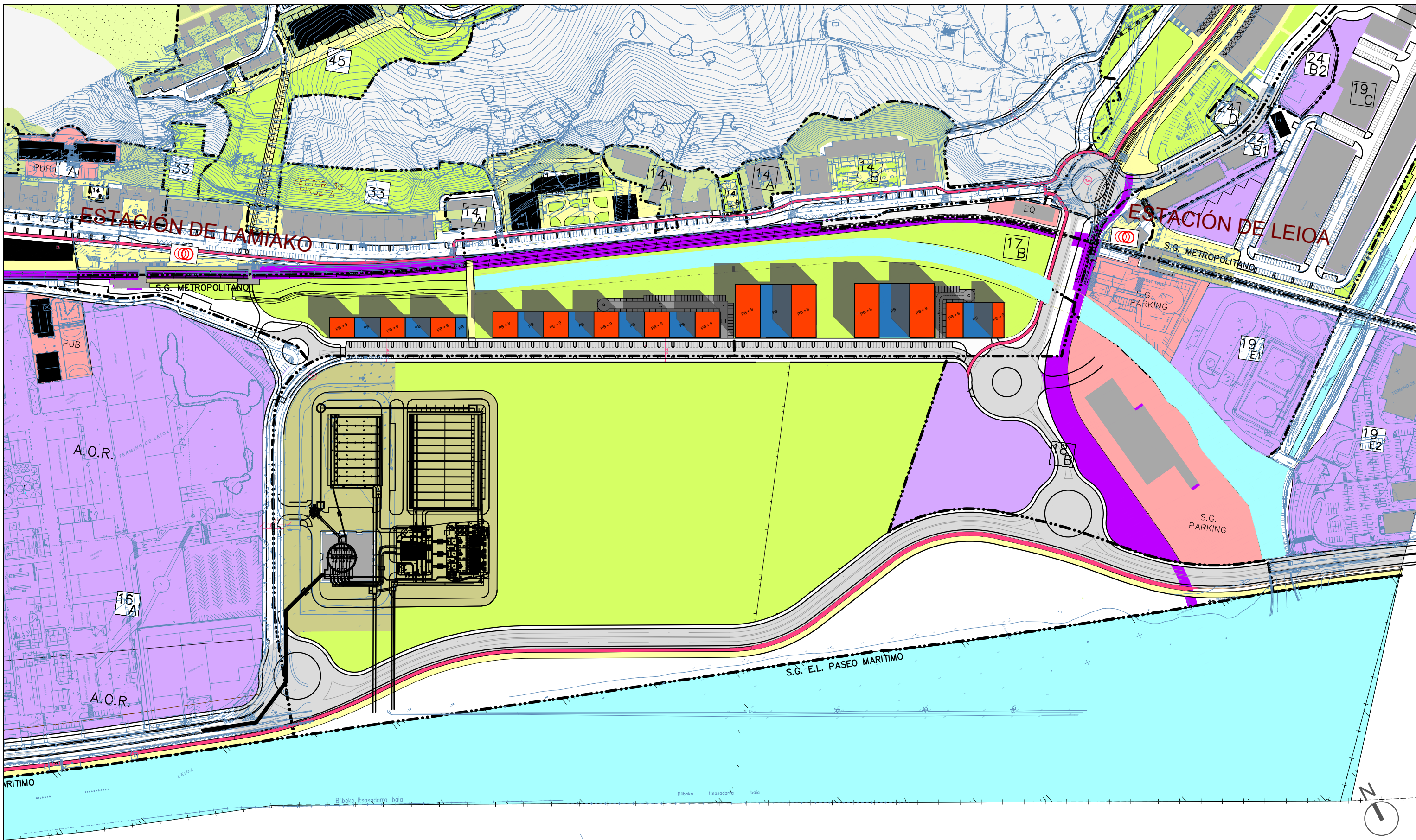
planoak / plano nº 10

ARQUITECTURA TANDEM



Leioa HAPO-ren aldaketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)

Area - Kai-barrena 1 Area - Darsena 1 Area - Kai-barrena 2 Area - Darsena 2 Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren muga Límite dominio público marítimo terrestre	Bizitegi lurzoru Suelo residencial Sistema orokorra - Trenbidea Sistemas generales - Ferroviario Sistema orokorra - azpiegiturak Sistemas generales - infraestructuras	SERVIDUMBRE (8 m) DOMINIO PÚBLICO (2 m) SERVIDUMBRE (8 m) DOMINIO PÚBLICO (2 m)	Erabilera publikoko espazio libreak (berdeguneak eta oinezkoentzako eremuak) Espacios libres de uso público (zonas verdes y áreas peatonales) Antolamenduaren barruan dagoen eraikina Edificio existente dentro de ordenación Metropolitano Metropolitano	Bide-sarea Viarío Ibaiek eta haien babes-eremua Ríos y su zona de protección	planoaren izenburua / plano de Hiri-diseinu. Erabilera xehatuak_Aldatuta Diseño urbano. Usos pormenorizados_Modificado LEIOAko UDALA AYUNTAMIENTO de LEIOA arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor Informazio planua Plano de información 11 data / fecha MARZO 2022 MARTXOA eskala / escala 1 / 3.000 arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P. ARQUITECTURA TÁNDEM
--	--	---	---	--	---



Leioa HAPO-ren aldaketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)

	Goiko solairuetako eraikuntza Edificación en plantas altas		Berdeguneak Zonas verdes		Bidegorri Bidegorri
	Beheko solairuetako eraikuntza Edificación en planta baja		Errepidea Vial		Ibaia Río
			Oinekoentzako bidea Vial peatonal		Trenbidea Ferroviario

LEIOAko UDALA

AYUNTAMIENTO de LEIOA

01 Proposamena

Propuesta 01

LEIOA

AYUNTAMIENTO de LEIOA

Hiri diseinu

Diseño urbano

OP.01

ARQUITECTURA TANDEM

data / fecha

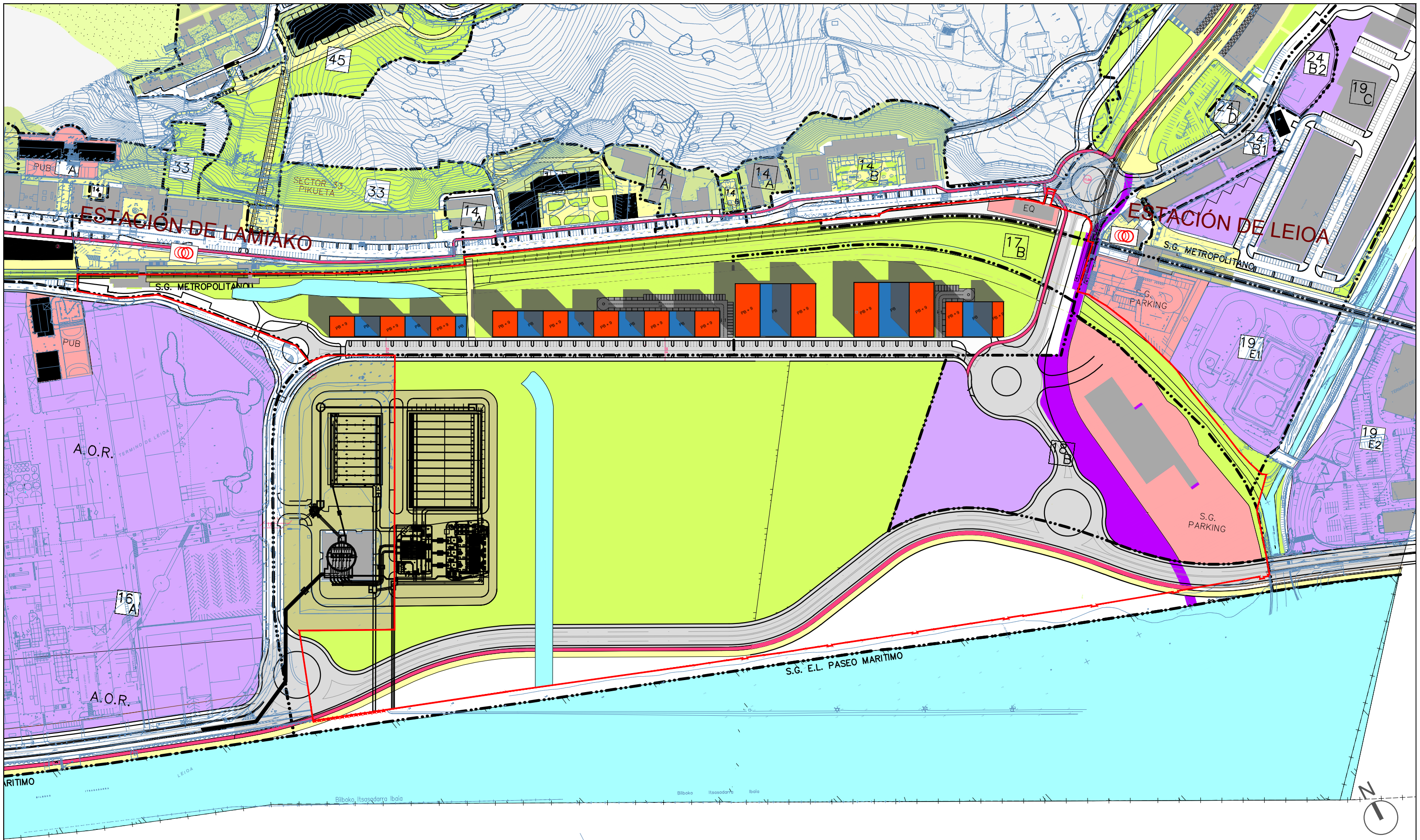
MARZO 2022 MARTXOA

eskala / escala

1 / 3.000

arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor

Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.



Leioa HAP0-ren aldeketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)

Goiko solairuetako eraikuntza Edificación en plantas altas	Berdegunek Zonas verdes	Bidegorri Bidegorri
Beheko solairuetako eraikuntza Edificación en planta baja	Errepidea Río	Ibaia Río
	Oinekoentzako bidea Vial peatonal	Trenbidea Ferroviario

02 Proposamena
Propuesta 02

Hiri diseinu
Diseño urbano

OP.02

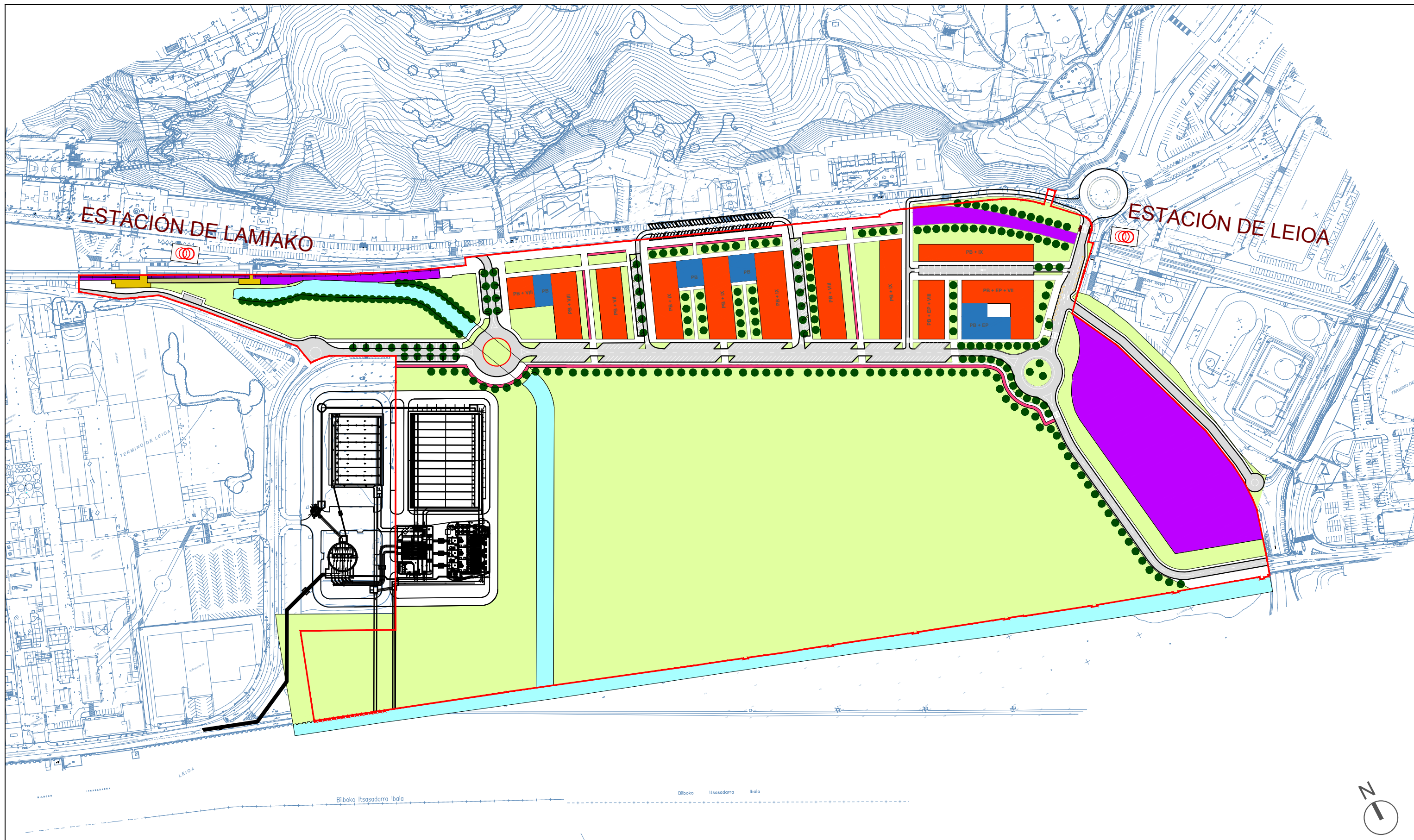
LEIOAko UDALA AYUNTAMIENTO de LEIOA

data / fecha MARZO 2022 MARTXOA

escala / escala 1 / 3.000

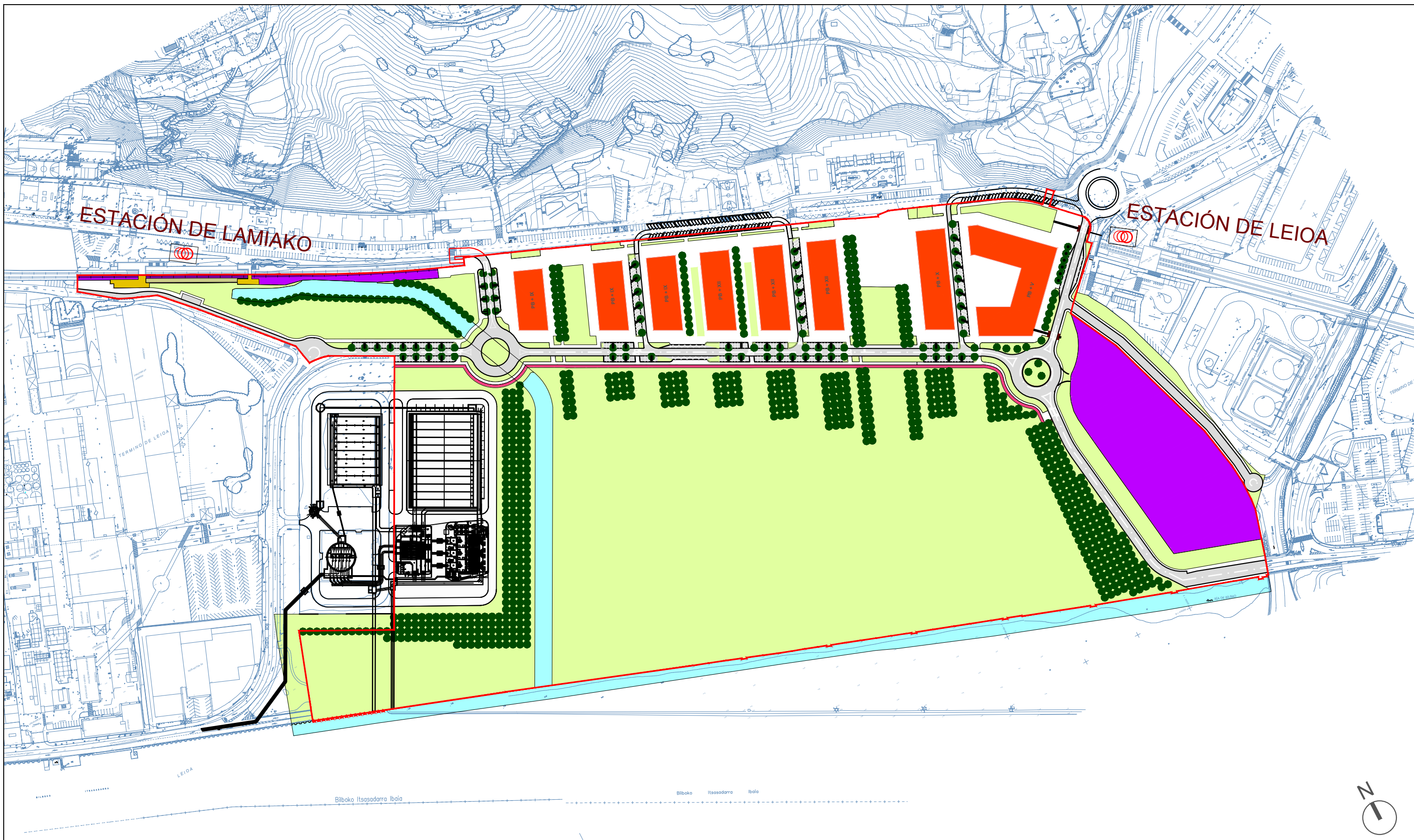
arquiteto proiektugilea / arquitecto redactor Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.

nota: lurpeko metroa Areetatik Leioaraino
nota: soterramiento de metro desde Las Arenas hasta Leioa



Leioa HAPO-ren aldaketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)

Aldaketa-eremuaren muga Límite del ámbito de la modificación Berdegunak Zonas verdes Bidegorri Bidegorri Goiko solairuetako eraikuntza Edificación en plantas altas Errepidea Vial Ibaia Río Beheko solairuetako eraikuntza Edificación en planta baja Oinekoentzako bidea Vial peatonal Trenbidea Ferroviario	03 Proposamena Propuesta 03 LEIOAko UDALA AYUNTAMIENTO de LEIOA Hiri diseinu Diseño urbano OP.03 data / fecha MARZO 2022 MARTXOA eskala / escala 1 / 3.000 arkitekto proiektugilea / arquitecto redactor Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P. ARQUITECTURA TANDEM
---	---



Leioa HAPO-ren aldaketa (Kai-barren eremua) / Modificación del PGOU de Leioa (Area Dársena)

	Aldaketa-eremuaren muga Límite del ámbito de la modificación		Berdeguniak Zonas verdes		Bidegorri Bidegorri
	Goiko solairuetako eraikuntza Edificación en plantas altas		Errepidea Vial		Ibaia Río
			Oinekoentzako bidea Vial peatonal		Trenbidea Ferroviario

planoaren izenburua / plano de

04 Proposamena
Propuesta 04

LEIOAko UDALA
AYUNTAMIENTO de LEIOA

aritekto proiektugilea / arquitecto redactor
Hiri diseinu
Diseño urbano

data / fecha
MARZO 2022 MARTXOA

eskala / escala
1 / 3.000

aritekto proiektugilea / arquitecto redactor
Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.

planoak / plano nº
OP.04

ARQUITECTURA
TANDEM