

LEIOAKO  
**HAPO**AREN  
ALDAKETA LAMIAKOKO  
DARTSENAREN INGURUAN  
**HAPO**

**MPGOU**

MODIFICACIÓN DEL  
**PGOU** DE LEIOA EN EL  
ENTORNO DE LA DÁRSENA  
DE LAMIAKO



# SARRERA

---

2020ko azaroaren 26ko Udalbatzaren erabakiaren bidez, **Lamiako eremuko hirigintza-eraldaketako prozesua osatzeko hitzarmena** onartzea erabaki zen, eta, hitzarmen horretan jasotako aurreikuspenak garatuz, Plan Orokorra aldatzeko proposamen bat aurkeztu da, bertan adierazitako helburuak lortze aldera:

- **Metroaren trenbideak lurperatzea**, Lamiakoko eta Leioako geltokien arteko tartean.
- Itsasadarraren ondoan **berdegune publiko handi bat sortzea**, Lamiakoko Dartsena izeneko eremuan.
- **Gobela ibaiaren bokale berri bat diseinatzea**, espazio berde publiko handi berrian lehengo padura-sistema lehengoratzen laguntzeko.
- Lamiakoko eremuaren hirigintza- eta ingurumen-berroneretzea osatzea

Urtarrilaren 31ko 332/22 Dekretuaren bidez, besteak beste, **Lamiakoko Dartsenaren inguruan (17A, 17B, 18A eta 18B eremuak) Leioako Plan Orokorra aldatzeko proposamena** izapidetzen hastea erabaki zen, bai eta proposamen horri buruzko Herritarren Partaidetzarako Programaren proposamena onartzea ere.

# 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**”, y, en desarrollo de las previsiones contenidas en ese Convenio, se ha presentado una propuesta de modificación del Plan General que permita alcanzar los objetivos en él señalado:

- El **soterramiento de las vías del Metro** en el tramo comprendido entre las estaciones de Lamiako y Leioa
- La **creación** junto a la Ría de **un gran espacio verde público**, en la zona conocida como Dársena de Lamiako.
- El diseño de una **nueva desembocadura del Rio 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

Mediante Decreto 332/22, de 31 de enero, se acordó, entre otros, el inicio de la tramitación de la propuesta de “**Modificación del Plan General de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)**”, así como aprobar la propuesta de Programa de Participación Ciudadana relativa a la mencionada propuesta de “Modificación del Plan General de Leioa en el entorno de la Dársena de Lamiako (Áreas 17A, 17B, 18A y 18B)”.

# ZERGATIK ALDATU HAPO? ¿POR QUÉ MODIFICAR EL PGOU?

---

Aurkezten den hirigintza-jarduketa hobetu egiten da interes publikoaren ikuspegitik:

- **Hiri-garapen berri bat** sortzea, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen (LAA) helburuekin bat datorrena.
- **Eremu degradatuen ingurumenberreskurapena:** Lamiakoko dartsena. Galdutako ekosistema berreskuratzen da eta udalerrian berdegune publikoen azalera handitzen da, bertako biztanleek erabiltzeko eta gozatzeko.
- **Etxebizitza babestuaren** bultzada handia.

La actuación urbanística que se presenta supone una mejora desde el punto de vista del interés público:

- Creación de un **nuevo desarrollo urbano**, alineado con los objetivos de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT).
- **Recuperación ambiental de zonas degradadas:** la Dársena de Lamiako. Se recupera un ecosistema perdido y se incrementa la superficie de zonas verdes públicas en el municipio, para el uso y disfrute de sus habitantes.
- Importante impulso de la **vivienda protegida**.

# ZERGATIK ALDATU HAPO? ¿POR QUÉ MODIFICAR EL PGOU?

---

Hirigintza-jarduketa honekin, administrazioak honako hauetarako aprobetxatu nahi du:

- **Trenbide-azpiegituraren azalera kentzea,**
- Lamiakoko dartsena izeneko lurzorua doan eskuratzea, itsasadarraren ondoan **berdegune publiko bat sortzeko.**
- **Hezegune zaharraren zati bat berreskuratzea,** Gobelako ibilgua bertara zuzenean ekarrita.

Con esta actuación urbanística, la administración quiere aprovechar para:

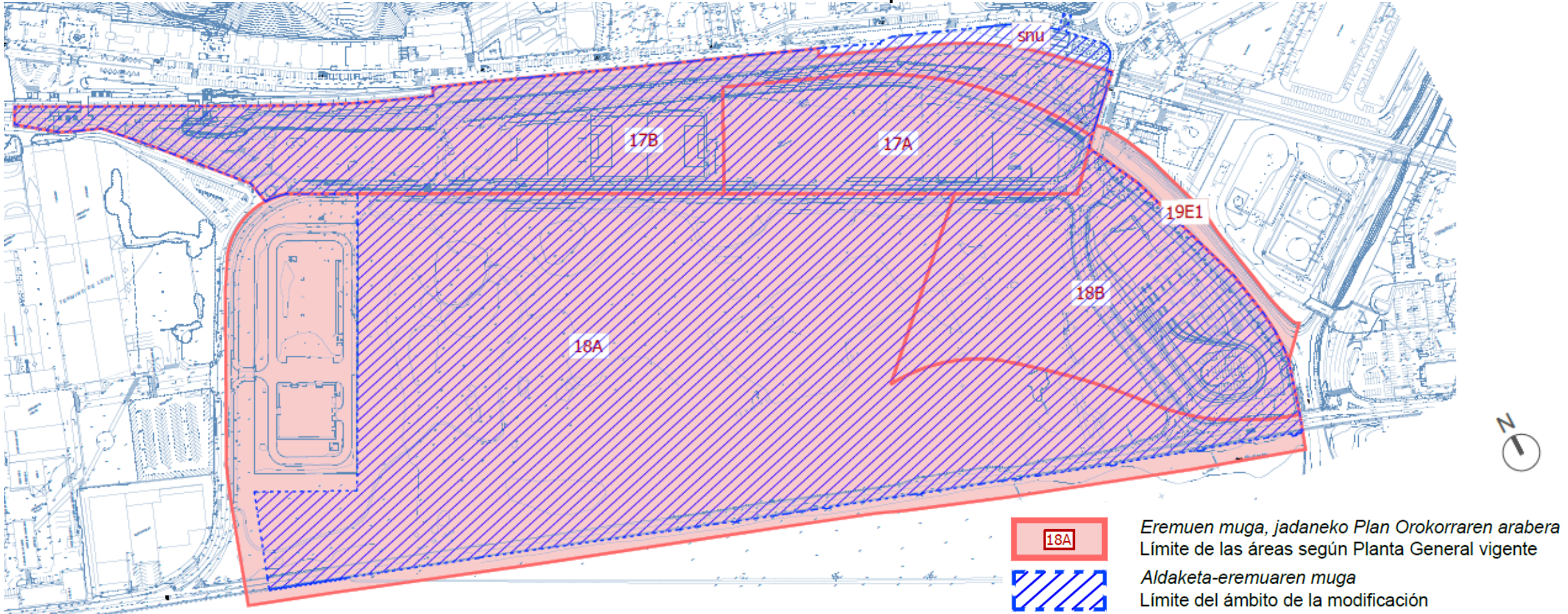
- **la eliminación de la superficie de infraestructura ferroviaria**
- la obtención gratuita del suelo conocido como Dársena de Lamiako para la **creación de un espacio verde público junto a la ría.**
- la **recuperación parcial del antiguo humedal,** con la aportación directa al mismo del cauce del Gobela.

# ESPARRUAREN KOKAPENA

## UBICACIÓN DE ÁMBITO

Eremuak Langileria kalea du mugakide iparraldean, Autonomia etorbidea eta itsasadarra hegoaldean, Felipe del Rio kalea mendebaldean eta Gobelas ibaia ekialdean.

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.



# EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL

**OZTOPO FISIKOA:** Bilboko metroaren trazadura lurrazaletik/  
**BARRERA FISICA:** Trazado de metro bilbao en superficie

Egoera txarrean dauden industria eta instalazioak  
industria e instalaciones en mal estado

**OZTOPO FISIKOA:** Gobela ibaiaren bokalaren egungo trazadura  
**BARRERA FISICA:** actual trazado de la desembocadura del río Gobela

Darsenaren ia abandonatutako egoera  
estado cuasi abandonado de la darsena



# HELBURUAK OBJETIVOS

01.



**METROAREN TRENBIDEAK LURPERATZEA**  
LAMIAKOKO ETA LEIOAKO GELTOKIEN ARTEKO ZATIAN

**SOTERRAMIENTO DE LAS VÍAS DEL METRO**  
ENTRE LAS ESTACIONES DE LAMIACO Y LEIOA



02.



**BIZITEGI-EREMU BERRIA**  
ETXEBIZITZA BABESTUAREN BULTZADA GARRANTZITSUA  
**NUEVA ZONA RESIDENCIAL**  
IMPORTANTE IMPULSO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

03.



**LAMIAKOKO HEZEGUNEA**  
BERRESKURATZEA  
GOBELA IBAIAREN BOKALE BERRIA

**RECUPERACIÓN DEL HUMEDAL DE**  
**LAMIACO**  
NUEVA DESEMBOCADURA DEL RIO GOBELA

**OINEZKOEN PASEALEKUA**  
HERRI ETA AISIALDIRAKO ONURAK

**PASEO PEATONAL**  
BENEFICIOS PÚBLICOS Y DE RECREO



04.





# HELBURUAK OBJETIVOS



## METROAREN TRENBIDEA LURPERATZEA SOTERRAMIENTO DE LA LÍNEA DE METRO



- Ingurumen-hobekuntza handia
- Benetako oztopo fisiko eta soziala baztertzea
- Tren-azpiegituraren azalera kentzea, bizilagunak birika berde/urdin handiarekin konektatu ahal izateko.

- Enorme mejora ambiental
- Desterrar una auténtica barrera física y social
- Eliminación de la superficie de infraestructura ferroviaria permitirá conectar a las vecinas y los vecinos con el gran pulmón verde/azul



EJEMPLO URDULIZ

# HELBURUAK OBJETIVOS



## LAMIAKOKO HEZEGUNEA BERRESKURATZEA RECUPERACIÓN DEL HUMEDAL DE LAMIAKO

- Paisaiaren Ekintza Planean, *“Gobela ibaiaren trazadura desbideratzea planteatzen da, dartsenan itsasoratu dadin, potentzialtasun ekologiko handiko padura-ibaiko giroa sortuz”*.

- Ingurumen- eta hirigintza-aukera berria:

- Ingurumenekoa, hezegunea berreskuratzeagatik

- Hirigintzakoa. Gobela ibaiaren desbideratzeak, metroa lurperatzearekin batera, auzoa bitan banatzen duten hesi fisikoak ezabatzen ditu.

- En el Plan de Acción del Paisaje (PAP) *“se plantea desviar el trazado del río Gobelas para que desemboque en la dársena, generando un ambiente marismeño-fluvial de gran potencialidad ecológica.*

- Nueva oportunidad ambiental y urbanística:

- Ambiental, por la recuperación del humedal

- Urbanística. La desviación del río Gobela, junto al soterramiento del metro, eliminan las barreras físicas que dividen en barrio en dos.



# HELBURUAK OBJETIVOS

## GUNE BERDE BERRIA ETA OINEZKOEN PASEALEKUA NUEVO ESPACIO VERDE Y PASEO PEATONAL



- Itsasadarraren ondoan berdegune publiko bat sortzea
- Ingurumena berreskuratzea
- Itsasadarretik eta ibai-ingurunetik gertu egotea; horrek aukera emango luke egun batean ezaugarritu zuen ibai-ekosistema zati batean birsortzeko.



- Creación de un espacio verde público junto a la ría
- Recuperación ambiental
- 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.

# HELBURUAK OBJETIVOS

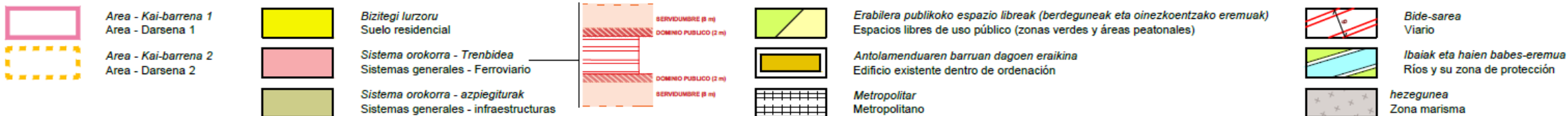
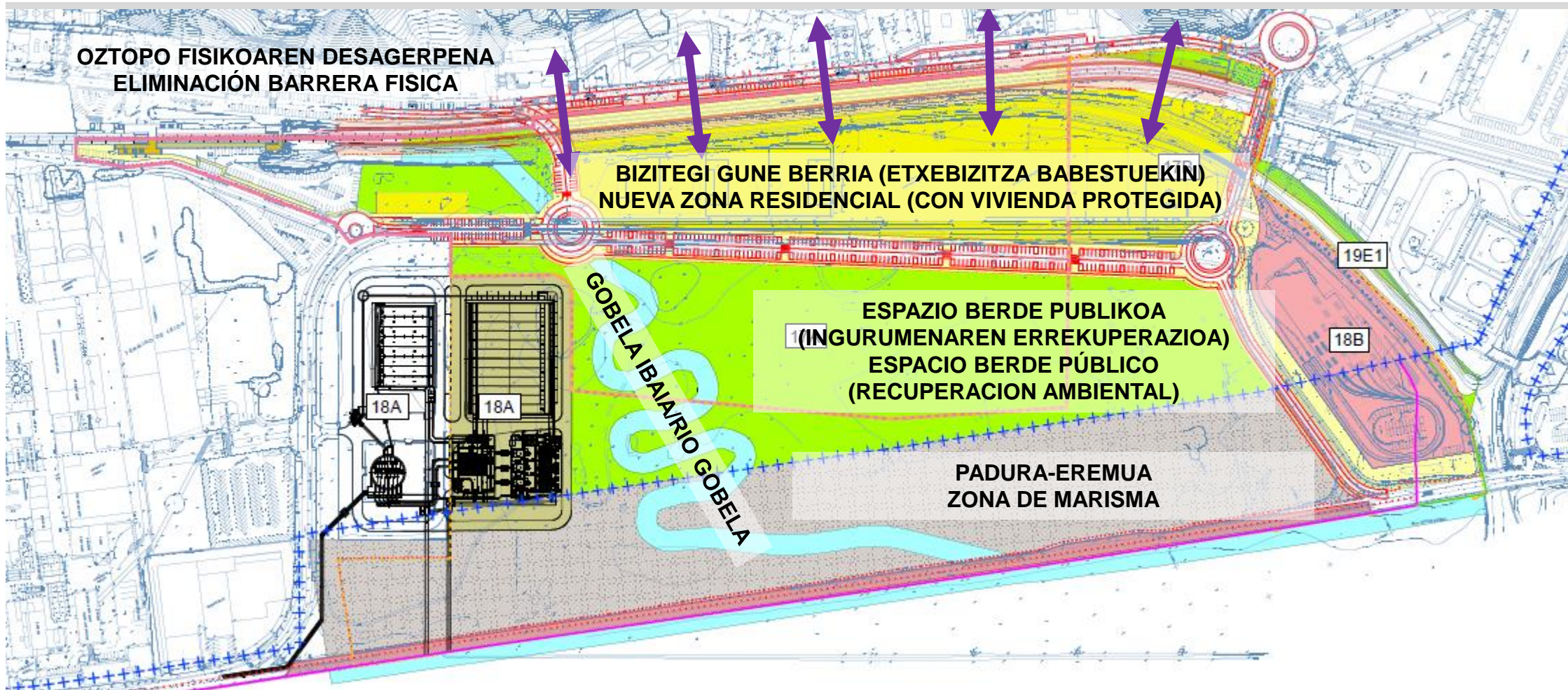


## NUEVA ZONA RESIDENCIAL BIZITEGI EREMU BERRIA



- Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (Iag) adierazitakoa betetzea: Hiri-berroneratzea, espazio urbanizatuen dentsifikazioa eta espazio zaharkituen, degradatuen edo gutxiegi erabilitakoen birziklapena, lurzoru-okupazio berrien alternatiba gisa, etxebizitzaren, jarduera ekonomikoaren eta zuzkiduren eskariari erantzuteko edo dauden desorekak konpontzeko.
- Dar cumplimiento a lo señalado en las Directrices de Ordenación del Territorio (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”

# ANTOLAMENDU OROKORRA ORDENACION GENERAL



# ONURAK BENEFICIOS

---

- EREMUEEN ETA AUZOEN ARTEKO **KONEXIOA ETA KONEKTIBITATEA** HOBETZEA. OZTOPO FISIKOAK KENTZEA (BILBOKO METROA ETA GOBELA IBAIA)
- **HIRIGINTZA-ONDORIOAK / HIRI-ESPAZIOAK SORTZEA UDALERRIKO DENTSIFIKAZIOA EZABATZEKO. ETXEBIZITZA**
- **BABESTUARI BULTZADA HANDIA EMATEA**
- ONURA PUBLIKOAK, INGURUMENENKOAK, SOZIALAK ETA AISIALDIKOAK/BERDEGUNEAK SORTZEA ETA EKOSISTEMAK BERRESKURATZEA
- MEJORA DE LA **CONEXIÓN Y CONECTIVIDAD** ENTRE ZONAS Y BARRIOS. ELIMINACION DE BARRERAS FISICAS (METRO BILBAO Y RIO GOBELA)
- **BENEFICIOS URBANÍSTICOS / CREACIÓN DE ESPACIOS URBANOS PARA ELIMINACIÓN DENSIFICACIÓN MUNICIPIO**
- **IMPORTANTE IMPULSO A LA VIVIENDA PROTEGIDA**
- **BENEFICIOS PÚBLICOS, MEDIOAMBIENTALES, SOCIALES Y DE RECREO / CREACIÓN DE ESPACIOS VERDES Y RECUPERACIÓN ECOSISTEMAS**

# ANTOLAMENDU OROKORRAREN DATUAK

## DATOS DE LA ORDENACION GENERAL

---

### 1. DARTSENA

#### Azalerak eta eraikigarritasunak:

Erabilera orokorra eta kalifikazioa: bizitegi-erabilera.

#### Eraikigarritasuna:

bizitegitarako, guztira: 105.000,00 m<sup>2</sup>

Bizitegi librea 63.000,00m<sup>2</sup>

Babes ofizialeko etxebizitzak 21.000,00 m<sup>2</sup>

Etxebizitza tasatuak 21.000,00 m<sup>2</sup>

Komertziala: 5.775,00 m<sup>2</sup>

#### Azalerak:

Eremuaren azalera: 104.496,76 m<sup>2</sup> (sg barne)

Sistema orokorren espazio libreen azalera: 23.884,99 m<sup>2</sup>.

Kostaldee buruzko Legeak eragindako eremua.

Itsas-lehorreko jabari publikoaren azalera:

18.979,25 m<sup>2</sup>

### DÁRSENA 1

#### Superficies y edificabilidades:

Uso global y calificación: Residencial.

#### Edificabilidad:

Residencial total: 105.000,00m<sup>2</sup>

Residencial Libre 63.000,00 m<sup>2</sup>

Residencial VPO 21.000,00 m<sup>2</sup>

Residencial VPT 21.000,00m<sup>2</sup>

Comercial 5.775,00 m<sup>2</sup>

#### Superficies:

Superficie del área: 104.496,76 m<sup>2</sup> (incluyendo SG)

Superficie de Sistemas Generales de espacios libres: 23.884,99 m<sup>2</sup>.

Área afectada por la Ley de Costas.

Superficie de dominio público marítimoterrestre:

18.979,25 m<sup>2</sup>.

# ANTOLAMENDU OROKORRAREN DATUAK

## DATOS DE LA ORDENACION GENERAL

---

### 2. DARTSENA

#### Azalerak eta eraikigarritasunak

Erabilera orokorra eta kalifikazioa: bizitegi-erabilera.

#### Eraikigarritasuna:

Bizitegitarako, guztira ... .. 19.760,00 m<sup>2</sup>

Egoitza librea: 11.856,00 m<sup>2</sup>

Babes ofizialeko etxebizitzak, 3.952,00 m<sup>2</sup>

Etxebizitza Tasatuak 3.952,00 m<sup>2</sup>

Merkataritza 22.181,50 m<sup>2</sup>

#### Azalerak:

Arearen azalera: 144.209,50 m<sup>2</sup> (sg barne)

Sistema orokorren espazio libreen azalera: 10.395,36 m<sup>2</sup>.

Kostaldee buruzko Legeak eragindako eremua.

Itsas-lehorreko jabari publikoaren azalera:

9.047,56 m<sup>2</sup>.

### DÁRSENA 2

#### Superficies y edificabilidades:

Uso global y calificación: Residencial.

#### Edificabilidad:

Residencial total.....19.760,00 m<sup>2</sup>

Residencial Libre 11.856,00 m<sup>2</sup>

Residencial VPO 3.952,00 m<sup>2</sup>

Residencial VPT 3.952,00 m<sup>2</sup>

Comercial 22.181,50 m<sup>2</sup>

#### Superficies:

Superficie del área: 144.209,50 m<sup>2</sup> (incluyendo SG)

Superficie de Sistemas Generales de espacios libres: 10.395,36 m<sup>2</sup>.

Área afectada por la Ley de Costas.

Superficie de dominio público marítimoterrestre:

60.752,37 m<sup>2</sup>.



# ANTOLAMENDU OROKORRAREN DATUAK

## DATOS DE LA ORDENACION GENERAL

---

### DARTSENA 1 + DARTSENA 2 Azalerak eta eraikigarritasunak:

Erabilera orokorra eta kalifikazioa: bizitegi-erabilera.

#### Eraikigarritasuna:

Bizitegitarako, guztira ... .. 124.760 m<sup>2</sup>

Egoitza librea: 74.856,00 m<sup>2</sup>

Babes ofizialeko etxebizitzak, 24.952 m<sup>2</sup>

Etxebizitza Tasatuak 24.952 m<sup>2</sup>

Merkataritza 27.956,50 m<sup>2</sup>

#### Azalerak:

Arearen azalera: 248.706,26 m<sup>2</sup> (sg barne)

Sistema orokorren espazio libreen azalera: 34.280,35 m<sup>2</sup>

Kostaldee buruzko Legeak eragindako eremua.

Itsas-lehorreko jabari publikoaren azalera:

79.731,62 m<sup>2</sup>.

### DARSENA 1 + DARSENA 2 Superficies y edificabilidades:

Uso global y calificación: Residencial.

#### Edificabilidad:

Residencial total.....124.760 m<sup>2</sup>

Residencial Libre 74.856,00 m<sup>2</sup>

Residencial VPO 24.952 m<sup>2</sup>

Residencial VPT 24.952 m<sup>2</sup>

Comercial 27.956,50 m<sup>2</sup>

#### Superficies:

Superficie del área: 248.706,26 m<sup>2</sup> (incluyendo SG)

Superficie de Sistemas Generales de espacios libres: 34.280,35 m<sup>2</sup>

Área afectada por la Ley de Costas.

Superficie de dominio público marítimoterrestre:

79.731,62 m<sup>2</sup>.

# ANTOLAKETA HAUTABIDEAK

## ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

---

Hirigintza-antolamenduari lotutako alternatibak (bolumen, lurzoru-okupazio eta solairu-kopuru desberdinekin egindako azterketa):

- **1. AUKERA:** Oinplano angeluzuzeneko eraikinak + dorreak. Iparralde-hegoalde ardatzeko espazioak sortzea.
- **2. AUKERA:** Altueran banatutako eraikigarritasuna eta lurzoruaren desokupazioa.
- **3. AUKERA:** Ikusmenaren iragazkortasuna eta iragazkortasun funtzionala, ikusizko inpaktu handiak saihestuz eta espazio libreak sortuz.

Alternativas en relación a la ordenación urbanística (Análisis con distintos volúmenes, ocupaciones de suelo y número de plantas) :



- **ALTERNATIVA 1:** Edificios de planta rectangular + torres. Creación de espacios Eje norte-sur
- **ALTERNATIVA 2:** Edificabilidad distribuida en altura y desocupación de suelo.
- **ALTERNATIVA 3:** Permeabilidad visual y funcional evitando fuertes impactos visuales y creación de espacios libres.

# 1.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 1º




## Ambito

-  Dársena 01
-  Dársena 02

## Uso Residencial

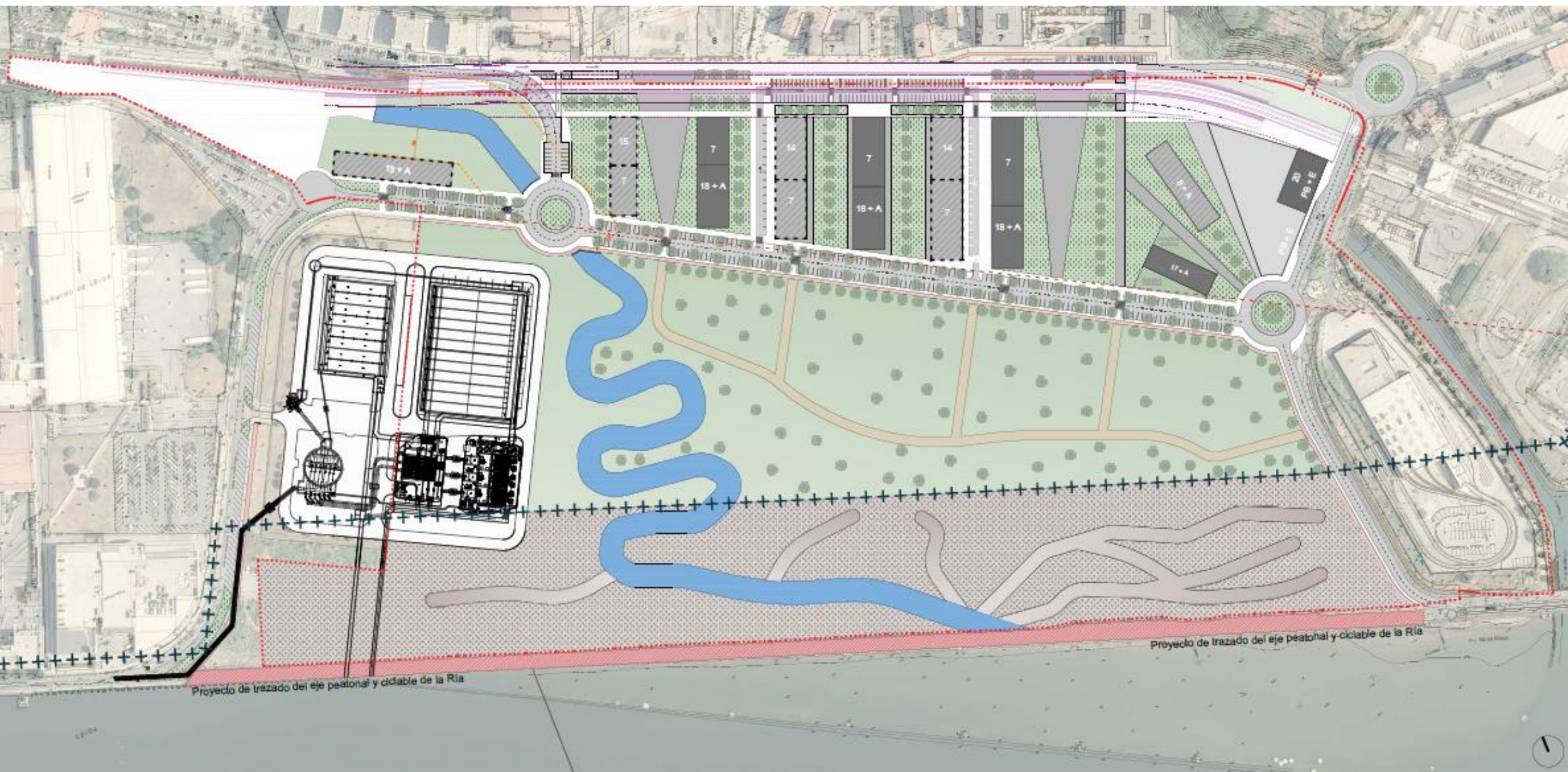
-  Viviendas LIBRES
-  Viviendas de PROTECCION (VPO y VPT)

## Uso Terciario

-  Edificio comercial
-  Plantas bajas comerciales
-  Edificio AXA

## Servidumbres de Protección

-  Zonas húmedas
-  Río
-  Soterramiento metro



Proyecto de trazado del eje peatonal y ciclable de la Ría

Proyecto de trazado del eje peatonal y ciclable de la Ría



# 1.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 1º

## Ambito



Dársena 01

Dársena 02

## Uso Residencial



Viviendas LIBRES

Viviendas de PROTECCION (VPO y VPT)

## Uso Terciario



Edificio comercial

Plantas bajas comerciales

Edificio AXA

## Servidumbres de Protección



Zonas humedas

Río

Soterramiento metro

- **Oinplano angeluzuzeneko eraikinen eta dorreen konbinazioa** (muturretan). Iparralde-hegoalde ardatzeko konfigurazioa.
- **Igarobideak** sortzea, Langileria kaleko etxebizitzak eta dartsenako espazio publiko berria lotzeko.
- **Bi espazio publiko handi**, Langileria kalean dauden plazen aurrean kokatuak.
- 7 solairuko eta 19 solairuko 3 dorreko eraikinak.
- **Komertziala eta ekipamenduzkoa**: Leioako metro-geltokiaren ondoan, azalera bidez (beheko solairuak eta solairuen artekoak) eta 20 solairuko dorre bidez.
- Combinación de **edificios de planta rectangular + torres** (en extremos). Configuración en eje nortesur.
- Creación de **zonas de paso** que unirían las viviendas existentes de la calle Langileria con el nuevo espacio público de la Dársena.
- **Dos espacios públicos de grandes dimensiones**, situados frente a las plazas existentes en la calle Langileria.
- Edificios de 7 plantas y en 3 torres de 19 plantas.
- **Comercial y equipamental**: junto a la estación de metro de Leioa, mediante superficie (plantas bajas y entre plantas) y torre de 20 plantas.

# 1.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 1º



# 1.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 1º



# 1.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 1º



# 1.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 1º





# 2.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 2º

## Ambito



Dársena 01

Dársena 02

## Uso Residencial



Viviendas LIBRES

Viviendas de PROTECCION (VPO y VPT)

## Uso Terciario



Edificio comercial

Plantas bajas comerciales

Edificio AXA

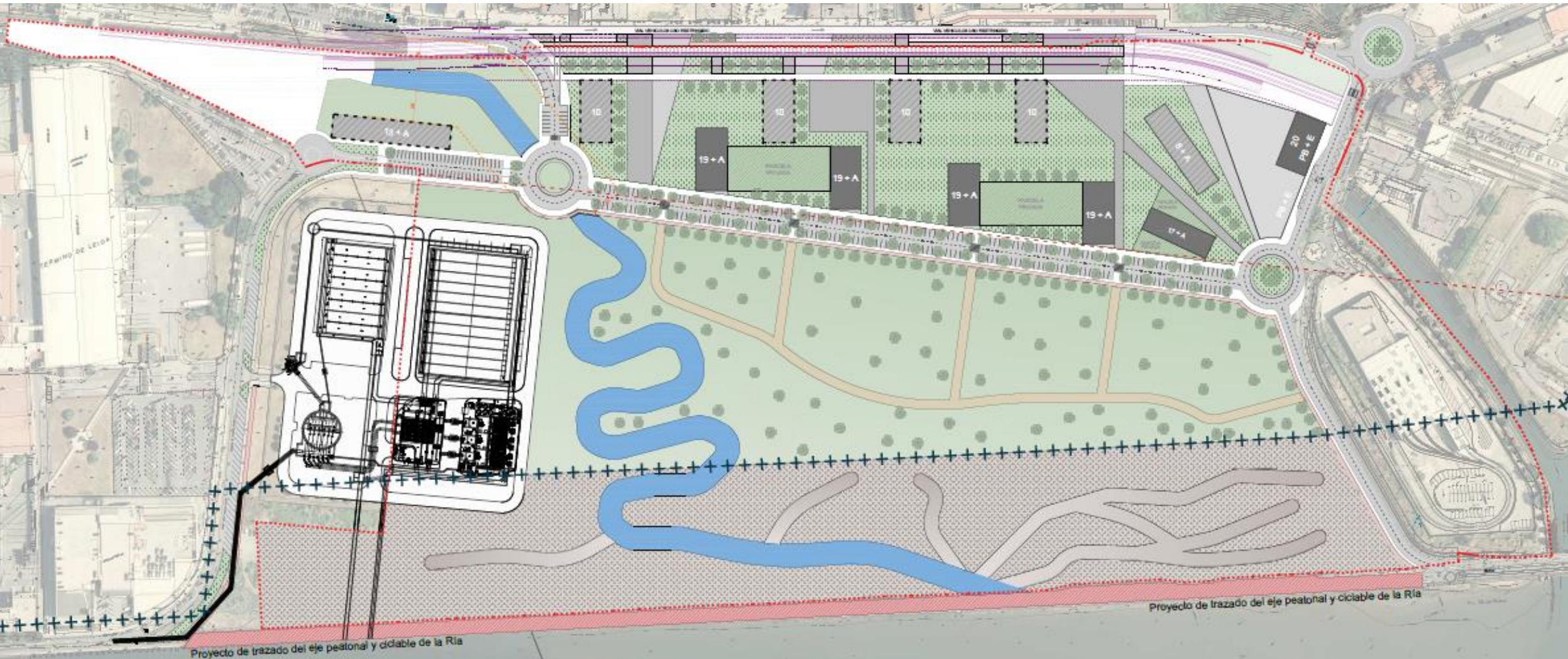
## Servidumbres de Protección



Zonas húmedas

Río

Soterramiento metro



# 2.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 2º

## Ambito



Dársena 01  
Dársena 02

## Uso Residencial



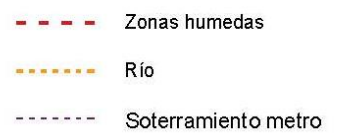
Viviendas LIBRES  
Viviendas de PROTECCION (VPO y VPT)

## Uso Terciario



Edificio comercial  
Plantas bajas comerciales  
Edificio AXA

## Servidumbres de Protección



Zonas húmedas  
Río  
Soterramiento metro

- **Dorreak** (20 solairu) + **blokeak** (10 solairu) konbinatzea.

- **Oinplanoan okupatu gabeko azalera handi bat** sortzea. Altueran kokatutako eraikigarritasunak (dorreak) lurzorua desokupatzea ahalbidetzen du, espazio libre asko, oinezkoentzako pasealekuak, plazak eta berdeguneak sortuz, eta Langileria kalean dauden etxebizitzak estaltzea saihestuz.

- **Altuera mailakatuko jokoa:** dauden etxebizitzaren ondoan (5-6 solairuko batez besteko altuera dute) 10 solairuko blokeak daude, eta hegoaldean, errepideen ondoan, dorreak (20 solairu).

- **Komertziala eta ekipamenduzkoa:** Leioako metrogeltokiaren ondoan, azalera bidez (beheko solairuak eta solairuen artekoak) eta 20 solairuko dorre bidez.

- Combinación de **torres** (20 plantas) + **bloques** (10 plantas).

- Creación de una **gran superficie desocupada en planta**. La edificabilidad colocada en altura (torres), permite la desocupación del suelo, generando gran cantidad de espacio libre, paseos peatonales, plazas, espacios verdes..., y evitando tapar vistas a las viviendas existentes de la calle Langileria.

- **Juego de altura escalonado:** junto a las viviendas existentes, que cuentan con una altura media de 5-6 alturas, se sitúan los bloques de 10 alturas, y en la zona sur, junto a la carreteras se sitúan las torres (20 plantas).

- **Comercial y equipamental:** junto a la estación de metro de Leioa, mediante superficie (plantas bajas y entre plantas) y torre de 20 plantas.

## 2.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 2º



## 2.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 2º



## 2.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 2º



## 2.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 2º





# 3.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 3º




## Ambito

-  Dársena 01
-  Dársena 02

## Uso Residencial

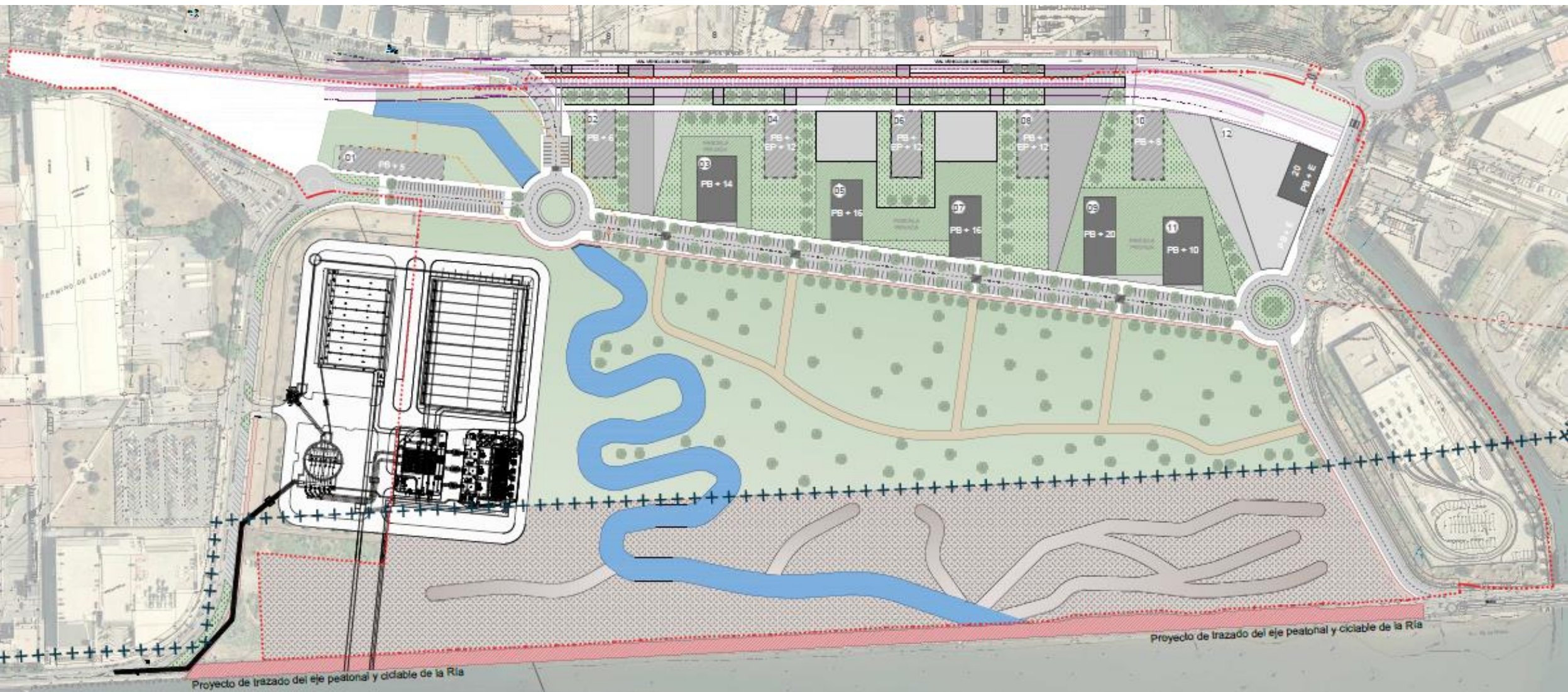
-  Viviendas LIBRES
-  Viviendas de PROTECCION (VPO y VPT)

## Uso Terciario

-  Edificio comercial
-  Plantas bajas comerciales
-  Edificio AXA

## Servidumbres de Protección

-  Zonas húmedas
-  Río
-  Soterramiento metro



# 3.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 3º

## Ambito



Dársena 01

Dársena 02

## Uso Residencial



Viviendas LIBRES

Viviendas de PROTECCION (VPO y VPT)

## Uso Terciario



Edificio comercial

Plantas bajas comerciales

Edificio AXA

## Servidumbres de Protección



Zonas húmedas

Río

Soterramiento metro

- 1.aukeraren + 2. aukeraren nahasketa: **oinplanoan okupatu gabeko azalera handi bat sortzea, dorre-lerroaren ikus-inpaktua saihestuz.**
- 2. **Altuera desberdinekin jolasten da:** dauden etxebizitzaren ondoan 7 eta 9 altuerako blokeak eta 14 altuerako hiru bloke jarriko dira, eta hegoaldean, errepidearen ondoan dorreak daude (15 eta 11 solairukoak, 17 solairuko bi dorre eta, azkenik, 21 solairuko dorre bat jarriko da).
- Eraikinak antolatzeak **espazio libre handiak** sortzea ahalbidetzen du, bai eta Langileria kaletik Lamiakoko dartsenarako **iragazkortasun bisual eta funtzionala** ere.
- **Komertziala eta ekipamenduzkoa:** Leioako metrogeltokiaren ondoan, azalera bidez (beheko solairuak eta solairuen artekoak) eta 20 solairuko dorre bidez.

- Mezcla: Alternativa1 + alternativa 2: Creación de una **gran superficie desocupada en planta evitando el impacto visual de línea de torres.**
- **Se juega con las distintas alturas:** junto a las viviendas existentes, se sitúan los bloques de 7 y 9 alturas y tres bloques de 14 alturas, y en la zona sur, junto a la carretera se sitúan las torres (de 15 y 11 plantas, dos torres de 17 plantas y por último una torre de 21 plantas).
- La disposición de las edificaciones permite la creación de **grandes espacios libres**, la **permeabilidad visual y funcional** desde la calle Langileria hacia la Dársena de Lamiako.
- **Comercial y equipamental:** junto a la estación de metro de Leioa, mediante superficie (plantas bajas y entre plantas) y torre de 20 plantas.



# 3.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 3º



# 3.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 3º



# 3.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 3º



### 3.GO HAUTABIDEA ALTERNATIVA 3º



# IRISMEN DOKUMENTUA DOCUMENTO ALCANCE

---

Plana arautuko duten garapen iraunkorreko printzipioak honako hauek izango dira:

- a) Lurzorua zentzuz eta intentsitatez erabiltzea, balio agrologiko handiko lurzorua eta lurzoru naturala urbanizaziotik babestuz.
- b) Hiri-bereizketa eta -sakabanatzea saihestea, irisgarritasuna, **lurzoruaren erabileren eta mugikortasunaren plangintza integratuaren bidez, eta hiri-egitura trinkoak, trinkoak eta konplexuak sustatuz.**
- c) Hainbeste mantentzen dituen lurzoruaren zigilatzea murriztea funtzioak, ahal den neurrian.
- d) **Funtsezko prozesu ekologikoen eta oinarrizko bizi-sistemen funtzionamendu egokia ziurtatzea,** ekosistemek ematen dituzten zerbitzuak babestuz.
- e) **Kontserbazio-egoera onean zaintzea ekosistema naturalak** eta ondare geologikoaren eta paisaiaren aniztasuna, berezitasuna eta edertasuna.
- f) Dibertsitate biologikoaren galera gelditzea, ekosistemak lehengoratzeko eta lurzoruaren artifizializazioa mugatzea.

Los principios de desarrollo sostenible que deberán regir el Plan serán los siguientes:

- a) **Utilizar racional e intensivamente el suelo** preservando de la urbanización el suelo de alto valor agrológico y el natural.
- b) Evitar la segregación y dispersión urbana, favoreciendo la accesibilidad mediante **la planificación integrada de los usos del suelo y la movilidad y el fomento de estructuras urbanas densas, compactas y complejas.**
- c) Reducir el sellado del suelo, que mantenga tantas funciones como sea posible.
- d) Asegurar el correcto funcionamiento de los **procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos,** protegiendo los servicios que prestan los ecosistemas.
- e) **Preservar en un estado de conservación favorable los ecosistemas naturales** y la variedad, singularidad y belleza del patrimonio geológico y del paisaje.
- f) Detener la pérdida de la diversidad biológica, **restaurar los ecosistemas y limitar la artificialización del suelo.**

# IRISMEN DOKUMENTUA

## DOCUMENTO ALCANCE

---

g) **Ur-masen egoera ekologiko ona** eta baliabidearen erabilera iraunkorra lortzea.

h) **Baliabide naturalen erabilera iraunkorra sustatzea:** ura, energia, lurzorua eta materialak.

i) **Energia aurreztea**, energia berriztagarrien eraginkortasuna eta erabilera eta kogenerazioa sustatzea.

j) **Aire garbia bermatzea** eta zarata-maila handien eta argi-kutsaduraren eraginpean dagoen biztanleria murriztea.

k) **Klima-aldaketarekiko kalteberatasuna murrizten laguntzea**, arintzeko eta egokitzeko neurriak integratuz.

l) **Arrisku naturalak minimizatzea.**

m) **Kutsatutako lurzoruaren kudeaketa hobetzea**, berme juridikoa eta agenteen eta lurzoruaren erabiltzaile izan daitezkeen jarduna indartuz.

g) Alcanzar un **buen estado ecológico de las masas de agua** y un uso sostenible del recurso.

h) **Fomentar el uso sostenible de recursos naturales:** agua, energía, suelo y materiales.

i) **Fomentar el ahorro energético**, la eficiencia y el uso de energías renovables y la cogeneración.

j) **Garantizar un aire limpio y la reducción de la población expuesta a niveles altos de ruido y a contaminación lumínica.**

k) Favorecer la **reducción de la vulnerabilidad al cambio climático** mediante la integración de medidas de mitigación y adaptación.

l) **Minimizar los riesgos naturales.**

m) **Mejorar la gestión del suelo contaminado**, reforzando la garantía jurídica y la actuación de agentes y potenciales usuarios del suelo.

# KAI-BARRENEKO PADURA MARISMA EN LA DARSENA



# KAI-BARRENEKO PADURA (EREDUZKO IRUDIAK) MARISMA EN LA DARSENA (IMAGENES DE EJEMPLO)





# ALDAKETA PUNTUALA IZAPIDETZEA

## 1. Zirriborroa

Oinarrizko dokumentua egitea, egindako aldaketa justifikatzeko memoriarekin eta eragindako arauen artikuluen testu osoarekin, aldatutako artikuluen zatia nabarmenduta.

+

HASIERAKO DOKUMENTU ESTRATEGIKOA  
(OHIKO INGURUMEN-EBALUAZIO  
ESTRATEGIKOA)

## 6. Dokumentua Eusko Jaurlaritzari bidaltzea

Eusko Jaurlaritzak (eta Bizkaiko Foru Aldundiak) dokumentua aztertu ondoren, dokumentuan adierazten diren zuzenketak egingo dira, ondoren behin betiko onartzeko eta BAO on argitaratzeko.

Dokumentua BAO on argitaratu ondoren, indarrean jarriko da, eta markatutako eremua dagoeneko prestatuta dago, legearen ikuspegitik, eraldatzen hasteko.

Baina eraldaketa hori egiteko, ondoren proiektu espezifiko bat onartu beharko da, zer egingo den zehazki zehaztuko duena.

## 2. LEIOAko bizilagunei zuzendutako azalpen-foroa

HERRITARREN PARTE-HARTZEA:  
Arauen Aldaketa Puntualaren dokumentuaren edukari eta irismenari buruzko informazio-foroa Leioako bizilagunentzat

## 5. Behin betiko onespena

### 5. Alegazioak eta behin-behineko onarpena

Jendaurreko erakustaldiaren ondoren, herritarrek aurkeztutako alegazioak eta/edo iradokizunak aztertu eta erantzungo dira.

Dokumentuaren bertsio berri bat ere idatziko da, herritarren parte-hartzearen ondorioz jaso diren eta dokumentua hobetzen duten herritarren ekarpenak jasoz.

Dokumentu berri hori Udalak onartuko du behin-behinean.

## 3. Irismeneko dokumentua

Ingurumen-organismoak ingurumen-azterketa estrategikoaren irismen-dokumentua egin eta jakinarazten du 3 hilabeteko gehieneko epean, hasteko eskaera jasotzen denetik zenbatzen hasita, eta udalari bidaltzen dio kontsultetan jasotako erantzunekin batera (21/13 Legearen 19. artikulua). Ingurumen-organismoaren eta udalaren egoitza elektronikoan argitaratzen da.

## 4. Hasierako onespena eta jendaurrean jartzea.

Foroa egin ondoren (bertan, aldaketaren dokumentua azaldu zaie Leioako bizilagunei), hasierako onespena eman zaio eta jendearen esku jarri da, jende guztiak aukera izan dezan kontsultatzeko eta alegazioak egiteko, egoki iritziz gero.

# TRAMITACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL

## 1. Fase Borrador

Elaboración de documento base con memoria justificativa de la modificación adoptada y texto íntegro de los artículos de la normativa afectados, resaltando la parte de los artículos modificados

+  
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO  
(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA  
ORDINARIA)

## 6. Remisión del Documento a Gobierno Vasco

Una vez analizado el documento por el Gobierno Vasco (y la Diputación Foral de Bizkaia), se procederá a realizar las correcciones que se señalen al documento para seguidamente aprobarse definitivamente y publicarse en el BOB.

Una vez publicado el documento en el BOB, entra en vigor y el ámbito marcado ya está preparada, desde el punto de vista legal, para empezar su transformación.

Pero esa transformación requerirá la aprobación de un posterior proyecto específico donde se detalle qué se va a hacer, más concretamente.

## 2. Foro explicativo a los vecinos de LEIOA

PARTICIPACION CIUDADANA:  
FORO informativo sobre el contenido y alcance del documento de Modificación Puntual de las Normas a los vecinos y a las vecinas de Leioa

## 5. Aprobación definitiva

## 5. Alegaciones y Aprobación Provisional

Tras el período de exposición pública se procederá al análisis y respuesta de aquellas alegaciones y/o sugerencias que pudieran haberse presentado por parte de la ciudadanía.

Se redactará también una nueva versión del documento recogiendo aquellas aportaciones ciudadanas que como resultado de la participación ciudadana se hubieran recogido y mejoraran el documento.

Este nuevo documento se aprobará provisionalmente por el Ayuntamiento.

## 3. Documento de Alcance

El órgano ambiental elabora y comunica el documento de alcance del estudio ambiental estratégico en el plazo máximo de 3 meses desde que se recibe la solicitud de inicio, y lo remite al ayuntamiento junto con las contestaciones recibidas a las consultas (Artículo 19 de la Ley 21/13 LEA). Se publica en sede electrónica del órgano ambiental y ayuntamiento.

## 4. Aprobación Inicial y exposición pública.

Una vez realizado el Foro, en el que se ha explicado el documento de Modificación a los vecinos de Leioa, se aprueba inicialmente y se pone a disposición del público, para que todo el mundo tenga la oportunidad de consultarlo y realizar alegaciones al mismo, si lo considera oportuno.

# HERRITARREN PARTAIDETZARAKO PROGRAMA

## PROGRAMA DE PARTICIPACION CIUDADANA

---

### HELBURU ESPEZIFIKOAK

- Parte hartzeko eskubidearen eta eskubide hori erabiltzeko moduaren berri ematea.
- Parte hartzeko irekitako prozedura-faseetan oharrak eta iruzkinak egiteko eskubidea aitortzea.
- Parte-hartzea ahalbidetzea, bai eta informaziorako eta herritar interesdunei ekarpenak egiteko kanal irisgarriak egotea ere.
- Informazioa eskuragarri jartzea Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa egiten den bitartean

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer ese derecho.
- Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases del procedimiento abiertas a la participación.
- Hacer factible la participación y la existencia de canales accesibles de información y de aportación al público interesado.
- Hacer accesible la información durante la elaboración de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

**ESKERRIK ASKO**