



**IKASTETXE ETA SAKONETA  
HUTSIK 24A ALDEARI BURUZKO  
LEIOAKO HIRI-  
ANTOLAMENDUKO PLAN  
OROKORRAREN ALDAKETA**

**HASIERAKO ONESPENA**

2018ko urria

**MODIFICACIÓN DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE LEIOA RELATIVA A  
LOS CENTROS ESCOLARES Y AL  
ÁREA 24A-SAKONETA VACANTE.**

**APROBACIÓN INICIAL**

octubre 2018

## AURKIBIDEA

### A.- MEMORIA

A.1.- SARRERA

A.2.- ALDAKETAREN TRAMITAZIOA

A.3.- AURRERAKIAK

A.3.1.- Herritarren parte-hartzea

A.3.2.- Ingurumenekiko Ebaluaketa

A.3.3.- Zarataren eraginari buruzko ikerketa

A.3.4.- Generoaren eraginari buruzko ebaluaketa

A.4.- ALDAKETAREN ERMUA ETA HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

A.5.- LURRALDE ANTOLAKUNTZAREN ARAUDIAREN ANALISIA

A.6.- ALDAKETA HONEN EDUKIAREN AZALPENA ETA BERAREN EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA

A.7.- EREMUAREN ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA ETA HIRIGINTZARI BURUZKO ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA JUSTIFIKATZEA

A.7.1.- Ikertutako alternatibak

A.7.2.- Sakoneta hutsik 24a Aldea

A.7.2.- San Jose 24d Aldea

A.7.3.- Batera estandarrak betetzen dira

A.8.- BIZITEGI KUANTIFIKAZIOA

A.9.- BILBOKO AIREPORTUAREN AIREKO ZORTASUNAK

**I Eranskina:** EBAZPENA, 2018ko irailaren 26koa, Ingurumen Administrazioaren zuzendariarena, zeinaren bidez formulatzen baita Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldetari buruzko ingurumen-txosten estrategiko bat, ikastetxeetarako eta 24c Sakoneta Hutsik

## INDICE

### A.- MEMORIA

A.1.- INTRODUCCIÓN

A.2.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

A.3.- ANTECEDENTES

A.3.1.- Participación ciudadana

A.3.2.- Evaluación ambiental

A.3.3.- Estudio de impacto acústico

A.3.4.- Evaluación del impacto en función del género

A.4.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.5.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A.6.- DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA

A.7.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO 06 Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

A.7.1.- Alternativas estudiadas

A.7.2.- Área 24a Sakoneta vacante

A.7.2.- Área 24d San José

A.7.3.- Cumplimiento global de los estándares

A.8.- CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL

A.9.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE BILBAO

**Anexo I:** RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2018, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula informe ambiental estratégico de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, relativa a los centros escolares y el área 24c Sakoneta



eremurako dena.

**II. Eranskina:** Zarataren eraginari buruzko ikerketa

**III. Eranskina:** Generoari buruzko ebaluaketa

## **B.- ARAUDIA**

### **C.- EKONOMIA ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUN AZTERKETA**

C.1.- SARRERA

C.2.- DIRU-SARRERAK

C.3.- DIRU-IRTEERAK

C.4.- BIDERAGARRITASUNA

C.5.- OIHARTZUN BALIOAK

### **D.- JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA**

C.1.- SARRERA

C.2.- DIRU-SARRERAK

C.3.- DIRU-IRTEERAK

C.4.- ONDORIOA

### **E.- EGIKARITZE ANTOLATZEKO ARAUAK GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUAK**

E.1.- JARDUKETA MOTA

E.2.- JARDUKETA ERA

E.3.- EGIKARITZE-UNITATEA

E.4.- GAUR EGUN DAUDEN ERAIKINAK ETA ELEMENTUAK

## **F.- PLANOAK**

Vacante

**Anexo II:** Estudio de Impacto Acústico

**Anexo III:** Evaluación del impacto de género

## **B.- NORMAS URBANÍSTICAS**

### **C.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA**

C.1.- INTRODUCCIÓN

C.2.- INGRESOS

C.3.- GASTOS

C.4.- VIABILIDAD

C.5.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

### **D.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

C.1.- INTRODUCCIÓN

C.2.- INGRESOS

C.3.- GASTOS

C.4.- CONCLUSIÓN

### **E.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

E.1.- TIPO DE ACTUACIÓN

E.2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

E.3.- UNIDAD DE EJECUCIÓN

E.4.- EDIFICIOS Y ELEMENTOS EXISTENTES

## **F.- PLANOS**

## **IKASTETXE ETA SAKONETA HUTSIK 24A GUNEARI BURUZKO LEIOAKO HIRIGINTZA ANTOLAMENDU PLAN OROKORRAREN ALDAKETA**

## **MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEIOA RELATIVA A LOS CENTROS ESCOLARES Y AL ÁREA 24A-SAKONETA VACANTE.**

### **A. MEMORIA**

---

#### **A.1. SARRERA**

---

Leioako Udaletxeko Bulego Teknikoak Hirigintza Antolamendu Plan Orokorraren (hemendik aurrera HAPO) aldagetaren zirriborro hau idatzi du (Ingurumen eabluazioario buruzko 2013/21 Legearen terminologia betez), udal arkitektoa izanik idazkuntzaren arduraduna.

Hirigintza Sailak uztailaren 7an emandako 360/1999 Foru Aginduaren bidez (abenduaren 17ko 784/1999 Foru Aldundiak zuzendutakoa), Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin beti-ko onetsi zen (BHI193/98-P03 espediente), 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 lurzoru. 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.

HAPO indarrean sartu zenetik honakoak izapidetu eta onartu dira: 31 aldageta puntual; 05 plan

### **A. MEMORIA**

---

#### **A.1. INTRODUCCIÓN**

---

La Oficina Técnica del Ayuntamiento de Leioa redacta el presente borrador (según la terminología de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental) de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), siendo el arquitecto municipal el responsable de su redacción.

El PGOU 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 respectivamente.

Desde la entrada en vigor del PGOU se han tramitado y aprobado un total de: 31

partzialak; 05 plan bereziak; eta 29 xehetasun-azterketa, honek egiten dituen aurreikuspenak garatzeko lurzoru urbanizagarriko alderdi desberdinetan eta udalerriko hiri-lurzoruko alde desberdinetan.

## **A.2. ALDAKETAREN IZAPIDETZEA**

Leioako HAPOnen aldaketaren hirigintza espediente hau izapidetuko da ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 104 artikuluan ezarritakoa betez, 90 eta 91 artikuluetan ezarritako prozedurari jarraituz (aukerakoa da aurrerapenaren izapidea) eta 105 artikuluan ezarritako baldintzak errespetatuz

## **A.3. AURRERAKIAK**

### **A.3.1. AURRERAKIAK**

2018ko apiril-maiatzean Plan Orokorren aldaketa honen proposamenaren zirriborroaren inguruan herritarren partaidetza prozesu bat burutu zen.

Horrela, behin proposamenaren zirriborroa Plangintza Aholku Batzordean aurkeztuta, baita dagokion udal Batzordean ere, eta ahalik eta herritaren partaidetza zabalena izateko helburuarekin ekintza hauek burutu ziren: udal aldizkarian horren inguruan informazioa argitaratu; udal Gardetasun eta Gobernu Irekiaren Atarian orrialde berri bat zabaldu; prentsaurre bat egin hainbat komunikabideekin; hainbat informazio batzarrak egin auzokideekin, merkatariekin eta hezkuntzaren munduko ordezkariekin (Guraso elkarteak eta ikastetxeen zuzendari-taldeak).

Horren harira aipatu behar da proposamen honek oihartzun-mediatiko zabala izan duela, horren inguruan informazio ugari argitaratu baita hainbat

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.

## **A.2. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El presente expediente urbanístico 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.

## **A.3. ANTECEDENTES**

### **A.3.1. PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

En abril-mayo de 2018 se llevó a cabo un proceso de participación ciudadana en relación con el borrador de la presente propuesta de modificación del Plan General.

Así, tras la presentación del borrador de la propuesta en el Consejo Asesor de Planeamiento y la Comisión Informativa municipal correspondiente, y con el fin de lograr la mayor participación ciudadana posible se procedió a: la publicación de información al respecto en la revista municipal; la habilitación de una página específica en el Portal de Transparencia y Gobierno Abierto municipal; convocar una rueda de prensa con diversos medios de comunicación; y celebrar diversas reuniones informativas con vecinas y vecinos, comerciantes y representantes del mundo educativo (AMPAs y equipos directivos de centros escolares).

A este respecto cabe señalar que la presente propuesta ha tenido bastante repercusión mediática, apareciendo información publicada



hedabidetan.

Jaso diren iradokizunak, orokorrean, hiru talde hauetan batu litezke:

- Botatzea aurreikusten diren etxebizitzaren jabeak aurkeztutakoak. Horietan, etxe berri bat eskatzen dute egun dutenaren truke.
- Indarrean dagoen Plan Orokorra Aldapabarrena kalean aurreikusten duen hezkuntza ekipamendua mantentzea proposatzen dutenak.
- San Jose auzoarekin zerikusia dutenak.

Egin den partaidetza prozesuaren ondorioz, hasierako onespeneren proposamenak indarrean dagoen Plan Orokorra Aldapabarrena kalean aurreikusten duen hezkuntza ekipamendua mantentzea proposatzen du.

Era berean, botatzea proposatzen diren etxebizitzaren jabeen erreklamazioari dagokionez adierazi behar da, jarraian idatzi beharko diren hirigintza-kudeaketa dokumentuak zehaztuko dutela zer neurriak hartuko diren horien birkokapenak bermatzeko. Hori egingo da, araututa dauden baldintza juridikoak betetzen badira.

### A.3.2. INGURUMENETIKO EBALUAKETA

Ingurumen Ebaluaketari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legea kontuan hartuta, Plan Orokorren aldaketaren agiri honek ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatuen prozedura jarraitu du.

I Eranskinean hau atxikitzen da: EBAZPENA, 2018ko irailaren 26koa, Ingurumen Administrazioaren zuzendariarena, zeinaren bidez formulatzen baita Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketari buruzko ingurumen-txosten estrategiko bat, ikastetxeetarako eta 24c Sakoneta Hutsik eremurako dena.

al respecto en diversos medios de comunicación.

Las aportaciones recibidas se pueden agrupar, de forma general, en los siguientes tres grupos:

- Las relacionadas con personas afectadas por viviendas cuyo derribo está previsto y que reclaman que se les garantice una vivienda nueva en compensación de la vieja.
- Las relacionadas con personas que reclaman que se mantenga la previsión del plan general vigente en relación con la dotación escolar de Aldapabarrena kalea.
- Las relacionadas con el Grupo San José.

Como consecuencia del proceso de participación llevado a cabo, en la presente versión de aprobación inicial se ha optado por mantener la previsión del plan general en relación con la dotación escolar de Aldapabarrena kalea.

Así mismo, en relación con la reclamación de las personas afectadas por viviendas cuyo derribo está previsto cabe señalar que los diversos instrumentos de gestión urbanística a elaborar con posterioridad a la aprobación de este documento establecerán las medidas para garantizar esos realojos, siempre que se cumplan las condiciones legales establecidas al efecto.

### A.3.2. EVALUACIÓN AMBIENTAL

Siguiendo lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se ha sometido el presente expediente de modificación del Plan General al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Se adjunta como Anexo I a la presente memoria la RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2018, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula informe ambiental estratégico de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, relativa a los centros escolares y el área 24c Sakoneta Vacante

### A.3.3.ZARATAREN ERAGINARI BURUZKO IKERKETA

EAEko hots kutsadurari buruzko urriaren 16ko 2013/2012 Dekretuaren 37. artikulua kontuan hartuta, zein "Etorkizunean hirigintza-garapenak izango dituzten eremuetarako eskakizunak" izenburua du"; eta ingurumen eragin-akustikoak nolakoak diren jakiteko, Eragin akustikoaren ikerketa da. Ikerketa hori, ingurumen ebaluazioa hasteko eskaerarekin batera aurkeztu zen.

Aipatutako Zarataregin eraginari buruzko ikerketa II Eranskinean atxikitu da.

### A.3.4.ZARATAREN ERAGINARI BURUZKO IKERKETA

Emakume eta gizonen arteko berdintasunarako otsailaren 18ko 4/2005 Legearen 22 artikuluan zehazten dena bete behar da, baita genero-eraginaren aurreko ebaluazioa gauzatzeari buruzko jarraibideak onartzekoa eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeari buruzko Akordioaren Eranskinaren Hirugarren Jarraibidea "Azalpen Memoria eta Administrazio Arauaren edo Egintzaren Onarpena" ere.

Aldetaka honen ezaugarrien edukiera erreparatzen badiegu, Memoria honetan, bai aurretik baita jarraian ere, azaldu eta justifikatzen dena, ondorio hau ateratzen da: aldaketa honek ez du gizonezkoen eta andrazkoen egoerari dagokionez ez du eraldaketa nabarmenik sortzen, beraz, horren eragina zero edo oso gutxikoa da. Aipatu behar da tentuz erabaki direla aldaketa honen mugen barruan barneratu diren espazioak, ez bakarrik pertsonentzat arriskutsuak izan litezkeen guneak edo egoerak murrizteko, baizik eta helburu hauek lortzeko asmoz: hiri eremu berriak erabilgarriak izateko, seguruak eta irisgarriak.

### A.3.3. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 titulado "Exigencias para áreas de futuro desarrollo urbanístico" del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV; y al objeto de conocer las afecciones ambientales acústicas, se ha realizado un estudio de impacto acústico. Dicho estudio, se acompañó a la solicitud de inicio de evaluación ambiental.

Se incluye como Anexo II a la presente memoria el Estudio de Impacto Acústico mencionado.

### A.3.4. EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

Es preciso cumplimentar lo establecido en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres, y en la Directriz Tercera: "La memoria explicativa y aprobación de la norma o acto administrativo" del anexo al Acuerdo por el que se aprueban las Directrices sobre la realización previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad entre mujeres y hombres.

Del contenido de las determinaciones de esta modificación, ampliamente descrita y justificada en los anteriores y posteriores apartados de la presente Memoria, se puede claramente concluir que la modificación no resulta sustancial por lo que respecta a la situación de hombres y mujeres, porque su incidencia en ella se puede considerar nula o mínima, habida cuenta de la atención y el cuidado extremo que se ha considerado en relación con la delimitación de los espacios a incluir dentro del ámbito de la presente modificación, no solamente para reducir posibles y futuras situaciones de riesgo para las personas, desde fases anteriores al inicio de la redacción de este expediente urbanístico, sino también para lograr un ámbito urbano agradable para su uso, con seguridad y

Ondorio hauetarako, aldaketa honen antolamendu xehatua erabili da espazioaren konfigurazioan arriskuak izan litezkeen eremuak saihesteko. Erabili diren diseinu irizpideak puntu latzik ez egotea izan dute helburu, batez ere ibilgailuak eta oinezkoek euren jarduketa orokorretan irisgarritasun eta bistako arazorik izan ez ditzaten.

Kontuan hartuta kalitate handiko eta ingurumenerako atsegin izan dezan hirigunea lortzeko jarraitu diren irizpide baikorretara lotuta dauden seguru eta irisgarriak diren puntuak ez diseinatzeko hartutako neurriak, horren ondorioz, hiri-ibilbide guztiak, aparkalekuak eta espaloiak barne, baita gunee libreen tokiko sistemak ere, bista luzeak eta zabalak dituzte. Diseinatu diren espazio berri guztietan ez daude leku ezkuturik ezta ilunik ere. Batez ere, espazio libreen tokiko sistemak oso neurri zabalak dituzte, forma erregularrekin, bazterrik sortu barik, ezta gaitz heltzeko, mantentze-lanak egiteko edo garbitzeko lekurik ere. Horrela, umeak seguru egoteko jolaslekuak sortu dira, baita horiek kontrolatzeko era ere erraztu da.

Memoria hone III Eranskinearekin batera justifikatzen da aldaketa honek, genero aldetik gorabehera askorik ez duela.

4/2005 Legearen 21 artikulua harira Emakundera printzipioz eskatu behar zaio aurretiko txostenari dagokionez, ziurtatzeko lege horren 19 eta 20. artikuluetan zehazten dena ondo bete dela, baita genero-eraginaren aurreko ebaluazioa gauzatzeari buruzko jarraibideak onartzekoa eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeari buruzko Jarraibideak ere; aipatu behar dela orain dela gutxi Emakundeak erantzun hau eman dioal Udalari: *"...a nivel local aún no se ha desarrollado*

*accesibilidad notables.*

A estos efectos, se ha evitado la creación de riesgos por la configuración espacial generada a través de la ordenación pormenorizada de esta modificación, se han seguido unos criterios de diseño de los espacios urbanos que evitan la creación de puntos conflictivos en los que se generen posibles inseguridades de accesibilidad y visualización al normal desarrollo de la actividad rodada y peatonal en el ámbito.

Con la conjunción de los criterios positivos de creación de espacios urbanos de alta calidad de uso y disfrute ambiental y las prevenciones en relación con los puntos inseguros y de poca accesibilidad, el resultado de todos los trazados urbanos, con sus elementos del sistema local de aparcamientos y peatonal, así como los sistemas locales de espacios libres, se han diseñado generando espacios abiertos con visiones largas, sin crear recovecos ni puntos muertos de visión, predominando la apertura espacial en todos los nuevos elementos urbanos diseñados. En especial los sistemas locales de espacios libres tienen unas dimensiones amplias y regulares sin que se generen por su configuración, espacios marginales, recovecos o zonas de difícil acceso, mantenimiento y limpieza, facilitando espacios seguros para el juego de los niños con un fácil control de la seguridad de su desarrollo.

Se incluye como Anexo III a la presente memoria el Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista de género.

En relación con la solicitud a Emakunde del informe preceptivo previsto en el artículo 21 de la Ley 4/2005, al objeto de verificar si se ha aplicado correctamente lo establecido en los artículos 19 y 20 de la mencionada Ley y si se han seguido correctamente las directrices establecidas para realizar la evaluación previa del impacto en función del género cabe señalar que, recientemente ese organismo ha informado a este Ayuntamiento que *"...a nivel local aún no se ha desarrollado esta cuestión*



*esta cuestión (procedimiento a seguir/herramientas), y, con algunas excepciones, apenas se realizan dichas evaluaciones previas, aunque eso no quiere decir que no se hayan de realizar. ... Ese proceso y las herramientas desarrolladas se darán a conocer en mayo. ....Emakunde tan solo tiene que realizar el mencionado informe a las evaluaciones previas del impacto en función del género que realizan los departamentos del Gobierno Vasco, no así a las realizadas por las administraciones forales y locales".*

*(procedimiento a seguir/herramientas), y, con algunas excepciones, apenas se realizan dichas evaluaciones previas, aunque eso no quiere decir que no se hayan de realizar. ... Ese proceso y las herramientas desarrolladas se darán a conocer en mayo. ....Emakunde tan solo tiene que realizar el mencionado informe a las evaluaciones previas del impacto en función del género que realizan los departamentos del Gobierno Vasco, no así a las realizadas por las administraciones forales y locales".*

#### **A.4. ALDAKETAREN EREMUA ETA INFORMAZIO URBANISTIKOA**

HAPOn aldaketa hau, dokumentu honen alde grafikoan jasotzen den eta hurrengo irudietan erakusten den moduan, hurrengo lurzoruei eragiten die:

##### **○ 01 EREMUA**

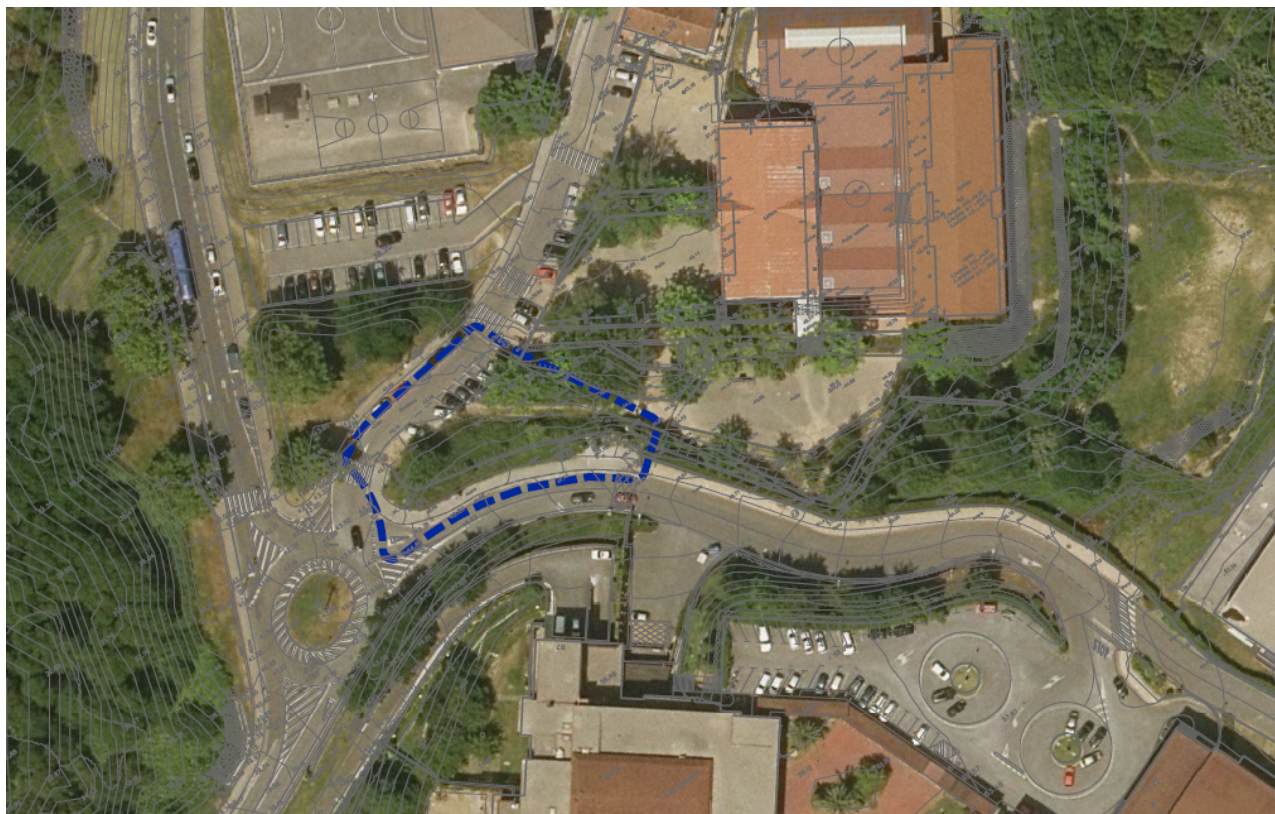
1.071,09 m<sup>2</sup>-ko azalera, erabilera globalarekin eta hezkuntza ekipamenduko kalifikazioarekin.

#### **A.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN E INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

La presente modificación del PGOU, tal y como se recoge en la parte gráfica de este documento y se muestra en las siguiente imágenes, afecta a los siguientes suelos:

##### **○ AMBITO 01**

Una superficie de 1.071,09 m<sup>2</sup> con uso global y calificación como equipamiento docente.



Gutziz eraldatuta eta urbanizatuta dagoen lurzail

Es un suelo totalmente transformado y



bat da, ez du zerbiztu sareren erasunik eta horretan ez dago eraikinik.

urbanizado, no afectado por redes de servicios y en el que no existe edificación alguna.

## ○ 02 EREMUA

4.343,67 m<sup>2</sup>-ko azalera, honela banatuta:

- 3.315,30 m<sup>2</sup>, gaur egun lurzoru urbanizaezin bezala klasifikatua.
- 1.028,37 m<sup>2</sup>, gaur egun 32 Gunean sarturik – Hezkuntza Zentro Pribatuak – erabilera globalarekin eta ekipamenduko kalifikazioarekin, hauen gainean tranbiaren sistema orokorrak partzialki gainjartzen delarik.

## ○ ÁMBITO 02

Una superficie de 4.343,67 m<sup>2</sup> que se divide en:

- 3.315,30 m<sup>2</sup> actualmente clasificados como suelo no urbanizable.
- 1.028,37 m<sup>2</sup> actualmente incluidos dentro del Área 32 – Centros Escolares Privados, con uso global y calificación como equipamiento y sobre los que se superpone parcialmente el sistema general del tranvía.



Ortu zati bat izan ezik, eremuaren beste azalera guztia eraldatuta eta urbanizatuta dago (bai jabari publikoa baita jabari pribatua ere). Horretan ez dago eraikinik ezta eraikuntzarik ere.

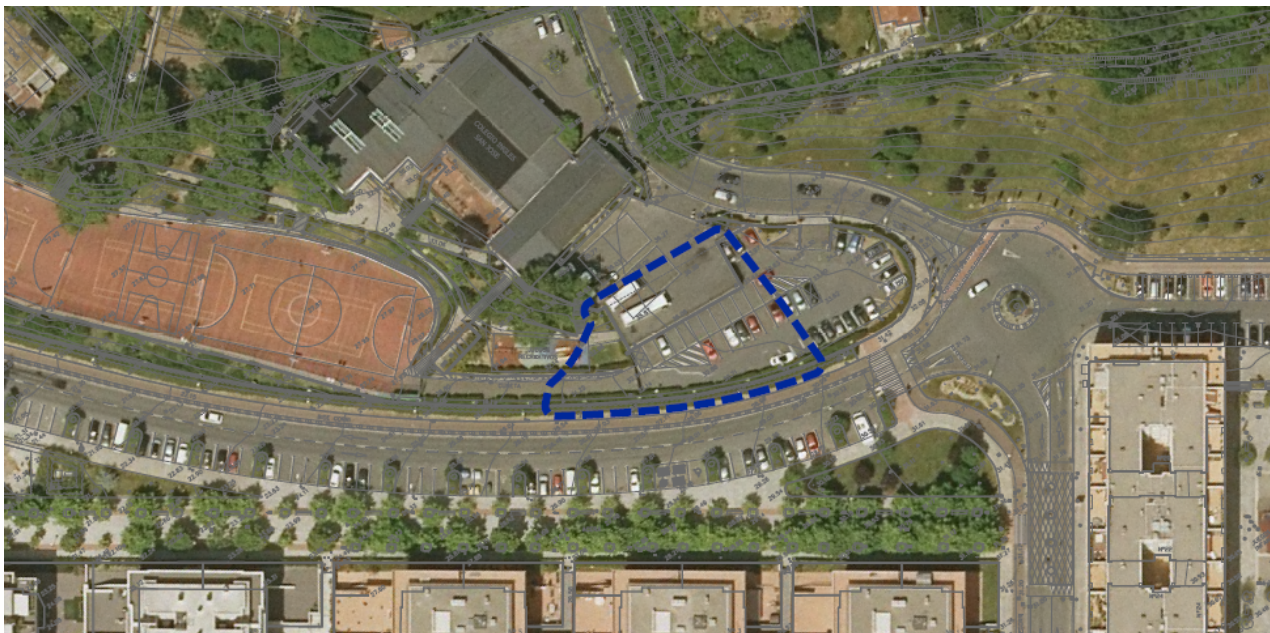
A excepción de la fracción del suelo ocupada por una huerta, el resto del ámbito se corresponde con suelos transformados y urbanizados (bien de dominio público como privada) sobre el que no existe edificación alguna.

### ○ 03 EREMUA

909,59 m<sup>2</sup>-ko azalera, gaur egun 43 Gunean-Pinosolo sartuak (gaur egun hiri-lurzoru finkatua, antolamendu xehatua, birpartzelazio-proiektu onartua, eta urbanizazio burutua baititu eta obrak jasota, eta lur-zoru hutsik gabekoa), bizitegi-erabilera globalarekin eta erabilera publikoko eremu libreko kalifikazioarekin (berdegunea), baina Guneako urbanizazio lanak egin aurretik Ikastetxe Inglesarekin egindako lurzoru trukeagatik, ez du erabilera hori izan.

### ○ ÁMBITO 03

Una superficie de 909,59 m<sup>2</sup> actualmente incluidos dentro del Área 43 – Pinosolo (hoy suelo urbano consolidado, por contar con ordenación pormenorizada aprobada, proyecto de reparcelación aprobada, urbanización ejecutada y recepcionada y sin solares vacantes), con uso global residencial y calificación como espacio libre de uso público (zona verde) pero que, en virtud de la permuta de suelo realizada con el Colegio Inglés de manera previa a la ejecución de las obras de urbanización del Área, no a tenido ese uso.



Eraldatuta eta urbanizatuta dauden lurzoruak dira, eta, egun, Ingeles Ikastetxearen eremuaren barne daude.

Estos suelos están totalmente urbanizados e incluidos dentro del perímetro de las instalaciones del Colegio Inglés.

### ○ 04 EREMUA

7.941,42 m<sup>2</sup>-ko azalera, gaur egun 32 Gunean – Leioandi- sartuak (gaur egun hiri-lurzoru, antolamendu xehatua, birpartzelazio-proiektu onartua, eta urbanizazio burutua baititu eta obrak jasota, eta lur-zoru hutsik gabekoa), bizitegi-erabilera globalarekin eta hezkuntza eta kirol ekipamenduko sistema lokal bezala kalifikatua.

### ○ ÁMBITO 04

Una superficie de 7.941,42 m<sup>2</sup> actualmente incluidos dentro del Sector 32 – Leioandi (hoy suelo urbano por contar con ordenación pormenorizada aprobada, proyecto de reparcelación aprobado y urbanización ejecutada y recepcionada), con uso global residencial y calificación como sistema local de equipamientos docente y



Sektorearen urbanizazioa lanak direla eta egin ziren betelaren ondorioz guztiz eraldatuta dauden lurzoruak dira.

Eremuaren barruan bi elementu hauek daude: lurperatuta dagoen elektrizitate transformazio-zentro bat eta zorroten bat (zabalik dagoen kanal naturalizatu bat), urbanizazioaren euri-urak Errekalde erreka bideratzen dituen.

Ez dago erraikinik ezta eraikuntzarik ere.

deportivo.

Se corresponden con suelos transformados como consecuencia de los rellenos ejecutados durante las obras de urbanización del sector.

Dentro del ámbito existe un Centro de Transformación eléctrico enterrado así como una bajante (canal abierto naturalizado) que conduce la red de pluviales de la urbanización hacia el arroyo Errekalde.

No existe edificación o construcción alguna.



## ○ 05 EREMUA

3.528,44 m<sup>2</sup>-ko azalera, honela banatua:

- 707,57 m<sup>2</sup> gaur egun bide-sistema lokal bezala kalifikatuak.
- 2.820,87 m<sup>2</sup>, gaur egun Bideko Sistema Orokorrean sartuak (UPV-EHEko saihe bidea)

Eraldatuta eta urbanizatuta dauden lurzoruak dira eta UPV-EHU saihesbidearen lanak bukatu zirenean, Barandiaran Goikoaren Institutuaren

## ○ ÁMBITO 05

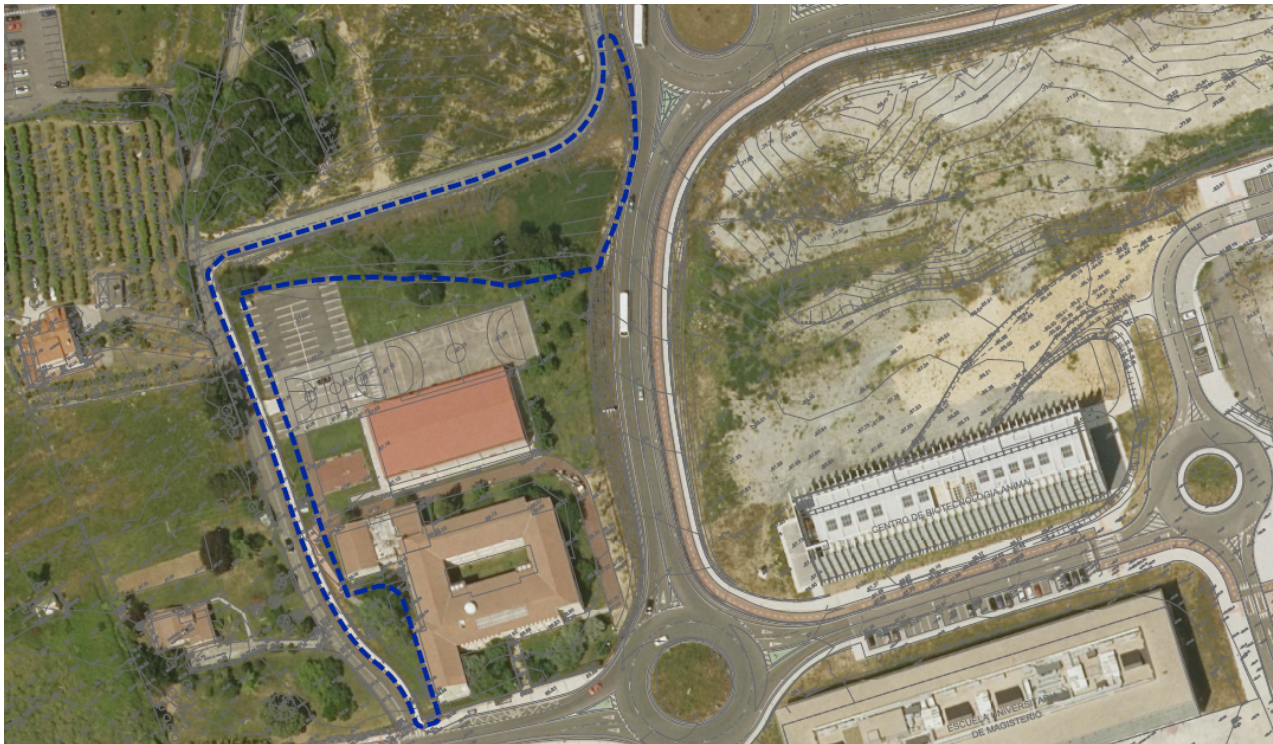
Una superficie de 3.528,44 m<sup>2</sup> que se divide en:

- 707,57 m<sup>2</sup> actualmente calificados como sistema local viario.
- 2.820,87 m<sup>2</sup> actualmente incluidos dentro del Sistema General Viario (variante UPV-EHU).

Son suelos transformados y urbanizados y que tras la ejecución de las obras correspondientes a la variante de la UPV-

instalakuntzen eremuaren itxieran barruan gelditu ziren.

EHU pasaron a incluirse dentro del cierre de las instalaciones del Instituto Barandiaran Goikoa.



## ○ 06 EREMUA

53.601,61 m<sup>2</sup>-ko azalera:

- 22.140,34 m<sup>2</sup> 4 Gunean – Sakoneta Finkatua, bizitegiko erabilera globalarekin, ekipamendu sistema orokorra (kirol eta hezkuntzakoa) eta tranbiaren sistema orokorra.
- 14.043 m<sup>2</sup>, 24A Guneari dagozkionak – Sakoneta Hutsik-, bizitegiko erabilera globalarekin.
- 14.043 m<sup>2</sup>, gaur egun 37 Gunean sartuak – Ondiz Hutsik (gaur egun hiri-lurzorua finkatua, antolamendu xehatuta onartua, birpartzelazio-proiektu onartua, eta urbanizazio burutua baititu eta obra jasota), bizitegi-erabilera globalarekin eta ekipamenduko sistema lokal bezala kalifikatua.
- 1.663,16 m<sup>2</sup>, gaur egun 44 Gunean – Torresolo- sartuak (gaur egun hiri-lurzorua

## ○ ÁMBITO 06

Una superficie de 53.601,61 m<sup>2</sup>:

- 22.140,34 m<sup>2</sup> del Área 4 – Sakoneta Consolidado, con uso global residencial, sistema general de equipamiento (deportivo y docente) y sistema general del tranvía.
- 14.043 m<sup>2</sup>, que se corresponden con el Área 24A – Sakoneta Vacante, con uso global residencial.
- 14.043 m<sup>2</sup>, actualmente incluidos dentro del Área 37 – Ondiz Vacante (hoy suelo urbano consolidado, por contar con ordenación pormenorizada aprobada, proyecto de reparcelación aprobado, urbanización ejecutada y recepcionada), con uso global residencial y calificación de sistema local de equipamiento.
- 1.663,16 m<sup>2</sup> actualmente incluidos dentro del Sector 44 – Torresolo (hoy



finkatua, antolamendu xehatuta onartua, birpartzelazio-proiektu onartua, eta urbanizazio burutua baititu eta obra jasota), bizitegi-erabilera globalarekin eta espazio libreen sistema lokal bezala kalifikatua.

suelo urbano consolidado, por contar con ordenación pormenorizada aprobada, proyecto de reparcelación aprobado, urbanización ejecutada y recepcionada), con uso global residencial y calificación de sistema local de espacios libres.



Leioaren hirigunena kokatut dauden lurzoruak dira, urbizatuak, eraikinekin eta posibleak diren zerbitzu-sare (ura, estolderia, energia, telekomunikazioak) guztiak dituztenak.

Hurrengo taulan jabetasunaren eura, baita egin dauden eraikinen datuak agertzen dira.

Se trata de suelos incluidos en pleno centro urbano de Leioa, urbanizados, edificados y dotados de todas las redes de servicios posibles (abastecimiento, saneamiento, energía, telecomunicaciones...).

En la siguiente tabla se recogen los datos relativos a la estructura de la propiedad del suelo y las construcciones existentes:



	Calle	nº	sup parcela	sup con dcho	edif fisica	edif urb	uso	propiedad	tipo	nº viv
			36.078,51	29.591,73	24.585,92	14.063,30				160,00
F01	Independentzia	??	1.004,38	1.004,38	0,00	0,00	huerta	privada	libre	0
F02	Independentzia	14	820,35	820,35	143,42	143,42	vivienda		libre fo s/ pg vig	1 1
F03	Independentzia	14*	861,30	861,30	183,30	183,30	vivienda	privada	libre fo s/ pg vig	1 1
F04	Independentzia	16	1.454,18	1.454,18	199,46	199,46	vivienda	privada	libre fo s/ pg vig	1 1
F05	Independentzia	18	1.575,10	1.575,10	252,12	252,12	vivienda	privada	libre fo s/ pg vig	1 1
F06	Independentzia	??	542,28	542,28	0,00	0,00	huerta	privada	libre	0
F07	Independentzia	??	44,41	44,41	0,00	0,00	huerta	privada	libre	0
F08	Independentzia	??	62,84	62,84	0,00	0,00	huerta	privada	libre	0
F09	Sabino Arana	12	1.252,41	1.252,41	250,00	250,00	vivienda	privada	libre fo s/ pg vig	1 1
F10			9.463,52	9.463,52	10.006,62	0,00		pública	patrimonial	0
	Sabino Arana	73			3.471,00		IES Barand			
	Sabino Arana	75			848,17		IES Barand			
	Sabino Arana	77			5.687,45		Polidep			
F11			1.024,42	1.024,42	4.800,00	4.710,00		privada	libre	72
	Sabino Arana	79			800,00	785,00	vivienda			12
	Sabino Arana	81			800,00	785,00	vivienda			12
	Sabino Arana	83			800,00	785,00	vivienda			12
	Sabino Arana	85			800,00	785,00	vivienda			12
	Sabino Arana	87			800,00	785,00	vivienda			12
	Sabino Arana	89			800,00	785,00	vivienda			12
F12	Sabino Arana	91	2.215,44	2.215,44	2.684,53	2.594,53		privada	libre	12
	Sabino Arana	89			510,00	495,00	vivienda			6
					170,00	140,00	comercio			
	Sabino Arana	91			1.000,00	1.000,00	comercio			
	Sabino Arana	93			510,00	495,00	vivienda			6
					170,00	140,00	comercio			
	Sabino Arana	95			324,53	324,53	comercio			
F13	Sabino Arana	?	501,85	501,85	0,00	0,00	vivienda	privada	libre	0
F14	Sabino Arana		673,30	673,30	0,00	0,00	aparcamiento	pública	patrimonial	0
F15	Sabino Arana	69	316,15	316,15	191,47	191,47	vivienda	privada	libre fo s/ pg vig	1 1
F16			4.773,35	4.773,35	5.875,00	5.539,00		privada	libre	70
	Sabino Arana	58			600,00	561,60	vivienda			8
					140,00	140,00	comercio			
	Sabino Arana	60			450,00	421,20	vivienda			6
					140,00	140,00	comercio			
	Sabino Arana	62			600,00	561,60	vivienda			8
	Sabino Arana	64			600,00	561,60	vivienda			8
					140,00	140,00	comercio			
	Sabino Arana	66			600,00	561,60	vivienda			8
	Sabino Arana	68			600,00	561,60	vivienda			8
	Sabino Arana	70			620,00	581,60	vivienda			8
	Sabino Arana	72			620,00	581,60	vivienda			8
	Sabino Arana	74			620,00	581,60	vivienda			8
					145,00	145,00	comercio			

<b>F17</b>	Sabino Arana	1.584,87	0,00	0,00	0,00	pública	dom pub	0
						viales		
<b>F18</b>	plaza ikea barri	3.772,52	0,00	0,00	0,00	pública	dom pub	0
						viales		
<b>F19</b>	camino indep-amb	1.731,77	1.731,77	0,00	0,00	pública	dom pub	0
						viales		
<b>F20</b>	triangulo verde	1.274,68	1.274,68	0,00	0,00	pública	patrimonial	0
						viales		
<b>F21</b>	aldapabarrena 1	1.129,39	0,00	0,00	0,00	pública	dom pub	0
						viales		

## A.5. LURRALDE ANTOLAKUNTZAREN ARAUDIAREN ANALISIA

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

### o LURRALDE ANTOLAKUNTZAREN ILDOAK

Otsailaren 11ko 28/1997 Dekretuaren bidez Euskal Autonomia Elkarteke Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak behin betiko onartu ziren (1997ko otsailaren 12ko Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria).

Ondoren, urtarrilaren 19ko 4/2016 Dekretuaren bidez, Euskal Autonomia Elkarteke Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen aldaketa onartu zen bizitegi-kuantifikazioari dagokionez (2016ko otsailaren 8ko Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria).

Dokumentu honetan bizitegi-kapazitatearen gehikuntza kontenplatzen denez, aipatutako Dekretuaren 7.7. artikuluan ezarritako mugak betetzen direla justifikatu beharko da.

Duela gutxi, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuaren 2018ko otsailaren 20ko AGINDUaren bidez, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen Berrikuspenari buruzko dokumentuari hasierako onarpena eman zaio.

## A.5. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE LA 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:

### o DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Mediante Decreto 28/1997, de 11 de Febrero, se aprobaron definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (BOPV 12 de febrero de 1997).

Posteriormente, mediante Decreto 4/2016, de 19 de enero, se aprobó la modificación del de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV en lo relativo a la cuantificación residencial (BOPV 08 de febrero de 2016).

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 7.7 del mencionado Decreto.

Recientemente, mediante Orde de 20 de febrero de 2018, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, se ha acordado aprobar inicialmente el documento de la revisión de las directrices de Ordenación Territorial.

## ○ **BILBO 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), Bizkaiko Foru Aldundiak horren Berrikuste lanak hasi dituelarik.

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

- Ingurune Fisikoaren Antolakuntza: ez dago eraginik ezein eremutan.
- Azpiegituren sarea: dokumentuan jasotzen dira tranbiarako aurreikusten diren ibilbideak eta bizikletentzako sarea. Ez da eragiten gainerako sare edo oinarritzko zerbitzuetan.
- Sare berdea: Ez da eragiten berau osatzen duten elementuetan.
- Lurralde Eredua: ez da eraginik sortzen berau osatzen duten elementuetan.
- Operazio estrategikoak: ez da eragiten, azpiegituren sareari buruz aipatutakoa izan ezik.
- Ekintza egituratzaileak: ez da eragiten, azpiegituren sareari buruz aipatutakoa izan ezik.

Dokumentu honen berrikuspen prozesua jadanik martxan dago eta, duela gutxi, Bizkaiko Foru aldundiak Aurrerapen dokumentua jendeaurrean jarri du.

## ○ **IBAIEN ETA ERREKEN ERTZAK ANTOLATZEKO 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

## ○ **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), habiendo iniciado la Diputación Foral de Bizkaia los trabajos de Revisión del mismo.

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

- Ordenación del Medio Físico: ninguno de los ámbitos se encuentra afectado.
- Red de infraestructuras: se recogen en el documento los trazados previstos para el tranvía así como a la red ciclable. No se afecta al resto de redes o servicios básicos.
- Malla verde: No se generan afecciones sobre los elementos que la componen.
- Modelo Territorial: no se generan afecciones sobre los elementos que lo componen.
- Operaciones estratégicas: no se afecta, salvo lo señalado en relación con la red de infraestructuras.
- Acciones estructurantes: no se afecta, salvo lo señalado en relación con la red de infraestructuras.

Este documento está en proceso de revisión y recientemente la Diputación Foral de Bizkaia ha sometido el documento de Avance a información pública.

## ○ **PTS DE ORDENACIÓN DE LOS MÁRGENES DE 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



Kantauriarra eta Mediterraneokoa) (2013ko abenduaren 12ko EHAA).

HAPOn aldaketa honen eremuan, Lurralde-Plan Sektorial hau aplikagarria denerako, ez zaio eragiten ezein ibai edo errekaen ibilguri, ez urak har lezakeen ezein guneri, ez ezein lehentasunezko isuri guneri.

#### ○ **KOSTALDEA BABESTEKO ETA ANTOLATZEKO LPS**

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

HAPOn aldaketa honen eremuan, Lurralde-Plan Sektorial hau aplikagarria den kostaldeko ezein zatiri ez zaio eragiten.

#### ○ **HEZEGUNEEN LPS**

Uztailaren 27ko 160/2004 Dekretuaren bidez Euskal Autonomia Erkidegoko 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).

HAPOn aldaketa honen eremuan LPS hau aplikagarria den ezein hezeguneri ez zaio eragiten.

#### ○ **NEKAZARITZA ETA BASOZAINZAKO LPS**

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

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).

Dentro del ámbito de la presente modificación del PGOU no se afecta a cauce de río o arroyo alguno, ni a zona inundable, ni a zona de flujo preferente alguna, al que le sea de aplicación este PTS.

#### ○ **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).

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

#### ○ **PTS DE ZONAS HÚMEDAS**

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

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

#### ○ **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).

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

#### ○ **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 udalerrri batzuetako eta Bilbo Metropolitarrako eremuko trenbide-antolakuntzari buruzko Lurralde-Plan Sektorialaren aldaketa behin betiko onartu zen (2005eko apirilaren 8ko eta azaroaren 30eko eta EHAA).

HAPOnen aldaketa honen eremuan Leioa-Unibertsitatea tranbia-ibilbideko zenbait zati jasotzen dira, 2012ko ekainaren 25eko Garraio Zuzendariaren Erabakiaren bidez onartu zen bezala.

#### ○ **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).

HAPOnen aldaketa honen eremuan LPS hau aplikagarria den ezein alderi ez zaio eragiten, UPV-EHEko saihebidetarako lotura-bideari eta Bolueta-Unibertsitateko ardatzan duen luzapenari dagokionari izan ezik (eta honen gainean Bizkaiko Foru Aldundiak lanean dihardu gaur egun).

#### ○ **EJ LURZORU PUBLIKOA ETA ME**

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

#### ○ **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).

Dentro del ámbito de la presente modificación del PGOU aparecen recogidos varios tramos del trazado del tranvía Leioa-Universidad, según se aprobó mediante Resolución del Director de Infraestructura del Transporte del 25 de junio de 2012.

#### ○ **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).

Dentro del ámbito de la presente modificación del PGOU no se afecta a zona alguna a la que le sea de aplicación este PTS, a excepción de lo concerniente al vial de conexión con la variante de la UPV-EHU y su prolongación en el eje Bolue-Universidad, y sobre el que actualmente está trabajando la Diputación Foral de Bizkaia.

#### ○ **PTS DE CREACIÓN PÚBLICA DE**

## **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 berrikusten ari da.

HAPOnen aldaketa honen eremuan ez dago LPS hau aplikagarria den kasurik.

## **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 este documento se encuentra en revisión parcial.

Dentro del ámbito de la presente modificación del PGOU no se encuentra supuesto alguno al que le sea de aplicación este PTS.

## **A.6. ALDAKETA HONEN EDUKIAREN AZALPENA ETA BERAREN EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA**

Leioako udalerrriak gure hezkuntza sistemak onartzen dituen hezkuntza zentro mota guztiak ditu: haur eta lehen hezkuntzako 5 ikastetxe publiko (Txomin Aresti, Altzaga, Lamiako, Artatza eta San Bartolome); bigarren hezkuntzako 2 ikastetxe publiko (Barandiaran Goikoa eta Behekoa); Euskal Herriko (UPV-EHU) unibertsitate publikoaren campus nagusia; haur, lehen eta bigarren hezkuntzako itunpeko 4 ikastetxe publiko (Askartza, Irlandesas, Mercedarias, Gaztelueta eta Betiko); eta haur, lehen eta bigarren hezkuntzako ikastetxe pribatu eta ez itunpeko 1 (St George).

Teknikari hau Leioako Udaletxeko Bulego Teknikoan sartu zenetik, zenbait ikastetxe hurbildu dira Bulego honetara beren instalazioen handitze eta hobetzearekin lotutako gai desberdinak planteatzera, eta kasu hauetan, eremu bakoitzean azalduko den bezala, interes publiko-pribatuen arteko bat egitea dago.

Honez gain, aipatu behar da: Eusko Jaurlaritzak

## **A.6. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA**

El término municipal de Leioa alberga todo el espectro posible de centros de enseñanza que reconoce nuestro sistema educativo: 5 centros públicos de enseñanza infantil y primaria (Txomin Aresti, Altzaga, Lamiako, Artatza y San Bartolome); 2 centros públicos de enseñanza secundaria (Barandiaran Goikoa y Behekoa); el principal campus de la universidad pública del País Vasco (UPV-EHU); 4 centros concertados de enseñanza infantil, primaria y secundaria (Askartza, Irlandesas, Mercedarias, Gaztelueta y Betiko); y 1 centro privado no concertado de enseñanza infantil, primaria y secundaria (St George).

Desde la incorporación de este técnico a la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Leioa han sido varios los centros que se han acercado a esta Oficina para plantear diversas cuestiones relativas a la mejora y ampliación de sus instalaciones, existiendo en estos casos, tal y como se explicará para cada uno de los ámbitos, una confluencia de intereses público-privados.

Además de ello, la previsión manifestada por



adierazi duela gaur egun udalerrian dauden bigarren hezkuntzako bi ikastetxeak (Barandiaran Goikoa eta Behekoa) bakar batean batzeko aurreikuspena; eta, HAPOn aurreikusten den Pinosoloko kokapen berrira Sakonetako kirol instalazioen balizko lekualdaketari lotua; Sakoneta Gunea berrantolatu eta berrizteko aukera planteatzen du, udalerriko gizarte-jardueraren erdigune bihurtu ahal izateko, oraintxe bertan udalerrak ez duen erabilera anitzeko eremua, multifuntzionala eta erreferentziazkoa sortuz.

Ondoren, proposatutako aldaketen birpasa egiten da:

#### ○ HEZKUNTZA ZENTRO PUBLIKOAK

Indarrean dagoen Plan Orokorrak, hezkuntza zentro pribatuetan gertatzen ez den bezala, ez du jasotzen berariazko araudirik hezkuntza zentro publikoen sarean esku-hartzerik egonez gero aplikatu beharreko hirigintza parametroak arautuz.

Horregatik, 8.1.41 artikulua bitan egiten da:

- 8.1.41.a art. – 32A Gunea – Hezkuntza Zentro Publikoak.
- 8.1.41.b art. 32B Gunea – Hezkuntza Zentro Pribatuak.

Zentro publikoetarako berariazko araudia sortuz beraiei aplikagarri zaizkien

#### ○ 01 EREMUA

Hurrengo irudian ikus daitekeen moduan, eremuaren lurzatiaren zati batean "PUB" hizkiak ageri dira, eta udal jabetzako lurzati bat identifikatzen dute. Artatza LHik okupatutako lurzatiak fisikoki eta funtzionalki erabat bereizitako lurzoru bat da, hondar izaeraduna; udalarentzat mantentze karga bat eta arazo sortzaile bat da, hirugarrenek bidegabeki erabiltzen dutelako.

el Gobierno Vasco de unificar los dos centros de enseñanza secundaria actualmente existentes en el municipio (Barandiaran Goikoa y Behekoa) en uno solo, unido al posible traslado de la instalaciones deportivas de Sakoneta al nuevo emplazamiento previsto en el PGOU en Pinosolo; plantea la oportunidad de reordenar y renovar el Área de Sakoneta para poder convertirlo en el centro de la actividad social del municipio, creando ese espacio versátil, multifuncional y de referencia del que ahora mismo carece.

A continuación se hace un repaso de las modificaciones propuestas:

#### ○ CENTROS ESCOLARES PÚBLICOS

El Plan General vigente, a diferencia de lo que sucede con los centros escolares privados, no contempla una normativa específica que regule los parámetros urbanísticos a aplicar en el caso de intervenciones sobre la red de centros escolares públicos.

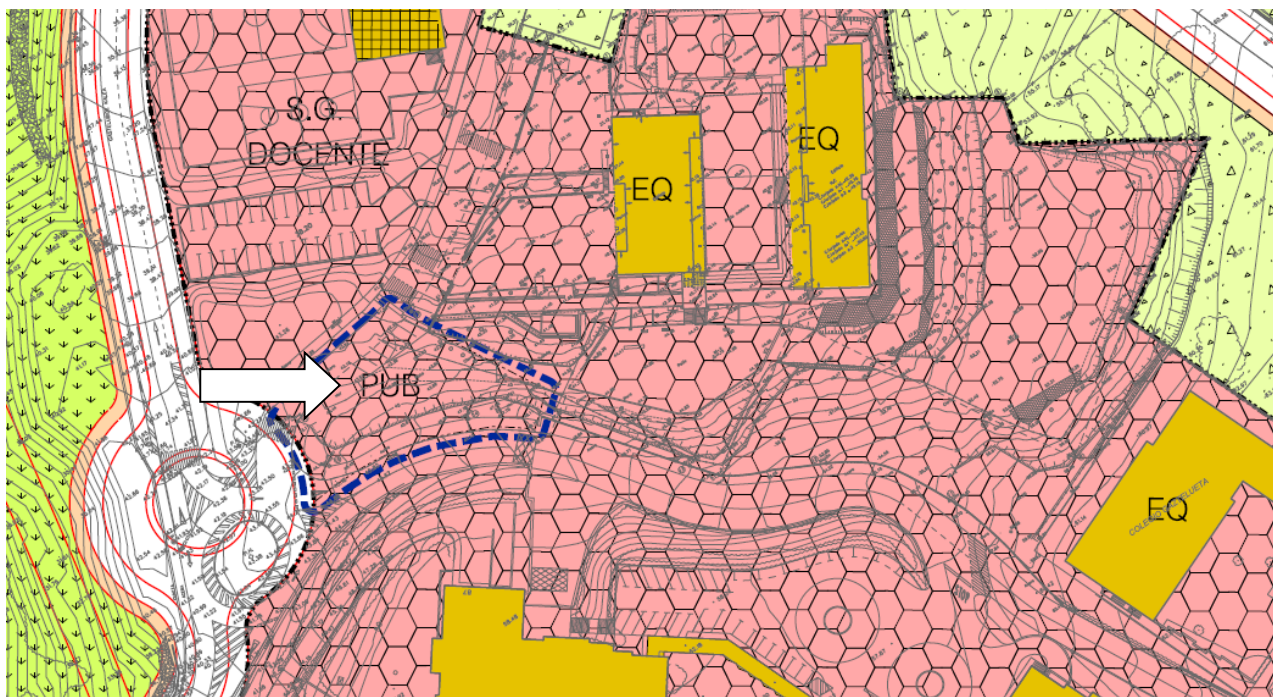
Por ello, se opta por desdoblarse el artículo 8.1.41 en dos:

- Art. 8.1.41.a.- Área 32A.- Centros Escolares Públicos.
- Art. 8.1.41.b.- Área 32B.- Centros Escolares Privados.

Con la creación de una normativa específica para los centros públicos se clarifican las determinaciones urbanísticas de aplicación a los mismos.

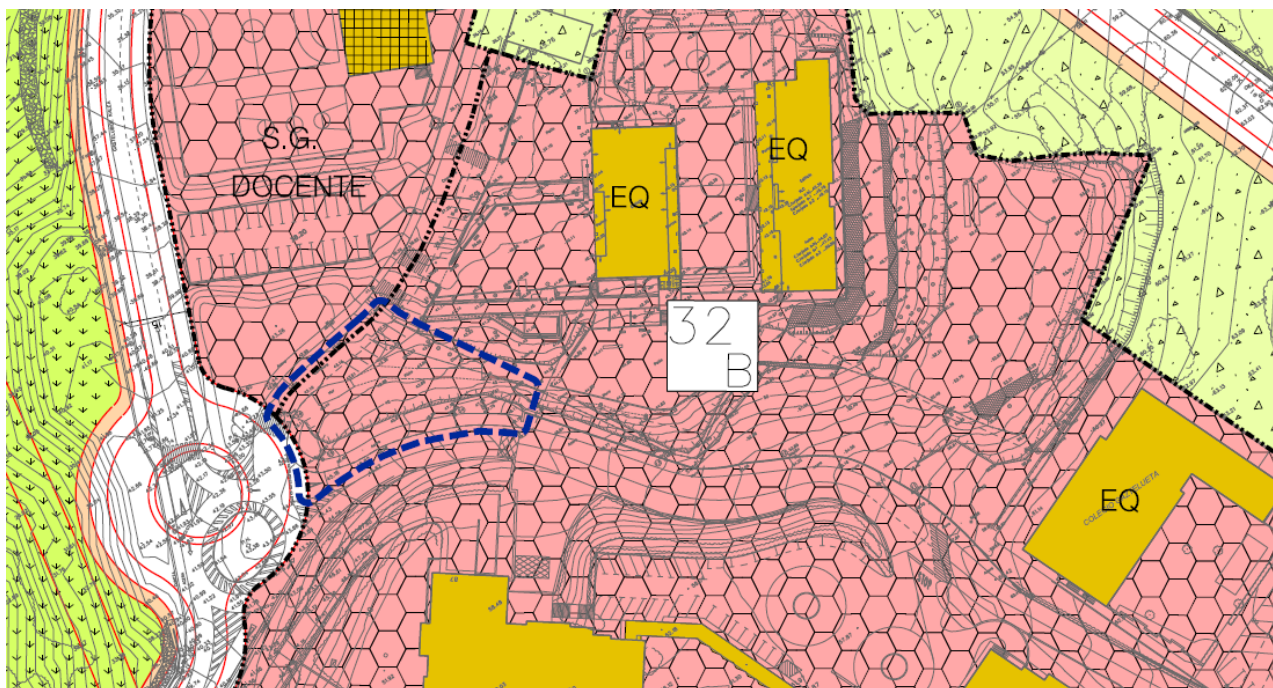
#### ○ AMBITO 01

Tal y como se puede apreciar en la siguiente imagen, sobre parte del suelo del ámbito existen unas iniciales "PUB" que identifican una parcela de propiedad municipal. Se trata de un suelo de carácter residual totalmente separado física y funcionalmente del suelo ocupado por el CEIP Artatza y que para el Ayuntamiento supone un carga de mantenimiento y foco de problemas por usos indebidos por parte de terceros.



Horregatik "PUB" hizkiak ezabatzea proposatzen da (ikusi hurrengo irudia) eta azalera hori "32b Aldea- Ikastetxe Pribatuak" atalaren barruan sartzea; horrela, lur horren enkante prozedura hasi ahalko da, eta interesa duen edonor edo itunpeko zentro mugakideen arteko edozein (erosteko interesa agertu dute, eraikuntza aukerak areagotzeko) aurkeztu ahalko da, eroste aldera.

Por ello se propone (ver imagen siguiente) la eliminación de letras "PUB" y la inclusión de este superficie dentro del "Área 32b - Centros Escolares Privados" para poder iniciar así un procedimiento de subasta de ese suelo, a cuya adquisición pueda optar cualquiera de los centros concertados colindantes (han manifestado interés en su adquisición con el fin de incrementar sus posibilidades edificatorias) o cualquier otro interesado.



## ○ 02 EREMUA

Eremu horren barruan, hurrengo irudian ikus daitekeen moduan, zuzendu beharreko honako alderdi hauek antzeman dira:

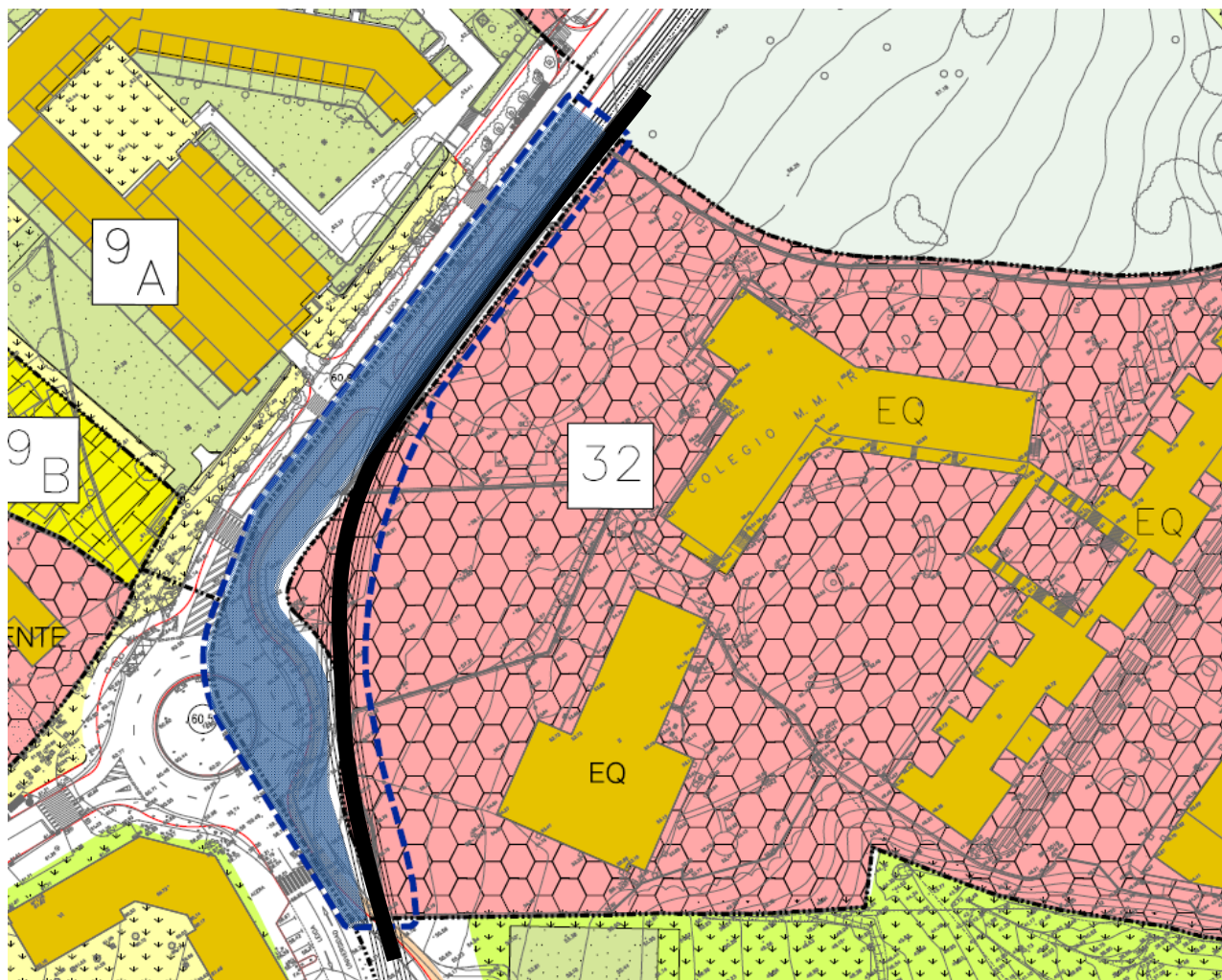
- Badirudi ez duela zentzurik 3.315,30 m<sup>2</sup>-ko "zatiari" eustea, araubide komuneke lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutakoa (kolore urdinez adierazitako azalera), lurzoru urbanizagarri mugakideen bi eremuren artean kokatutakoa eta, gainera, urbanizatuta dagoena neurri handi batean existitzen diren bideekin bat datorrelako.
- Tranbiaren ibilbide proiektua onartu ondoren (hurrengo irudian trazu lodiz adierazitakoa), tranbia plataformaren azalera sistema orokor gisa identifikatu behar da; gaurko egunez "32b Aldea- Ikastetxe Pribatuak" eremu barruko lurzoruari gainjarrita dago.

## ○ AMBITO 02

Dentro de este ámbito, tal y como se muestra en la siguiente imagen, se han detectado los siguientes aspectos susceptibles de corrección:

- no parece que tenga sentido mantener la "lengua" de 3.315,30 m<sup>2</sup> actualmente clasificados como suelo no urbanizable de régimen común (superficie coloreada en azul) entre dos ámbitos de suelo urbanizado consolidado y que, además, está urbanizado por corresponderse, en su mayor parte, con la vialidad existente.
- una vez aprobado el Proyecto de Trazado del tranvía (señalado con trazo grueso en la siguiente imagen), corresponde identificar como Sistema General la superficie de la plataforma tranviaria y que a día de hoy se superpone con el suelo incluido dentro del Área 32.- Centros Escolares Privados.





Eremu honi dagokionez, Leioandi 38 Sektorearen urbanizazioko A Faseari dagokion bide zerbitzua martxan jarri zenetik dagoeneko urtebete igaro denez (udaletxeko biribilgunea Sarriena/Irlandesaseko biribilgunearekin lotzen duena), badirudi planeamenduan jaso eta dagoeneko egin den konponbidea (bi bide eta noranzko bakoitzeko bi errei, tranbiaren plataformak bereizita) ez dela izan espero zen bezain positiboa.

Horri gehitu behar zaio San Bartolomé eta Artatzagana arteko konexio berria irekitzearen ondoriozko balizko trafiko aldaketen ondorioz Sarrienako biribilgunean metaketa egoerak berdin jarrai dezakeela, ibilgailu partikularrak eta RVM Irlandesas ikastetxeko autobusak sartzeko/irteteko ordutegi tartean, hain zuzen ere.

En relación con este ámbito cabe señalar que transcurrido ya un año desde la puesta en servicio del vial correspondiente a la Fase A de la urbanización del Sector 38 Leioandi (el que enlaza la rotonda del Ayuntamiento con la de Sarriena/Irlandesas), parece que la solución recogida en el planeamiento y así ejecutada (2 viales con dos carriles por sentido y separados por la plataforma del tranvía) no ha resultado ser lo positiva que se esperaba.

A esto se une el hecho de que los posibles cambios de tráfico derivados de la apertura de la nueva conexión entre San Bartolomé y Artatzagana, hagan que en la rotonda de Sarriena se siga manteniendo la situación de saturación en el tramo horario que coincide con las entradas/salidas de vehículos particulares y autobuses al centro escolar de las RVM Irlandesas.

Horregatik, Bulego Tekniko honetan aztertzen ari gara Elexalde etorbideko 2. zenbakitik 30. zenbakiaren aurrera ematen duen bidearen zatia erabat ireki aurreko egoerara bueltatzeko aukera; hala, udaletxeko eta Sarrienako biribilguneen artean soilik bide bat egongo da, bi erreirekin, bat gorantz eta bestea beherantz joateko.

Aldaketa honetatik RVM Irlandesas ikastetxera sartzeko puntua lekualdatzeko aukera aurreikusi da, Elexalde etorbideko 2. zenbakitik 30. zenbakiaren aurrera ematen duen bidearen amaieran jartzeko; bide tarte hori "zaku hondo" gisa geratuko litzateke, ikastetxera eta etxebizitza horietara iristeko sarbide eskusibo gisa. Horrela, Sarrienako biribilguneako trafiko egoera arindu egingo litzateke RVM Irlandesas ikastetxeko sarrera eta irteeratik eratorritako zirkulazioari dagokionez.

Horri esker, bidenabar, etorkizuneko tranbiaren eta ibilgailuen arteko bidegurutzea saihestuko litzateke, eta horrek segurtasun baldintzak hobetzea ekarriko luke bi garraiobideetan.

Azkenik adierazi behar da ikastetxe pribatuari lotutako aldearen izena eguneratu egin dela dokumentazio grafikoan, 32 izatetik 32B izatera igaro baita.

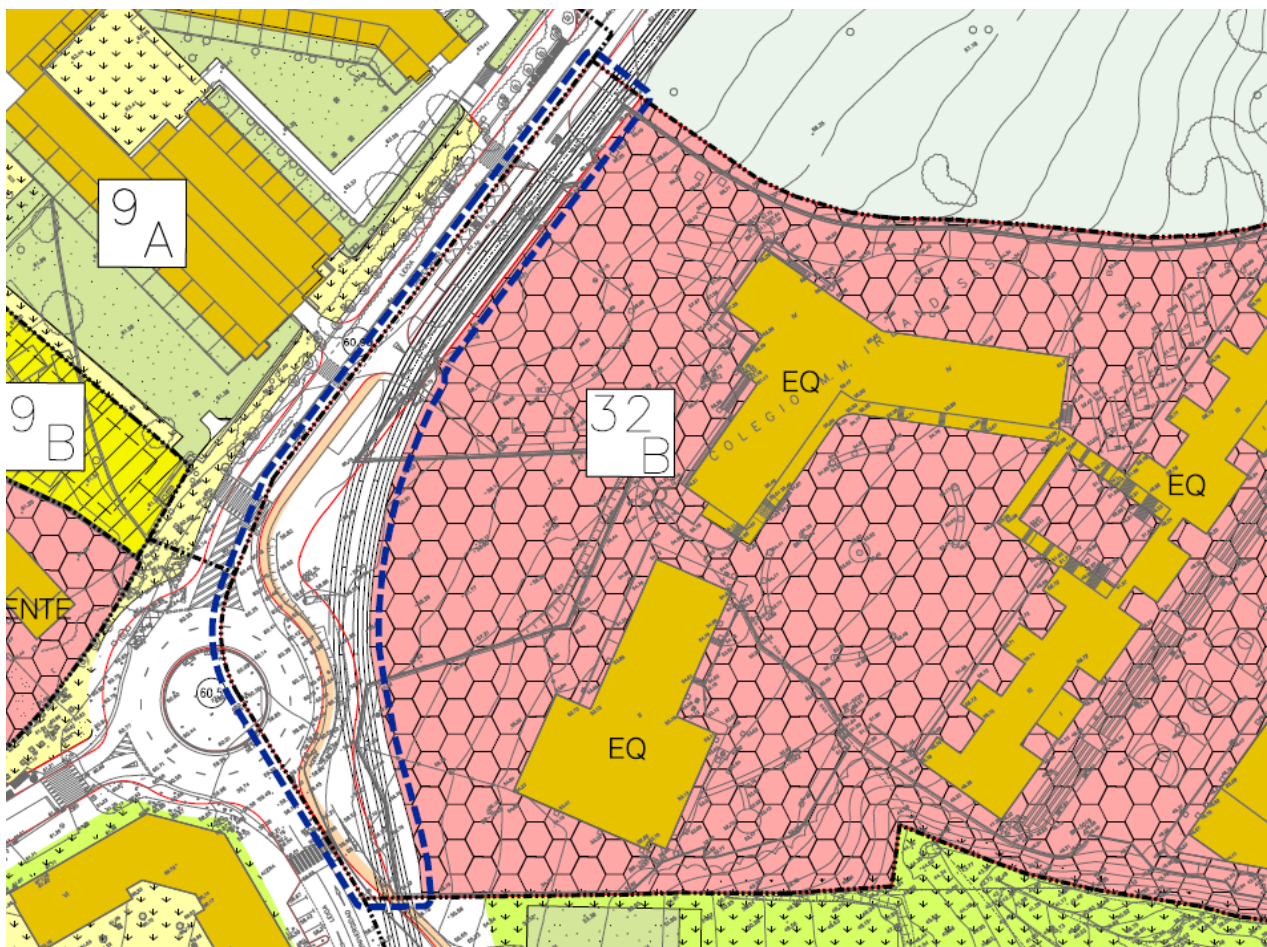
Por ello, desde esta Oficina Técnica se está trabajando en la posibilidad de retornar a la situación anterior a la apertura completa de la parte del vial que da frente a los números 2 a 30 de la Avenida Elexalde, de tal forma que entre la rotonda del Ayuntamiento y la de Sarriena tan solo haya un vial con dos carriles, uno en sentido ascendente y otro descendente.

Desde la presente modificación se deja prevista la posibilidad de trasladar el punto de acceso al centro escolar de las RVM Irlandesas para localizarlo como final del vial que da frente a los números 2 a 30 de la Avenida Elexalde, tramo de vial que quedaría como "fondo de saco", de acceso exclusivo a estas viviendas y al colegio. De esta forma, se conseguiría descongestionar la rotonda de Sarriena del tráfico derivado de las entradas y salidas a RVM Irlandesas.

Esta intervención supondría también evitar un cruce de tráfico rodado con el futuro tranvía, lo que supone una mejora en las condiciones de seguridad de ambos medios de transporte.

Por último, indicar que se ha actualizado en la documentación gráfica la denominación del Área vinculada al centro escolar privado, pasando de 32 a 32B.





### ○ 03 EREMUA

43 Aldeko kudeaketa eta antolamendu xehatua onartuta, St George ikastetxearen instalazioak handitzeko baimena eman zen. Hala jaso zen Leioako Udalaren eta aipatutako ikastetxearen artean 2004ko otsailaren 11n sinatutako hitzarmenean; horren bitartez bien arteko lurzoru trukea egin zen, Inaurrotxako biribilgunea egiteari dagokionez.

Leioandiko urbanizazio proiektuko B faseko obrak egiten hasten direnean, St George ikastetxeko instalazioetara iristeko sarbide berria egiteari ekingo zaio; une hori baliatu du ikastetxeak bere garaian trukaturako lurzorua berreskuratzeko aukera proposatzeko Udalari.

### ○ ÁMBITO 03

Con la aprobación de la ordenación pormenorizada y gestión del Área 43 se permitió la ampliación de las instalaciones del Colegio St George. Así se recogió en el Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Leioa y el mencionado centro escolar el 11 de febrero de 2004, por el cual se produjo una permuta de suelo entre ambos, relativo a la ejecución de la rotonda de Inaurrotxa.

Una vez las obras de fase B del proyecto de urbanización de Leioandi están en ejecución, se va a proceder a dotar de un nuevo acceso a las instalaciones del Colegio St George, momento que éste ha aprovechado para proponer al Ayuntamiento la posibilidad de recuperar el suelo que en su momento fue objeto de permuta.

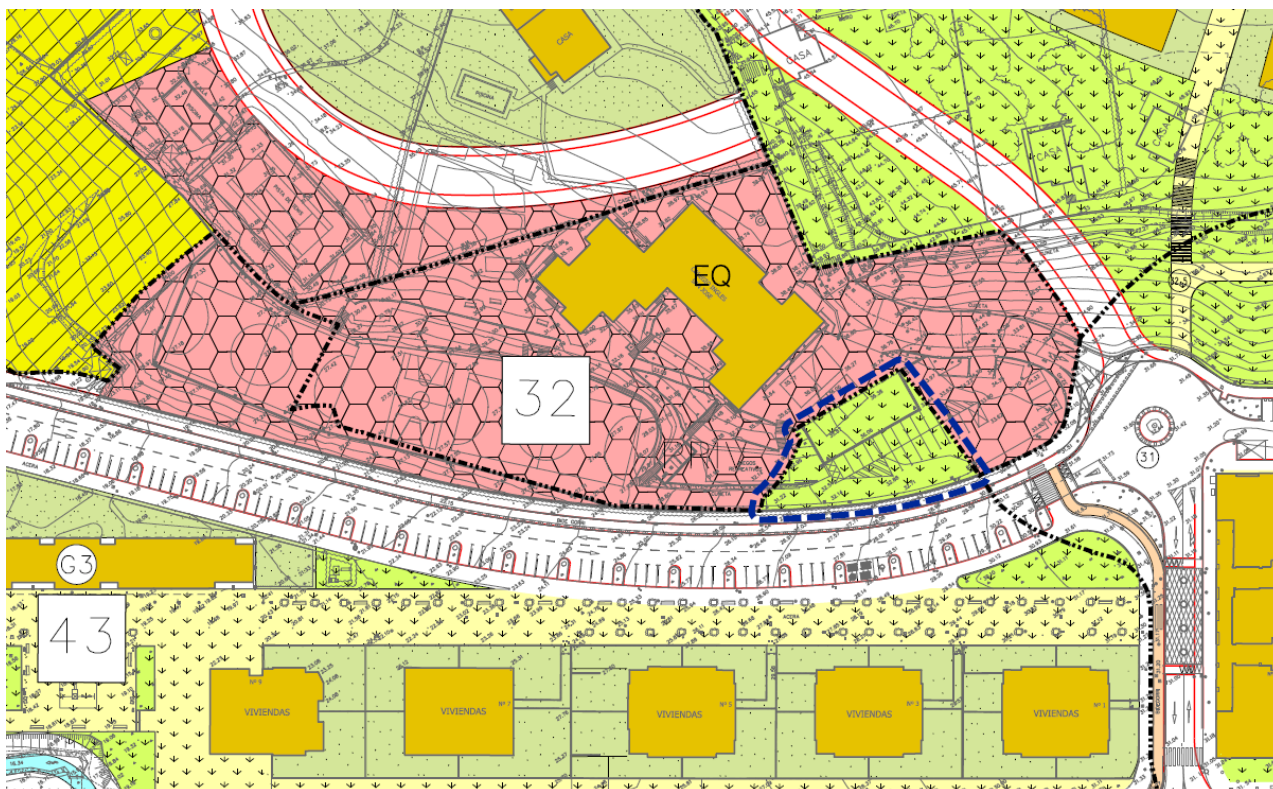


Horregatik, aurretik 01 eremuari dagokionez deskribatu den moduan, honako hau proposatu da:

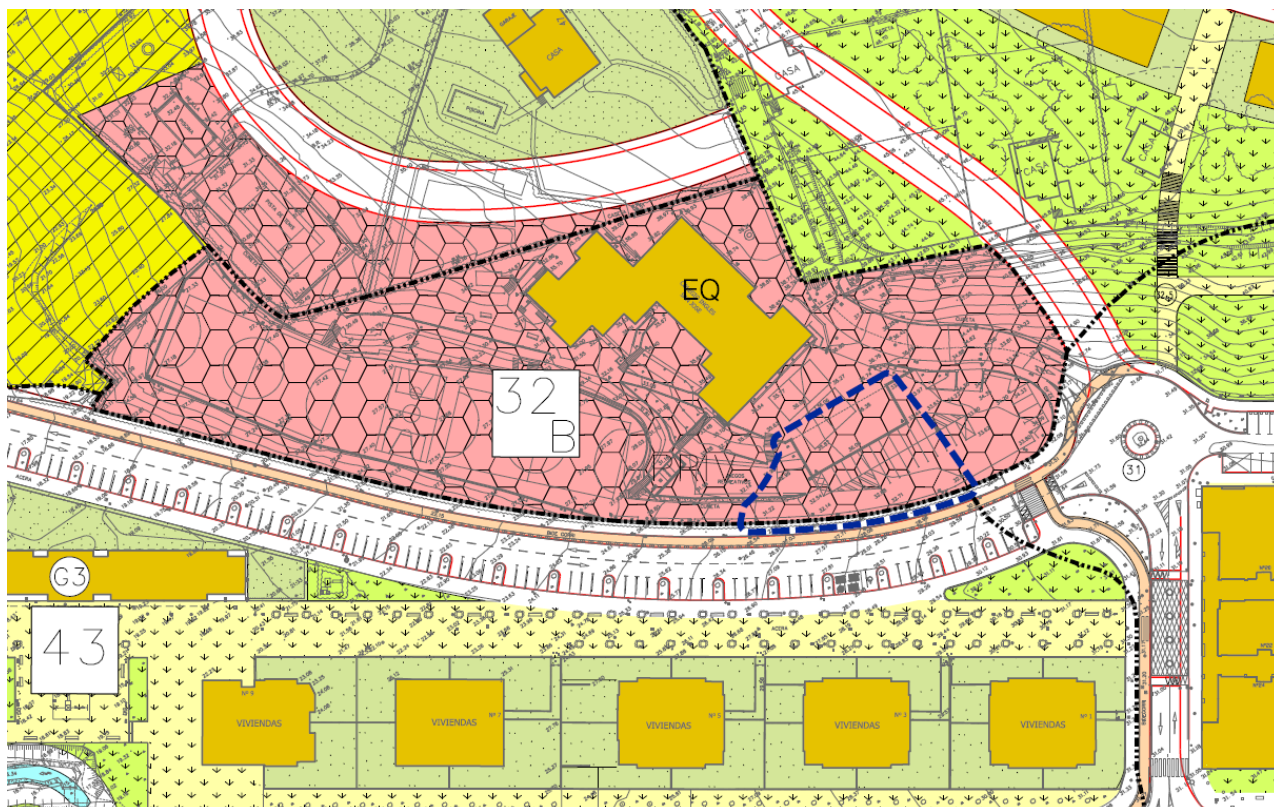
- Bere garaian trukatu zen lurzoruaren ekipamenduaren kalifikazioari eustea.
- 32 Aldeko (32B aldea orain) azalera areagotzea St George ikastetxearen instalazio guztiak hartzeko
- Leioandi 32 Sektorean espazio librearen tokiko sistemaren azalera berreskuratzea, ikastetxearekin muga egiten duen sektorea; bertan 2.642 m<sup>2</sup>-ko gehiegizko espazioa dago, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako gutxienarekin konparatuz (16.321 m<sup>2</sup> daude, eta gutxienekoa 13.679 m<sup>2</sup> da); gainera, ikastetxeko lurzatiaren iparraldearekin muga egiten du.

Por ello, de forma similar a lo descrito en relación con el ámbito 01 se propone:

- mantener la calificación de equipamiento del suelo que en su momento fue objeto de permuta.
- Ampliar la superficie del Área 32 (ahora Área 32B) para abarcar la totalidad de las instalaciones del colegio St George.
- recuperar la superficie de sistema local de espacios libres en el Sector 38 Leioandi, sector colindante al centro escolar, donde existen un exceso de 2.642 m<sup>2</sup> frente al mínimo exigido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo (16.321 m<sup>2</sup> frente al mínimo 13.679 m<sup>2</sup>) y que además se ubica colindantes al norte de la parcela del colegio.



Une honetako antolamenduaren irudia



Proposatutako antolamenduaren irudia

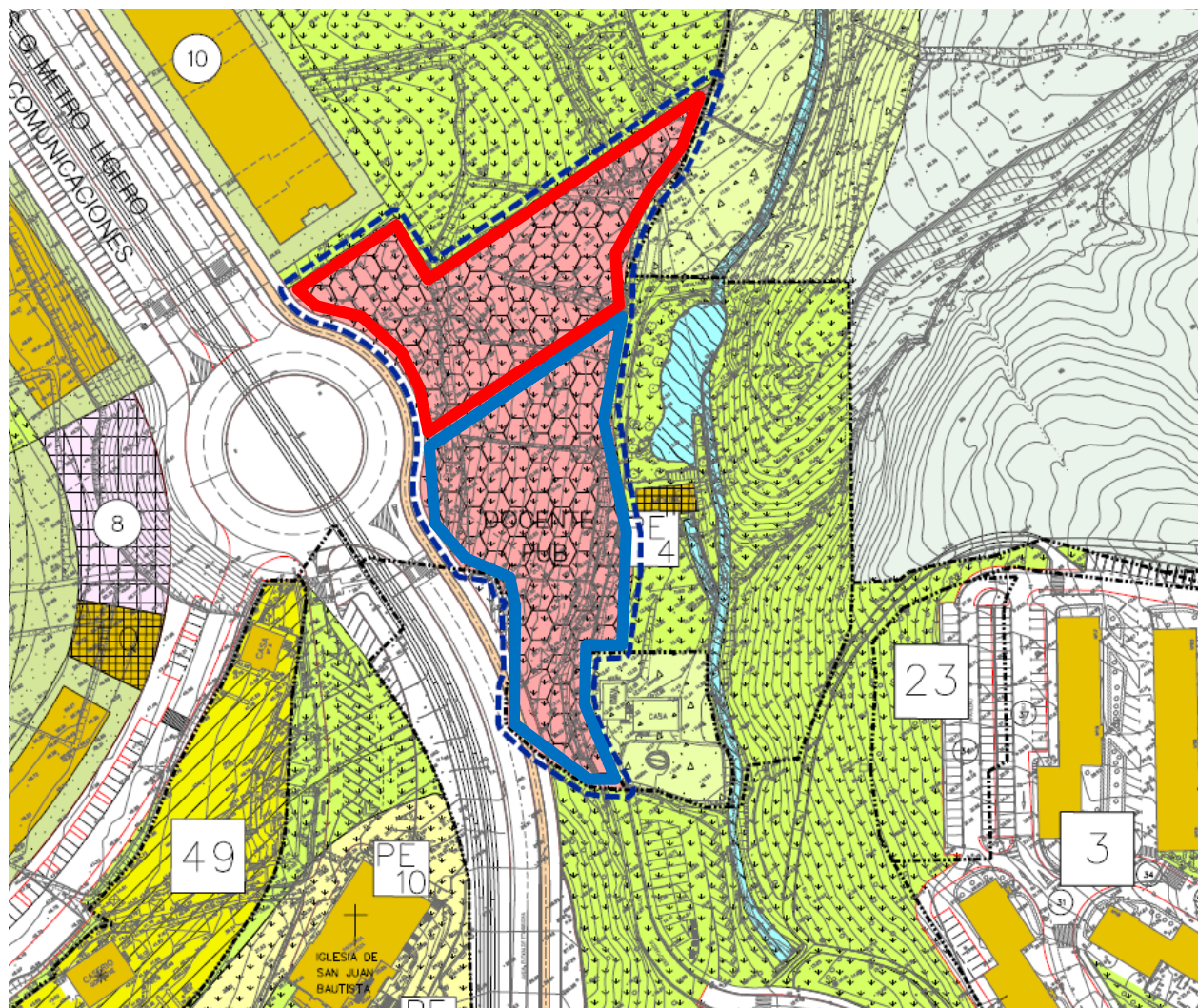
#### ○ 04 EREMUA

Leioandi 38 Sektoreko Plan Partzialaren behin betiko bertsio onartuak irakaskuntza ekipamenduko (kolore urdineko marra jarraituarekin identifikatutakoa) eta kirol arloko ekipamenduko (kolore gorriko lerro jarraituarekin identifikatutakoa) tokiko sistemarako bi lurzati aurreikusi zituen (hurrengo irudian ikus daitekeen moduan), Artatzaganeke aldapatik abiatuz Elexalde etorbidera iristen den bide berria konektatzen duen biribilgunearen eskuinean

#### ○ AMBITO 04

La versión definitivamente aprobada del Plan Parcial del Sector 38 Leioandi contempla (tal y como se muestra en la siguiente imagen) dos parcelas para sistema local de equipamiento docente (identificada con línea continua de color azul) y deportivo (identificada con línea continua de color rojo) a la derecha de la rotonda que conecta el nuevo vial que partiendo de la subida a Artatzagana llega a Elexalde Etorbidea.





El exaldea etorbideari dagozkion urbanizazio lanak bukatu ondoren, agerian geratu da ekipamenduetara bideratutako bi lurzati horiek ez dauzkatela Plan Partzialean aurreikusitako erabilera hartzeko beharrezko ezaugarri orografiko eta topografikoak; izan ere, 20 metroko desnibela igarotzen duen lurzati da, eta maldak %40tik gorakoak dira.

Horrez gain, udalerriko beste leku batzuetan dauden kirol instalazio eta ikastetxeen zuzkidurak aski dira une honetako populazioari zerbitzua emateko; horrenbestez, justifikatutzat jotzen da lurzoruak aipatutako helbururako erabiltzea ez dela beharrezkoa, Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 03ko 123/2012 Dekretuko 20.2 artikuluan adierazitakoa dela bide (aurrerantz HED).

Una vez finalizadas las obras de urbanización correspondientes a El exaldea Etorbidea queda de manifiesto que estas dos parcelas dedicadas a equipamientos no presentan las características orográficas y topográficas necesarias para albergar los usos previstos en el Plan Parcial, puesto que se ubican en un terreno que salva un desnivel de 20 metros con pendientes superiores al 40%.

Además, las dotaciones de centros escolares e instalaciones deportivas existentes en otras zonas del municipio son suficientes para dar servicio a la población actual, con lo cual se considera justificada la innecesariedad del destino del suelo al referido destino precedente, según se señala en el artículo 20.2 del Decreto 123/2012, de 03 de julio, de estándares urbanísticos (en



Horregatik, espazio libreen sistema orokorreko kalifikaziora aldatzea proposatzen da; horrela, gizarte etxea batu egingo zaio Errekalde parkeari, Leioako biriki berde handi eta berri bihurtuko den sei hektareako eremuari, alegia.

adelante DEU).

Por ello, se propone modificar su calificación a sistema general de espacios libres, uniendo así el centro cívico con las más de seis hectáreas del nuevo gran pulmón verde de Leioa en que se va a convertir el Parque de Errekalde.



Espazio libreen sistema orokorreko azalera berri horrek Sakoneta aldean aurreikusitako egoitza garapen berriari dagokion estandarra dauka (06 eremua), HEDEko 20.4 artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz.

Esta nueva superficie de sistema general de espacios libres alberga el estándar correspondiente al nuevo desarrollo residencial previsto en el Área de Sakoneta (ámbito 06), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.4 del DEU.

## ○ 05 EREMUA

2011ko uztailaren 19ko saioan Bizkaiko Foru Aldundiko Gobernu Kontseiluak hartutako erabakiaren bitartez, BI-2731 errepidearen

## ○ ÁMBITO 05

Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Diputación Foral de Bizkaia adoptado en en sesión celebrada el día 19 de julio de









8.1.41.a. artikulua berriak araututako 32A Aldea-Ikastetxe Publikoak delakoan sartzea.

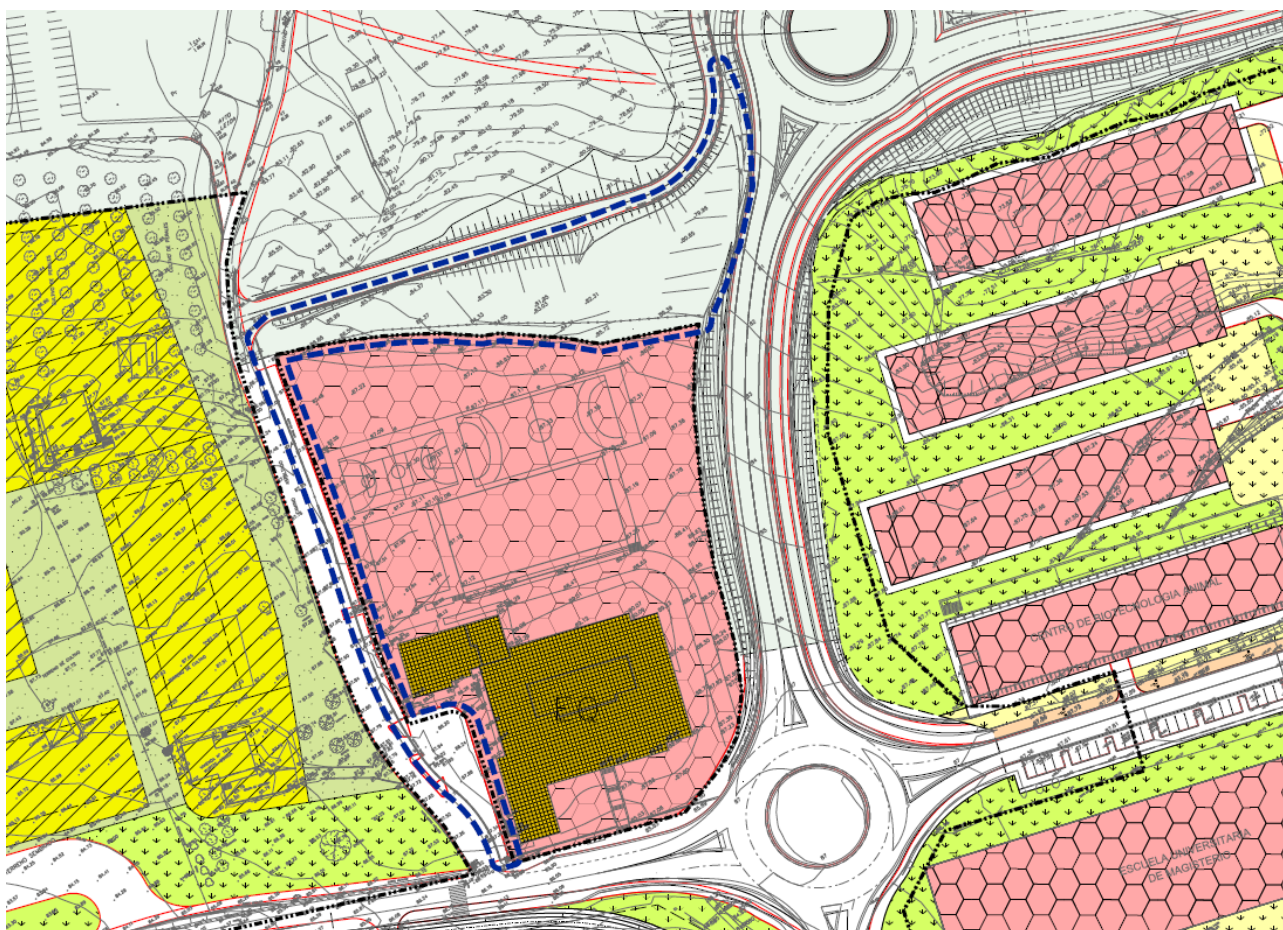
- Alde horretan honako hau txertatzea:
  - o 2.820,87 m<sup>2</sup>-ko azalera, une honetan Bideen Sistema Orokorren barruan dagoena (UPV-EHU saihebidetua)
  - o 707,57 m<sup>2</sup>-ko azalera, une honetan tokiko bide sistema gisa kalifikatutakoa

Gaur egun bi lurzoruak institutuak erabiltzen ditu; izan ere, UPV-EHUko saihebidetaren obrak egitearen ondorioz, institutuko itxitura berriak eraiki ziren, orain proposatutako muga berriak jarraituz.

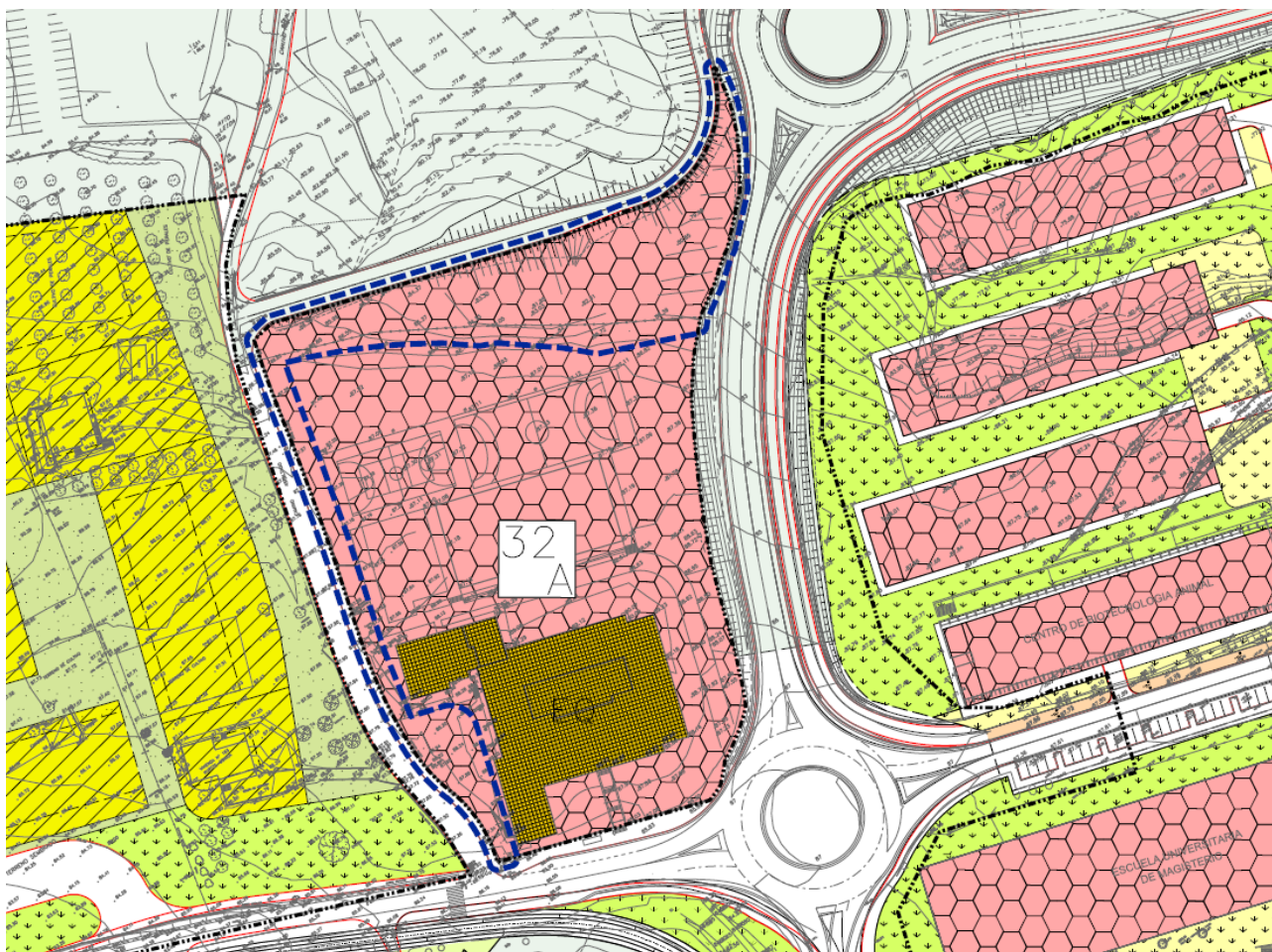
20 e inkluihlas dentro de la regulada por el nuevo Art. 8.1.41.a.- Área 32A.- Centros Escolares Públicos.

- Incorporar a esta área:
  - o una superficie de 2.820,87 m<sup>2</sup> actualmente incluidos dentro del Sistema General Viario (variante UPV-EHU)
  - o una superficie de 707,57 m<sup>2</sup> actualmente calificados como sistema local viario.

Ambos suelos se usan a día de hoy por el Instituto, puesto que, con la ejecución de las obras de variante de la UPV-EHU, se construyeron unos nuevos cierres del Instituto siguiendo los nuevos límites ahora propuestos.



Indarrean dagoen antolamendua / Ordenación vigente



Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

## ○ 06 EREMUA

Dokumentu hau osatzen duten eremu guztien artean honako hauek dauka azalerarik handiena, eta Bulego Teknikoak hainbat urte daramatza horretan lan egiten, hiri berrikuntzako zenbait alternatibarekin. Adibide gisa, hurrengo irudietan jasotakoa ikus daiteke; 2005. urtekoa da. Hori, 1 Alternatibakotzat hartzen da.

Proposamen honetan hau aurreikusten da:

- Aldapa kalea eta Sabino Arana etorbidearen artean gaur egun dauden etxe hauen desagertzea: Elexalde Multzoa, Sabino Arana 69 eta 91-95, Merkatua, Sakoneta Polikiroldegia, IES Barandiaran Behekoa, San Jose Multzoa eta Independentzia 12-18.

## ○ AMBITO 06

Este es el ámbito de mayor superficie de todos los que forman parte de este documento, y sobre el que desde esta Oficina Técnica se lleva años trabajando sobre diversas alternativas de renovación urbana. Sirva a modo de ejemplo, la recogida en las siguientes imágenes y que data del año 2005 y que se considera la Alternativa 1 de este documento.

En esta propuesta se contempla:

- la desaparición de las siguientes construcciones existentes entre Aldapa kalea y Sabino Arana etorbidea: Grupo Elexalde, Sabino Arana 69 y 91-95, Mercado, Sakoneta Polikiroldegia, IES Barandiaran Behekoa, Grupo San José e Independentzia 12-18.



- Iparragirre Etorbidearen gurutzatu arte Aldapa kalearen luzapen berri bat egitea, ibilgailu zein oniezkoezko izango zena. Bide berri honek, anbulatorioaren aurrean dagoen oinezkoen plaza zeharkatuko luke.
- Alpabarrena kalearen iparraldean (gaur egun Mertzedarien Ikastetxe alboan dagoen aparkalekuan) ekipamendu erabilera izango zuen eraikin berri batean IES Barandiaran instalazioak bateratzeko, hau da, Behekoarenak (Sakoneta) eta Goikoarenak (Unibertsitatea).
- Aldapabarrena eta Sabino Arana kaleen artean 4 etxebizitza erabilera eraikin berriak.
- Sabino Arana Etorbidean dagoen etxebizitza erabilerako eraikinaren beheko solairuan merkataritzarako lokalak izango zituen.
- San Jose etxe multzoari beste antolamendu berri bat, honen hegoaldean dagoen eraikinaren antzerakoa, O forma duena.
- Irakaskuntza pribatuko lurzati berria sortzea RRMM Mercedarias ikastetxearen alboan, beste eremu batzuetan egin bezala, eskola instalazioak handitu ahal izateko.
- la ejecución de una nueva conexión rodada y peatonal, como prolongación de Aldapa kalea hasta su intersección con Iparragirre etorbidea, atravesando la actual explanada peatonal situada frene al ambulatorio.
- la construcción de una nueva edificación equipamental al norte de Aldapabarrena kalea (en el actual aparcamiento situado junto al colegio de las Mercedarias) que albergaría al IES Barandiaran unificado, es decir, Behekoa (Sakoneta) y Goikoa (Universidad).
- 4 edificios de uso residencial en el espacio comprendido entre las calles Aldapabarrena y Sabino Arana.
- Una gran dotación comercial en los bajos del bloque residencial que da a Sabino Arana Etorbidea.
- Una nueva ordenación para el grupo San José, con una edificación en forma de O, de forma similar a la existente al sur de éste.
- la creación de una nueva parcela de equipamiento docente privado junto al colegio de las RRMM Mercedarias para, al igual que lo realizado en otros ámbitos, permitir la ampliación de sus instalaciones escolares.

Jarraian, alternatiba horren irudi bi atxikitu dira:

A continuación se incluyen dos imágenes de esta Alternativa:







Antolamendu hori abiapuntu gisa hartuta, eguneratu egin behar da; izan ere, idatzi zenetik zenbait urte igaro dira dagoeneko, eta Leioako hirigintza, ekonomia eta gizarte inguruabarrak aldatu egin dira.

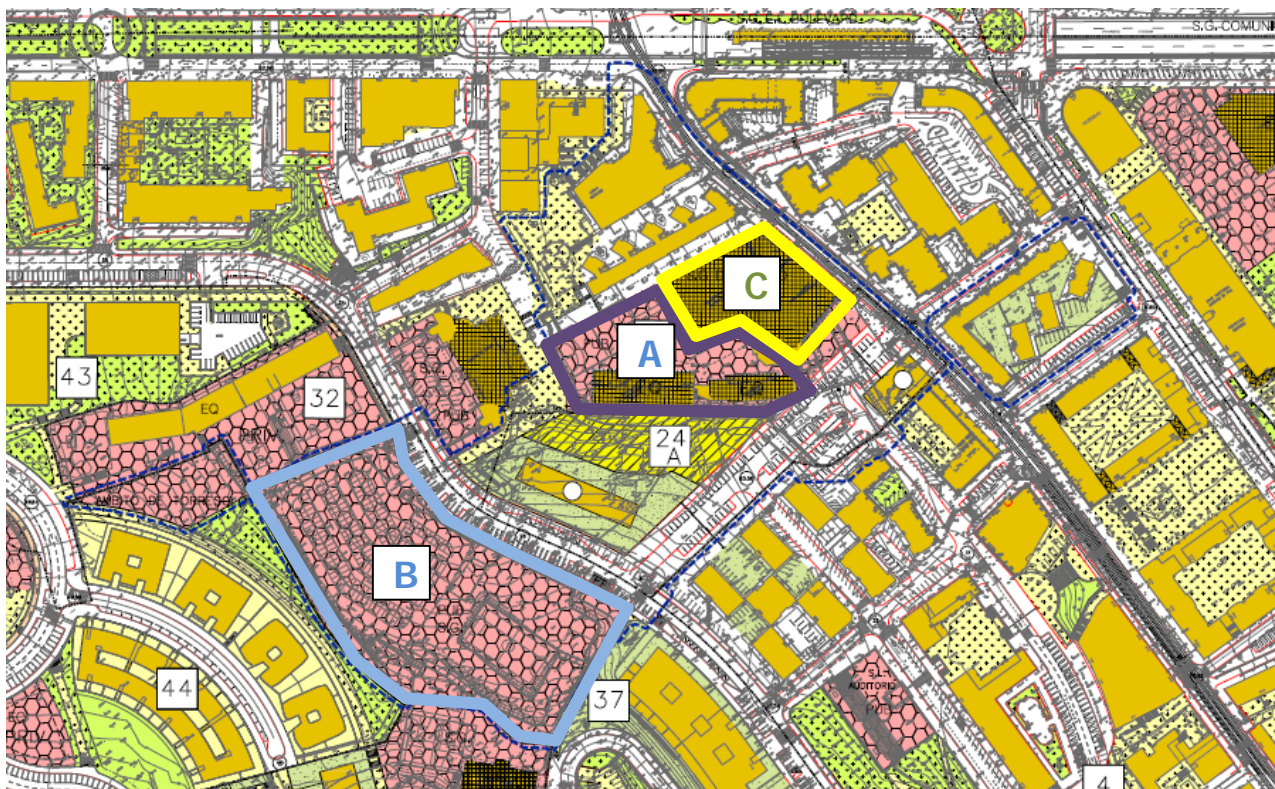
Lehenago deskribatu den moduan, indarrean dagoen planeamenduaren arabera, eremu horretan irakaskuntza ekipamendura eta kirol ekipamendura bideratutako bi azalera daude; laster hiru horietatik bik erabilera horiek hartzeari utzi diezaioke (irakaskuntza bata edo kirol ekipamendua bestea).

Irakaskuntza ekipamendurako bi lurzatietatik batek une honetan IES Barandiaran Behekoa ikastetxeko instalazioak hartzen ditu (A); bestea, Aldapabarrena kalean kokatutakoak, Ondia Hutsik - 37 Aldea kudeatu ondoren lortutako lagapen bati dagokio, eta horren helburua IES Barandiaran bateratuaren etorkizuneko instalazioak hartzea da, hau da, Barandiaran Goikoa eta Behekoa (B) (ikusi hurrengo irudia).

Tomando esta ordenación como punto de partida, resulta necesario actualizarla, puesto que desde su redacción han transcurrido ya unos años y las circunstancias urbanísticas, económicas y sociales de Leioa han variado.

Tal y como se ha descrito anteriormente, en este ámbito se encuentran, según el planeamiento vigente, dos superficies dedicadas a equipamiento docente y una a equipamiento deportivo. Dos de esas tres parcelas (una docente y la otra deportiva), en breve plazo, dejarán albergar esos usos.

De las dos parcelas de equipamiento docente, una se corresponde con la que actualmente alberga las instalaciones del IES Barandiaran Behekoa (A); la otra, la situada en Aldapabarrena kalea, se corresponde con una cesión obtenida tras la gestión del Área 37 – Ondia Vacante, y cuyo fin es albergar las futuras instalaciones del IES Barandiaran unificado, es decir, Barandiaran Goikoa y Behekoa (B) (ver siguiente imagen).



Partzela horren (B') tamainia kontuan izanda, antzematen da Eusko Jaurlaritzak eraikiko duen irakaskuntza-ekipamendutik aparte, posiblea izango litzatekeela HLHI Altzaga Ikastola ikastetxe publikoaren jolastokien azalera 2.700 m<sup>2</sup> inguruan handitzea. Azalera hori une honetako jolastokien maila berean egon daiteke; hala, ikasleek, egun gertatzen den ez bezala, ikastorduetan ikastetxearen esparrutik kanpora atera behar izatea saihestuko da.

Baina, hala ere, azalera hori zehaztuko da ondoan dagoen irakaskuntza ekipamenduaren partzelan kokatuko den Instituto berriak zenbat lurzoru behar den jakiten den momentuan.

Kirol ekipamendurako erabilitako lurzatiari dagokionez, une honetan Sakonetako kiroldegiko (C) instalazioak hartzen dituen, esan behar da udalak laster beharrezko lanak hasi nahi dituela, Pinosolon kiroldegi berria eraikitzeko. Horrek esan nahi du eremuaren barruan orain aurreikusitako erabilera ez beste batzuk hartzeko gaitasuna duen beste lurzati bat dagoela.

Eremu horretan, horrez gain, honako hauek ere badaude:

- Leioako etxebizitza multzo zaharrenetako hiru: Elexalde multzoa, San José multzoa eta Sabino Aranako 91. eta 93. zenbakiak, merkatuaren alboan Eraikin horietan ez dago igogailurik, isolamendu termikoari dagokionez gabeziak dituzte eta eraikuntzaren kalitatea ez dator inolaz ere ez bat indarrean dauden gutxieneko betekizunekin.
- Hiri lurzoru finkatugabeko alde bat da, Sakoneta hutsik - 24A Aldea, eta Leioa erdigunean kokaleku pribilegiatua duen arren, oraindik ez da garatu.

Dado el tamaño de esta parcela (B'), se estima que, además del futuro equipamiento docente a construir por el Gobierno Vasco, habría lugar para poder ampliar en unos 2.700 m<sup>2</sup> de la superficie de patios del centro escolar público CEIP Ikastola Altzaga. Superficie que podría estar a la misma rasante que los patios actuales, evitando así que los alumnos tengan que salir del recinto escolar durante las horas lectivas, tal y como hoy en día sucede.

No obstante, la concreción de esta superficie dependerá del suelo que finalmente ocupe el nuevo Instituto en la parcela de equipamiento docente colindante.

En lo que a la parcela dedicada a equipamiento deportivo y que actualmente alberga las instalaciones del Polideportivo Sakoneta (C) respecta, cabe señalar que el Ayuntamiento espera poder iniciar en breve los trabajos necesarios para la construcción de un nuevo polideportivo en Pinosolo. Esto significa que dentro del ámbito existe otra parcela capaz de albergar usos distintos al ahora previsto.

Dentro de este ámbito también se encuentran:

- tres de los grupos de viviendas colectivas más antiguos de Leioa: el Grupo Elexalde, el Grupo San José y los números 91 y 93 de Sabino Arana junto con el mercado. Se trata de construcciones que carecen de ascensor, que presentan deficiencias en lo que al aislamiento térmico respecta y cuya calidad constructiva en nada se ajusta a las exigencias mínimas vigentes.
- un área de suelo urbano no consolidado, el Área 24A – Sakoneta vacante, que a pesar de su situación privilegiada en el centro urbano de Leioa, aún no se ha desarrollado.



Azkenik, eremu horren batuan jaso da Torresolo 44 Sektoreko Plan Partzialaren arabera espazio libreetako tokiko sistemetara bideratutako azalera bat, modu ez jarraituan jaso bada ere; Ikastetxe Pribatuak - 32 B Aldeko azaleraren barruan jasotzea proposatzen da, kasu honetan Mercedarias ikastetxeko instalazioarekin egiten du muga, horixe baita ikastetxearen une honetako instalazioak handitzea hartzeko lurzoru bakarra.

Hala, hiriaren erdigunean bertan lurzoru zati handia daukagu, eta bertan eraikitako parkea berritzeko eragiketa planteatu daiteke, aldi berean Leioako erdiguneari erreferentziazko espazio fisikoa emango diona herriaren bizitza sozialerako; hala, gaur egun Iparragirreko bulebarrean egiten diren ekitaldi ugari hartu ahalko ditu, Avanzadako tunelean dauden mugak izan gabe (gaitasun mugak eta muga funtzionalak).

Berrikuntza lan hau honela planteatzen da:

- Alde batetik, San José auzoa. Modu autonomoan kudeatzea proposatzen da, jarduketa isolatuaren bitartez. San José - 24D Aldea deituko da.
- Beste aldetik, gainerako lurzatiak. Modu bateratuan kudeatzea proposatzen da, jarduketa integratu formatuaren bitartez. Sakoneta Hutsik 24A Aldea izenari eutsiko dio. Lurzoruak libre edukitzeko ezinbestekoa da une honetan Barandiaran Behekoak eta Sakonetako kiroldegia okupatutako lurzatiak libre edukitzea.

Jarraian hirigintzako bi esku hartze horiek deskribatuko dira.

Finalmente, se ha incluido dentro de este ámbito, pero de forma discontinua, una superficie dedicada, según el Plan Parcial del Sector 44 Torresolo, a sistema local de espacios libres, y que se propone incluirlo dentro de la superficie del Área 32 B – Centros Escolares Privados que en este caso delimita las instalaciones del centro educativo de Mercedarias, como único suelo capaz de albergar, en su caso, un ampliación de las instalaciones actuales del colegio.

Así pues, nos encontramos ante una gran bolsa de suelo en pleno centro urbano en la que poder plantear una operación de renovación del parque edificado que al mismo tiempo permita dotar el centro de Leioa de un espacio físico de referencia para la vida social y popular, dando así forma a un lugar que permita albergar la gran cantidad de eventos que a día de hoy se celebran en el Bulevar de Iparragirre, sin las limitaciones (de capacidad y funcionales) que presenta el túnel de la Avanzada.

Esta operación de renovación se plantea de la siguiente forma:

- Por un lado, el Barrio de San José. Se propone su gestión de forma autónoma, mediante la forma de Actuación Aislada. Se denominará Área 24D – San José.
- Por otro lado, el resto de suelos. Se propone su gestión de forma conjunta, mediante la formada de Actuación Integrada. Seguirá manteniendo la denominación de Área 24A Sakoneta Vacante. Dado que la liberación de suelos está condicionada al vaciado de las parcelas actualmente ocupadas por Barandiaran Behekoa y el Polideportivo Sakoneta.

A continuación se describen estas dos intervenciones urbanísticas.

## **A.7.06 EREMUAREN ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA ETA HIRIGINTZARI BURUZKO ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA JUSTIFIKATZEA**

### **A.7.1. IKERTUTAKO ALTERNATIBAK**

Dokumentu hau idazteko hainbat alternatiba aztertu dira, denak Sakonetako eremuari (05 eremua) dagozkionak; izan ere, gainerako eremuetan proposatutako aldaketak egokitzapen tekniko txiki gisa hartzen dira, hirigintza teknika zuzenean aplikatzearen ondorioz.

#### **0 ALTERNATIBA**

0 alternatiba planeamenduan indarrean dauden aurreikuspenei eustean datza; aukera ez da apropostzat jo plan orokorra aldatzea komenigarria izateari dagokionez aurreko atalean jasotako justifikazioa dela medio.

#### **1 ALTERNATIBA**

1 alternatibak azkenean aukeratu den antolamenduaren parekoa dakar, baina aldaketa nagusiak honako hauek dira:

- Ez da beharrezko den tamainako plaza edo espazio publikorik aurreikusten, Leioako herri eta gizarte bizitzarako erreferentziazkoa izan litekeena.
- etxebizitza erabiliera izango zuen eraikin berri batek Sabino Arana etorbideraren ondo-ondoan kokatzea proposatzen da. Eraikin horrek merkataritza gun e handi bat izango zuen beran behe solairuan.
- Leioaren hirigune honetan ez da udal ekipamendurako partzelarik proposatzen.
- Iparragirre Etorbidearen gurutzatu arte Aldapa kalearen luzapen berri bat egitea, ibilgailu zein oniezkoeztako izango zena. Bide berri honek, anbulatorioaren aurrean dagoen oinezkoen plaza zeharkatuko luke. Aldapabarrena kalea eta Sabino Arana etorbidearen artean ibilgailuen

## **A.7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO 06 Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

### **A.7.1. ALTERNATIVAS ESTUDIADAS**

Para la redacción del presente documento se han analizado distintas alternativas, todas ellas referidas siempre al ámbito de Sakoneta (ámbito 05) puesto que las modificaciones propuestas en el resto de ámbitos se consideran pequeños ajustes técnicos derivados de una aplicación directa de la técnica urbanística.

#### **ALTERNATIVA 0**

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 1**

La Alternativa 1 contempla una ordenación similar a la finalmente elegida, siendo las principales diferencias:

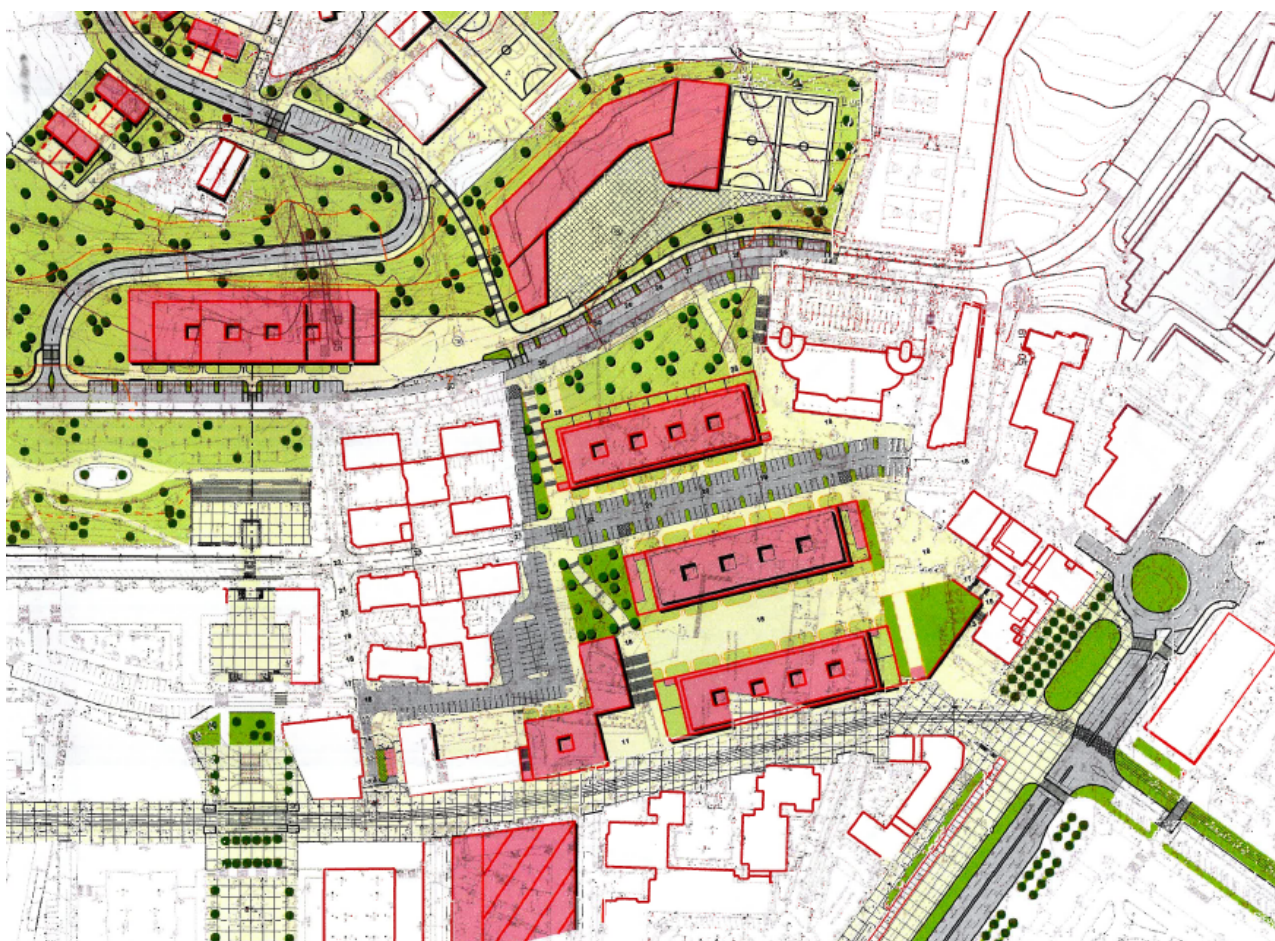
- la inexistencia de plaza o espacio público con tamaño suficiente como para convertirse en el espacio físico de referencia para la vida social y popular de Leioa.
- la ubicación de uno de los edificios de uso residencial pegado a Sabino Arana etorbidea con una gran dotación comercial en su planta baja.
- la inexistencia de parcela para equipamiento municipal alguno en este espacio céntrico de Leioa.
- la ejecución de una nueva conexión rodada y peatonal, como prolongación de Aldapa kalea hasta su intersección con Iparragirre etorbidea, atravesando la actual explanada peatonal situada frente al ambulatorio; y la supresión de la conexión rodada entre

konexioa ezabatzea.

- Alparbarrena kalearen iparraldean (gaur egun Mertzedarien Ikastetxe alboan dagoen aparkalekuan) ekipamendu erabilera izango zuen eraikin berri batean IES Barandiaran instalazioak bateratzeko, hau da, Behekoarenak (Sakoneta) eta Goikoarenak (Unibertsitatea).

Aldapabarrena kalea y Sabino Arana etorbidea.

- la construcción de una nueva edificación equipamental al norte de Aldapabarrena kalea (en el actual aparcamiento situado junto al colegio de las Mercedarias) que albergaría al IES Barandiaran unificado, es decir, Behekoa (Sakoneta) y Goikoa (Universidad).



## 2. ALTERNATIBA

2 alternatiba azkenean aukeratutakoarekin bat dator, dokumentu honen E atalean egindako deskribapenarekin bat etorritz. Aukera hori hautatu da arrazoi hauek direla medio:

- Aldapa kalea eta Iparragirre bulebarra lotzen dituen ibilgailuetarako lotuneak, Aldapabarren eta Sabino Aranaren artekoak ez bezala, Leioako hiri erdiguneko biriki berri hori (berdea eta akustikoa) bereiztea dakar, barrera akustiko berri

## ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 se corresponde con la finalmente elegida de acuerdo con la descripción realizada en el apartado E de este documento. Los motivos que justifican su elección son:

- la conexión rodada que conecta el Bulevar de Iparragirre con Aldapa kalea, a diferencia de la conexión de Aldapabarren con Sabino Arana, supone dividir este nuevo pulmón (verde y acústico) del centro urbano de



batekin.

Trafikoaren zaratarekin Leioako hiri erdiguneak duen zarata arazoa kontuan hartuta (Avanzadak eragindakoa, baita tunelen gaineko "bide lateralak" deitutakoetatik igarotzeak eragindakoak ere), soinu uharte bat sortu ahal izatea lehenetsi da, ibilgailuen zirkulazioa garapen berri honetatik ahal bezainbeste urrunduz.

- Sabino Arana etorbidearen ondoan proposatzen den erakanari dagokionez, behe solairuan merkataritza gun bat izango zuena, hori hortik kentzea proposatzen da. Horrela, parke/plaza haundia lortzea posiblea izango litzateke. Plaza horrek Leioako hiriguneko gizarte-bizitzaren aglutinatzaile bihurtzea posible izango litzateke, erabilera anitzeko udal-ekipamenduarekin batera.

#### A.7.2.24D ALDEA- SAN JOSÉ

Hiri lurzoru finkatuko alde bat da, 4.773,35 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 137. artikuluan jasotako zuzkidura jarduketaren definizioarekin bat dator (aurrerantzean LHL). "San José - 24D Aldea" deitzea proposatuko da.

Lurzati horretan gaur egun lau eraikin daude (bata L formarekin eta beste hiru lehenengo eraikin horren "barruan"); orotara 70 etxebizitza (5.310 m<sup>2</sup>c) eta lokal (565 m<sup>2</sup>c) hartzen dituzte. Joan den mendeko 50eko hamarkada amaierako etxebizitza multzo bat da, eta etxebizitza bakoitzeko 70 m<sup>2</sup>c inguru dute; kalitate baxua daukate arkitekturan, funtzionalitatean (igogailurik gabe) eta eraikuntzari dagokionez; Leioako hiri erdigunearen sare barruan testuingurutik erabat kanpo geratu dira.

Eraikin horien ordeztu bi eraikin egitea proposatzen da, PB+VI+A (batak Sabino Arana etorbidearen aurrera emango du eta besteak Luis Bilbao Libano kalea) estilokoak, sotoko solairutik batuta, San José auzoaren hegoaldean kokatutako etxadiaren lerroakadurari jarraituz.

Eraikin horietan honako hau jarriko litzateke:

Leioa en dos por una nueva barrera acústica.

Teniendo en cuenta la problemática acústica que tiene el centro urbano de Leioa con el ruido del tráfico (del generado por la Avanzada así como por las denominadas "vías laterales" que trascurren sobre los túneles) se ha priorizado el poder crear una isla sonora, alejando lo máximo posible el tráfico rodado de este nuevo desarrollo.

- En lo que a la ubicación del edificio pegado a Sabino Arana etorbidea respecta y que alberga la dotación comercial, se ha considerado más adecuado su eliminación para poder así generar esa gran plaza/parque aglutinador de la vida social en el centro urbano de Leioa, acompañada de un equipamiento municipal de usos múltiples.

#### A.7.2. ÁREA 24D – SAN JOSÉ

Se trata de un área de suelo urbano consolidado con una superficie de 4.773,35 m<sup>2</sup> y que se ajusta a la definición que de las actuaciones de dotación se hace en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo (en adelante LvSU). Se propone denominarla "Área 24D.- San José".

Sobre esta parcela a día de hoy existen 4 edificios (uno en forma de L y otros tres "dentro" del primero) que albergan un total de 70 viviendas (5.310 m<sup>2</sup>c) y locales (565 m<sup>2</sup>c). Se trata de un grupo de viviendas de finales de los años 50 del siglo pasado, con unos 70 m<sup>2</sup>c/viv, de baja calidad arquitectónica, funcional (carecen de ascensor) y constructiva; y que han quedado descontextualizadas dentro de la trama del centro urbano de Leioa.

Se propone la sustitución de estas construcciones por dos edificios de PB+VI+A (uno da frente a Sabino Arana etorbidea y el segundo a Luis Bilbao Libano kalea), unidos por la planta de sótano, siguiendo las alineaciones de la manzana situada al sur del barrio San José.

Estos edificios acogerían:

- 132 etxebizitza solairu altuetan; horietatik 70 orain dauden etxebizitzetako erabiltzaileei ostatu emateko erabiliko dira.
- Merkataritza lokaletarako 1.765,76 m<sup>2</sup>c beheko solairuetan.
- Gutxienez aparkatzeko 209,59 plaza, sotoko bi solairuetan.

Etxebizitza guztiak libreak izango dira. LHLko 80. artikuluan adierazitako ratioen arabera, bete beharreko babestutako etxebizitzaren estandarra (2.401,53 m<sup>2</sup>c) betetzat jotzen da aurreko erabiltzaileei emateko 70 etxebizitzaren azalerarekin (70 etxe. x 83,17 m<sup>2</sup>urb./etxebi.= 5.821,57 m<sup>2</sup>urb.), ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 23.2.a) artikuluan ezarritako legea aplikatuz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa (aurrerantzean PND).

LHLko 105. artikulua aplikatuz dagozkion espazio libre eta zona berdeen sistema orokorreko 1.200,76 m<sup>2</sup>-ko azalera berrian nabarmendu behar da Leioak, guztira, espazio libre eta zona berdeen sistema orokor gisa kalifikatutako 537.322,79 m<sup>2</sup> dituela, eta horietatik: 371.248,23 m<sup>2</sup> erabili egiten dira, 73.752,72 m<sup>2</sup> urbanizatzen ari dira eta 92.321,84 m<sup>2</sup> lortzeke daude. Aintzat hartuz dokumentu hau idatzi den unean Leioak 31.600 biztanle inguru dituela, espazio libre eta zona berdeen sistema orokorraren ratioa biztanleko 17,00 m<sup>2</sup>/bizt. zenbatekora iristen da, LHLk gutxieneko gisa ezarritako 5m<sup>2</sup>/bizt. kopurua baino askoz kopuru handiagoa; horrenbestez, HEDEko 20.4 artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, espazio librearen sistema orokorra areagotzea ez da nahitaez justifikatu behar.

Hala ere, 04 eremuko aldaketaren deskribapenean adierazi den moduan, eta HEDEko 8. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, Leioandi eremuaren barruan espazio libre eta zona berdeen sistema orokorraren azalera handitzea proposatzen da, eta azalera hori hara eramatea Errekaldeko parkeko sistema orokorraren handitze gisa.

- 132 viviendas en plantas altas, de las cuales 70 estarían dedicadas a los realojos de las viviendas existentes.
- 1.765,76 m<sup>2</sup>c a locales comerciales en planta baja.
- un mínimo de 209,59 plazas de aparcamiento en dos plantas de sótano.

Todas las viviendas serán libres. Aplicando la regla establecida en el artículo 23.2.a) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo (en adelante DMU), el estándar de vivienda protegida establecido según los ratios señalados en el artículo 80 de la LvSU (2.401,53 m<sup>2</sup>c), se considera cumplido con la superficie dedicada a las 70 viviendas de los realojos (70 viv x 83,17 m<sup>2</sup>urb./viv = 5.821,57 m<sup>2</sup>urb).

En lo que a los 1.200,76 m<sup>2</sup> de nueva superficie de Sistema General de espacios libres y zonas verdes que le corresponden en aplicación del artículo 105 de la LvSU, cabe destacar que Leioa cuenta con un total de 537.322,79 m<sup>2</sup> calificados como Sistema General de espacios libres y zonas verdes, de los cuales: 371.248,23 m<sup>2</sup> están en uso, 73.752,72 m<sup>2</sup> están urbanizándose y 92.321,84 m<sup>2</sup> están pendientes de obtención. Teniendo en cuenta que, a la fecha de redacción de este documento, Leioa cuenta con aproximadamente 31.600 habitantes, el ratio de sistema general de espacios libres y zonas verdes por habitante alcanza la cifra de 17,00 m<sup>2</sup>/hab., valor muy superior a los 5 m<sup>2</sup>/hab. establecido como mínimo por la LvSU, y, por lo tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.4 del DEU no sería necesario justificar este incremento del sistema general de espacios libres.

No obstante, tal y como se señalado en la descripción de la modificación relativa al ámbito 04 y de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del DEU, se propone aumentar la superficie de Sistema General de espacios libres y zonas verdes dentro del ámbito de Leioandi y trasladar allí ésta superficie como ampliación del sistema general del Parque de

LHLko 105. artikuluko horretan adierazitako zuzkidura estandarra, kasu honetan 90,06 m<sup>2</sup> kopurura iritsiko zena, Leioandi 38 Sektoreko Plan Partzialaren barruan jasotako gizarte ekipamenduaren lurzatian betetzen da; Plan Orokorren aurreko aldaketei lotutako azalerak kendu ondoren, honako hau geratzen da:  $1.492,30 - 291 - 98 - 280 - 90 - 90,06 = 643,24 \text{ m}^2$ .

HEDEko 6.1 artikuluan adierazitako tokiko sistemen sareko estandarrei dagokienez, betetzea honela justifikatzen da:

- espazio librean tokiko sistema: jarduketa hau eginez jabari publikoari 1.344,27 m<sup>2</sup>-ko azalera lagako litzaioke, guztiaren %28,16 ingurukoa; 6.1a) artikuluan xedatutako %15etik gorako ehunekoa da. Hala ere, azalerak oinezkoen espaloi izaera dauka, eraikinaren inguruko aparkalekuena (eraikitako perimetro berriaren inguruan); horrenbestez, ezin da espazio libre edo zona berde gisa kalifikatu. Horregatik, HEDEko 7. eta 8. artikuluetan ezarritakoa aplikatuz, 716,00 m<sup>2</sup>-ko azalera lekualdatu eta Sakoneta Hutsik - 24A Alde mugakidean multzokatzea proposatzen da.
- Beste zuzkidura publiko batzuk: behe solairuan merkataritza lokal gisa erabiltzeko bideratutako azalera HEDEko 6.1.b) artikuluan adierazitako gutxienezko estandarrerara egokitzen da.
- Aparkaleku plaza pribatuak: aparkatzeko gutxienez 209,59 plaza aurreikusi dira; emaitza hori lortu da HEDEko 6.1.c) artikuluko estandarrek nahitaez ezarritako 165,45 eta Plan Orokorren merkataritza lokalerako ezarritako 1/40 m<sup>2</sup>c ratioa batzearen ondorioz.
- Zuhaitzak: 6.1.d) artikuluko estandarrari dagozkion 62 zuhaitzak landatu egingo dira orubearen inguruko urbanizazioan eta Sakoneta Hutsik - 24A Aldearen mugakide diren

Errekalde.

El estándar de alojamiento dotacional señalado en ese mismo artículo 105 de la LVSU, y que en este caso alcanzaría la cifra de 90,06 m<sup>2</sup>, se cumple en la parcela de equipamiento social incluido dentro del Plan Parcial del Sector 38 Leioandi, en el que, tras descontar las superficies vinculadas a anteriores modificaciones del Plan General, queda un sobrante de:  $1.492,30 - 291 - 98 - 280 - 90 - 90,06 = 643,24 \text{ m}^2$ .

En lo que a los estándares de la red de sistemas locales señalados en el artículo 6.1 del DEU, se justifica su cumplimiento de la siguiente forma:

- sistema local de espacios libres: la superficie que se cedería al dominio público con la ejecución de esta actuación asciende a 1.344,27 m<sup>2</sup>, que equivalen a un 28,16% del total, porcentaje superior al 15% establecido en el artículo 6.1a). No obstante, esta superficie tiene el carácter de aceras peatonales, aparcamientos circundantes a la edificación (situada alrededor del nuevo perímetro edificado) con lo cual no procede su calificación como espacio libre o zona verde. Por ello, en aplicación de lo establecido en los artículos 7 y 8 del DEU se propone el traslado y agrupación de los 716,00 m<sup>2</sup> de suelo en el ámbito colindante Área 24A.- Sakoneta Vacante.
- otras dotaciones públicas: la superficie dedicada a local comercial en planta baja se ajusta al estándar mínimo señalado en el artículo 6.1.b) del DEU.
- plazas de aparcamiento privadas: se prevén un mínimo de 209,59 plazas de aparcamiento, cifra resultante de sumar a las 165,45 a que obliga el estándar del artículo 6.1.c) del DEU el ratio de 1/40 m<sup>2</sup>c local comercial que establece el Plan General.
- árboles: los 62 árboles correspondientes al estándar del artículo 6.1.d) se plantarán, parte sobre la urbanización circundante al solar y en el resto en las zonas verdes colindantes del Área 24A.- Sakoneta



gainerako eremu berdeetan.

Jarraian aldeari buruzko laburpen fitxa jaso da:

Vacante.

A continuación se incluye una ficha resumen del Área:

## A24.- SAN JOSE

Superficie del ámbito			4.773,35 m <sup>2</sup>
Superficie de SSGG			0,00 m <sup>2</sup>
Superficie neta			4.773,35 m <sup>2</sup>
propiedad municipal	0,00%		0,00 m <sup>2</sup>
propiedad privada	100,00%		4.773,35 m <sup>2</sup>
Superficie con derechos			4.773,35 m <sup>2</sup>
propiedad municipal	0,00%		0,00 m <sup>2</sup>
propiedad privada	100,00%		4.773,35 m <sup>2</sup>
Edificabilidad física existente			5.875,00 m <sup>2</sup> c
uso residencial			5.310,00 m <sup>2</sup> c
uso terciario			565,00 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad urbanística existente			5.539,00 m <sup>2</sup> urb
uso residencial			4.974,00 m <sup>2</sup> urb
uso terciario			565,00 m <sup>2</sup> urb
Edificabilidad física prevista			13.977,82 m <sup>2</sup> c
uso residencial			12.212,05 m <sup>2</sup> c
uso terciario			1.765,76 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad urbanística prevista			12.743,58 m <sup>2</sup> urb
uso residencial			10.977,82 m <sup>2</sup> urb
	VPS	53,03%	5.821,57 m <sup>2</sup> urb*
	VL	46,97%	5.156,25 m <sup>2</sup> urb
uso terciario			1.765,76 m <sup>2</sup> urb
Coeficiente edificabilidad			2,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Incremento edificabilidad urbanística de uso residencial			6.003,82 m <sup>2</sup>
Incremento número viviendas s/ planeamiento vigente			0,00 ud
	Existentes		70,00 ud
	Fuera de ordenación		0,00 ud
	Propuestas		0,00 ud
Incremento número viviendas propuesto			62,00 ud
	Existentes		70,00 ud
	Fuera de ordenación		70,00 ud
	Propuestas		132,00 ud
	VPS		70,00 ud *(70 realojos)
	VL		62,00 ud
Incremento número de viviendas con respecto al planeamiento vigente			62,00 ud
Ratios			92,52 m <sup>2</sup> c/viv
			83,17 m <sup>2</sup> urb/viv
			75,60 m <sup>2</sup> u/viv

ESTÁNDARES		obligación	propuesta
Sup Dominio y uso Público			1.344,27 m <sup>2</sup> suelo
Sup Dominio Privado			3.429,08 m <sup>2</sup> suelo
VPP	art 80 LvSU	2.401,53	5.821,57 m <sup>2</sup> urb
VPS		1.200,76	5.821,57 m <sup>2</sup> urb*
VT		1.200,76	0,00 m <sup>2</sup> urb
RE DE SISTEMAS GENERALES		obligación	propuesta
SSGG de EELL y ZZVV	art 105 LVSU	1.200,76	0,00 m <sup>2</sup> suelo **
SSGG de Alojamientos Dotacionales	art 105 LVSU	90,06	0,00 m <sup>2</sup> suelo **
RED DE SISTEMAS LOCALES		obligación	propuesta
SL de EELL y ZZVV	art 6.1.a) DEU	716,00	716,00 m <sup>2</sup> suelo**
Otras dotaciones	art 6.1.b) DEU	1.200,76	1.765,76 m <sup>2</sup> techo
Aparcamiento parcela privada	art 6.1.c) DEU	165,45	248,23 plazas
Árboles	art 6.1.d) DEU	62,00	62,00 árboles

\* dentro de esta superficie se incluyen los realojos, que tendrán carácter de VL s/ art 23 DMU

\*\* se cumple en Leioandi, art 8 DEU

\*\*\* dentro de esta superficie se incluyen los 700,92 m<sup>2</sup> provenientes del Área 24D.- San José

### A.7.3. SAKONETA HUTSIK - 24A ALDEA

San Joseko eremurako esandakoa ez bezala, kasu honetan Sakoneta Hutsik - 24A Aldea izenarekin ezagutzen den jarduketa integratuaren eremua handitzea proposatzen da, 31.305,16 m<sup>2</sup>-ko azalera lortu arte, muga barruan honako hauek barne hartuz:

- Sakonetako kirol instalazioek une honetan hartzen duten azalera
- IES Barandiaran Behekoa eskola instalazioek une honetan hartzen duten azalera
- Elexalde talde gisa ezagutzen den etxebizitza multzoa, joan den mendeko 50eko hamarkada hasieran eraikitakoa; guztira 72 etxebizitza daude, 4.800 m<sup>2</sup>c-ko azalera.
- Sabino Arana etorbideko 89. eta 93. zenbakien parean kokatutako eraikin multzoa; guztira 12 etxebizitza, merkatu pribatua eta zenbait denda daude; 60ko hamarkadaren hasieran eraiki zen. Une

### A.7.3. ÁREA 24A – SAKONETA VACANTE

A diferencia de lo señalado para el ámbito de San José, en este caso se propone la ampliación del ámbito de la actuación integrada actualmente denominada como Área 24A.- Sakoneta Vacante hasta alcanzar los 31.305,16 m<sup>2</sup>, incluyendo dentro de sus límites:

- la superficie ocupada por las actuales instalaciones deportivas de Sakoneta
- la superficie ocupada por las actuales instalaciones escolares del IES Barandiaran Behekoa
- el conjunto de viviendas conocido como Grupo Elexalde, edificado a principios de los 50 del siglo pasado y que alberga un total de 72 viviendas en unos 4.800 m<sup>2</sup>c.
- el conjunto edificado situado a la altura de los nº 89 a 93 de Sabino Arana etorbidea, que alberga un total de 12 viviendas, un mercado privado y varios locales comerciales y que fue construido a principios de los años



honetan 2.684 m<sup>2</sup>c-ko eraikigarritasuna kontsumitzen du.

Handitzearen ondorioz, udal jabetzako azalera guztiaren %62,71 ingurukoa izango da; ehunekoa guztiaren %52,96 ingurura jaisten da soilik aprobetxamendu eskubidea duen azalera zenbatuz gero. Baina hirigintza eskubideei erreparatzen badiegu, %60a gainditu egiten da horri dagozkion eskubideei hirigintza ekintza horrek eragindako plusbalietan erkidegoen partaidetzaren %15 gehituz gero.

Alde horretan honako helburu hauek ezarri dira:

- Leioako herri eta gizarte bizitzarako erreferentziakoa izango den espazio fisikoa sortzea; hala, gaur egun hainbat kokapen ezberdineetan egiten diren hainbat ekitaldi bertan egin ahalko dira:
  - o Iparragirreko bulebarra, Avanzadako tunelak dituen mugarik gabe (gaitasun eta funtzionalitateari dagokienez).
  - o Ikaztegiko aparkalekua; hala, horrelako ekitaldiak ospatzeak ez du eragingo Leioako hiri erdigunean dauden aparkaleku ugari baliogabetzea.
  - o Mercedarias aparkalekua, Avanzadako tunelak dituen mugarik gabe (gaitasun eta funtzionalitateari dagokienez) eta, hala, horrelako ekitaldiak ospatzeak ez du eragingo Leioako hiri erdigunean dauden aparkaleku ugari baliogabetzea.

Espazio hori, ibilgailuen zirkulazioari dagokionez eta Sabino Arana etorbidea peatonalizatu ondoren duen kokapena dela medio, ohiko erabileraren poderioz, uharte akustiko bihurtuko da, zarata maila baxuko espazio bihurtuko da, gertuko Avanzadako zarata fokuari kontrapuntu gisa.

Horrez gain, espazio honek udal ekipamendu multifuntzionala izango luke, bertako gizarte bizitza dinamizatzeko eta gizarte jarduerak / kulturalak / ekonomikoak / kirol arlokoak antolatze modukoa, adibidez bilerak egiteko, udalerriko elkarrekin elkartzeko, udal

60. Actualmente consume una edificabilidad de 2.684 m<sup>2</sup>c.

Como consecuencia de esta ampliación, la superficie de propiedad municipal alcanza aproximadamente un 62,71% del total, porcentaje que se reduce a casi el 52,96% del total si se tiene en cuenta solo la superficie con derecho a aprovechamiento. Aunque en relación con el aprovechamiento urbanístico, si se suma el 15% de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los derechos municipales superan ligeramente el 60%

En esta área se proponen los siguientes objetivos:

- la creación, del espacio físico de referencia para la vida social y popular de Leioa, dando así forma a un lugar que permita albergar la gran cantidad de eventos que a día de hoy se celebran en:
  - o el Bulevar de Iparragirre, sin las limitaciones (de capacidad y funcionales) que presenta el túnel de la Avanzada.
  - o el aparcamiento de "la Carbonera", de tal forma que la celebración de éstos no supongan suprimir una gran bolsa de aparcamiento existente en el centro urbano de Leioa.
  - o el aparcamiento de Mercedarias, sin las limitaciones funcionales (suelo con pendiente no accesible) que éste tiene y de tal forma que la celebración de éstos no supongan suprimir una gran bolsa de aparcamiento existente en el centro urbano de Leioa.

Un espacio que, por su ubicación con respecto a la vialidad rodada y tras la peatonalización de Sabino Arana etorbidea, en su uso habitual, se convertirá en una isla acústica, un espacio de bajo nivel de ruido, como contrapunto al cercano foco de ruido de la Avanzada.

Además, este espacio estaría dotado de un equipamiento municipal multifuncional, que sirva de dinamizador de su vida social, y en el que se puedan desarrollar actividades sociales / culturales / económicas / deportivas, como pueden ser: punto de

azoka, erabilera anitzeko gelak, etab.

- Leioako hiri erdiguneko eraikin zaharrenetako batzuk berritzea (irisgarritasun, bizigarritasun eta segurtasun arazoak dituztenak); ez dira hiri erdigunearen irudian ongi integratu.
- Hiri bilbea bukatzea, Independentzia kalearen inguruan kokatutakoekin Mercedarias ikastetxeak + Ambulatorioak + Institutuak + Kiroldegiak zedarritzen duten iparraldeko ardatzean kokatutako egoitza eraikinen artean.
- aparkaleku zuzkidura hobetzea Leioako erdigunean, bai publikoa (bide publikoan) zein pribatua (etorkizuneko lurzatietan).
- Antolamendu malgua sortzea, lehenago aipatutako helburuak lortzeko aurrerapausoak ematea ahalbidetuz, une honetan existitzen diren ekipamendu publikoen lurzoruak pixkanaka libratuz (Sakoneta kiroldegia eta IES Barandiaran Behekoa).

Deskribatutako helburuetatik abiatuz, proposatutako antolamendu honetan:

- Sabino Arana etorbidearen amaieran ia-ia 8.000 m<sup>2</sup>ko parke-plaza berria, espazio libre eta zona berdeko tokiko sistema gisa konfiguratutakoa; bertan Sakoneta kiroldegiaren sarreran dagoen "kutxa metafisikoa" deitutakoa mantentzea proposatzen da, elementu identifikatzaile eta erreferentziazko elementu gisa.

Parke-plaza berri horrek muga egiten du iparraldean eta ekialdean existitzen diren eraikinekin, hegoaldean erabilera anitzeko ekipamenduko lurzati berri batekin (bertan jarduera sozialak / kulturalak / ekonomikoak / kirol arlokoak antola daitezke) eta mendebaldean egoitza erabilerako eraikin berri batekin.

- udal ekipamendu multifuntzionala berri bat, hiriguneko gizarte bizitza dinamizatzeko eta

reunión/agrupación de asociaciones del municipio, mercado municipal, salas de uso múltiples ...

- la renovación de una gran parte del parque edificado más antiguo del centro urbano de Leioa (con problemas de accesibilidad, habitabilidad y seguridad) y que no ha quedado adecuadamente integrado dentro de la imagen del centro urbano.
- el remate de la trama urbana entre las edificaciones de uso residencial situadas al norte del eje que marcan el colegio Mercedarias + Ambulatorio + Instituto + Polideportivo con la situadas en el entorno de Independentzia kalea.
- la mejora en la dotación de aparcamiento tanto público (en vía pública) como privado (en las futuras parcelas edificatorias) en el centro de Leioa.
- la creación de una ordenación flexible, que permita ir dando pasos hacia la consecución de los objetivos anteriormente mencionados de forma adaptada a la liberación progresiva de los suelos de los equipamientos públicos actualmente existentes (Polideportivo Sakoneta y IES Barandiaran Behekoa).

Partiendo de los objetivos descritos, en la presente ordenación se propone:

- un nuevo parque-plaza de casi 8.000 m<sup>2</sup> al final de Sabino Arana etorbidea, configurado como un sistema local de espacios libres y zonas verdes, y en el que se propone conservar, como elemento identificativo y de referencia, la llamada "caja metafísica" existente actualmente en la entrada al polideportivo Sakoneta.

Este nuevo parque-plaza está limitado: al norte y este, por edificios existentes; al sur, por una nueva parcela de equipamiento de usos múltiples (en el que se puedan desarrollar actividades sociales / culturales / económicas / deportivas); y al oeste, por un nuevo edificio de uso residencial.

- un nuevo equipamiento municipal multifuncional, que sirva de dinamizador de

gizarte jarduerak / kulturalak / ekonomikoak / kirol arlokoak antolatze modukoa, adibidez bilerak egiteko, udalerriko elkarteak elkartzeko, udal azoka, erabileran anitzeko gelak, etab.

- Oinezkoen kalea sortzea, anbulatorioko plazatik abiatuz Ikea Barri plaza inguruan eta Independentzia kalean dauden eraikinak modu duinean elkartzea ahalbidetuz.
- Ibilgailuetarako kale berria sortzea, Independentzia kalearekiko modu paraleloan, Aldapabarrena kalea eta Sabino Arana etorbidea lotzeko; horrela, hiri erdiguneko zeharkako konexioa hobetu egingo da (Aldapabarrena-Líbano). Kale berri hau printzipioz noranzko bakarrekoa izango da, eta bi aldeetan aparkalekuak izango ditu baterian aparkatzeko; 125 plaza berri lortu arte aparkatzeko leku berri bat ere sortuko da.
- egoitza erabilerako lau eraikin berri eraikitzea.

- o P1a eraikina: eremuko lekuri gorenarekin kokatutakoa da, Aldapabarrena kaleari aurre egiten, une honetan 37. Aldearen barruan irakaskuntzarako kalifikatutako lurzoruen beste aldean; gaur egun aparkaleku bat (Mercedariaseko aparkalekua) eta kirol anitzeko pista bat (HLHI Altzagako ikasleek erabiltzen dutena) daude bertan.

Eraikigarritasun fisikoa 8.300 m<sup>2</sup>c-koa da, eta, hala, gizarte babeseko 78 etxebizitza libre inguru hartuko ditu, zazpi altueratan: beheko solairua, bost solairu eta atiko bat. Aldapabarrenan berriki eraikitako etxebizitzak bi multzorekin ere gertatzen den moduan, luraren orografia dela medio, beheko solairuaren zati bat lur azpian daude; hortaz, trasteleku edo garaje gisa erabiliko dira.

- o P1b eraikina: P1a eraikinaren beheko partean kokatuta dago, baina, kasu honetan, oinezkoen kale berrira begiratzen du, Ikea Barri plaza

su vida social del centro urbano, y en el que se puedan desarrollar actividades sociales / culturales / económicas / deportivas, como pueden ser: punto de reunión/agrupación de asociaciones del municipio, mercado municipal, salas de uso múltiples ...

- la creación de una calle peatonal que, partiendo de la plaza del ambulatorio, permita unir de forma digna las edificaciones existentes en el entorno de la plaza Ikea Barri con las de Independentzia kalea.
- la creación de una nueva calle rodada que, de forma paralela a Independentzia kalea, conecte Aldapabarrena kalea con Sabino Arana etorbidea, para mejorar así la conexión transversal del centro urbano (Aldapabarrena-Líbano). Esta nueva calle, en principio de sentido único, irá dotada de aparcamientos en batería a ambos lados y se creará también una nueva bolsa de aparcamiento hasta alcanzar unas 125 nuevas plazas.
- la construcción de cuatro nuevos edificios de uso residencial:

- o Edificio P1a: es el situado en la parte más alta del ámbito, dando frente a Aldapabarrena kalea, frente al suelo actualmente calificado como docente dentro del Área 37, y que a día de hoy alberga un aparcamiento (aparcamiento de Mercedarias) y una pista multideporte (la que utilizan los alumnos del CEIP Altzaga).

Con una edificabilidad de física de 8.300 m<sup>2</sup>c albergaría aproximadamente 78 viviendas libres en siete alturas: planta baja, cinco altas y un ático. Al igual que sucede con los dos bloques de viviendas más recientes construidos en Aldapabarrena, dada la orografía del terreno, parte de la planta baja estará enterrada, con lo cual se dedicarán a garajes y/o trasteros.

- o Edificio P1b: es el situado inmediatamente inferior a la P1a, conformando con ella una manzana residencial, pero en este caso da frente a



Independentzia kalearekin lotuko duena.

Eraikigarritasun fisikoa 9.076 m<sup>2</sup>c-koa da, eta, hala, 90 etxebizitza inguru hartuko ditu (hor egongo dira oraingo erabiltzaileei bideratzeko 90 etxebizitzak), zazpi altueratan: beheko solairua, bost solairu eta atiko bat. Aldapabarrenan berriki eraikitako etxebizitzak bi multzorekin ere gertatzen den moduan, lurraren orografia dela medio, beheko solairuaren zati bat lur azpian daude; hortaz, trasteleku edo garaje gisa erabiliko dira.

- P2 eraikina; oinezkoen kale berriari fatxada ematen du, Ikea Barri plaza Independentzia kalearekin lotuko duena.

Eraikigarritasun fisikoa 15.935,00 m<sup>2</sup>c-koa da, eta 133 etxebizitza inguru hartuko ditu hurrenez hurren, zortzi altueratan: beheko solairua, sei solairu eta atikoa. P1a eta P1b lurzatiarekin gertatzen den moduan, lurraren orografia dela medio, eraikin horien beheko solairuaren zati batzuk lur azpian egongo lirateke, eta, horrenbestez, merkataritza lokalak, trasteleku edo garaje gisa erabiltzera bideratuko dira; hala, oinezkoen kaletik izango den eraikinen altuera pertzepzioa murriztu egingo litzateke.

Eraikin horietako etxebizitza guztiak libre izango lirateke.

- P3 eraikina: Indarrean dagoen planeamenduan bezala, eraikin hau existitzen den eraikinaren erremate gisa planteatzen da, une honetan ikusten den bitarteko horma ezabatuz eta U itxurako etxaldea eratzen bukatuz, Sakoneta kalerantz zabalik.

Eraikigarritasun fisikoa 2.000 m<sup>2</sup>c ingurukoa da, eta 12 gizarte babeseko etxebizitza inguru hartuko lituzke lau goi altueretan; beheko solairua merkataritza saltokietarako erabiliko litzateke.

Sabino Arana edo plaza berrira bigira dauden eraikinek bakarrik izango dituzte

la nueva calle peatonal que conectará la plaza de Ikea Barri con Independentzia kalea

Con una edificabilidad de física de 9.076 m<sup>2</sup>c albergaría aproximadamente 90 viviendas (entre estas se encontrarían las 90 viviendas de realojo previstas) en siete alturas: planta baja, cinco altas y un ático. Al igual que sucede con los dos bloques de viviendas más recientes construidos en Aldapabarrena, dada la orografía del terreno, parte de la planta baja estará enterrada, con lo cual se dedicarán a garajes y/o trasteros.

- Edificio P2: también da frente a la nueva calle peatonal que conectará la plaza de Ikea Barri con Independentzia kalea.

Con una edificabilidad física 15.935,00 m<sup>2</sup>c albergaría aproximadamente 133 viviendas, en ocho alturas: planta baja, seis altas y un ático. Al igual que sucede con las parcelas P1a y P1b, dada la orografía del terreno, parte de la planta baja de este edificio estará enterrada, dedicándose locales comerciales, garajes y/o trasteros, y reduciéndose así la percepción de altura de los mismos desde la nueva calle peatonal.

Todas las viviendas de estos edificios tendrán el carácter de vivienda libre.

- Edificio P3: Al igual que en el planeamiento vigente, este edificio se plantea como remate del edificio existente, eliminando así la medianera actualmente vista y terminando de conformar la manzana en forma de U, abierta hacia Sakoneta kalea.

Con una edificabilidad de física de 2.000 m<sup>2</sup>c albergaría aproximadamente 12 viviendas de protección social en las cuatro plantas altas, estando la planta baja dedicada a locales comerciales.

Tan solo las plantas bajas de los edificios que dan a Sabino Arana o a la nueva

merkataritza lokalak. Horrela, Sabino Arana indartu nahi da merkataritza ardatz moduan, erdiguneko saltokien eskaintza gehiegi bete gabe; hala, aldaketa honetan aurreikusita saltoki berriak ahal bezain erakargarriak izatea (San José, udal azoka eta P2 eta P3 eraikinak) eta ahal bezain azkar betetzea lortu nahi da, erabili gabeko saltokiak egotea saihestuz, horrek erdigunearen hiri irudiari kaltea egin ahal diolako.

Hain zuzen ere, egoitza garapen berriak 317 inguru eraikitzea aurreikusi du, eta horietatik 90 inguru existitzen diren etxebizitzetako erabiltzaileak hartzera bideratuko dira, egoitza erabilerako 29.857,00 m<sup>2</sup>-ko hirigintza eraikigarritasuna lortuz; horietatik ia %30a (9.175 m<sup>2</sup>) gizarte babeseko etxebizitzetarako erabiliko da, eta gainerakoa etxebizitza libretarako.

LHLko 80. artikuluan adierazitako ratioen arabera bete beharreko etxebizitza babestuen estandarren barruan (8.174,89 m<sup>2</sup>c), berriz hartzeko 90 etxebizitzei dagokien eraikigarritasuna hartu da, 105/2008 PND Dekretuko 23.2.a) artikuluan ezarritako legea aplikatuz.

LHLko 105. artikulua aplikatuz dagozkion espazio libre eta zona berdeen sistema orokorreko 4.587,45 m<sup>2</sup>-ko azalera berrian nabarmendu behar da Leioak, guztira, espazio libre eta zona berdeen sistema orokor gisa kalifikatutako 537.322,79 m<sup>2</sup> dituela, eta horietatik: 371.248,23 m<sup>2</sup> erabili egiten dira, 73.752,72 m<sup>2</sup> urbanizatzen ari dira eta 92.321,84 m<sup>2</sup> lortzeke daude. Aintzat hartuz dokumentu hau idatzi den unean Leioak 31.600 biztanle inguru dituela, espazio libre eta zona berdeen sistema orokorraren ratioa biztanleko 17,00 m<sup>2</sup>/bizt. zenbatekora iristen da, LHLk gutxieneko gisa ezarritako 5m<sup>2</sup>/bizt. kopurua baino askoz kopuru handiagoa; horrenbestez, HEDEko 20.4 artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, espazio librearen sistema orokorra areagotzea ez da nahitaez justifikatu behar.

Hala ere, 04 eremuko aldaketaren deskribapenean

plaza dispondrán de locales comerciales. Con ello se pretende: potenciar Sabino Arana como eje comercial y no saturar la oferta de locales en el centro, de forma que los nuevos locales comerciales que se contemplan en la presente modificación (San José, mercado municipal y edificios P2 y P3) sean lo más atractivo posibles y se llenen pronto, evitando la presencia de locales comerciales sin uso, con lo que ello supone de afectar de forma negativa a la imagen urbana del centro.

En definitiva, el nuevo desarrollo residencial contempla la construcción de aproximadamente 317 viviendas, de las cuales 90 se corresponden con realojos de viviendas existentes, alcanzando 29.857,00 m<sup>2</sup> de edificabilidad urbanística de uso residencial, de los cuales aproximadamente el 30% (9.175 m<sup>2</sup>) se dedica a Vivienda de Protección Social y el resto a Vivienda Libre.

Aplicando la regla establecida en el artículo 23.2.a) del DMU, dentro del estándar de vivienda protegida a cumplir según los ratios señalados en el artículo 80 de la LvSU (8.174,89 m<sup>2</sup>c), se incluye la edificabilidad correspondiente las 90 viviendas de los realojos.

En lo que a los 4.587,45 m<sup>2</sup> de nueva superficie de Sistema General de espacios libres y zonas verdes que le corresponden en aplicación del artículo 105 de la LvSU, cabe destacar que Leioa cuenta con un total de 537.322,79 m<sup>2</sup> calificados como Sistema General de espacios libres y zonas verdes, de los cuales: 371.248,23 m<sup>2</sup> están en uso, 73.752,72 m<sup>2</sup> están urbanizándose y 92.321,84 m<sup>2</sup> están pendientes de obtención. Teniendo en cuenta que, a la fecha de redacción de este documento, Leioa cuenta con aproximadamente 31.600 habitantes, el ratio de sistema general de espacios libres y zonas verdes por habitante alcanza la cifra de 17,00 m<sup>2</sup>/hab., valor muy superior a los 5m<sup>2</sup>/hab. establecido como mínimo por la LvSU, y, por lo tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.4 del DEU no sería necesario justificar este incremento del sistema general de espacios libres.

No obstante, tal y como ha se señalado en la

adierazi den moduan, eta HEDEko 8. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, Leioandi eremuaren barruan espazio libre eta zona berdeen sistema orokorraren azalera handitzea proposatzen da, eta azalera hori hara eramatea Errekaldeko parkeko sistema orokorraren handitze gisa.

LHLko105. artikulua horretan adierazitako zuzkidura estandarra, kasu honetan 344,06 m<sup>2</sup> kopurura iritsiko zena, Leioandi 38 Sektoreko Plan Partzialaren barruan jasotako gizarte ekipamenduaren lurzatan betetzen da; Plan Orokorren aurreko aldaketek lotutako azalerak kendu ondoren, honako hau geratzen da: 1.492,30 – 291 – 98 – 280 – 90 – 90,06 – 344,06 = 299,18 m<sup>2</sup>.

HEDEko 6.1 artikuluan adierazitako tokiko sistemen sareko estandarrei dagokienez, betetzea honela justifikatzen da:

- Espazio libreen tokiko sistema: jarduketa hau garatuz jabetza publikoari lagatako azalera 7.778,56 m<sup>2</sup>-koa izango litzateke, eta eremu osoaren %24,85 ingurukoa izango litzateke; ehuneko horrek 6.1a) artikuluan ezarritako gutxienezko %15a baino handiago. Azalera horren barruan San José - 24D Aldearen mugakide den eremutik eratorritako 716 m<sup>2</sup>-ko azalera jaso da.
- Beste zuzkidura publiko batzuk: beste ekipamendu batzuetara bideratutako lurzoruaren azalera (erabilera anitzeko udal ekipamendua, eta RRMM Mercedarias ikastetxearen handitzea) 5.678,60 m<sup>2</sup>-koa da, eta HEDEko 6.1.d) artikuluan adierazitako gutxienezko estandarra baino apur bat handiagoa da (4.587,45 m<sup>2</sup>).
- Aparkatzeko plaza pribatuak: gutxienez 459,60 aparkatzeko plaza aurreikusi dira; emaitza hori lortu da HEDEko 6.1.c) artikuluen estandarrek ezarritako kopurua eta Plan Orokorrek ezarritako merkataritza lokaleko 1/40 m<sup>2</sup>c ratioa gehitzearen ondorioz.
- Zuhaitzak: 6.1.d) artikuluko estandarrari dagozkion 199 zuhaitzak oinezkoen zona, aldeko zona berde eta bideen osagarri gisa

descripción de la modificación relativa al ámbito 04 y de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del DEU, se propone aumentar la superficie de Sistema General de espacios libres y zonas verdes dentro del ámbito de Leioandi y trasladar allí ésta superficie como ampliación del sistema general del Parque de Errekalde.

El estándar de alojamiento dotacional señalado en ese mismo artículo 105 de la LvSU, y que en este caso alcanzaría la cifra de 344,06 m<sup>2</sup>, se cumple en la parcela de equipamiento social incluido dentro del Plan Parcial del Sector 38 Leioandi, en el que, tras descontar las superficies vinculadas a anteriores modificaciones del Plan General, queda un sobrante de: 1.492,30 – 291 – 98 – 280 – 90 – 90,06 – 344,06 = 299,18 m<sup>2</sup>.

En lo que a los estándares de la red de sistemas locales señalados en el artículo 6.1 del DEU, se justifica su cumplimiento de la siguiente forma:

- sistema local de espacios libres: la superficie que se cedería al dominio público con la ejecución de esta actuación asciende a 7.778,56 m<sup>2</sup>, que equivalen a un 24,85% del total del ámbito, porcentaje muy superior al 15% establecido como mínimo en el artículo 6.1a). Dentro de esta superficie se incluyen los 716 m<sup>2</sup> de suelo provenientes del ámbito colindante Área 24D.- San José.
- otras dotaciones públicas: la superficie de suelo dedicada a otros equipamientos (equipamiento municipal de usos múltiples y locales comerciales) asciende a 5.678,60 m<sup>2</sup>, superficie ligeramente superior al estándar mínimo señalado en el artículo 6.1.b) del DEU (4.587,45 m<sup>2</sup>).
- plazas de aparcamiento privadas: se prevén un mínimo de 590,63 plazas de aparcamiento, cifra resultante de sumar a las que obliga el estándar del artículo 6.1.c) del DEU el ratio de 1/40 m<sup>2</sup>c local comercial que establece el Plan General.
- árboles: los 199 árboles correspondientes al estándar del artículo 6.1.d) se plantarán como complemento de viales, zonas



landatuko dira.

Jarraian aldeari buruzko laburpen fitxa jaso da:

peatonales y zonas verdes del Área.

A continuación se incluye una ficha resumen del Área:

## A24a SAKONETA VACANTE

Superficie del ámbito			31.305,16 m <sup>2</sup>
Superficie de SSGG			0,00 m <sup>2</sup>
Superficie neta			31.305,16 m <sup>2</sup>
propiedad municipal	62,71%		19.630,05 m <sup>2</sup>
propiedad privada	37,29%		11.675,11 m <sup>2</sup>
Superficie con derechos			24.818,38 m <sup>2</sup>
propiedad municipal	52,96%		13.143,27 m <sup>2</sup>
propiedad privada	47,04%		11.675,11 m <sup>2</sup>
Edificabilidad física existente			18.710,92 m <sup>2</sup>
Edificabilidad urbanística existente			14.063,30 m <sup>2</sup>
uso residencial			6.919,77 m <sup>2</sup>
uso comercial			1.604,53 m <sup>2</sup>
Edificabilidad física prevista s/r			38.986,00 m <sup>2</sup> c
uso residencial			34.911,00 m <sup>2</sup> c
uso terciario			4.075,00 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad urbanística prevista s/r			33.882,00 m <sup>2</sup> urb
uso residencial			29.857,00 m <sup>2</sup> urb
	VPS	30,73%	9.175,00 m <sup>2</sup> urb*
	VL	69,27%	20.682,00 m <sup>2</sup> urb
uso terciario			4.025,00 m <sup>2</sup> ub
Coefficiente edificabilidad			1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Incremento edificabilidad urbanística de uso residencial			22.937,23 m <sup>2</sup>
Incremento número viviendas s/ planeamiento vigente			76,00 ud
Existentes			0,00 ud
Fuera de ordenación			0,00 ud
Propuestas			76,00 ud
Incremento número viviendas propuesto			227,00 ud
Existentes			90,00 ud
Fuera de ordenación			0,00 ud
Propuestas			317,00 ud
	VPS	33,44%	106,00 ud *(90 realojos)
	VL	66,56%	211,00 ud
Incremento número de viviendas con respecto al planeamiento vigente			151,00 ud
Ratios			110,13 m <sup>2</sup> c/viv
			94,19 m <sup>2</sup> urb/viv
			84,71 m <sup>2</sup> u/viv

ESTÁNDARES		obligación	propuesta
Sup Dominio y uso Público			20.311,81 m <sup>2</sup> suelo
Parcelas Equipamiento Público			1.603,60 m <sup>2</sup> suelo
Sup Dominio Privado			9.389,75 m <sup>2</sup> suelo
	Parcelas VPS		3.089,56 m <sup>2</sup> suelo
	Parcela VL		6.300,19 m <sup>2</sup> suelo
VPP	art 80 LvSU	9.174,89	9.175,00 m <sup>2</sup> urb
VPS		4.587,45	9.175,00 m <sup>2</sup> urb*
VT		4.587,45	0,00 m <sup>2</sup> urb
RE DE SISTEMAS GENERALES		obligación	propuesta
SSGG de EELL y ZZVV	art 105 LVSU	4.587,45	0,00 m <sup>2</sup> suelo **
SSGG de Alojamientos Dotacionales	art 105 LVSU	344,06	0,00 m <sup>2</sup> suelo **
RED DE SISTEMAS LOCALES		obligación	propuesta
SL de EELL y ZZVV	art 6.1.a) DEU	4.695,77	7.778,56 m <sup>2</sup> suelo***
Otras dotaciones	art 6.1.b) DEU	4.587,45	5.678,60 m <sup>2</sup> suelo/techo
Aparcamiento parcela privada	art 6.1.c) DEU	488,75	590,63 plazas
Árboles	art 6.1.d) DEU	227,00	227,00 árboles

\* dentro de esta superficie se incluyen los realojos, que tendrán carácter de VL s/ art 23 DMU

\*\* se cumple en Leioandi, art 8 DEU

\*\*\* dentro de esta superficie se incluyen los provenientes del Área 24D.- San José

#### A.7.4. ESTÁNDARES BETETZEN DIRA

#### BATERA

#### A.7.4. CUMPLIMIENTO GLOBAL DE LOS ESTÁNDARES

Jarrain, hirigintza estandarrak orokorrean betetzen diral frogatzen duen taula bat atxikitzen da:

A continuación se incluye una tabla justificativo del cumplimiento global de los estándares urbanísticos:

#### CUMPLIMIENTO GLOBAL DE LOS ESTÁNDARES

ESTÁNDARES		obligación			propuesta		
		Área 24A	Área 24D	TOTAL	Área 24A	Área 24D	TOTAL
VPP	art 80 LvsU	9.174,89	2.401,53	<b>11.576,42</b>	9.175,00	5.821,57	<b>14.996,57</b> m <sup>2</sup> urb*
	VPS	4.587,45	1.200,76	<b>5.788,21</b>	9.175,00	5.821,57	<b>14.996,57</b> m <sup>2</sup> urb*
	VT	4.587,45	1.200,76	<b>5.788,21</b>			<b>0,00</b>
RE DE SISTEMAS GENERALES							
SSGG de EELL y ZZVV	art 105 LVSU	4.587,45	1.200,76	<b>5.788,21</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b> m <sup>2</sup> suelo **
SSGG de Alojamientos Dota	art 105 LVSU	344,06	90,06	<b>434,12</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b> m <sup>2</sup> suelo **
RED DE SISTEMAS LOCALES							
SL de EELL y ZZVV	art 6.1.a) DEU	4.695,77	716,00	<b>5.411,78</b>	7.778,56	0,00	<b>7.778,56</b> m <sup>2</sup> suelo**
Otras dotaciones	art 6.1.b) DEU	4.587,45	1.200,76	<b>5.788,21</b>	5.678,60	1.765,76	<b>7.444,36</b> m <sup>2</sup> suelo o tecl
Aparcamiento parcela privad	art 6.1.c) DEU	488,75	165,45	<b>654,20</b>	590,63	248,23	<b>838,86</b> plazas
Árboles	art 6.1.d) DEU	227,00	62,00	<b>289,00</b>	227,00	62,00	<b>289,00</b> árboles

\* dentro de esta superficie se incluyen los realojos, que tendrán carácter de VL s/ art 23 DMU

\*\* se cumple en Leioandi, art 8 DEU

\*\*\* dentro de esta superficie se incluyen los provenientes del Área 24D.- San José



**\*\*Parcela equipamiento social Leioandi 1.492,30 m² suelo**

Reducción por A37	291,00 m² suelo
Reducción por A45	98,00 m² suelo
Reducción por A14C	280,00 m² suelo
Reducción por A42B	90,00 m² suelo
Reducción por A24a	344,06 m² suelo
Reducción por A24d	90,06 m² suelo
<b>Superficie restante para otras áreas o secto</b>	<b>299,18 m² suelo</b>

**\*\*Parcela sistema general eell y zzvv**

Incremento s/ Ámbito 04	7.941,42 m² suelo
Agrupación estándar A24a	4.587,45 m² suelo
Agrupación estándar A24d	1.200,76 m² suelo
<b>Superficie restante para otras áreas o secto</b>	<b>2.153,21 m² suelo</b>

**INCREMENTO RESIDENCIAL PREVISTO CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE**

**213,00**

## A.8. BIZITEGI KUANTIFIKAZIOA

Bizitegi kuantifikazioari dagokionez EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aldatzea onartu zuen urtarilaren 19ko 4/2016 Dekretuaren 7.7 artikulua honako hau ezarri zuen (2016ko otsailaren 08ko EHAA):

*7.- Bizitegi-kuantifikazioa udaleko hirigintza-plangintzan.*

*a) Lurralde-plan partzialak bizitegi-kuantifikazio honetara egokitu arte, udal-plangintzetan honako hau izango da gehieneko bizitegi-ahalmena: indarrean dagoen lurralde-plan partzialetik eta aldaketa hau aplikatzen diren gehieneko balioetatik txikiena. Gutxieneko bizitegi-ahalmena izango da gehienez aplika daitekeen bizitegi-ahalmenaren tarteari dagokiona.*

*b) Onartutako plangintza egokitu arte, udal-plangintza berrikusteko prozesuetan, baldin eta indarreko plangintzaren bizitegi-ahalmena aldaketa honetako irizpideetatik ateratzen dena baino handiagoa bada:*

*1.- Ahalmen handiagoa errespetatu ahal izango da, birgaitzeko, berritzeko edo hiri-lurzorua birdentsifikatzeko jarduketetatik ateratzen denean, indarreko plangintzaren ahalmena gainditu gabe.*

*2.- Lurzoru urbanizagarriari dagokionez, indarreko plangintzak onartutakoa errespetatu ahal izango da, baldin eta behar bezala justifikatzen bada hirigintza-*

## A.8. CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL

El artículo 7.7 del Decreto 4/2016, de 19 de enero, se aprobó la modificación del de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV en lo relativo a la cuantificación residencial (BOPV 08 de febrero de 2016), establece que:

*7.- La cuantificación residencial en el planeamiento urbanístico municipal.*

*a) Hasta la adaptación de los Planes Territoriales Parciales a esta cuantificación residencial, el planeamiento municipal utilizará como capacidad residencial máxima el menor de los dos valores máximos que resulten del Plan Territorial Parcial en vigor y de la aplicación de la presente modificación. La capacidad residencial mínima será la que corresponda a la horquilla de la capacidad residencial máxima aplicable.*

*b) Hasta la adaptación del planeamiento aprobado, y en los procesos de revisión del planeamiento municipal en los que la capacidad residencial del planeamiento vigente sea superior a la que surge de los criterios de la presente modificación:*

*1.- Se podrá respetar una capacidad superior que, sin sobrepasar la capacidad del planeamiento vigente, resulte de operaciones de rehabilitación, renovación o redensificación del suelo urbano.*

*2.- Se podrá respetar, en lo relativo al suelo urbanizable, lo ya aprobado por el planeamiento*

*garapena edo plangintzaren gauzatzea kontuan izanda; hala ere, kasu horretan, ez da onartuko berriz sailkatzea lurzoru urbanizaezina hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa.*

*3.- Udalerrri erregresiboetan, plangintza berrikusteko prozesuak espediente honetako irizpideetara egokitzeak lurzoru urbanizagarri asko desklasifikatzea badakar, bizitegi-ahalmen handiagoa onartu ahal izango da, behar bezala justifikatuta, eta, dena dela, gehieneko muga kalkulatzeko, kontuan hartuko da udalerriko biztanle-kopuruari eutsiko zaiolako hipotesia (A1 osagaia = 0). Irizpide horrek Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak berariazko balorazioa ematea dakar.*

***c) Ezin izango da plangintzaren aldaketarik onartu, baldin eta aldaketek bizitegi-ahalmena plangintza behin betiko onartu denetik eman diren lizentzien gainetik handitzen badute, salbu eta hiri-lurzorua birdentsifikatzeko eta berritzeko jarduketan kasuan.***

Plan Orokorra indarrean sartu zenetik 3.110 etxebizitza berri eraikitzeke lizentziak eman dira; kopuru hori aldaketa honetan aurreikusitako 213 etxebizitza berrien kopurua baino askoz handiagoa da.

Gainera, gogoan hartu behar da hiri berrikuntza edo birdentsifikazio kasu baten aurrean gaudela, eta hortaz, muga hori ez litzateke aplikagarria izango.

*vigente, siempre que se justifique debidamente a la vista del desarrollo urbanístico o de ejecución del planeamiento; sin embargo, en este supuesto no se admitirán nuevas reclasificaciones de suelo no urbanizable a suelo urbano o urbanizable.*

*3.- En los municipios regresivos en los que la adecuación de los procesos de revisión del planeamiento a los criterios de este expediente implicara una desclasificación importante de suelo urbanizable, se podrá aceptar justificadamente una capacidad residencial superior con el límite máximo resultante de considerar la hipótesis de que se mantiene la población del municipio (Componente A1 igual a cero). Este criterio implicará una valoración expresa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.*

***c) 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.***

Desde la entrada en vigor del Plan General se han concedido licencias para la construcción de 3.110 nuevas viviendas, cifra muy superior a las 213 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.

## **A.9. BILBOKO AIREPORTUAREN AIREKO ZORTASUNAK**

Kontuan izanda Leioako udalerrria aireko zortasunen eremuan barruan dagoela, edozein eraikina edo estruktura eraikitzeke, baita posteak, antenak, aire energia-sortzaileak (palak barne) etab... ere, edota horiek beharrezkoak dituzten elementu osagarriak instalatzeko (garabiak bezala, esatebaterako); aurretik, Estatuko Aireko Segurtasunaren Agentziaren baieztoko ebazpena lortu behar da. Hori dena, 584/72 Dekretuaren 30 eta 31 artikuluekin bat etorritik.

## **A.9. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE BILBAO**

Al encontrarse el término municipal de Leioa incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas, será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, para la ejecución de cualquier construcción o estructura, postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, etc., y la instalación de los medios necesarios para su construcción, incluidas las grúas de construcción

Horrela jaso da agiri honen araudietan.

y similares.

Así se ha recogido en las normas urbanísticas de este expediente.

Leioa, 2017ko urriaren 24a

Leioa a 24 de octubre de 2018.

Anton Uncilla Corcuera  
Arkitektoa



## **I ERANSKINA: INGURUMENAREKIKO EBALUKETA**

---

## **ANEXO I: EVALUACIÓN AMBIENTAL**

---

## **II ERANSKINA: ZARATAREN ERAGINARI BURUZKO IKERKETA**

---

## **ANEXO II: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO**

---

**III ERANSKINA: GENEROARI  
BURUZKO EBALUAKETA**

---

**ANEXO III: EVALUACIÓN DEL  
IMPACTO DE GÉNERO**

---



## **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO**

### ➤ Denominación del proyecto de norma

Modificación del Plan General de Leioa relativa a los centros escolarea y al área 24A Sakoneta Vacante

### ➤ Administración que formula el expediente

Ayuntamiento de Leioa

### ➤ Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto

Plan territorial parcial del área funcional del Bilbao Metropolitano. Sin incidencia en la evaluación previa del impacto en función del género.

### ➤ Exponer los objetivos generales del proyecto de norma

Dar respuesta a diversas cuestiones relativas a la mejora y ampliación de las instalaciones de diversos centros escolares existentes en el municipio; y reordenar y renovar el Área de Sakoneta para poder convertirlo en el centro de la actividad social del municipio, creando ese espacio versátil, multifuncional y de referencia del que ahora mismo carece.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO**

### ➤ Indicar los motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género

Al objeto de evitar riesgos a la seguridad de personas, se ha optado por regularizar los límites de las diversas parcelas de los centros escolares existentes, con el fin de evitar puntos o recovecos oscuros; y realizar un diseño urbano que permita unas visiones largas del espacio urbano y con vistas que no queden interferidas por las edificaciones proyectadas.

De esta forma se estima que el presente expediente de modificación del plan general se puede considerar correctamente incluido en las dos excepciones a) y d) del subapartado 1 del apartado 2 "Objeto" de la Directriz Primera relativa al informe de impacto en función del género.

Lo anterior tiene una clara justificación si se considera que la modificación solamente contiene

determinaciones geométricas y de concreción de actividades y usos que no establecen condicionantes de ordenación espacial y de naturaleza de las actividades, que puedan originar diferencias objetivas o de relevancia desde el punto de vista de género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres es nula o mínima.

En consecuencia se puede afirmar que el presente expediente de modificación del plan parcial se considera incluido en la excepción a) anteriormente citada.

Entrando en el contenido de la excepción d), es evidente que el presente expediente tiene por objeto modificar una norma ya vigente, que es el plan general de ordenación urbana, en cuya tramitación no se aprecia la existencia de problema alguno relativo a la igualdad de género.

Del contenido de las determinaciones de esta modificación, ampliamente descrito y justificado en los anteriores apartados su Memoria, se puede claramente concluir que la modificación no resulta sustancial por lo que respecta a la situación de hombres y mujeres, habida cuenta de la atención y el cuidado extremo que se ha considerado en relación con la delimitación de los espacios a incluir dentro del ámbito de la presente modificación.

De acuerdo con lo indicado, se puede concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función de género.

## B. ARAUDIA

### 8.1.41a. artikulua.—Ikastetxe publikoen aldeari dagokion ordenantza

1. Aldeari buruzko datu orokorrak

Aldearen zenbakia: 32A.

Izena: Ikastetxe publikoak.

Erabilera orokorra eta kalifikazioa: Ekipamenduak.

Aldearen azalera: 175.374 m<sup>2</sup>.

Sistema Orokorren azalera: 0 m<sup>2</sup>.

2. Erabileren araubidea

Erabilera nagusia edo ohikoena:

4.3. Ekipamenduak, irakaskuntzakoa.

Haizu diren erabilerak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3. Azpiegiturak, kategoria guztietan.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

Egoitzakoa 5.6 mailetan (aterpetxeak)

8. Gune Askeak, kategoria guztietan.

Debeku diren erabilerak:

1. Lehen arloko jarduerak, kategoria guztietan.

5. Egoitzazkoa, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 eta 5.5 kategorietan.

6. Hirugarren arloa, kategoria guztietan.

7. Industria edo ekoizpenezko jarduerak, kategoria guztietan.

3. Haztapan erlatiboen koefizienteak Koefiziente bakarra: 1,00.

4. Hirigintzako baldintzak

Sabaiaren koefizientea: 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ereduzko aprobetxamendua: 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

5. Eraikinen baldintzak

Lurzati eraikigarriaren gutxieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup>.

Gehieneko atzematea: %40.

Gehieneko altuera, eraikinaren teilatu-hegalerraino: 12 metro.

Eraikinaren gehieneko altuera. Solairuen kopuruan: 3.

Mugakideetarinoko eta bideetarinoko distantzia: 5

## B. NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 8.1.41a.—Ordenanza del Area de Centros Escolares Públicos

1. Datos generales del área

Número de área: 32A.

Denominación. Centros Escolares Públicos

Uso global y calificación: Equipamiento.

Superficie del área: 175.374 m<sup>2</sup>.

Superficie de Sistemas Generales: 0 m<sup>2</sup>.

2. Régimen de usos

Uso característico:

4.3. Equipamiento docente.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.

3. Infraestructuras en todas sus categorías.

4. Equipamientos en todas sus categorías.

5. Residencial en categoría 5.6 (albergues)

8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.

5. Residencial en categorías 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 y 5.5.

6. Terciario en todas sus categorías

7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías.

3. Coeficientes de ponderación relativa Coeficiente único: 1,00.

4. Condiciones urbanísticas

Coeficiente de techo: 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento tipo: 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. Condiciones de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable: 5.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 40%.

Altura máxima a alero de edificación: 12 metros.

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

Separación a colindantes y viales: 5 metros o la mitad



metro, edo altueraren erdia baldin eta hori gehiago bada.

Eraikinen arteko distantzia: 10 metro, edo altueren erdibatura, baldin eta hori gehiago bada.

Aterpetxea eraiki den azaleraren koefizientea ez da osoaren %15 baino gehiago izango.

#### 6. Jarduketak burutzea

Ez da burutzapenunerik mugatu.

7. Egon daudenak eta aurretik dauden hirigintzako baldintzak bete- tzen ez dituztenak, hori gora-behera, antolamenduaren barrukotzat joko dira. Ordenantza honetan ezarri diren parametroak zabalkuntza eta ordeztze- netarako baino ez dira aplikatuko.

### **8.1.41b. artikulua.—Ikastetxe pribatuen aldeari dagokion ordenantza**

#### 1. Aldeari buruzko datu orokorrak

Aldearen zenbakia: 32B.

Izena: Ikastetxe pribatuak.

Erabilera orokorra eta kalifikazioa: Ekipamenduak.

Aldearen azalera: 175.374 m<sup>2</sup>.

Sistema Orokorraren azalera: 1.407 m<sup>2</sup>.

#### 2. Erabileren araubidea

Erabilera nagusia edo ohikoena:

#### 4.3. Ekipamenduak, irakaskuntzakoa.

Haizu diren erabilerak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3. Azpiegiturak, kategoria guztietan.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

Egoitzakoa 5.6 mailetan (aterpetxeak)

8. Gune Askeak, kategoria guztietan.

Debeku diren erabilerak:

1. Lehen arloko jarduerak, kategoria guztietan.

5. Egoitzazkoa, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 eta 5.5 kategorietan.

6. Hirugarren arloa, kategoria guztietan.

7. Industria edo ekoizpenezko jarduerak, kategoria guztietan.

3. Haztapan erlatiboen koefizienteak Koefiziente bakarra: 1,00.

de la altura si ésta fuera superior.

Separación entre edificios: 10 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

El coeficiente de la superficie construida de albergue no será superior al 15%.

#### 6. Ejecución de las Actuaciones

No se delimita ninguna unidad de ejecución.

7. Aquellos centros existentes que no cumplan con las condiciones urbanísticas de la edificación anteriores, se consideran no obstante como dentro de ordenación, siendo los parámetros señalados en esta Ordenanza de aplicación únicamente para ampliaciones y sustituciones.

### **Artículo 8.1.41b.—Ordenanza del Área de Centros Escolares Privados**

#### 1. Datos generales del área

Número de área: 32B.

Denominación. Centros Escolares Privados.

Uso global y calificación: Equipamiento.

Superficie del área: 175.374 m<sup>2</sup>.

Superficie de Sistemas Generales: 1.407 m<sup>2</sup>.

#### 2. Régimen de usos

Uso característico:

#### 4.3. Equipamiento docente.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.

3. Infraestructuras en todas sus categorías.

4. Equipamientos en todas sus categorías.

5. Residencial en categoría 5.6 (albergues)

8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.

5. Residencial en categorías 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 y 5.5.

6. Terciario en todas sus categorías

7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías.

3. Coeficientes de ponderación relativa Coeficiente único: 1,00.

#### 4. Hirigintzako baldintzak

Sabaiaren koefizientea: 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ereduzko aprobetxamendua: 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### 5. Eraikinen baldintzak

Lurzati eraikigarriaren gutxieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup>.

Gehieneko atzematea: %40.

Gehieneko altuera, eraikinaren teilatu-hegalerraino: 12 metro.

Eraikinaren gehieneko altuera. Solairuen kopuruan: 3.

Mugakideetarakinoko eta bideetarakinoko distantzia: 5 metro, edo altueraren erdia baldin eta hori gehiago bada.

Eraikinen arteko distantzia: 10 metro, edo altueren erdibatura, baldin eta hori gehiago bada.

Aterpetxea eraiki den azaleraren koefizientea ez da osoaren %15 baino gehiago izango.

#### 6. Jarduketak burutzea

Ez da burutzapenunerik mugatu.

7. Egon daudenak eta aurretik dauden hirigintzako baldintzak bete- tzen ez dituztenak, hori gora-behera, antolamenduaren barrukotzat joko dira. Ordenantza honetan ezarri diren parametroak zabalkuntza eta ordezepe- netarako baino ez dira aplikatuko.

### 8.1.31a artikulua.—Sakoneta Hutsik aldeari dagokion ordenantza.

#### 1. Aldeari buruzko datu orokorrak

Aldearen zenbakia: 24A.

Izena: Sakoneta Hutsik.

Erabilera orokorra eta kalifikazioa: Egoitzazkoa.

Aldearen azalera: 31.305,16 m<sup>2</sup>.

Sistema orokorren azalera: 364 m<sup>2</sup>.

#### 2. Erabileren araubidea

Erabilera nagusia edo ohikoena:

5.2. Talde etxebizitza, eraikuntza irekiko tipologiarekin.

Haizu diren erabilerak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3. Azpiegiturak, kategoria guztietan.

#### 4. Condiciones urbanísticas

Coefficiente de techo: 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento tipo: 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 5. Condiciones de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable: 5.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 40%.

Altura máxima a alero de edificación: 12 metros.

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

Separación a colindantes y viales: 5 metros o la mitad de la altura si ésta fuera superior.

Separación entre edificios: 10 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

El coeficiente de la superficie construida de albuergue no será superior al 15%.

#### 6. Ejecución de las Actuaciones

No se delimita ninguna unidad de ejecución.

7. Aquellos centros existentes que no cumplan con las condiciones urbanísticas de la edificación anteriores, se consideran no obstante como dentro de ordenación, siendo los parámetros señalados en esta Ordenanza de aplicación únicamente para ampliaciones y sustituciones.

### Artículo 8.1.31a — Ordenanza del Area de Sakoneta Vacante

#### 1. Datos generales del área

Número de área: 24A.

Denominación: Sakoneta Vacante.

Uso global y calificación: Residencial.

Superficie del área: 31.305,16 m<sup>2</sup>.

Superficie de sistemas generales: 364 m<sup>2</sup>.

#### 2. Régimen de usos

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.

3. Infraestructuras en todas sus categorías.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.
5. Egoitzazkoa, kategoria guztietan.
- 6.1. Bulegoak.
- 6.2. Txikizkako merkataritza.
- 7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartzen den industria.
- 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.
- 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.

Egoitzazkoak ez diren erabilerak beheko solairuan eta lehen solairuan baino ezin dira egin; halaber, haizu da aparkaleku erabilera sestrakeko solai- ruetan.

Debeku diren erabilerak:

1. Lehen arloko jarduerak, kategoria guztietan.
- 6.3. Merkataritza pilatua.
- 7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.
- 7.1.4. Beste industria batzuk.
- 7.3. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.

### 3. Haztapen erlatiboaren koefizienteak

5. Egoitzazkoa (etxebizitza askea): 1,00.
5. Egoitzazkoa (BOE): 0,40.
- 6.2. Txikizkako merkataritza: 1,50.

Erabilerari dagozkion balio-koefizienteak, batez ere ELri dagokiona, orientatzeko dira. Lurra berriro zatitzeko egin den dokumentuak aprobetxamenduen banaketa egingo du, indarrean dauden merkatu-irizpideen arabera.

### 4. Hirigintzako baldintzak

Hirigintza-eraikigarritasuna: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 5. Eraikinen baldintzak

Eraikin ezarriaren araubidea duten bi etxebizitza multzo daude, anto- lamenduaren planoetan azaltzen direnak, alegia (hiriko diseinua). Horien ezaugarriak koadro honetan biltzen ditugunak dira:

4. Equipamientos en todas sus categorías.
5. Residencial en todas sus categorías.
- 6.1. Oficinas.
- 6.2. Comercial al por menor.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda.

Los usos autorizados distintos del residencial se limitan a las plantas baja y primera, se autoriza también el uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.
- 6.3. Comercial de carácter concentrado.
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
- 7.1.4. Otras industrias.
- 7.3. Almacén compatible con la vivienda.

### 3. Coeficientes de ponderación relativa

5. Residencial (vivienda libre): 1,00.
5. Residencial (VPO): 0,40.
- 6.2. Comercio por menor: 0,50

Los coeficientes de valor respecto al uso, principalmente el referente al de VL, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

### 4. Condiciones urbanísticas

Edificabilidad urbanística: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 5. Condiciones de la edificación

Existen varios bloques diseñados como edificación impuesta recogida en los planos de ordenación (diseño urbano), y se recogen sus características en el siguiente cuadro:

Eraikinaren zk Nº Edificio	Edif. Urb. sobre rasante Arras gaineko hirig. Eraikig.		Edif. Bajo ras. Arr. Beh. eraik	Solairuen zk. Nº planas	Etxebizitzak Viviendas
	Etxeb / Resid	Beste / otros			
01a	6.999		5.250,38	B+5+A	78
01b	7.775		5.103,18	B+5+A	90



02	13.683	3.675	7.350	B+5+A / B+6+A	133
03	1.400	350	1.075,84	B+4	16
04	-	6.250	3.207,20	B+4	-

Obra baimena eman aurretik, AESAk emandako baimena lortu beharko da.

## 6. Jarduketak burutzea

Egikaritze-unitate bakarra mugatu da, alde osoa atzematen duena.

Prevía concesión de licencia de obras se deberá obtener autorización de AESA.

## 6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita una sola unidad de ejecución que abarca la totalidad del área.

### 8.1.31b artikulua.—San Jose aldeari dagokion ordenantza.

#### 1. Aldeari buruzko datu orokorrak

Aldearen zenbakia: 24E.

Izena: San Jose

Erabilera orokorra eta kalifikazioa: Egoitzazkoa.

Aldearen azalera: 4.773,35 m<sup>2</sup>.

Sistema orokorren azalera: 0 m<sup>2</sup>.

#### 2. Erabileren araubidea

Erabilera nagusia edo ohikoena:

5.2. Talde etxebizitza, eraikuntza irekiko tipologiarekin.

Haizu diren erabilerak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3. Azpiegiturak, kategoria guztietan.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

5. Egoitzazkoa, kategoria guztietan.

6.1. Bulegoak.

6.2. Txikizkako merkataritza.

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartzen den industria.

7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.

7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.

Egoitzazkoak ez diren erabilerak beheko solairuan eta lehen solairuan baino ezin dira egin; halaber, haizu da aparkaleku erabilera sestraperko solai- ruetan.

Debeku diren erabilerak:

1. Lehen arloko jarduerak, kategoria guztietan.

### Artículo 8.1.31b — Ordenanza del Area de San José

#### 1. Datos generales del área

Número de área: 24E.

Denominación: San José

Uso global y calificación: Residencial.

Superficie del área: 4.773,35 m<sup>2</sup>.

Superficie de sistemas generales: 0 m<sup>2</sup>.

#### 2. Régimen de usos

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.

3. Infraestructuras en todas sus categorías.

4. Equipamientos en todas sus categorías.

5. Residencial en todas sus categorías.

6.1. Oficinas.

6.2. Comercial al por menor.

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.

7.1.2. Industria compatible con la vivienda.

7.2. Almacén compatible con la vivienda.

Los usos autorizados distintos del residencial se limitan a las plantas baja y primera, se autoriza también el uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.

6.3. Merkataritza pilatua.

7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.

7.1.4. Beste industria batzuk.

7.3. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.

### 3. Haztaperen erlatiboen koefizienteak

5. Egoitzazkoa (etxebizitza askea): 1,00.

5. Egoitzazkoa (BOE): 0,40.

6.2. Txikizkako merkataritza: 1,50.

Erabilerari dagozkion balio-koefizienteak, batez ere ELri dagokio na, orientatzeko dira. Lurra berriro zatitzeko egin den dokumentuak aprobetxamenduen banaketa egingo du, indarrean dauden merkatu-irizpideen arabera.

### 4. Hirigintzako baldintzak

Hirigintza-eraikigarritasuna: 2,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 5. Eraikinen baldintzak

Eraikin ezarriaren araubidea duten bi etxebizitza multzo daude, anto- lamenduaren planoetan azaltzen direnak, alegia (hiriko diseinua). Horien ezaugarriak koadro honetan biltzen ditugunak dira:

Eraikinaren zk Nº Edificio	Edificabilidad sobre rasante Arras gaineko eraikigarritasuna		Edif. Bajo ras. Arr. Beh. eraik	Solairuen zk. Nº planas	Etxebizitzak Viviendas
	Etxeb / Resid	Beste /otros			
01a	5.488,91	882,88	5.143,62	B+6+A	66
01b	5.488,91	882,88	3.429,08	B+6+A	66

Obra baimena eman aurretik, AESAk emandako baimena lortu beharko da.

### 6. Jarduketak burutzea

Dotazio-unitate bakarra mugatu da, alde osoa atzematen duena.

6.3. Comercial de carácter concentrado.

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.

7.1.4. Otras industrias.

7.3. Almacén compatible con la vivienda.

### 3. Coeficientes de ponderación relativa

5. Residencial (vivienda libre): 1,00.

5. Residencial (VPO): 0,40.

6.2. Comercio por menor: 0,50

Los coeficientes de valor respecto al uso, principalmente el referente al de VL, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

### 4. Condiciones urbanísticas

Edificabilidad urbanística: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 5. Condiciones de la edificación

Existen varios bloques diseñados como edificación impuesta recogida en los planos de ordenación (diseño urbano), y se recogen sus características en el siguiente cuadro:

Prevía concesión de licencia de obras se deberá obtener autorización de AESA.

### 6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita una sola unidad de dotación que abarca la totalidad del área.

## **C. EKONOMIA ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNA**

---

### **C.1. SARRERA**

Sakoneta Hutsik 24A-Aldean eta San Jose 24D-Aldean proposatzen diren operazioaren bideragarritasun ekonomikoa honetan datza: bakoitzatik lortuko diren diru-sarrerak, horiek kudeatzeko egongo diren gastuak aurre egiteko nahikoak izan beharko dira.

Hurrengo ataletan hau aztertuko da: alde batetik, aurreikusten diren diru-sarrerak; eta, beste aldetik, aurreikusten diren diru-irteerak. Eta horiek behin alderatutako jakingo dugu nahikoak diren ala ez.

Gainera, Lurzoruari buruzko Legearen balorazioen Erregelamendua onartu zuen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuak beren 22 artikuluen 2. atalean agertzen den formula erabiltzaileak, proposatzen diren irabazizko erabilera ezberdinen haztapan-koefizienteak lortzen dira.

### **C.2. DIRU-SARRERAK**

Diru-sarrerak kalkulatzeko aurreikusten diren irabazizko erabilaren eraikigarritasuna eraikitako metro karratukoaren salmenta baliorekin biderkatzen da.

Gizarte Babesa hirigintza-erabilera duten etxebizitzak salmenta balioak lortzeko, kontuan hartzen da 2010eko azaroaren 3ko Aginteak esaten duena. Horren arabera, Leioako udalerria I eranskinean kokatuta dago.

Dokumentu honen Memorian azaldu den bezala, bai 24A Aldean baita 24E Aldean ere, erabilera hori duen eraikigarritasuna etxebizitzak birkokatze erabiliko da. Nahiz eta dokumentu hau idazten den momentuan ez jakin zenbat etxebizitza (eta horiek okupetzan dute edo jaubeak dira) betetzen dute indarrean dagoen araudiak zehazten dituen balintzak birkokatze eskubidea izateko (hori Urbanizatzeko Jarduketa Programan zehaztuko da), dokumentu honean

## **C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA**

---

### **C.1. INTRODUCCIÓN**

La viabilidad económica de la operación urbanística planteada en el presente documento para las Áreas 24A-Sakoneta Vacante y 24D-San José, 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 a Ley de Suelo, se obtendrán los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos lucrativos previstos.

### **C.2. INGRESOS**

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.

Tal y como se ha señalado en la Memoria del presente documento, tanto en el caso del Área 24A como del Área 24E la edificabilidad correspondiente a este uso se dedica a albergar viviendas de realojo. Si bien a la fecha de redacción de este informe se desconoce el número total de ocupantes/titulares de esas viviendas que cumplen las condiciones legalmente establecidas para que les corresponda una vivienda de realojo (corresponde su determinación al Programa de



suposatu egin da egun dauden etxebizitza guztien erabiltzaileak/jaubeak birkokatu beharko direla, hori baitela kalte gehien eragingo zuen egoera. Horietako baten bat birkokatzeko eskubidearen inguruan arautata dauden baldintzak bete ezean, operazioaren bideragarritasun ekonomikoa areagotuko zen.

Etxebizitza librean eraikitako metro koadroaren salmenta balio 2.800 €koa izatea aurreikusten da. Balio hori higiezinaren produktoaren ezaugarriak kontuan hartuta proposatzen da, eta salmenta balio moderatua jotzen da horren salmenta errazteko.

Erregimen librea izango duten garaje erabilearen metro koadroaren salmenta balioa 690 €ko izatea proposatzen da. Balio hori kontuan hartuta, 30 eraikitako m<sup>2</sup> izango duen plaza batek 20.700 €ko prezioa izango lukeen, eta balio hori, merkatuen dauden antzerakoa izan liteke. Sestra azpian egon diren trasteroak erabilera izango duten metro koadroak garaje erabilera bezalako balioa izatea proposatzen da.

GBE etxebizitzaren garajera erabilaren metro koadroaren salmenta balioa 600,00 €koa izaten proposatzen da, etxebizitza librean baino pixkat merkeago eta Eusko Jaurlaritzaren balio ofizialak kontuan hartuta.

Merkataritza erabilaren metro koadroaren salmenta balio 1.300 €koa izatea proposatzen da, anterako promozioetan izan duten baloreak kontuan harturik.

### C.3. DIRU-IRTEERAK

Promozioaren kostuak hauek dira: eraikinak eraikitzeako kostuak eta urbanizazioaren kargak.

Eraikinak eraikitzeako kostuak zehazteko Udaletxean obra baimenak eskatzerako orduan azaltzen diren kostuak kontuan hartu dira. Horrela, jarraian aipatzen diren metro koadroko kostuak aurreikusten dira: erabilera librean etxebizitzak 950 €; babestutako etxebizitza 750

Actuación Urbanizadora), en el presente documento se ha estimado que va a resultar necesario realojar a los ocupantes/titulares de la totalidad de viviendas existentes, por ser ésta la hipótesis más desfavorable. En el caso de que alguna de ellas no cumpliera las condiciones para disfrutar de un realojo ello supondría un nuevo ingreso y, por lo tanto, mejorar la viabilidad económica de la operación.

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 2.800 €/m<sup>2</sup>.

El valor en venta del metro cuadrado construido en garajes de régimen libre se fija en 690 €, lo cual nos indica que con una superficie media de 30 m<sup>2</sup> construidos, el valor en venta de una plaza alcanzaría 20.700 €, 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 el mismo valor en venta que el adoptado para el uso de garajes.

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 600,00 €, algo inferior al de vivienda libre.

El valor en venta del metro cuadrado del uso terciario comercial, atendiendo a valores de promociones semejantes, se fija en 1.300 €/m<sup>2</sup>.

### C.3. GASTOS

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 referencia declarados en las solicitudes de licencia de obra que constan en el Ayuntamiento. Así, se han establecido los siguientes valores por metro cuadrado

€; merkataritza lokalak eta eranskinak (garajeak eta trastelekuak) 400 €.

Dokumentu honetan proposatzen diren bi jarduketan hirigintza eraldaketetan egongo diren urbanizazio kargak/kostuak kalkulatzeko, jarrian aipatzen diren kontzeptuak kontuan hartu behar dira:

- Aldeen egin behar diren urbanizazio lanen kostuak.

Kasu honetan, kontuan izanda jadanik urbanizatuta dagoen eremua baten gaudela, azpiegituren sare eta zerbitzu gustiak izan behar dituztenak, jabari publikoa izango duen azalera guztia birurbanizatzeko kostua 250 € metro kuadrokoa izango del antzeamten da.

- Gaur egun dauden elementuei dagozkien indemenizoak oroharreko prezioan ematen dira.
- Eremuen eraldaketa urbanistikoa burutu ahal izateko promozioari eta kudeaketari dagozkien kostuak, hau da, izapidetu eta onartu behar diren dokumentu tekniko eta juridiko guztien zerbitzu-sari guztiak: plan orokorren eraldaketa, urbanizatzeko jarduketa programa, urbanizazio proiektua (lanen zuzendaritza barne), birpartzelazioaren proiektua eta hura Erregistrora reman, baita horien inguruan argitaratu behar diren iragarki guztiak.

#### C.4. BIDERAGARRITASUNA

Aurretik aipatu diren datu gustiak kontuan hartuta, jarraian atxikitzen da hirigintza eraldaketa bakoitzari dagokion bideragarritasun ekonomikoaren justifikazioaren taula bana.

construido: el uso de vivienda libre 950 €; el uso de vivienda protegida 750 €; el uso de locales comercial y anexos (garajes y trasteros) 400 €.

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 de las áreas.

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 m<sup>2</sup> 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 de las áreas, 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.

#### C.4. VIABILIDAD

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

## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO AREA 24D SAN JOSE

### COSTOS DE EJECUCIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

	m2c	PEM m2c	PEM TOTAL	PEC
V. Libre	5.735,96	950,00 €	5.449.165,88 €	7.492.603,09 €
VPS	6.476,09	750,00 €	4.857.066,37 €	6.678.466,25 €
Local comercial	400,00	400,00 €	160.000,00 €	220.000,00 €
Garaje y trast	8.572,70	400,00 €	3.429.080,00 €	4.714.985,00 €
			<b>13.895.312,25</b>	<b>19.106.054,34</b>

### INGRESOS POR VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

	m2c	€/m2c	€ TOTAL
V. Libre	5.735,96	2.800,00 €	16.060.699,45 €
VPS	6.476,09	- €	- € * realojos
Local comercial	882,88	1.300,00 €	1.147.746,04 €
Garaje y trast	8.572,70	690,00 €	5.915.163,00 €
			<b>23.123.608,49 €</b>

### GASTOS DE URBANIZACIÓN

Honorarios	60.000,00 €
Registro Prop	30.000,00 €
Derribos	587.500,00 €
Indemnizaciones	- €
Otros gastos de gestion	30.000,00 €
Obras de urbanización	336.067,50 €
	<b>1.043.567,50 €</b>

**VIABILIDAD = INGRESOS VENTA - COSTES EJECUCIÓN - GASTOS URBANIZACION** **2.973.986,65 €**

**LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL (SL EL)** **153.988,89 €**

**PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD (15%)** **739.373,70 €**

\* supuesto más desfavorable en el que toda esta edificabilidad se dedica a realojos

## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO AREA 24A SAKONETA VACANTE

### COSTOS DE EJECUCIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

	m2c	PEM m2c	PEM TOTAL	PEC
V. Libre	18.877,00	950,00 €	17.933.150,00 €	24.658.081,25 €
P1a	7.719,00			
P2	11.158,00			
VPS	10.095,00	750,00 €	7.571.250,00 €	10.410.468,75 €
P1b	8.495,00			
P3	1.600,00			
Local comercial	400,00	400,00 €	160.000,00 €	220.000,00 €
Garaje y trast	12.189,00	400,00 €	4.875.600,00 €	6.703.950,00 €
			<b>30.540.000,00</b>	<b>41.992.500,00</b>

### INGRESOS POR VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

	m2c	€/m2c	€ TOTAL
V. Libre	18.877,00	2.800,00 €	52.855.600,00 €
P1a	7.719,00		
P2	11.158,00		
VPS	10.095,00	1.400,00 €	2.240.000,00 €
P1b	8.495,00	* realojos	
P3	1.600,00		
Local comercial	400,00	1.300,00 €	520.000,00 €
Garaje y trast	12.189,00	690,00 €	8.410.410,00 €
			<b>64.026.010,00 €</b>

### GASTOS DE URBANIZACIÓN

Honorarios	454.236,20 €
PAU	18.000,00 €
PR	30.000,00 €
PU	406.236,20 €
Registro Prop	30.000,00 €
Derribos	1.871.092,00 €
Indemnizaciones	3.000.000,00 €
Otros gastos de gestion	60.000,00 €
Obras de urbanización	5.077.952,50 €
	<b>10.493.280,70 €</b>

**VIABILIDAD = INGRESOS VENTA - COSTES EJECUCIÓN - GASTOS URBANIZACION 11.540.229,30 €**

\* supuesto más desfavorable en el que toda esta edificabilidad se dedica a realojos

## C.5. OIHARTZUN-BALIOAK

Aurretik aipatutako datuak kontuan hartuta, jarraian oihartzun-balioaren taula atxikitzen da.

## C.5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

De acuerdo con los datos anteriormente mencionados, a continuación se incluye una tabla en la que figuran los coeficientes de ponderación resultantes.



#### COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN\_AREA 24D SAN JOSE

	m2c	Vv (€/m2c)	Vc (PEM m2c)	k	VrS	Coef	Unidades
V. Libre	5.735,96	2.800,00 €	950,00 €	1,40	1.050,00 €	1,00	5.735,96
VPS	6.476,09	1.400,00 €	750,00 €	1,20	416,67 €	0,40	2.569,88
Local comercial	1.765,76	1.300,00 €	400,00 €	1,40	528,57 €	0,50	888,89
Garaje y trast VL	8.572,70	690,00 €	400,00 €	1,40	92,86 €	0,09	758,13
							9.952,86

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA EXISTENTE	5.258,42
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA PROPUESTA	9.952,86
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA	4.694,44

<b>PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD</b>	<b>704,17</b>
	739.373,70 €

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA CON OBLIGACIÓN DE URBANIZACIÓN	9.248,69
CARGAS DE URBANIZACIÓN POR UNIDAD	834,93 €
<b>VRS POR UNIDAD</b>	<b>215,07 €</b>

#### COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN\_AREA 24A SAKONETA VACANTE

	m2c	Vv (€/m2c)	Vc (PEM m2c)	k	VrS	Coef	Unidades
V. Libre	18.877,00	2.800,00 €	950,00 €	1,40	1.050,00 €	1,00	18.877,00
P1a	7.719,00						
P2	11.158,00						
VPS	10.095,00	1.400,00 €	750,00 €	1,20	416,67 €	0,40	4.005,95
P1b	8.495,00						3.371,03
P3	1.600,00						634,92
Local comercial	4.075,00	1.300,00 €	400,00 €	1,40	528,57 €	0,50	2.051,36
Garaje y trast VL	15.489,50	690,00 €	400,00 €	1,40	92,86 €	0,09	1.369,82
Garaje y trast VPS	3.290,00	600,00 €	400,00 €	1,20	100,00 €	0,10	313,33
							26.617,47

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA EXISTENTE	7.727,49
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA PROPUESTA	26.617,47
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA	18.889,97

<b>PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD</b>	<b>2.833,50</b>
	2.975.170,81 €

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA CON OBLIGACIÓN DE URBANIZACIÓN	23.783,97
CARGAS DE URBANIZACIÓN POR UNIDAD	809,53 €
<b>VRS POR UNIDAD</b>	<b>240,47 €</b>

## **D. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA**

---

### **D.1. SARRERA**

Hiri Lurzoru eta Hiri-birgaitze Legeak bateratu zituen urriaren 30eko 7/2015 Errege-Dekretu Arautzailearen 22.4 artikulua esaten duenari jarraituz dokumentu hau idazten da.

Honetan aztertzen da zer nolako eragina izango duen Tokiko Ogasunean beharrezkoak diren azpiegiturak martxan jartzeko baita ondorioko zerbitzuak emateko erabili behar izango den dirua. Ez da aipatuko erabilera produktiboetara bideratuko den lurzorua ea nahikoa edo egokia den, Plan Orokorraren aldaketa honetan ez baita inolako eraginik aurreikusten gaur egun kalifikazio hori duten lurzoruetan.

### **D.2. DIRU-SARRERAK**

Diru-sarreraren kapitulu honetan, dokumentuan aipatzen diren ekintzak direla eta Udalak izango dituen diru-sarrera hauek aurreikusten dira:

- Behin bakarrik egon diren diru-sarrerak: horien artean: eraikuntza eta obren zerga eta hirigintza-zerbitzuei lotuta dauden tasak aipa ditzakegu (lan baimenaren lizentziak, garabiak, lehen erabilerako baimenak ...)
- Epealdiko diru-sarrerak: horien artean hauek daude: zergak (ondasun higiezinaren gainekoak eta trakzio mekanikozko ibilgailuekoak) eta tasak (zabarra eta estolderia).

Ez dira diru-sarreratzat jo erkidegoak hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan parte artesak (Lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27 artikuluan zehazten dena), %15 hori, printzipioz, partzela eraikigarrietan gauzatu bait, eta diruan bihurtzea azkenengo aukera delako.

## **D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

---

### **D.1. INTRODUCCIÓN**

Se redacta este documento en cumplimiento de lo establecido en el 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.

En éste se pondera el impacto de la actuación en la Hacienda local por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. No se hará mención a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, puesto que la presente modificación puntual del Plan General no afecta a los suelos actualmente calificados para albergar esos.

### **D.2. INGRESOS**

Dentro del capítulo de ingresos que obtendrá el Ayuntamiento como consecuencia de la ejecución de las previsiones contenidas en el presente documento tenemos:

- Ingresos de cobranza única: entre los que se encuentran los derivados de impuesto de construcciones de obras y las tasas por prestación de servicios urbanísticos (concesión de licencia de obra, grúas, licencia de primera utilización...)
- Ingresos de cobro período: entre los que se encuentran impuesto (sobre bienes inmuebles y vehículos de tracción mecánica), y tasas (basuras y alcantarillado).

No se ha incluido como ingreso los derivados de la Participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo urbanismo) puesto que en principio ese 15% se adjudicará preferente en parcela, siendo la monetización la última opción.

### D.3. DIRU-IRTEERAK

Diru-irteeren kapitulu honetan, dokumentuan aipatzen diren ekintzak direla eta Udalak izango dituen diru-irteera hauek aurreikusten dira:

- Urbanizazioaren artapen eta mantentze-lanak direla eta egongo diren gastuak.
- Kaleko argiteriaren zerbitzua dela eta egongo diren gastuak.
- Kaleko garbiketaren zerbitzua dela eta egongo diren gastuak.
- Zaborrak batzeko eta kudeatzeko zerbitzua dela eta egongo diren gastuak.
- Estolderiaren sarearen (euri urak eta ur zikinak) mantentze lanak eta horiek tratatzeko zerbitzua dela eta egongo diren gastuak.

### D.4. ONDORIOA

Jarraian atxikitzen diren tauletan, aurretiz azaldu diren diru-sarrerak eta irteerak agerzten dira, zerga-araudiek kontuan hartuta, baita barne atara diren zerbitzuen kostuak ere.

### D.3. GASTOS

Dentro del capítulo de gastos a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento como consecuencia de la ejecución de las previsiones contenidas en el presente documento tenemos:

- Gastos derivados de la conservación y mantenimiento de la urbanización
- Gastos derivados de la prestación del servicio de alumbrado público
- Gastos derivados de la prestación del servicio de limpieza viaria
- Gastos derivados de la prestación del servicio de recogida y gestión de residuos
- Gastos derivados de la prestación del servicio mantenimiento de las redes de saneamiento (pluviales y fecales) y el tratamiento de las aguas residuales.

### D.4. CONCLUSIÓN

En las siguientes tablas se recogen los datos de ingresos y gastos anteriormente descritos, de acuerdo con los datos recogidos en las ordenanzas fiscales o en los cálculos internos de los costes de los servicios:

## MEMORIA DE SOST. ECON.\_AREA 24D SAN JOSE

### DATOS GENERALES

EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL	22.550,52
PEM TOTAL	13.895.312,25
Nº EDIFICIOS USO LUCRATIVO	2,00
Nº VIVIENDAS APROXIMADO	132,00
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	248,23
INCREMENTO SUP DOM PUBLICO	1.344,27

### INGRESOS DERIVADOS DE LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

PUNTUALES			767.691,90 €
ICIO	5,00%	PEM	694.765,61 €
TASAS			
lic obra	0,50%	PEM	69.476,56 €
grúa	100,00	€/grúa	400,00 €
lic prim util	s/nº viv prom		560,00 €
apertura aaee	1,41	€/m2	2.489,73 €
PERIÓDICOS			94.882,99 €
IBI	200,00	€/viv	26.400,00 €
	4,00	€/m2 com	7.063,05 €
	50,00	€/garaje	12.411,56 €
IVTM	140,00	€/veh	34.752,37 €
alcantarillado	24,00	€/viv	3.168,00 €
basuras	84,00	€/viv	11.088,00 €

### GASTOS DERIVADOS DE LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

PERIÓDICOS			46.096,40 €
Cons y Mant urb	2,00	€/m2	2.688,54 €
Alumbrado Púb.	43,40	€/viv	5.728,80 €
Limpieza viaria	4,50	€/m2	6.049,22 €
Recog y gest RSU	144,62	€/viv	19.089,84 €
Saneam y Dep	95,00	€/viv	12.540,00 €

<b>INGRESOS PERIÓDICOS - GASTOS PERIÓDICOS</b>	<b>48.786,59 €</b>
--	--------------------



## MEMORIA DE SOST. ECON.\_AREA 24A SAKONETA VACANTE

### DATOS GENERALES

EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL	57.765,50
PEM TOTAL	30.540.000,00
Nº EDIFICIOS USO LUCRATIVO	4,00
Nº VIVIENDAS APROXIMADO	317,00
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	620,86
INCREMENTO SUP DOM PUBLICO	20.311,81

### INGRESOS DERIVADOS DE LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

PUNTUALES			1.687.898,75 €
ICIO	5,00%	PEM	1.527.000,00 €
TASAS			
lic obra	0,50%	PEM	152.700,00 €
grúa	100,00	€/grúa	800,00 €
lic prim util	s/nº viv prom		1.653,00 €
apertura aaee	1,41	€/m2	5.745,75 €
PERIÓDICOS			231.899,45 €
IBI	200,00	€/viv	63.400,00 €
	4,00	€/m2 com	16.300,00 €
	50,00	€/garaje	31.043,01 €
IVTM	140,00	€/veh	86.920,44 €
alcantarillado	24,00	€/viv	7.608,00 €
basuras	84,00	€/viv	26.628,00 €

### GASTOS DERIVADOS DE LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

PERIÓDICOS			221.744,11 €
Cons y Mant urb	2,00	€/m2	40.623,62 €
Alumbrado Púb.	43,40	€/viv	13.757,80 €
Limpieza viaria	4,50	€/m2	91.403,15 €
Recog y gest RSU	144,62	€/viv	45.844,54 €
Saneam y Dep	95,00	€/viv	30.115,00 €

### INGRESOS PERIÓDICOS - GASTOS PERIÓDICOS 10.155,35 €

Bukatzeko aipatu behar da, beste kasu batzuekin alderatuta, dokumentu honetan ez dela proposatzen landa-lurzorurik eraldatzea, hiri-lurzorua areagotzen, baizik eta, egun hiri-lorzu den eremu bat itxuraldatzea. Beraz, aurreikusten den biztanleriaren ugaritzea dela eta udal ekonomi-, gizaki- eta zerbitzu-baliabideak optimizatzen dira.

Finalmente, cabe destacar que, a diferencia de otros casos, en el presente documento no se contempla la transformación de suelo rural, con lo que ello supone de incremento en la superficie urbanizada, sino la renovación de un suelo urbano existente, en el que el incremento residencial previsto con respecto al actual deriva en una mejor optimización de los recursos económicos, humanos y de servicios municipales.

## **E. EGIKARITZE ANTOLATZEKO ARAUAK GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUAK**

---

### **E.1. JARDUKETA MOTA**

Lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen "Hirigintza antolamendua egikaritzea" izenburua duen V Tituluan antolamendua egikaritzeko jarduketa mota ezberdinak zehazten dira. Aurreko memorian egindako azalpenak kontuan hartuta, Sakoneta hutsik 24A-Aldea jarduketa integratutzat jotzen da. San Jose 24D-Aldea, berriz, zuzkidera-jarduketa bat da.

### **E.2. JARDUTEKO ERA**

Iraganeko Urbanizatzeko Jarduketa Programak esango duenari kalte egin barik, Sakoneta Hutsik 24A-Aldea Lankidetzeta-sistemaren bitartez kudeatzea proposatzen da, Lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 173 eta hurrengo artikuluetan azaltzen denarekin bat etorriz

### **E.3. EGIKARITZE-UNITATEA**

Iraganeko Urbanizatzeko Jarduketa Programak esango duenari kalte egin barik, Sakoneta Hutsik 24A-Aldea Egikaritze Unitate bakarra izatea proposatzen da.

### **E.4. GAUR EGUN DAUDEN ERAIKINAK ETA ELEMENTUAK**

Lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101.3.a) artikuluekin bat etorriz, Sakoneta Hutsik 24A-Aldea eta San Jose 24D-Aldearen mugen barruan egun dauden eraikinak eta elementuak antolamenduz kanpo jotzen dira.

## **E. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

---

### **E.1. TIPO DE ACTUACIÓN**

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en su Título V "Ejecución de la Ordenación Urbanística" establece distintos tipos de actuaciones para la ejecución de la ordenación. Con arreglo a la categorización realizada en la memoria precedente, el desarrollo de la operación urbanística propuesta para el Área 24A.- Sakoneta vacante queda enmarcado dentro de las denominadas actuaciones integradas; mientras que en el caso del Área 24D.- San José se corresponde con una actuación de dotación.

### **E.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Sin perjuicio lo que al respecto pueda establecer el futuro Programa de Actuación Urbanizadora, el ámbito del Área 24A.- Sakoneta Vacante se desarrolla mediante el sistema de cooperación, según se define en los artículos 173 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

### **E.3. UNIDAD DE EJECUCIÓN**

Sin perjuicio lo que al respecto pueda establecer el futuro Programa de Actuación Urbanizadora, el ámbito del Área 24A.- Sakoneta Vacante se considera como una Unidad de Ejecución única.

### **E.4. EDIFICIOS Y ELEMENTOS EXISTENTES**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 101.3.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, el conjunto de edificios y elementos existentes dentro de los límites de las áreas 24A.- Sakoneta Vacante y 24D-. San José se declaran en régimen de fuera de ordenación.

## **F. PLANOAK**

### **01 ERMUA.- ARTATZA**

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

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
vigente

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
modificado

### **02 ERMUA.- IRLANDESAK**

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

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
vigente

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
modificado

### **03 ERMUA.- INGELES IKASTETXEA**

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

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
vigente

## **F. PLANOS**

### **AMBITO 01.- ARTATZA**

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

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
vigente

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
modificado

### **AMBITO 02.- IRLANDESAS**

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

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
vigente

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
modificado

### **AMBITO 03.- COLEGIO INGLÉS**

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

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
vigente

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
modificado

#### 04 ERMUA.- LEIOANDI

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

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
vigente

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
modificado

#### 05 ERMUA.- BARANDIARAN GOIKOA

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

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
vigente

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
modificado

#### 06 ERMUA.- SAKONETA

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

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
vigente

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
modificado

#### AMBITO 04.- LEIOANDI

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

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
vigente

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
modificado

#### AMBITO 05.- BARANDIARAN GOIKOA

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

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
vigente

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
modificado

#### AMBITO 06.- SAKONETA

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

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
vigente



Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
modificado

Hasierako Finkak

Gaur egun dauden eraikinak

Diseño urbano. Usos pormenorizados.  
modificado

Fincas iniciales

Contrucciones existentes