

izango da eta zutabearen altuera 10 m-koa. Argien lerro berria dagoen sarearekin konektatuko da.

Banaketa gutxi gorabeherakoa da eta definizio zehatza jarduera area bakoitzaren urbanizazio proiektuetan egingo da.

16.2.g Telefonía sarea

Sare berria dagoenarekin konektatuko da Amaia kaleko kutxatilan eta, gero, Gabriel Aresti kaleko kanalizazioarekin elkartuko da 3. bidearekin gurutzatzen den puntu horretan.

Proiektatutako sarea 125 mm-ko diametroa duten 6 hodiren bitartez bideratuko da eta zerbitzuen konpainia hornitzaile desberdinek erabili ahal izango dituzte. Trazadura eraiki daitezkeen partzela guztiei konexioa eskaintzeko diseinatuko da.

Eraikin desberdinetarako partzelaren aurrealdean hartuneak aurrez ikusten dira.

Herri zonetan D motako eta H motako kutxatila sistema zehazten da eraikin desberdinetara kondukzioa eta hartuneak erregistratzeko. Partzela pribatuetan ICT motako kutxatila gauzatzeko aurrez ikusiak geldituko dira.

Zerbitzuen telefono-konpainia hornitzaileek hitzarmen egokiak sinatuko dituzte kanalizazioak eraiki eta gauzatutakoan instalazioak abian jartzeko.

16.2.h. Gasaren banaketa-sarea

Behe-presioan gasa banatzeko sarea proiektatu da tentsio ertaineko polietilenoazko hodiarekin. 90 mm-ko diametroa eta 110 mm-koa izango du eta "L" itxurako kale berrian kokatuko da.

Dagoen sarearekin Gabriel Aresti kaleko bi kutxatiletan konektatuko da.

Amaia kaletik eta Gabriel Aresti kaletik bi trazadura egingo dira, jardueraren eremuan sartuak eta itxitura-bridarekin itxiko dira. Trazadura honetatik adarrak ateratzen dira bideetan zehar partzelen aurrealdeetaraino iristeko, eraikina altxatzea aurrez ikusia badago.

Eraikinetara hartuneak 32 mm-ko \varnothing eta 63 mm-ko \varnothing duten hodien bidez egingo dira.

17. ALDAKETAREN DOKUMENTUAK

A dokumentua: txostena

C dokumentua: planoak

01. Kokapena. Kokalekua.
02. Indarrean dagoen plangintza
03. Hasierako partzelak
04. Egiturazko antolamendua
05. Antolamendu xehatua
06. Sortutako partzelak
07. Lerrokadurak eta sestrak
08. Antolamendua beheko solairuan
09. Antolamendua sotoan
10. Aparkalekuak partzela pribatuan
11. Antolamendua P.1ean
12. Antolamendua P.2an
13. Antolamendua P.3 eta P.4an
14. Perspektiba. Sekzioak.
15. Proiektatutako urbanizazioa

I. ERANSKINA: INDARREKO PLAN OROKORRAREN FITXA

II. ERANSKINA: JABETZA ERREGISTROKO OHAR SOILA

III. ERANSKINA: MERKATUKO BALIOAK

18. ONDORIOA

Aldaketak txostenari buruzko dokumentu honez gain, beste bi dokumentu ditu: Ordenantzak B dokumentua eta Planoak C dokumentua.

Leioako Udalari aurkeztu eta horrek izapide egokiak egiteko idatzi da. Azken finean, behin betiko onartzea du helburu.

Getxon, 2016ko ekainean



Sin.: Kepa Arrieta Mardaras
Bide, ubide eta portuetako ingeniaria
estudio k, s. coop. p.



Sin.: Aitor Sarria Bilbao
Arkitektoa
estudio k, s. coop. p.

B DOKUMENTUA: ORDENANTZAK

ORDENANTZEN AURKIBIDEA

1. AREAREN DATUAK
2. ERABILEREN ARAUBIDEA
3. HAZTAPEN ERLATIBOAREN KOEFIZIENTEAK
4. HIRIGINTZA BALDINTZAK
5. ERAIKITZEKO BALDINTZAK
6. HORNIDURA JARDUEREN BIDEZ GAUZATZEA
7. IGORTZE ARAUTEGIA
8. HORNIDURA JARDUERA BAKOITZAREN HIRIGINTZA FITXA

1. AREAREN DATUAK

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| AZALERA GUZTIRA | 25.603 m ² |
| SISTEMA OROKORREN AZALERA..... | 0 m ² |
| TOKIKO SISTEMEN AZALERA..... | 1.358 m ² |
| APROBETXA DAITEKEEN AZALERA | 24.245 m ² |
| SAILKAPENA..... | HIRI-LURZORUA |

KALIFIKAZIOA: FINKATU GABEA HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAGATIK.

2. ERABILEREN ARAUBIDEA

Berezko erabilera:

6.3. Merkataritza kontzentratua.

Erabilera baimenduak/bateragarriak: Guztizko erabileren gainean erabilera bateragarrien gehieneko ehuneko % 27 izango da.

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

6.12 Bulegoak.

6.2.1. Txikizkako merkataritza.

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria.

7.1.2. Industria etxebizitzarekin bateragarria.

7.2 Biltegia etxebizitzarekin bateragarria.

8. Espazio libreak kategoría guztietan.

Erabilera debekatuak:

1. Jarduera primarioak kategoría guztietan.
5. Etxebizitzetarako kategoría guztietan.
- 7.1.3. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria.

7.1.4. Beste industria batzuk.

7.3 Biltegia etxebizitzarekin bateraezina.

Erabilera onartu bezala mantentzen dira daudenak, Aldaketa honetan aurrez ikusitako jarduerak gauzatzen ez diren bitartean.

3. HAZTAPEN ERLATIBOAREN KOEFIZIENTEAK

Garajea sotoan sestraren azpitik: 0,00

Garajea plantan sestraren gainetik: 0,166

Ekipamendua: 0,84

Bulegoak: 1,00

Txikizkako merkataritza eta kontzentratua: 1,206

Industria: 0,734

Biltegia: 0,734

4. HIRIGINTZA BALDINTZAK

Sabai-koefizientea: $1,74 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ereduzko aprobetxamendua: $0,92 \text{ m}^2/\text{m}^2$

5. ERAIKITZEKO BALDINTZAK

Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera: 1.400 m^2

Gehieneko okupazioa: % 100

Eraikinaren teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 16,50 m

Solairuen kopuruan eraikuntzaren gehieneko altuera: 4

Ingurukoekiko tartea: 0,00 m

Eraikinen arteko tartea: 0,00 m

6. HORNIDURA JARDUEREN BITARTEZ GAUZATZEA

Hirigintza kudeaketa hiru HORNIDURA jarduera independenteren bitartez garatuko da, hain zuzen ere, 1., 2. eta 3. partzela bakoitzean bana, hiri-lurzoru ez-finkatua baita hirigintza eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik eta, beraz, ez gaude jarduera integratuaren aurrean.

Beste hiru partzeletan hiru eraikin definitzen dira eta gehieneko bolumen baimenduaren ingerada antolamenduari eta hiri diseinuari buruzko planoetan islatzen da. Ezaugarriak hurrengo koadroan daude eta sestraren gainean eraiki behar diren azalera ageri dira.

| PARTZELA PRIBATUA | AZALERA m ² | GEHIENKO ALTUERA | MERKATARITZA AZALERA m ² | BULEGO AZALERA m ² | APARKALEKUEN AZALERA m ² | INDUSTRIA AZALERA m ² | GUZTIRA |
|----------------------|---------------------------|---------------------|---|----------------------------------|---|--|------------------|
| 1 | 4.421,42 | B+2 | 3.131,33 | 1.218 | ----- | ----- | 4.349,33 |
| 2 | 1.466,19 | B+2 | 1.466,19 | ----- | 2.932,38 | ----- | 4.398,57 |
| 3 | 4.672,04 | B+3 | 1.337,31 | 3.937 | ----- | ----- | 5.274,31 |
| 4 | 9.385,00 | B+2 | 1.124,20 | 2.248,40 | ----- | 5.927,00 | 9.299,60 |
| GUZTIRA | 19.944,65 | --- | 7.059,03 | 7.403,40 | 2.932,38 | 5.927,00 | 23.321,81 |

Gainera, sestraren azpian solairu bat eraiki daiteke eta 7. planoan definitzen da partzela bakoitzerako okupazioa. Bertan aparkalekuaren erabilera kokatzen dira partzela guztietan, 2.ean izan ezik, biltegirako erabilera txikia definitzen baita. Ondoren, partzela bakoitzean azalera definitzen dira.

| PARTZELA | BILTEGI AZALERA m ² | APARKALEKUEN AZALERA m ² | AZAL. GUZTIA SESTRAREN AZPIAN m ² |
|----------|--------------------------------------|---|---|
| 1 | ---- | 4.058,41 | 4.058,41 |
| 2 | 244,00 | 1.032,88 | 1.276,88 |
| 3 | ---- | 3.213,86 | 3.213,86 |
| 4 | ---- | 5.848,65 | 5.848,65 |
| GUZTIRA | 244,00 | 14.153,80 | 14.397,80 |

Eraikigarritasun haztatuta dagoenarekin alderatzeko, 5. koadroari erreparatuko diogu.

4. partzela pribatua eraikuntzarekin eta egungo erabilerekin finkatzen da.

Programazioari dagokionez, egiteko eta garapen plangintzari buruzko tresna onartzeko ez da eperik zehazten, antolamendu xehatua Aldaketa honetan murgilduta baitago. Halaber, urbanizatzeko jarduera programa ez da onartu behar, jarduera integratuaren aurrean ez baikaude.

1 eta 2 hornidura jarduerak gauzatzeari dagokionez, gauzatzeko gehieneko epea 5 urtekoa izango da, dokumentu hau behin betikoa denetik zenbatzen hasita. 3. hornidura jarduerarako eta 4. partzelarako EZ da gehieneko eperik zehazten. Aipatu dugun bezala, bigarrena finkatua dago.

1. KOADROA

AREAREN AZALERAK

Sistema orokorrak guztira.....0,00 m²

* Dauden tokiko sistemak (bideak).....1.358,00 m²

* Proiektatutako tokiko sistemak (bideak)....4.300,37 m²

* Tokiko sistemak guztira (bideak)..... 5.658,37 m²

Arearen azalera guztia.....25.603,00 m²

Aprobetxa daitekeen azalera.....24.245,00 m²

| PARTZELA | JABEA | HASIERAKO PARTZELA (m ²) |
|----------|-------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Auto Hiria Gestión S.L. | 5.731 |
| 2 | Pico-Burgos jn/and | 2.533 |
| 3 | Cespa | 6.141 |
| 4 | INBISA E. | 9.840 |
| GUZTIRA | | 24.245 |

2. KOADROA

HAZTAPEN ERLATIBOAREN KOEFIZIENTEAK

| * Erabilerak | 6.2 eta 6.3 Txikizkako merkataritza eta kontzentratua | 6.1 Bulegoak | 7.1.2 Industria | 7.2 Biltegia | Aparkalekua sestraren gainean | Aparkalekua sestraren azpian |
|-----------------|--|-----------------|--------------------|-----------------|----------------------------------|---------------------------------|
| * Koefizienteak | 1,206 | 1,00 | 0,734 | 0,734 | 0,166 | 0,00 |

3. KOADROA

SORTUTAKO APROBETXAMENDUAK

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| * Sabai-koefizientea: | 0,85 m ² /m ² |
| * Ereduzko aprobetxamendua: | 0,86 m ² /m ² |

7. IGORTZE ARAUTEGIA

Ordenantza honetan zehaztua ez dagoen guztirako modu osagarrian Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren ordenantzak aplikatuko dira.

8. INGURUMEN ARAUTEGIA

Ingurumen organoak 2016ko urtarrilaren 15ean egindako ebazpenarekin bat, “Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 16B arean gauzatutako aldaketa puntualak ingurumenaren gainean ez du ondorio esangarririk”. Dena den, lau jarduera integratuek dituzten araudi-fitxetako ingurumen gogoetak kontuan hartu behar dira.

9. HORNIDURA JARDUERA BAKOITZAREN HIRIGINTZA FITXA

8.1.21.a art. – 16B1 Area

1. PARTZELAN JARDUERA

1. Datu orokorrak

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Partzelaren hasierako azalera: | 5.731,00 m ² |
| Sortutako partzela pribatua | 4.421,41 m ² |
| Tokiko sistemak: | 1.309,59 m ² |
| Erabilera orokorra eta kalifikazioa: | Merkataritzarako |
| Jabea: | AUTOHIRIA GESTION S.L. |

2. Erabileren araubidea

Berezko erabilera:

6.3 Merkataritza kontzentratua

Erabilera baimenduak/bateragarriak:

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

Erabilera debekatuak:

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

3. Haztapen erlatiboaren koefizienteak

Garajea sotoan sestraren azpitik: 0,00

Garajea plantan sestraren gainetik: 0,166

Ekipamendua: 0,84

Bulegoak: 1,00

Txikizkako merkataritza eta kontzentrata: 1,2068

Industria: 0,734

Biltegia: 0,734

4. Hirigintza baldintzak

Sabai-koefizientea: $0,76 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ereduzko aprobetxamendua: $0,92 \text{ m}^2/\text{m}^2$

5. Eraikitze baldintzak

Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera: 1.400 m^2

Gehieneko okupazioa: % 100

Eraikinaren teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 11,50

Solairuen kopuruan eraikuntzaren gehieneko altuera: 3

Ingurukoekiko tartea: 4,50 m

Eraikinen arteko tartea: 0,00 m

6 Jardueraren egoera

Jarduera eraikin bakarra gauzatuz egingo da eta sestraren azpian aparkalekuaren aprobetxamendua izango du. $4.058,41 \text{ m}^2$ -ko azalera du eta sortutako partzela ia % 91,79an hartuko du. Gutxienez 146 plaza izango ditu.

Eraikinak sestraren gainean bi gorputz ditu.

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

7 1. partzelan jarduerari buruzko laburpen taula

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

8. Ingurumen-baldintzak

- 8.1. 1. partzelan aurrez ikusitako jarduerak planifikatu eta gauzatzeko akuiferoen oso sentiberatasun altuko arearekiko hurbiltasuna kontuan hartu beharko da.
- 8.2 Lurzoruaren kalitateari buruzko aitortpena lortzea ezinbesteko baldintza da eta erabilera berria ezartzeko obrak gauzatu baino lehen eskuratu beharko da.
- 8.3. Lurrak mugitzeko aldeztu aurretik ingurumen organoak gaikako hondeaketa plana onartu beharko du, lurzorua kalitateari buruzko aitortpenaren prozeduraren barruan.
- 8.4. Eragin akustikoari buruzko azterketan dauden neurri zuzentzaileak kontuan hartuko dira: pantaila akustikoa, jarduera berrien gehieneko immertsio muga, abiadura muga eta etorkizuneko zarata-fokuen kokapena eta potentzia.
- 8.5. Bilboko aireportuaren zor aeronautikoen ondoriozko mugak kontuan hartuko dira.

8.1.21b art. – 16B2 Area

2. PARTZELAN JARDUERA

1. Datu orokorrak

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Partzelaren hasierako azalera: | 2.533,00 m ² |
| Sortutako partzela pribatua | 1.466,19 m ² |
| Tokiko sistemak: | 1.066,81 m ² |
| Erabilera orokorra eta kalifikazioa: | Merkataritza |
| Jabea: | PICO-BURGOS JN/AND |

2. Erabileren araubidea

Berezko erabilera:

6.3 Merkataritza kontzentratua

Erabilera baimenduak/bateragarriak:

2 Komunikazioak kategoría guztietan

3 Azpiegiturak kategoría guztietan

4 Ekipamenduak kategoría guztietan

6 Tertiarioa

6.1.2 Bulegoak

7.1.1 Etxebizitzaren barruan onartutako industria

7.1.2 Industria etxebizitzarekin bateragarria

7.2 Biltegia etxebizitzarekin bateragarria

8 Espazio libreak kategoría guztietan.

Erabilera debekatuak:

1 Jarduera primarioak kategoría guztietan

5 Etxebizitzetarako kategoría guztietan

7.1.3 Etxebizitzarekin zenbat ezin daitekeen industria

7.1.4 Beste industria batzuk

7.3 Biltegia etxebizitzarekin bateraezina

3. Haztapen erlatiboaren koefizienteak

Garajea sotoan sestraren azpitik: 0,00

Garajea plantan sestraren gainetik: 0,166

Ekipamendua: 0,84

Bulegoak: 1,00

Txikizkako merkataritza eta kontzentratua: 1,206

Industria: 0,734

Biltegia: 0,734

4. Hirigintza baldintzak

Sabai-koefizientea: 1,74 m²/m²

Ereduzko aprobetxamendua: 0,89 m²/m²

5. Eraikitze baldintzak

Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera: 1.400 m²

Gehieneko okupazioa: % 100

Eraikinaren teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 11,50 m

Solairuen kopuruan eraikuntzaren gehieneko altuera: 3

Ingurukoekiko tartea: 0,00 m

Eraikinen arteko tartea: 0,00 m

6. Jardueraren egoera

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

Sestraren gainean eraikinak hiru solairu ditu.

Beheko solairu guztia (1.466,19 m²) merkataritza erabilerara bideratuko da eta sotorako nahiz lehenengo eta bigarren solairuetarako sarbideak izango ditu. Aparkalekuen erabilera dute (1.466,19x2=2.932,38 m²).

7. 2. partzelan jarduerari buruzko laburpen taula

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

8. Ingurumen-baldintzak

- 8.1. 1. partzelan aurrez ikusitako jarduerak planifikatu eta gauzatzeko akuiferoen oso sentiberatasun altuko arearekiko hurbiltasuna kontuan hartu beharko da.
- 8.2 Lurzoruaren kalitateari buruzko aitortpena lortzea ezinbesteko baldintza da eta erabilera berria ezartzeko obrak gauzatu baino lehen eskuratu beharko da.
- 8.3. Lurrak mugitzeko alde zuzenetik ingurumen organoak gaikako hondeaketa plana onartu beharko du, lurzorua kalitateari buruzko aitortpenaren prozeduraren barruan.
- 8.4. Eragin akustikoari buruzko azterketan dauden neurri zuzentzaileak kontuan hartuko dira: pantaila akustikoa, jarduera berrien gehieneko immertsio muga, abiadura muga eta etorkizuneko zarata-fokuen kokapena eta potentzia.
- 8.5. Bilboko aireportuaren zor aeronautikoen ondoriozko mugak kontuan hartuko dira.

8.1.21.c art. – 16 B3 Area

3. PARTZELAN JARDUERA

1. Datu orokorrak

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Partzelaren hasierako azalera: | 6.141,00 m ² |
| Sortutako partzela pribatua | 3.703,34 m ² |
| Tokiko sistemak: | 2.437,66 m ² |
| Erabilera orokorra eta kalifikazioa: | Merkataritza |
| Jabea: | CESPA SA |

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

2. Erabileren araubidea

Berezko erabilera:

6.1.2 Bulegoak

Erabilera baimenduak/bateragarriak:

- 2 Komunikazioak kategoria guztietan
- 3 Azpiegiturak kategoria guztietan
- 4 Ekipamenduak kategoria guztietan
- 6 Tertziarioa
- 6.3. Merkataritza kontzentratua
- 7.1.1 Etxebizitzaren barruan onartutako industria
- 7.1.2 Industria etxebizitzarekin bateragarria
- 7.2 Biltegia etxebizitzarekin bateragarria
- 8 Espazio libreak kategoria guztietan.

Erabilera debekatuak:

- 1 Jarduera primarioak kategoría guztietan
- 5 Etxebizitzetarako kategoría guztietan
- 7.1.3 Etxebizitzarekin industria bateraezina
- 7.1.4 Beste industria batzuk
- 7.3 Biltegia etxebizitzarekin bateraezina

3. Haztapen erlatiboaren koefizienteak

Garajea sotoan sestraren azpitik: 0,00

Garajea plantan sestraren gainetik: 0,166

Ekipamendua: 0,84

Bulegoak: 1,00

Txikizkako merkataritza eta kontzentratua: 1,206

Industria: 0,734

Biltegia: 0,734

4. Hirigintza baldintzak

Sabai-koefizientea: $0,86 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ereduzko aprobetxamendua: $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$

5. Eraikitze baldintzak

Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera: 1.400 m^2

Gehieneko okupazioa: % 100

Eraikinaren teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 15,00 m

Solairuen kopuruan eraikuntzaren gehieneko altuera: 4

Ingurukoekiko tartea: 0,00 m

Eraikinen arteko tartea: 0,00 m

6. Jardueraren egoera

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

Sestraren gainean eraikinak hiru solairu ditu.

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

7. 3. partzelan jarduerari buruzko laburpen taula

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

8. Ingurumen-baldintzak

- 8.1. 1. partzelan aurrez ikusitako jarduerak planifikatu eta gauzatzeko akuiferoen oso sentiberatasun altuko arearekiko hurbiltasuna kontuan hartu beharko da.
- 8.2 Lurzoruaren kalitateari buruzko aitortpena lortzea ezinbesteko baldintza da eta erabilera berria ezartzeko obrak gauzatu baino lehen eskuratu beharko da.
- 8.3. Lurrak mugitzeko alde zuzenetik ingurumen organoak gaikako hondeaketa plana onartu beharko du, lurzorua kalitateari buruzko aitortpenaren prozeduraren barruan.
- 8.4. Eragin akustikoari buruzko azterketan dauden neurri zuzentzaileak kontuan hartuko dira: pantaila akustikoa, jarduera berrien gehieneko immertsio muga, abiadura muga eta etorkizuneko zarata-fokuen kokapena eta potentzia.
- 8.5. Bilboko aireportuaren zor aeronautikoen ondoriozko mugak kontuan hartuko dira.

8.1.21.d art. – 16 B41 Area.

Datu orokorrak

| | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Partzelaren hasierako azalera: | 9.840 m ² |
| Sortutako partzela pribatua: | 9.385 m ² |
| Tokiko sistemak: | 455 m ² |
| Erabilera orokorra eta kalifikazioa: | Industria |
| Jabea | Inbisa eraikineko jabeen erkidegoa |

Egungo erabilerak mantendu eta finkatzen dira, dauden azalerekin

1. Erabileren araubidea

Berezko erabilera

7.1.2. Industria etxebizitzarekin bateragarria

Erabilera baimenduak/bateragarriak

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

Erabilera debekatuak

- 1 Jarduera primarioak kategoria guztietan
- 5 Etxebizitza kategoria guztietan
- 7.1.3. Industria etxebizitzarekin bateraezina
- 7.1.4 Obrak industriak
- 7.3. Biltegia etxebizitzarekin bateraezina

2. Haztapen erlatiboaren koefizienteak

Garajea sestraren azpian: 0,00

Garajea solairuartearen sestraren gainean: 0,166

Ekipamendua: 0,84

Bulegoak: 1,00

Txikizkako merkataritza eta kontzentratua: 1,206

Industria: 0,734

Biltegia: 0,734

3. Hirigintza baldintzak

Sabai-koefizientea: $0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ereduzko aprobetxamendua: $0,81 \text{ m}^2/\text{m}^2$

4. Eraikitze baldintzak

Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera: 1.400 m^2

Gehieneko okupazioa: % 100

Eraikuntzaren teilatu-hegalera gehieneko altuera: $11,50 \text{ m}^2$

Eraikuntzaren gehieneko altuera solairuen kopuruan: 3

Ingurukoekiko tartea: 5,00 m

Eraikinen arteko tartea: 0,00 m

5. Jardueraren egoera

Dagoen eraikuntza finkatzen da. Bi eraikin atxikik osatzen dute. Amaia kalearen aurrealdean dagoenak beheko solairuan merkataritzarako erabilera du eta lehenengo nahiz bigarren solairuak bulegoetarako dira. Sestraren azpian sotoa aparkalekura bideratuta dago $1.124,20 \text{ m}^2$ -ko azalerekin eta 56 aparkaleku ditu.

Beheko solairua ($1.124,20 \text{ m}^2$) merkataritzarako erabiltzen da; bien bitartean, lehenengo eta bigarren solairuak ($2.248,20 \text{ m}^2$) bulegoetara bideratzen dira.

Bigarren eraikinak hartzen du gainerako partzela eraikia eta bi nabe atxikik osatzen dute. Estalkiak bi isurialde ditu eta industria-erabilera kokatzen da. Fatxada guztian zehar 5,00 m-ko sakonerako solairuartea eraiki daiteke, beraz, industria-azalera 5.945,45 m²-koa da eta horietatik 1.221 m² solairuar-teari dagozkio.

7. 4. partzelan jarduerari buruzko laburpen-taula

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

Getxon, 2016ko ekainean



Sin.: Kepa Arrieta Mardaras
Bide, ubide eta portuetako ingeniaria
estudio k, s. coop. p.



Sin.: Aitor Sarria Bilbao
Arkitektoa
estudio k, s. coop. p.