

**CP Arquitectos**  
Proyectos y Rehabilitación

**MODIFICACION DE ORDENANZA  
DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR RESIDENCIAL 35 B**

Alameda Mazarredo nº69 - 6ºC - Bilbao - 944 238 119 - [www.cparquitectos.es](http://www.cparquitectos.es) - [cp@cparquitectos.es](mailto:cp@cparquitectos.es)



## Indice

<b>1</b>	<b>MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>2</b>
<b>1.0</b>	<b>ANTECEDENTES.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>ENCARGO.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>OBJETO .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>1.4</b>	<b>JUSTIFICACIÓN .....</b>	<b>4</b>
1.4.1	LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO .....	4
1.4.2	LEY 21/2013, DE 09 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	4
1.4.3	DECRETO 213/2012, DE 16 DE OCTUBRE, DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO .....	5
1.4.4	CAUCES DE RÍOS Y ARROYOS.....	5
1.4.5	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	5
1.4.6	IMPACTO DE GÉNERO .....	5
<b>2</b>	<b>PLANOS DE INFORMACION Y DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>NORMAS URBANÍSTICA DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.....</b>	<b>12</b>
	<b>ANEXO I.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.....</b>	<b>13</b>

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





## 1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

### 1.0 ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector fue aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario Nº 5 adoptado en la sesión celebrada el 28 de julio de 2008 (BOB del 26 de diciembre de 2008).

Mediante acuerdo plenario nº 2 adoptado en la sesión celebrada el 27 de octubre de 2011 se procedió a la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial (BOB del 21 de noviembre de 2011). El objeto de esta modificación era delimitar adecuadamente las superficies incluidas en su ámbito.

El Programa de Actuación Urbanizadora fue aprobado definitivamente mediante Decreto nº 216-O.T. de fecha 18 de marzo 2009 (BOB de 6 de abril de 2009).

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente por resolución nº 112 adoptado en la Junta de Gobierno Local el día 8 de mayo de 2012 (BOB de 16 de mayo de 2012).

El Proyecto de urbanización fue aprobado definitivamente mediante resolución nº 301 adoptada en la Junta de Gobierno Local el día 13 de noviembre de 2012. (BOB de 27 de noviembre de 2012).

El Estudio de Detalle referido a las parcelas 1.1, 1.2 y 1.3 fue aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario nº 1 adoptado en la sesión celebrada el día 30 de diciembre de 2014 (BOB de 9 de enero de 2015).

La Modificación Segunda del Plan Parcial del Sector 35B – Larrakoetxe, consistente en una modificación de la zona privatizable SZ-R1 y del vial privado que da acceso a las viviendas, que pasa a tener carácter público.

Fue aprobado definitivamente y publicado BOB 21-07-2016

Actualmente se está tramitando la tercera modificación del Plan Parcial en la cual se recoge la presente modificación de Ordenanza en lo relativo al artículo Nº 7 para las subzonas SZ-R3 y SZ-R6, así como las subzonas SZ-R7, SZ-R8, SZ-R9 y SZ-R10.

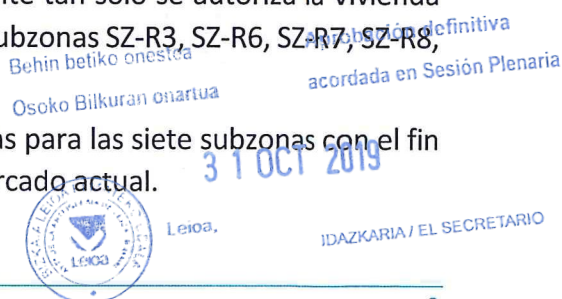
### 1.1 ENCARGO

El presente encargo de Modificación de Ordenanza del Plan Parcial del Sector Larrakoetxe se redacta por encargo de la Sociedad GESCOVIVIENDAS, S.L. Va firmado por la Arquitecta Urbanista Lucía del Campo Barcina en nombre y representación de CP Proyectos y Servicios, S.L.P.

### 1.2 OBJETO

El Plan General autoriza para el Sector 35B Larrakoetxe el uso residencial en su Categoría 1 – vivienda aislada, adosada o agrupada, sin embargo en el Plan Parcial vigente tan solo se autoriza la vivienda adosada en la Subzona SZ-R11, y no se cita el uso adosado en las Subzonas SZ-R3, SZ-R6, SZ-R7, SZ-R8, SZ-R9 y SZ-R10.

En la presente modificación se propone autorizar las tres tipologías para las siete subzonas con el fin de adaptar las previsiones del planeamiento a la demanda del mercado actual.

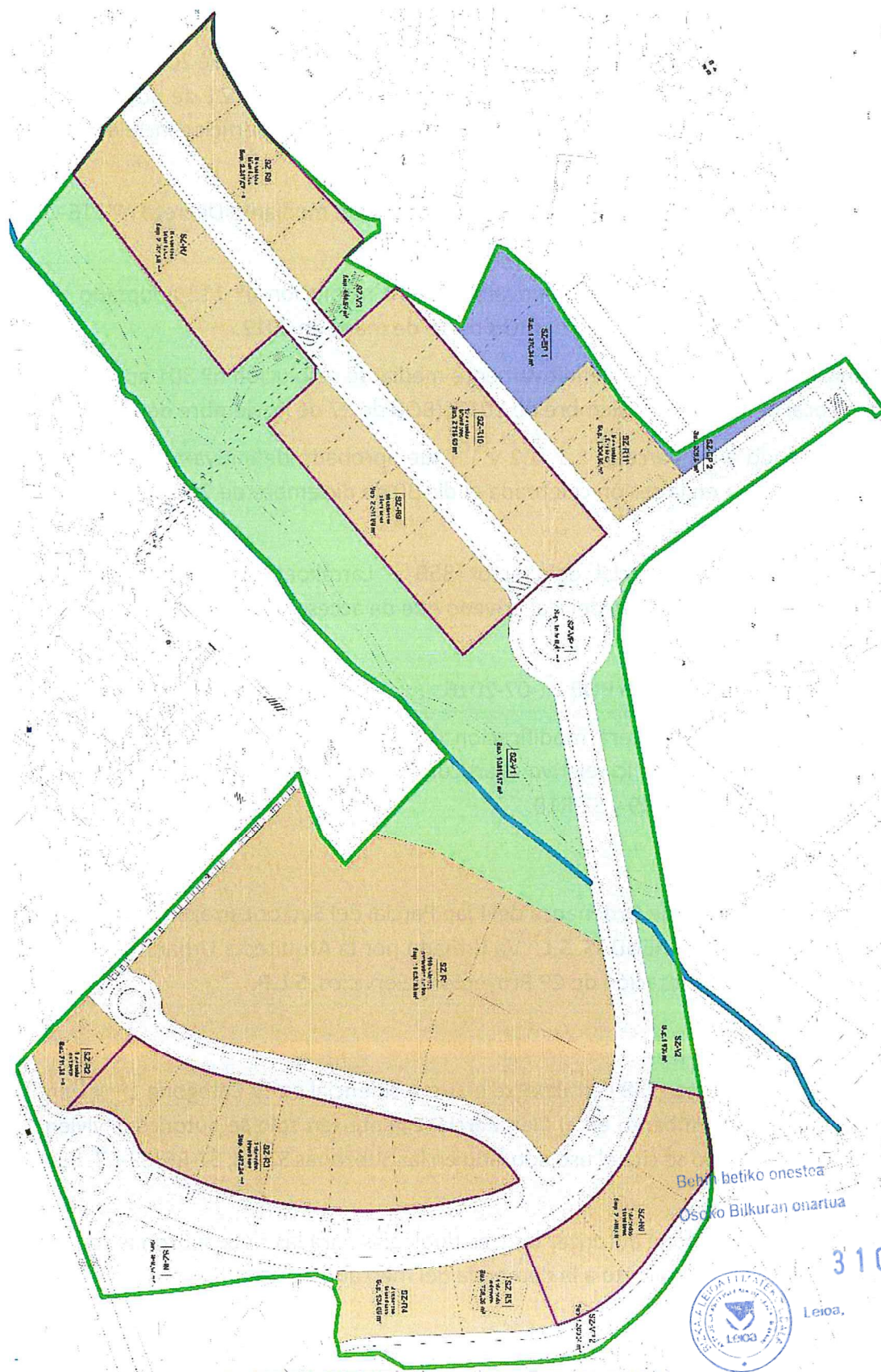






### 1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

En la siguiente imagen se identifican las parcelas privadas (subzonas SZ-R3 / SZ - R6 / SZ - R7 / SZ - R8 / SZ - R9 y SZ - R10) que se ven afectadas por la presente propuesta de modificación de Plan Parcial:







## 1.4 JUSTIFICACIÓN

Dado que la tramitación de la 3ª Modificación del Plan Parcial ha de seguir su curso administrativo y, para cumplimentar el proceso, será necesaria la modificación del PAU y la modificación del Proyecto de Reparcelación, parece lógico extraer de esta tramitación una modificación de ordenanza particular que únicamente afecta a unas subzonas y no altera ni la edificabilidad prevista, ni la urbanización, ni la reparcelación de cargas y beneficios.

Su tramitación administrativa es mucho más sencilla y ágil, permitiendo la realización de la edificación prevista en los solares ya realizados.

La vialidad de acceso y los servicios de suministros e infraestructuras del Eje 1 y Eje 2, que sirven a estas subzonas, ya se encuentran realizados.

La tipología de la vivienda adosada aconseja que, sin incrementar la edificabilidad prevista en el planeamiento para estas subzonas, se pueda incrementar el número máximo de viviendas en cada una, con lo que el resultado edificatorio se adecua mejor a la demanda de la sociedad y la situación inmobiliaria actual.

Por lo expuesto, se incrementa proporcionalmente el número máximo de viviendas a realizar en cada una de las dos subzonas, manteniéndose, en todo caso, la edificabilidad vigente en cada una.

### 1.4.1 LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO

En relación con limitaciones establecidas en el artículo 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, la propuesta de modificación del Plan Parcial presentada no supone un aumento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, ni una alteración de la calificación urbanística de los suelos, manteniendo “el uso dotacional público de las parcelas y solares cuyo destino precedente haya sido ya este”.

En lo que al número de viviendas respecta cabe señalar que desde la entrada en vigor de Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo éste ha pasado a ser un parámetro orientativo, por lo que resulta vinculante la edificabilidad atribuida a la parcela y ésta no se modifica.

### 1.4.2 LEY 21/2013, DE 09 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Si bien el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 09 de diciembre, de evaluación ambiental, señala la necesidad de someter al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes, se considera que, por lo argumentos que a continuación se señalan, se considera que no procede someter la presente propuesta al mencionado trámite:

- La presente modificación no supone una alteración en la calificación del suelo, sigue manteniendo el uso residencial.
- La presente modificación no supone una alteración en las parcelas previamente atribuidas por el planeamiento a dominio y uso público.
- La presente modificación no supone una alteración en la edificabilidad urbanística atribuida previamente a las parcelas.

Osoko Bilkuran onartua  
Anprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

9 OCT 2018



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





- d) La presente modificación no supone una alteración en el número máximo de plantas que pueden alcanzar las futuras edificaciones.
- e) La presente modificación tan solo plantea una nueva posible tipología constructiva dentro de la variante de las viviendas unifamiliares. Es decir, a las unifamiliares aisladas y pareadas se incorpora la posibilidad de las viviendas adosadas o pareadas.

#### **1.4.3 DECRETO 213/2012, DE 16 DE OCTUBRE, DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO**

De acuerdo con lo señalado en el artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco se incorpora como Anexo I al presente propuesta el preceptivo Estudio de Impacto Acústico y que se corresponde con el presentado con la 3ª Modificación del Plan Parcial, actualmente en tramitación en ese municipio.

Las parcelas afectadas por la presente modificación tendrán las mismas limitaciones y consideraciones acústicas recogidas en él señaladas.

#### **1.4.4 CAUCES DE RÍOS Y ARROYOS**

Parte del ámbito del Plan Parcial, y de la presente propuesta de modificación del Plan Parcial, está dentro de la zona de policía de cauce del arroyo Landabarri. A este respecto cabe señalar que las obras de urbanización del ámbito, cuentan con autorización de URA (ref AO-B-2010-3048DVD (GV-09124)).

#### **1.4.5 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

El Sector 35B Larrakoetxe está dentro de la zona de servidumbre de operaciones del aeropuerto de Bilbao, y de acuerdo con el artículo 6.2 del Real Decreto que actualiza esta servidumbre: "El planeamiento territorial o urbanístico y cualesquiera otro que ordene ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao, habrán de incorporar las limitaciones que éstas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de cada uno de los instrumentos referidos de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea".

La presente propuesta de modificación del Plan Parcial no afecta a las limitaciones al respecto recogidas en la normativa vigente, en concreto, en su artículo 26.2.

#### **1.4.6 IMPACTO DE GÉNERO**

La presente propuesta de modificación del Plan Parcial no supone una modificación de la ordenación pormenorizada en lo que a la configuración del espacio de dominio público-privado, con lo cual no se altera las previsiones anteriores.

No obstante, en relación con este aspecto a continuación se recoge lo señalado recientemente por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 10 de diciembre de 2018: "DECIMOSEXTO: De acuerdo con todo lo expuesto consideramos que procede declarar como doctrina jurisprudencial que, (...), el principio de igualdad de trato es un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano, que exige una ordenación adecuada y dirigida, entre otros fines, a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, esto es, no es necesario el sometimiento del plan a un trámite específico para



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





que esa perspectiva sea tenida en cuenta y para que, en otro caso, el citado plan pueda ser impugnado y el control judicial alcanzar a dichos extremos”.

## 2 PLANOS DE INFORMACION Y DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La presente propuesta de modificación no conlleva alteración alguna en los planos de ordenación pormenorizada vigente

## 3 ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

En la presente propuesta no se altera la forma de gestión realizada hasta ahora.

## 4 NORMAS URBANÍSTICA DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

A continuación se recoge, de forma comparada, la propuesta de modificación de la normativa urbanística de desarrollo del Plan General:

### NORMATIVA VIGENTE

#### Artículo 7.-Ordenanzas particulares para cada subzona.

(...)

##### 2.6. Subzona Residencial SZ-R3.

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas unifamiliares aisladas o dobles, dispuestas paralelamente al eje 1.

El uso característico es el residencial en categoría 1 (Artículo 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

El acceso rodado y peatonal se podrá producir desde el vial anterior o posterior (Ejes 1 o 5). En caso de que se utilice al acceso desde

### NORMATIVA MODIFICADA

#### Artículo 7.-Ordenanzas particulares para cada subzona.

(...)

##### 2.6. Subzona Residencial SZ-R3.

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas unifamiliares aisladas, dobles, adosadas o agrupadas dispuestas paralelamente al eje 1.

El uso característico es el residencial en categoría 1 (Artículo 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

El acceso rodado y peatonal se podrá producir desde el vial anterior o posterior (Ejes 1 o 5). En caso de que se utilice al acceso desde



Leioa.

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



posterior, la eliminación de los vados previstos en el Proyecto de Urbanización en el vial anterior así como su conversión en plazas de aparcamiento será a cargo del solicitante de la licencia de obras de edificación de la o las parcelas resultantes. Se deberá procurar compartir acceso rodado y armarios de contadores por cada dos viviendas.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

Subzona	Nº Viviendas	Edificabilidad
SZ-R3	12	1678,15 m <sup>2</sup> c

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Artículo 7.1.11).

(...)

#### 2.9.Subzona Residencial SZ-R6

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas unifamiliares aisladas o dobles, dispuestas paralelamente al eje 1.

El uso característico es el residencial en categoría 1 (Artículos 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUS, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computarán a efectos de

posterior, la eliminación de los vados previstos en el Proyecto de Urbanización en el vial anterior, así como su conversión en plazas de aparcamiento será a cargo del solicitante de la licencia de obras de edificación de la o las parcelas resultantes. Se deberá procurar compartir acceso rodado y armarios de contadores por cada dos viviendas.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

Subzona	Nº Viviendas	Edificabilidad
SZ-R3	12	1678,15 m <sup>2</sup> c

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Artículo 7.1.11).

(...)

#### 2.9. Subzona Residencial SZ-R6

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas unifamiliares aisladas, dobles, adosadas o agrupadas dispuestas paralelamente al eje 1.

El uso característico es el residencial en categoría 1 (Artículos 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUS, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computarán a efectos de



Leioa.

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

El acceso rodado y peatonal se podrá producir desde el eje 4 o el eje 1, a excepción de la parcela 6.1, cuyo acceso rodado siempre se producirá desde el eje 4. Se deberá procurar compartir acceso rodado y armarios de contadores por cada dos viviendas.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

Subzona	Nº Viviendas	Edificabilidad
SZ-R6	6	839,08 m <sup>2</sup> c

#### 2.10. Subzona residencial SZ-R7.

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas unifamiliares aisladas o dobles, correspondiéndose a viviendas que disponen de acceso directo rodado y peatonal desde el vial señalado como eje 2 en el plano O2-01 Vialidad planta.

El uso característico es el residencial en categoría 1 (Artículo 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computaran a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

El acceso rodado y peatonal se podrá producir desde el eje 4 o el eje 1, a excepción de la parcela 6.1, cuyo acceso rodado siempre se producirá desde el eje 4. Se deberá procurar compartir acceso rodado y armarios de contadores por cada dos viviendas.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

Subzona	Nº Viviendas	Edificabilidad
SZ-R6	6	839,08 m <sup>2</sup> c

#### 2.10. Subzona residencial SZ-R7.

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas unifamiliares aisladas, dobles, adosadas o agrupadas correspondiéndose a viviendas que disponen de acceso directo rodado y peatonal desde el vial señalado como eje 2 en el plano O2-01 Vialidad planta.

El uso característico es el residencial en categoría 1 (Artículo 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computaran a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.



Leioa.

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

31 OCT 2019



El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

Subzona	Nº Viviendas	Edificabilidad
SZ-R7	8	1118,77 m <sup>2</sup> c

#### 2.11. Subzona Residencial SZ-R8.

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas unifamiliares aisladas o dobles, correspondiéndose a viviendas situadas entre el eje 2 y el barrio de San Bartolomé.

El acceso peatonal y rodado se produce únicamente desde el eje 2 anteriormente citado.

El uso característico es el residencial en categoría 1 (Artículo 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

Subzona	Nº Viviendas	Edificabilidad
SZ-R8	8	1118,77 m <sup>2</sup> c

#### 2.12. Subzona Residencial SZ-R9.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

Subzona	Nº Viviendas	Edificabilidad
SZ-R7	8	1118,77 m <sup>2</sup> c

#### 2.11. Subzona Residencial SZ-R8.

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas unifamiliares aisladas, dobles, adosadas o agrupadas correspondiéndose a viviendas situadas entre el eje 2 y el barrio de San Bartolomé.

El acceso peatonal y rodado se produce únicamente desde el eje 2 anteriormente citado.

El uso característico es el residencial en categoría 1 (Artículo 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

Subzona	Nº Viviendas	Edificabilidad
SZ-R8	8	1118,77 m <sup>2</sup> c

#### 2.12. Subzona Residencial SZ-R9.

Behin betiko onestea

Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva

acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa.

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





Esta subzona se dedicará a albergar viviendas unifamiliares aisladas o dobles, correspondiéndose a viviendas que disponen de acceso directo rodado y peatonal desde el vial señalado como eje 2 en el plano O2-01 Vialidad planta.

El acceso peatonal y rodado se produce únicamente desde el eje 2 anteriormente citado.

El uso característico es el residencial en categoría 1 (Artículo 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computaran a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

Subzona	Nº Viviendas	Edificabilidad.
SZ-R9	10	1.398,46 m <sup>2</sup> c

### 2.13.Subzona Residencial SZ-R10.

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas unifamiliares aisladas o dobles, correspondiéndose a viviendas situadas entre el eje 2 y el barrio de San Bartolomé.

El acceso peatonal y rodado se produce únicamente desde el eje 2 anteriormente citado.

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas unifamiliares aisladas, dobles, adosadas o agrupadas correspondiéndose a viviendas que disponen de acceso directo rodado y peatonal desde el vial señalado como eje 2 en el plano O2-01 Vialidad planta.

El acceso peatonal y rodado se produce únicamente desde el eje 2 anteriormente citado.

El uso característico es el residencial en categoría 1 (Artículo 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computaran a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

Subzona	Nº Viviendas	Edificabilidad.
SZ-R9	10	1.398,46 m <sup>2</sup> c

### 2.13. Subzona Residencial SZ-R10.

Esta subzona se dedicará a albergar viviendas unifamiliares aisladas, dobles, adosadas o agrupadas correspondiéndose a viviendas situadas entre el eje 2 y el barrio de San Bartolomé.

El acceso peatonal y rodado se produce únicamente desde el eje 2 anteriormente citado.



Leioa.

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

31 OCT 2019



El uso característico es el residencial en categoría 1 (Artículo 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

Subzona	Nº Viviendas	Edificabilidad.
SZ-R10	10	1.398,46 m <sup>2</sup> c

#### Artículo 14.-Edificabilidad y número de viviendas.

1. La edificabilidad máxima permitida para las parcelas con aprovechamiento lucrativo, es decir, la superficie máxima construida para cada subzona es la siguiente:

##### EDIFICABILIDAD SEGÚN USO.

Subzona	Nº Max.	V.P.P.	Viv Unifamiliares	Vivienda Total
	viv		Adosadas Bifamiliar Existente.	
SZ-R1	118	10.539,71		
SZ-R2	1			121,52
SZ-R3	12		1.678,15	
SZ-R4	2		279,69	
SZ-R5	1			150
SZ-R6	6		839,08	
SZ-R7	8		1.118,77	
SZ-R8	8		1.118,77	
SZ-R9	10		1.398,46	
SZ-R10	10		1.398,46	
Z-R11	6		630	

El uso característico es el residencial en categoría 1 (Artículo 6.3.28 del PGOU de Leioa).

Se podrán imponer servidumbres para usos compatibles tales como el paso de infraestructuras o la construcción de RITUs, etc. para todas o parte de las viviendas, dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad, pudiendo colocarse en una de las parcelas o en el vial de convivencia.

Cada vivienda deberá disponer al menos 2 plazas de aparcamiento, pudiendo resolverse cubiertas en plantas baja ó sótano o en superficie en el interior de la parcela.

El perfil sobre rasante será de B+1. La edificabilidad y número máximo de viviendas para esta subzona son:

Subzona	Nº Viviendas	Edificabilidad.
SZ-R10	10	1.398,46 m <sup>2</sup> c

#### Artículo 14.-Edificabilidad y número de viviendas.

1. La edificabilidad máxima permitida para las parcelas con aprovechamiento lucrativo, es decir, la superficie máxima construida para cada subzona es la siguiente:

##### EDIFICABILIDAD SEGÚN USO.

Subzona	Nº Max.	V.P.P.	Viv Uni/bifamiliares	Vivienda Total
	viv		Adosadas Existente.	
SZ-R1	118	10.539,71		
SZ-R2	1			121,52
SZ-R3	12		1.678,15	
SZ-R4	2		279,69	
SZ-R5	1			150
SZ-R6	6		839,08	
SZ-R7	8		1.118,77	
SZ-R8	8		1.118,77	
SZ-R9	10		1.398,46	
SZ-R10	10		1.398,46	
Z-R11	6		630	

Behin betiko onestoa  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa.

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





Sector 182 10.539,71 8.461,37 271,52 19.272,60

Las superficies de viviendas existentes se justificarán de acuerdo a escrituras.

2. La edificabilidad máxima será de aplicación a cada una de las parcelas que resulten del proceso de reparcelación, asignándose en la división en parcelas individuales la edificabilidad correspondiente a cada parcela.

3. La rasante de la planta baja en ningún caso será superior a 0,50 metros superior a aquellas por la que se produce el acceso peatonal a la parcela.

4. No obstante lo indicado anteriormente, se podrán realizar transferencias de edificabilidad entre las parcelas privatizables del Sector, dentro de un mismo uso, con la única limitación de que no se supere en un tercio los parámetros establecidos en el apartado 1 y en el artículo 15 (ocupación) y que se cumplan el resto de las normas relativas a la altura y número de plantas.

Sector 182 10.539,71 8.461,37 271,52 19.272,60

Las superficies de viviendas existentes se justificarán de acuerdo a escrituras.

2. La edificabilidad máxima será de aplicación a cada una de las parcelas que resulten del proceso de reparcelación, asignándose en la división en parcelas individuales la edificabilidad correspondiente a cada parcela.

3. La rasante de la planta baja en ningún caso será superior a 0,50 metros superior a aquellas por la que se produce el acceso peatonal a la parcela.

4. No obstante lo indicado anteriormente, se podrán realizar transferencias de edificabilidad entre las parcelas privatizables del Sector, dentro de un mismo uso, con la única limitación de que no se supere en un tercio los parámetros establecidos en el apartado 1 y en el artículo 15 (ocupación) y que se cumplan el resto de las normas relativas a la altura y número de plantas.

5. El número de viviendas es orientativo

## 5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

La presente propuesta de modificación del Plan Parcial no afecta a la viabilidad económico-financiera del Plan Parcial puesto que, sin que ésta se haya aprobado prácticamente se han alcanzado las obligaciones del conjunto de propietarios del Plan Parcial, habiéndose prácticamente terminado las obras de urbanización.

Con la presente modificación se busca, tal y como se señala en el apartado 1.2, adaptar las previsiones del planeamiento a la demanda del mercado actual.

En Bilbao, abril de 2018  
La Arquitecta

Fdo.: Lucía del Campo

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



**CP Arquitectos**  
Proyectos y Rehabilitación

Alameda Mazarredo nº69 - 6ºC - Bilbao - 944 238 119 - [www.cparquitectos.es](http://www.cparquitectos.es) - [cp@cparquitectos.es](mailto:cp@cparquitectos.es)

## ANEXO I - ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

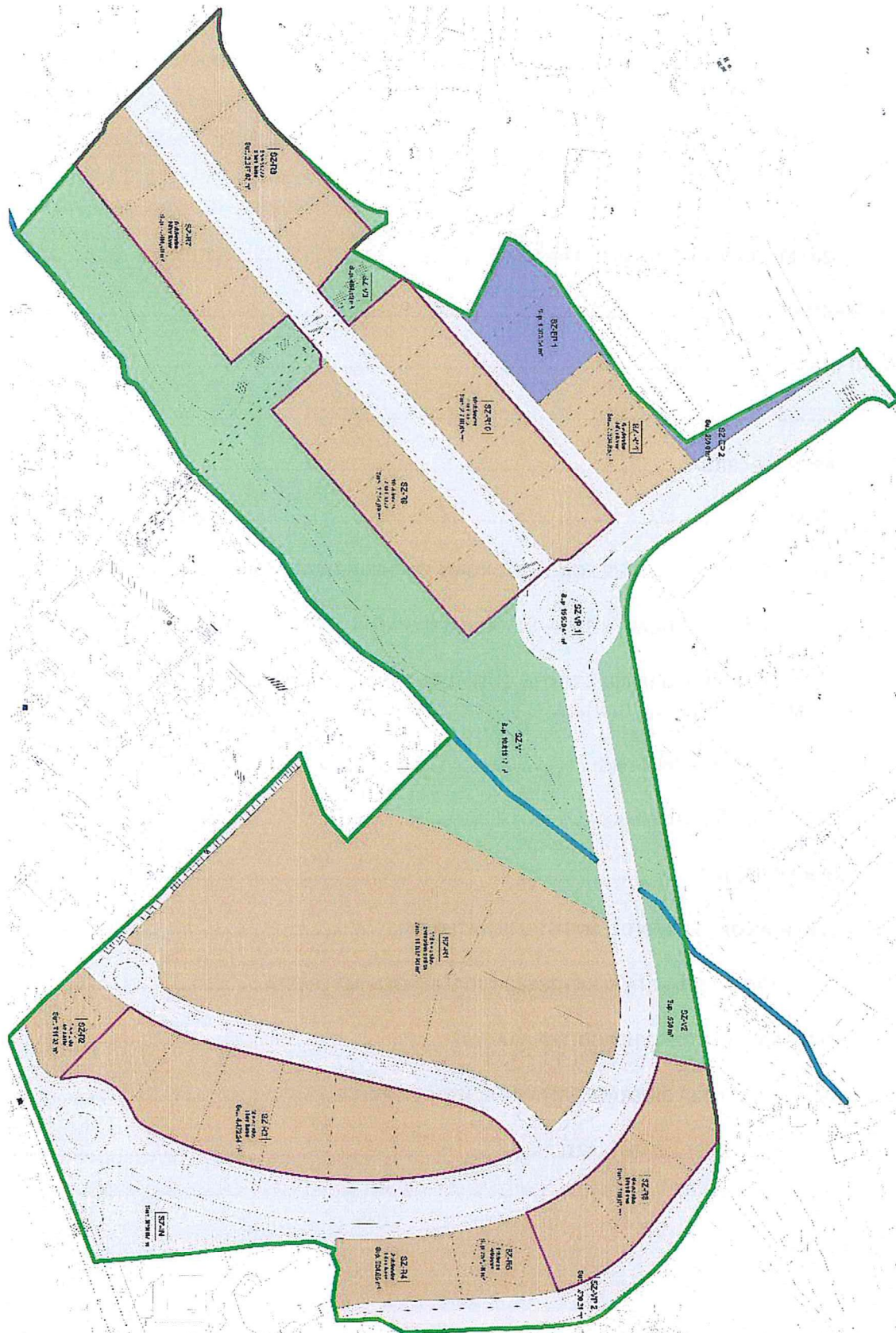
31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





**CP Arquitectos**  
Proyectos y Rehabilitación

Alameda Mazarredo nº69 - 6ºC - Bilbao - 944 238 119 - [www.cparquitectos.es](http://www.cparquitectos.es) - [cp@cparquitectos.es](mailto:cp@cparquitectos.es)

35 B BIZITEGI  
SEKTOREAREN  
(LARRAKOETXE

Asociación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANA



## Aurkibidea

<b>1</b>	<b>INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA.....</b>	<b>2</b>
<b>1.0</b>	<b>AURREKARIAK.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>MANDATUA.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>XEDEA.....</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>ALDAKETAREN ESPARRUA.....</b>	<b>3</b>
<b>1.4</b>	<b>JUSTIFIKAZIOA.....</b>	<b>4</b>
1.4.1	2/2006 LEGEA, EKAINAREN 30EKOA, LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKOA.....	4
1.4.2	21/2013 LEGEA, ABENDUAREN 9KOA, INGURUMEN EBALUAZIOARI BURUZKOA.....	4
1.4.3	213/2012 DEKRETUA, URRIAREN 16KOA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO HOTS KUTSADURARI BURUZKOA.....	5
1.4.4	IBAIEN ETA ERREKEN IBILGUAK.....	5
1.4.5	ZORTASUN AERONAUTIKOAK.....	5
1.4.6	GENERO INPAKTUA.....	5
<b>2</b>	<b>INFORMAZIO PLANOAK ETA ANTOLAMENDU XEHATUKOAK.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROEN AZTERKETA.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>PLAN OROKORRA GARATZEKO HIRIGINTZA ARAUDIA.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.....</b>	<b>12</b>
<b>I. ERANSKINA - INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA.....</b>		<b>13</b>

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





## 1 INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA

### 1.0 AURREKARIAK

Sektorearen Plan Partziala Udalaren Osoko Bilkurak 2008ko uztailaren 28an egindako bilkuran hartutako 5. erabakiaren bidez onartu zuen behin betiko (2008ko abenduaren 26ko BAO).

Udalaren Osoko Bilkurak, 2011ko urriaren 27an egindako bilkuran hartutako 2. erabakiaren bidez, behin betiko onartu zuen Plan Partzialaren xedapen-aldaketa (2011ko azaroaren 21eko BAO). Aldaketa horrek esparruan jasotako azalerak egoki mugatzea zuen xede.

Hirigintzako jarduketa-programa Alkatetzak 2009ko martxoaren 18ko 219/OT Dekretuaren bidez onartu zuen behin betiko (2009ko apirilaren 6ko BAO).

Birpartzelazio-proiektua Tokiko Gobernu Batzarrak 2012ko maiatzaren 8ko 112. ebazpenaren bidez onartu zuen behin betiko (2012ko maiatzaren 16ko BAO).

Urbanizazio-proiektua Tokiko Gobernu Batzarrak 2012ko azaroaren 13ko 1. ebazpenaren bidez onartu zuen behin betiko (2012ko azaroaren 27ko BAO).

1.1, 1.2 eta 1.3 partzelei dagokien xehetasun-azterketa Udalaren Osoko Bilkurak 2014ko abenduaren 30ean egindako bilkuran hartutako 1. erabakiaren bidez onartu zuen behin betiko (2015eko urtarrilaren 9ko BAO).

35B Sektorearen (Larrakoetxe) Plan Partzialaren bigarren aldaketak SZ-R1 zona pribatizagarria eta etxebizitzetarako sarbide pribatua aldatzea du xede, aurrerantzean bide publikoa izateko.

2016ko maiatzaren 31n behin betiko onartu zuten (2016ko uztailaren 21eko BAO).

Gaur egun Plan Partzialaren hirugarren aldaketa tramitatzen ari dira. Bertan jasotzen da SZ-R3 eta SZ-R6 azpizonetarako eta SZ-R7, SZ-R8, SZ-R9 eta SZ-R10 azpizonetarako 7. artikuluari dagokion ordenantza-aldaketa hau.

### 1.1 MANDATUA

Larrakoetxe Sektorearen Plan Partzialaren Ordenantza Aldaketa hau GESCOVIVIENDAS SL sozietatearen mandatuz idatzi da. Arkitekto hirigile Lucía del Campo Barcinak sinatu du CP Proyectos y Servicios SLP sozietatearen izenean eta hura ordezkatzuz.

### 1.2 XEDEA

Plan Orokorrak 1. kategoriako bizitegi-erabilera —etxebizitza bakartua, atxikia edo multzokatua— baimentzen du 35B (Larrakoetxe) Sektorerako. Indarrean dagoen Plan Partzialean, alabaina, SZ-R11 azpizonan besterik ez da baimentzen etxebizitza atxikia, eta SZ-R3, SZ-R6, SZ-R7, SZ-R8, SZ-R9 eta SZ-R10 azpizonetan ez da aipatzen erabilera atxikia.

Aldaketa honetan hiru tipologiai zazpi azpizonetarako baimentzea proposatzen da, plangintzaren aurreikuspenak egungo merkatuaren eskarira egokitzeko.

Behin betiko onartu  
Osoko Bilkuran onartua  
Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

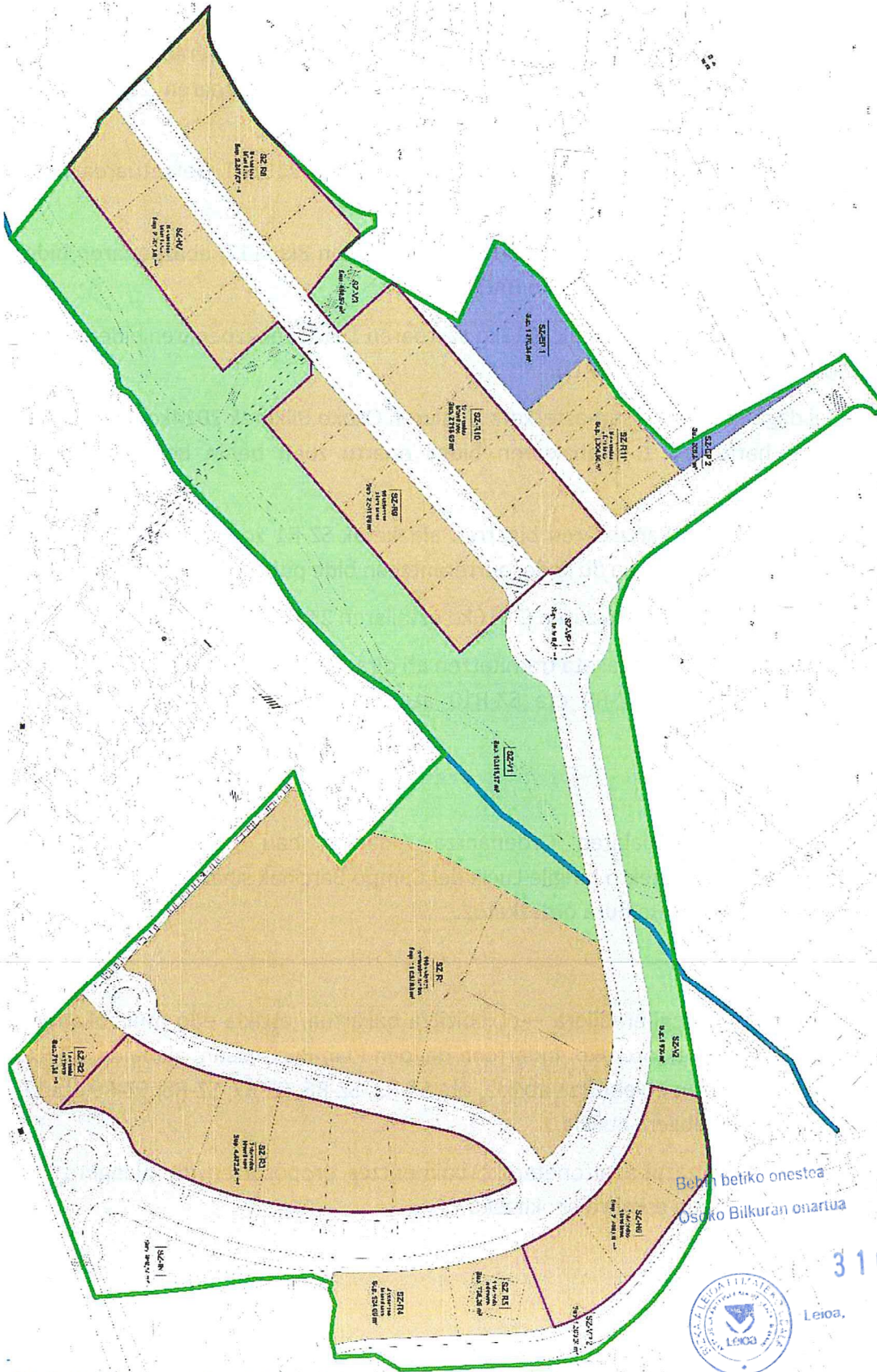
IDAZKARIA / EL SECRETARIO





### 1.3 ALDAKETAREN ESPARRUA

Hurrengo irudian identifikatu dira Plan Partziala aldatzeko proposamen honek eraginpean hartzen dituen partzela pribatuak (SZ-R3 / SZ - R6 / SZ - R7 / SZ - R8 / SZ - R9 eta SZ - R10 azpizonak):



Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO







## 1.4 JUSTIFIKAZIOA

Plan Partzialaren 3. aldagetaren tramitazioak bere administrazio-bideari jarraitu behar dionez eta prozesua betetzeko hirigintzako jarduketa-programa eta birpartzelazio-proiektua aldatu beharko direnez, logikoa izan daiteke azpizona batzuk bakarrik eraginpean hartzen dituen eta ez aurreikusitako eraikigarritasuna, ez urbanizazioa, ez birpartzelazioa, ez kargak eta mozkinak aldatzen ez dituen ordenantza partikularren aldaketa bat tramitazio horretatik ateratzea.

Horren administrazio-tramitazioa xume eta arinagoa da eta dagoeneko eginda dauden orubeetan aurreikusitako eraikuntza gauzatzea ahalbidetzen du.

Azpizona horiek zerbitzatzen dituzten 1. ardatzeko eta 2. ardatzeko sarbideak eta hornidura-zerbitzuak eta azpiegiturak eginda daude jada.

Etxebizitza atxikiaren tipologiak aholkatzen du, plangintzan zona horietarako aurreikusitako eraikigarritasuna handitu gabe, horietako bakoitzean gehieneko etxebizitza kopurua handitu ahal izatea. Horrela, eraikuntza-emaiza hobeto egokitzen da gizartearen eskarira eta higiezen egungo egoerara.

Azaldutakoa dela eta, proportzionalki handitzen da bi azpizonetako bakoitzean egin beharreko gehieneko etxebizitza kopurua, betiere bakoitzean indarrean dagoen eraikigarritasuna bere horretan utzita.

### 1.4.1 2/2006 LEGEA, EKAINAREN 30EKO, LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKOA

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 105. artikuluan ezarritako mugei dagokionez, aurkeztutako Plan Partzialaren aldaketa-proposamenak ez dakar bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzarik, ezta lurzoruen hirigintza-kalifikazioaren aldaketarik ere, eta "partzela eta orubeen zuzkidura-erabilera mantentzen du aurretik erabilera hori izan dutenean".

Etxebizitza kopuruari dagokionez, adierazi beharra dago lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea indarrean jarri zenetik, parametro hori orientagarria dela orain eta partzelari esleitutako eraikigarritasuna dela loteslea, eta hori ez da aldatzen.

### 1.4.2 21/2013 LEGEA, ABENDUAREN 9KOA, INGURUMEN EBALUAZIOARI BURUZKOA

Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 6.2 artikulua adierazten duenez, plan eta programetan aldaketa txikiak egitean ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua egin behar da. Dena den, ondoren adieraziko diren argudioak oinarri hartuta, proposamen hau adierazitako tramitearen mende jarri beharrik ez dagoela iritzi zaio:

- Aldaketa honek ez dakar aldakuntzarik lurzoruen kalifikazioan, bizitegi-erabilera mantentzen du eta.
- Aldaketa honek ez dakar aldakuntzarik plangintzak alde aurretik jakari eta erabilera publikora esleitu zituen partzeletan.
- Aldaketa honek ez dakar aldakuntzarik partzelei alde aurretik esleitutako hirigintza-eraikigarritasunean.

Osoko Bilkura onartua  
Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

51 OCT 2018



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





- d) Aldaketa honek ez dakar aldakuntzarik etorkizuneko eraikuntzek izan dezaketen gehieneko solairu kopuruan.
- e) Aldaketa honek eraikuntza-tipologia berri posible bat besterik ez du planteatzen etxebizitza familiabakarren aldaeraren barruan. Hots, etxebizitza familiabakar bakartuei eta binakakoei etxebizitza atxikien edo binakakoen aukera gehitzen zaie.

#### **1.4.3 213/2012 DEKRETUA, URRIAREN 16KOA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO HOTS KUTSADURARI BURUZKOA**

Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 37. artikuluan adierazitakoari jarraikiz, proposamen honi I. eranskin gisa txertatu zaio Inpaktu Akustikoaren Azterketa nahitaezkoa, gaur egun udalerri horretan tramitatzen ari diren Plan Partzialaren 3. Aldaketarekin aurkeztu dutenarekin bat datorrena.

Aldaketa honek eraginpean hartzen dituen partzelek bertan adierazita jaso diren muga eta alderdi akustiko berak izango dituzte.

#### **1.4.4 IBAIEN ETA ERREKEN IBILGUAK**

Plan Partzialaren esparruaren zati bat, baita Plan Partziala aldatzeko proposamen honena ere, Landabarri erreken ibilguaren polizia-zonaren barruan dago. Horri dagokionez, adierazi beharra dago esparrua urbanizatzeko obrek URA erakundearen baimena daukatela (erreferentzia: AO-B-2010-3048DVD (GV-09124)).

#### **1.4.5 ZORTASUN AERONAUTIKOAK**

35B Sektorea (Larraoetxe) Bilboko aireportuko operazioen zortasun-zonaren barruan dago, eta zortasun hori eguneratzen duen Errege Dekretuaren 6.2 artikulua arabera: "Bilboko aireportuko zortasun aeronautikoen eraginpean dauden esparruak antolatzen dituen lurralde- edo hirigintza-plangintzak, eta beste edozeinek, zortasun horiek adierazitako tresnetako bakoitzaren esparru objektiboa legez eratzen duten zehaztapenei ezartzen dizkieten mugak txertatu beharko ditu, Aireko nabigazioari buruzko uztailaren 21eko 48/1960 Legearen xedapen gehigarri bakarrean ezarritakoari jarraikiz".

Plan Partziala aldatzeko proposamen honek ez du inongo eraginik horri buruzko mugetan, indarrean dagoen araudian jasotakoetan (zehazki, 26.2 artikuluan).

#### **1.4.6 GENERO INPAKTUA**

Plan Partziala aldatzeko proposamen honek ez du antolamendu xehatua aldatzen jabari publiko-pribatuko espazioaren konfigurazioari dagokionez, eta, hortaz, aurreko aurreikuspenak ez dira aldatzen.

Alderdi horri dagokionez, alabaina, ondoren jasotzen da Auzitegi Gorenak berriki 2018ko abenduaren 10eko Epaian adierazitakoa: "HAMASEIGARRENA: Azaldutako guztiaren arabera, uste dugu bidezkoa dela jurisprudentziako doktrina gisa deklaratzeko, (...), tratatu berdintasunaren printzipioa hiri-garapenaren kontzepzio berria inspiratzen duen printzipioa dela; antolamendu egokia eskatzen duena, eta, beste zenbait xederen artean, gizonen eta emakumeen artean benetako berdintasuna lortzera zuzendua; hots, ez dago plana tramite espezifiko baten mende jarri beharrik ikuspegi hori







kontuan har dadin eta, bestela, plan hori aurkaratzeko aukera izan dadin eta kontrol judizialak alderdi horietara iristeko aukera izan dezan”.

## 2 INFORMAZIO PLANOAK ETA ANTOLAMENDU XEHATUKOAK

Aldatzeko proposamen honek ez du inongo aldaketarik ekartzen indarrean dagoen antolamendu xehatuko planoetan.

## 3 EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROEN AZTERKETA

Proposamen honetan ez da aldatzen orain arte erabili den kudeatzeko modua.

## 4 PLAN OROKORRA GARATZEKO HIRIGINTZA ARAUDIA

Ondoren jasoko da, modu konparatuan, Plan Orokorra garatzeko hirigintza-araudia aldatzeko proposamena:

### INDARREAN DAGOEN ARAUDIA

#### 7. artikulua.- Azpizona bakoitzerako ordenantza partikularrak.

(...)

##### 2.6. SZ-R3 bizitegi-azpizona.

Azpizona honek etxebizitza familiabakar bakartuak edo bikoitzak hartuko ditu, 1. ardatzarekiko paralelo ezarriak.

Erabilera bereizgarria 1. kategoriako bizitegi-erabilera da (Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 6.3.28 artikulua).

Zortasunak ezarri ahal izango dira erabilera bateragarrietarako, adibidez azpiegiturak igarotzeko edo telekomunikazio-instalazioen barruti bakarrak eraikitzeko, etxebizitza guztietarako edo horietako batzuetarako. Elementu horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko eta partzeletako batean edo bizikidetza-bidean ezarri ahal izango dira.

### ALDATUTAKO ARAUDIA

#### 7. artikulua.- Azpizona bakoitzerako ordenantza partikularrak.

(...)

##### 2.6. SZ-R3 bizitegi-azpizona.

Azpizona honek etxebizitza familiabakar bakartuak, bikoitzak, atxikiak edo multzokatuak hartuko ditu, 1. ardatzarekiko paralelo ezarriak.

Erabilera bereizgarria 1. kategoriako bizitegi-erabilera da (Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 6.3.28 artikulua).

Zortasunak ezarri ahal izango dira erabilera bateragarrietarako, adibidez azpiegiturak igarotzeko edo telekomunikazio-instalazioen barruti bakarrak eraikitzeko, etxebizitza guztietarako edo horietako batzuetarako. Elementu horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko eta partzeletako batean edo bizikidetza-bidean ezarri ahal izango dira.

31 OCT 2019



Leioa.

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



Ibilgailu eta oinezkoen sarbidea aurreko edo atzeko bidetik egin ahal izango da (1. edo 5. ardatza). Atzeko sarbidea erabiliz gero, urbanizazio-proiektuan aurreko bidean aurreikusitako ibiak kentzea eta aparkaleku-plaza bihurtzea bere gain hartu beharko du emaitzazko partzeletan eraikuntza-obra egiteko lizentziaren eskatzaileak. Ahal den neurrian, bi etxebizitzak ibilgailu-sarbidea eta kontagailu-armairuak partekatu beharko dituzte.

Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2 aparkaleku-plaza eduki beharko ditu; estaliak izan daitezke beheko solairuan edo sotoan edo lur gainekoak partzelaren barruan.

Sestra gaineko profila B+1 izango da. Azpizona honetarako eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza kopurua honako hauek dira:

Azpizona	Etxebizitza kopurua	Eraikigarritasuna
SZ-R3	12	1678,15 m <sup>2</sup> e

Sestraren edozein puntutan 1,50 metrotik gorako altueran kanporatzen diren sotoko solairuak, sotoetarako sarbideak izan ezik, beste solairu bat balira bezala kontuan hartuko dira eta ondorio guztietarako zenbatuko dira (7.1.11 artikulua).

(...)

#### 2.9. SZ-R6 bizitegi-azpizona

Azpizona honek etxebizitza familiabakar bakartuak edo bikoitzak hartuko ditu, 1. ardatzarekiko paralelo ezarriak.

Erabilera bereizgarria 1. kategoriako bizitegi-erabilera da (Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 6.3.28 artikulua).

Zortasunak ezarri ahal izango dira erabilera bateragarrietarako, adibidez azpiegiturak igarotzeko edo telekomunikazio-instalazioen

Ibilgailu eta oinezkoen sarbidea aurreko edo atzeko bidetik egin ahal izango da (1. edo 5. ardatza). Atzeko sarbidea erabiliz gero, urbanizazio-proiektuan aurreko bidean aurreikusitako ibiak kentzea eta aparkaleku-plaza bihurtzea bere gain hartu beharko du emaitzazko partzeletan eraikuntza-obra egiteko lizentziaren eskatzaileak. Ahal den neurrian, bi etxebizitzak ibilgailu-sarbidea eta kontagailu-armairuak partekatu beharko dituzte.

Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2 aparkaleku-plaza eduki beharko ditu; estaliak izan daitezke beheko solairuan edo sotoan edo lur gainekoak partzelaren barruan.

Sestra gaineko profila B+1 izango da. Azpizona honetarako eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza kopurua honako hauek dira:

Azpizona	Etxebizitza kopurua	Eraikigarritasuna
SZ-R3	12	1678,15 m <sup>2</sup> e

Sestraren edozein puntutan 1,50 metrotik gorako altueran kanporatzen diren sotoko solairuak, sotoetarako sarbideak izan ezik, beste solairu bat balira bezala kontuan hartuko dira eta ondorio guztietarako zenbatuko dira (7.1.11 artikulua).

(...)

#### 2.9. SZ-R6 bizitegi-azpizona

Azpizona honek etxebizitza familiabakar bakartuak, bikoitzak, atxikiak edo multzokatuak hartuko ditu, 1. ardatzarekiko paralelo ezarriak.

Erabilera bereizgarria 1. kategoriako bizitegi-erabilera da (Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 6.3.28 artikulua).

Zortasunak ezarri ahal izango dira erabilera bateragarrietarako, adibidez azpiegiturak igarotzeko edo telekomunikazio-instalazioen





barruti bakarrak eraikitze, etxebizitza guztietarako edo horietako batzuetarako. Elementu horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko eta partzeletako batean edo bizikidetza-bidean ezarri ahal izango dira.

Ibilgailu eta oinezkoen sarbidea 4. ardatzetik edo 1. ardatzetik egin ahal izango da, 6.1 partzelaren kasuan izan ezik, horren ibilgailu-sarbidea beti 4. ardatzetik egingo baita. Ahal den neurrian, bi etxebizitzak ibilgailu-sarbidea eta kontagailu-armairuak partekatu beharko dituzte.

Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2 aparkaleku-plaza eduki beharko ditu; estaliak izan daitezke beheko solairuan edo sotoan edo lur gainekoak partzelaren barruan.

Sestra gaineko profila B+1 izango da. Azpizona honetarako eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza kopurua honako hauek dira:

Azpizona	Etxebizitza kopurua	Eraikigarritasuna
SZ-R6	6	839,08 m <sup>2</sup> e

#### 2.10. SZ-R7 bizitegi-azpizona.

Azpizona honek etxebizitza familiabakar bakartuak edo bikoitzak hartuko ditu. 02-01 planoan (Bideak. Oinplanoa) 2. ardatz gisa adierazitako bidetik ibilgailu eta oinezkoen zuzeneko sarbidea duten etxebizitzetara dagozkie.

Erabilera bereizgarria 1. kategoriako bizitegi-erabilera da (Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 6.3.28 artikulua).

Zortasunak ezarri ahal izango dira erabilera bateragarrietarako, adibidez azpiegiturak igarotzeko edo telekomunikazio-instalazioen barruti bakarrak eraikitze, etxebizitza guztietarako edo horietako batzuetarako. Elementu horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko eta partzeletako batean edo bizikidetza-bidean ezarri ahal izango dira.

barruti bakarrak eraikitze, etxebizitza guztietarako edo horietako batzuetarako. Elementu horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko eta partzeletako batean edo bizikidetza-bidean ezarri ahal izango dira.

Ibilgailu eta oinezkoen sarbidea 4. ardatzetik edo 1. ardatzetik egin ahal izango da, 6.1 partzelaren kasuan izan ezik, horren ibilgailu-sarbidea beti 4. ardatzetik egingo baita. Ahal den neurrian, bi etxebizitzak ibilgailu-sarbidea eta kontagailu-armairuak partekatu beharko dituzte.

Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2 aparkaleku-plaza eduki beharko ditu; estaliak izan daitezke beheko solairuan edo sotoan edo lur gainekoak partzelaren barruan.

Sestra gaineko profila B+1 izango da. Azpizona honetarako eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza kopurua honako hauek dira:

Azpizona	Etxebizitza kopurua	Eraikigarritasuna
SZ-R6	6	839,08 m <sup>2</sup> e

#### 2.10. SZ-R7 bizitegi-azpizona.

Azpizona honek etxebizitza familiabakar bakartuak, bikoitzak, atxikiak edo multzokatuak hartuko ditu. 02-01 planoan (Bideak. Oinplanoa) 2. ardatz gisa adierazitako bidetik ibilgailu eta oinezkoen zuzeneko sarbidea duten etxebizitzetara dagozkie.

Erabilera bereizgarria 1. kategoriako bizitegi-erabilera da (Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 6.3.28 artikulua).

Zortasunak ezarri ahal izango dira erabilera bateragarrietarako, adibidez azpiegiturak igarotzeko edo telekomunikazio-instalazioen barruti bakarrak eraikitze, etxebizitza guztietarako edo horietako batzuetarako. Elementu horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko eta partzeletako batean edo bizikidetza-bidean ezarri ahal izango dira.





Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2 aparkaleku-plaza eduki beharko ditu; estaliak izan daitezke beheko solairuan edo sotoan edo lur gainekoak partzelaren barruan.

Sestra gaineko profila B+1 izango da. Azpizona honetarako eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza kopurua honako hauek dira:

Azpizona	Etxebizitza kopurua	Eraikigarritasuna
SZ-R7	8	1118,77 m <sup>2</sup> e

#### 2.11. SZ-R8 bizitegi-azpizona.

Azpizona honek etxebizitza familiabakar bakartuak edo bikoitzak hartuko ditu. 2. ardatzaren eta San Bartolome auzoaren artean kokatutako etxebizitzetzi dagozkie.

Ibilgailu eta oinezkoen sarbidea arestian aipatutako 2. ardatzetik besterik ez da egiten.

Erabilera bereizgarria 1. kategoriako bizitegi-erabilera da (Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 6.3.28 artikulua).

Zortasunak ezarri ahal izango dira erabilera bateragarrietarako, adibidez azpiegiturak igarotzeko edo telekomunikazio-instalazioen barruti bakarrak eraikitzeko, etxebizitza guztietarako edo horietako batzuetarako. Elementu horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko eta partzeletako batean edo bizikidetza-bidean ezarri ahal izango dira.

Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2 aparkaleku-plaza eduki beharko ditu; estaliak izan daitezke beheko solairuan edo sotoan edo lur gainekoak partzelaren barruan.

Sestra gaineko profila B+1 izango da. Azpizona honetarako eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza kopurua honako hauek dira:

Azpizona	Etxebizitza kopurua	Eraikigarritasuna
SZ-R8	8	1118,77 m <sup>2</sup> e

Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2 aparkaleku-plaza eduki beharko ditu; estaliak izan daitezke beheko solairuan edo sotoan edo lur gainekoak partzelaren barruan.

Sestra gaineko profila B+1 izango da. Azpizona honetarako eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza kopurua honako hauek dira:

Azpizona	Etxebizitza kopurua	Eraikigarritasuna
SZ-R7	8	1118,77 m <sup>2</sup> e

#### 2.11. SZ-R8 bizitegi-azpizona.

Azpizona honek etxebizitza familiabakar bakartuak, bikoitzak, atxikiak edo multzokatuak hartuko ditu. 2. ardatzaren eta San Bartolome auzoaren artean kokatutako etxebizitzetzi dagozkie.

Ibilgailu eta oinezkoen sarbidea arestian aipatutako 2. ardatzetik besterik ez da egiten.

Erabilera bereizgarria 1. kategoriako bizitegi-erabilera da (Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 6.3.28 artikulua).

Zortasunak ezarri ahal izango dira erabilera bateragarrietarako, adibidez azpiegiturak igarotzeko edo telekomunikazio-instalazioen barruti bakarrak eraikitzeko, etxebizitza guztietarako edo horietako batzuetarako. Elementu horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko eta partzeletako batean edo bizikidetza-bidean ezarri ahal izango dira.

Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2 aparkaleku-plaza eduki beharko ditu; estaliak izan daitezke beheko solairuan edo sotoan edo lur gainekoak partzelaren barruan.

Sestra gaineko profila B+1 izango da. Azpizona honetarako eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza kopurua honako hauek dira:

Azpizona	Etxebizitza kopurua	Eraikigarritasuna
SZ-R8	8	1118,77 m <sup>2</sup> e

Behin betiko onestea

Oraindik ez dago onartua

Aprobación definitiva

acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa.

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





## 2.12. SZ-R9 bizitegi-azpizona.

Azpizona honek etxebizitza familiabakar bakartuak edo bikoitzak hartuko ditu. 02-01 planoan (Bideak. Oinplanoa) 2. ardatz gisa adierazitako bidetik ibilgailu eta oinezkoen zuzeneko sarbidea duten etxebizitzetara dagozkie.

Ibilgailu eta oinezkoen sarbidea arestian aipatutako 2. ardatzetik besterik ez da egiten.

Erabilera bereizgarria 1. kategoriako bizitegi-erabilera da (Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 6.3.28 artikulua).

Zortasunak ezarri ahal izango dira erabilera bateragarrietarako, adibidez azpiegiturak igarotzeko edo telekomunikazio-instalazioen barruti bakarrak eraikitzeko, etxebizitza guztietarako edo horietako batzuetarako. Elementu horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko eta partzeletako batean edo bizikidetza-bidean ezarri ahal izango dira.

Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2 aparkaleku-plaza eduki beharko ditu; estaliak izan daitezke beheko solairuan edo sotoan edo lur gainekoak partzelaren barruan.

Sestra gaineko profila B+1 izango da. Azpizona honetarako eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza kopurua honako hauek dira:

Azpizona	Etxebizitza kopurua	Eraikigarritasuna.
SZ-R9	10	1.398,46 m <sup>2</sup> e

## 2.13. SZ-R10 bizitegi-azpizona.

Azpizona honek etxebizitza familiabakar bakartuak edo bikoitzak hartuko ditu. 2. ardatzaren eta San Bartolome auzoaren artean kokatutako etxebizitzetara dagozkie.

Ibilgailu eta oinezkoen sarbidea arestian aipatutako 2. ardatzetik besterik ez da egiten.

## 2.12. SZ-R9 bizitegi-azpizona.

Azpizona honek etxebizitza familiabakar bakartuak, bikoitzak, atxikiak edo multzokatuak hartuko ditu. 02-01 planoan (Bideak. Oinplanoa) 2. ardatz gisa adierazitako bidetik ibilgailu eta oinezkoen zuzeneko sarbidea duten etxebizitzetara dagozkie.

Ibilgailu eta oinezkoen sarbidea arestian aipatutako 2. ardatzetik besterik ez da egiten.

Erabilera bereizgarria 1. kategoriako bizitegi-erabilera da (Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 6.3.28 artikulua).

Zortasunak ezarri ahal izango dira erabilera bateragarrietarako, adibidez azpiegiturak igarotzeko edo telekomunikazio-instalazioen barruti bakarrak eraikitzeko, etxebizitza guztietarako edo horietako batzuetarako. Elementu horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko eta partzeletako batean edo bizikidetza-bidean ezarri ahal izango dira.

Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2 aparkaleku-plaza eduki beharko ditu; estaliak izan daitezke beheko solairuan edo sotoan edo lur gainekoak partzelaren barruan.

Sestra gaineko profila B+1 izango da. Azpizona honetarako eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza kopurua honako hauek dira:

Azpizona	Etxebizitza kopurua	Eraikigarritasuna.
SZ-R9	10	1.398,46 m <sup>2</sup> e

## 2.13. SZ-R10 bizitegi-azpizona.

Azpizona honek etxebizitza familiabakar bakartuak, bikoitzak, atxikiak edo multzokatuak hartuko ditu. 2. ardatzaren eta San Bartolome auzoaren artean kokatutako etxebizitzetara dagozkie.

Ibilgailu eta oinezkoen sarbidea arestian aipatutako 2. ardatzetik besterik ez da egiten.





Erabilera bereizgarria 1. kategoriako bizitegi-erabilera da (Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 6.3.28 artikulua).

Zortasunak ezarri ahal izango dira erabilera bateragarrietarako, adibidez azpiegiturak igarotzeko edo telekomunikazio-instalazioen barruti bakarrak eraikitze, etxebizitza guztietarako edo horietako batzuetarako. Elementu horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko eta partzeletako batean edo bizikidetza-bidean ezarri ahal izango dira.

Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2 aparkaleku-plaza eduki beharko ditu; estaliak izan daitezke beheko solairuan edo sotoan edo lur gainekoak partzelaren barruan.

Sestra gaineko profila B+1 izango da. Azpizona honetarako eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza kopurua honako hauek dira:

Azpizona	Etxebizitza kopurua	Eraikigarritasuna.
SZ-R10	10	1.398,46 m <sup>2</sup> e

#### 14. artikulua.- Eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua.

1. Irabazizko aprobetxamendua duten partzeletarako onartutako gehieneko eraikigarritasuna, hots, azpizona bakoitzerako gehieneko azalera eraikia, honako hau da:

#### ERABILERAREN ARABERAKO ERAIKIGARRITASUNA.

Azpizona	Geh. etx. kop.	BPE	Etx. atxiki familiabakarrak, bikoak	Egungo etxebizitzak	Guztira
SZ-R1	118	10.539,71			
SZ-R2	1			121,52	
SZ-R3	12		1.678,15		
SZ-R4	2		279,69		
SZ-R5	1			150	
SZ-R6	6		839,08		
SZ-R7	8		1.118,77		
SZ-R8	8		1.118,77		
SZ-R9	10		1.398,46		
SZ-R10	10		1.398,46		
Z-R11	6		630		
Sektorea	182	10.539,71	8.461,37	271,52	19.272,60

Erabilera bereizgarria 1. kategoriako bizitegi-erabilera da (Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 6.3.28 artikulua).

Zortasunak ezarri ahal izango dira erabilera bateragarrietarako, adibidez azpiegiturak igarotzeko edo telekomunikazio-instalazioen barruti bakarrak eraikitze, etxebizitza guztietarako edo horietako batzuetarako. Elementu horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko eta partzeletako batean edo bizikidetza-bidean ezarri ahal izango dira.

Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2 aparkaleku-plaza eduki beharko ditu; estaliak izan daitezke beheko solairuan edo sotoan edo lur gainekoak partzelaren barruan.

Sestra gaineko profila B+1 izango da. Azpizona honetarako eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza kopurua honako hauek dira:

Azpizona	Etxebizitza kopurua	Eraikigarritasuna.
SZ-R10	10	1.398,46 m <sup>2</sup> e

#### 14. artikulua.- Eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua.

1. Irabazizko aprobetxamendua duten partzeletarako onartutako gehieneko eraikigarritasuna, hots, azpizona bakoitzerako gehieneko azalera eraikia, honako hau da:

#### ERABILERAREN ARABERAKO ERAIKIGARRITASUNA.

Azpizona	Geh. etx. kop.	BPE	Etx. familiabakar / fam. biko atxikiak	Egungo etxebizitzak	Guztira
SZ-R1	118	10.539,71			
SZ-R2	1			121,52	
SZ-R3	12		1.678,15		
SZ-R4	2		279,69		
SZ-R5	1			150	
SZ-R6	6		839,08		
SZ-R7	8		1.118,77		
SZ-R8	8		1.118,77		
SZ-R9	10		1.398,46		
SZ-R10	10		1.398,46		
Z-R11	6		630		
Sektorea	182	10.539,71	8.461,37	271,52	19.272,60



Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





Lehendik dauden etxebizitzaren azalerak eskrituren arabera justifikatuko dira.

2. Gehieneko eraikigarritasuna birpartzelazio-prozesuaren ondoriozko partzela bakoitzari aplikatzekoa izango da; banakako partzeletan zatitzean esleituko da partzela bakoitzari dagokion eraikigarritasuna.

3. Beheko solairuaren sestra ez da inoiz izango partzelarako oinezkoen sarbideari dagokiona baino 0,50 metro handiagoa.

4. Arestian adierazitakoa gorabehera, eraikigarritasun-transferentziak egin ahal izango dira sektoreko partzela pribatizagarrien artean, erabilera beraren barruan, 1. atalean eta 15. artikuluan (okupazioa) ezarritako parametroak heren batean ez gairatutako muga bakarrekin eta betiere altuerari eta solairu kopuruari buruzko gainerako arauak betetzen badira.

Lehendik dauden etxebizitzaren azalerak eskrituren arabera justifikatuko dira.

2. Gehieneko eraikigarritasuna birpartzelazio-prozesuaren ondoriozko partzela bakoitzari aplikatzekoa izango da; banakako partzeletan zatitzean esleituko da partzela bakoitzari dagokion eraikigarritasuna.

3. Beheko solairuaren sestra ez da inoiz izango partzelarako oinezkoen sarbideari dagokiona baino 0,50 metro handiagoa.

4. Arestian adierazitakoa gorabehera, eraikigarritasun-transferentziak egin ahal izango dira sektoreko partzela pribatizagarrien artean, erabilera beraren barruan, 1. atalean eta 15. artikuluan (okupazioa) ezarritako parametroak heren batean ez gairatutako muga bakarrekin eta betiere altuerari eta solairu kopuruari buruzko gainerako arauak betetzen badira.

5. Etxebizitza kopurua orientagarria da

## 5 EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

Plan Partziala aldatzeko proposamen honek ez du eraginik Plan Partzialaren ekonomia- eta finantza-bideragarritasunean. Izan ere, oraindik onartu ez den arren, ia erdietsi dira Plan Partzialeko jabeen multzoaren betebeharrak, eta urbanizazio-obrak ia amaituta daude.

Aldaketa honen xedea da, 1.2 atalean adierazten den bezalaxe, plangintzaren aurreikuspenak egungo merkatuaren eskarira egokitzea.

Bilbon, 2018ko apirilean  
Arkitektoa

Sin.: Lucía del Campo

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



**CP Arquitectos**  
Proyectos y Rehabilitación

Alameda Mazarredo nº69 - 6ºC - Bilbao - 944 238 119 - [www.cparquitectos.es](http://www.cparquitectos.es) - [cp@cparquitectos.es](mailto:cp@cparquitectos.es)

## I. ERANSKINA - INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



CLIENTE:

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN LARRAKOETXE

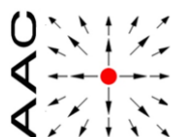
## INFORME TÉCNICO

# ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL SECTOR LARRAKOETXE EN LEIOA (BIZKAIA) Y DOCUMENTACIÓN PARA LA DECLARACIÓN DE ZPAE

Documento nº:180122v1

Fecha: 09/03/2018

Nº de páginas incluida esta: 31+anexos



**AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA**

Ingeniería + Laboratorio

Parque Tecnológico de Álava  
01510 MIÑANO (VITORIA-GASTEIZ)

Tf. 945 29 82 33 Fx. 945 29 82 61

[aac@aacacustica.com](mailto:aac@aacacustica.com) - [www.aacacustica.com](http://www.aacacustica.com)

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

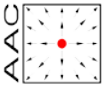
Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



## CONTROL DE CAMBIOS

Revisión	Fecha	Objeto

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

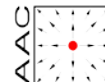
31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





## INFORME TÉCNICO

**E ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL SECTOR LARRAKOETXE EN LEIOA (BIZKAIA)  
Y DOCUMENTACIÓN PARA LA DECLARACIÓN DE ZPAE**

exp.: 18012

doc.: 180122v1 MTG / ABI

fecha: 23-03-18

Cliente: **JUNTA CONCERTACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN LARRAKOETXE**  
Avda. Sabino Arana12 BJ  
48940 Leioa

Persona de contacto: D. Javier Torres ([javier@gescovi.es](mailto:javier@gescovi.es))

Miñano, Vitoria-Gasteiz, fecha del encabezamiento

VºBº

**Alberto Bañuelos Irusta**

**Mónica Tomás Garrido**

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

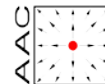
Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

**31 OCT 2019**



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



## ÍNDICE

Pág.

1. Objeto	5
2. Descripción del ámbito	6
3. Metodología	7
4. Criterios de valoración	8
5. Datos de partida	11
6. Estudio de impacto acústico	13
7. Zona de Protección Acústica Especial	25

## ANEXOS

### A.1. MAPAS DE RESULTADOS

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

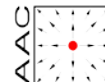
31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



**Equipo Técnico de AAC:**

Unai Baroja Andueza

Mónica Tomás Garrido

**1. OBJETO**

Análisis de impacto acústico para la el sector Larrakoetxe en el municipio de Leioa, Bizkaia.

En función de los resultados obtenidos, se evalúa el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y se plantean posibles actuaciones para dar cumplimiento con lo establecido en dicho Decreto.

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

## 2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

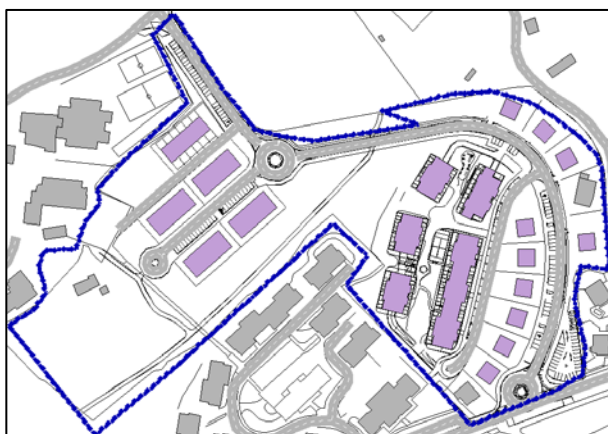
El ámbito de estudio se sitúa en el municipio de Leioa, al sur del barrio de Peruri, al norte del barrio de Artatzagane, al este de San Bartolomé y al oeste del barrio de Sarriena.

Se presenta una imagen de la zona de estudio:

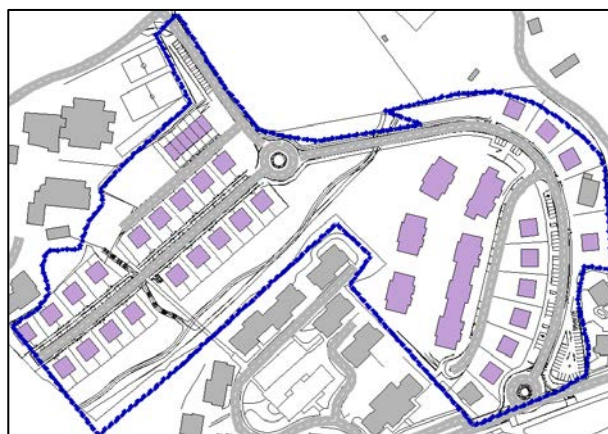


Ortofoto del ámbito de estudio

Para la urbanización de este sector existen dos alternativas de estudio, en las cuales se proponen viviendas de baja densidad, de 2 y de 4 plantas:



Alternativa - 1



Alternativa - 2

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



### 3. METODOLOGÍA

La metodología utilizada en este estudio para calcular los niveles de ruido originados por las infraestructuras se basa en el empleo de métodos de cálculo que definen por un lado la emisión sonora de las infraestructuras, a partir de las características del tráfico (IMD, porcentaje de pesados, velocidad de circulación, tipo de pavimento o vía) y por otro la propagación.

Esta metodología permite asociar los niveles de ruido a su causa. Además permite estudiar la eficacia de las posibles medidas correctoras que se pueden adoptar para reducir los niveles de ruido en una determinada zona.

#### Niveles de emisión

El método de cálculo aplicado ha sido el establecido como método de referencia en el País Vasco por el Decreto 213/2012, que traspone la normativa estatal RD1513/2005, que desarrolla la Ley 37/2003 del ruido en lo referente a *evaluación y gestión del ruido ambiental*, utilizando el modelo informático SoundPLAN® para su aplicación.

El método de cálculo utilizado para el cálculo de la emisión de tráfico viario es **NMPB – Routes – 96** (Método Francés).

Sin embargo, en el caso del tráfico urbano en calles con velocidades iguales o inferiores a 50 Km/h se utilizará el método más actualizado de cálculo NMPB-Routes-2008 versión más actualizada del anterior, ya que el Método de referencia no refleja adecuadamente la emisión sonora actual a velocidades bajas.

Los focos de ruido de tráfico viario identificados en este estudio se caracterizan mediante su potencia acústica (nivel de emisión), y ésta se define a partir de los datos de tráfico: IMD (intensidad media de vehículos diaria), IMH (intensidad media de vehículos horaria), velocidad, porcentaje de pesados y tipo de pavimento, entre otros.

#### Propagación: niveles de inmisión

Una vez caracterizado el foco de ruido a partir de su nivel de emisión, es necesario elaborar los cálculos acústicos que permitan obtener los niveles de inmisión. En este sentido, es un requisito disponer de una modelización tridimensional que defina las características del terreno y que permita disponer de las tres coordenadas de dicho foco y receptores del área.

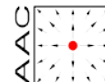
La modelización tridimensional se efectúa en el modelo de cálculo acústico utilizado: SoundPLAN®. Este modelo permite la consideración de todos los factores que afectan a la propagación del sonido en exteriores de acuerdo con lo fijado en el método de referencia, obteniendo los niveles de inmisión en la zona de análisis.



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

31 OCT 2019



Los niveles de inmisión ( $L_{Aeq}$ ) en cada punto de evaluación y para cada periodo del día diferenciado en la legislación, se obtienen por aplicación del efecto de una serie de factores en la propagación sobre el nivel de emisión fijado para cada foco, que se describen en el método aplicado y que son debidas a factores como:

- Distancia entre receptor y la fuente de emisión
- Absorción atmosférica.
- Efecto del tipo de terreno y de la topografía.
- Efecto de posibles obstáculos: difracción/ reflexión.
- Condiciones meteorológicas...

Los niveles de inmisión se representan a través de:

- **Mapas de Ruido:** son mapas de isolíneas o bandas de diferentes colores que representan los niveles de inmisión que los focos de ruido ambiental generan en el entorno a una altura de 2 metros sobre el terreno, tal y como indica el Decreto 213/2012.
- **Mapas de fachada:** representan el sonido incidente en la fachada de los edificios, ubicando los receptores en aquellas fachadas con ventana al exterior. En los mapas de fachada en 2 dimensiones se representa el nivel acústico referente a la altura más afectada, y para los mapas en 3D, se muestran los niveles acústicos a todas las alturas.

## 4. Objetivos de calidad acústica y zonificación

### 4.1. Objetivos de calidad acústica

Los objetivos de calidad acústica para el sector se establecen a partir de la normativa autonómica, el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, normativa de aplicación, desde el 1 de enero de 2013, respecto a ruido ambiental en la Comunidad Autónoma de País Vasco. Según el Artículo 31 del Decreto 213/2012 sobre "Valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos":

1. – Los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para **áreas urbanizadas existentes** son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del presente Decreto.

2. – Las áreas acústicas para las que se prevea un **futuro desarrollo urbanístico**, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.

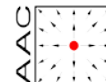


Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

31 OCT 2019





Entendido futuro desarrollo como:

*Art. 3 del Decreto 213/2012 apartado d) definición de futuro desarrollo.*

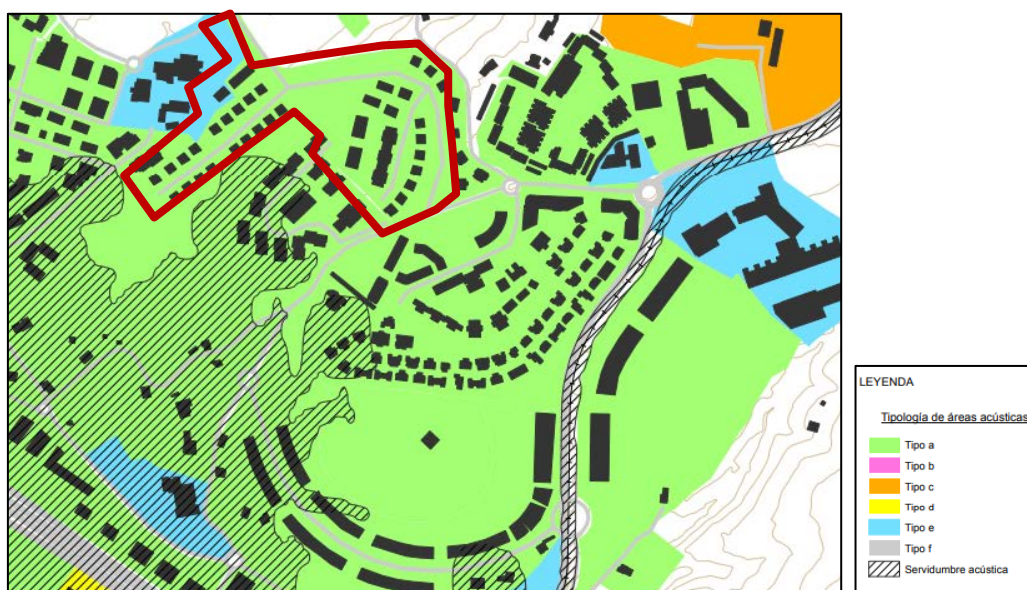
*d) Futuro desarrollo: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

A continuación se presenta la Tabla A del Anexo I, a la que hace referencia el art. 31:

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
E Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

(1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área colindante.

Los objetivos de calidad acústica se establecen en función de la zonificación acústica del territorio. El municipio de Leioa tiene aprobada la zonificación acústica de su territorio, según la cual, la zona objeto de estudio se encuadra en un "área residencial", tal y como se aprecia en la siguiente imagen:



**Zonificación acústica Leioa**

Por lo tanto, en base a esta zonificación acústica del municipio, los objetivos de calidad acústica de la zona son:

Behin betiko onestea  
osatu behar duzue

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Tipo área	OCA dB(A)	
	L <sub>d/e</sub>	L <sub>n</sub>
a) Residencial	65	55

Sin embargo, en el área se prevén construir nuevos edificios residenciales por lo que los objetivos de calidad acústica a cumplir se verán reducidos en 5 dB(A), siendo los siguientes:

Tipo área	OCA dB(A)	
	L <sub>d/e</sub>	L <sub>n</sub>
a) Residencial Futuro	60	50

Los objetivos de calidad acústica de la tabla, se referencian a 2 m. de altura y a todas las alturas de las fachadas con ventana.

Además de los OCA aplicables al espacio exterior indicados en el párrafo anterior, en último caso se debe asegurar el cumplimiento de los OCAs para el espacio interior correspondientes al uso del edificio en este caso residencial. Según la tabla B de la parte 1 del anexo I del Decreto 213/2012, para una edificación de uso residencial los **objetivos de calidad en el espacio interior** son:

*Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable (de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales). (1)*

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales (1).

Uso del edificio (2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de focos emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).

(2) Uso del edificio entendido como utilización real del mismo, en el sentido, de que si no se utiliza en alguna de las franjas horarias referidas no se aplica el objetivo de calidad acústica asociado a la misma.

*Nota:* Los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1.2 m y 1.5 m.

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



## 5. Datos de entrada

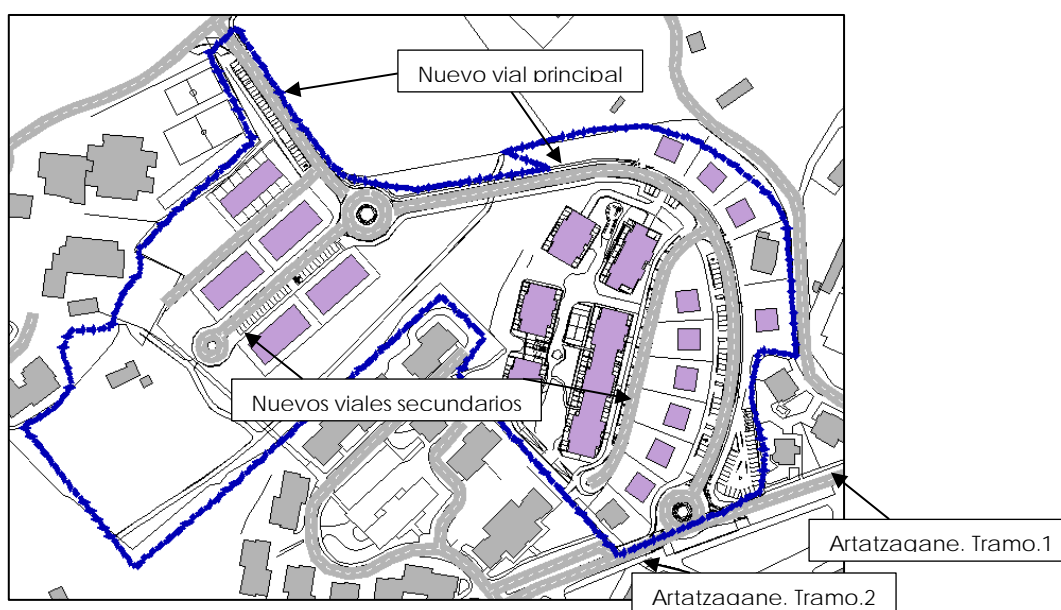
Los datos de entrada hacen referencia por un lado a la emisión y, por tanto, a las características de tráfico de los focos de ruido ambientales que afectan a la zona de estudio (tráfico viario), y por otro lado a la propagación, definiendo las características y peculiaridades del entorno.

### 5.1 Focos de Ruido ambiental

Los datos de tráfico utilizados para el escenario actual se obtienen a partir de un conteo in situ realizado en Marzo de 2018:

CALLE	I.M.D.
Artatzagane	4.000-8.000
Barrio Peruri	1-500
Calle San Bartolomé	501-2.000

Además del escenario de tráfico actual, tal y como indica el Decreto 213/2012, se plantea uno futuro a 20 años. Para este escenario futuro, además de las calles que existen en la actualidad, se añaden los nuevos viales creados por la nueva urbanización, los cuales modificarán la movilidad sensiblemente, pasando a ser la nueva arteria la que soporte la mayor parte del tráfico del barrio de Artatzagane. En este escenario futuro los datos de tráfico serán:



CALLE	I.M.D.
Artatzagane. Tramo 1	4.000-8.000
Artatzagane. Tramo 2	501-2.000
Nuevo vial principal	4.000-8.000
Nuevos viales secundarios	1-500
Barrio Peruri	1-500
Calle San Bartolomé	501-2.000

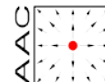
Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



## 5.2 Cartografía

### a) Cartografía

Se ha partido de la información disponible en la página web de Geoeuskadi completada con la cartografía prevista para el ámbito, facilitada por el cliente.

### b) Edificios

Se toman como referencia los existentes en la cartografía de Geoeuskadi, sin embargo se actualizan las edificaciones a través de la visita técnica de campo.

Se ha realizado una clasificación de todos los edificios recopilados de la zona de estudio, en función de la *sensibilidad* de cada caso (residenciales, industriales, culturales, educativos...), en base a la visita técnica de campo.

### c) Nuevos edificios

El nuevo desarrollo ha sido facilitado por *el cliente*, para la realización de este estudio.

### d) Elementos descriptivos

Se incluyen como elementos descriptivos complementarios que no forman parte de la modelización, todos los elementos que permiten definir el entorno municipal: texto, ríos, arroyos, bordes de calles, muros, escaleras, bancos, etc.

### e) Tipo de suelo

Esta variable influye en los cálculos acústicos, ya que, en función de su coeficiente de absorción, la propagación del sonido puede ser diferente según el tipo de terreno. El suelo se considera como duro o reflectante en las zonas urbanas, y absorbente en el resto.

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



## 6. Estudio de impacto acústico

Según establece el Decreto 213/2012, hay que analizar el nivel de ruido que se espera que haya en el ámbito en un escenario futuro a 20 años, y en caso de superar los OCA establecidos, analizar soluciones acústicas para reducir los niveles de ruido, teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad económica y técnica de la solución.

Para dar cumplimiento a esta obligación, en este apartado se presentan los resultados del estudio de impacto acústico realizado, que incluye:

1. Análisis acústico de las fuentes sonoras a 20 años
2. Estudio de alternativas
3. Definición de medidas

### 6.1 Análisis acústico de las fuentes sonoras

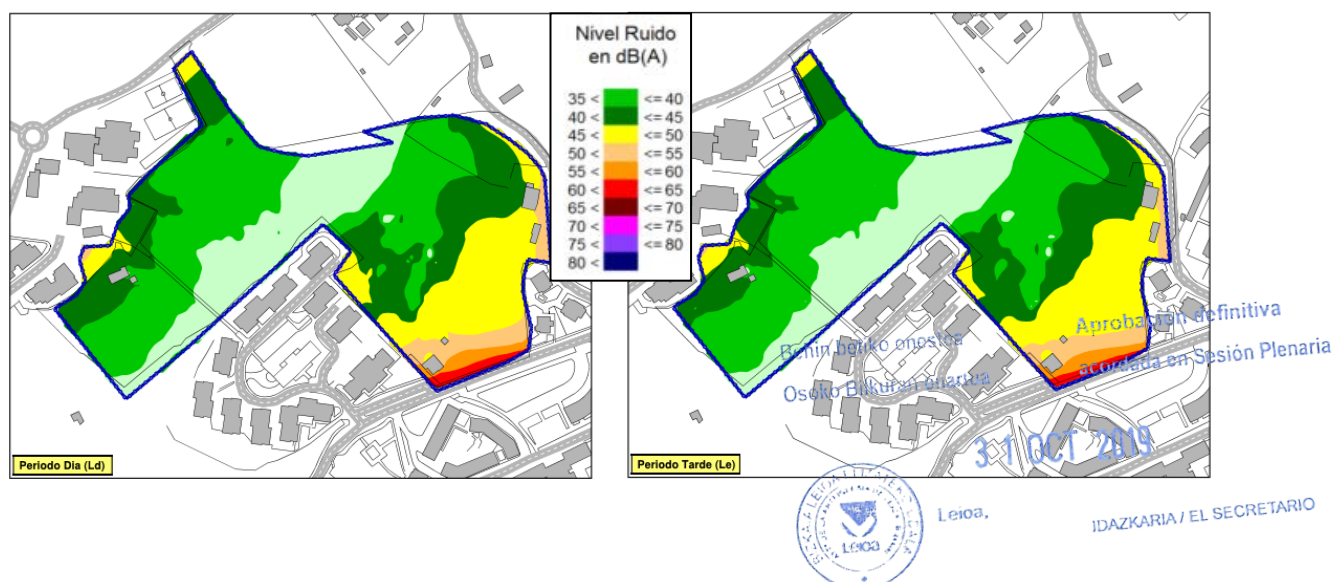
Para cada escenario de tráfico se obtienen los niveles de ruido a 2 m. de altura sobre el terreno, además de los niveles en fachada para los futuros edificios.

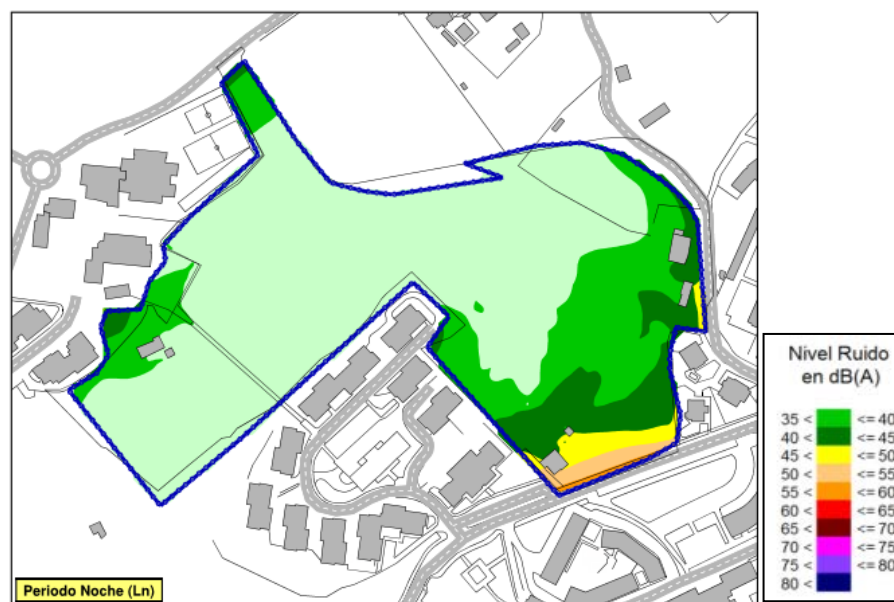
#### 6.1.1 Escenario actual

Los resultados obtenidos a 2 m de altura muestran que para cada uno de los periodos de evaluación, los niveles de ruido en el ámbito de estudio son:

- Periodos día y tarde: Se cumplen los OCA aplicables ( $L_{d/e}=60$  dB(A)) en todo el ámbito, excepto en una pequeña franja junto a la calle Artatzagane.
- Al igual que en los periodos día y tarde, durante el periodo noche, se cumplen los OCA establecidos ( $L_n=50$  dB(A)), en todo el ámbito, excepto la zona más próxima a la calle Artatzagane.

En las siguientes imágenes se muestran los niveles de ruido durante los tres periodos del día:





Niveles de ruido a 2 m. Escenario actual

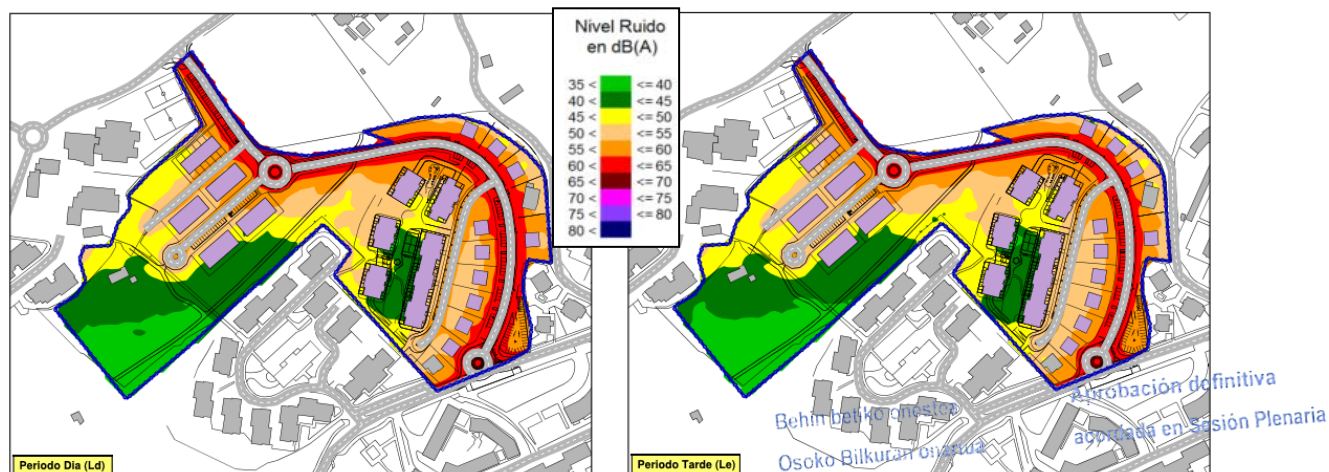
### 6.1.2 Escenario futuro

En este apartado se realiza el análisis de fuentes sonoras que afectarán al ámbito y de alternativas en este mismo apartado. Así, se analiza la afección acústica en cada una de las dos alternativas propuestas en un escenario a 20 años vista.

Cada una de las dos alternativas contempla la construcción de edificios de baja densidad de 2 y de 4 plantas.

- Alternativa 1

En las siguientes imágenes se muestra la afección acústica a 2 m. para los tres periodos de evaluación para la alternativa 1:



31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





Niveles de ruido a 2 m. Escenario futuro. Alternativa 1

Los mapas de ruido a 2 m de altura muestran que durante los tres periodos del día, se cumplen los OCA aplicables para un desarrollo residencial futuro ( $L_{d/e}=60$  dB(A) y  $L_n=50$  dB(A)) en todo el ámbito, con la excepción de una franja alrededor del nuevo vial principal, donde se superan los OCA establecidos.

Los resultados de los mapas de ruido anteriores quedan limitados a una altura sobre el terreno, y además, según establece el Decreto Autonómico, los OCA establecidos hacen referencia a sonido incidente, entendido este como:

*q) Sonido incidente: sonido en cuya evaluación no se tiene en consideración el sonido reflejado en la fachada de una determinada vivienda.*

Para dar respuesta a esto, a continuación se muestran los resultados que se obtienen para todas las plantas de las fachadas de los edificios previstos. Los mapas de ruido en 2D representan el nivel de ruido de la altura más desfavorable para cada uno de los periodos del día, y el mapa de ruido en 3D que representa el periodo más desfavorable (periodo noche):

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

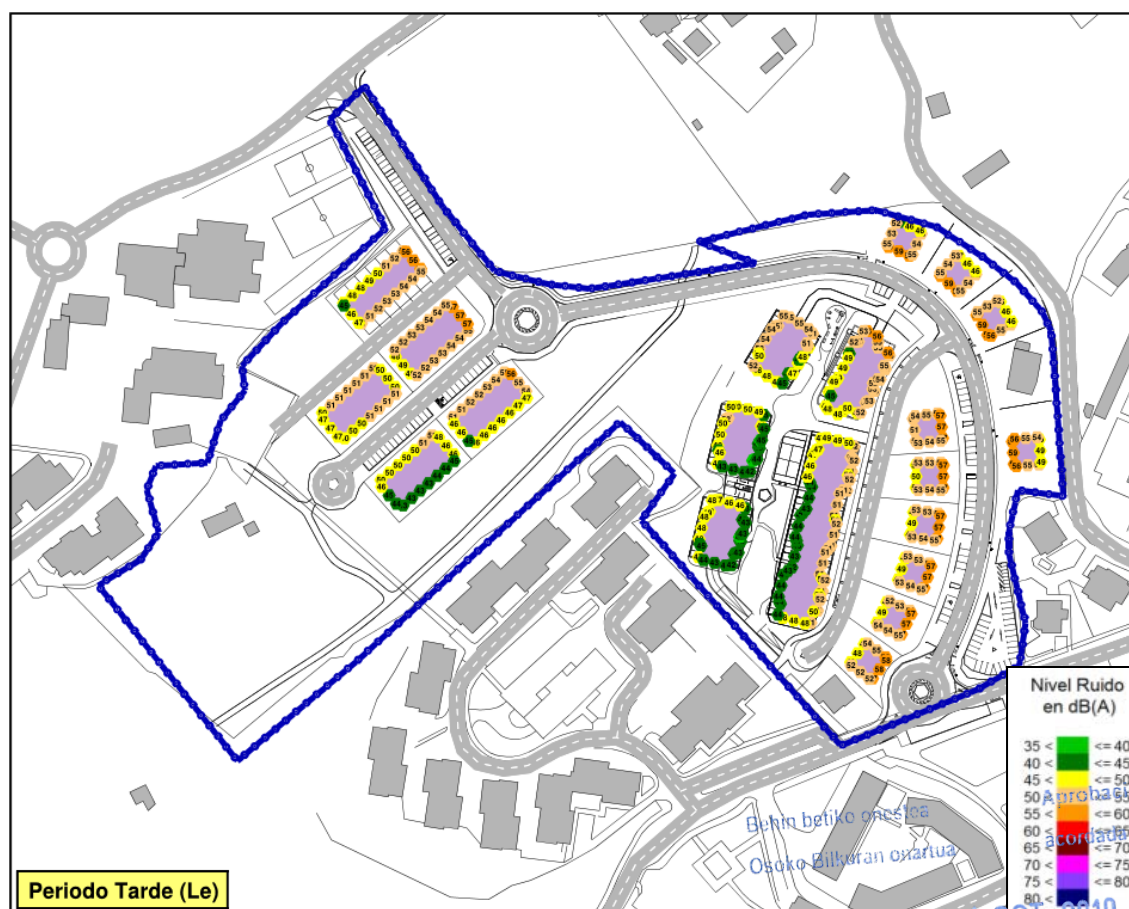
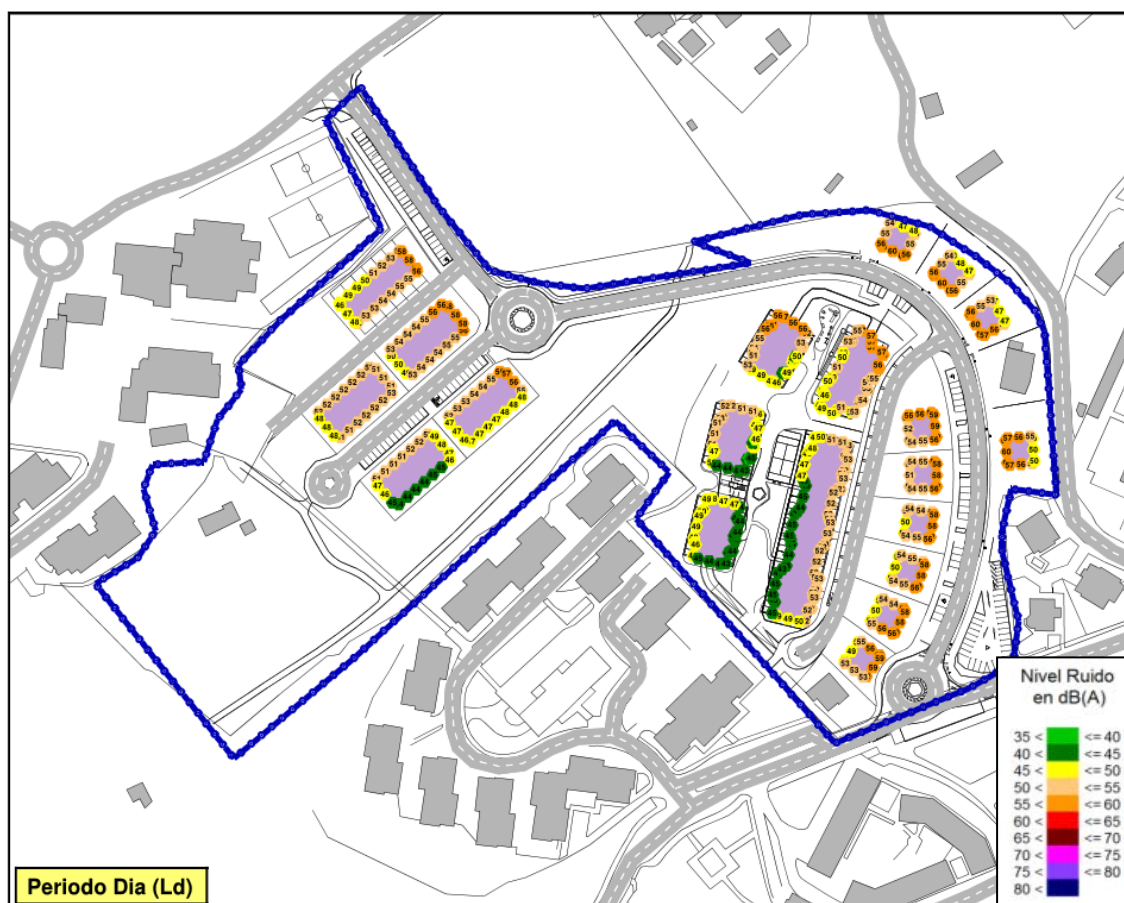
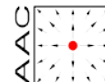
Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

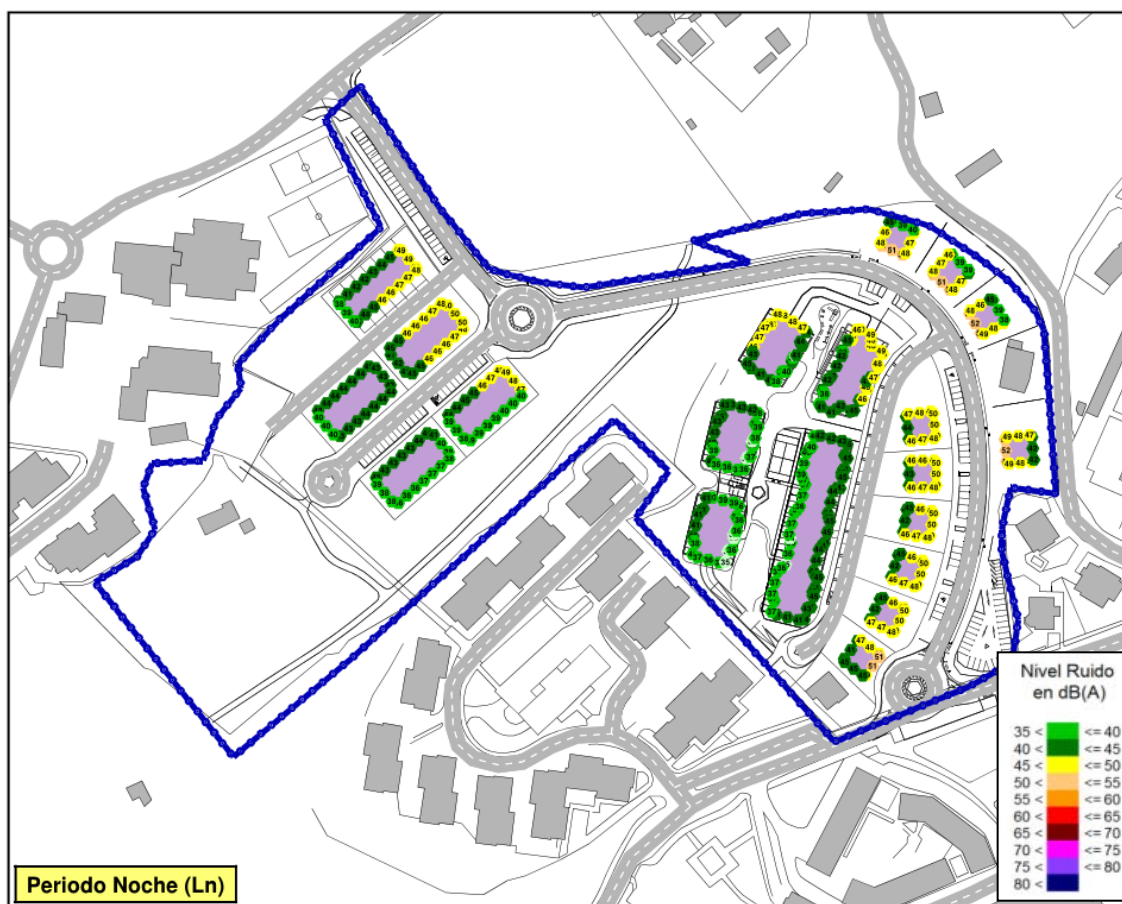
IDAZKARIA / EL SECRETARIO



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





Niveles de ruido en fachada. Escenario futuro Alternativa 1

En cuanto a estos mapas, se puede indicar lo siguiente:

- Durante el periodo día y tarde, se cumplen los OCA aplicables ( $L_{d/e}=60$  dB(A)) en todas las fachadas de los futuros edificios.
- Sin embargo, durante el periodo noche, se superan los OCA aplicable ( $L_n=50$  dB(A)) en 1-2 dB(A) en las fachadas de cinco edificios de baja densidad orientadas hacia el nuevo vial principal, cumpliéndose en el resto.

En la siguiente imagen se muestra cómo es la distribución en altura de los niveles de ruido en las fachadas de los edificios para el periodo nocturno.

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Niveles de ruido en fachada 3D. L<sub>n</sub>. Escenario futuro Alternativa 1

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



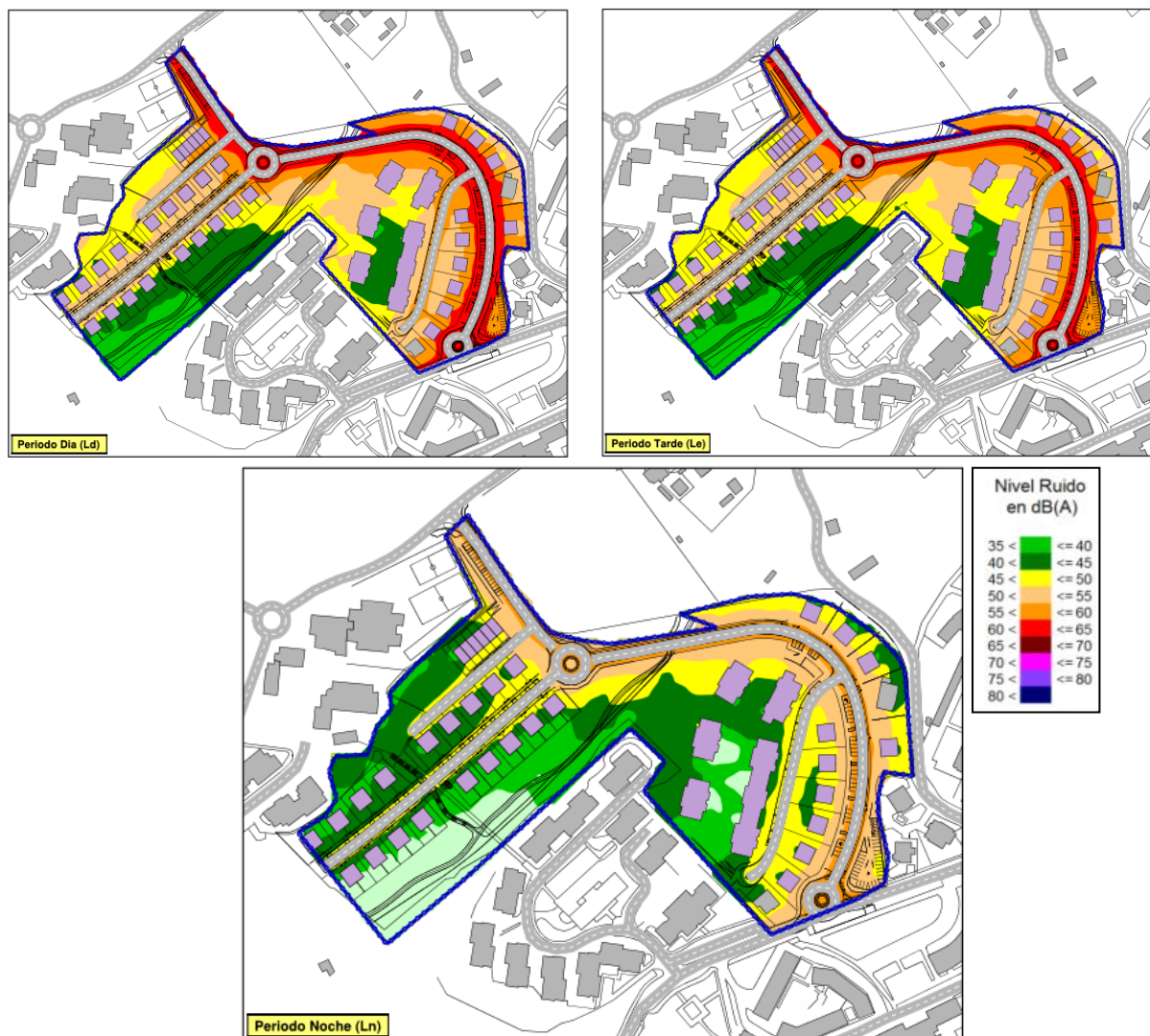
Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



- **Alternativa 2**

En las siguientes imágenes se muestra la afección acústica a 2 m. para los tres periodos de evaluación para la alternativa 2:



**Niveles de ruido a 2 m. Escenario futuro. Alternativa-2**

Como se aprecia en las imágenes, los mapas de ruido a 2 m de altura muestran que en los tres periodos del día se cumplen los OCA aplicables para un desarrollo residencial futuro ( $L_{d/e}=60$  dB(A) y  $L_n=50$  dB(A)) en todo el ámbito, con la excepción de una franja próxima al nuevo eje principal donde se sí se superan los OCA establecidos.

Respecto a la afección en fachada, a continuación se muestran los resultados que se obtienen para todas las plantas de las fachadas de los edificios previstos. Los mapas de ruido en 2D representan el nivel de ruido de la altura más desfavorable para cada uno de los periodos del día, y el mapa de ruido en 3D que representa el periodo más desfavorable (periodo noche):

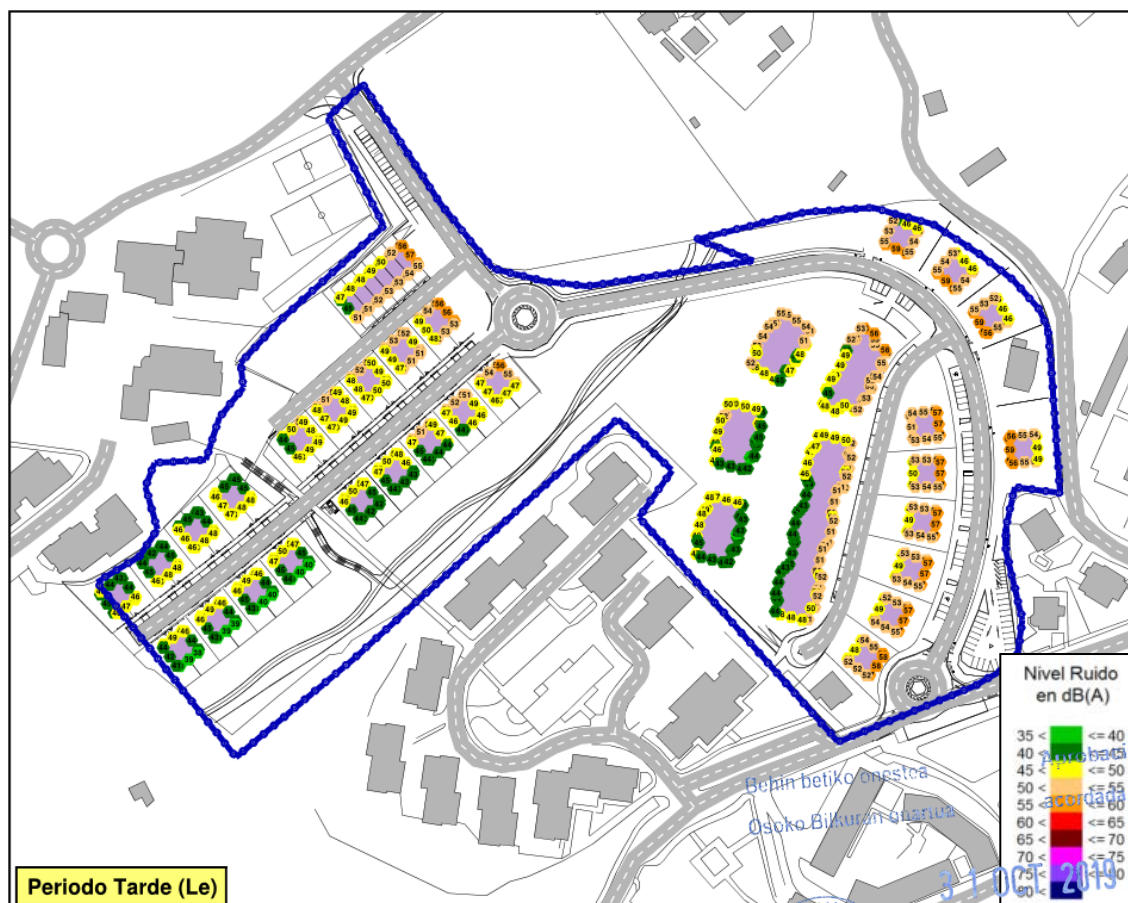
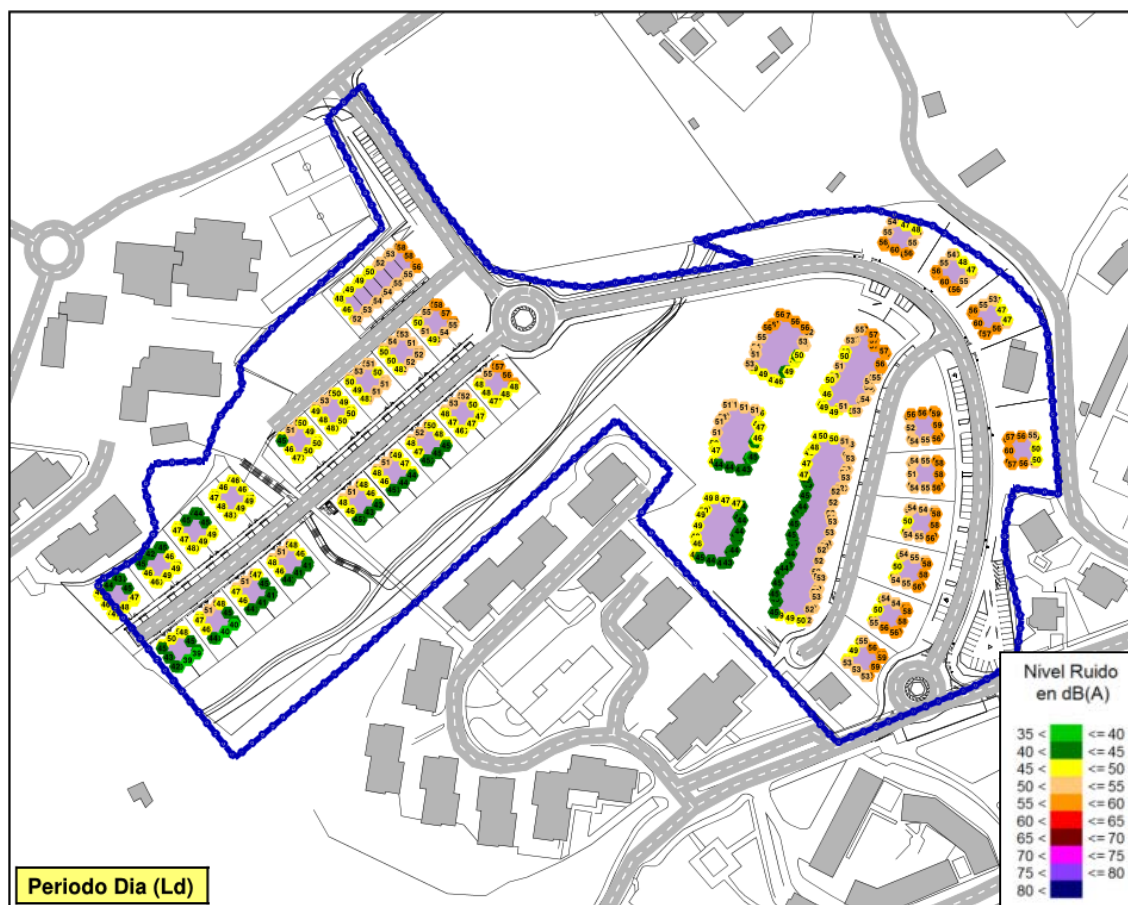
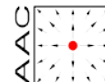
Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua  
periozio definitiba  
onartada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



Berlin betiko onestea  
Osoko Bilkutun gaurkoa

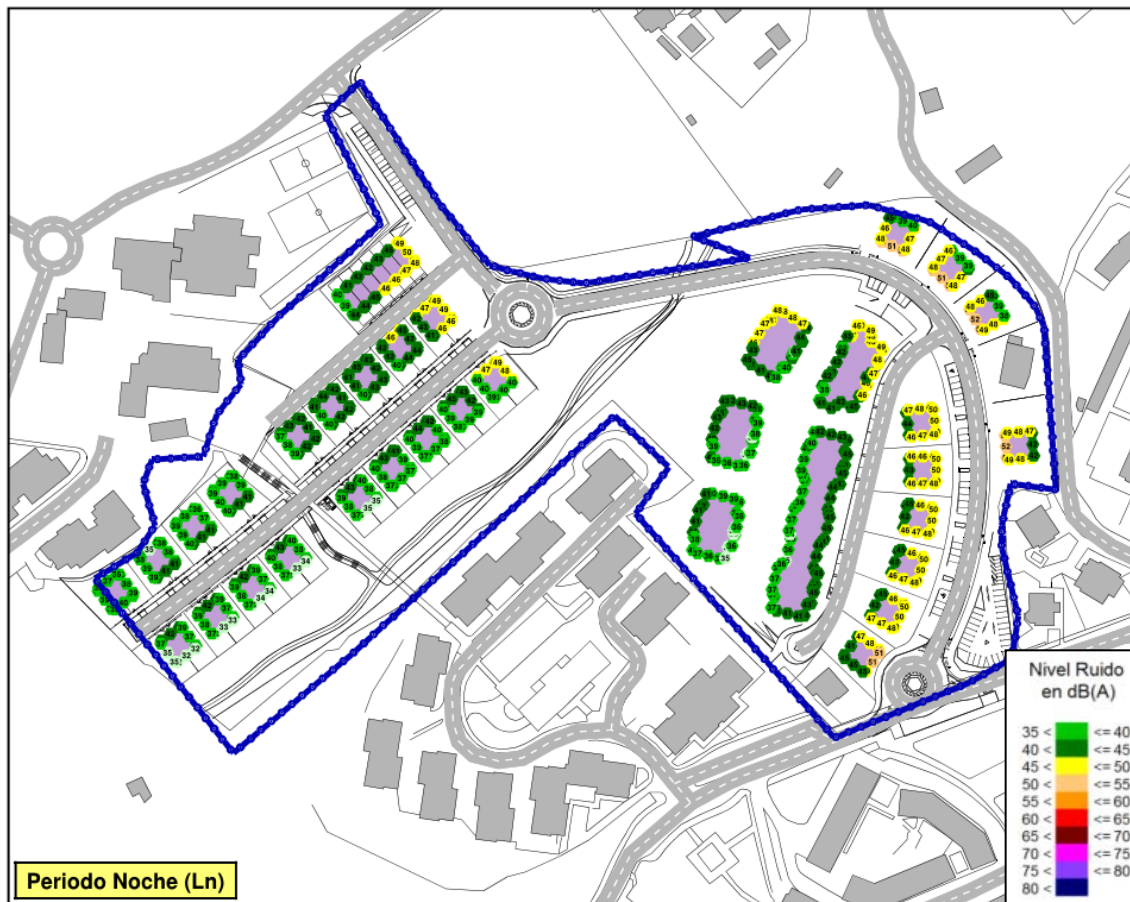
31/07/2019  
Aprobación definitiva  
Aprobada en Sesión Plenaria



Leioa,

IZAZKARIA / EL SECRETARIO





Niveles de ruido en fachada. Escenario futuro Alternativa 2

En cuanto a estos mapas, se puede indicar lo siguiente:

- Durante el periodo día y tarde, se cumplen los OCA aplicables ( $L_{d/e}=60$  dB(A)) en todas las fachadas de los futuros edificios.
- Sin embargo, de igual manera que en la anterior alternativa, durante el periodo noche, se incumplen los OCA aplicables ( $L_n=50$  dB(A)) en las fachadas orientadas al nuevo vial principal de cinco edificios de baja densidad en 1 y 2 dB(A).

En la siguiente imagen se muestra cómo es la distribución en altura de los niveles de ruido en las fachadas de los edificios para el periodo nocturno.

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



Niveles de ruido en fachada 3D. Ln. Escenario futuro Alternativa 2

## 6.2 Estudio de alternativas de ordenación

El Decreto indica que es necesario realizar un estudio de alternativas de ordenación, como contenido del estudio de impacto acústico que tendrá que llevar aparejado el futuro desarrollo.

En el apartado anterior 6.1.2 se ha expuesto un análisis de afección para cada una de las alternativas existentes, si bien a continuación se muestra una comparativa respecto a los niveles en fachadas de los resultados obtenidos para cada alternativa. Se muestra el periodo noche por ser el más desfavorable desde el punto de vista acústico:

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

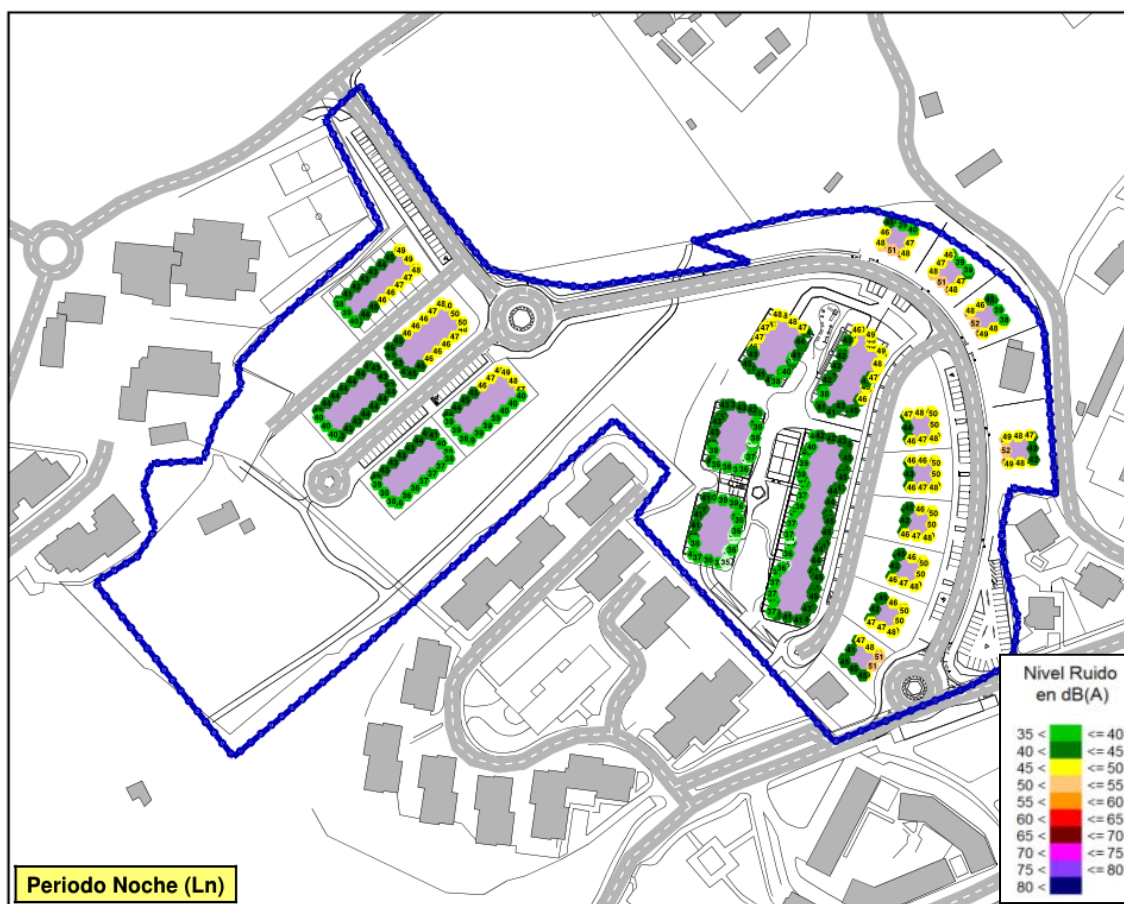
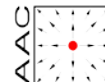
31 OCT 2019



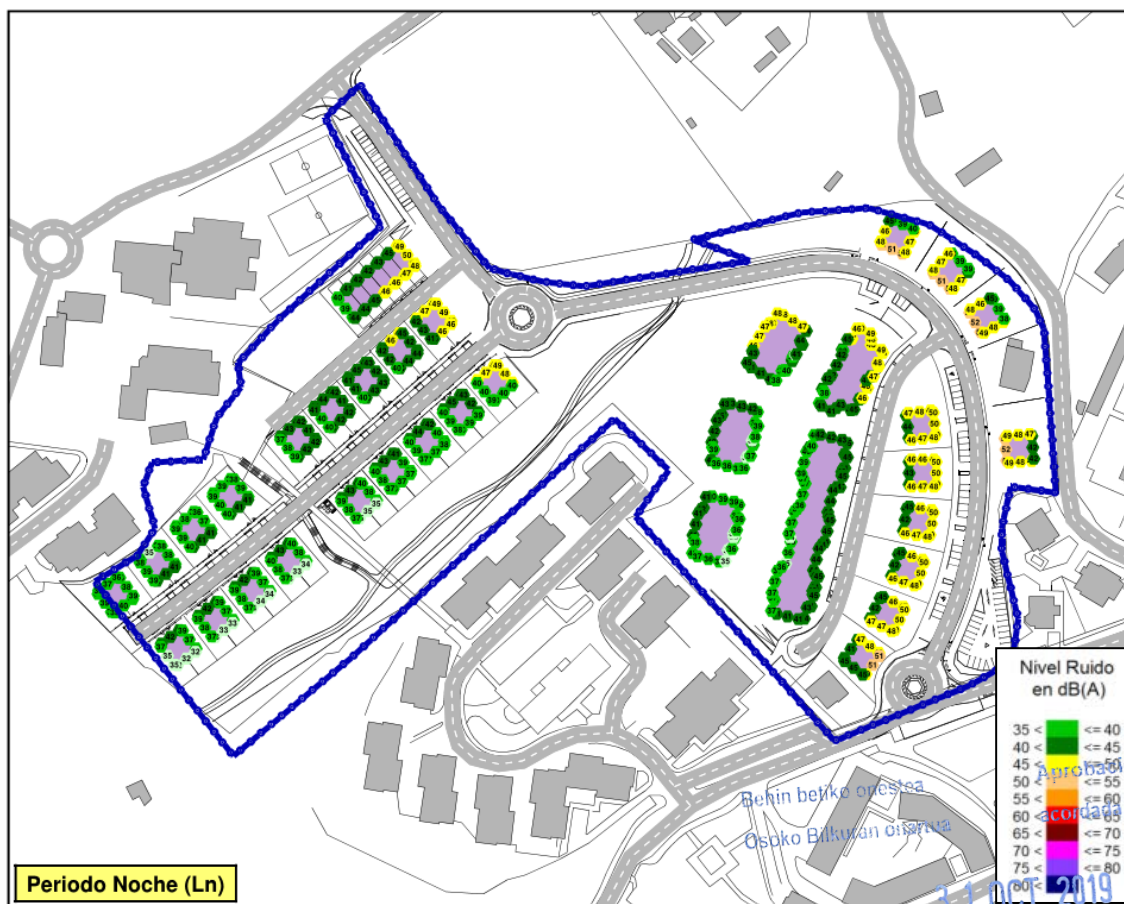
Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





Niveles de ruido en fachada. Escenario futuro Alternativa 1



Niveles de ruido en fachada. Escenario futuro Alternativa 2



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Como se aprecia, la afección en fachadas es muy similar en cada una de las alternativas, esto es debido a que la ordenación es similar, en concreto en la zona donde existe más afección, entorno al nuevo vial principal, la ubicación de los edificios es la misma.

Por tanto, cualquier de las dos alternativas es igual de válida.

### 6.3 Definición de medidas

Como se ha indicado en el apartado 6.1.2, se incumplirán los OCA para el espacio exterior en todas las fachadas de las edificaciones previstas para ambas alternativas, por lo que no es necesario estudiar medidas correctoras para disminuir los niveles de ruido.

#### Actuaciones en los en el espacio exterior

Como se ha visto en el punto anterior, para satisfacer lo indicado en la legislación sobre cumplimiento de OCA en el espacio exterior es necesario plantear medidas correctoras para reducir el ruido generado por los focos ambientales.

Para ello, existen varias soluciones que se describen a continuación.

- Actuaciones de reducción de velocidad

El nuevo eje viario principal que se creará en el ámbito de estudio será el foco de ruido predominante en la zona, y se ha considerado que tendrá una limitación de velocidad de 30 Km/h, con lo que no es posible reducir más la velocidad.

- Colocación de pantallas acústicas

La colocación de la pantalla acústica se considera que debería ser descartada ya que, se tendría que ubicar en un entorno urbano, lo que supone crear barreras físicas.

Es por ello, que para poder conceder la licencia de edificación, el ámbito debe encontrarse dentro de una Zona de Protección Acústica Especial (en adelante ZPAE), tal y como indica el artículo 43 del Decreto 213/2012. Esta ZPAE contendrá un plan zonal que reducirá los niveles de ruido de manera paulatina.

A continuación se define la ZPAE y su contenido mínimo

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

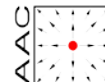
31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





## 7. Zona de Protección Acústica Especial

El Decreto 213/2012, en su artículo 45 del sobre la “Declaración de Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE)”, establece que:

*Las áreas acústicas en las que se **incumplan los objetivos de calidad acústica**, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme a las siguientes prescripciones:*

*a) Los **futuros desarrollos urbanísticos** sólo se podrán declarar Zona de Protección Acústica Especial, y siempre que en el marco del Estudio de Impacto Acústico del futuro desarrollo urbanístico se establezcan las medidas correctoras siguiendo las determinaciones del Capítulo II del presente Título, si se produce alguno de los siguientes casos:*

- que esté aprobada inicialmente la ordenación pormenorizada a la entrada en vigor del presente Decreto o*
- que se trate de supuestos de renovación de suelo urbano.*

*b) La declaración de ZPAE tendrá el contenido mínimo siguiente:*

- delimitación del área,*
- identificación de los focos emisores acústicos y su contribución acústica, y*
- plan zonal en los términos previstos en el artículo 46.*

Por lo tanto, para la declaración de zona de protección acústica especial es necesario:

1. Verificar el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables. Lo cual ha quedado demostrado en los apartados anteriores.
2. Y en caso de que se trate de un futuro desarrollo, que este cuente con la aprobación inicial de la ordenación pormenorizada o que se trate de una renovación del suelo urbano. Según las definiciones establecidas por la normativa autonómica (Ver Art. 3, apartado d), la zona de estudio al precisar de licencia urbanística, se considera como un futuro desarrollo:

*Art. 3 del Decreto 213/2012 apartado d) definición de futuro desarrollo.*

*d) Futuro desarrollo: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

El ámbito de estudio se encuentra en un suelo urbanizable, con ordenación aprobada antes del 1 de enero de 2013, más concretamente a continuación se indican los antecedentes del ámbito:

Behin betiko onestea  
ordenación pormenorizada

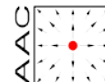
Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2013



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



- Aprobación del Plan parcial del sector 35-B Larrakoetxe, mediante acuerdo plenario N°5 en la sesión celebrada el 28 de julio de 2008 (BOB - 26/12/2008)
- Aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial, mediante acuerdo plenario n° 2 adoptado en la sesión celebrada el 27 de octubre de 2011 (BOB- 21/11/2011)
- Aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora mediante Decreto N°216-O.T. de 18 de marzo de 2009- (BOB - 06/04/2009)
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación por resolución n° 112 adoptado en la Junta de Gobierno Local el día 8 de mayo de 2012 (BOB de 16/05/2012)

Por lo tanto, en aplicación del Decreto 213/2012, el sector puede también ser declarado como ZPAE ya que a fecha de entrada en vigor del Decreto (1 de enero de 2013) tenía aprobada inicialmente la ordenación pormenorizada.

La ZPAE debe contener el siguiente contenido mínimo:

- Delimitación del área,
- Identificación de los focos emisores y su contribución acústica,
- Plan zonal

El segundo punto: Identificación de los focos emisores y su contribución acústica, se ha desarrollado en el apartado 6 del presente documento. Los otros dos puntos se desarrollan a continuación:

### 7.1 Delimitación del área

El ámbito objeto de declaración de zona de protección acústica especial se encuentra delimitado por los siguientes elementos del municipio de Leioa:

- Al norte el barrio de Peruri
- Al oeste el barrio de San Bartolomé
- Al sur el barrio de Artazagane
- Al este el barrio de Sarriena

Se presentan imágenes de la delimitación de la ZPAE:

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

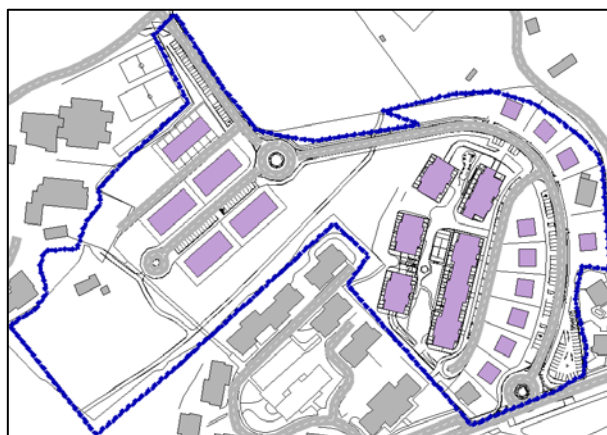
IDAZKARIA / EL SECRETARIO





Ortofoto del ámbito de estudio

Dentro del ámbito de la ZPAE se encuentran varias parcelas en las que, en la actualidad, se están construyendo edificios, y se prevé la construcción de otros, hasta llegar a la ordenación definitiva, consistente en la alternativa 1 mostrada en los apartados anteriores:



Ordenación prevista

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

## 7.2 Plan zonal

Según el Artículo 47 del Decreto 213/2012 sobre el "Objeto de los Planes Zonales":

1.- El objeto del Plan Zonal es el desarrollo de aquellas **medidas que resulten técnica y económicamente proporcionadas** para proteger, en primera instancia, el ambiente exterior de las áreas acústicas de tal forma que se velará por el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica considerando el sonido incidente en la totalidad de las fachadas con ventanas de las edificaciones sensibles a todas sus alturas, así como en el ambiente exterior a 2 metros de altura sobre el suelo en las zonas no edificadas.

2.- Sólo en el caso de no ser posible proteger el ambiente exterior, hasta el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables, se desarrollarán **medidas complementarias para, al menos, cumplir con los objetivos de calidad en el interior de las edificaciones.**

Para cumplir con estos objetivos se ha analizado el impacto acústico en la ZPAE para el **escenario futuro**, una vez esté consolidado el futuro desarrollo, para lo cual se han analizado los resultados obtenidos en los mapas de fachada y mapas de ruido a 2 m. de altura, tal y como establece el Decreto 213/2012, y que se presentan en el apartado 6.1 del presente documento.

De dicho apartado se concluye que, en el escenario futuro tanto a todas las alturas de las edificaciones como a 2 m. de altura sobre el terreno se prevé el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables en parte del ámbito objeto de ZPAE.

### 7.2.1 Medidas correctoras para reducir los niveles de ruido en el ambiente exterior

Como se analiza en el apartado 6.3 del presente documento, no se considera viable ninguna de las medidas correctoras planteadas para reducir los niveles de ruido en el ambiente exterior.

### 7.2.1 Medidas correctoras adicionales para reducir los niveles de ruido en el espacio interior

Al no lograr cumplir los objetivos de calidad acústica aplicables en el ámbito de estudio para el espacio exterior con medidas económicamente proporcionadas, es necesario incluir medidas preventivas adicionales para lograr cumplir los OCA aplicables al espacio interior, en cualquier momento.



31 OCT 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

a) Medidas preventivas adicionales

En este sector está prevista la construcción de nuevas edificaciones, que al estar dentro de una ZPAE y como se ha mostrado en este documento, se cumplen las condiciones necesarias para poder dar licencias de construcción en estas edificaciones a pesar de incumplir los OCA establecidos para el espacio exterior. Si bien, es necesario establecer medidas adicionales para satisfacer los valores establecidos en el espacio interior.

Por ello, como medida complementaria, se opta por la solución de aislamiento acústico a ruido aéreo, cumpliendo lo establecido en el código técnico de edificación, y **asegurando el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de la edificación**, establecidos en el Decreto 213/2012 (Anexo I, tabla B) que son los siguientes.

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales (1).

Uso del edificio (2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		$L_d$	$L_e$	$L_n$
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de focos emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).

(2) Uso del edificio entendido como utilización real del mismo, en el sentido, de que si no se utiliza en alguna de las franjas horarias referidas no se aplica el objetivo de calidad acústica asociado a la misma.

Nota: los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.

Anexo I, Tabla B, del Decreto 213/2012

En función de los niveles de ruido existentes en el exterior, el DB-HR del Código Técnico de la Edificación establece un aislamiento mínimo de fachada. Como en esta zona de Leioa el periodo más desfavorable desde el punto de vista acústico es la noche, cumpliendo los valores indicados en el CTE-DB-HR se cumplirán los objetivos de calidad acústica establecidos para el espacio interior, que para cada una de las fachadas serían:

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

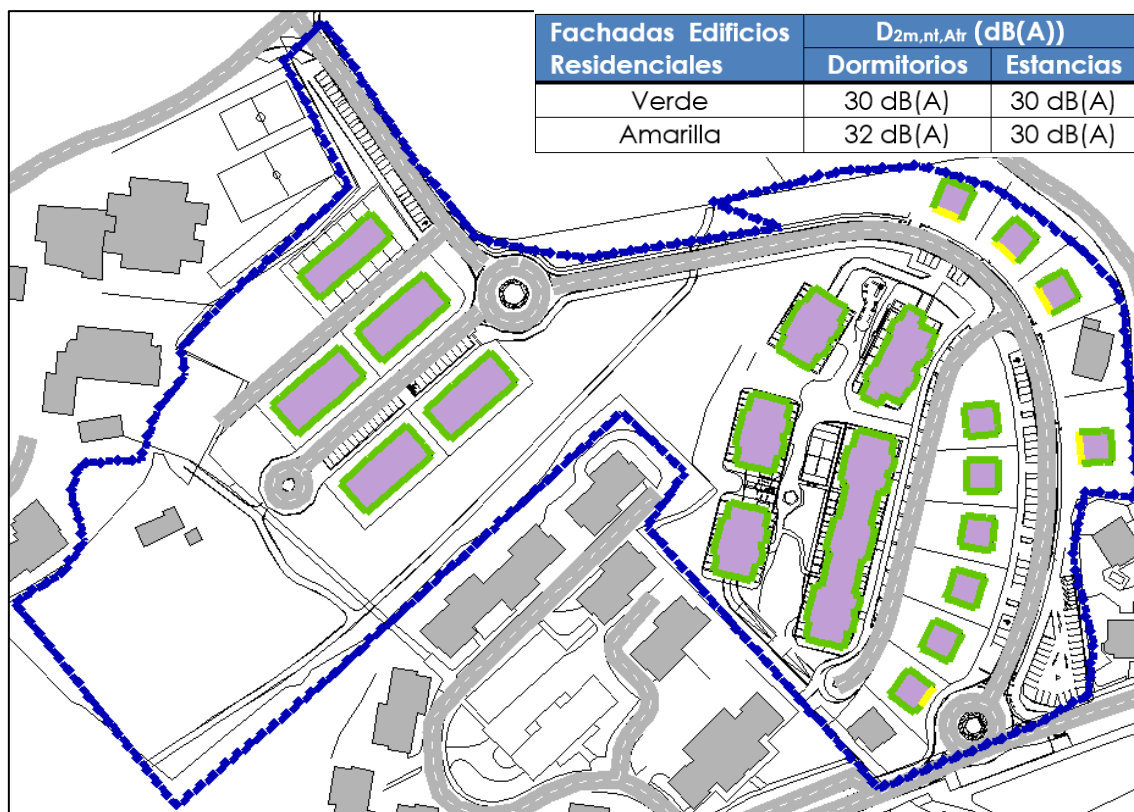
31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





Niveles interiores Alternativa 1

Estos serían los aislamientos mínimos para lograr cumplir los OCA en el interior, sin embargo, se **recomienda** que se aumente el aislamiento de **todos los dormitorios a 32 dB(A)**.

Estas consideraciones se tendrán en cuenta a la hora de diseñar el aislamiento para cada estancia o fachada y quedará debidamente justificado en el Proyecto de ejecución de los edificios, conteniendo su partida económica correspondiente en el presupuesto.

Los valores de aislamiento indicados anteriormente, corresponden a la exigencia que se debe garantizar en fase de proyecto, en la justificación del DB – HR. Sin embargo, dicho documento, en su apartado 5.3 Control de obra terminada, en su punto 3, se establece lo siguiente:

*“Para el cumplimiento de las exigencias de este DB se admiten tolerancias entre los valores obtenidos por mediciones in situ y los valores límite establecidos en el apartado 2.1 de este DB, de 3 dB(A) para aislamiento a ruido aéreo, de 3 dB para aislamiento a ruido de impacto y de 0,1 s para tiempo de reverberación”*

#### b) Justificación de cumplimiento del aislamiento

Una vez se ejecuten los edificios y de manera previa a la concesión de la licencia de habitabilidad, se justificará el cumplimiento del aislamiento de fachada a ruido aéreo indicado en este plan zonal.

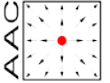
Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran Oinarria

Aprobación definitiva  
Aprobada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019

Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



Para ello, se realizarán los ensayos de aislamiento a ruido aéreo de fachadas, según se especifique en la normativa o instrucción técnica publicadas por la administración competente que esté en vigor en el momento de realización de las mismas.

Para ello se contratará a una empresa con acreditación ENAC para la realización de estas medidas, que realice las mediciones aplicando la norma UNE-EN-ISO 140-5, asumiendo el constructor los costes adicionales de las mismas.

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

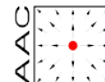
Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



## ANEXO I. PLANOS

Mapa Nº	Objeto	Nº hojas
1	MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO ACTUAL	1
2	MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO FUTURO – ALTERNATIVA 1	1
3	MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO FUTURO – ALTERNATIVA 1	1
4	MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO FUTURO – ALTERNATIVA 2	1
5	MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO FUTURO – ALTERNATIVA 2	1

Behin betiko onestea  
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva  
acordada en Sesión Plenaria

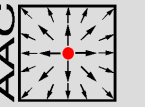
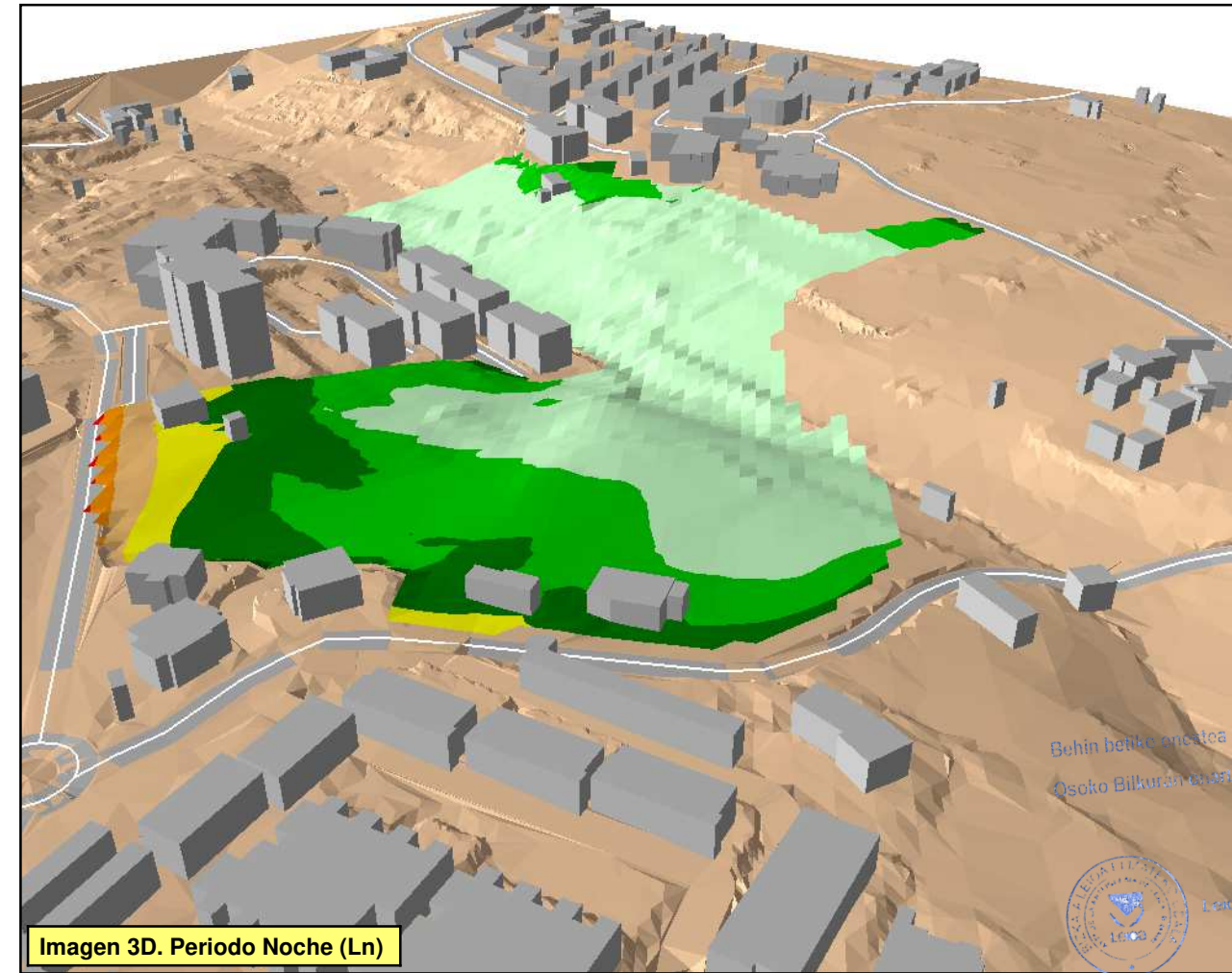
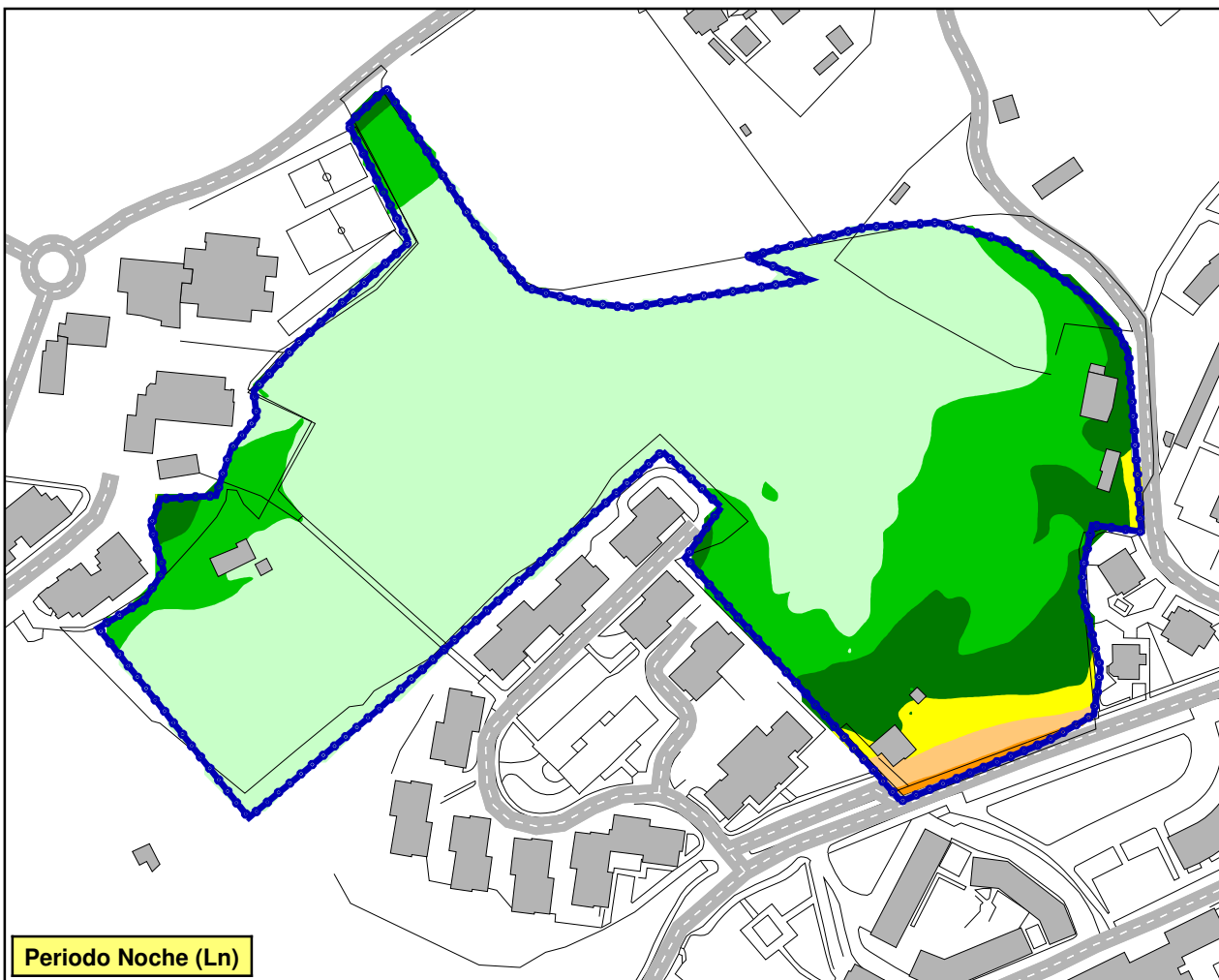
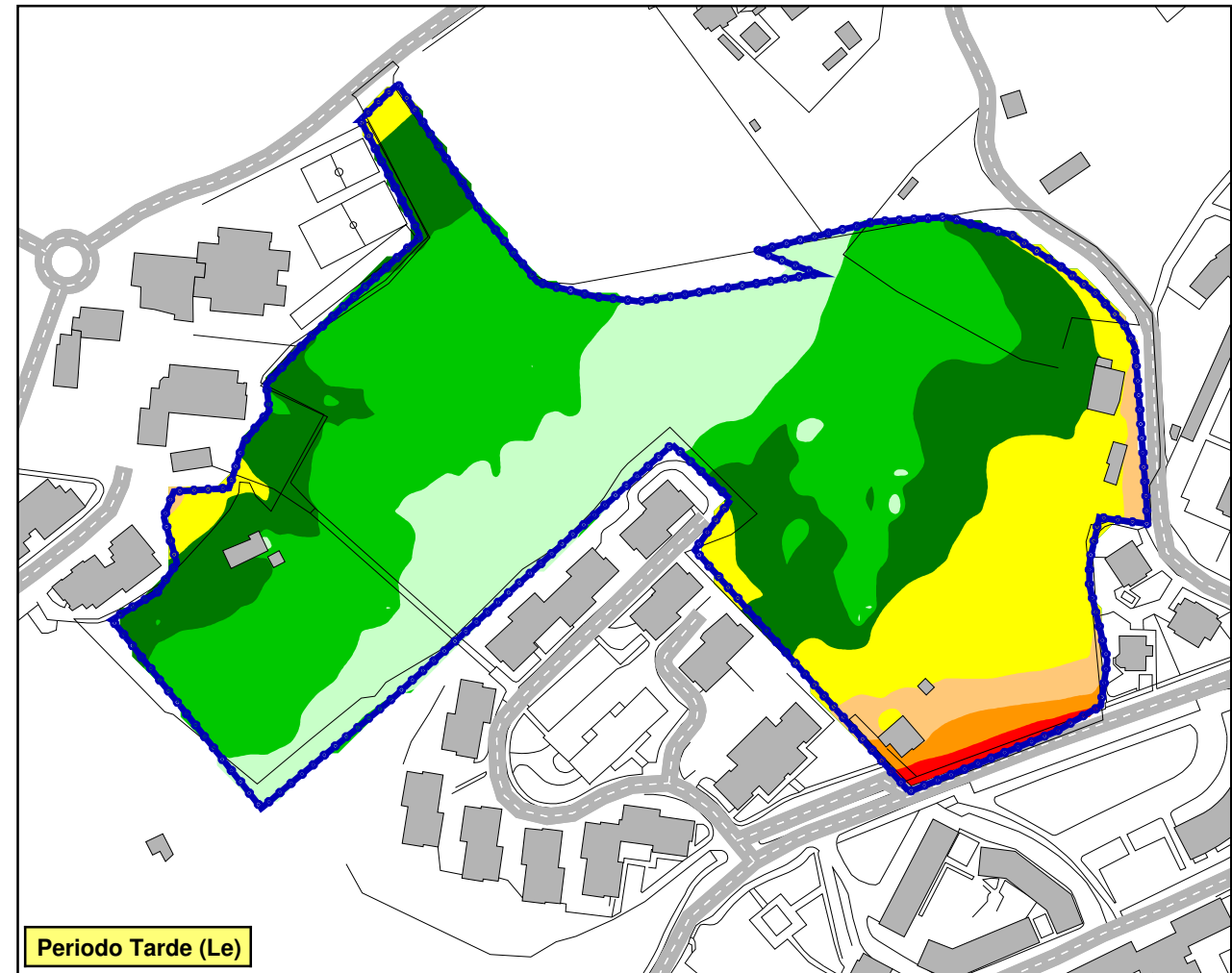
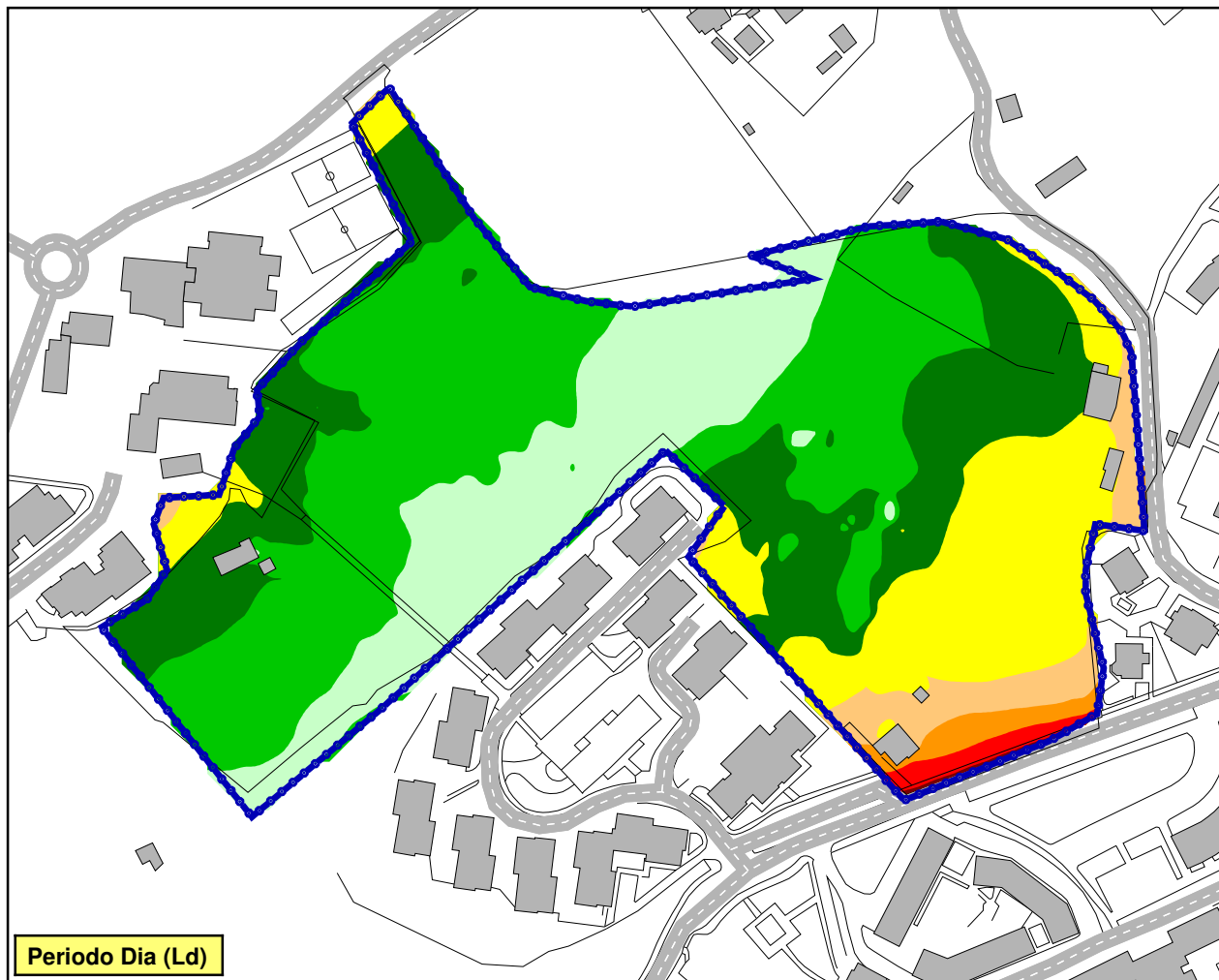
31 OCT 2019



Leioa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO





AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

CENTRAL  
Parque Tecnológico de Alava  
01510 Miñano (ALAVA)  
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261  
e-mail: aac@aacustica.com

**JUNTA CONCERTACIÓN  
UNIDAD EJECUCIÓN  
LARRAKOETXE LEIOA**

**ESTUDIO DEL IMPACTO  
ACÚSTICO PARA EL SECTOR  
LARRAKOETXE EN LEIOA**

Exp.: 18012  
Doc. nº: AAC180122

MAPA Nº: M-1

**OBJETO**

**MAPA DE RUIDO  
ESCENARIO ACTUAL  
(Altura sobre el terreno 2 m)**

Periodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

#### Legenda

- EDIFICIO ACTUAL
- EMISIÓN VIARIA
- BORDE
- ÁMBITO ESTUDIO

Nivel de Ruido  
dB(A)

- <= 35
- 35 < <= 40
- 40 < <= 45
- 45 < <= 50
- 50 < <= 55
- 55 < <= 60
- 60 < <= 65
- 65 < <= 70
- 70 < <= 75
- 75 < <= 80
- > 80

Asesoría definitiva  
Aprobada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019

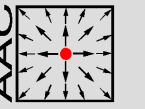
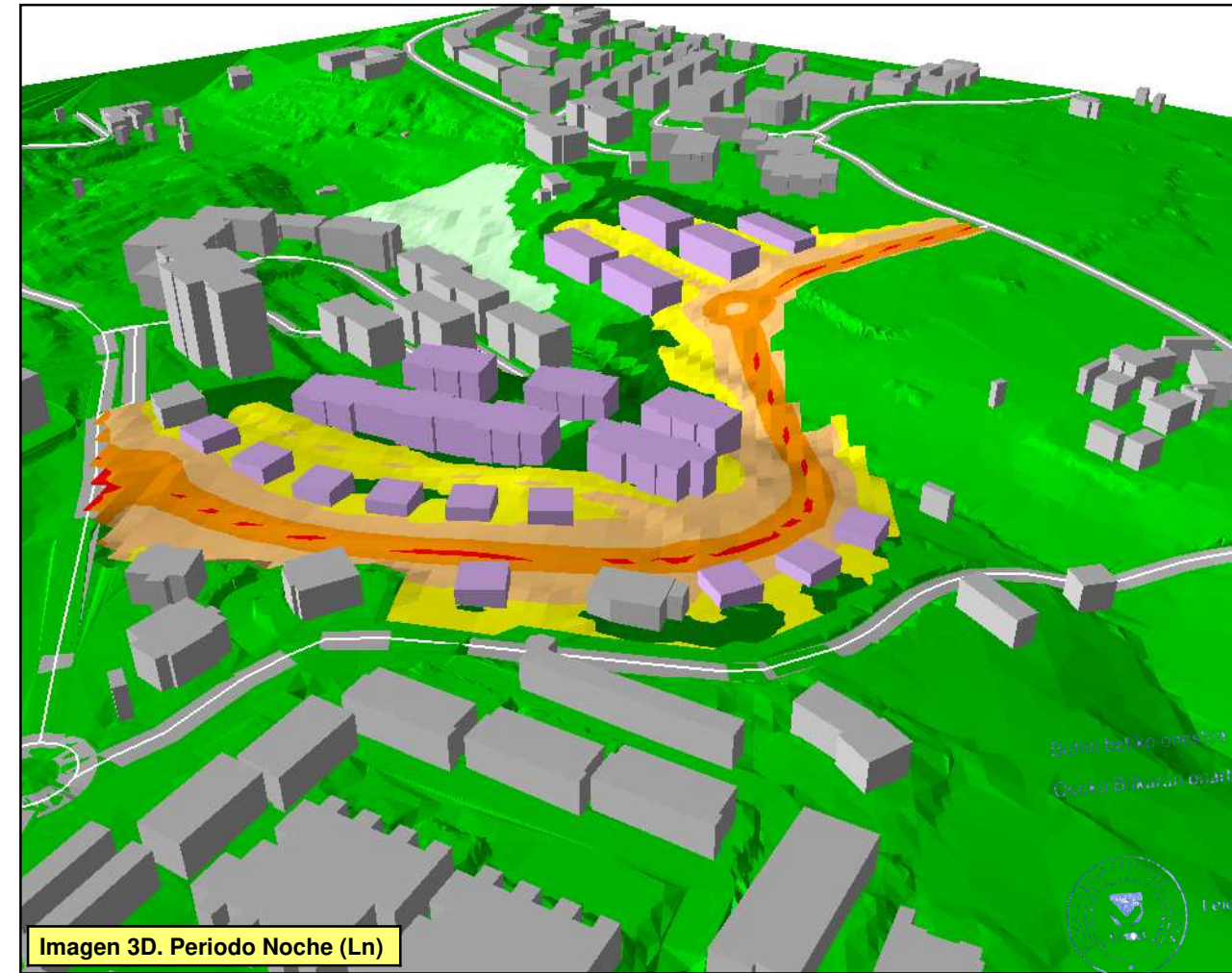
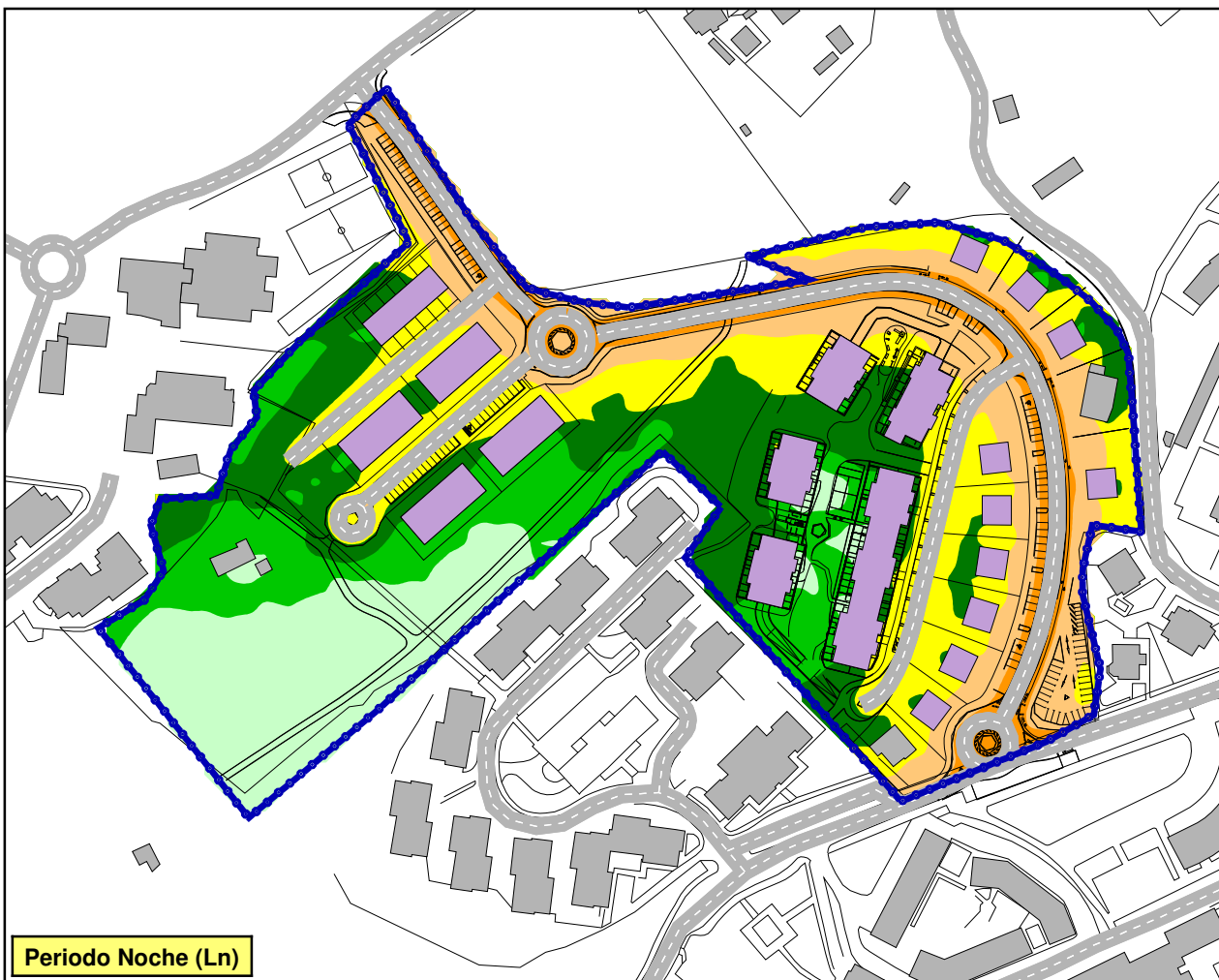
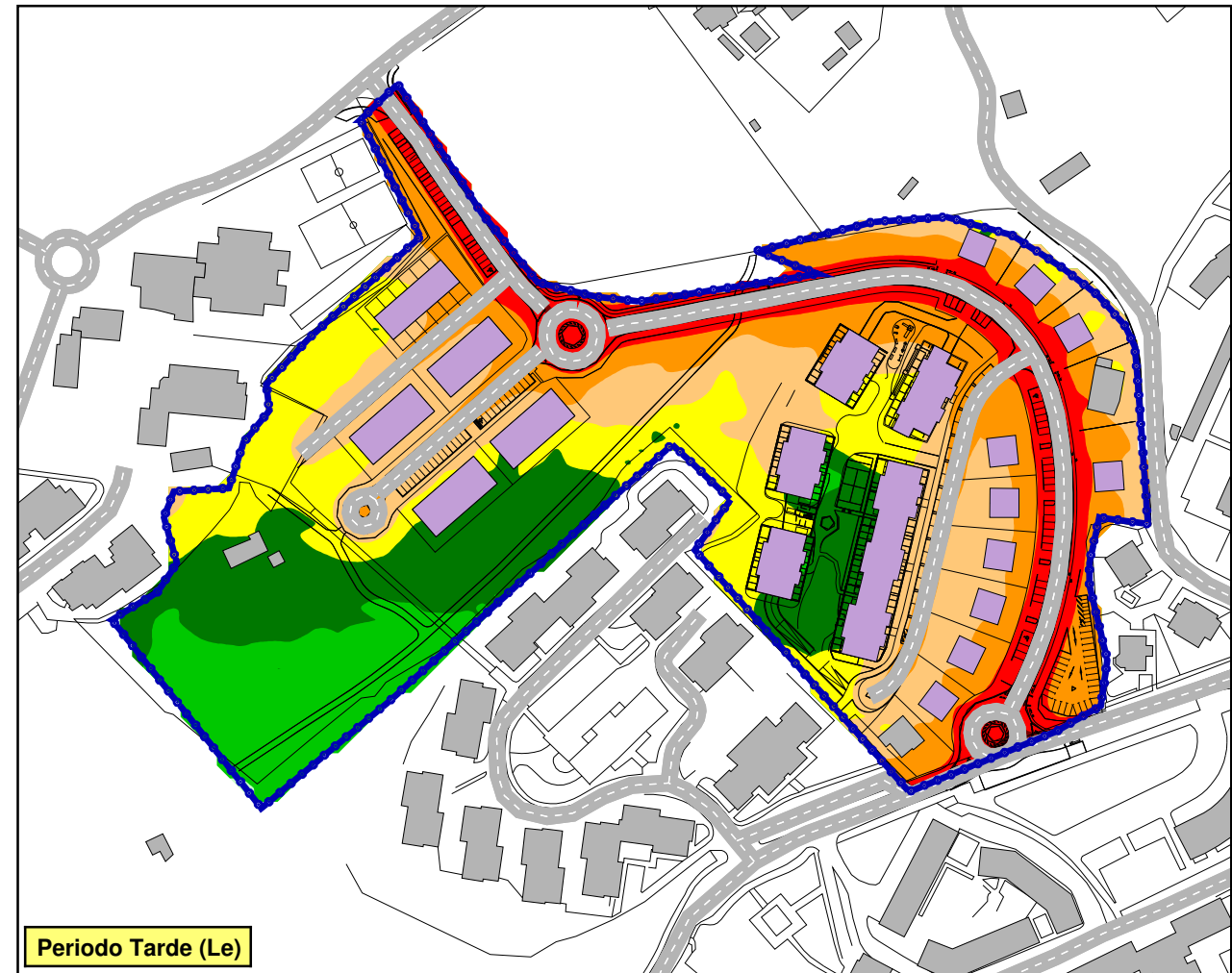
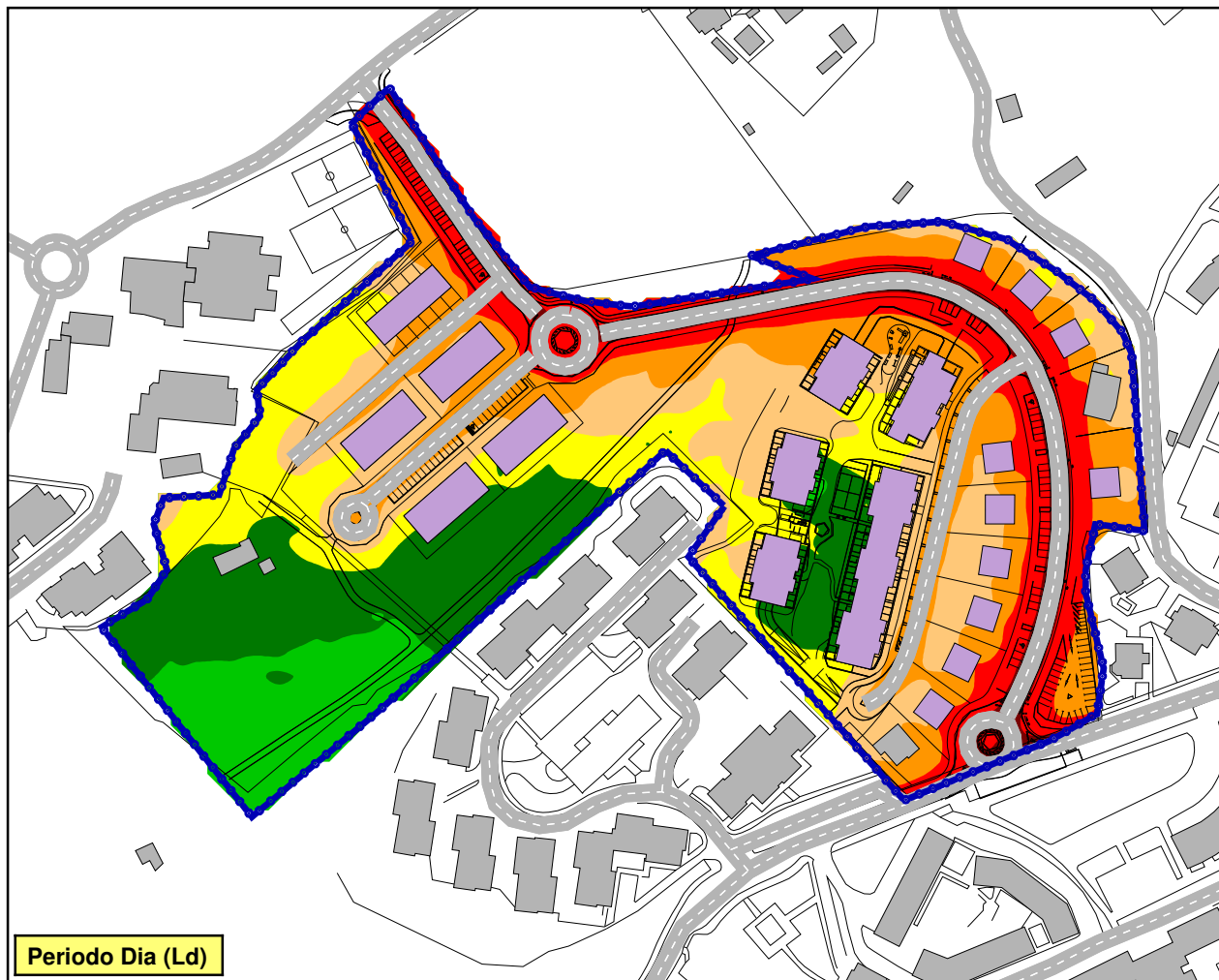


IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Escala 1:3000

0 15 30 60 90 m





AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

CENTRAL  
Parque Tecnológico de Alava  
01510 Miñano (ALAVA)  
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261  
e-mail: aac@aacacustica.com

**JUNTA CONCERTACIÓN  
UNIDAD EJECUCIÓN  
LARRAKOETXE LEIOA**

**ESTUDIO DEL IMPACTO  
ACÚSTICO PARA EL SECTOR  
LARRAKOETXE EN LEIOA**

Exp.: 18012  
Doc. nº: AAC180122

MAPA Nº: M-2

**OBJETO**

**MAPA DE RUIDO  
ESCENARIO FUTURO  
ALTERNATIVA-1  
(Altura sobre el terreno 2 m)**

Periodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

#### Legenda

- EDIFICIO ACTUAL
- EDIFICIO ESTUDIO
- EMISIÓN VIARIA
- BORDE
- ÁMBITO ESTUDIO

Nivel de Ruido  
dB(A)

<= 35
35 < <= 40
40 < <= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 < <= 80
80 <

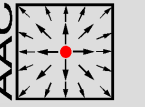
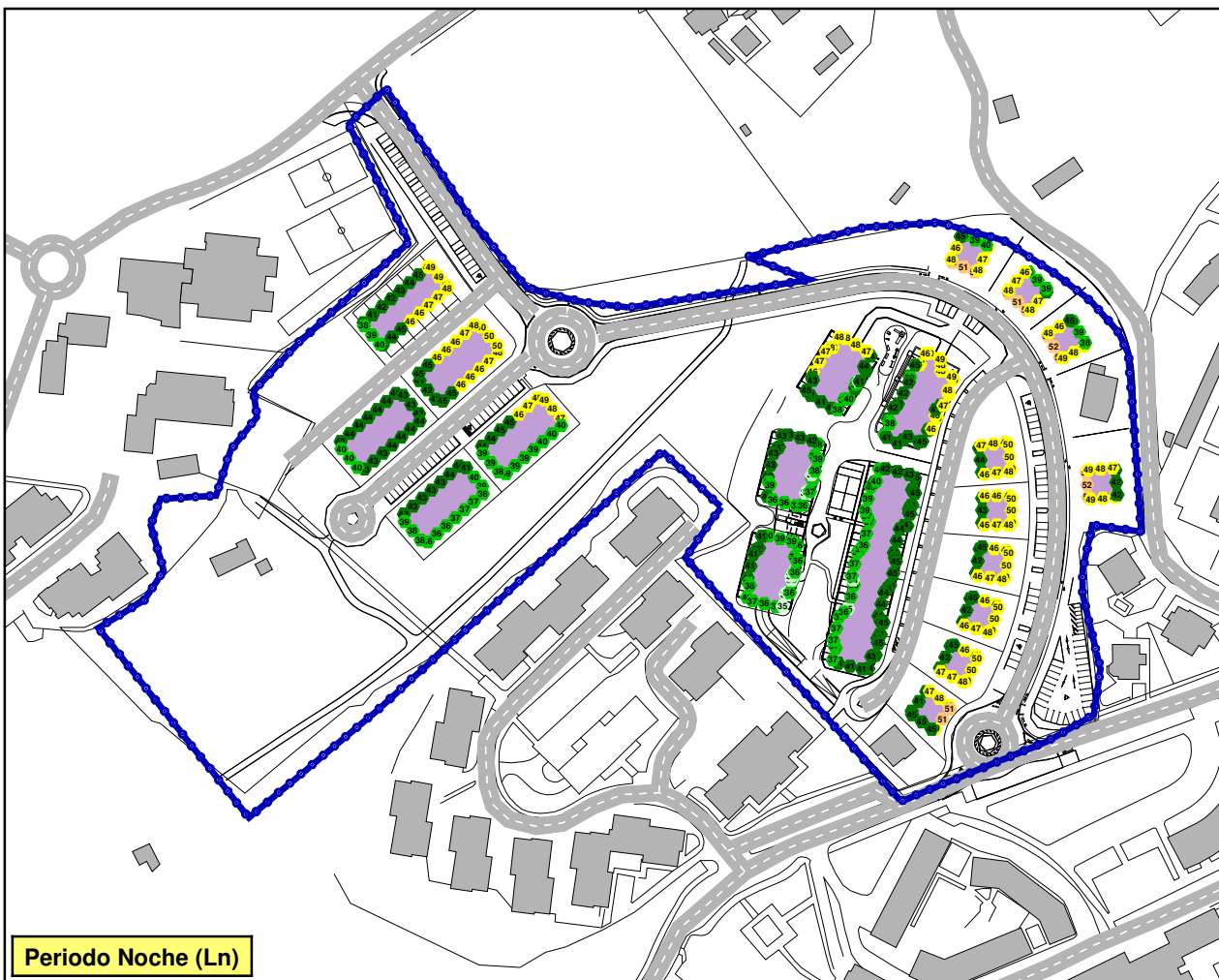
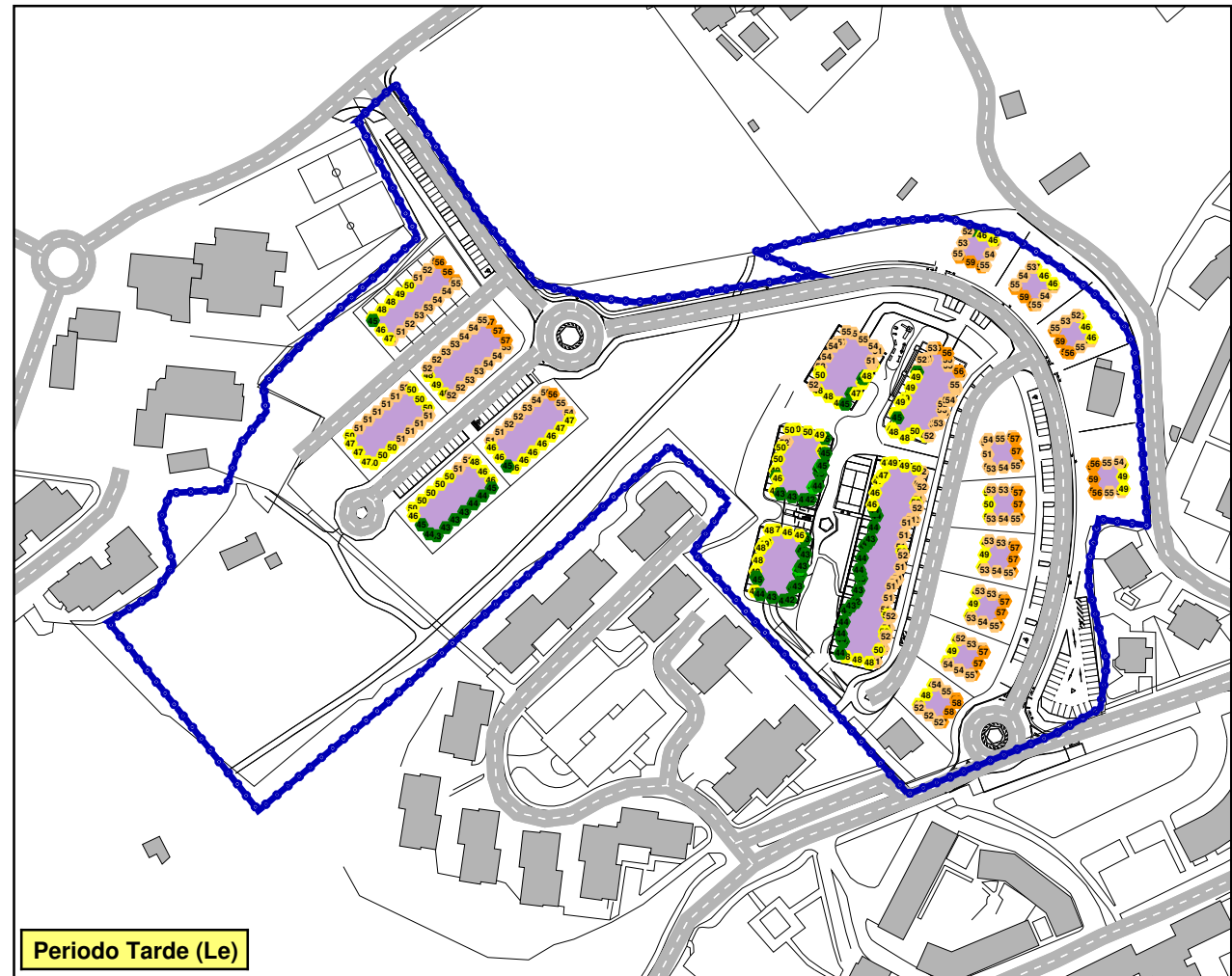
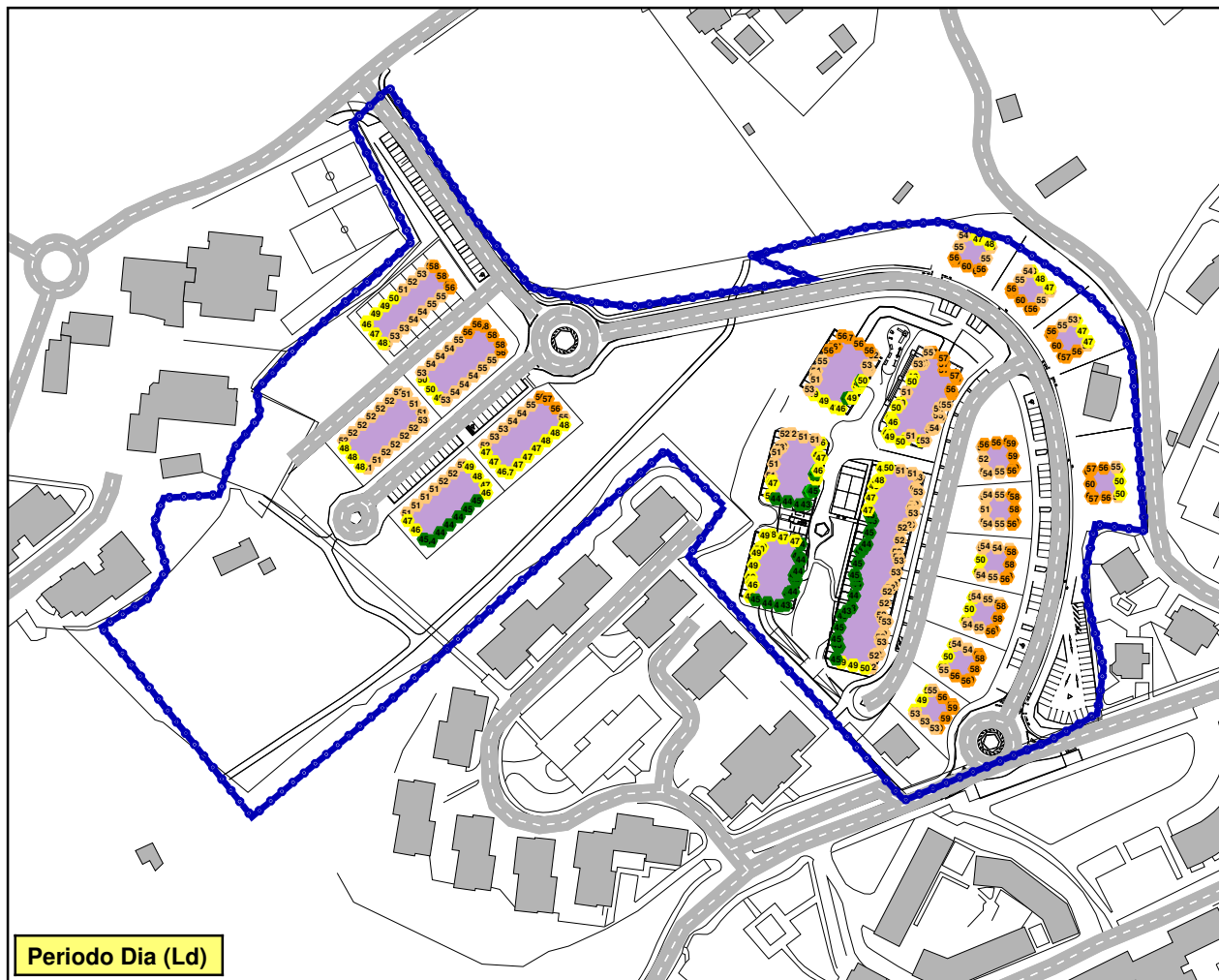
Asesoría definitiva  
aprobada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019  
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Escala 1:3000

0 15 30 60 90 m





AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

CENTRAL  
Parque Tecnológico de Alava  
01510 Miñano (ALAVA)  
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261  
e-mail: aac@aacacustica.com

**JUNTA CONCERTACIÓN  
UNIDAD EJECUCIÓN  
LARRAKOETXE LEIOA**

**ESTUDIO DEL IMPACTO  
ACÚSTICO PARA EL SECTOR  
LARRAKOETXE EN LEIOA**

Exp.: 18012  
Doc. nº: AAC180122

MAPA Nº: M-3

**OBJETO**

**MAPA DE FACHADAS  
ESCENARIO FUTURO  
ALTERNATIVA-1**

Periodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

### Legenda

- EDIFICIO ACTUAL
- EDIFICIO ESTUDIO
- EMISIÓN VIARIA
- BORDE
- ÁMBITO ESTUDIO

Nivel de Ruido  
dB(A)

- <= 35
- 35 < <= 40
- 40 < <= 45
- 45 < <= 50
- 50 < <= 55
- 55 < <= 60
- 60 < <= 65
- 65 < <= 70
- 70 < <= 75
- 75 < <= 80
- > 80

Asociación vecinal  
Leioa  
Osoko Bilkuran onartua  
Bilgiz belkiko onartua

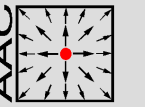
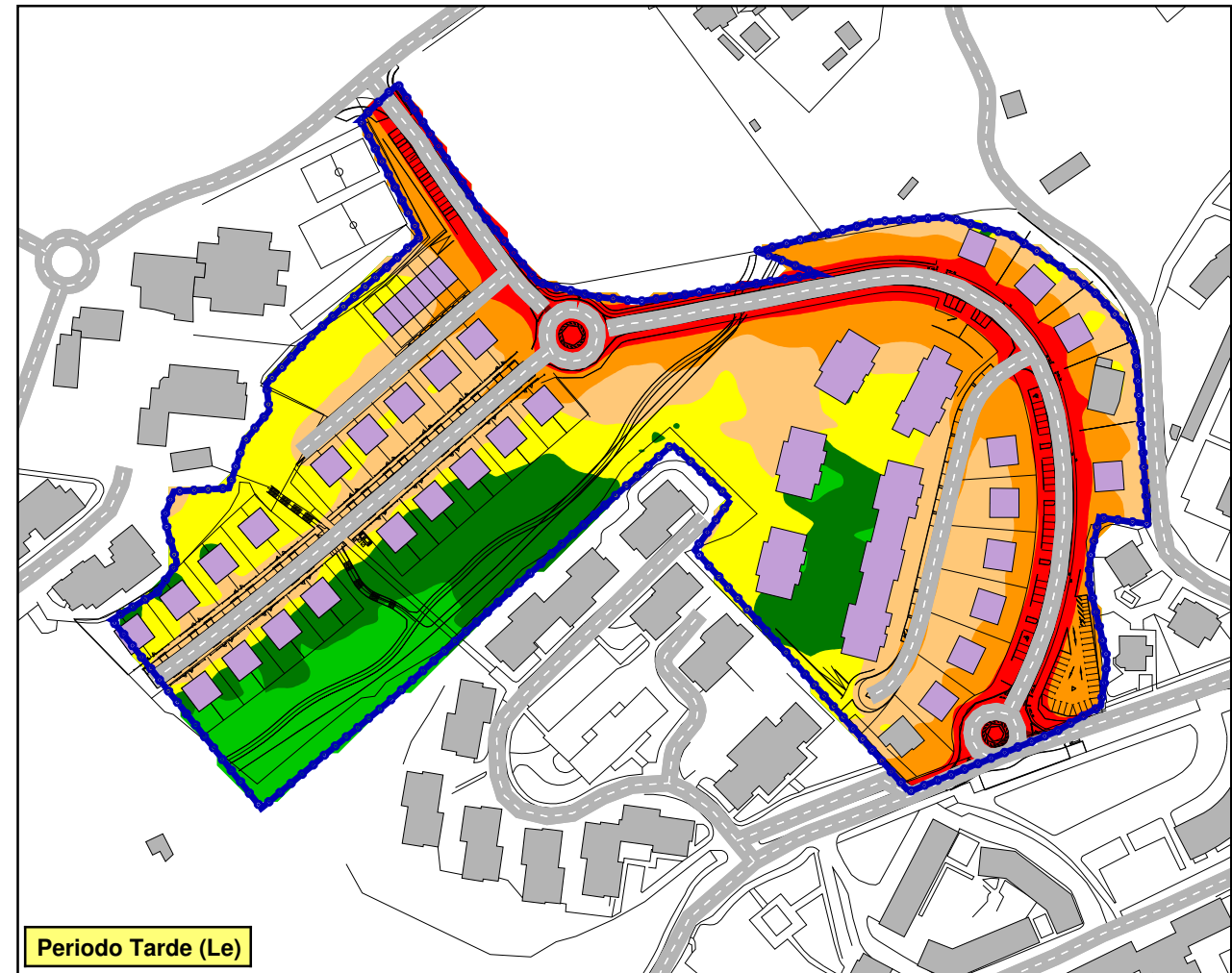
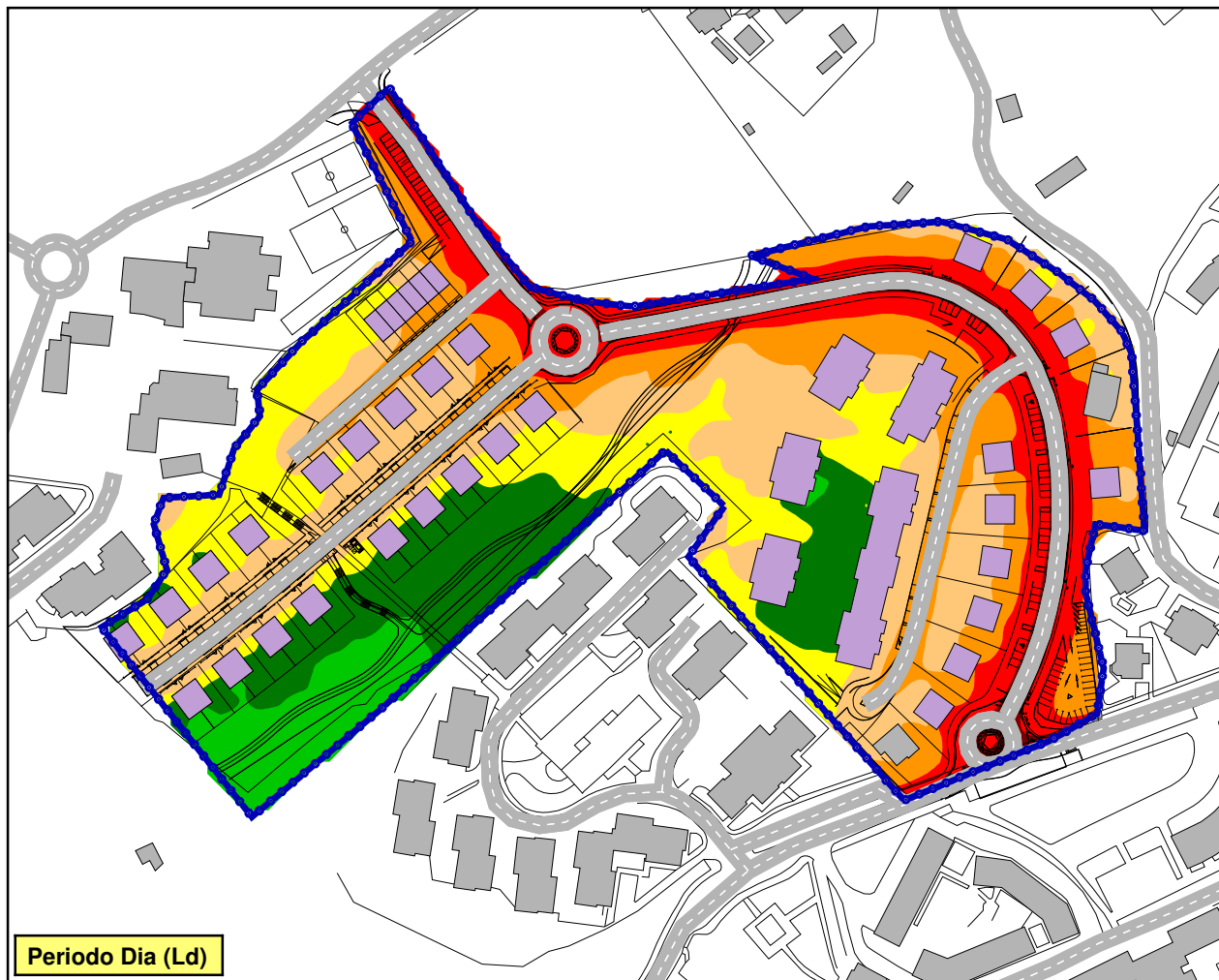
31 OCT 2019

IDADZKARIA / EL SECRETARIO

Escala 1:3000

0 15 30 60 90 m





AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

CENTRAL  
Parque Tecnológico de Alava  
01510 Miñano (ALAVA)  
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261  
e-mail: aac@aacacustica.com

**JUNTA CONCERTACIÓN  
UNIDAD EJECUCIÓN  
LARRAKOETXE LEIOA**

**ESTUDIO DEL IMPACTO  
ACÚSTICO PARA EL SECTOR  
LARRAKOETXE EN LEIOA**

Exp.: 18012  
Doc. nº: AAC180122

MAPA Nº: M-4

**OBJETO**

**MAPA DE RUIDO  
ESCENARIO FUTURO  
ALTERNATIVA-2  
(Altura sobre el terreno 2 m)**

Periodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

#### Legenda

- EDIFICIO ACTUAL
- EDIFICIO ESTUDIO
- EMISIÓN VIARIA
- BORDE
- ÁMBITO ESTUDIO

Nivel de Ruido  
dB(A)

- <= 35
- 35 < <= 40
- 40 < <= 45
- 45 < <= 50
- 50 < <= 55
- 55 < <= 60
- 60 < <= 65
- 65 < <= 70
- 70 < <= 75
- 75 < <= 80
- > 80

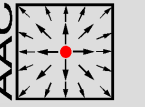
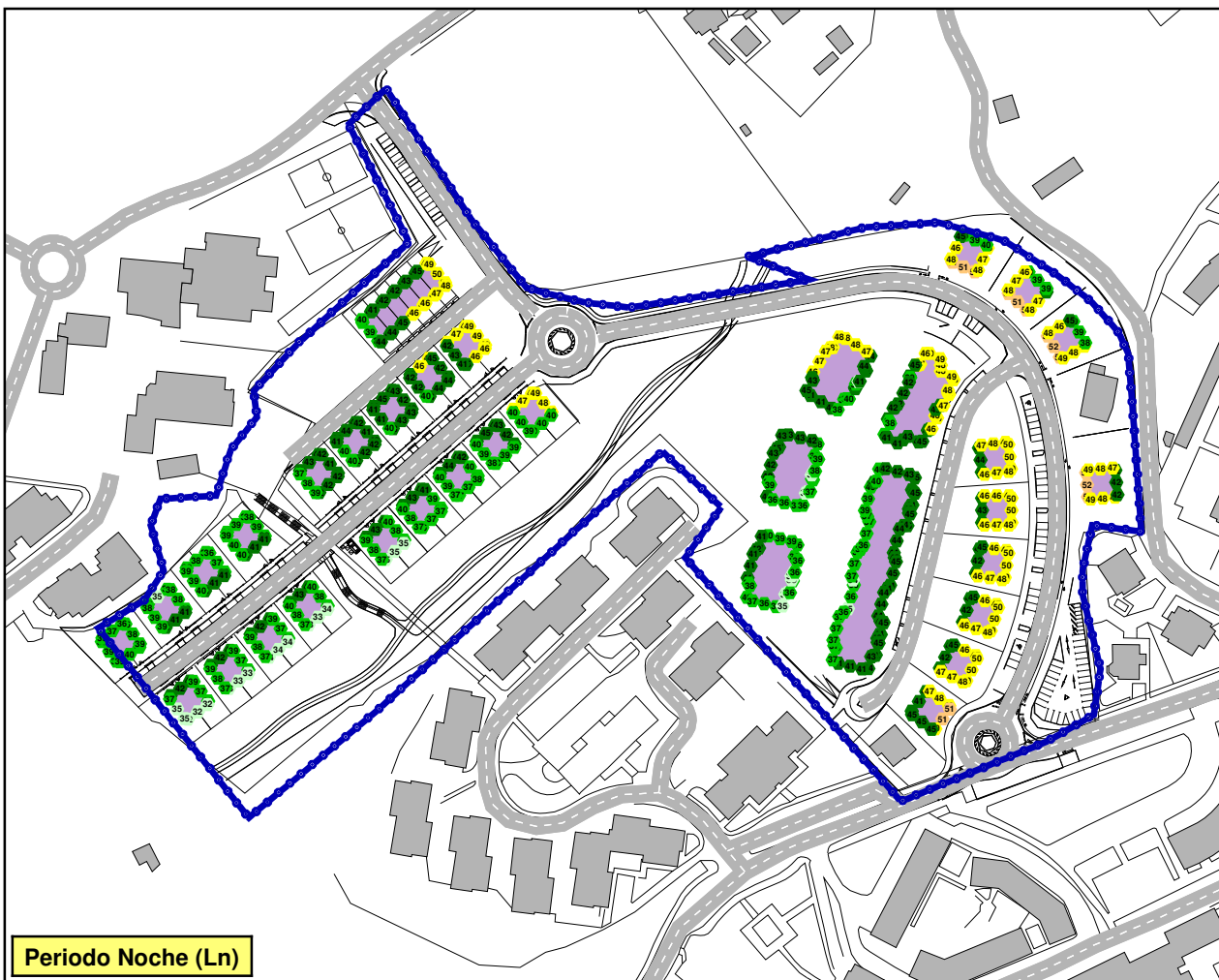
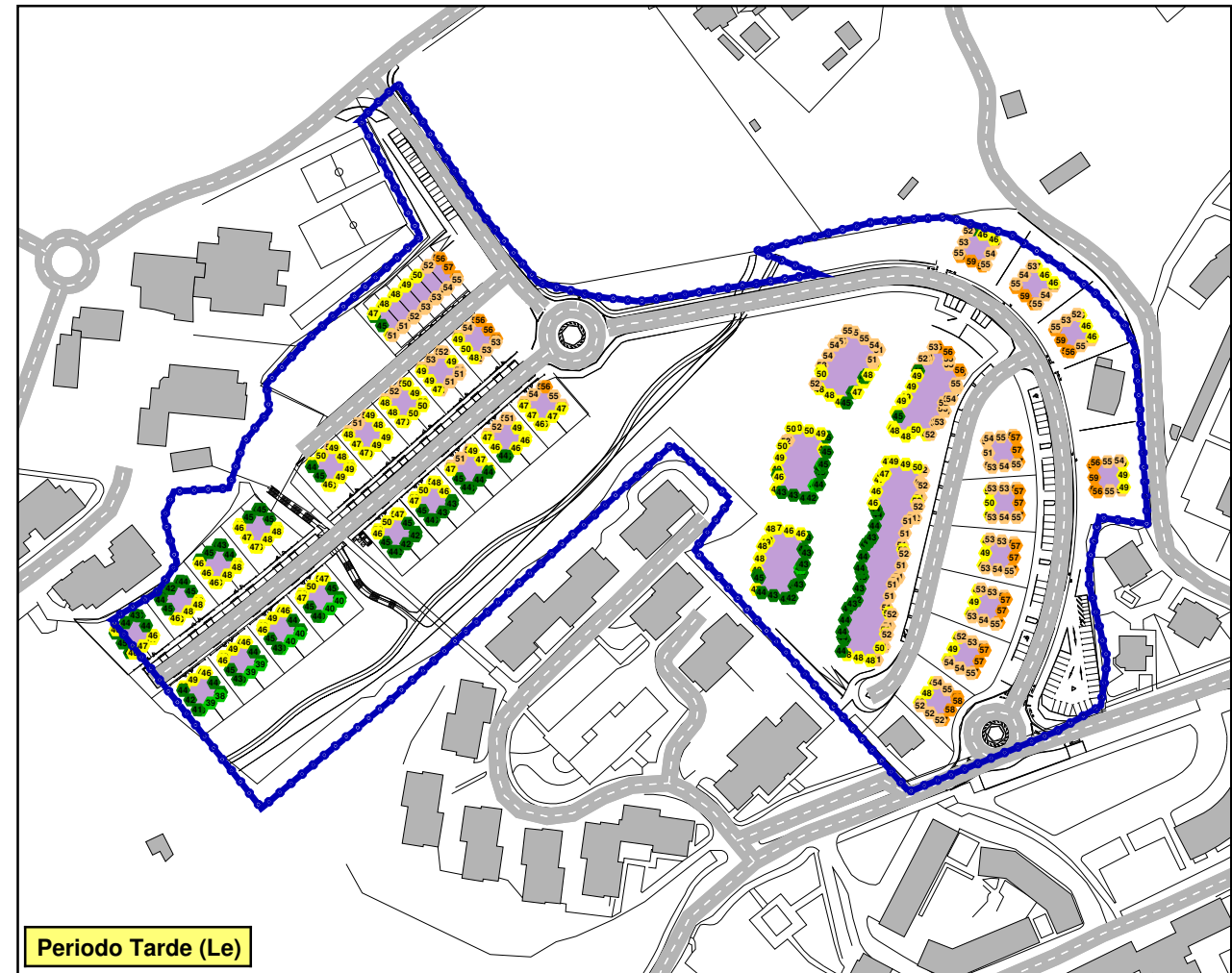
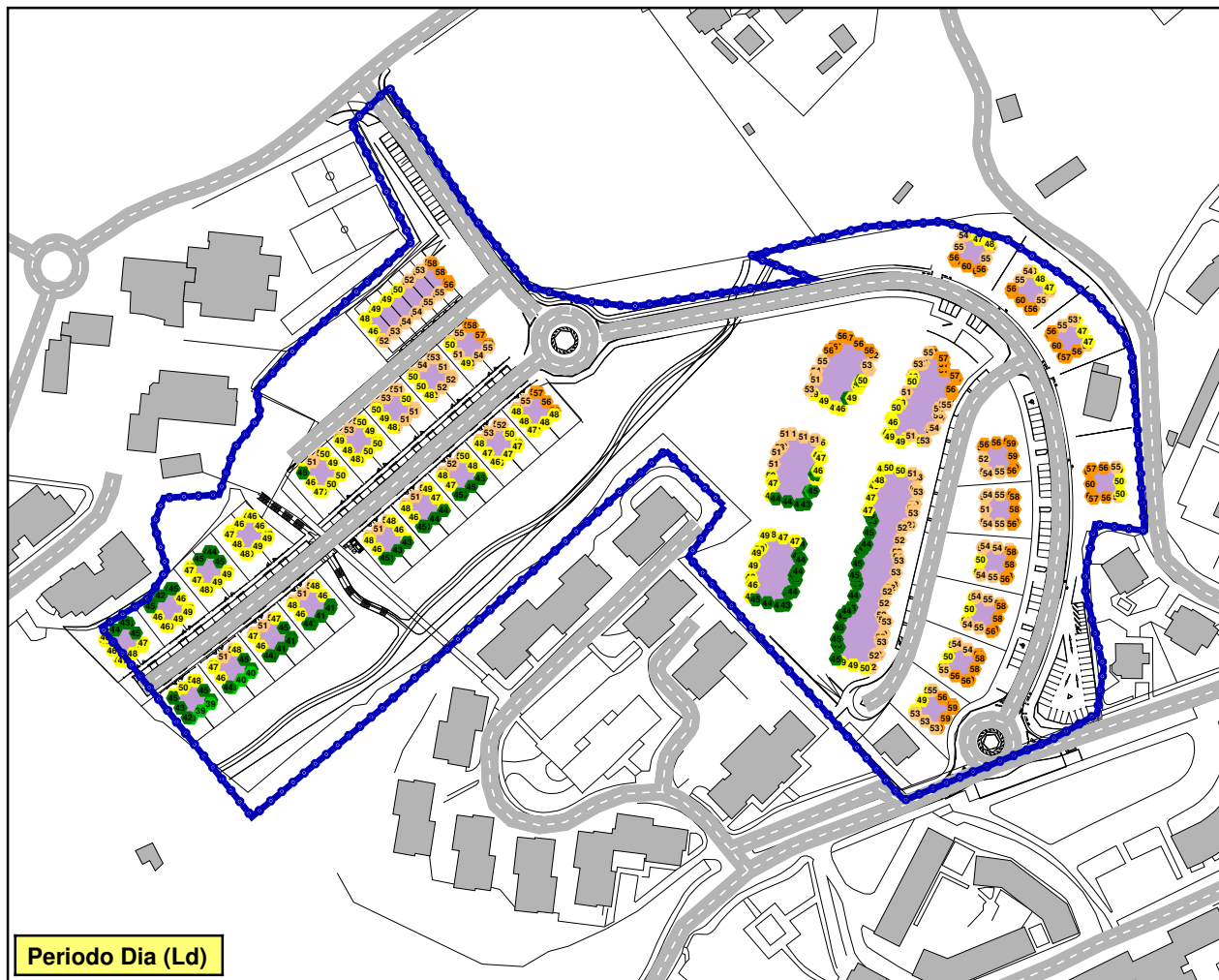
Asesoría Técnica  
agendada en Sesión Plenaria

31 OCT 2019  
IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Escala 1:3000

0 15 30 60 90 m





AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

CENTRAL  
Parque Tecnológico de Alava  
01510 Miñano (ALAVA)  
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261  
e-mail: aac@aacacustica.com

**JUNTA CONCERTACIÓN  
UNIDAD EJECUCIÓN  
LARRAKOETXE LEIOA**

**ESTUDIO DEL IMPACTO  
ACÚSTICO PARA EL SECTOR  
LARRAKOETXE EN LEIOA**

Exp.: 18012  
Doc. nº: AAC180122

MAPA Nº: M-5

**OBJETO**

MAPA DE FACHADAS  
ESCENARIO FUTURO  
ALTERNATIVA-2

Periodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

#### Legenda

- EDIFICIO ACTUAL
- EDIFICIO ESTUDIO
- EMISIÓN VIARIA
- BORDE
- ÁMBITO ESTUDIO

Nivel de Ruido  
dB(A)

- <= 35
- 35 < <= 40
- 40 < <= 45
- 45 < <= 50
- 50 < <= 55
- 55 < <= 60
- 60 < <= 65
- 65 < <= 70
- 70 < <= 75
- 75 < <= 80
- > 80

Asesoría Técnica  
Asesoría en Sesión Plenaria

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Escala 1:3000

0 15 30 60 90 m