

MODIFICACION DEL AREA 16-B DEL PGOU DE LEIOA

SITUACIÓN:	LEIOA (BIZKAIA)
PROMOTOR:	PROPIETARIOS DEL SUELO
EQUIPO REDACTOR:	estudio.k , s.coop.p.
INGENIERO DE CAMINOS:	KEPA ARRIETA MARDARAS
ARQUITECTO:	AITOR SARRIA BILBAO
EXP. DE ESTUDIO.K:	EK12-36
FECHA:	03.2016



DOCUMENTO A: MEMORIA

ÍNDICE MEMORIA

1. ENCARGO.....	7
2. ANTECEDENTES Y PLAN GENERAL VIGENTE. AREA 16B DE IBAIONDO.....	7
3. ESTADO DEL ÁMBITO EN LA ACTUALIDAD.....	10
4. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	11
5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN	11
6. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	12
7. INNECESARIEDAD DEL AVANCE.....	15
8. ESTANDARES URBANÍSTICOS	15
9. CUMPLIMIENTO DEL PTS DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES.....	16
10. IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES AFECTADOS DURANTE LOS ULTIMOS CINCO AÑOS.....	17
11. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO	17
12. EVALUACIÓN DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	27
13. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE DB SI-5.....	31
14. ESTUDIO DE MOVILIDAD	33
15. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	34
16. DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN.....	35
17. CONCLUSIÓN	36

1. ENCARGO

Se redacta esta Modificación por encargo de los propietarios del suelo AUTO HIRIA GESTION S.L. y Sres. Pico-Burgos (que suponen más del 53% del suelo del área 16.B, deduciendo la superficie de INBISA), a la empresa **estudio k**, s.coop.p. siendo los redactores de la Modificación, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Kepa Arrieta Mardaras, y el Arquitecto D. Aitor Sarria Bilbao, ambos socios de **estudio k**.

2. ANTECEDENTES Y PLAN GENERAL VIGENTE. AREA 16B DE IBAIONDO.

El Área 16.B de Ibaiondo del vigente Plan General surge de como consecuencia de sendas Modificaciones Puntuales previas cuales son:

a.-La Modificación Puntual del Plan General para la creación del Área Ibaiondo Terciario (16.C), aprobado definitivamente el 16 de abril de 2003. En esta modificación, se realiza la creación de una nueva área la 16.C, destinada a uso terciario. Como consecuencia de esta modificación el área 16.B, se reduce su superficie a 28.198 m²., con un uso global y calificación “industrial”.

b.-El 4 de abril de 2005 se aprueba el documento “MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU DE LEIOA PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA” que afecta las Áreas 11, 14, y 16B en la que se modifica la delimitación del área 16.B, perdiendo superficie de la zona norte, destinada a vialidad del nudo, entre las calles Amaia, Langileria, Gabriel Aresti y Gaztelubide. Producto de esta modificación la superficie del área queda reducida a 25.438 m².

En el documento se reduce la superficie el Área 16-B a 25.438 m²., como se especifica en el epígrafe 7 de dicha modificación “Afección a Áreas Colindantes”, en la ficha urbanística del área 16B, Artículo 8.1.21 Ordenanza del Área de Ibaiondo, página 4 de dicha memoria.

Se adjunta a esta memoria, copia de la Modificación Puntual citada.

En este apartado se aporta la medición del Área según la ficha de la Modificación del PGOU que es de 25.438 m², mientras que en la medición se realiza en la presente modificación es de 25.603 m².

Esta pequeña diferencia de 165 m²., se puede considerar aceptable, al realizar la nueva medición mediante un plano topográfico de menor escala, que en principio tiene una mejor definición de los límites.

Así las cosas, el vigente Plan General recoge en su artículo 8.1.21-bajo el rótulo “Ordenanza del Área Ibaiondo” la ficha urbanística con la consiguiente ordenación

tanto estructural como pormenorizada del referido ámbito de planeamiento, cual es la siguiente:

Artículo 8.1.21.- Ordenanza del Área de Ibaiondo.-

1. Datos generales del área

Número de área: 16B.

Denominación: Ibaiondo.

Uso global y calificación: industrial.

Superficie del área: 25.438 m².

Superficie de Sistemas Generales: 0 m².

2. Régimen de usos

Uso característico:

7.1.2. Industria compatible con vivienda.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.

3. Infraestructuras en todas sus categorías.

4. Equipamiento en todas sus categorías.

6.1 Oficinas.

6.2. Comercial al por menor.

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.

7.1.2. Industria compatible con vivienda.

7.2. Almacén compatible con vivienda.

8. Espacios libres en todas sus categorías.

Se permitirán los usos comerciales y de oficina sin vinculación a la actividad industrial en una proporción no superior al 10% y al 40% del total respectivamente.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.

5. Residencial en todas sus categorías.

7.1.3. Industria no compatible con vivienda.

7.1.4. Otras industrias.

7.3. Almacén incompatible con vivienda.

3. Coeficientes de ponderación relativa

2.6. Garaje en planta baja: 0,00.

4. Equipamiento privado: 0,84.

6.1 Oficinas: 1,19.

6.2. Comercio al por menor: 1,63.

6.3. Comercial concentrado: 1,20.

7.1.2. Industria compatible con vivienda: 0,92.

7.2. Almacén compatible con vivienda: 0.92.

4. Condiciones urbanísticas

Coeficiente de techo: 0,750 m²/m².

Aprovechamiento tipo: 0,801 m²/m².

5. Condiciones de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable: 2.000 m².

Ocupación máxima: 60%.

Altura máxima a alero de la edificación: 15 metros.

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4.

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

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

6. Ejecución de las Actuaciones

La gestión urbanística se desarrollará a través de Unidades de Ejecución que delimitará el Ayuntamiento con objeto de conseguir la adecuada equidistribución de los beneficios y cargas.

Se adjunta como ANEXO I la ficha del Plan General.

3. ESTADO DEL ÁMBITO EN LA ACTUALIDAD.

A pesar de los años transcurridos, a día de hoy no se ha ejecutado el referido instrumento de Planeamiento.

Las edificaciones existentes se destinan, en su mayoría a uso industrial (62%) englobando dentro de tal uso las zonas para taller de reparación y guardería de vehículos, destinándose el 38% restante a otros usos comerciales y de oficinas.

A efectos ilustrativos, se acompaña cuadro con las superficies y usos existentes en la actualidad.

CUADRO DE USOS EXISTENTES

	TIPOLOGIA	SUPERFICIE DE PARCELA INICIAL	SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE	SUPERFICIES CONSTRUIDAS SOBRE RASANTE POR USOS			SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE TOTAL
			APARCAMIENTO	INDUSTRIAL	COMERCIAL	OFICINAS	
AUTO HIRIA GESTION S.L.	PB+2	5.731,00		3.404,25	686,25	600,00	4.690,50
Sres. Pico-Burgos	PB+1	2.533,00			1.722,00	200,00	1.922,00
CESPA	PB+2	6.141,00		3.357,23		1.222,53	4.579,76
EDIFICIO INBISA	S+PB+2	9.840,00	1.124,20	5.945,45	1.124,20	2.248,40	9.318,05
AYUNT.VIALIDAD		1.358,00					0,00
TOTAL		25.603,00	1.124,20	12.706,93	3.532,45	4.270,93	20.510,31

Mención aparte merece la parcela nº 4 correspondiente al edificio Inbisa que en la actualidad se encuentra ya consolidada, pues se ha levantado un nuevo edificio sobre su parcela inicial, realizando las correspondientes cesiones de aparcamiento y acera peatonal en el frente de la calle Amaia y dejando la zona trasera desde la fachada del edificio como parcela privada, disponiendo un vial perimetral y aparcamiento en el borde. En el cuadro anterior se define la actual parcela privada.

4. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General del municipio de Leioa es regular una nueva ordenación estructural y pormenorizada del Área 16B, siendo las cuestiones nucleares de dicha modificación tanto el cambio uso característico - pasando éste de industrial a comercial- como un ligero incremento de la edificabilidad ponderada.

La presente modificación persigue localizar usos terciarios, fundamentalmente comerciales y de oficinas, para aprovechar la buena posición en el entramado urbano, con buenas comunicaciones y un gran número de viviendas en su entorno, correspondientes a los barrios de Lamiako y Pinueta en Leioa, y Santa Ana en Getxo, en las parcelas 1, 2 y 3.

A su vez, al igual que la fijación de la edificabilidad urbanística y el uso característico, se recogen otros parámetros de ordenación estructural cuales son los usos compatibles que se prevén, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos y las características básicas del sistema local.

Una vez establecidos las determinaciones de ordenación estructural antes apuntadas, el documento de planeamiento igualmente establece el resto de parámetros de ordenación pormenorizada cuales son alturas, nº de plantas, aparcamientos, etc.

Por otro lado, igualmente se plantea a través del presente documento cambiar la forma de ejecutar el Planeamiento al no considerar oportuno ni conforme a derecho la gestión del ámbito a través de actuaciones integradas.

Así las cosas, se propone la creación de sendas Actuaciones de Dotación para cada una de las parcelas núm. 1, 2 y 3 y consolidando la parcela nº4, como conforme con planeamiento, con los parámetros edificatorios, usos y alineaciones actuales.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha apuntado con anterioridad, la ficha urbanística del área 16.B, tiene como uso característico el industrial.

En las reuniones previas a la presentación del documento de modificación de Planeamiento mantenidas con los Concejales y los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, se nos ha transmitido que la intención del Ayuntamiento, es reducir el uso industrial del área y transformarla en un área terciaria, con usos comerciales y de oficinas, similares a los del Área 16.C Ibaiondo Terciario, salvo el edificio INBISA que se considera consolidado.

Visto el excedente de uso industrial por la zona así como la necesidad municipal de incrementar el uso comercial en el municipio e implantar un uso mucho más amable y apropiado con el entorno residencial que colinda parcialmente con el ámbito en

cuestión(calle Amaia), y dar al municipio una solución de continuidad con el Área 16 C, los promotores del expediente comparten el criterio municipal, lo que propicia la presentación de la Modificación Puntual que nos ocupa con la finalidad principal del cambio del uso característico de industrial a comercial .

El ligero incremento de la edificabilidad pormenorizada obedece sencillamente a tratar de viabilizar las actividades a implantar, siendo además el mismo perfectamente acorde con el entorno. Ahora bien, como consecuencia de dicho incremento en modo alguno se menoscaba la calidad urbana en cuanto a dotaciones pues no se elimina ninguna. Todo lo contrario. Consecuencia del incremento de la edificabilidad se incrementa la vialidad pública, aparcamientos públicos..,

A su vez, cabe destacar que los propietarios promotores de esta modificación están interesados en la ejecución de nuevas implantaciones comerciales y de oficinas en las parcelas de su propiedad.

Por otro lado, tal y como se ha expuesto en el apartado anterior, igualmente se plantea a través del presente documento cambiar la forma de ejecutar el área, proponiendo la creación de sendas Actuaciones de Dotación para cada una de las parcelas núm. 1,2 y 3 y consolidando la parcela nº4.

No se considera oportuno la gestión del ámbito a través de actuaciones integradas visto que, como decíamos, en la actualidad la parcela 4 propiedad de Inbisa se encuentra perfectamente consolidada y, principalmente, porque fruto de los cambios normativos surgidos desde la aprobación del vigente Plan hasta la actualidad, especialmente, la Ley del Suelo 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y urbanismo del País Vasco y el Real Decreto legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido 2/2008 de la ley de Suelo, se introduce una nueva figura de Actuación -las Actuaciones de Dotación- que se corresponde con la realidad del ámbito que nos ocupa.

Así las cosas, se propone la creación de sendas Actuaciones de Dotación para cada una de las parcelas núm. 1,2 y 3 y consolidando la parcela nº4.

6. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del área, se resuelve mediante tres edificios a modo de bloques impuestos en cada una de las parcelas. De los tres bloques, dos (Parcela 1 y 2) se proponen con la tipología de PB+2, y el tercero (parcela 3), se propone con una tipología de PB+3.

La parcela 4 se considera el edificio existente de INBISA que consta de S+PB+2. El edificio consta de dos cuerpos, un primer cuerpo que da frente a la calle Amaia con un fondo aproximado de 22,00 m, compuesto por un sótano destinado a aparcamiento, una planta baja destinada a uso comercial, y dos plantas (P1 y P2) destinadas a oficinas. El segundo cuerpo es un edificio industrial de planta baja compartimentado en pabellones adosados. Cada uno de los pabellones da frente al vial interno y consta de

un acceso directo; en planta primera dispone de una entreplanta, que da frente a la fachada, con una profundidad de 5,50 m., a la que se accede mediante una escalera interior. Al borde del vial interno se disponen una serie de aparcamientos privados en batería, que corresponden a los pabellones existentes.

En los tres edificios (parcelas 1,2 y 3) el uso característico de la planta baja es comercial. En los edificios de la parcela 1 y 3 se proponen el resto de plantas para uso de oficina. En el edificio de la parcela 2, se proponen las dos plantas sobre rasante destinadas a aparcamiento.

Para todas las parcelas se propone un uso de aparcamiento bajo rasante, que puede ocupar la superficie de la parcela privada. Se limita la línea de edificación bajo rasante en las parcelas P.2 y P.3 en el borde norte a una línea retranqueada a 5,60 m de límite de la parcela privada hacia el interior, de forma que la distancia al muro que define la trinchera del Metro Bilbao sea de 17,00 m., cumpliendo la normativa sectorial correspondiente.

En la parcela P.2 se define un uso de almacén en una parte de la planta de sótano, que corresponde a una franja de 7,00 m. de profundidad junto a la fachada sur (con una superficie de 244,00 m²). El resto del sótano se dedicará a aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento privado, cumplen con los estándares municipales y sectoriales para cada uso propuesto.

De acuerdo con el art. 6.3.14 del PGOU, en el que se definen el número mínimo de plazas en función del uso principal. En el caso que el edificio se destine a más de un uso, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de sumar las correspondientes a los distintos usos.

Para el cálculo de las plazas, estimamos una superficie útil para cada uso igual a 90% de la superficie construida.

Vamos a calcular la dotación de aparcamientos privados para cada parcela, en función de los usos definidos, teniendo en cuenta los siguientes estándares.

Uso Terciario (oficinas): una plaza por cada 40 m² útiles.

Uso Terciario Comercial (por menor y galerías comerciales): una plaza por cada 40 m² útiles.

Uso Terciario Comercial (grandes almacenes y hipermercados): Una plaza por cada 25 m² útiles.

Uso productivo industrial y almacén: Una plaza por cada 140 m² útiles destinados al uso industrial y una por cada 250 m². útiles destinados a almacén.

PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA				SUPERFICIE UTIL (Plazas)				Nº MÍNIMO PLAZAS DE APARCAMIENTO	Nº PLAZAS DISPONIBLES
	ALMACEN	COMERCIAL	OFICINA	INDUSTRIAL	ALMACEN	COMERCIAL	OFICINAS	INDUSTRIAL		
1		3.131,33	1.218,00			2.818,19 (113)	1.096,20 (28)		141	146
2	244,00	1.466,19			219,60 (1)	1.319,57 (53)			54	105
3		1.337,31	3.937,00			1203,58 (49)	3.543,3(89)		138	139
4		1.124,20	2.248,40	5.945,40		1.011,78 (26)	2.023,56 (51)	5.350,86 (39)	116	150
TOTAL									449	540

El número de plazas disponible se ha obtenido realizando una distribución de la superficie en sótano. Además de las parcelas privadas existentes en la planta de urbanización se realiza una distribución de aparcamientos en el plano nº 10 “Aparcamientos en parcela privada”.

Como elemento público se genera un vial en forma de “L” que partiendo desde la calle Gabriel Aresti, sale a la calle Amaia. El vial tiene dos tramos. El primer tramo orientado de norte sur accediendo desde la calle Gabriel Aresti, tiene una calzada de 7,00 m. y un aparcamiento en batería de 5,00 m. de ancho por el lado izquierdo. En el lado derecho se ejecuta una acera peatonal de 5,00 m. de anchura. Desde este tramo se accede a un aparcamiento abierto en planta baja de uso público situado en la parcela nº 3, en su parte no ocupada por la edificación con una capacidad de 60 plazas. Así como un aparcamiento privado de la parcela 3, en la margen izquierda (31 plazas).

En el tramo segundo del vial se propone una anchura de calzada de 5,00 m. y dos aceras en línea de 2,50 m. a ambos lados. En uno de los tramos se sustituye un tramo de acera por una parte de la rampa de salida de aparcamiento bajo rasante de la parcela nº 1. En el tramo final se elimina la acera en línea de la margen derecha, sustituyéndose por una acera peatonal, en su último tramo.

En la parcela P-2 el acceso al aparcamiento, situado en la planta primera y segunda se realiza desde la calle Amaia, coincidiendo con el extremo suroeste de la parcela mediante un vado de 6,50 m. de anchura.

Los accesos previstos a los aparcamientos subterráneos de la parcela 1, 2 y 3, se realizarán desde el nuevo vial en forma de “L”, en el primer tramo del mismo como se refleja en el plano de ordenación.

El número de aparcamientos públicos es de 86 plazas, de las cuales, 60 se sitúan en el aparcamiento situado en la parcela 3, frente a la calle Gabriel Aresti, y 14 se disponen adosados al vial público en forma de “L” y 12 plazas existentes en la calle Amaia frente a las parcelas nº 1 y nº 4 según se puede ver en el plano nº 7 “Alineaciones y rasantes”.

7. INNECESARIEDAD DEL AVANCE

Tal y como dispone el apartado 1 del artículo 87 de la ley del Suelo 2/2.006 para la Comunidad Autónoma del País Vasco, en los supuestos de una Modificación Puntual de Plan General, la formulación del Avance es potestativa.

A la luz de la escasa la entidad de la presente modificación, vista el ligero incremento de la edificabilidad y la poca incidencia para el conjunto del municipio se considera innecesaria su elaboración.

8. ESTANDARES URBANÍSTICOS

El decreto nº 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos recoge los estándares dotacionales a ceder con motivo del incremento de la edificabilidad ponderada como es el caso.

Al respecto el artículo 6.3 del mentado cuerpo legal señala:

“3.- Los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado tanto en actuación o actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.”

Ahora bien, para el supuesto que no fuese posible la cesión del suelo necesario para tal cumplimiento, el citado Decreto dispone:

“Artículo 7.- Imposibilidad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado.

1.- En el suelo urbano no consolidado, cuando la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas del área, de la actuación de dotación o de la unidad de ejecución no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares previstos en el artículo anterior, la ordenación urbanística estructural o pormenorizada, podrá establecer motivadamente su traslado o compensación.

2.- La ubicación de los suelos precisos para el cumplimiento por traslado de los estándares de sistemas locales, se fijará en el lugar más próximo posible a las actuaciones a las que las mismas se deben, que tendrán la obligación de su obtención y cesión gratuita a la Administración Municipal.

3.- Cuando tal adquisición y cesión no resulten posibles, el importe económico correspondiente a las citadas superficies, se calculará e ingresará del mismo modo previsto en el artículo 5 de este Decreto, en cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal del Suelo, como fondo indefinidamente vinculado a tal finalidad, y/o a la de la renovación y mejora de las dotaciones existentes. La Administración Municipal deberá proceder a su adquisición o compensación en el plazo máximo de cinco años.”

Pues bien, vista la imposibilidad de materializar en las referidas actuaciones el conjunto de los estándares legales exigidos, y vista la imposibilidad de su implantación en ámbitos colindantes al estar ya consolidados, se monetizarán los mismos conforme al valor del suelo urbanizado abonándose con la concesión del preceptivo acto concesional.

9. CUMPLIMIENTO DEL PTS DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

Según lo especificado en el Artículo 13 del PTS, se define como “Gran Equipamiento Comercial o Centro de Ocio y Servicios, o Plataforma Terciaria, toda aquella implantación urbanística de edificación terciaria que acumule de forma concentrada una serie de equipamientos de servicios comerciales, de ocio y de hostelería (gran unidad alimentaria, galería comercial, grandes tiendas temáticas, complejo de multicines, centros de ocio, hoteles, restaurantes y cafeterías, estaciones de servicio, etc.) que en su conjunto y al margen de su posible compartimentación en empresas, establecimientos o actividades diferentes, alcance alguna de las siguientes magnitudes urbanísticas globales:

- Superficie neta de planta forma explanada, libre más edificada: 15.000 m².
- Superficie de techo edificable: 5.000 m².

En nuestro caso la superficie comercial que se puede realizar en el conjunto del área en las tres parcelas que se proyectan es de 5.934,83 m². Sin tener en cuenta la superficie de la parcela privada 4 (edificio INBISA) que está consolidada, y por lo tanto superior a 5.000 m².

En cuanto a la adscripción según las características edificatorias y localización espacial, se puede considerar como Edificios Comerciales de edificación abierta, situados en ensanches urbanos, mediante la reconversión de áreas obsoletas o la ocupación de espacios vacíos intersticiales o parcelas dotacionales.

En nuestro caso, se cumple el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos, en función del municipio en el que se localiza. El municipio de Leioa, está encuadrado en la Categoría A; Municipio de máxima centralidad. En esta categoría los parámetros no deben de superar:

- Superficie neta máxima de plataforma explanada: 75.000 m².
- Superficie máxima de techo edificado: 13.000 m².

En nuestra área la superficie total del área es 25.603 m² y la superficie máxima del techo, de las parcelas 1, 2 y 3 es de 11.089,83 m². (incluyendo los usos comerciales y de oficina). Luego se cumplen ambas condiciones.

En cuanto a la dotación mínima de aparcamientos se cumple con la normativa de 5 plazas por cada 100 m² de techo construido, para el uso comercial, aplicando la normativa municipal al uso de oficinas, que establece una plaza por cada 40 m² cuadrados útiles

$$(5.934,83 / 100) \times 5 = 296,74 \cong 297 \text{ plazas}$$

$$(5.155,00 / 40) \times 0,90 = 115,98 \cong 116 \text{ plazas}$$

Total 413 plazas, cuando disponemos de 540 plazas privadas, en todo el área 16 B.

10. IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES AFECTADOS DURANTE LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS.

La Disposición Adicional segunda del Real Decreto legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido 2/2008 de la ley de Suelo, dispone:

3.- Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas **afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación**, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

Así las cosas, se recoge expresamente como tanto los titulares dominicales como los de derechos reales de los últimos cinco años son los que figuran en los cuadros, es decir, AUTO HIRIA GESTIÓN S.L, CESPAS S.A., Sres. Pico-Burgos, y Comunidad de Propietarios del Edificio INBISA.

Se acompañaran ANEXO II NOTAS SIMPLIFICADAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD para ilustrar tal extremo.

11. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO

En este estudio se realiza una aproximación del balance económico de la gestión del área, teniendo en cuenta las cargas urbanísticas y los aprovechamientos propuestos. Partiendo de que no se ha realizado el proyecto de urbanización, realizaremos una estimación a nivel de anteproyecto en función de las superficies a urbanizar que corresponden a cada Actuación de Dotación. Para cada actuación de dotación se define un ámbito de urbanización, de forma que la suma de los cuatro ámbitos es el total del Área. El ámbito de urbanización correspondiente a la parcela 4, Área 16-b-4 correspondiente al edificio INBISA se encuentra consolidado con la urbanización ejecutada, por lo que no se estudia su viabilidad.

11.1. AREA 16-B-1 (PARCELA 1)

11.1.1. CARGAS DE URBANIZACIÓN

La superficie a urbanizar es la correspondiente al vial público, que partiendo de la calle Gabriel Aresti, desemboca en la calle Amaia (vial en “L”), ya que el resto de la vialidad se encuentra consolidada y no sufre modificación.

La superficie a urbanizar es de 2.300 m² de vial, que suponiendo un coste de ejecución material de 90 euros/m² resulta:

2.300 x 90 =	207.000,00
19% G.G. y B.I. =	39.330,00
EJECUCIÓN CONTRATA =	246.330,00
21% IVA =	51.729,30
TOTAL E. C. + IVA =	298.059,30

Coste de honorarios técnicos y gestión:

Evaluación Ambiental =	6.000,00
Modificación del Plan =	6.000,00
Proyecto y Dirección de Urbanización =	16.400,00
Levantamiento Topográfico =	2.000,00
Registro, Publicaciones y Boletín =	1.200,00
TOTAL HONORARIOS (SIN IVA) =	31.600,00

11.1.2. COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo de los costos de construcción nos basamos en datos de actuaciones similares según estimación propia.

USO	COSTO / UNITARIO
Edificio Comercial en Planta Baja	600 €/m ²
Oficinas en Planta Primera y Superiores	650 €/m ²
Aparcamiento Bajo Rasante	450 €/m ²
Aparcamiento Sobre Rasante	300 €/m ²

También se consideran unos costes de demolición de los edificios actuales, con gestión de los residuos según la legislación actual de 60 €/m² de ocupación en planta, para los edificios industriales y 90 €/m², para oficinas y almacenes.

Estos costos se incrementarán con los Gastos Generales (13%), Beneficio Industrial (6%), así como Honorarios Técnicos (8%) que suman un 27%.

Industrial	3.404,25 x 60 =	204.255,00
Oficinas y Comercial	1.286,25 x 90 =	115.762,50
TOTAL =		320.017,50
Gastos Generales, Beneficio Industrial y Honorarios 27% (905.637,00) =		86.404,73
TOTAL CONTRATA =		406.422,23

11.1.3. VALORES DE VENTA

Los valores de venta los obtenemos por datos del mercado comparativos en la zona.

Comercial	2.060 €/m ²
Oficinas	2.000 €/m ²
Aparcamiento	600 €/m ²

Los valores de mercado utilizados se recogen en el anexo 3 de este Documento.

11.1.4. CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Vamos a calcular el valor residual del suelo, por el procedimiento estático.

$$V_s = (V_v/k) - V_c - G(1 + TLR + PR)$$

V_v = Valor de venta de los aprovechamientos

K = Coeficiente de ponderación de los gastos generales incluidos, financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal (adoptamos 1,40), para todos los usuarios excepto para los aparcamiento que se toma 1,20.

V_c = Valor de construcción de los edificios

G = Costes de urbanización pendientes de materialización

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno (0,0172)

PR = Prima de riesgo en tanto por uno edificio comercial (12% = 0,12)

11.1.4.1. VALOR DE VENTA (VV)

Lo calculamos en función de los dos usos principales además del uso de aparcamiento, que también incrementa el valor de venta (aunque no computa a efectos de aprovechamiento urbanístico). Se computa, tanto el aparcamiento bajo rasante.

Comercial	3.131,33 x 2.060 =	6.450.539,80
Oficinas	1.218,00 x 2.000 =	2.436.000,00
Aparcamientos	4.058,41 x 600 =	2.435.046,00
TOTAL V_v =		11.321.585,80

11.1.4.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN VC (EJECUCIÓN MATERIAL)

Calculamos con los costos unitarios señalados:

	SUPERFICIE M2	COSTO	VALOR
Comercial	3.131,33	600	1.878.798,00
Oficinas	1.218,00	650	791.700,00
Garajes sobre rasante			
Garajes bajo rasante	4.058,41	450	1.826.284,50
TOTAL			4.496.782,50

En estos costes se incrementa con:

19%	Gastos Generales y Beneficio Industrial del Constructor
5,5 %	Tasas Municipales y Licencia
8 %	Honorarios Técnicos
4,3 %	Notaria y Registro
36,80 %	TOTAL

$$V_c = 4.496.782,50 \times 1,3680 = 6.151.598,46$$

11.1.4.3. COSTES DE URBANIZACIÓN G

Sólo se tiene en cuenta el coste de la urbanización, los honorarios técnicos y los costes de demolición de los edificios existentes.

$$G = 246.330 + 31.600 + 406.422,23 = 684.352,23 \text{ €}$$

11.1.4.4. VALOR DEL SUELO INICIAL. VALOR RESIDUAL

Aplicando la formula:

$$\begin{aligned} V_s &= (V_v/k) - V_c - G (1+0,0172+0,12) \\ &= (8.886.539,80/1,40+2.435.046,00/1,20) - 6.151.598,46 - (684.352,23 \times 1,1372) = \\ &= 8.376.733,43 - 6.929.843,81 = 1.446.889,62 \text{ €} \end{aligned}$$

Con todo esto obtenemos un valor del suelo total de 1.446.889,62 €, que, para una superficie inicial del suelo de 5.731 m², supone un valor unitario de 252,47 €/m², que es un valor aceptable para el suelo en su situación actual, con lo que verifica que el ámbito es viable económicamente.

11.2. AREA 16-B-2 (PARCELA 2)

11.2.1. CARGAS DE URBANIZACIÓN

La superficie a urbanizar es la correspondiente al frente de la calle Amaia, incluyendo la zona peatonal y el vial rodado, por el sur de la parcela una franja de 2,50 m. del vial en "L" que da frente a la fachada, y por el norte todo el frente que da hacia la Rotonda de la calle Gabriel Aresti.

La superficie a urbanizar es de 1.250 m² de vial, que suponiendo un coste de ejecución material de 90 euros/m² resulta:

1.250 x 90 =	112.500,00
19% G.G. y B.I. =	21.375,00
EJECUCIÓN CONTRATA =	133.875,00
21% IVA =	28.113,75
TOTAL E. C. + IVA =	161.988,75

Coste de honorarios técnicos y gestión:

Evaluación Ambiental =	2.550,00
Modificación del Plan =	2.550,00
Proyecto y Dirección de Urbanización =	6.970,00
Levantamiento Topográfico =	850,00
Registro, Publicaciones y Boletín =	510,00
TOTAL HONORARIOS (SIN IVA) =	13.430,00

11.2.2. COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo de los costos de construcción nos basamos en datos de actuaciones similares según estimación propia.

USO	COSTO / UNITARIO
Edificio Comercial en Planta Baja	600 €/m ²
Oficinas en Planta Primera y Superiores	650 €/m ²
Almacén	400 €/m ²
Aparcamiento Bajo Rasante	450 €/m ²
Aparcamiento Sobre Rasante	300 €/m ²

También se consideran unos costes de demolición de los edificios actuales, con gestión de los residuos según la legislación actual de 60 €/m² de ocupación en planta, para los edificios industriales y 90 €/m², para oficinas y almacenes.

Estos costos se incrementarán con los Gastos Generales (13%), Beneficio Industrial (6%), así como Honorarios Técnicos (8%) que suman un 27%.

Oficinas y Comercial	1.922,00 x 90=	172.980,00
Gastos Generales, Beneficio Industrial y Honorarios 27% =		<u>46.704,60</u>
TOTAL CONTRATA =		219.684,60

11.2.3. VALORES DE VENTA

Los valores de venta los obtenemos por datos del mercado comparativos en la zona.

Comercial	2.060 €/m ²
Oficinas	2.000 €/m ²
Almacén	1.320 €/m ²
Aparcamiento	600 €/m ²

11.2.4. CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Vamos a calcular el valor residual del suelo, por el procedimiento estático.

$$V_s = (V_v/k) - V_c - G(1 + TLR + PR)$$

V_v = Valor de venta de los aprovechamientos

K = Coeficiente de ponderación de los gastos generales incluidos, financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal (adoptamos 1,40), para todas los usos excepto para los aparcamientos que se toma 1,20

V_c = Valor de construcción de los edificios

G = Costes de urbanización pendientes de materialización

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno (0,0172)

PR = Prima de riesgo en tanto por uno edificio comercial (12% = 0,12)

11.2.4.1. VALOR DE VENTA (VV)

Lo calculamos en función de los dos usos principales además del uso de aparcamiento, que también incrementa el valor de venta (aunque no computa a efectos de aprovechamiento urbanístico). Se computa, tanto el aparcamiento bajo rasante.

Comercial	1.466,19 x 2.060 =	3.020.351,40
Almacén	244 x 1.320 =	322.080,00
Aparcamientos	3.965,26 x 600 =	<u>2.379.156,00</u>
TOTAL V _v =		5.721.587,40

11.2.4.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN VC (EJECUCIÓN MATERIAL)

Calculamos con los costos unitarios señalados:

	SUPERFICIE M2	COSTO	VALOR
Comercial	1.466,193	600	879.714,00
Almacén	244,00	400	97.600,00
Garajes sobre rasante	2.932,38	350	879.714,00
Garajes bajo rasante	1.032,88	450	464.796,00
TOTAL			2.321.824,00

En estos costes se incrementa con:

19%	Gastos Generales y Beneficio Industrial del Constructor
5,5 %	Tasas Municipales y Licencia
8 %	Honorarios Técnicos
4,3 %	Notaría y Registro
36,80 %	TOTAL

$$V_c = 2.321.824,00 \times 1,3680 = 3.176.255,23 \text{ €}$$

11.2.4.3. COSTES DE URBANIZACIÓN G

Sólo se tiene en cuenta el coste de la urbanización, los honorarios técnicos y los costes de demolición de los edificios existentes.

$$G = 133.875 + 13.430 + 219.684,60 = 366.989,60 \text{ €}$$

11.2.4.4. VALOR DEL SUELO INICIAL. VALOR RESIDUAL

Aplicando la formula:

$$\begin{aligned}
 V_s &= (V_v/k) - V_c - G (1+0,0172+0,12) \\
 &= (3.342.431,40/1,4+2.379.156,00/1,20) - 3.176.255,23 - (366.989,60 \times 1,1372) = \\
 &= 4.370.081,00 - 3.593.595,81 = 776.485,19 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Con todo esto obtenemos un valor del suelo total de 776.485,19 €, que, para una superficie inicial del suelo de 2.533 m², supone un valor unitario de 306,55 €/m², que es un valor aceptable para el suelo en su situación actual, con lo que verifica que el ámbito es viable económicamente.

11.3. AREA 16-B-3 (PARCELA 3)

11.3.1. CARGAS DE URBANIZACIÓN

La superficie a urbanizar es la correspondiente al vial público, que corresponde en su mayor parte a la calle Gabriel Aresti por el límite Norte del área, entre la parcela privada y el metro. También está incluido un tramo de nuevo vial en “L” de 3,00 m. de anchura paralelo a la fachada Este.

La superficie a urbanizar es de 1.350 m² de vial, que suponiendo un coste de ejecución material de 90 euros/m² resulta:

1.350 x 90 =	121.500,00
19% G.G. y B.I. =	23.085,00
EJECUCIÓN CONTRATA =	144.585,00
21% IVA =	30.362,85
TOTAL E. C. + IVA =	174.947,85

Coste de honorarios técnicos y gestión:

Evaluación Ambiental =	6.450,00
Modificación del Plan =	6.450,00
Proyecto y Dirección de Urbanización =	17.360,00
Levantamiento Topográfico =	2.150,00
Registro, Publicaciones y Boletín =	1.290,00
TOTAL HONORARIOS (SIN IVA) =	33.700,00

11.3.2. COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo de los costos de construcción nos basamos en datos de actuaciones similares según estimación propia.

USO	COSTO / UNITARIO
Edificio Comercial en Planta Baja	600 €/m ²
Oficinas en Planta Primera y Superiores	650 €/m ²
Aparcamiento Bajo Rasante	450 €/m ²
Aparcamiento Sobre Rasante	300 €/m ²

También se consideran unos costes de demolición de los edificios actuales, con gestión de los residuos según la legislación actual de 60 €/m² de ocupación en planta, para los edificios industriales y 90 €/m², para oficinas y almacenes.

Estos costos se incrementarán con los Gastos Generales (13%), Beneficio Industrial (6%), así como Honorarios Técnicos (8%) que suman un 27%.

Industrial	3.357,23x 60=	201.433,80
Oficinas y Comercial	1.222,53 x 90=	110.027,70
TOTAL =		<u>311.461,50</u>
Gastos Generales, Beneficio Industrial y Honorarios 27%=		84.094,61
TOTAL CONTRATA =		<u>395.556,11</u>

11.3.3. VALORES DE VENTA

Los valores de venta los obtenemos por datos del mercado comparativos en la zona.

Comercial	2.060 €/m ²
Oficinas	2.000 €/m ²
Aparcamiento	600 €/m ²

11.3.4. CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Vamos a calcular el valor residual del suelo, por el procedimiento estático.

$$V_s = (V_v/k) - V_c - G(1 + TLR + PR)$$

V_v = Valor de venta de los aprovechamientos

K = Coeficiente de ponderación de los gastos generales incluidos, financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal (adoptamos 1,40), para todas los usos excepto para los aparcamientos que se toma 1,20

V_c = Valor de construcción de los edificios

G = Costes de urbanización pendientes de materialización

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno (0,0172)

PR = Prima de riesgo en tanto por uno edificio comercial (12% = 0,12)

11.3.4.1. VALOR DE VENTA (VV)

Lo calculamos en función de los dos usos principales además del uso de aparcamiento, que también incrementa el valor de venta (aunque no computa a efectos de aprovechamiento urbanístico). Se computa, tanto el aparcamiento bajo rasante.

Comercial	1.337,31 x 2.060 =	2.754.858,60
Oficinas	3.937,00 x 2.000 =	7.874.000,00
Aparcamientos	3.213,86 x 600 =	<u>1.928.316,00</u>
TOTAL V _v =		12.557.174,60

11.3.4.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN VC (EJECUCIÓN MATERIAL)

Calculamos con los costos unitarios señalados:

	SUPERFICIE M2	COSTO	VALOR
Comercial	1.337,31	600	802.386,00
Oficinas	3.937,00	650	2.559.050,00
Garajes bajo rasante	3.213,86	450	1.446.237,00
TOTAL			4.807.673,00

En estos costes se incrementa con:

19%	Gastos Generales y Beneficio Industrial del Constructor
5,5 %	Tasas Municipales y Licencia
8 %	Honorarios Técnicos
4,3 %	Notaria y Registro
36,80 %	TOTAL

$$V_c = 4.807.673,00 \times 1,3680 = 6.576.896,66 \text{ €}$$

11.3.4.3. COSTES DE URBANIZACIÓN G

Sólo se tiene en cuenta el coste de la urbanización, los honorarios técnicos y los costes de demolición de los edificios existentes.

$$G = 144.585 + 33.700 + 395.556,11 = 573.841,11 \text{ €}$$

11.3.4.4. VALOR DEL SUELO INICIAL. VALOR RESIDUAL

Aplicando la formula:

$$\begin{aligned} V_s &= (V_v/k) - V_c - G (1+0,0172+0,12) \\ &= (10.628.858,60/1,4+1.928.316,00/1,20) - 6.576.896,60 - (573.841,11 \times 1,1372) = \\ &= 9.198.971,86 - 7.229.468,77 = 1.969.503,09 \text{ €} \end{aligned}$$

Con todo esto obtenemos un valor del suelo total de 1.969.503,09 €, que, para una superficie inicial del suelo de 6.141 m², supone un valor unitario de 320,71 €/m², que es un valor aceptable para el suelo en su situación actual, con lo que verifica que el ámbito es viable económicamente.

12. EVALUACIÓN DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En este apartado se pondera el impacto de la modificación en la Hacienda Municipal, afectada por la implantación y mantenimiento de la infraestructura pública que se construye, que en nuestro caso corresponde a la nueva calle pública en forma de “L”, que conecta la calle Gabriel Aresti con la calle Amaia.

12.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.

La construcción de la nueva calle urbanizada es por cuenta de los propietarios, así como los gastos por la redacción de los documentos urbanísticos que suponen un total de $524.790 + 79.000 = 603.790$ € (sin IVA). Por lo tanto la inversión municipal es cero.

12.2. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

La actualización de los valores de venta y construcción empleados en esta modificación recomienda actualizar asimismo los coeficientes e ponderación relativa entre los diferentes usos, con los siguientes criterios

- Se toma como uso característico el de oficinas.
- El valor a comparar para cada uno de los usos es su valor de repercusión, que se obtiene por el método residual estático, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

En el caso presente, se adjuntan los valores del muestreo en el anexo.....

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, excepto para el uso de aparcamientos para el que se adopta el valor 1,20, en relación con la menor dinámica de mercado de este uso en la zona.

Teniendo en cuenta los anteriores criterios, se ha elaborado el siguiente cuadro en el que se expresan los coeficientes de ponderación obtenidos:

Uso	VV	EM	36,80%	Vc	K	VRS	Coef.Pond.
Comercial	2.060,00	600,00	220,80	820,80	1,40	650,63	1,206
Oficinas	2.000,00	650,00	239,20	889,20	1,40	539,37	1,000
Industrial	1.320,00	400,00	147,20	547,20	1,40	395,66	0,734
Almacén	1.320,00	400,00	147,20	547,20	1,40	395,66	0,734
Aparcamiento S.R.	600,00	300,00	110,40	410,40	1,20	89,60	0,166

12.3. EVALUACIÓN DE AUMENTO PATRIMONIAL

12.3.1. APROVECHAMIENTO EXISTENTE

Aplicando los coeficientes de ponderación a los usos existentes se obtiene:

Parcela	Comercial	Oficinas	Industrial	Aparc. S.R.	Almacén	Aparc. B.R.	Total Parcela
1	686,25	600,00	3.404,25				4.690,50
2	1.509,50	212,50					1.722,00
3		1.222,53	3.357,23				4.579,76
4	1.124,20	2.248,40	5.945,45			5.848,65	15.166,70
Total	3.319,95	4.283,43	12.706,93	0,00	0,00	5.848,65	26.158,96
total 1+2+3	2.195,75	2.035,03	6.761,48	0,00	0,00	0,00	10.992,26
Coef.Pond.	1,206	1,000	0,734	0,166	0,734	0,000	

Parcela	Comercial	Oficinas	Industrial	Aparc. S.R.	Almacén	Aparc. B.R.	Total Parcela
1	827,80	600,00	2.497,20	0,00	0,00	0,00	3.925,00
2	1.820,87	212,50	0,00	0,00	0,00	0,00	2.033,37
3	0,00	1.222,53	2.462,70	0,00	0,00	0,00	3.685,23
4	1.356,09	2.248,40	4.361,30	0,00	0,00	0,00	7.965,79
Total	4.004,76	4.283,43	9.321,20	0,00	0,00	0,00	15.951,85
total 1+2+3	2.648,67	2.035,03	4.959,90	0,00	0,00	0,00	9.643,60

12.3.1.1. APROVECHAMIENTO RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN

De la misma manera, aplicando los valores a los usos propuestos se obtiene:

Parcela	Comercial	Oficinas	Industrial	Aparc. S.R.	Almacén	Aparc. B.R.	Total Parcela
1	3.131,33	1.218,00				4.058,41	8.407,74
2	1.466,19			2.932,38	244,00	1.032,88	5.675,45
3	1.337,31	3.937,00				3.213,86	8.488,17
4	1.124,20	2.248,40	5.945,45			5.848,65	15.166,70
Total	7.059,03	7.403,40	5.945,45	2.932,38	244,00	14.153,80	37.738,06
total 1+2+3	5.934,83	5.155,00	0,00	2.932,38	244,00	8.305,15	22.571,36
coef. pond.	1,206	1,000	0,734	0,166	0,734	0,000	

Parcela	Comercial	Oficinas	Industrial	Aparc. S.R.	Almacén	Aparc. B.R.	Total Parcela
1	3.777,24	1.218,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.995,24
2	1.768,62	0,00	0,00	487,12	178,99	0,00	2.434,74
3	1.613,16	3.937,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.550,16
4	1.356,09	2.248,40	4.361,30	0,00	0,00	0,00	7.965,79
Total	8.515,11	7.403,40	4.361,30	487,12	178,99	0,00	20.874,18
total 1+2+3	7.159,02	5.155,00	0,00	487,12	178,99	0,00	12.980,13

12.3.2. INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO. VALORACIÓN

La diferencia de aprovechamiento se obtiene de restar las cantidades correspondientes:

Parcela	Superficie	Parcela Privada	Aprov Existente	Aprov. Modif.	Dif. Aprov.
1	5.731,00	4.421,42	3.925,00	4.995,24	1.070,24
2	2.533,00	1.466,19	2.033,37	2.434,74	401,37
3	6.141,00	4.672,04	3.685,23	5.550,16	1.864,93
4	9.840,00	9.385,00	7.965,79	7.965,79	0,00
Total	24.245,00	19.944,65	17.609,39	20.945,92	3.336,53
total 1+2+3	14.405,00	10.559,65	9.643,60	12.980,13	3.336,53

Se puede apreciar que el incremento en la parcela 4, consolidada, es nulo.

El Ayuntamiento va a monetarizar la cesión del 15% del incremento de aprovechamiento que se produce por la Aprobación de la Modificación.

Adoptando los valores del estudio de viabilidad económico financiero, el valor del Suelo Urbanizado V_{su} de las tres parcelas será:

$$V_{su} = (V_v/k) - V_c = 21.945.786,29 - 15.904.750,36 = 6.041.035,93 \text{ € Total}$$

Si aplicamos este valor al total de aprovechamiento de las tres parcelas e obtiene que el valor de la unidad de aprovechamiento será:

$$6.041.035,93 / 12.980,13 = 465,41 \text{ €/m}^2\text{h.}$$

De manera que el valor de cesión por unidad de aprovechamiento resulta de:

$$15\% \times 465,41 = 69,81 \text{ €}$$

Teniendo en cuenta las diferencias de aprovechamiento en m² homogeneizados, correspondientes a la parcela 1, 2 y 3, ya que la parcela nº 4 Edificio INBISA, está consolidada, se obtienen los siguientes valores.

Parcela	Dif. Aprov.		valor
1	1.070,24	69,81	+ 74.714,19
2	401,37	69,81	+ 28.019,89
3	1.864,93	69,81	+130.192,26
Total	3.336,53		232.926,34

Además le corresponderá al Ayuntamiento el 6% de la diferencia de valor del suelo inicial, como compensación por la imposibilidad de cumplimiento de la implantación de los estándares dotacionales de los mismos.

$$V_{si} = 4.192.877,90 \text{ €}$$

Aprovechamiento total = 12.980,13 m² homogeneizados

$$\text{Coef. Valor} = 4.192.877,90 / 12.980,13 = 323,02 \text{ €/m}^2$$

$$0,06 \times 323,02 = 27,9244 \text{ €/m}^2 \text{ diferencia aprovechamiento}$$

Parcela	Dif. Aprov.		comp estandar
1	+ 1.070,24	27,92	+29.885,68
2	+ 401,37	27,92	+11.207,96
3	+ 1.864,93	27,92	+52.076,90
Total	+ 3.336,53		+93.170,54

Sumando las cantidades por cesión del 15% de incremento de aprovechamiento y compensación por estándares dotacionales, el Ayuntamiento percibirá:

$$232.926,34 + 93.170,54 = 326.096,88 \text{ €}$$

Además recibirá 5.658,37 m² de superficie de viales, de los cuales, la superficie de viales nuevos públicos a urbanizar y a conservar son 2.300 m²

12.4. BALANCE

El coste que tendrá el Ayuntamiento por conservación de la urbanización anual que se puede considerar un 4% del valor de la urbanización.

$$0,04 \times 524.790 = 20.992 \text{ €/año.}$$

Si estimamos un horizontal temporal de 30 años.

$$20.922 \times 30 = 629.760 \text{ €}$$

Que será netamente inferior a los ingresos que perciba el Ayuntamiento por los tributos:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
3. Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturales Urbana (IIVTNU)

Ya que solamente el (ICIO) supone un 5% del Presupuesto de Ejecución Material de los edificios, que según el Estudio de Viabilidad Económico-Financiero

$$Vc = 11.626.279,50 \text{ €}$$

Es decir, $5\% \times 11.626.279,50 = 581.313,98 \text{ €}$ de ingreso del Ayuntamiento por este concepto.

Por todo esto creemos que la sostenibilidad económica de la Modificación está garantizada.

13. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE DB SI-5

13.1. CTE: ÁMBITO DE APLICACIÓN

El CTE es de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las tres edificaciones privadas que se ordenan en esta Modificación del PGOU, en sus posteriores Proyectos de Ejecución precisarán disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.

El CTE se aplica entonces a las obras de edificación de nueva construcción, como sería el caso de los tres edificios del Área 16-B, cuando este proceso se inicie, entendiendo que no es el caso del presente documento.

Lo que este documento sí va a prever es una buena relación con el CTE en el posterior desarrollo de los mencionados Proyectos y obras.

Por lo que en este epígrafe lo tendremos en cuenta, aunque la parte de la justificación que contiene este documento, tendría que repetirse entonces, más pormenorizada y estará condicionada a ese futuro proceso, pudiendo ser distinta y según las decisiones de desarrollo que se tomen.

El ámbito de aplicación de este DB es el que se establece con carácter general para el conjunto del CTE en su artículo 2, extractado en el epígrafe anterior, excluyendo los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial.

13.2. CTE DB SI-5: INTERVENCION DE LOS BOMBEROS

13.2.1. CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO

13.2.1.1. APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS

Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra, a los que nos referiremos en el siguiente apartado, cumplen las condiciones siguientes:

- a) anchura mínima libre 3,5 m.
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m.
- c) capacidad portante del vial 20 kN/m².

En los tramos curvos, el carril de rodadura queda delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos son 5,30 m. y 12,50 m., con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

13.2.2. ENTORNO DE LOS EDIFICIOS

Los edificios proyectados tienen distintas características de altura.

Edificio Parcela 1 – Altura máxima 11,50 m., es accesible desde la calle Amaia, cumpliendo:

- a) Andadura mínima libre de 5,00 m.
- b) Altura libre la del edificio: 11,50 m.
- c) Separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio, como tiene una altura inferior a 15 m., será de 23 m.
- d) Distancia máxima hasta los accesos del edificio necesarios para poder llegar a todas sus zonas: 30 m.
- e) Pendiente Máxima: 10%.
- f) Resistencia al punzonamiento del suelo: 100 KN sobre 20 cm. Ø.

Edificio Parcela 2 – Altura máxima 11,50 m., es accesible desde la calle Amaia y Gabriel Aresti y cumple con las mismas condiciones.

Edificio parcela 3 – Altura máxima 15,00 m., es accesible desde la calle Gabriel Aresti y cumple con las mismas condiciones.

14. ESTUDIO DE MOVILIDAD

La modificación urbanística, realiza fundamentalmente un cambio de uso, en tres de las parcelas del ámbito. Pasando de uso actual industrial, a un uso mixto, compuesto por el comercial y el de oficinas. La parcela nº 4 mantendrá su uso actual. Este cambio de uso llevará implícito un aumento del tráfico en las calles Amaia y Gabriel Aresti, generado por las nuevas actividades.

Hay que tener en cuenta que la situación del área en las proximidades de zonas residenciales de alta densidad, como los barrios de Pinueta y Lamiako en Leioa y Santa Ana y Romo en Getxo, posibilitará una gran movilidad peatonal, a los nuevos espacios comerciales. También la situación de las paradas de la Línea 1 del Metro Bilbao, de Areeta y Lamiako, son un factor positivo para la reducción de la movilidad en vehículo privado.

Teniendo en cuenta el número de plazas de aparcamiento privado y público que se propone en la modificación para las actuaciones 1, 2, y 3; suponen un total de 468 ud.

Parcela	Nº plazas aparcamiento privadas	Nº plazas aparcamiento público
1	146	18
2	105	--
3	139	60
TOTAL	390	78

Este número de aparcamiento, será el volumen total de vehículos, que el uso comercial puede atraer en una hora, considerando una duración media de la estancia de los usuarios de una hora.

Teniendo en cuenta, que se puede dimensionar la movilidad inducida por cada uso en función de la superficie construida y los usos urbanísticos.

Uso	Viajes generados/día
Comercial	50 viajes/100 m ² .
Oficinas	15 viajes/100 m ² .

De estos ratios podemos obtener la movilidad inducida, teniendo en cuenta que las citadas parcelas 1, 2 y 3, tienen una superficie construida total de 5.934 m² de uso comercial y 5.155 m² de uso de oficinas.

Con lo que la previsión de viajes generados en un día serán:

Comercial: $5.394 \text{ m}^2 / 100 \times 50 = 2.967$ viajes diarios

Oficinas: $5.155 \text{ m}^2 / 100 \times 15 = 773$ viajes diarios

Suponiendo, que en la hora punta de los dos usos en el peor de los casos se produzca el viernes de 7:00 h. a 9:00 h. Esta hora punta supone el 10% de los viajes totales diarios.

$2.967 + 773 = 3.740$ viajes diarios.

$3.740 \times 0,10 = 374$ viajes/hora.

Por lo que vemos que el tráfico de vehículos generado por las nuevas actividades es fácilmente asimilable por las calles afectadas Amaia y Gabriel Aresti, con una capacidad superior a los 2.000 vehículos/hora.

De igual forma la capacidad del aparcamiento previsto en la modificación, es superior en un 20% a la demanda prevista.

Por todo esto consideramos, que el impacto en la movilidad de la zona y en particular de las calles adyacentes es compatible.

15. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación ciudadana en el procedimiento de formulación, revisión o modificación del planeamiento se contempla en la Ley 2/2006, a través de diferentes procedimientos entre ellos el previsto en el artículo 108:

“Artículo 108.- Programa de participación ciudadana en el Plan General

El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración.”

El documento, atendiendo a la escasa entidad y contenido de la Modificación Puntual que nos ocupa, propone la siguiente fórmula de participación a:

- a) Divulgación de material explicativo tipo tríptico de la presente Modificación Puntual a efectos de facilitar su difusión y comprensión.
- b) Publicación en la revista local municipal.
- c) Una sesión abierta al público explicativa del contenido de la Modificación Puntual tanto a los ciudadanos como a las entidades asociativas interesadas con carácter previo a la aprobación inicial.

16. DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN

Documento A: Memoria

Documento C: Planos

- 01. Situación. Emplazamiento
- 02. Planeamiento vigente
- 03. Parcelas iniciales
- 04. Ordenación estructural
- 05. Ordenación pormenorizada
- 06. Parcelas resultantes
- 07. Alineaciones y rasantes
- 08. Ordenación planta baja
- 09. Ordenación sótano
- 10. Aparcamientos en parcela privada
- 11. Ordenación P.1
- 12. Ordenación P.2
- 13. Ordenación P.3 y P.4
- 14. Perspectiva. Secciones.
- 15. Urbanización proyectada

ANEXO Nº I: FICHA DEL VIGENTE PLAN GENERAL

ANEXO Nº II: NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ANEXO Nº III: VALORES DE MERCADO

17. CONCLUSIÓN

La presente modificación consta además de este documento de memoria, con otros dos documentos Documento B Ordenanzas y Documento C. Planos.

Se ha redactado para su presentación en el Ayuntamiento de Leioa para la realizar la tramitación correspondiente, para conseguir su aprobación definitiva.

En Getxo, marzo de 2016



Fdo.: Kepa Arrieta Mardaras.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
estudio k, s. coop. p.



Fdo.: Aitor Sarria Bilbao
Arquitecto
estudio k, s. coop. p.

DOCUMENTO B: ORDENANZAS

ÍNDICE ORDENANZAS

1. DATOS DEL AREA
2. REGIMEN DE USOS
3. COEFCIENTES DE PONDERACION RELATIVA
4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
6. EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES DE DOTACION
7. NORMATIVA DE REMISIÓN
8. FICHA URBANÍSTICA DE CADA UNA DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

1. DATOS DEL AREA

SUPERFICIE TOTAL	25.603 m2.
SUPERFICIE DE SISTEMA GENERALES.....	0 m2.
SUPERFICIE SISTEMAS LOCALES.....	1.358 m2.
SUPERFICIE SUCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO. .	24.245 m2.
CLASIFICACIÓN.....	SUELO URBANO
CALIFICACIÓN: NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA.	

2. REGIMEN DE USOS

Uso característico:

6.3 Comercial concentrado.

Usos autorizados/compatibles: El porcentaje máximo de los usos compatibles sobre los usos totales, será del 27%.

2. Comunicaciones en todas sus categorías.
3. Infraestructuras en todas sus categorías.
4. Equipamientos en todas sus categorías.
6. Terciario

6.12 Oficinas.

6.2.1. Comercial al por menor.

7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda.

7.1.2. Industria compatible con la vivienda.

7.2 Almacén compatible con la vivienda.

8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos Prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.

- 5. Residencial en todas sus categorías.
- 7.1.3. Industria no compatible con vivienda.
- 7.1.4. Otras industrias.
- 7.3 Almacén incompatible con la vivienda.

Se mantienen como usos tolerados los existentes, hasta que no se ejecuten las actuaciones previstas en la presenta Modificación.

3. COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA

Garaje en sótano por debajo de la rasante: 0,00

Garaje en planta por encima de la rasante: 0,07

Oficinas: 1,00

Comercial al por menor y concentrado: 1,28

Industria: 0,90

Almacén: 0,90

4. CONDICIONES URBANISTICAS

Coefficiente techo: 1,74 m²/m²

Aprovechamiento tipo: 0,92 m²/m²

5. CONDICIONES DE EDIFICACION

Superficie mínima de parcela neta edificable: 1.400 m².

Ocupación máxima: 100%

Altura máxima al alero de la edificación: 16,50 m.

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4

Separación a colindantes: 0,00 m.

Separación entre edificios: 0,00 m.

6. EJECUCION MEDIANTE ACTUACIONES DE DOTACIÓN

La gestión urbanística se desarrollará a través de tres actuaciones de DOTACIÓN independientes, para cada una de las parcelas nº1,2 y 3 al estar en presencia de un suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada y no ante una actuación integrada.

En las otras tres parcelas se definen tres edificios cuyo contorno del volumen máximo autorizado viene reflejado en los planos de ordenación y diseño urbano y cuyas características se recogen en este cuadro, que recoge las superficies a construir sobre rasante.

PARCELA PRIVADA	SUPERFICIE M2	ALTURA MAXIMA	SUPERFICIE COMERCIAL M2	SUPERFICIE OFICINAS M2	SUPERFICIE APARCAMIENTO M2	SUPERFICIE INDUSTRIAL M2	TOTAL
1	4.421,42	B+2	3.131,33	1.218	-----	-----	4.349,33
2	1.466,19	B+2	1.466,19	-----	2.932,38	-----	4.398,57
3	4.672,04	B+3	1.337,31	3.937	-----	-----	5.274,31
4	9.385,00	B+2	1.124,20	2.248,40	-----	5.927,00	9.299,60
TOTAL	19.944,65	---	7.059,03	7.403,40	2.932,38	5.927,00	23.321,81

Además se puede construir una planta bajo rasante con una ocupación para cada parcela definida en el plano nº 7, y en la que se localizan usos de aparcamiento en todas las parcelas, salvo en la 2, que se define además un pequeño uso de almacén. A continuación se definen las superficies para cada una de las parcelas.

PARCELA	SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUP. TOTAL
	ALMACEN M2	APARCAMIENTO M2	BAJO RASANTE M2
1	----	4.058,41	4.058,41
2	244,00	1.032,88	1.276,88
3	----	3.213,86	3.213,86
4	----	5.848,65	5.848,65
TOTAL	244,00	14.153,80	14.397,80

Al efecto de constatar la edificabilidad ponderada con la existente nos remitimos al cuadro nº5.

La parcela privada 4, se consolida con la edificación y usos actuales.

En cuanto a la programación manifestar que no se fija plazo para la elaboración, ni aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, al estar embebida la ordenación pormenorizada en la presente Modificación, ni tampoco es necesaria la aprobación de un programa de actuación urbanizadora al no estar en presencia de una actuación integrada.

En cuanto a la ejecución de las actuaciones de dotación 1 y 2 se fija un plazo máximo para su ejecución de 5 años a contar desde la firmeza del presente documento, NO estableciéndose plazo máximo alguno para la actuación de dotación nº 3 ni para la parcela nº 4, que como decíamos se encuentra consolidada.

CUADRO Nº 1

SUPERFICIES DEL AREA

Total Sistemas Generales.....0,00 m2

* Sistemas Locales existentes (viario).....1.358,00 m2

* Sistemas Locales en proyecto (viario).....4.300,37 m2

* Total Sistemas Locales (viario)..... 5.658,37 m2

Superficie total del área.....25.603,00 m2

Superficie susceptible de aprovechamiento....24.245,00 m2

PARCELA	PROPIETARIO	PARCELA INICIAL (m2)
1	Auto Hiria Gestión S.L.	5.731
2	Sres. Pico-Burgos	2.533
3	Cespa	6.141
4	E. INBISA	9.840
TOTAL		24.245

CUADRO Nº 2

COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVAS

* Usos	6.2 y 6.3	6.1	7.1.2	7.2	Aparcamiento	Aparcamiento
	Comercio al por menor y concentrado	oficinas	Industrial	Almacén	Sobre Rasante	Bajo Rasante
* Coeficientes	1,206	1,00	0,734	0,734	0,0166	0,00

CUADRO Nº 3

APROVECHAMIENTOS RESULTANTES

* Coeficiente de techo:	1,74 m ² /m ²
* Aprovechamiento tipo:	0,92 m ² /m ²

7. NORMATIVA DE REMISIÓN

En todo aquello no especificado en la presente Ordenanza, se aplicará con carácter supletorio las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

8. FICHA URBANÍSTICA DE CADA UNA DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Art. 8.1.21.a – Area 16B1

ACTUACIÓN PARCELA Nº 1

1. Datos Generales

Superficie inicial de la parcela:	5.731,00 m2
Parcela privada resultante	4.421,41 m2
Sistemas locales:	1.309,59 m2
Uso global y calificación:	Comercial
Propietario:	AUTOHIRIA GESTION S.L.

2. Régimen de usos

Uso característico:

6.3 Comercial concentrado

Usos autorizados/Compatibles:

2 Comunicaciones en todas sus categorías

3 Infraestructuras en todas sus categorías

4 Equipamiento en todas sus categorías

6 Terciario

6.1.2 Oficinas

7.1.1 Industria admitida dentro de la vivienda

7.1.2 Industria compatible con la vivienda

7.2 Almacén compatible con la vivienda

8 Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

1 Actividades primarias en todas sus categorías

5 Residencial en todas sus categorías

7.1.3 Industria no computable con vivienda

7.1.4 Otras industrias

7.3 Almacén incompatible con la vivienda

3. Coeficientes de ponderación relativa

Garaje en sótano por debajo de la rasante: 0,00

Garaje en planta por encima de la rasante: 0,07

Oficinas: 1,00

Comercial al por menor y concentrado: 1,28

Industria: 0,90

Almacén: 0,60

4. Condiciones Urbanísticas

Coeficiente techo: 0,76 m²/m²

Aprovechamiento tipo: 0,92 m²/m²

5. Condiciones de edificación

Superficie mínima de la parcela neta edificable: 1.400 m²

Ocupación máxima: 100%

Altura máxima al alero de la edificación: 11,50

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 3

Separación a colindantes: 4,50 m.

Separación entre edificios: 0,00 m

6 Estado de la actuación

La actuación se realizará mediante la ejecución de un único edificio, con un aprovechamiento de aparcamiento bajo rasante, con una superficie de 4.058,41 m², que ocupa prácticamente el 91,79% de la parcela resultante, en el que se dispondrán un mínimo de 146 plazas.

Sobre rasante el edificio consta de dos cuerpos.

La planta baja se destinará toda a uso comercial (3.131,33 m²), incluyendo los accesos al sótano y a las plantas primera y segunda del cuerpo de edificio que da frente a la calle Amaia. Estas plantas albergan un uso de oficinas (1.218 m²)

7 Cuadro resumen Actuación Parcela nº 1

Actuación Parcela Nº	Parcela Inicial (m ²)	Parcela Privada (m ²)	Altura Máxima	Planta Sótano Aparcamiento (m ²)	Planta Baja Comercial (m ²)	Planta Primera Oficinas (m ²)	Planta Segunda Oficinas (m ²)	Superficie Total Sobre Rasante (m ²)
1	5.731	4.421,42	B+2	4.058,11	3.131,33	609	609	4.349,33

Art. 8.1.21b – Área 16B2**ACTUACIÓN PARCELA Nº 2****1. Datos Generales**

Superficie inicial de la parcela:	2.533,00 m2
Parcela privada resultante	1.466,19 m2
Sistemas locales:	1.066,81 m2
Uso global y calificación:	Comercial
Propietario:	SRES. PICO-BURGOS

2. Régimen de usosUso característico:

6.3 Comercial concentrado

Usos autorizados/Compatibles:

2 Comunicaciones en todas sus categorías

3 Infraestructuras en todas sus categorías

4 Equipamiento en todas sus categorías

6 Terciario

6.1.2 Oficinas

7.1.1 Industria admitida dentro de la vivienda

7.1.2 Industria compatible con la vivienda

7.2 Almacén compatible con la vivienda

8 Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

1 Actividades primarias en todas sus categorías

5 Residencial en todas sus categorías

7.1.3 Industria no computable con vivienda

7.1.4 Otras industrias

7.3 Almacén incompatible con la vivienda

3. Coeficientes de ponderación relativa

Garaje en sótano por debajo de la rasante: 0,00

Garaje en planta por encima de la rasante: 0,07

Oficinas: 1,00

Comercial al por menor y concentrado: 1,28

Industria: 0,90

Almacén: 0,60

4. Condiciones Urbanísticas

Coefficiente techo: 1,74 m²/m²

Aprovechamiento tipo: 0,92 m²/m²

5. Condiciones de edificación

Superficie mínima de la parcela neta edificable: 1.400 m²

Ocupación máxima: 100%

Altura máxima al alero de la edificación: 11,50

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 3

Separación a colindantes: 0,00 m.

Separación entre edificios: 0,00 m

6. Estado de la actuación

La actuación se realizará mediante la ejecución de un único edificio, con un aprovechamiento bajo rasante, con una superficie de 1.276,88 m², que ocupa prácticamente el 87,09% de la parcela resultante, en el que se dispondrán un mínimo de 25 plazas, así como una zona de almacén de 244,00 m².

Sobre rasante el edificio consta de tres plantas.

La planta baja se destinará toda a uso comercial (1.466,19 m²), incluyendo los accesos al sótano y a las plantas primera y segunda albergan un uso de aparcamientos (1.466,19x2=2.932,38 m²)

7. Cuadro resumen Actuación Parcela nº 2

Actuación Parcela Nº	Parcela Inicial (m2)	Parcela Privada (m2)	Altura Máxima	Planta Sótano Aparcamiento + Almacén (m2)	Planta Baja Comercial (m2)	Planta Primera Aparcamientos (m2)	Planta Segunda Aparcamientos (m2)	Superficie Total Sobre Rasante (m2)
2	2.533	1.466,19	B+2	1.276,88	1.466,19	1.466,19	1.466,19	4.398,57

Art. 8.1.21.c – Área 16 B3**ACTUACIÓN PARCELA Nº 3****1. Datos Generales**

Superficie inicial de la parcela:	6.141,00 m ²
Parcela privada resultante	3.703,34 m ²
Sistemas locales:	2.437,66 m ²
Uso global y calificación:	Comercial
Propietario:	CESPA S.A.

La actividad actual de la parcela es un uso tolerado que se puede mantener hasta que la propiedad necesite su uso actual.

2. Régimen de usosUso característico:

6.3 Comercial concentrado

Usos autorizados/Compatibles:

2 Comunicaciones en todas sus categorías

3 Infraestructuras en todas sus categorías

4 Equipamiento en todas sus categorías

6 Terciario

6.1.2 Oficinas

7.1.1 Industria admitida dentro de la vivienda

7.1.2 Industria compatible con la vivienda

7.2 Almacén compatible con la vivienda

8 Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

1 Actividades primarias en todas sus categorías

5 Residencial en todas sus categorías

7.1.3 Industria no computable con vivienda

7.1.4 Otras industrias

7.3 Almacén incompatible con la vivienda

3. Coeficientes de ponderación relativa

Garaje en sótano por debajo de la rasante: 0,00

Garaje en planta por encima de la rasante: 0,07

Oficinas: 1,00

Comercial al por menor y concentrado: 1,28

Industria: 0,90

Almacén: 0,60

4. Condiciones Urbanísticas

Coeficiente techo: 0,86 m²/m²

Aprovechamiento tipo: 0,92 m²/m²

5. Condiciones de edificación

Superficie mínima de la parcela neta edificable: 1.400 m²

Ocupación máxima: 100%

Altura máxima al alero de la edificación: 11,50

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4

Separación a colindantes: 0,00 m.

Separación entre edificios: 0,00 m

6. Estado de la actuación

La actuación se realizará mediante la ejecución de un único edificio, con un aprovechamiento de aparcamiento bajo rasante, con una superficie de 3.213,86 m², que ocupa prácticamente el 86,78% de la parcela resultante, en el que se dispondrán un mínimo de 139 plazas.

Sobre rasante el edificio consta de tres plantas.

La planta baja se destinará toda a uso comercial (1.337,31 m²), incluyendo los accesos al sótano y a las plantas primera, segunda y tercera albergan un uso de oficinas de 3.937,00 m²

7. Cuadro resumen Actuación Parcela nº 3

Actuación Parcela Nº	Parcela Inicial (m ²)	Parcela Privada (m ²)	Altura Máxima	Planta Sótano Aparcamiento (m ²)	Planta Baja Comercial (m ²)	Planta Primera Oficinas (m ²)	Planta Segunda Oficinas (m ²)	Superficie Total Sobre Rasante (m ²)	Planta Tercera Oficinas (m ²)
3	6.141	3.703,34	B+3	3.213,86	1.337,31	1.337,31	1.337,31	5.274,31	1.262,38

En Getxo, marzo 2016



Fdo.: Kepa Arrieta Mardaras.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
estudio k, s. coop. p.



Fdo.: Aitor Sarria Bilbao
Arquitecto
estudio k, s. coop. p.

DOCUMENTO C: PLANOS

INDICE DE PLANOS

01. Situación. Emplazamiento
02. Planeamiento vigente
03. Parcelas iniciales
04. Ordenación estructural
05. Ordenación pormenorizada
06. Parcelas resultantes
07. Alineaciones y rasantes
08. Ordenación planta baja
09. Ordenación sótano
10. Aparcamientos en parcela privada
11. Ordenación P.1
12. Ordenación P.2
13. Ordenación P.3 y P.4
14. Perspectiva. Secciones.
15. Urbanización proyectada.

ANEXO I: FICHA DEL VIGENTE PLAN GENERAL

1

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LEIOA

PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

DOCUMENTO DE LA APROBACION DEFINITIVA

DILIGENCIA:
Esta carpeta, pagada de la 1 a la 14, contiene el documento de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa para la mejora del Barrio de Pinueta, aprobada definitivamente por Orden Foral 53/05 de 4 de abril de 2005.



DILIGENTZIA:
Jedre 14m biletako ordaildeak zehaztua dituen leioa barok Leioa Hiriko Antolurrunak: Plan Onkurren Arazketa zuzendutako agiri daua, Pinueta auzan hobetzari dagokionez, herriartik 4ko 53/05 Foru Agintuak onetsi zuten behin behiko.

Leioa, abril de 2005

**LEIOA ELIZATEKO
IDAZKARIA**

EL SECRETARIO

1027

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

1. ANTECEDENTES

El barrio de Pinueta en Letoa está limitado por las calles Amaia, Langileria y Gaztelubide y por el parque de Artaza. Desde el punto de vista geográfico constituye una prolongación natural del barrio de Rorno (Getxo), del que le separa la avenida denominada Gobelaurre en Getxo y Amaia en Letoa.

Los inmuebles señalados con los números 180 al 202 de calle Langileria pertenecen también desde el punto de vista funcional al barrio de Pinueta una vez que la normalización de la calle Langileria tras la creación del ferrocarril metropolitano permite una conexión rodada de ida y vuelta entre estos inmuebles y las calles Amaia y Gaztelubide.

El barrio, construido sobre un arenal que formó parte de la finca Artaza, se construyó durante la primera mitad de los años 70 y es un ejemplo del mal urbanismo característico de la época. La puesta en funcionamiento del metro y la apertura de una rotonda en la confluencia de las calles Gaztelubide, Langileria y Gabriel Aresti de Letoa e Ibaiondo y Santa Eugenia de Getxo han dado lugar a una mejora de la accesibilidad que queda contrapuesta con el creciente tráfico de paso que soporta la calle Amaia.

El fuerte incremento del índice de motorización y la escasez de plazas de garaje han convertido en un auténtico problema estacionar el vehículo en la vía pública puesto que existe un número de plazas de aparcamiento y garaje inferior al número de vehículos en circulación. Esta congestión, además de producir incomodidades a los automovilistas, da lugar a un grave deterioro ambiental en el barrio, cuyas calles y plazas parecen más aparcamientos al aire libre que espacios urbanos pensados para los peatones. Se trata por tanto de resolver el problema de aparcamiento mejorando al mismo tiempo las condiciones urbanísticas del barrio mediante la creación de los espacios libres, las zonas verdes y los equipamientos.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA
APROBACION DEFINITIVA
ABRIL 2005



Baldiri-Ibonke Oteazarena / Aprobación Definitiva

El primero de los objetivos que debe cumplir el expediente de modificación es por tanto delimitar urbanísticamente el barrio de Pinueta incorporando todos aquellos suelos que funcionalmente le pertenecen. En segundo lugar es necesario distinguir dentro del barrio un área de suelo vacante y otra de suelo consolidado con objeto de facilitar la gestión urbanística.

2 DELIMITACION DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA

El lindero del barrio de Pinueta con el barrio de Lamiako viene definido por la delimitación del PERRI de Lamiako-Txopoeta, que cuenta ya con aprobación definitiva. De acuerdo con este criterio consideraremos que el barrio de Pinueta termina en el núm. 180 de la calle Langileria y que, al Norte y al Este linda respectivamente con el área nº 40 y el área nº 32.

3 ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL DEL BARRIO.

Durante la tramitación de este expediente de modificación puntual y del Plan Especial se han puesto de relieve posturas encontradas en cuanto a las previsiones que debía contener este último. Por este motivo se ha optado por limitar las actuaciones previstas a aquellos ámbitos que han merecido el consenso y la aprobación de todos los afectados. Este área, denominada 11 B (Pinueta vacante), es por tanto la que concentra la intervención programada a través del Plan Especial. El resto del barrio, denominado área 11 A (Pinueta consolidado), mantiene el mismo régimen que tiene actualmente en el Plan General. Una vez se lleven a efectos las previsiones urbanísticas del área 11 B podrá, en su caso, plantearse la delimitación de una nueva área que haga posible, si se alcanza el consenso necesario, proseguir con la reforma interior y mejora del barrio.

4 CARACTERISTICAS

Las características de estas dos áreas son las siguientes:

Area 11A Pinueta Consolidado
Clasificación: Suelo Urbano.
Calificación: Residencial
Superficie: 79.987 m²

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA
APROBACION DEFINITIVA
ABRIL 2005



Baldiri-Ibonke Oteazarena / Aprobación Definitiva

Área 11B Pinueta Vacante

Clasificación: Suelo Urbano
 Calificación: Garaje.
 Superficie: 11.231 m²

Para el área 11B se fija como uso característico el uso de garajes.

5 ORDENANZA ESPECIFICA DEL AREA 11A PINUETA CONSOLIDADO

1 DATOS GENERALES DEL AREA	
Número del área.....	11A
Denominación.....	Pinueta Consolidado
Uso global y calificación.....	Residencial
Superficie del área.....	79.987 m ²

2 CONDICIONES DE LA EDIFICACION
 Por corresponder a un ámbito totalmente consolidado, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

6 ORDENANZA ESPECIFICA DEL AREA 11B PINUETA VACANTE

1 DATOS GENERALES DEL AREA	
Número del área.....	11B
Denominación.....	Pinueta Vacante
Uso global y Calificación.....	Garaje.
Superficie del área.....	11.231 m ²

2 REGIMEN DE USOS
 A definir a través del Plan Especial del área 11B.
 - Condiciones particulares del uso de garaje:

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA
 APROBACION DEFINITIVA
 ABRIL 2005

Se define el uso de garaje subterráneo, debiendo estar situado por debajo de la cota de rasante. Deberá cumplir los requisitos de los garajes colectivos recogidos en las Ordenanzas de diseño de Vivienda de Protección Oficial que estén vigentes en cada momento.

- 3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y ALTURA MÁXIMA.**
- Edificabilidad sobre rasante: 0,000 m²/m²
 - Edificabilidad bajo rasante: 1,309 m²/m²
 - Altura máxima:
 - Sobre rasante: 0,00 mts.
 - Bajo rasante: 10,20 mts.

4 COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA

GARAJE	1
EQUIPAMIENTO PUBLICO	0

5 CONDICIONES URBANISTICAS

Coefficiente de techo	1,309 m ² /m ²
Aprovechamiento tipo	1,309 m ² /m ²

- 6 EJECUCION DE LAS ACTUACIONES**
 Se delimita una única Unidad de Ejecucion.

7 AFECCION A AREAS COLINDANTES

El presente expediente de modificación puntual mantiene la delimitación del área 40. En lo que respecta a las Áreas 14 C y 16 B se especifica lo siguiente:

- Área 14 C: Disminuye la superficie en 3.253 m², pasando de 26.676 m² a 23.423 m².

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA
 APROBACION DEFINITIVA
 ABRIL 2005

Este decremento no implica modificación en los parámetros urbanísticos del área, a excepción de la superficie, debido a que los 3.253 m² corresponden a Sistemas Locales existentes.

- **Area 16 B:** Disminuye la superficie en 2.760 m², pasando de 28.198 m² a 25.438 m².

Este decremento no implica modificación en los parámetros urbanísticos del área, a excepción de la superficie, debido a que se trata de un área parcialmente ejecutada y que los 2.760 m² corresponden en estos momentos a Sistemas Locales existentes (dominio público vinculado a la rotunda de Gaztelubide), que han sido entregados al Ayuntamiento de Leioa.

A continuación, se especifican las nuevas fichas urbanísticas de las Areas 14 C y 16 B:

Artículo 8.1.17. Ordenanza del Área de Earle

- 1. DATOS GENERALES DEL ÁREA**
- Número de Área 14C
 - Denominación Earle
 - Uso global y calificación Residencial
 - Superficie del área 23.423 m².
 - Superficie de Sistemas Generales 5.821 m².

2. RÉGIMEN DE USOS

- Uso característico:
- 5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.
- Usos autorizados:
- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
 - 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 - 4. Equipamientos en todas sus categorías
 - 5. Residencial en todas sus categorías

- 6.1. Oficinas
- 6.2. Comercial al por menor
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- 8. Espacios libres en todas sus categorías

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

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial concentrado

- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERRACIÓN RELATIVA

- 2.6. Garaje en planta baja 0,00
- 4. Equipamiento privado 1,09
- 5. Residencial (Vivienda Libre) 1,00
- 5. Residencial (VPO) 0,20
- 6.1. Oficinas 1,16
- 6.2. Comercio por menor 1,33
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 1,08
- 7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,08
- 7.2. Almacén compatible con vivienda 1,08

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

- Coefficiente de techo 0,800 m²/m².
- Aprovechamiento tipo 0,733 m²/m².

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Existen tres edificios definidos como edificación impuesta, recogidos en los planos de ordenación (diseño urbano). Recogemos sus características en el siguiente cuadro:

EDIFICIO Nº	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MÁXIMA	Nº DE VIV. U OTRO USO (*)
1	7.300	B+5	68
2	2.450	B+5	22
3	2.207	B+5	22 VPO

(*) La ubicación de las viviendas de Protección Pública (VPO) tiene carácter orientativo.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

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

Artículo 8.1.21. Ordenanza del Área de Ibaiondo

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

- Número de Área 16B
- Denominación Ibaiondo
- Uso global y calificación Industrial
- Superficie del área 25.438 m².
- Superficie de Sistemas Generales 0 m².

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

4 APROBACIÓN DEFINITIVA

ABRIL 2005

Elaborado por: 
 Aprobado por: 
 (Firma Interventor: S.M. Urbanística y Urbanismo)

04 ABR 2005

Sistema de Control: Aprobación Definitiva

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

4 APROBACIÓN DEFINITIVA

ABRIL 2005

Elaborado por: 
 Aprobado por: 
 (Firma Interventor: S.M. Urbanística y Urbanismo)

04 ABR 2005

Sistema de Control: Aprobación Definitiva

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

- 7.1.2. Industria compatible con vivienda

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
 - 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 - 4. Equipamientos en todas sus categorías
 - 6.1. Oficinas
 - 6.2. Comercial al por menor
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
 - 7.2. Almacén compatible con vivienda
 - 8. Espacios libres en todas sus categorías
- Se permitirán los usos comerciales y de oficina sin vinculación a la actividad industrial en una proporción no superior al 10% y al 40% del total respectivamente.

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja	0,00
4. Equipamiento privado	0,84
6.1. Oficinas	1,19
6.2. Comercio por menor	1,63
6.3. Comercial concentrado	1,20
7.1.2. Industria compatible con vivienda	0,92
7.2. Almacén compatible con vivienda	0,92

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,750 m²/m².
 Aprovechamiento tipo 0,801 m²/m².

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Parcela mínima de parcela neta edificable 2.000 m².
 Ocupación máxima 60%
 Altura máxima a alero de edificación 15 m.
 Altura máxima de la edificación en número de plantas 4
 Separación a colindantes y viales: 5 m. o la mitad de la altura su ésta fuera superior.
 Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

La gestión urbanística se desarrollará a través de Unidades de Ejecución que delimitará el Ayuntamiento con objeto de conseguir la adecuada equidistribución de beneficios y cargas

Leioa, Abril de 2005

El Director del Proyecto



Fdo.: Angel Perez Iniesta.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA
 APROBACION DEFINITIVA
 ABRIL 2005



04 ABR 2005

Urban-Gestioa Oregainari: Aprobacion Definitiva

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA
 APROBACION DEFINITIVA
 ABRIL 2005



04 ABR 2005

Urban-Gestioa Oregainari: Aprobacion Definitiva

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

MEMORIA

- 1 ANTECEDENTES.
- 2 DELIMITACION DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA.
- 3 ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL DEL BARRIO.
- 4 CARACTERISTICAS.
- 5 ORDENANZA ESPECIFICA DEL AREA 11A PINUETA CONSOLIDADO.
- 6 ORDENANZA ESPECIFICA DEL AREA 11B PINUETA VACANTE
- 7 AFECCION A AREAS COLINDANTES.



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA
APROBACION DEFINITIVA
ABRIL 2005

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

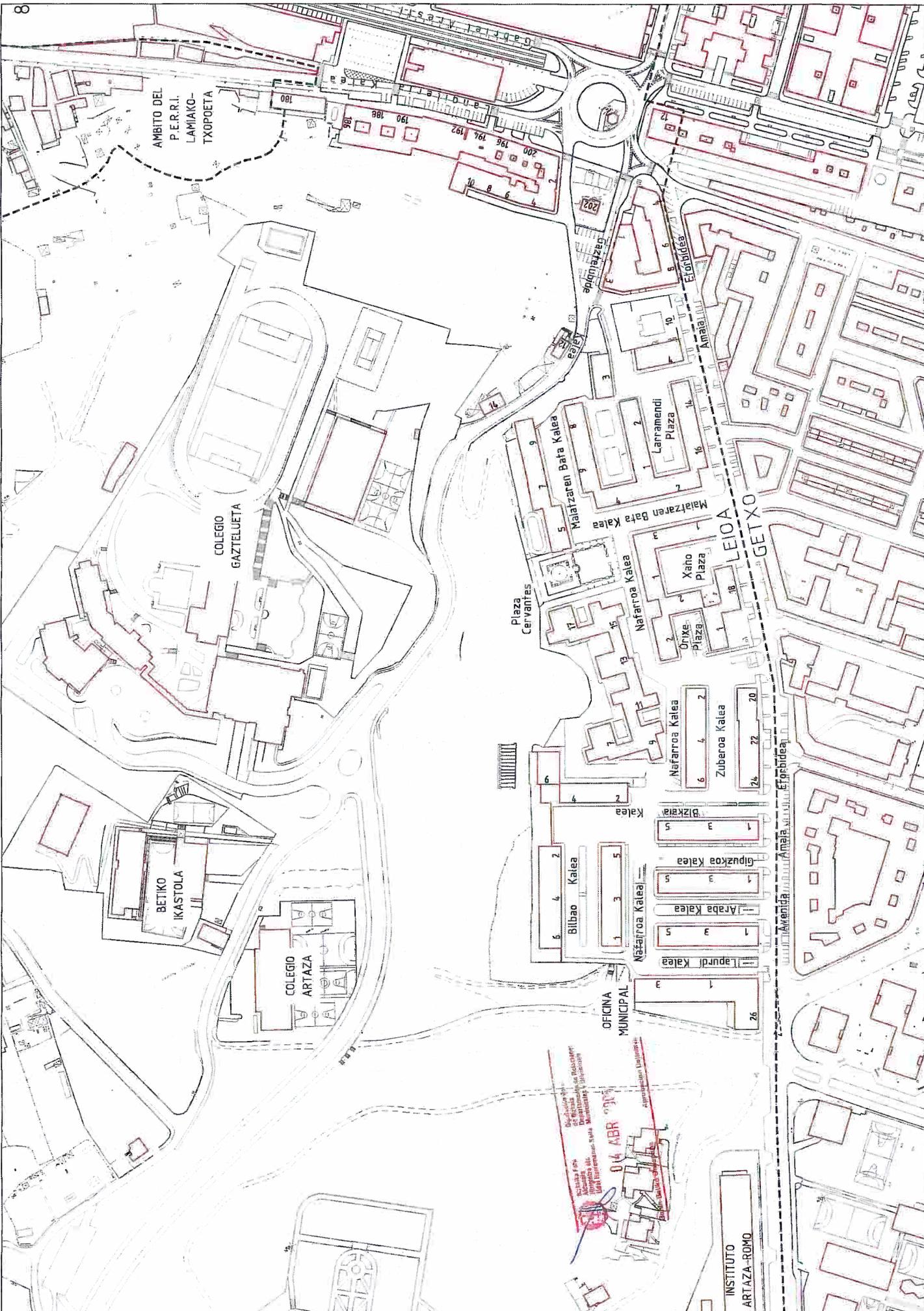
RELACION DE PLANOS

- 1 SITUACION. E 1:2.000
- 2 ESTADO ACTUAL E 1:2.000
- 3 PREVISIONES DEL PLAN GENERAL E 1:2.000
- 4 DELIMITACION DE LAS AREAS 11 A Y 11 B. E 1:2.000
- 5 MODIFICACION DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL. E 1:200
- 6 DELIMITACION DE LAS AREAS 11A, 11B, 16B y 14C RESULTANTE DE LA MODIFICACION.



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA
APROBACION DEFINITIVA
ABRIL 2005

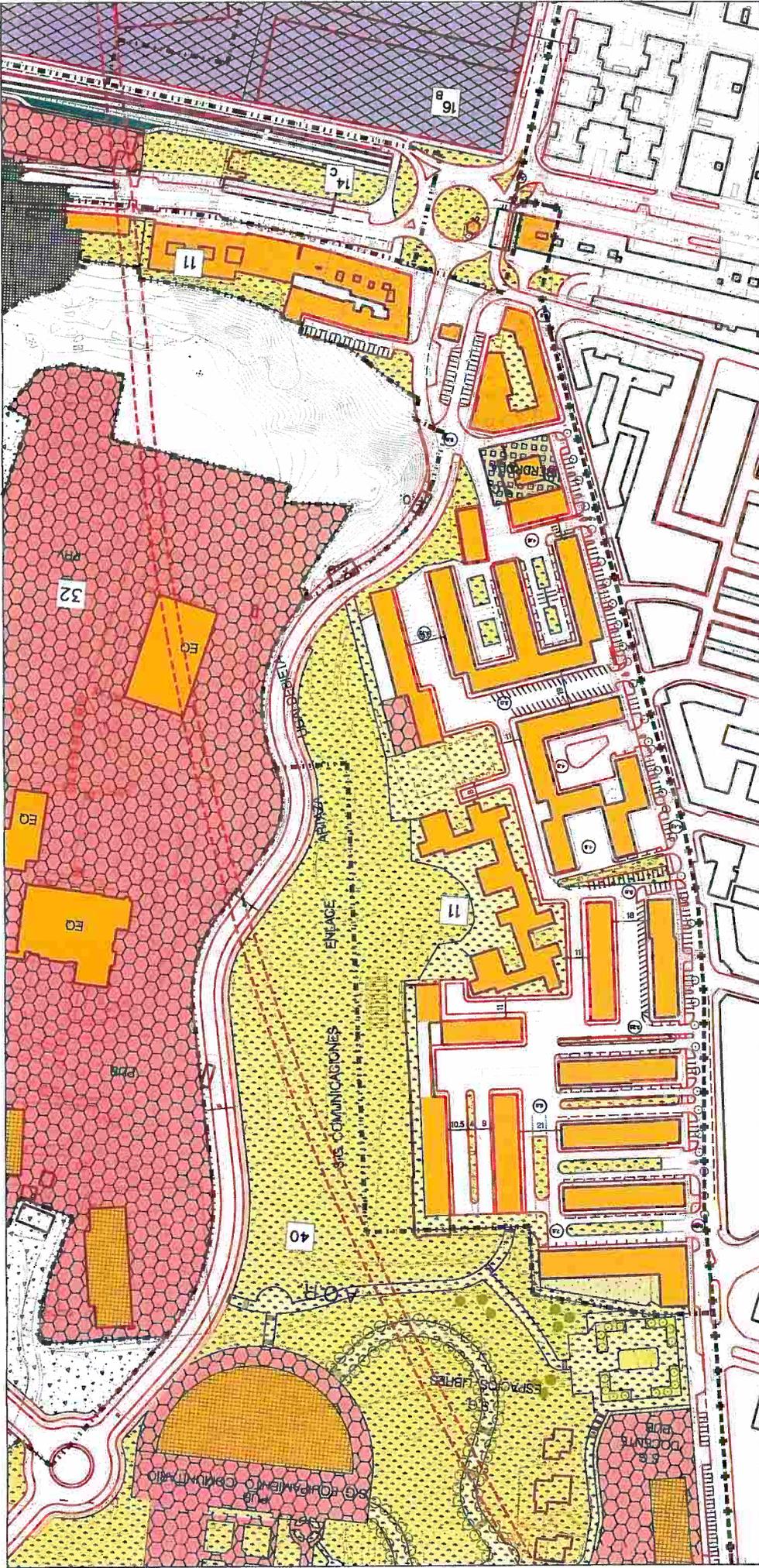




 LEIOAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE LEIOA	BUREGIA TECNICA ETA HIRIBANZEA DEPARTAMENTO DE URBANISMO	PROIEKTUAREN ZUZENDARIA INGENIARIA ARQUITECTONIKO 	TITULO DEL PROYECTO MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LEIOA PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA DOCUMENTO DE LA APROBACION DEFINITIVA	ESCALA NO ESCALA DE EDIFIZIO PISUA	1:2.000 ABRIL 2005	PLANIAREN BETURUA REMODELACION DEL PLAZO	ZERBIKASIA MUGAKO DE	01	LEIOA UDALA	SITUACION
	BUREGIA TECNICA ETA HIRIBANZEA DEPARTAMENTO DE URBANISMO	PROIEKTUAREN ZUZENDARIA INGENIARIA ARQUITECTONIKO 	TITULO DEL PROYECTO MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LEIOA PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA DOCUMENTO DE LA APROBACION DEFINITIVA	ESCALA NO ESCALA DE EDIFIZIO PISUA	1:2.000 ABRIL 2005	PLANIAREN BETURUA REMODELACION DEL PLAZO	ZERBIKASIA MUGAKO DE	01	LEIOA UDALA	SITUACION



 LEIOAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE LEOIA	BULEGO TERZIOA ETA HIRIBANDEA SALDA DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y PREVISION	PREBENTUAREN TITULAZIOA DEPARTAMENTO DE URBANISMO	PROIEKTUAREN PERZENTZUA / TITULO DEL PROYECTO MODIFICACION PUNTUAL DEL P.S.O.U. DE LEOIA PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINLETA DOCUMENTO DE LA APROBACION DEFINITIVA	ESALA / NRO ESCALA / NRO 1:2.000	PLANUAREN DEITUBA / DENOMINACION DEL PLANO ESTADO ACTUAL	ZENBAKIA / NUMERO 02	OBRERA / IDIA DE / AERTEAN
	OFIZIA / PREBENTU OFICINA / PREVISION	OFIZIA / PREBENTU OFICINA / PREVISION	OFIZIA / PREBENTU OFICINA / PREVISION	OFIZIA / PREBENTU OFICINA / PREVISION	OFIZIA / PREBENTU OFICINA / PREVISION	OFIZIA / PREBENTU OFICINA / PREVISION	OFIZIA / PREBENTU OFICINA / PREVISION



LEYENDA

	RESIDENCIAL		EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION		EDIFICACION PROTEGIDA		TERMINO MUNICIPAL
	COMERCIAL		NUEVA EDIFICACION		PROTECCION ESPECIAL		LIMITE DE AREA O SECTOR
	INDUSTRIAL ALMACENES		EDIFICIOS PUBLICOS		EDIFICACION FUERA DE ORDENACION		Nº DE AREA DE REPARTO O SECTOR
	TERCIARIO MIXTO		EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO PRIVADO		ALINEACION LIMITE O ENTORNO EDIFICATORIO
	EQUIPAMIENTO		ENOS. TUSU. ZONA DE PROY.		EQUIPAMIENTO PUBLICO		GALERIAS Y PORCHES
			METROPOLITANA		METRO LIGERO		PASANTE DE CRUCE
			VIARIO				
			BIDE-GORRI				

* EDIFICACION PROTEGIDA

ESCALA: 1:12.000

PROYECTO: MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LEIOA PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

FECHA: ABRIL 2005

04 ABR 2005

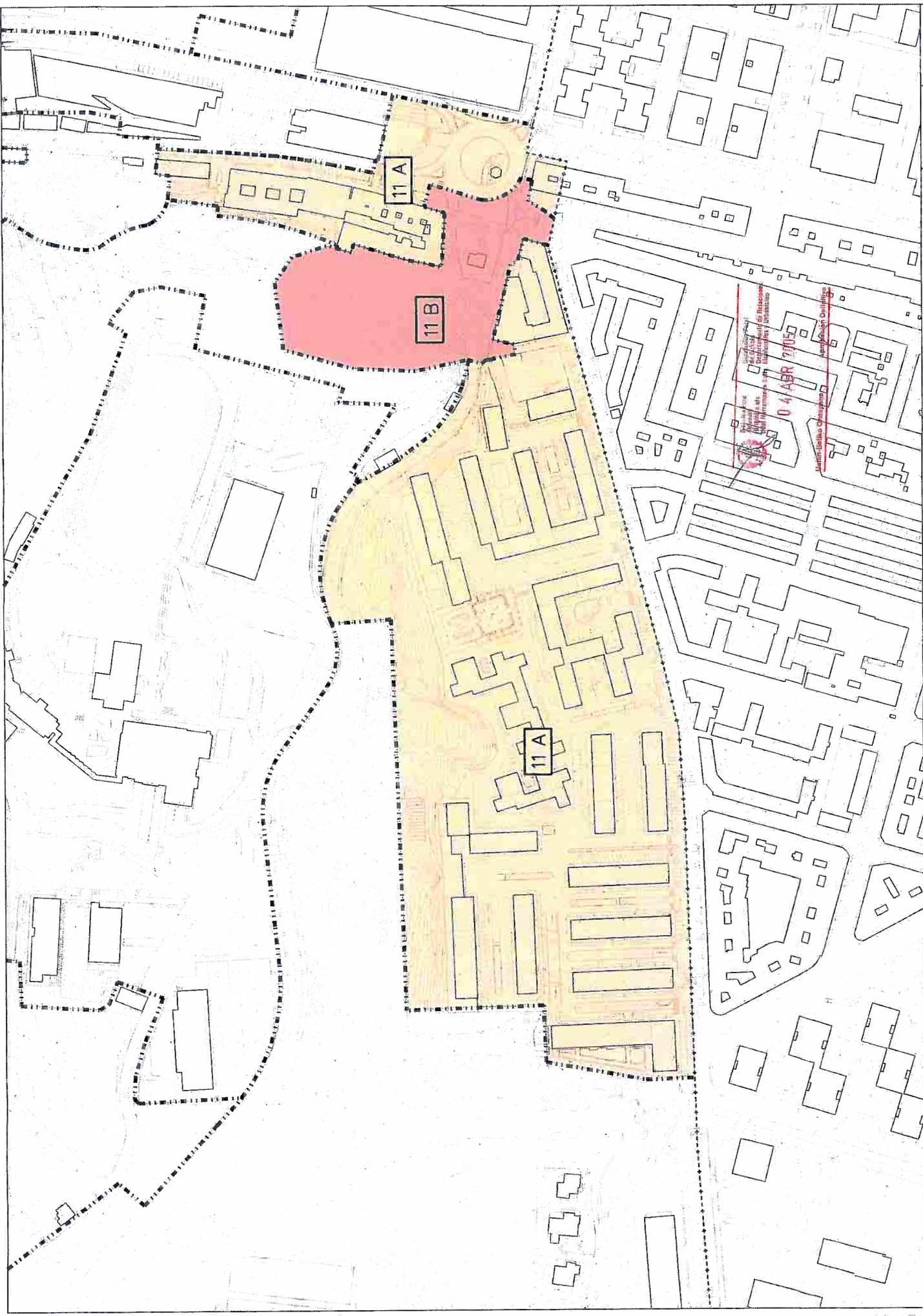
04 ABR 2005

PROYECTO: MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LEIOA PARA LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUETA

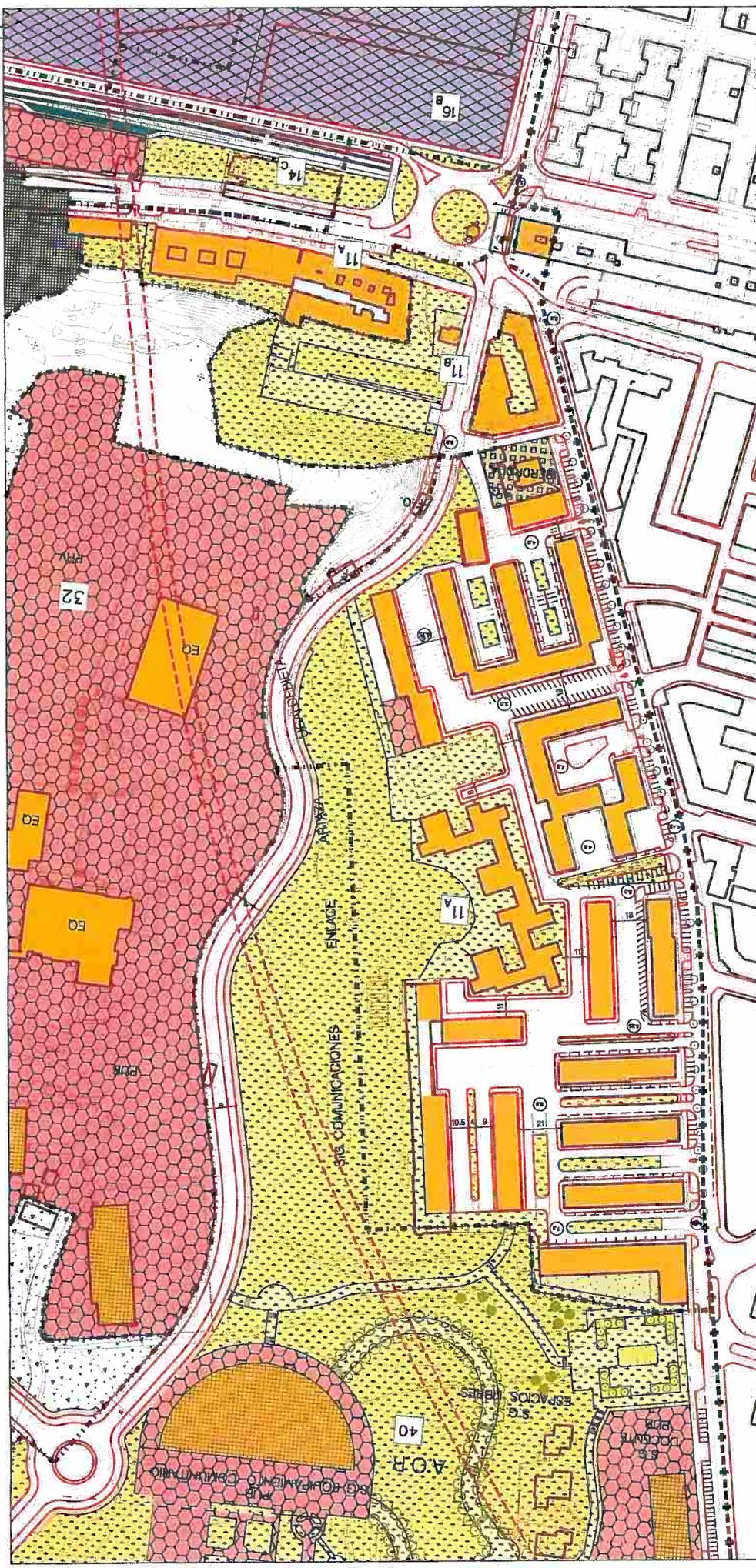
FECHA: ABRIL 2005

04 ABR 2005

04 ABR 2005



 LEIOAKO AYUNTAMIENTO DE LEIOA	DEPARTAMENTO DE OBRAS, TÉCNICA Y ORDENAMIENTO	BILLETU TERAPIKO ETA IRIGINTZA SAILA	PROIEKTUAREN ARZUAGARIA	PROIEKTUAREN ARZUAGARIA	TITULO DEL PROYECTO	PLANOAREN DETURRA	DENOMINACION DEL PLANO	ZENBANA	NUMERO	OBRERA / HOJA
	DEPARTAMENTO DE OBRAS, TÉCNICA Y ORDENAMIENTO	LA MEJORA DEL BARRIO DE PINUELA	DELIMITACION DE LAS AREAS 11A Y 11B	04	04	04	04			
ESCALA 1:2.000	ESCALA 1:2.000	ESCALA 1:2.000	ESCALA 1:2.000	ESCALA 1:2.000	ESCALA 1:2.000	ESCALA 1:2.000	ESCALA 1:2.000	ESCALA 1:2.000	ESCALA 1:2.000	ESCALA 1:2.000
ABRIL 2005	ABRIL 2005	ABRIL 2005	ABRIL 2005	ABRIL 2005	ABRIL 2005	ABRIL 2005	ABRIL 2005	ABRIL 2005	ABRIL 2005	ABRIL 2005



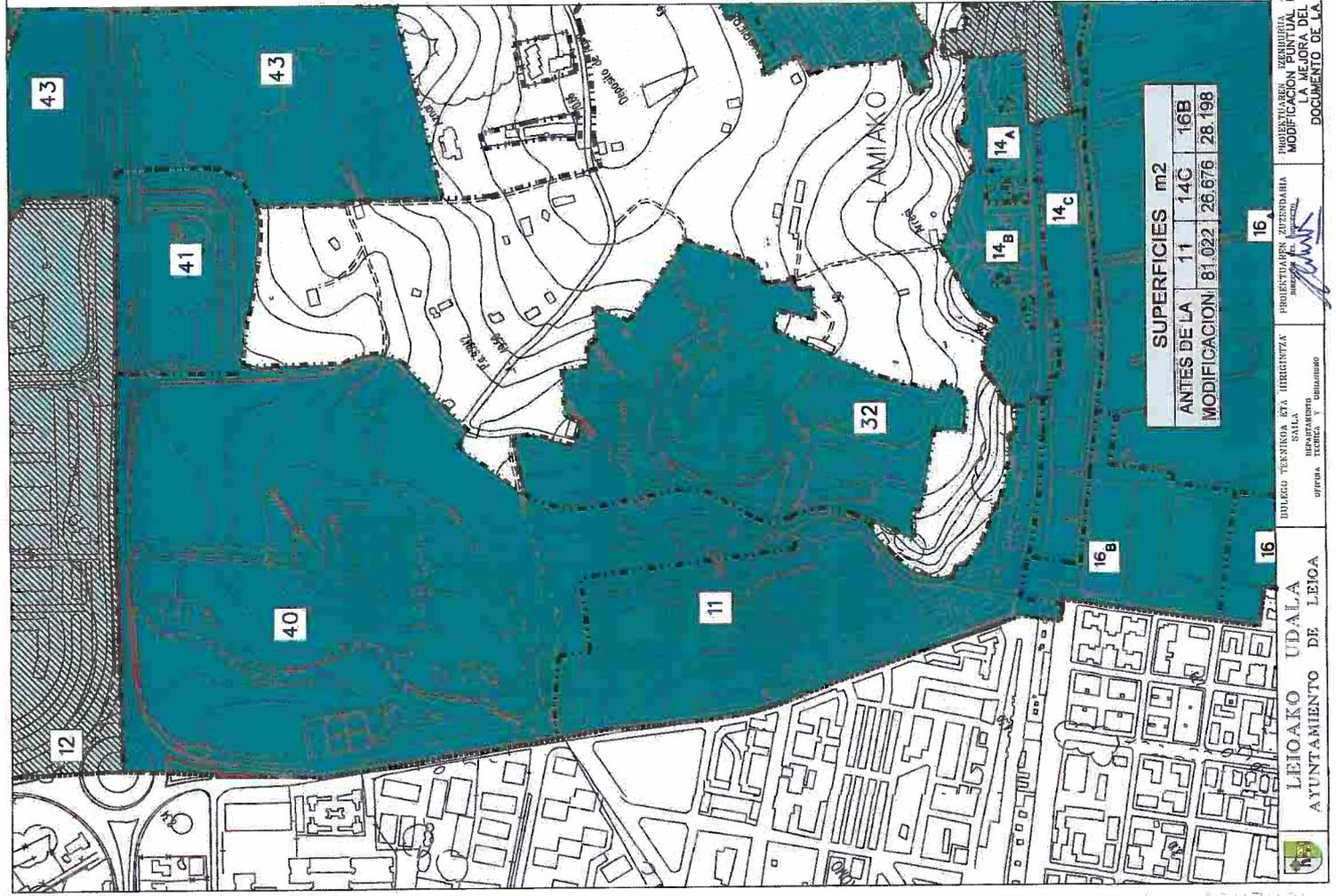
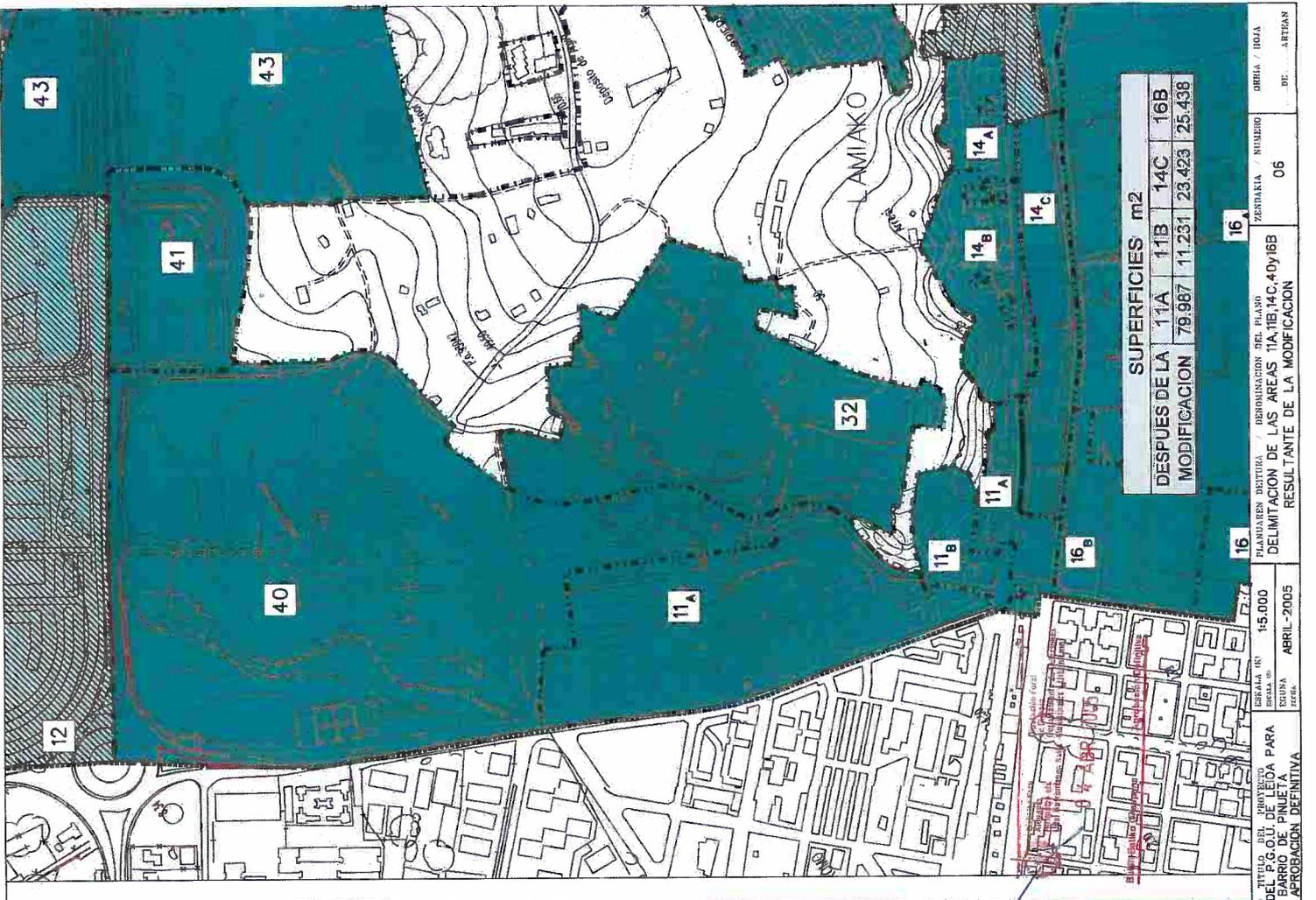
LEYENDA

	RESIDENCIAL		SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO		EDIFICACION EXISTENTE DENTRO DE ORDENACION		PROTECCION ESPECIAL		TERMINO MUNICIPAL
	COMERCIAL		SUELO NO URBANIZABLE COMUN		NUEVA EDIFICACION		PROTECCION ESPECIAL		LIMITE DE AREA O SECTOR
	INDUSTRIAL ALMACENES		S.G. INFRAESTRUCTURAS		EDIFICIOS PUBLICOS		F.O.		Nº DE AREA DE REPARTO O SECTOR
	TERCIARIO MIXTO		ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		EDIFICIOS PUBLICOS		PRIV.		ALINEACION LIMITE O ENTORNO EDIFICATIVO
	EQUIPAMIENTO		ZONA VERDES Y AREAS PEATONALES		EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO		PUB.		GALERIAS Y PORCHES
			ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION		RIOS, L SU ZONA DE PROTECCION		METRO LISEFC		RASANTE DE CRUCE
			VIARIO		METRO LISEFC				
			BIOGOREFI		METRO LISEFC				

04 ABR 2005

Edificios con
ordenación de usos
definidos en el P.D.U.
ordenación de usos
definidos en el P.D.U.
ordenación de usos
definidos en el P.D.U.

Baldiri Solís Oteiza - arquitecto Titular



BOLOGO TERRITORIO URBANO DE LEIOA
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y OBRAS PUBLICAS
 ESCALA 1:5.000
 FECHA 2005
 ABRIL 2005

INGENIERIA DE OBRAS PUBLICAS
 INGENIERIA DE OBRAS PUBLICAS
 INGENIERIA DE OBRAS PUBLICAS

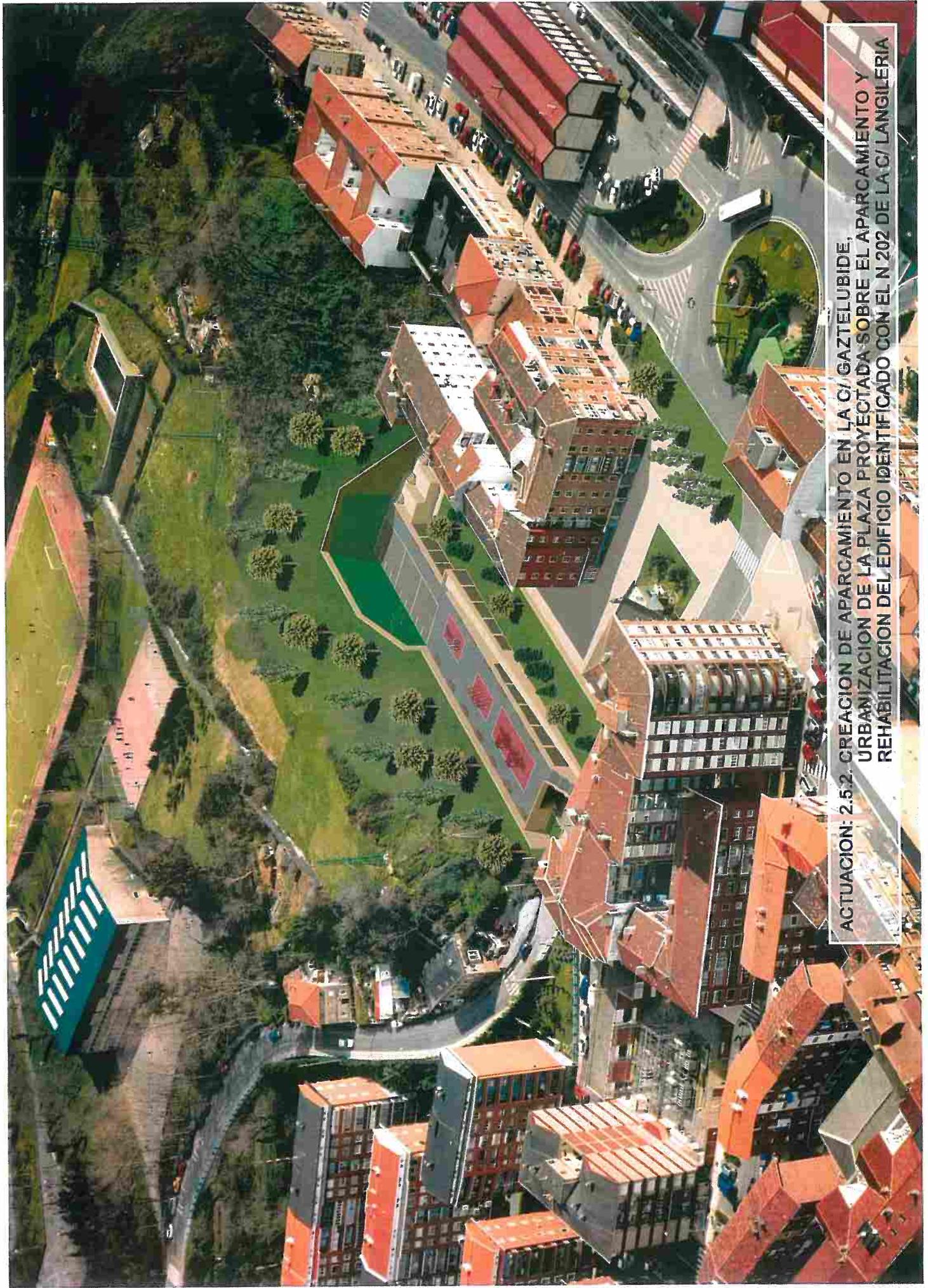
TITULO DEL PROYECTO
 DEL P.G.O.U. DE LEIOA PARA
 LA MEJORA DEL BARRIO DE PINLETA

DOCUMENTO DE LA APROBACION DEFINITIVA

PLANIARIAS DEBITORA / DENOMINACION DEL PLANO
 DELIMITACION DE LAS AREAS 11A,11B,14C,40y16B
 RESULTANTE DE LA MODIFICACION

ZONIFICACION / NUMERO
 06

OBRERA / HOJA
 DE
 AERTAN



ACTUACION: 2.5.2. CREACION DE APARCAMIENTO EN LA C/ GAZTELUBIDE, URBANIZACION DE LA PLAZA PROYECTADA SOBRE EL APARCAMIENTO Y REHABILITACION DEL EDIFICIO IDENTIFICADO CON EL N 202 DE LA C/ LANGILERIA

ANEXO II: NOTAS SIMPLES DEL REGISTO DE LA PROPIEDAD

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 3
Fecha 16/4/2012

FINCA:

7746 de Leioa

DATOS REGISTRALES

Tomo 1260 Libro 167 Folio 107

DESCRIPCION

TERRENO INCULTO Y MARISMOSO EN LA VEGA DE LAMIACO, que mide mil cuatrocientos treinta y nueve con treinta y un metros cuadrados, y linda: al Norte, con la calle Gabriel Aresti; al Sur, con la parcela segregada que adquiere Vicrila y en una pequeña porción con Maderas Arana, S.A., y al Oeste, con Micromotor, S.A.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : CESPA COMPAÑIA ESPAÑOLA DE SERVICIOS PUBLICOS AUXILIARES S.A.
CIF..... : C.I.F. A82741067
Título : ADJUDICACION
Naturaleza Derecho : Propiedad
Participación : cien por cien
Fecha del Título ... : 11-06-2004
Autoridad : Santiago Maria Cardelus Muñoz
Sede Autoridad : Madrid
Inscripción : 8ª de fecha 28-07-2004

CARGAS

Cargas

POSTERIORES A LA QUE ORIGINÓ LA FINCA DE PROCEDENCIA 7746 de Leioa COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 107 de Leioa:

Gravada con la servidumbre reciproca entre la finca 107 y la finca 2547, al folio 114 del Libro 44 de Lejona, cuyos dueños han convenido aprovecha runa zona de nueve metros de ancha, la mitad ocupada con una y otra propiedad, destinada a camino, estableciéndose las respectivas servidumbres reciprocas. Primero: Aguirena, S.A., y sobre la finca de su propiedad, antes citada, en la zona que se dirá, constituye una servidumbre, predio sirviente, de paso, tránsito y vialidad general de personas, vehículos de todad clase y de caballerías, salvo fer rocarriles, así como de lcues, vistas, insolación y aireación en una faja de terreno de cuatro metros y cincuenta centímetros de anchura, a todo lo largo, noventa metros aproximadamente, del límite común

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 3
Fecha 16/4/2012

con esta finca y en beneficio de la misma. Este predio sirviente, tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados, y linda al Norte, propiedad de Aguirena, S.A.; al Sur, con el predio dominante, o sea esta finca; al Este, con la calle de Marcelino Oreja y al Oeste, con propiedad de Arana Maderas. Segundo: A su vez la Compañía General de Vidrierías Española, S.A. y sobre la parte que se dirá de ésta finca, constituye otra servidumbre, predio sirviente, a favor de la finca de Aguirena, S.A., idéntica a la por esta constituida, de igual anchura y en toda la misma longitud, este predio sirviente tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados y linda al Norte, con el predio dominante, o sea Aguirena, S.A.; al Sur, y Oeste, con más propiedad de Compañía General de Vidrierías Españolas, S.A. y al Este, con la calle Marcelino Oreja. Tercero. Sobre los nueve metros de anchura, suma de las servidumbres constituidas por ambas Sociedades, se obligan estas a abrir una calle, cuando se abra otra calle transversal, que recorra el curso del río Gobelás, por las fachadas de lado Este, de los terrenos propiedad de dichas sociedades. Para este supuesto, ambas sociedades viene obligadas, a realizar en común las obras de terraplenado, relleno, desmontes y demás necesarias para la efectividad de los servicios perseguidos con las servidumbres constituidas. Estas obligaciones se refieren a la porción de terreno, sobre el que existen dichas servidumbres. Cuarto. En el caso de que el Ayuntamiento de Lejona, abriere una calle que sustituya en sus servicios para una u otra de ambas Sociedades, a los que se prestan con las zonas de servidumbre ante dichas, los propietarios de los terrenos podrán redimir las servidumbres constituidas para servirse por la vía pública municipal. Y si el Ayuntamiento de Lejona, quisiera establecer una calle pública sobre las fajas de terreno que han sido gravadas con las servidumbres precedentes, ambas Sociedades propietarias, cederan, los terrenos de su propiedad para dicho fin, transformando la calle privada en calle Pública. Sexto. Mientras la zona total, de servidumbre, no sea calle pública, el uso de la misma, queda en beneficio exclusivo de las Sociedades contratantes, todo ello según resulta de escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Don Jesús María Oficialdegui, el veintisiete de agosto de mil novecientos sesenta y siete, que motivó la inscripción 38ª, de la finca 107, al folio 126 vuelto del Libro 21 de Lejona.

COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 2547 de Leioa:

Gravada con las respectivas servidumbres recíprocas: Aguirena S.A. y sobre la finca 2.547, de su propiedad, constituye una servidumbre, predio sirviente, de paso, tránsito y vialidad general de personas, vehículos de toda clase y de caballerías, salvo ferrocarriles, así como de luces, vistas, insolación y aireación, en una faja de terreno de cuatro metros y cincuenta centímetros de anchura, a todo lo largo, noventa metros aproximadamente del límite común con la finca propiedad de Compañía General de Vidrieras Españolas y en beneficio de la finca propiedad de la misma, finca 107. Este predio sirviente, tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados y linda, de Norte, propiedad de Aguirena S.A; al Sur, con el predio dominante, finca 107, o sea con la propiedad de Compañía General de Vidrieras del Españolas S.A; al Este, con la calle de Marcelino Oreja y al Oeste, con propiedad de Arana Maderas. A su vez, Compañía General de Vidrieras Españolas S.A. constituye otra servidumbre sobre la finca 107, predio sirviente, a favor de esta finca 2547, idéntica a la por ésta constituida, de igual anchura y longitud, éste predio sirviente, tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados y linda al Norte, con el predio dominante, o sea ésta finca; al Sur y al Oeste, con más propiedad de la Compañía General de Vidrieras Españolas S.A. y al Este, con la calle Marcelino Oreja, según consta inscrito el once de agosto de mil novecientos sesenta y siete en la inscripción 2ª, de la finca 2547 de Leioa, al folio 113, del Libro 44 y en la 38ª de la finca 107, al folio 126, del libro 21.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 3 de 3
Fecha 16/4/2012

PROPIAS DE ESTA FINCA

Gravada con la servidumbre de paso a favor de las fincas 13719 y 13720, obrantes a los folios 5 y 9 del libro 265 de Lejona, predios dominantes, sobre una faja de terreno de trece metros ocho centímetros de ancha, por toda su largura, situada a lo largo del lindero Oeste, desde su comienzo en la calle Gabriel Aresti, hasta las fincas predio dominantes, según escritura otorgada en Bilbao, ante el Notario Don Don Antonio Ledesma García, el veintitrés de enero de mil novecientos noventa y dos, inscrita el uno de junio de mil novecientos noventa y tres en la inscripción 5ª, de la finca 7746 de Leioa, al folio 104, del Libro 167.

Sin perjuicio de las Afecciones Legales
Sin asientos pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la expedición de la misma, antes de la apertura del Diario.
Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998). A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

FINCA:

10429 de Leioa



DATOS REGISTRALES

Tomo 1599 Libro 283 Folio 113

DESCRIPCION

URBANA: NUMERO UNO. PABELLON INDUSTRIAL SITO A LA IZQUIERDA según se mira desde la calle Marcelino Oreja, en Lejona, de setenta y siete metros de largo por cuarenta metros y cuarenta centímetros de ancho, o sea tres mil ciento diez metros y ochenta centímetros; consta de una sola planta, compuesta de dos naves, ocupando cada una de estas, veinte metros y veinte centímetros de ancho por setenta y siete metros de largo, es decir, mil quinientos cincuenta y cinco metros y cuarenta centímetros cuadrados. Adosado al mismo edificio, por el lado Suroeste, hay un edificio destiando a oficinas, que ocupa cuarenta y cuatro metros y sesenta decímetros de largo, de forma trapezoidal, de siete metros y treinta centímetros de ancho por uno de sus lados y seis metros en el otro; se compone de planta baja, planta primera y planta segunda. En el mismo lado Suroeste se adosa un cuerpo anexo pra servicio de la fábrica, de setenta y sete metros de largo, de forma trapezoidal, por dos metros y setenta y siete decímetros en una parte de ancho y en el resto de una anchura de cuatro metros y setenta decímetros; consta de planta baja y piso de oficinas, en cuanto a cotas de suelos terminados. Linda: al Norte, con el elemento número dos o pabellón sito a la derecha según se mira desde la calle marcelino Oreja; al Sur, Este y Oeste, con terreno libre de edificación, que a su vez lo hace por el Sur, con propiedad de la Sociedad Micromotor S.A.; al Este, con la calle Marcelino Oreja y al Oeste con Micromotor S.A. A este pabellon, le corresponde como anejo inseparable, el terreno libre de edificación que lo circunda por sus linderos Sur, Este y Oeste, constituido por una franja de terreno de cinco metros de ancha en los linderos Este y Oeste y de cuatro con cincuenta metros de ancha en su lindero Sur, con una largura de doscientos treinta y tres metros en línea exterior, todo lo cual hace una superficie de mil noventa y cuatro metros cuadrados, todo ello aproximadamente. Participa con sesenta y cinco por ciento.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : CESPA, COMPAÑIA. ESPAÑOLA SERVICIOS PUBLICOS
AUXILIARES S.A.
CIF..... : C.I.F. A28441079
Título: COMPRAVENTA
Naturaleza Derecho : Propiedad
Participación: cien por cien
Fecha del Título ...: 16-10-1996

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 3
Fecha 8/6/2012

Autoridad: Roberto Parejo Gamir
Sede Autoridad: Madrid
Inscripción: 9ª de fecha 13-12-1996

CARGAS

Cargas

POSTERIORES A LA QUE ORIGINÓ LA FINCA DE PROCEDENCIA 10429 de Leioa COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 2547 de Leioa:

Gravada con las respectivas servidumbres recíprocas: Aguirena S.A. y sobre la finca 2.547, de su propiedad, constituye una servidumbre, predio sirviente, de paso, tránsito y vialidad general de personas, vehículos de toda clase y de caballerías, salvo ferrocarriles, así como de luces, vistas, insolación y aireación, en una faja de terreno de cuatro metros y cincuenta centímetros de anchura, a todo lo largo, noventa metros aproximadamente del límite común con la finca propiedad de Compañía General de Vidrieras Españolas y en beneficio de la finca propiedad de la misma, finca 107. Este predio sirviente, tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados y linda, de Norte, propiedad de Aguirena S.A.; al Sur, con el predio dominante, finca 107, o sea con la propiedad de Compañía General de Vidrieras del Españolas S.A.; al Este, con la calle de Marcelino Oreja y al Oeste, con propiedad de Arana Maderas. A su vez, Compañía General de Vidrieras Españolas S.A. constituye otra servidumbre sobre la finca 107, predio sirviente, a favor de esta finca 2547, idéntica a la por ésta constituida, de igual anchura y longitud, éste predio sirviente, tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados y linda al Norte, con el predio dominante, o sea ésta finca; al Sur y al Oeste, con más propiedad de la Compañía General de Vidrieras Españolas S.A. y al Este, con la calle Marcelino Oreja, según consta inscrito el once de agosto de mil novecientos sesenta y siete en la inscripción 2ª, de la finca 2547 de Leioa, al folio 113, del Libro 44 y en la 38ª de la finca 107, al folio 126, del libro 21.

PROPIAS DE ESTA FINCA

Gravada con la servidumbre de paso a favor de fincas 13719 y 13720, predios dominantes sobre una faja de terreno de cinco metros de ancha, por toda su largura, situada a lo largo del lindero Este, desde su comienzo en la calle Gabriel Aresti, hasta las fincas predios dominantes, inscrita el uno de junio de mil novecientos noventa y tres en la inscripción 5ª, de la finca 10429 de Leioa, al folio 95, del Libro 167.

Sin perjuicio de las Afecciones Legales
Sin asientos pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la expedición de la misma, antes de la apertura del Diario.
Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 3 de 3
Fecha 8/6/2012

de información (B.O.E. 27-02-1998). A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 3
Fecha 11/3/2013

FINCA

13719 de Leioa

Clave IDUFIR: 48029000038073

DATOS REGISTRALES

Tomo 1566 Libro 265 Folio 6

DESCRIPCION

URBANA: ELEMENTO NUMERO UNO. LOCAL DISTINGUIDO CON LA LETRA A), situado en el lado Sureste del edificio. Tiene accesos por sus lados Norte y Este. Mide en su base una superficie aproximada de mil quinientos metros cuadrados, dentro del cual hay tres plantas de servicios, que ocupan en la baja, trescientos metros cuadrados, cuyas plantas forman un todo con dicho local, no teniendo ninguna otra distribución en el resto. Linda al Norte y Este, terreno que describe como elemento número seis, letra F; sur, Maderas Arana S.A. y Oeste, local distinguido con la letra B. Participa con treinta y cinco enteros y diez centésimas de entero por ciento en los elementos comunes. La finca de este número tiene a su favor la servidumbre constituida sobre las fincas 10429 y 7746, a los folios 95 y 104 vueltos del libro 167 de Leioa.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : AUTOHIRIA GESTION S.L.
CIF..... : C.I.F. B95065488
Título : APORTACION
Naturaleza Derecho : Propiedad
Participación : cien por cien
Fecha del Título .. : 21-12-2012
Autoridad : Francisco Regalado Marichalar
Sede Autoridad : Bilbao
Inscripción : 7ª de fecha 25-02-2013

CARGAS

Cargas

POSTERIORES A LA QUE ORIGINÓ LA FINCA DE PROCEDENCIA 13719 de Leioa COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 2547 de Leioa:

Gravada con la servidumbre reciproca entre la finca 107 y la finca 2547, al

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 3
Fecha 11/3/2013

folio 114 del Libro 44 de Lejona, cuyos dueños han convenido aprovechar una zona de nueve metros de anchura, la mitad ocupada con una y otra propiedad, destinada a camino, estableciéndose las respectivas servidumbres recíprocas. Primero: Aguirena, S.A., y sobre la finca de su propiedad, antes citada, en la zona que se dirá, constituye una servidumbre, predio sirviente, de paso, tránsito y vialidad general de personas, vehículos de toda clase y de caballerías, salvo ferrocarriles, así como de luces, vistas, insolación y aireación en una faja de terreno de cuatro metros y cincuenta centímetros de anchura, a todo lo largo, noventa metros aproximadamente, del límite común con esta finca y en beneficio de la misma. Este predio sirviente, tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados, y linda al Norte, propiedad de Aguirena, S.A.; al Sur, con el predio dominante, o sea esta finca; al Este, con la calle de Marcelino Oreja y al Oeste, con propiedad de Arana Maderas. Segundo: A su vez la Compañía General de Vidrierías Española, S.A. y sobre la parte que se dirá de ésta finca, constituye otra servidumbre, predio sirviente, a favor de la finca de Aguirena, S.A., idéntica a la por esta constituida, de igual anchura y en toda la misma longitud, este predio sirviente tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados y linda al Norte, con el predio dominante, o sea Aguirena, S.A.; al Sur, y Oeste, con más propiedad de Compañía General de Vidrierías Españolas, S.A. y al Este, con la calle Marcelino Oreja. Tercero. Sobre los nueve metros de anchura, suma de las servidumbre constituidas por ambas Sociedades, se obligan estas a abrir una calle, cuando se abra otra calle transversal, que recorra el curso del río Gobelás, por las fachadas de lado Este, de los terrenos propiedad de dichas sociedades. Para este supuesto, ambas sociedades viene obligadas, a realizar en común las obras de terraplenado, relleno, desmontes y demás necesarias para la efectividad de los servicios perseguidos con las servidumbres constituidas. Estas obligaciones se refieren a la porción de terreno, sobre el que existen dichas servidumbres. Cuarto. En el caso de que el Ayuntamiento de Lejona, abriere una calle que sustituya en sus servicios para una u otra de ambas Sociedades, a los que se prestan con las zonas de servidumbre ante dichas, los propietarios de los terrenos podrán redimir las servidumbres constituidas para servirse por la vía pública municipal. Y si el Ayuntamiento de Lejona, quisiera establecer una calle pública sobre las fajas de terreno que han sido gravadas con las servidumbres precedentes, ambas Sociedades propietarias, cederán, los terrenos de su propiedad para dicho fin, transformando la calle privada en calle Pública. Sexto. Mientras la zona total, de servidumbre, no sea calle pública, el uso de la misma, queda en beneficio exclusivo de las Sociedades contratantes, todo ello según resulta de escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Don Jesús María Oficialdegui, el veintisiete de agosto de mil novecientos sesenta y siete, que motivó la inscripción 2ª, de la finca 2547, al folio 113 vuelto del Libro 44 de Lejona.

Sin perjuicio de las Afecciones Legales
Sin asientos pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la expedición de la misma, antes de la apertura del Diario.

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998). A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 3 de 3
Fecha 11/3/2013

Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 3
Fecha 11/3/2013

FINCA:

23659 de Leioa
Propiedad Horizontal

Clave IDUFIR: 48029000629547

DATOS REGISTRALES

Tomo 2073 Libro 502 Folio 137

DESCRIPCION

URBANA: ELEMENTO NUMERO DOS. LOCAL DISTINGUIDO CON LA LETRA B, está situado en el centro del Edificio, con acceso por su lado Norte, el cual mide en su base una superficie aproximada de trescientos cincuenta y dos metros cuadrados, de los que ciento doce metros cuadrados, tienen la altura del pabellón, es decir, del suelo a la cubierta y el resto, o sea, doscientos cuarenta metros cuadrados aproximadamente, tienen una altura de tres metros y veinticinco centímetros. Linda al Norte, con terreno propio destinado a camino servidumbre de cinco metros de anchura; al Sur, de Maderas Arana, S.A.; al Este, con el local distinguido con la letra A, y al Oeste, con el local letra C, -elemento número tres- lindando en su parte alta, en parte con el local letra D -elemento número cuatro- y en parte con la cubierta. Participa con ocho enteros y veinte centésimas de otro entero por ciento, en el Edificio Industrial, sito en Lejona, con frente a la calle particular, conlindante ésta con la calle Amaia.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : AUTOHIRIA GESTION S.L.
CIF..... : C.I.F. B95065488
Título : APORTACION
Naturaleza Derecho : Propiedad
Participación : cien por cien
Fecha del Título .. : 21-12-2012
Autoridad : Francisco Regalado Marichalar
Sede Autoridad : Bilbao
Inscripción : 3ª de fecha 25-02-2013

CARGAS

POSTERIORES A LA QUE ORIGINÓ LA FINCA DE PROCEDENCIA COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 10431 de Leioa:

Gravada con la servidumbre recíproca entre la finca 107 y la finca 2547, al folio 114 del Libro 44 de Lejona, cuyos dueños han convenido aprovecha una

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 3
Fecha 11/3/2013

zona de nueve metros de ancha, la mitad ocupada con una y otra propiedad, destinada a camino, estableciéndose las respectivas servidumbres recíprocas. Primero: Aguirena, S.A., y sobre la finca de su propiedad, antes citada, en la zona que se dirá, constituye una servidumbre, predio sirviente, de paso, tránsito y vialidad general de personas, vehículos de toda clase y de caballerías, salvo ferrocarriles, así como de luces, vistas, insolación y aireación en una faja de terreno de cuatro metros y cincuenta centímetros de anchura, a todo lo largo, noventa metros aproximadamente, del límite común con esta finca y en beneficio de la misma. Este predio sirviente, tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados, y linda al Norte, propiedad de Aguirena, S.A.; al Sur, con el predio dominante, o sea esta finca; al Este, con la calle de Marcelino Oreja y al Oeste, con propiedad de Arana Maderas. Segundo: A su vez la Compañía General de Vidrierías Española, S.A. y sobre la parte que se dirá de esta finca, constituye otra servidumbre, predio sirviente, a favor de la finca de Aguirena, S.A., idéntica a la por esta constituida, de igual anchura y en toda la misma longitud, este predio sirviente tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados y linda al Norte, con el predio dominante, o sea Aguirena, S.A.; al Sur, y Oeste, con más propiedad de Compañía General de Vidrierías Españolas, S.A. y al Este, con la calle Marcelino Oreja. Tercero. Sobre los nueve metros de anchura, suma de las servidumbres constituidas por ambas Sociedades, se obligan estas a abrir una calle, cuando se abra otra calle transversal, que recorra el curso del río Gobelas, por las fachadas de lado Este, de los terrenos propiedad de dichas sociedades. Para este supuesto, ambas sociedades viene obligadas, a realizar en común las obras de terraplenado, relleno, desmontes y demás necesarias para la efectividad de los servicios perseguidos con las servidumbres constituidas. Estas obligaciones se refieren a la porción de terreno, sobre el que existen dichas servidumbres. Cuarto. En el caso de que el Ayuntamiento de Lejona, abriere una calle que sustituya en sus servicios para una u otra de ambas Sociedades, a los que se prestan con las zonas de servidumbre ante dichas, los propietarios de los terrenos podrán redimir las servidumbres constituidas para servirse por la vía pública municipal. Y si el Ayuntamiento de Lejona, quisiera establecer una calle pública sobre las fajas de terreno que han sido gravadas con las servidumbres precedentes, ambas Sociedades propietarias, cederán, los terrenos de su propiedad para dicho fin, transformando la calle privada en calle Pública. Sexto. Mientras la zona total, de servidumbre, no sea calle pública, el uso de la misma, queda en beneficio exclusivo de las Sociedades contratantes, todo ello según resulta de escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Don Jesús María Oficialdegui, el veintisiete de agosto de mil novecientos sesenta y siete, que motivó la inscripción 2ª, de la finca 2547, al folio 113 vuelto del Libro 44 de Lejona.

Sin perjuicio de las Afecciones Legales
Sin asientos pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la expedición de la misma, antes de la apertura del Diario.
Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998). A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 3 de 3
Fecha 11/3/2013

Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 3
Fecha 11/3/2013

FINCA:

12605 de Leioa

Clave IDUFIR: 48029000272309

DATOS REGISTRALES

Tomo 1504 Libro 239 Folio 97

DESCRIPCION

URBANA: ELEMENTO NUMERO TRES. LOCAL DISTINGUIDO CON LA LETRA C, está situado a la derecha entrando al Pabellón por su lado Norte. Mide en su base una superficie aproximada de mil setecientos setenta y cinco metros cuadrados. Y Linda al Norte, con franja de terreno de cinco metros de ancha destinada a camino servidumbre; al Sur, de Maderas Arana S.A.; al Este, con el local letra B; y al Oeste, con el terreno que se describe como elemento letra D. Dentro de dicho local a una altura aproximada de tres metros y veinticinco centímetros, por su linderó Oeste, se halla construída una planta destinada a Oficina, cuyo acceso se hace a través de una escalera interior, cuya planta tiene una superficie aproximada de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados. Participa con cuarenta y un enteros y sesenta centésimas de otro entero en un EDIFICIO INDUSTRIAL, de Leioa, con frente a la calle Particular, colindante ésta con la calle Amaia.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : AUTCHIRIA GESTION S.L.
CIF..... : C.I.F. B95065488
Título : APORTACION
Naturaleza Derecho : Propiedad
Participación : cien por cien
Fecha del Título .. : 21-12-2012
Autoridad : Francisco Regalado Marichalar
Sede Autoridad : Bilbao
Inscripción : 4ª de fecha 25-02-2013

CARGAS

POSTERIORES A LA QUE ORIGINÓ LA FINCA DE PROCEDENCIA 12605 de Leioa COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 2547 de Leioa:

Gravada con la servidumbre reciproca entre la finca 107 y la finca 2547, al folio 114 del Libro 44 de Lejona, cuyos dueños han convenido aprovecha runa

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 3
Fecha 11/3/2013

zona de nueve metros de ancha, la mitad ocupada con una y otra propiedad, destinada a camino, estableciéndose las respectivas servidumbres recíprocas. Primero: Aguirena, S.A., y sobre la finca de su propiedad, antes citada, en la zona que se dirá, constituye una servidumbre, predio sirviente, de paso, tránsito y vialidad general de personas, vehículos de toda clase y de caballerías, salvo ferrocarriles, así como de luces, vistas, insolación y aireación en una faja de terreno de cuatro metros y cincuenta centímetros de anchura, a todo lo largo, noventa metros aproximadamente, del límite común con esta finca y en beneficio de la misma. Este predio sirviente, tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados, y linda al Norte, propiedad de Aguirena, S.A.; al Sur, con el predio dominante, o sea esta finca; al Este, con la calle de Marcelino Oreja y al Oeste, con propiedad de Arana Maderas. Segundo: A su vez la Compañía General de Vidrierías Española, S.A. y sobre la parte que se dirá de ésta finca, constituye otra servidumbre, predio sirviente, a favor de la finca de Aguirena, S.A., idéntica a la por esta constituida, de igual anchura y en toda la misma longitud, este predio sirviente tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados y linda al Norte, con el predio dominante, o sea Aguirena, S.A.; al Sur, y Oeste, con más propiedad de Compañía General de Vidrierías Españolas, S.A. y al Este, con la calle Marcelino Oreja. Tercero. Sobre los nueve metros de anchura, suma de las servidumbres constituidas por ambas Sociedades, se obligan estas a abrir una calle, cuando se abra otra calle transversal, que recorra el curso del río Gobelás, por las fachadas de lado Este, de los terrenos propiedad de dichas sociedades. Para este supuesto, ambas sociedades vienen obligadas, a realizar en común las obras de terraplenado, relleno, desmontes y demás necesarias para la efectividad de los servicios perseguidos con las servidumbres constituidas. Estas obligaciones se refieren a la porción de terreno, sobre el que existen dichas servidumbres. Cuarto. En el caso de que el Ayuntamiento de Lejona, abriere una calle que sustituya en sus servicios para una u otra de ambas Sociedades, a los que se prestan con las zonas de servidumbre ante dichas, los propietarios de los terrenos podrán redimir las servidumbres constituidas para servirse por la vía pública municipal. Y si el Ayuntamiento de Lejona, quisiera establecer una calle pública sobre las fajas de terreno que han sido gravadas con las servidumbres precedentes, ambas Sociedades propietarias, cederán, los terrenos de su propiedad para dicho fin, transformando la calle privada en calle Pública. Sexto: Mientras la zona total, de servidumbre, no sea calle pública, el uso de la misma, queda en beneficio exclusivo de las Sociedades contratantes, todo ello según resulta de escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Don Jesús María Oficialdegui, el veintisiete de agosto de mil novecientos sesenta y siete, que motivó la inscripción 2ª, de la finca 2547, al folio 113 vuelto del Libro 44 de Lejona.

PROPIAS DE ESTA FINCA

Sin perjuicio de las Afecciones Legales
Sin asientos pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la expedición de la misma, antes de la apertura del Diario.

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998). A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: Conforme a lo

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 3 de 3
Fecha 11/3/2013

dispuesto en las cláusulas informativas incluídas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulta compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica para la protección de datos de carácter personal, dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 3
Fecha 11/3/2013

FINCA

12606 de Leioa

Clave IDUFIR: 48029000272316

DATOS REGISTRALES

Tomo 1504 Libro 239 Folio 100

DESCRIPCION

URBANA: ELEMENTO NUMERO CUATRO. LOCAL DISTINGUIDO CON LA LETRA D. Tiene una superficie aproximada de doscientos cuarenta metros cuadrados y esta situada en la planta alta primera y dentro del local descrito con la letra B, lindante al Norte, con el camino servidumbre de acceso y en parte, con el vuelo del citado local letra b; al Sur, de Maderas Arana, S.A.; al Este, con la finca descrita como elemento uno o letra A y al Oeste, con vuelo del citado local letra B y en parte, con el local letra C. A este local se tiene acceso unicamente a través de una escalera situada en el local antes descrito con la letra C. Participa con cinco enteros y sesenta centesimas de otro entero por ciento en un EDIFICIO INDUSTRIAL, de Leioa, con frente a la calle Particular, colindante ésta con la calle Amaia.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : AUTOHIRIA GESTION S.L.
CIF..... : C.I.F. B95065488
Título..... : APORTACION
Naturaleza Derecho : Propiedad
Participación..... : cien por cien
Fecha del Título .. : 21-12-2012
Autoridad..... : Francisco Regalado Marichalar
Sede Autoridad..... : Bilbao
Inscripción..... : 4ª de fecha 25-02-2013

CARGAS

Cargas

POSTERIORES A LA QUE ORIGINÓ LA FINCA DE PROCEDENCIA 12606 de Leioa COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 2547 de Leioa:

Gravada con la servidumbre reciproca entre la finca 107 y la finca 2547, al folio 114 del Libro 44 de Lejona, cuyos dueños han convenido aprovecha runa

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 3
Fecha 11/3/2013

zona de nueve metros de ancha, la mitad ocupada con una y otra propiedad, destinada a camino, estableciéndose las respectivas servidumbres recíprocas. Primero: Aguirena, S.A., y sobre la finca de su propiedad, antes citada, en la zona que se dirá, constituye una servidumbre, predio sirviente, de paso, tránsito y vialidad general de personas, vehículos de toda clase y de caballerías, salvo ferrocarriles, así como de luces, vistas, insolación y aireación en una faja de terreno de cuatro metros y cincuenta centímetros de anchura, a todo lo largo, noventa metros aproximadamente, del límite común con esta finca y en beneficio de la misma. Este predio sirviente, tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados, y linda al Norte, propiedad de Aguirena, S.A.; al Sur, con el predio dominante, o sea esta finca; al Este, con la calle de Marcelino Oreja y al Oeste, con propiedad de Arana Maderas. Segundo: A su vez la Compañía General de Vidrierías Española, S.A. y sobre la parte que se dirá de esta finca, constituye otra servidumbre, predio sirviente, a favor de la finca de Aguirena, S.A., idéntica a la por esta constituida, de igual anchura y en toda la misma longitud, este predio sirviente tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados y linda al Norte, con el predio dominante, o sea Aguirena, S.A.; al Sur, y Oeste, con más propiedad de Compañía General de Vidrierías Españolas, S.A. y al Este, con la calle Marcelino Oreja. Tercero. Sobre los nueve metros de anchura, suma de las servidumbres constituidas por ambas Sociedades, se obligan estas a abrir una calle, cuando se abra otra calle transversal, que recorra el curso del río Gobelos, por las fachadas de lado Este, de los terrenos propiedad de dichas sociedades. Para este supuesto, ambas sociedades viene obligadas, a realizar en común las obras de terraplenado, relleno, desmontes y demás necesarias para la efectividad de los servicios perseguidos con las servidumbres constituidas. Estas obligaciones se refieren a la porción de terreno, sobre el que existen dichas servidumbres. Cuarto. En el caso de que el Ayuntamiento de Lejona, abriere una calle que sustituya en sus servicios para una u otra de ambas Sociedades, a los que se prestan con las zonas de servidumbre ante dichas, los propietarios de los terrenos podrán redimir las servidumbres constituidas para servirse por la vía pública municipal. Y si el Ayuntamiento de Lejona, quisiera establecer una calle pública sobre las fajas de terreno que han sido gravadas con las servidumbres precedentes, ambas Sociedades propietarias, cederan, los terrenos de su propiedad para dicho fin, transformando la calle privada en calle Pública. Sexto. Mientras la zona total, de servidumbre, no sea calle pública, el uso de la misma, queda en beneficio exclusivo de las Sociedades contratantes, todo ello según resulta de escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Don Jesús María Oficialdegui, el veintisiete de agosto de mil novecientos sesenta y siete, que motivó la inscripción 2ª, de la finca 2547, al folio 113 vuelto del Libro 44 de Lejona.

Sin perjuicio de las Afecciones Legales
Sin asientos pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la expedición de la misma, antes de la apertura del Diario.
Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998). A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: Conforme a lo

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 3 de 3
Fecha 11/3/2013

dispuesto en las cláusulas informativas incluídas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 3
Fecha 11/3/2013

FINCA:

12607 de Leioa

Clave IDUFIR: 48029000272323

DATOS REGISTRALES

Tomo 1504 Libro 239 Folio 104

DESCRIPCION

URBANA: ELEMENTO NUMERO CINCO. TERRENO DISTINGUIDO CON LA LETRA E. Tiene una superficie aproximada de novecientos ocho metros cuadrados. Linda; al Norte, de Itasa y de Micromotor S.A.; Sur, Maderas Arana, S.A. y elemento número tres distinguido con la letra C; al Este de Micromotor S.A. y elemento número seis distinguido con la letra B y el elemento número tres distinguido con la letra C; y al Oeste, finca Itasa y calle Amaia. Rodea en su totalidad a la edificación por lindero Oeste y a parte de la misma por el Norte. La parte de este elemento que está en el lindero Norte, antes se destinaba a camino de servidumbre para el acceso al resto de los elementos B) C) y D) del Edificio. El camino de servidumbre tiene cinco metros de ancho, pero dicho camino desde el límite de la propiedad de Itasa y en dieciséis con dos metros lineales avanzando hacia el Este tiene una anchura de diez metros, en vez de los cinco que tiene en el resto de su longitud. Participa con cuatro enteros y veinticinco centésimas de otro entero por ciento en un EDIFICIO INDUSTRIAL con frente a la calle Particular, colindante ésta con la calle Amaia de Leioa.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : AUTOHIRIA GESTION S.L.
CIF..... : C.I.F. B95065488
Título : APORTACION
Naturaleza Derecho : Propiedad
Participación : cien por cien
Fecha del Título ... : 21-12-2012
Autoridad : Francisco Regalado Marichalar
Sede Autoridad : Bilbao
Inscripción : 5ª de fecha 25-02-2013

CARGAS

POSTERIORES A LA QUE ORIGINÓ LA FINCA DE PROCEDENCIA 12607 de Leioa COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 2547 de Leioa:

Gravada con la servidumbre reciproca entre la finca 107 y la finca 2547, al

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 3
Fecha 11/3/2013

folio 114 del Libro 44 de Lejona, cuyos dueños han convenido aprovecha una zona de nueve metros de anchura, la mitad ocupada con una y otra propiedad, destinada a camino, estableciéndose las respectivas servidumbres recíprocas. Primero: Aguirena, S.A., y sobre la finca de su propiedad, antes citada, en la zona que se dirá, constituye una servidumbre, predio sirviente, de paso, tránsito y vialidad general de personas, vehículos de toda clase y de caballerías, salvo ferrocarriles, así como de luces, vistas, insolación y aireación en una faja de terreno de cuatro metros y cincuenta centímetros de anchura, a todo lo largo, noventa metros aproximadamente, del límite común con esta finca y en beneficio de la misma. Este predio sirviente, tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados, y linda al Norte, propiedad de Aguirena, S.A.; al Sur, con el predio dominante, o sea esta finca; al Este, con la calle de Marcelino Oreja y al Oeste, con propiedad de Arana Maderas. Segundo: A su vez la Compañía General de Vidrierías Española, S.A. y sobre la parte que se dirá de ésta finca, constituye otra servidumbre, predio sirviente, a favor de la finca de Aguirena, S.A., idéntica a la por esta constituida, de igual anchura y en toda la misma longitud, este predio sirviente tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados y linda al Norte, con el predio dominante, o sea Aguirena, S.A.; al Sur, y Oeste, con más propiedad de Compañía General de Vidrierías Españolas, S.A. y al Este, con la calle Marcelino Oreja. Tercero. Sobre los nueve metros de anchura, suma de las servidumbres constituidas por ambas Sociedades, se obligan estas a abrir una calle, cuando se abra otra calle transversal, que recorra el curso del río Gobelas, por las fachadas de lado Este, de los terrenos propiedad de dichas sociedades. Para este supuesto, ambas sociedades vienen obligadas, a realizar en común las obras de terraplenado, relleno, desmontes y demás necesarias para la efectividad de los servicios perseguidos con las servidumbres constituidas. Estas obligaciones se refieren a la porción de terreno, sobre el que existen dichas servidumbres. Cuarto. En el caso de que el Ayuntamiento de Lejona, abriere una calle que sustituya en sus servicios para una u otra de ambas Sociedades, a los que se prestan con las zonas de servidumbre ante dichas, los propietarios de los terrenos podrán redimir las servidumbres constituidas para servirse por la vía pública municipal. Y si el Ayuntamiento de Lejona, quisiera establecer una calle pública sobre las fajas de terreno que han sido gravadas con las servidumbres precedentes, ambas Sociedades propietarias, cederán, los terrenos de su propiedad para dicho fin, transformando la calle privada en calle Pública. Sexto. Mientras la zona total, de servidumbre, no sea calle pública, el uso de la misma, queda en beneficio exclusivo de las Sociedades contratantes, todo ello según resulta de escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Don Jesús María Oficialdegui, el veintisiete de agosto de mil novecientos sesenta y siete, que motivó la inscripción 2ª, de la finca 2547, al folio 113 vuelto del Libro 44 de Lejona.

Sin perjuicio de las Afecciones Legales
Sin asientos pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la expedición de la misma, antes de la apertura del Diario.

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998). A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 3 de 3
Fecha 11/3/2013

diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 3
Fecha 11/3/2013

FINCA:

13720 de Leioa

Clave IDUFIR: 48029000038080

DATOS REGISTRALES

Tomo 1566 Libro 265 Folio 9

DESCRIPCION

URBANA: ELEMENTO NUMERO SEIS. TERRENO DISTINGUIDO CON LA LETRA F, y está ubicado en el lindero Este del edificio y también en parte del lindero Norte del mismo. Tiene una superficie aproximada de mil ciento setenta y siete metros cuadrados. Linda al Norte, finca de Micromotor, S.A; al Sur, de Maderas Arana y elemento número uno de esta edificación, letra A; al Este, Vidrieras de Lamiaco y al Oeste, elemento número uno de la edificación, local A, elemento número cinco, terreno E, y finca de Micromotor S.A.. Participa con cinco enteros y veinticinco centésimas de otro entero por ciento en los elementos comunes. Esta finca tiene a su favor la servidumbre constituida sobre las fincas 10429 y 7746, a los folios 95 y 104 vueltos del libro 167 de Leioa.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : AUTOHIRIA GESTION S.L.
CIF..... : C.I.F. B95065488
Título : APORTACION
Naturaleza Derecho : Propiedad
Participación : cien por cien
Fecha del Título .. : 21-12-2012
Autoridad : Francisco Regalado Marichalar
Sede Autoridad : Bilbao
Inscripción : 4ª de fecha 25-02-2013

CARGAS

Cargas

POSTERIORES A LA QUE ORIGINÓ LA FINCA DE PROCEDENCIA 13720 de Leioa COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 2547 de Leioa:

Gravada con la servidumbre reciproca entre la finca 107 y la finca 2547, al folio 114 del Libro 44 de Lejona, cuyos dueños han convenido aprovecha runa

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 3
Fecha 11/3/2013

zona de nueve metros de ancha, la mitad ocupada con una y otra propiedad, destinada a camino, estableciéndose las respectivas servidumbres recíprocas. Primero: Aguirena, S.A., y sobre la finca de su propiedad, antes citada, en la zona que se dirá, constituye una servidumbre, predio sirviente, de paso, tránsito y vialidad general de personas, vehículos de toda clase y de caballerías, salvo ferrocarriles, así como de luces, vistas, insolación y aireación en una faja de terreno de cuatro metros y cincuenta centímetros de anchura, a todo lo largo, noventa metros aproximadamente, del límite común con esta finca y en beneficio de la misma. Este predio sirviente, tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados, y linda al Norte, propiedad de Aguirena, S.A.; al Sur, con el predio dominante, o sea esta finca; al Este, con la calle de Marcelino Oreja y al Oeste, con propiedad de Arana Maderas. Segundo: A su vez la Compañía General de Vidrierías Española, S.A. y sobre la parte que se dirá de ésta finca, constituye otra servidumbre, predio sirviente, a favor de la finca de Aguirena, S.A., idéntica a la por esta constituida, de igual anchura y en toda la misma longitud, este predio sirviente tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados y linda al Norte, con el predio dominante, o sea Aguirena, S.A.; al Sur, y Oeste, con más propiedad de Compañía General de Vidrierías Españolas, S.A. y al Este, con la calle Marcelino Oreja. Tercero. Sobre los nueve metros de anchura, suma de las servidumbres constituidas por ambas Sociedades, se obligan estas a abrir una calle, cuando se abra otra calle transversal, que recorra el curso del río Gobelas, por las fachadas de lado Este, de los terrenos propiedad de dichas sociedades. Para este supuesto, ambas sociedades viene obligadas, a realizar en común las obras de terraplenado, relleno, desmontes y demás necesarias para la efectividad de los servicios perseguidos con las servidumbres constituidas. Estas obligaciones se refieren a la porción de terreno, sobre el que existen dichas servidumbres. Cuarto. En el caso de que el Ayuntamiento de Lejona, abriere una calle que sustituya en sus servicios para una u otra de ambas Sociedades, a los que se prestan con las zonas de servidumbre ante dichas, los propietarios de los terrenos podrán redimir las servidumbres constituidas para servirse por la vía pública municipal. Y si el Ayuntamiento de Lejona, quisiera establecer una calle pública sobre las fajas de terreno que han sido gravadas con las servidumbres precedentes, ambas Sociedades propietarias, cederan, los terrenos de su propiedad para dicho fin, transformando la calle privada en calle Pública. Sexto. Mientras la zona total, de servidumbre, no sea calle pública, el uso de la misma, queda en beneficio exclusivo de las Sociedades contratantes, todo ello según resulta de escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Don Jesús María Oficialdegui, el veintisiete de agosto de mil novecientos sesenta y siete, que motivó la inscripción 2ª, de la finca 2547, al folio 113 vuelto del Libro 44 de Lejona.

PROPIAS DE ESTA FINCA

Gravada esta finca, predio sirviente, con la servidumbre de paso a favor del pabellón industrial sito a la izquierda según se mira desde la calle Gabriel Aresti, finca 10429, predio dominante, propiedad de MICROMOTOR S.A, sobre una franja de terreno de diez metros de ancha situada en todo el lindero Norte de esta finca, predio sirviente, y en dirección Este a Oeste, según escritura otorgada en Bilbao, ante el Notario Don Antonio Ledesma García, el veintitrés de enero de mil novecientos noventa y dos, inscrita el uno de junio de mil novecientos noventa y tres en la inscripción 2ª, de la finca 13720 de Leioa, al folio 9, del Libro 265.

Sin perjuicio de las Afecciones Legales

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 3 de 3
Fecha 11/3/2013

Sin asientos pendientes

Es **NOTA INFORMATIVA** conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la expedición de la misma, antes de la apertura del Diario.

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1996). A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulta compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada mediante procedimientos dirigidos al efecto a la dirección del Registro.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

FINCA:

10427 de Leioa



DATOS REGISTRALES

Tomc 1260 Libro 167 Folio 88

DESCRIPCION

URBANA: NUMERO DOS. PABELLON INDUSTRIAL SITO A LA DERECHA según se mira desde la calle Marcelino Oreja, adosado a las naves existentes por el lado Noreeste, de forma rectangular, de cuarenta y uno con veinticinco metros de largo por cuarenta y uno con cincuenta metros de ancho, que lleva en el lado de la calle Particular, un saliente de planta rectangular con un largo de diez con sesenta y cinco metros y un ancho de cero sesenta y cinco metros. Consta de una sola planta, compuesta de tres naves, con un ancho, dos de ellas de quince con cincuenta metros y la tercera de diez con cincuenta metros, siendo la superficie total construida del conjunto la de mil setecientos metros y veinticuatro decímetros cuadrados. A este pabellon, le corresponde como anejo inseparable, el terreno libre de edificación que lo circunda por sus linderos Norte, Este y Oeste, constituido por una franja de terreno de cuatro metros de ancha en su lindero, cinco metros de ancha en su lindero Oeste, y ocho con cuarenta metros de ancha en su lindero Norte, siendo la longitud de la misma de ciento cuarenta y tres metros en líneas exteriores, todo lo cual hace una superficie de ochocientos veinticinco con veinte metros cuadrados, todo ello aproximadamente. Participa con treinta y cinco por ciento. Referencia catastral: número fijo: U4034386E.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : doña ANA MARIA BURGOS SAN EMETERIO
DNI/NIF..... : N.I.F. 14721393J
Estado Civil : casada
Título : ADJUDICACION
Naturaleza Derecho : Nuda propiedad
Carácter : privativo
Participación : cien por cien
Fecha del Título ... : 30-12-2003
Autoridad : Juan Ignacio Gomeza Villa
Sede Autoridad : Bilbao
Inscripción : 4ª de fecha 07-09-2004

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : don VICTOR PICO GARCIA
DNI/NIF..... : N.I.F. 14432973J
Estado Civil : viudo
Título : HERENCIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO 10
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 3
Fecha 8/6/2012

Naturaleza Derecho : Usufructo
Carácter: privativo
Participación: cien por cien
Fecha del Título ...: 02-06-2009
Autoridad: Juan Miguel Motos Guirao
Sede Autoridad: Marbella
Inscripción: 5ª de fecha 30-06-2009

CARGAS

Cargas

POSTERIORES A LA QUE ORIGINÓ LA FINCA DE PROCEDENCIA 10427 de Leica COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 2547 de Leica:

Gravada con las respectivas servidumbres recíprocas: Aguirena S.A. y sobre la finca 2.547, de su propiedad, constituye una servidumbre, predio sirviente, de paso, tránsito y vialidad general de personas, vehículos de toda clase y de caballerías, salvo ferrocarriles, así como de luces, vistas, insolación y aireación, en una faja de terreno de cuatro metros y cincuenta centímetros de anchura, a todo lo largo, noventa metros aproximadamente del límite común con la finca propiedad de Compañía General de Vidrieras Españolas y en beneficio de la finca propiedad de la misma, finca 107. Este predio sirviente, tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados y linda, de Norte, propiedad de Aguirena S.A.; al Sur, con el predio dominante, finca 107, o sea con la propiedad de Compañía General de Vidrieras del Españolas S.A.; al Este, con la calle de Marcelino Oreja y al Oeste, con propiedad de Arana Madexas. A su vez, Compañía General de Vidrieras Españolas S.A. constituye otra servidumbre sobre la finca 107, predio sirviente, a favor de esta finca 2547, idéntica a la por ésta constituida, de igual anchura y longitud, éste predio sirviente, tiene una superficie aproximada de cuatrocientos cinco metros cuadrados y linda al Norte, con el predio dominante, o sea esta finca; al Sur y al Oeste, con más propiedad de la Compañía General de Vidrieras Españolas S.A. y al Este, con la calle Marcelino Oreja, según consta inscrito el once de agosto de mil novecientos sesenta y siete en la inscripción 2ª, de la finca 2547 de Leica, al folio 113, del libro 44 y en la 38ª de la finca 107, al folio 126, del libro 21.

PROPIAS DE ESTA FINCA

Hipoteca

Gravada con la HIPOTECA a favor de CAJA RURAL DE NAVARRA por un PRINCIPAL de cuatrocientos setenta mil euros; de sus INTERESES ORDINARIOS de un año, al tipo máximo de DOS ENTEROS CON TRESCIENTOS NUEVE POR CIENTO; INTERESES MORATORIOS de dos años al tipo máximo de dieciocho por cien; por COSTAS Y GASTOS el veinte por ciento del capital del principal; Se TASA PARA CASO DE SUBASTA en cuatrocientos setenta mil euros; constituida ante el Notario de Bilbao, Don Juan Ignacio Gomez Villa, el día siete de agosto de dos mil nueve, por un PLAZO de diez años, inscrita al libro 167, Folio 88, Inscripción 6ª de fecha dieciocho de septiembre de dos mil nueve.

Sin perjuicio de las Afecciones Legales
Sin asientos pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la expedición de la

ANEXO III: VALORES DE MERCADO DE LOS DIFERENTES USOS

Uso de Oficina

descripción	precio	superficie	costo/m ²
Oficina en avenida Ribera de Axpe, 11.Erandio	160.000 €	105 m ²	1.524
Oficina en ibaigane1, 5,Romo, Getxo	140.000 €	78 m ²	1.795
Oficina en calle Villa de Plencia.28,Romo. Getxo	180.000 €	180 m ²	1.000
Oficina en las mercedes,23,Las Arenas Centro,Getxo	306.000 €	200 m ²	1.530
Oficina en calle villa de plentzia, 12,Romo,Getxo	85.000 €	60 m ²	1.417
Oficina en calle Villa de Plencia,23,Romo,Getxo	120.000 €	85 m ²	1.412
Oficina en calle Estartetxe, Elexalde - Santosen - Santiman,i Leioa	160.000 €	60 m ²	2.667
Oficina en calle Ibaigane,15,RomoG, etxo	180.000 €	54 m ²	3.333
Oficina en calle las mercedes, Las Arenas Centro,Getxo	170.000 €	70 m ²	2.429
Oficina en calle Ibaigane,19,Santa Ana,Getxo	230.000 €	80 m ²	2.875
Oficina en paseo L.andabarrl,Artatza - Sar ena,Leloa	630.000 €	267 m ²	2.360
Oficina en paseo L.andabarrl Bidea,1,Artatza - Sar ena,L..eloa	370.000 €	185 m ²	2.000
Oficina en calle Ibalgane,15,Santa Ana,Getxo	180.000 €	65 m ²	2.769
Oficina en calle L.ambarri L.amiako - Udondo,Leioa	170.000 €	73 m ²	2.329
Oficina en Santa Ana,Getxo	120.000 €	43 m ²	2.791
Oficina en Ondiz - Txopoeta,Leioa	275.000 €	63 m ²	4.365
Oficina en calle de Novia Salcedo,3,Muelle delas Arenas,Getxo	375.000 €	130 m ²	2.885
Oficina en calle Club, 2, Las Arenas Centro,Getxo	200.000 €	57 m ²	3.509
Oficina en calle Ibalgane,17S, anta Ana,Getxo	90.000 €	36 m ²	2.500
Oficina en Elexalde - Santosen - Sant man,I Leloa	700.000 €	530 m ²	1.321
Oficina en calle Ribera de Axpe,38,Erandio	265.000 €	144 m ²	1.840
Oficina en Elexalde - Santosen - Sant man,i Leioa	85.000 €	50 m ²	1.700
Oficina en Ondiz - Txopoeta,Leioa	150.000 €	80 m ²	1.875
Oficina en calle Estartetxe Kalea,8,Elexalde - Santosen - Santimani Leioa	148.500 €	65 m ²	2.285
Oficina en Las Arenas Centro,Getxo	209.000 €	90 m ²	2.322
Oficina en Artatza- Sarriena,Leioa	375.000 €	230 m ²	1.630
Oficina en Elexalde - Santosen - Santman,I Leloa	180.000 €	120 m ²	1.500
Oficina en Las Arenas Centro,Getxo	250.000 €	90 m ²	2.778
Oficina en Santa Ana,Getxo	300.000 €	100 m ²	3.000
media	6.803.500 €	3.390 m²	2.007

Se obtiene un valor medio de 2007 € por metro cuadrado de oficina

Uso de local comercial y nave industrial

Descripción	precio	sup	costo/m ²	tipo	detalles
Local en las mercedes 25, Las Arenas Centro, Get...	1.600.000	220	7.273	local comercial	Excelente local Comercial en el centro de las Arenas en su zona más comercial. Local en perfecto estado. Zona de paso continuo.
Local en iparragirre, Ondiz - Txopoeta, Leioa	90.000	50	1.800	local comercial	Se vende negocio de bar en el centro de Leioa. Elbar ha estado en funcionamiento recientemente y se encuentra en zona de bares y
Local en sabino arana, 20, lamiako- Udondo, Le...	132.600	180	737	local comercial	local en edificio moderno y cerca de la parada de metro de leioa.ideal para oficina o cualquier tipo de consulta.
Local en Elexalde- Santosena - Santimani, Leioa	635.480	150	4.237	local comercial	
Local en calle doctor don Luis Bilbao libano, 19, Ondiz - Txopoeta, L...	640.000	210	3.048	local comercial	Bonito local en zona comercial, situado en una amplia y concurrida plaza con altos soportales, con un parking público en la parte
Nave en máximo aguirre, Lamiako- Udondo, Leioa	299.000	250	1.196	pabellón	Pabellón industrialde 250 m2, la nave consta de dos plantas de oficinas de 67, 5 m2 cada una, dando a la planta baja el uso de
Local en Iparragirre, 72, Ondiz- Txopoeta, Leioa	50.000	50	1.000	local comercial	URGE VENDER
Local en calle Villa Plencia, 30, Romo, Getxo	350.000	180	1.944	local comercial	Vendo: escuela natación-gimnasio ureabi, (a pleno rendimiento durante 30 años), por motivos de jubilación. Características: piscina
Local en travesía de Iparragirre, 8, Ondiz- Txopoeta, Leioa	100.000	280	357	local comercial	Locales comerciales en Tucán Centro del Hogar para gran variedad de actividades, comercios, oficinas, talleres, etc. Parking exterior
Local en calle doctor don Luis Bilbao libano, Ond...	130.000	60	2.167	local comercial	
Local o nave en Romo Getxo	109.000	42	2.595	local comercial	Precioso local acondicionado para salan de belleza, cese por jubilación
Local en calle Langileria, Ondiz - Txopoeta, Leioa	75.000	55	1.364	local comercial	lamiako, localcomercialen edificio nuevo cerca delmetro, amplia fachada, zona tranquila y despejada, en estado de obra, totalmente
Local en avenida Santa Ana, 8, Lamiako- Udond...	160.000	100	1.600	local comercial	Local comercialen esquina.Zona de paso de coches.100 m2 con mucha fachada.
Local en avenida Sabino Arana, 67, Ondiz - Txopoeta, Leioa	41.900	40	1.048	local comercial	
Local en calle Amalloa, 2, Romo, Getxo	225.000	95	2.368	local comercial	local en zona comercial de romo con una gran fachada en esquina.
Local en kandelazubieta, Ondiz- Txopoeta, Leioa	25.000	18	1.389	local comercial	Lonja en Kandelazubieta de 18 m2 con ventana, portón y puerta peatonal. Idealpara utilizar como txoko o como

Descripción	precio	sup	costo/m ²	tipo	detalles
					almacén.Cuenta
Local en Langileria Ondiz - Txopoeta, Leioa	185.000	175	1.057	local comercial	
Local en Ondiz - Txopoeta, Leioa	60.000	65	923	local comercial	
Local en avenida Sabino Arana Hiribidea, s/n, Lamiako - Udondo, L...	112.000	43	2.605	local comercial	Bonita lonja a pie de calle con amplias posibilidades
Local en Ondiz - Txopoeta, Leioa	150.000	34	4.412	local comercial	VENTA DE BAR EN FUNCIONAMIENTO
Local en calle Particular de Alonso, Romo, Getxo	70.000	55	1.273	local comercial	Amplia lonja en romo para uso industrial o comercial.
Local en calle sabino arana, Ondiz- Txopoeta, Leioa	120.000	58	2.069	local comercial	En Leioa se vende localcomercialpreparado de 52 m2, zona comercial, céntrico, con aseo y pequeño almacén, escaparate y
Nave en Santa Ana Getxo	200.000	140	1.429	local comercial	
Local en calle Sabino Arana Hiribidea, 20, Lamiako- Udondo, Leioa	190.000	89	2.135	local comercial	Estupendo localen esquina de 83m2 con 10 metros de escaparate. Edificio de nueva construcción. Estado de obra.Zona excelente de
Local o nave en Las Arenas Centro, Getxo	150.000	100	1.500	local comercial	Lonja en zona peatonalde Las Arenas Lonja de obra, salida de humos 60 metros cuadrados mas 30 de sotano.Fachada nueva en
Local en calle Santa Ana Hiribidea, 3, Lamiako- Udondo, Leioa	2.300.000	720	3.194	local comercial	Bonito localde 720 m/2, todo fachada, en parque empresarial, en leioa, junto a las arenas, buenos accesos, con tres puertas en
Local en calle Santa Eugenia, Romo, Getxo	52.000	36	1.444	local comercial	Local comercialen excelente situación en elcentro de Romo.Planta baja a pie de calle con escaparate.Tiene 36m2 de superficie con un
Local en Romo, Getxo	120.000	44	2.727	local comercial	
Nave en Lamiako- Udondo, Leioa	255.000	220	1.159	pabellón	
Nave en Lamiako- Udondo, Leioa	380.000	245	1.551	pabellón	
Localen lamiako - Udondo, Leioa	185.000	169	1.095	local comercial	Localcomercialen zona de gran paso de peatones.Situado en las proximidades delMetro, tiene un gran escaparate y una
Localen calle Aldekoane Auzoa, 123, Elexalde- Santosena - Santim...	31.000	35	886	local comercial	Localen planta de garaje de comunidad de vecinos en zona residencia de leioa.Buena altura y ventilación.Dispone de baflo y
Localen calle las Mercedes, 31, las Arenas Centro, Getxo	250.000	200	1.250	local comercial	Vendo lonja o localen buen estado en Getxo de 195 metros cuadrados, idealpara trasteros, almacén, exposiciones, archivador,
Localen calle Iparragirre Hiribidea, 10, Ondiz- Txopoeta, Leioa	100.000	86	1.163	local comercial	Localmultiusos.comercio, oficina, garaje, etc.en una de las principales calles de Leioa
Localen Astrabudua	50.000	70	714	local comercial	Se vende local comercial en Astrabudua.Ultima actividad almacén utillaje

Descripción	precio	sup	costo/m ²	tipo	detalles
					de albañilería, cuenta con una oficina donde hac...
Localen Lamiako - Udondo, leioa	1.000.000	750	1.333	local comercial	Polígono Ibarbarri, junto al metro. Excelente ubicación. Magnífico edificio de 3 plantas, muy luminoso. Amacén y oficinas. Impecable,
Nave en lamiako - Udondo, Leioa	220.000	220	1.000	pabellón	La nave cuenta con mas 200 m2 útiles, en cuatro plantas, con varios departamentos, incluidos dos baños, oficinas, despacho...
Localo nave en calle langilería, Ondiz- Txopoeta, Leioa	185.000	168	1.101	local comercial	Localcomercial en zona de gran paso de peatones. Situado en las proximidades del Metro, tiene un gran escaparate y una
Local en calle amistad, las Arenas Centro, Getxo	300.000	45	6.667	local comercial	local situado en buena zona de restaurantes, a pie de calle 45 m2 aproximadamente, mas un posible solano de
Localen Ondiz- Txopoeta, Leioa	220.000	80	2.750	local comercial	Pide fotos al anunciante
Local en venta en avenida sabino arana etorbidea, 84, Ondiz - Txopoeta, Leioa	236.000	190	1.242	local comercial	Se vende local en las Arenas, zona ideal para negocio u oficinas junto a la céntrica plaza del ajedrez. Junto al metro. Con escaparate
Local en calle Negubide, 13, las Arenas Centro, Getxo	210.000	95	2.211	local comercial	Se vende local en las Arenas, zona ideal para negocio u oficinas junto a la céntrica plaza del ajedrez. Junto al metro. Con escaparate
Nave en avenida Amaia, 2, lamiako - Udondo, leioa	215.000	100	2.150	pabellón	oficinas arriba
local en lamiako - Udondo, leioa	250.000	117	2.137	local comercial	Nexo + Venta de local comercial de obra. Totalmente diáfano.
local en plaza San Juan Bautista, 1, Elexalde- Santosena- Santim...	63.000	50	1.260	local comercial	Txoko completamente reformado, insonorizado con permisos ayuntamiento
local en calle Villa Plencia, 28, Romo, Getxo	721.215	300	2.404	local comercial	Local diáfano, 300M2 divisibles
Local en Iparragirre Hiribidea, 8, Ondiz - Txopoeta, Leioa	240.000	170	1.412	local comercial	Trav. Iparragirre, 8 Multicentro Tucán. Vendo local de 170 m2 en centro comercial tucán en leioa,
Local en Iparragirre Hiribidea, 8, Ondiz - Txopoeta, Leioa	240.000	170	1.412	local comercial	Trav. Iparragirre, 8 Multicentro Tucán. Vendo local de 170 m2 en centro comercial tucán en leioa..
total y media	13.723.195	7.019	media	cuenta	
pabellón	1.369.000	1.035	1.323	5	
local comercial	12.354.195	5.984	2.065	43	

Se obtiene un valor medio de 1.323 € por metro cuadrado de nave industrial y de 2.065 € por metro cuadrado de local comercial.

No se han excluido los valores más altos en este último uso, que superaban los 7.000 €/m², pero no afectan de forma importante a la media.

48 locales o naves en venta en tu zona personalizada

Nuevos anuncios en tu email:

Comprar Alquiler

✓ Solo favoritos

Guardar búsqueda

Precio

Mín ▼ Máx ▼

Qué buscas

Locales o naves ▼

Local

Nave

Tamaño

Mín ▼ Máx ▼

Ubicación

- Indiferente
- En centro comercial
- A pie de calle
- Entreplanta
- Subterráneo
- Otros

Características

- Calefacción
- Hace esquina
- Aire acondicionado
- Salida de humos
- De bancos y cajas
- Con fotos o vídeo

Fecha de publicación

- Indiferente
- Últimas 48 horas



Local en las mercedes 25, Las Arenas Centro, Get...



1.600.000 €

220 m² 7.273 eur/m²

Excelente Local Comercial en el centro de Las Arenas en su zona más comercial. Local en perfecto estado. Zona de paso continuo.

☎ 944 945 168



Local en iparraguirre, Ondiz - Txopoeta, Leioa

90.000 €

50 m² 1.800 eur/m²

Se vende negocio de bar en el centro de Leioa. El bar ha estado en funcionamiento recientemente y se encuentra en zona de bares y

☎ 944 941 293



Local en sabino arana, 20, Lamiako - Udondo, Le...



132.600 €

180 m² 737 eur/m²

LOCAL EN EDIFICIO MODERNO Y CERCA DE LA PARADA DE METRO DE LEIOA. IDEAL PARA OFICINA O CUALQUIER TIPO DE CONSULTA.

☎ 944 940 184



Local en Elexalde - Santosena - Santimani, Leioa



635.480 € ↓ 70.608 € (10%)

150 m² 4.237 eur/m²

INMOBILIARIA CHOMON...VENDE Local comercial en muy buena zona. Muy amplio. Dispone de dos plantas.¡¡Ven a verlo, te gustara!!

☎ 944 945 096

Publicidad



Local en calle doctor don luis bilbao libano, 19, Ondiz - Txopoeta, L...

640.000 €

210 m² 3.048 eur/m²

Bonito local en zona comercial, situado en una amplia y concurrida plaza con altos soportales, con un parking público en la parte

☎ 944 022 649

○ El último mes



[Nave en maximo aguirre, Lamiako - Udondo, Leioa](#)

299.000 €

250 m² 1.196 eur/m²

Pabellón industrial de 250 m², la nave consta de dos plantas de oficinas de 67,5 m² cada una, dando a la planta baja el uso de

☎ 944 942 504



[Local en Iparragirre, 72, Ondiz - Txopoeta, Leioa](#)

50.000 € ↓ 16.000 € (24%)

50 m² 1.000 eur/m²

URGE VENDER

☎ 659 801 485



[Local en calle Villa Plencia, 30, Romo, Getxo](#)

350.000 €

180 m² 1.944 eur/m²

Vendo: escuela natacion-gimnasio ureabi, (a pleno rendimiento durante 30 años), por motivos de jubilacion. Caracteristicas: · piscina

☎ 944 647 656



[Local en travesía de Iparragirre, 8, Ondiz - Txopoeta, Leioa](#)

100.000 €

280 m² 357 eur/m²

Locales comerciales en Tucan Centro del Hogar para gran variedad de actividades, comercios, oficinas, talleres, etc. Parking exterior

☎ 699 983 928



[Local en calle doctor don luis bilbao libano, Ondiz - Txopoeta, Leioa](#)

130.000 €

60 m² 2.167 eur/m²

Se vende local en Plaza de Pinocho en calle Luis Bilbao Líbano. Local a pie de calle de 60 m², con escaparate, baños y almacén. Perfecta...

☎ 944 941 474



[Local en calle Romo, Getxo](#)



☎ 944 946 542

42 m² 2.595 eur/m²

Precioso local acondicionado para salon de belleza, cese por jubilacion



Local en calle Langileria, Ondiz - Txopoeta, Leioa

75.000 € ↓ 5.000 € (6%)

55 m² 1.364 eur/m²

lamiako, local comercial en edificio nuevo cerca del metro, amplia fachada, zona tranquila y despejada, en estado de obra, totalmente

☎ 944 943 198



Local en avenida Santa Ana, 8, Lamiako - Udond...



160.000 €

100 m² 1.600 eur/m²

Local comercial en esquina. Zona de paso de coches. 100 m2 con mucha fachada.

☎ 944 940 184



Local en avenida Sabino Arana, 67, Ondiz - Txopoeta, Leioa

41.900 € ↓ 1.000 € (2%)

40 m² 1.048 eur/m²

☎ 627 632 890



Local en calle Amalloa, 2, Romo, Getxo



225.000 €

95 m² 2.368 eur/m²

LOCAL EN ZONA COMERCIAL DE ROMO CON UNA GRAN FACHADA EN ESQUINA.

☎ 944 940 184



Local en kandelazubieta, Ondiz - Txopoeta, Leioa



25.000 €

18 m² 1.389 eur/m²

Lonja en Kandelazubieta de 18 m2 con ventana, portón y puerta peatonal. Ideal para utilizar como txoko o como almacén. Cuenta

☎ 944 941 474



Local en Langileria, Ondiz - Txopoeta, Leioa





☎ 944 949 215

175 m² 1.057 eur/m²

Local comercial en Leioa, zona Lamiako. Muy próximo a parada metro. Gran escaparate. Zona de mucho paso. Procedente de banco



Local en Ondiz - Txopoeta, Leioa



60.000 € ↓ 5.000 € (8%)

65 m² 923 eur/m²

Estupendo local comercial preparado para cualquier negocio.

☎ 944 941 474



Local en avenida Sabino Arana Hiribidea, s/n, Lamiako - Udondo, L...

112.000 €

43 m² 2.605 eur/m²

Bonita lonja a pie de calle con amplias posibilidades

☎ 944 943 246



Local en Ondiz - Txopoeta, Leioa

150.000 €

34 m² 4.412 eur/m²

VENTA DE BAR EN FUNCIONAMIENTO

☎ 944 943 246



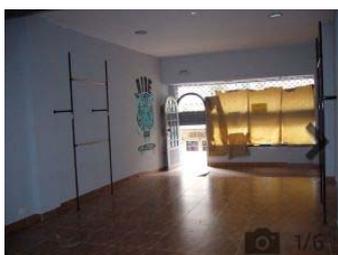
Local en calle Particular de Alonso, Romo, Getxo

70.000 €

55 m² 1.273 eur/m²

Amplia lonja en romo para uso industrial o comercial.

☎ 944 682 461



Local en calle sabino arana, Ondiz - Txopoeta, Leioa

120.000 €

58 m² 2.069 eur/m²

En Leioa se vende local comercial preparado de 52 m2, zona comercial, céntrico, con aseo y pequeño almacén, escaparate y

☎ 944 943 658



Local en Santa Ana, Getxo



📞 944 941 474

140 m² 1.429 eur/m²

Venta de pabellon en Las Arenas junto a Ambulatorio, cerca del metro . 100 m2 de pabellón + 40 m2 de oficina, preparado con aire



Local en calle Sabino Arana Hiribidea, 20, Lamiako - Udondo, Leioa

190.000 €

89 m² 2.135 eur/m²

Estupendo local en esquina de 83 m2 con 10 metros de escaparate. Edificio de nueva construcción. Estado de obra. Zona excelente de

📞 653 726 955



Local o nave en Las Arenas Centro, Getxo

150.000 €

100 m² 1.500 eur/m²

Lonja en zona peatonal de Las Arenas Lonja de obra, salida de humos 60 metros cuadrados mas 30 de sotano. Fachada nueva en

📞 944 946 542



Local en calle Santa Ana Hiribidea, 3, Lamiako - Udondo, Leioa

2.300.000 €

720 m² 3.194 eur/m²

Bonito local de 720 m/2, todo fachada, en parque empresarial, en leioa, junto a las arenas, buenos accesos, con tres puertas en

📞 607 500 282



Local en calle Santa Eugenia, Romo, Getxo

52.000 €

36 m² 1.444 eur/m²

Local comercial en excelente situación en el centro de Romo. Planta baja a pie de calle con escaparate. Tiene 36m2 de superficie con un

📞 944 943 246



Local en Romo, Getxo

120.000 €

44 m² 2.727 eur/m²

Se vende local en Romo, a 5 minutos del metro de Areta, aseo y almacén y resto diáfano, 40m útiles, escaparate de 4,50 y persiana.

📞 944 947 254



Nave en Lamiako - Udondo - Leioa





📞 944 941 474

220 m² 1.159 eur/m²

Pabellon de 170m2 en planta + 40m2 de entreplanta. Totalmente instalado, buenos accesos y cerca del metro de leioa



Nave en Lamiako - Udondo, Leioa



380.000 €

245 m² 1.551 eur/m²

Chomon vende estupenda nave industrial de 232 metros de planta y 160 metros de entreplanta, portón de acceso para vehículos,

📞 944 945 096

Precio medio 1.954 eur/m²

Más resultados: [1](#) [2](#) [Siguiente >](#)

48 locales o naves en venta en tu zona personalizada

Nuevos anuncios en tu email:

Comprar

Alquilar

Solo favoritos

Guardar búsqueda

Precio

Mín

Máx

Qué buscas

Locales o naves

 Local Nave

Tamaño

Mín

Máx

Ubicación

 Indiferente En centro comercial A pie de calle Entreplanta Subterráneo Otros

Características

 Calefacción Hace esquina Aire acondicionado Salida de humos De bancos y cajas Con fotos o vídeo

Fecha de publicación

 Indiferente Últimas 48 horas

Local en Lamiako - Udondo, Leioa

185.000 €169 m² 1.095 eur/m²

Local comercial en zona de gran paso de peatones. Situado en las proximidades del Metro, tiene un gran escaparate y una

☎ 944 792 399



Local en calle Aldekoane Auzoa, 123, Elexalde - Santosena - Santim...

31.000 €35 m² 886 eur/m²

Local en planta de garaje de comunidad de vecinos en zona residencia de leioa. Buena altura y ventilación. Dispone de baño y

☎ 669 206 602



Local en calle las Mercedes, 31, Las Arenas Centro, Getxo

250.000 €200 m² 1.250 eur/m²

Vendo lonja o local en buen estado en Getxo de 195 metros cuadrados, ideal para trasteros, almacén, exposiciones, archivador,

☎ 647 852 530



Local en calle Iparragirre Hiribidea, 10, Ondiz - Txopoeta, Leioa

100.000 €86 m² 1.163 eur/m²

Local multiusos, comercio, oficina, garaje, etc. en una de las principales calles de Leioa

☎ 699 983 928

Publicidad



Local en Astrabudua

50.000 €70 m² 714 eur/m²

Se vende local comercial en Astrabudua. Ultima actividad almacén utillaje de albañilería, cuenta con una oficina donde hac...

☎ 944 942 321

El último mes



Local en Lamiako - Udondo, Leioa

1.000.000 €

750 m² 1.333 eur/m²

Polígono Ibarbarri, junto al metro. Excelente ubicación. Magnífico edificio de 3 plantas, muy luminoso. Amacén y oficinas. Impecable,

☎ 944 940 182



Nave en Lamiako - Udondo, Leioa

220.000 €

220 m² 1.000 eur/m²

La nave cuenta con mas 200 m² útiles, en cuatro plantas, con varios departamentos, incluidos dos baños, oficinas, despacho...

☎ 944 942 321

Sin fotos
[Pide fotos al anunciante](#)

Local o nave en calle langileria, Ondiz - Txopoeta, Leioa

185.000 €

168 m² 1.101 eur/m²

Local comercial en zona de gran paso de peatones. Situado en las proximidades del Metro, tiene un gran escaparate y una

☎ 918 314 224

Sin fotos
[Pide fotos al anunciante](#)

Local en calle amistad, Las Arenas Centro, Getxo

300.000 €

45 m² 6.667 eur/m²

LOCAL SITUADO EN BUENA ZONA DE RESTAURANTES, A PIE DE CALLE 45 M2 APROXIMADAMENTE , MAS UN POSIBLE SOTANO DE

☎ 944 943 246

Sin fotos
[Pide fotos al anunciante](#)

Local en Ondiz - Txopoeta, Leioa



220.000 €

80 m² 2.750 eur/m²

Bonito local comercial de 70 m2, reformado, con amplios escaparates a dos calles. Opciones de venta, alquiler o traspaso

☎ 944 941 474

Sin fotos

Local en avenida abilio cruz, estabidos, 04 Ondiz - Txopoeta, Leioa

📞 944 645 454

190 m² 1.242 eur/m²

CARPINTERIA EXTERIOR DE ACERO INOXIDABLE CON PERSIANAS ELECTRICAS, COCINA COMPLETA Y BAÑO CON DUCHA

[Pide fotos al anunciante](#)

[Local en calle Negubide, 13, Las Arenas Centro, Getxo](#)

210.000 €

95 m² 2.211 eur/m²

Se vende local en Las Arenas, zona ideal para negocio u oficinas junto a la céntrica plaza del ajedrez. Junto al metro. Con escaparate

Sin fotos

[Pide fotos al anunciante](#)

📞 627 414 552

[Nave en avenida Amaia, 2, Lamiako - Udondo, Leioa](#)

215.000 €

100 m² 2.150 eur/m²

oficinas arriba

Sin fotos

[Pide fotos al anunciante](#)

📞 679 101 835

Local en Lamiako - Udondo, Leioa

250.000 €

117 m² 2.137 eur/m²

Nexo + Venta de local comercial de obra. Totalmente diáfano. (Exportado automáticamente desde Inmoweb)

Sin fotos

[Pide fotos al anunciante](#)

📞 944 942 321



[Local en plaza San Juan Bautista, 1, Elexalde - Santosena - Santim...](#)

63.000 €

50 m² 1.260 eur/m²

Txoko completamente reformado , insonorizado con permisos ayuntamiento

📞 622 179 490



[Local en calle Villa Plencia, 28, Romo, Getxo](#)

721.215 €

300 m² 2.404 eur/m²

LOcal diáfano, 300M2 divisibles

📞 655 939 342



[Local en calle Inmoweb, 2, Ordiz - Txorretxe, Leioa](#)



☎ 649 447 062

170 m² 1.412 eur/m²

Trav. Iparragirre, 8 Multicentro Tucán. Vendo local de 170 m2 en centro comercial tucán en leioa, junto al hipermercado eroski.



Local en Iparragirre Hiribidea, 8, Ondiz - Txopoeta, Leioa

240.000 €

170 m² 1.412 eur/m²

Trav. Iparragirre, 8 Multicentro Tucán. Vendo local de 170 m2 en centro comercial tucán en leioa, junto al hipermercado eroski.

☎ 649 447 062

Precio medio 1.954 eur/m²

[< Anterior](#) 1 2

29 oficinas en venta en la zona visible

Comprar Alquiler

✓ Solo favoritos

Precio

Mín

Máx

Qué buscas

Oficinas

Tamaño

Mín

Máx

Distribución

 Indiferente

 Diáfana

 Tabicada

Tipo de edificio

 Indiferente

 Exclusivo de oficinas

 Uso mixto

Características

 Garaje

 Agua caliente

 Calefacción

 Ascensor

 Aire acondicionado

 Con fotos o vídeo

[Más características +](#)

Fecha de publicación

 Indiferente

 Últimas 48 horas

 La última semana

 El último mes


Oficina en avenida Ribera de Axpe, 11, Erandio

160.000 €

105 m² 1.524 eur/m²

Modernas oficinas de 105 m2, 210 m2 o 315 m2 en el nuevo polígono de Axpe, orientación Sur, muy luminosas, con espectaculares vistas a la...

☎ 946 569 775



Oficina en ibaigane, 15, Romo, Getxo

140.000 €

78 m² 1.795 eur/m²

OFICINA DIAFANA EN EL EDIFICIO METRO DEL CENTRO DE LAS ARENAS. CALEFACCION Y AIRE ACONDICIONADO.

☎ 944 940 184



Oficina en calle Villa de Plencia, 28, Romo, Getxo

180.000 €

180 m² 1.000 eur/m²

Local preparado como oficinas. Haciendo esquina con una fachada de 25 mts.

☎ 944 940 184



Oficina en las mercedes, 23, Las Arenas Centro, Getxo

306.000 €

200 m² 1.530 eur/m²

HERMOSA OFICINA EN EL EDIFICIO ABRA I DEL CENTRO DE LAS ARENAS. 180 M2 DE OFICINAS MUY LUMINOSAS CON FACHADA EN ESQUINA.

☎ 944 940 184



Publicidad



Oficina en calle villa de plentzia, 12, Romo, Getxo

85.000 €

60 m² 1.417 eur/m²

EXCELENTE OPORTUNIDAD. Bonita oficina en muy buena ubicación (Junto a cafetería "El Tablón") en primera línea zona Antiguo Golf, completa...

☎ 640 683 273



Oficina en calle Villa de Plencia, 23, Romo, Getxo

120.000 €

85 m² 1.412 eur/m²

Excelente oficina en el Antiguo Golf, totalmente reformada, 80 m2 útiles, 2 puertas de entrada independientes (posibilidad de dividir en...

☎ 658 983 737



Oficina en calle Estartetxe, Elexalde - Santosena - Santimani, Leioa

160.000 €

60 m² 2.667 eur/m²

Bonita oficina con mucha luz, soledada, muy bien ubicada en el centro de leioa, prox. Al metro y parada de autobus.

☎ 944 682 461



Nuevos anuncios en tu email:

Guardar búsqueda



Oficina en calle Ibaigane, 15, Romo, Getxo

180.000 €

54 m² 3.333 eur/m²

Edificio de oficinas. Esta situada en el centro de Las Arenas, junto al metro. Es un 5º piso, exterior, muy luminoso. Consta de 2 ascenso...

944 946 532



Oficina en calle las mercedes, Las Arenas Centro, Getxo

170.000 €

70 m² 2.429 eur/m²

oportunidad. oficina a la venta. 70 m2 útiles. centro de las arenas, junto a la iglesia de las mercedes. edificio emblemático. oficina...

944 943 198



Oficina en calle Ibaigane, 19, Santa Ana, Getxo

230.000 €

80 m² 2.875 eur/m²

Oficina duplex de 80 m2. En la salida de metro Areetta. Consta de zona recepción, 2 despachos, 1 sala, 1 área descanso con microondas. E...



Oficina en paseo Landabarril, Artatza - Sarrfena, Leioa

630.000 €

267 m² 2.360 eur/m²

En la carretera de la avanzada, en el edificio gobelas, oficina preparada de 267 m2 + 60 m2 de terraza, cerca de la parada del autobus,...

944 942 504



Oficina en paseo Landabarril Bidea, 1, Artatza - Sarrfena, Leioa

370.000 €

185 m² 2.000 eur/m²

912 664 189



Oficina en calle Ibaigane, 15, Santa Ana, Getxo

180.000 €

65 m² 2.769 eur/m²

también en alquiler 600 euros mes , comunidad incluida, 1 mes de fianza

600 534 181



Oficina en calle Lambarri, Lamiako - Udondo, Leioa

170.000 €

73 m² 2.329 eur/m²

944 942 163



Oficina en Santa Ana, Getxo

120.000 €

43 m² 2.791 eur/m²

Se vende oficina, en el centro de Las Arenas (Getxo), hoy en día preparada como consulta médica. Tiene una distribución de recepción,...

649 929 893



Oficina en Ondiz - Txopoeta, Leioa

275.000 €

63 m² 4.365 eur/m²

944 941 474



Nuevos anuncios en tu email:

Guardar búsqueda



Oficina en calle de Novia Salcedo, 3, Muelle de las Arenas, Getxo

375.000 €

130 m² 2.885 eur/m²

Lonja - Oficina en exclusividad en Las Arenas. Más de 120 m², totalmente exterior y muy luminoso. También en alquiler por 1.500 mes Idea...

☎ 660 789 051



Oficina en calle Club, 2, Las Arenas Centro, Getxo

200.000 €

57 m² 3.509 eur/m²

la oficina dispone de: portero automático

☎ 651 705 129



Oficina en calle Ibalgane, 17, Santa Ana, Getxo

90.000 €

36 m² 2.500 eur/m²

la oficina dispone de: portero automático

☎ 620 612 093



Oficina en Elexalde - Santosena - Santimani, Leioa

700.000 €

530 m² 1.321 eur/m²

Se vende o alquila oficina en Leioa de 462 m² distribuidos en entrada con mostrador, sala, 5 despachos individuales, sala de juntas, arch...

☎ 944 942 851



Oficina en calle Ribera de Axpe, 38, Erandio

265.000 €

144 m² 1.840 eur/m²

oficina con orientacion y ventanas a la ria, totalmente instalada, con 7 puestos de voz y datos, despacho de direccion y juntas separado...

☎ 609 402 295



Oficina en Elexalde - Santosena - Santimani, Leioa

85.000 €

50 m² 1.700 eur/m²

nexo+ vende oficina con amplio acristalamiento, se vende equipada con cinco puestos de trabajo, dirección, administración y tre...

☎ 944 942 321



Oficina en Ondiz - Txopoeta, Leioa

150.000 €

80 m² 1.875 eur/m²

Oficina en el centro de Leioa, perfectamente equipada y con todas las conexiones de electricidad, acs, teléfono, disponibles. En fun...

☎ 944 942 321



Oficina en calle Estartetxe Kalea, 8, Elexalde - Santosena - Santimani, Leioa

148.500 €

65 m² 2.285 eur/m²

☎ 656 738 236

Nuevos anuncios en tu email:



Guardar búsqueda



Oficina en Las Arenas Centro, Getxo

209.000 €

90 m² 2.322 eur/m²

Oficina en buen estado. Zona diáfana. 2 despachos. Almacén Calefacción central.

📞 944 941 057



Oficina en Artatza - Sarriena, Leioa

375.000 €

230 m² 1.630 eur/m²

En edificio de oficinas. Distribuido en sala de reuniones, 2 despachos, archivo y una gran zona diáfana. Tiene trastero en planta 0 y 2 p...

📞 944 941 057

Sin fotos
[Pide fotos al anunciante](#)

Oficina en Elexalde - Santosena - Santimani, Leioa



180.000 €

120 m² 1.500 eur/m²

Oficina en edificio exclusivo de oficinas en el centro de Leioa. Para entrar, con mamparas para separación de despachos, sala de reuniones...

📞 944 941 474

Sin fotos
[Pide fotos al anunciante](#)

Oficina en Las Arenas Centro, Getxo

250.000 €

90 m² 2.778 eur/m²

2 despachos (uno grande con sala de reuniones). Muebles en buen estado. Balcón. Portero. 2 baños comunitarios. Calefacción central.

📞 944 941 057

Sin fotos
[Pide fotos al anunciante](#)

Oficina en Santa Ana, Getxo

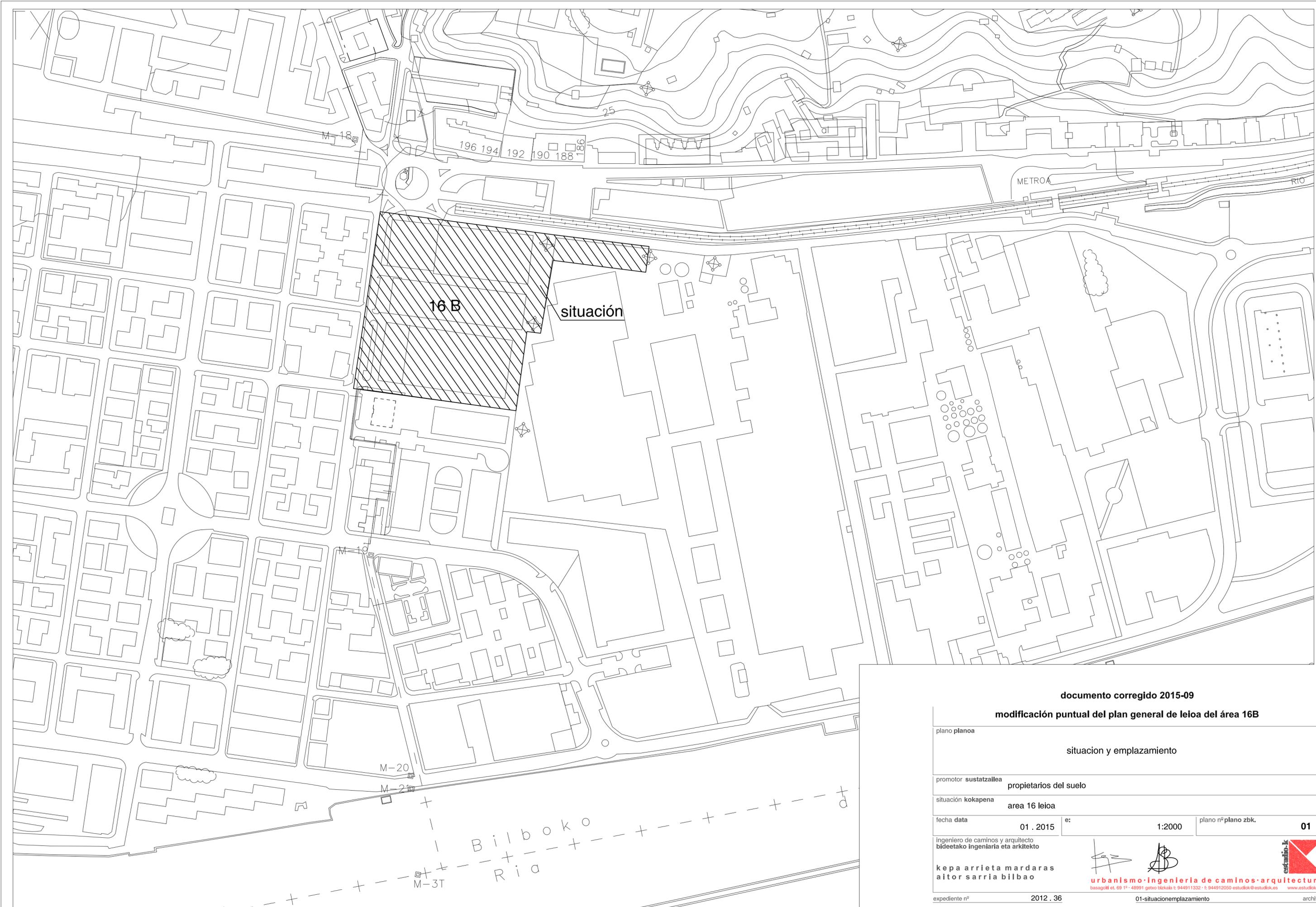
300.000 €

100 m² 3.000 eur/m²

Oficina de 100 metros cuadrados con 4 despachos. Baños comunitarios.

📞 944 941 057

Precio medio 2.267 eur/m²

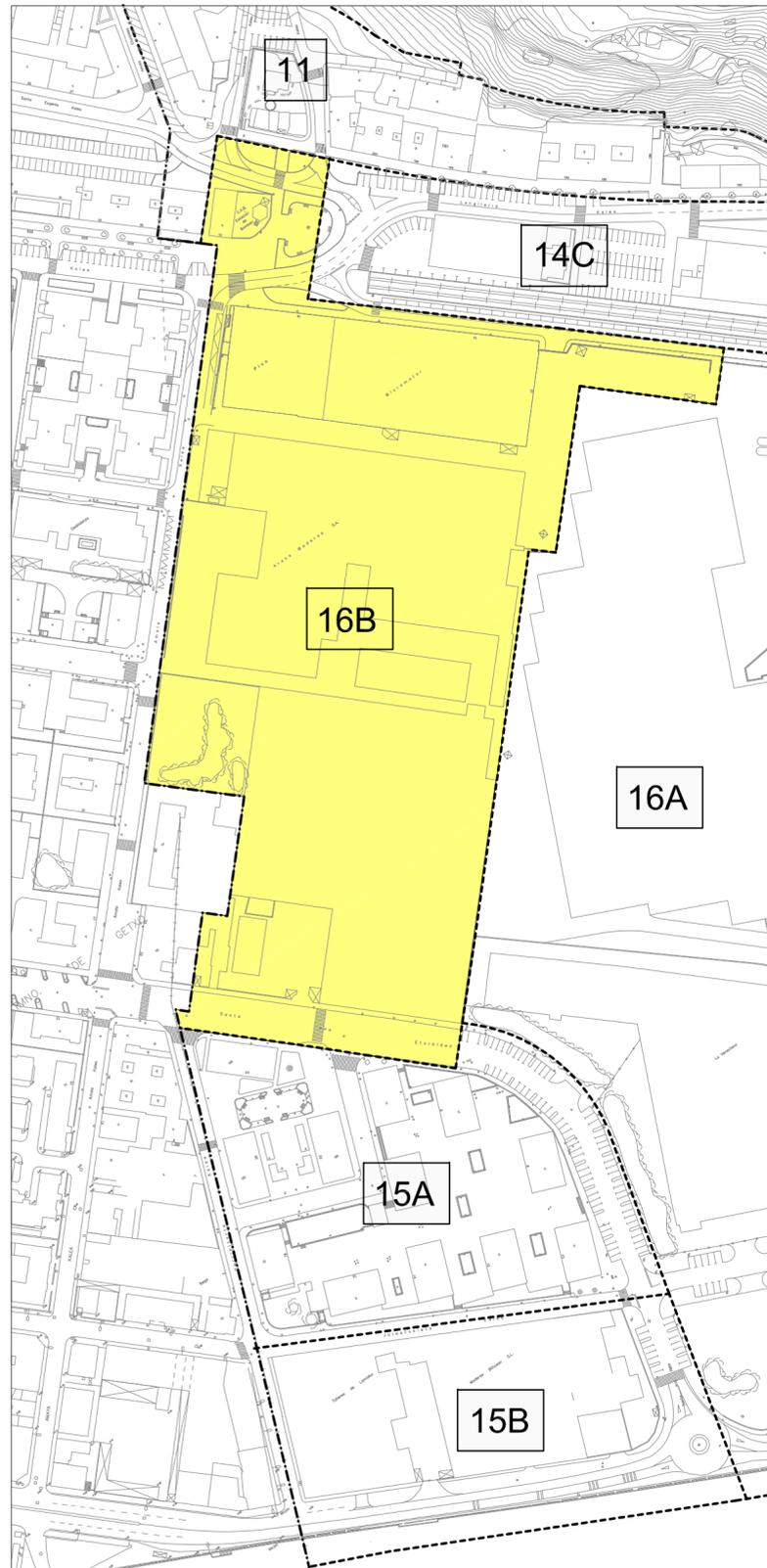


documento corregido 2015-09

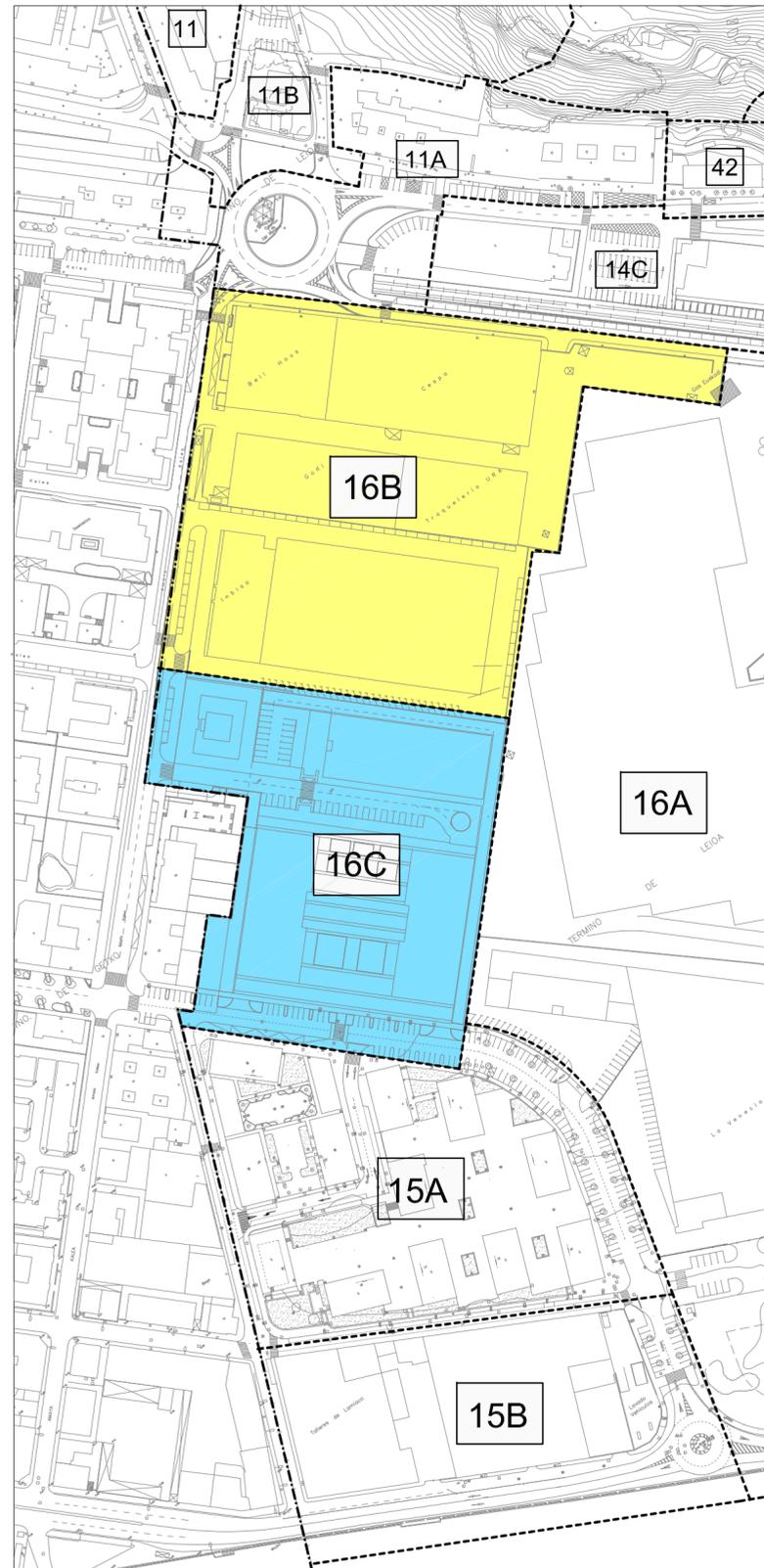
modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano plano			
situacion y emplazamiento			
promotor	sustatzailea propietarios del suelo		
situación	kokapena area 16 leioa		
fecha	data 01 . 2015	es:	1:2000
ingeniero de caminos y arquitecto		bideetako ingeniaria eta arkitekto	
kepa arrieta mardaras		aitor sarria bilbao	
expediente nº	2012 . 36	01-situacionemplazamiento	archivo

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o casión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, golan ageri direnak egindako itortzeak agiltaren kopla da. Bere zati baten edo agiri osorain erabilerak, edota beste bati emateak edo kopla ateratzeak, egileak espreki emandako balmena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopla debekatuta dagoelarik.



PLANEAMIENTO INICIAL EN 2002



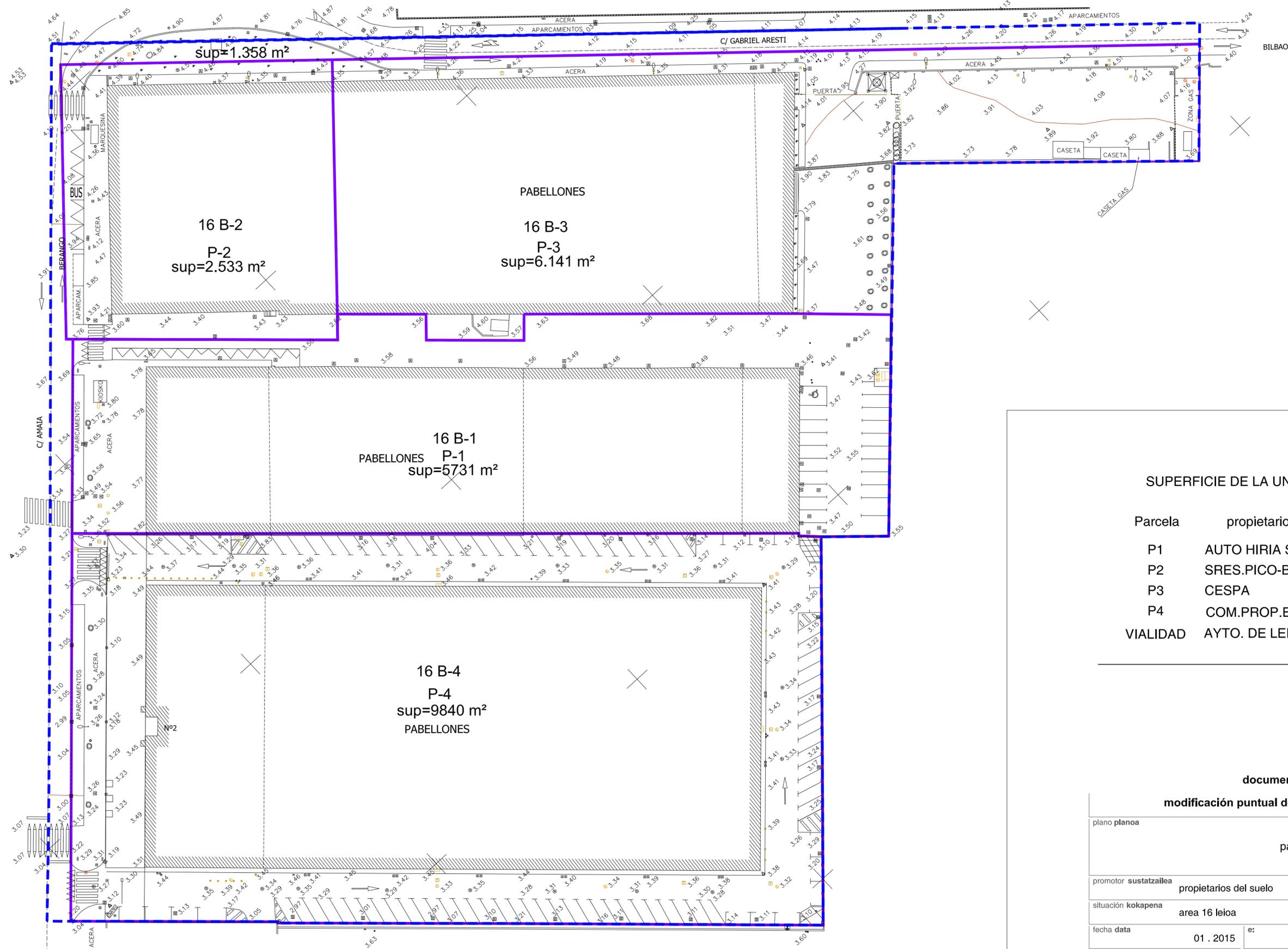
PLANEAMIENTO VIGENTE DESDE 2005

documento corregido 2015-09

modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano plano	planeamiento vigente		
promotor sustatzailea	propietarios del suelo		
situación kokapena	area 16 leioa		
fecha data	01 . 2015	es:	1:2000
			plano nº plano zbk. 02
ingeniero de caminos y arquitecto bideetako ingeniaria eta arkitekto	 		
kepa arrieta mardaras aitor sarria bilbao			
expediente nº	2012 . 36	02-planeamientovigente	archivo

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, golan ageri direnak egindako jatorrizko agiriaren kopia da. Bere zati baten edo agiri osoaren erabilerak, edota beste bati emateak edo kopia ateratzeak, egileak espreki emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.



SUPERFICIE DE LA UNIDAD 16B COMPLETA 25.603 m²

Parcela	propietario	superficie
P1	AUTO HIRIA SL	5.731m² (22,38%)
P2	SRES.PICO-BURGOS	2.533m² (9,89%)
P3	CESPA	6.141m² (23,98%)
P4	COM.PROP.EDIFICIO	9.840 m² (38,43%)
VIALIDAD	AYTO. DE LEIOA	1.358 m² (5,30%)

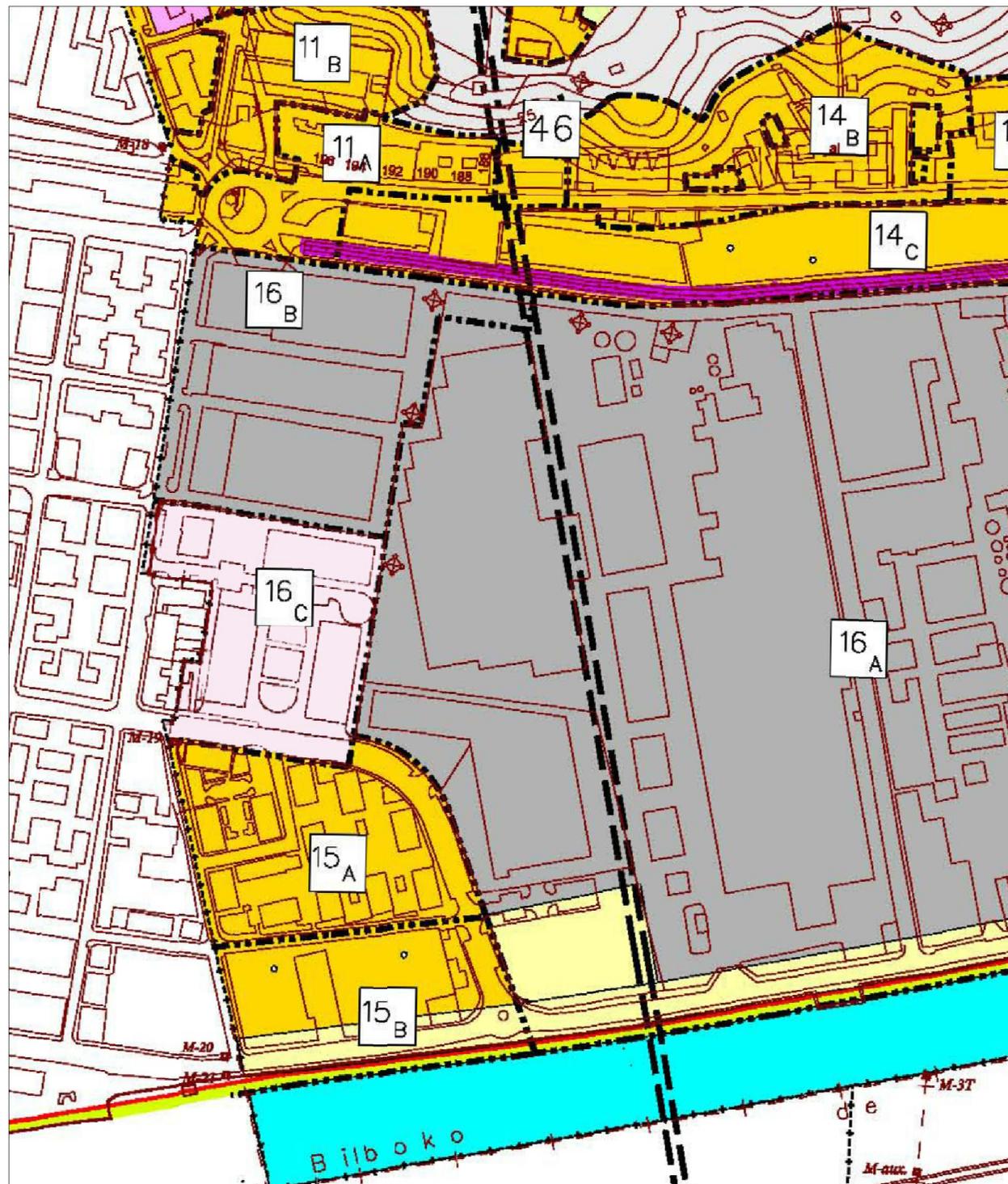
TOTAL 25.603m² (100,00%)

documento corregido 2015-09

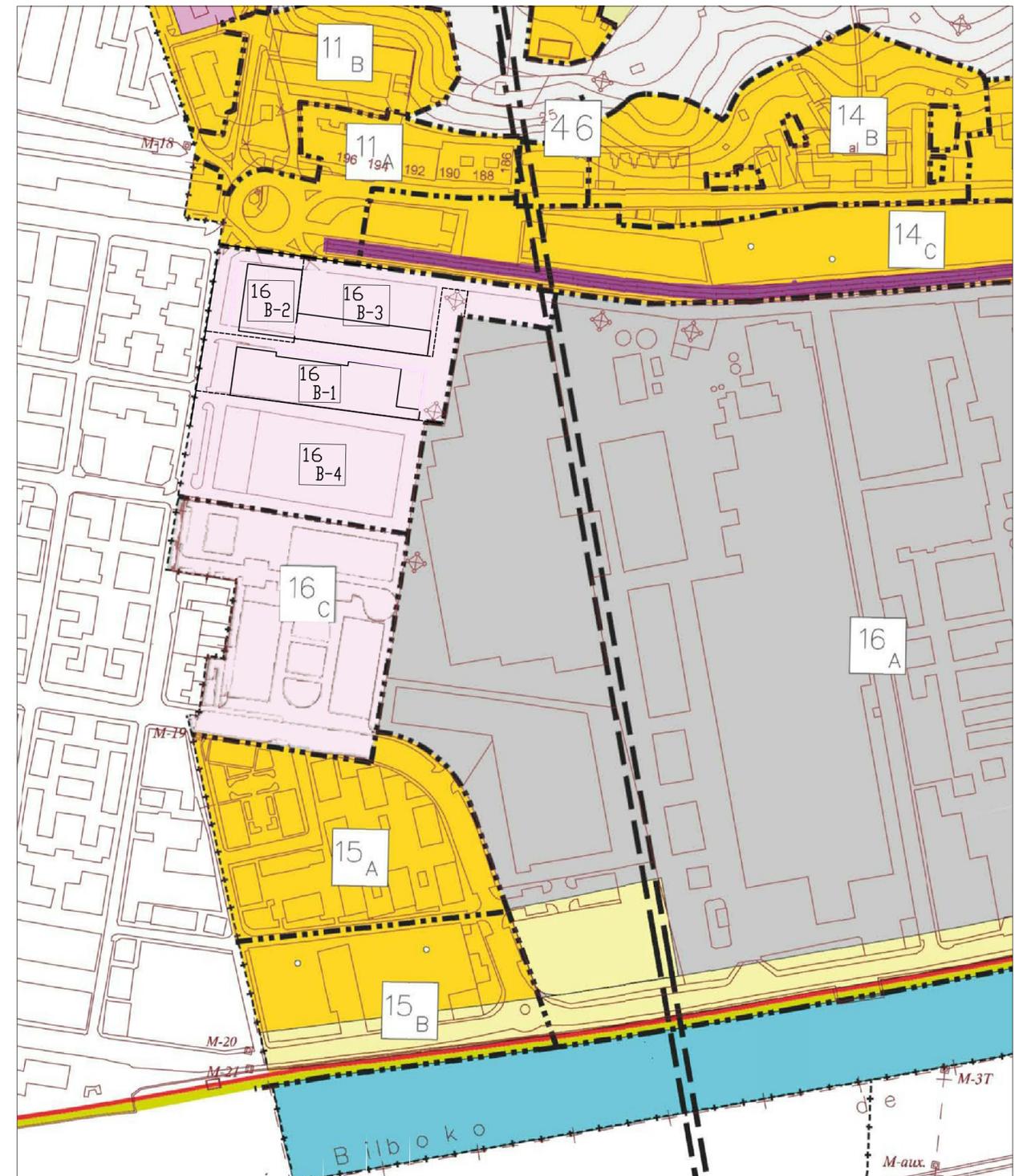
modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano plano	parcelas iniciales	
promotor sustatzailea	propietarios del suelo	
situación kokapena	area 16 leioa	
fecha data	01 . 2015	es: 1:500 plano nº plano zbk.
ingeniero de caminos y arquitecto bideetako ingeniaria eta arkitekto		
kepa arrieta mardaras aitor sarria bilbao		
expediente nº	2012 . 36	03-parcelasiniciales archivo

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o casión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, golan ageri direnak egindako latorizko agiliaran kopiatu da. Bere zati baten edo agiri osoan erabilerak, edota beste bati emateak edo kopia ateratzeak, egileak espreski emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.



ordenacion estructural vigente



ordenacion estructural modificada

documento corregido 2015-09

modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano plano	ordenacion estructural		
promotor sustatzailea	propietarios del suelo		
situación kokapena	area 16 leioa		
fecha data	01 . 2015	es:	1:2500
			plano nº plano zbk. 04
ingeniero de caminos y arquitecto bideetako ingeniaria eta arkitekto			
kepa arrieta mardaras aitor sarria bilbao		 	
expediente nº 2012 . 36		04-ordenacionestructural archivo	

SISTEMAS GENERALES

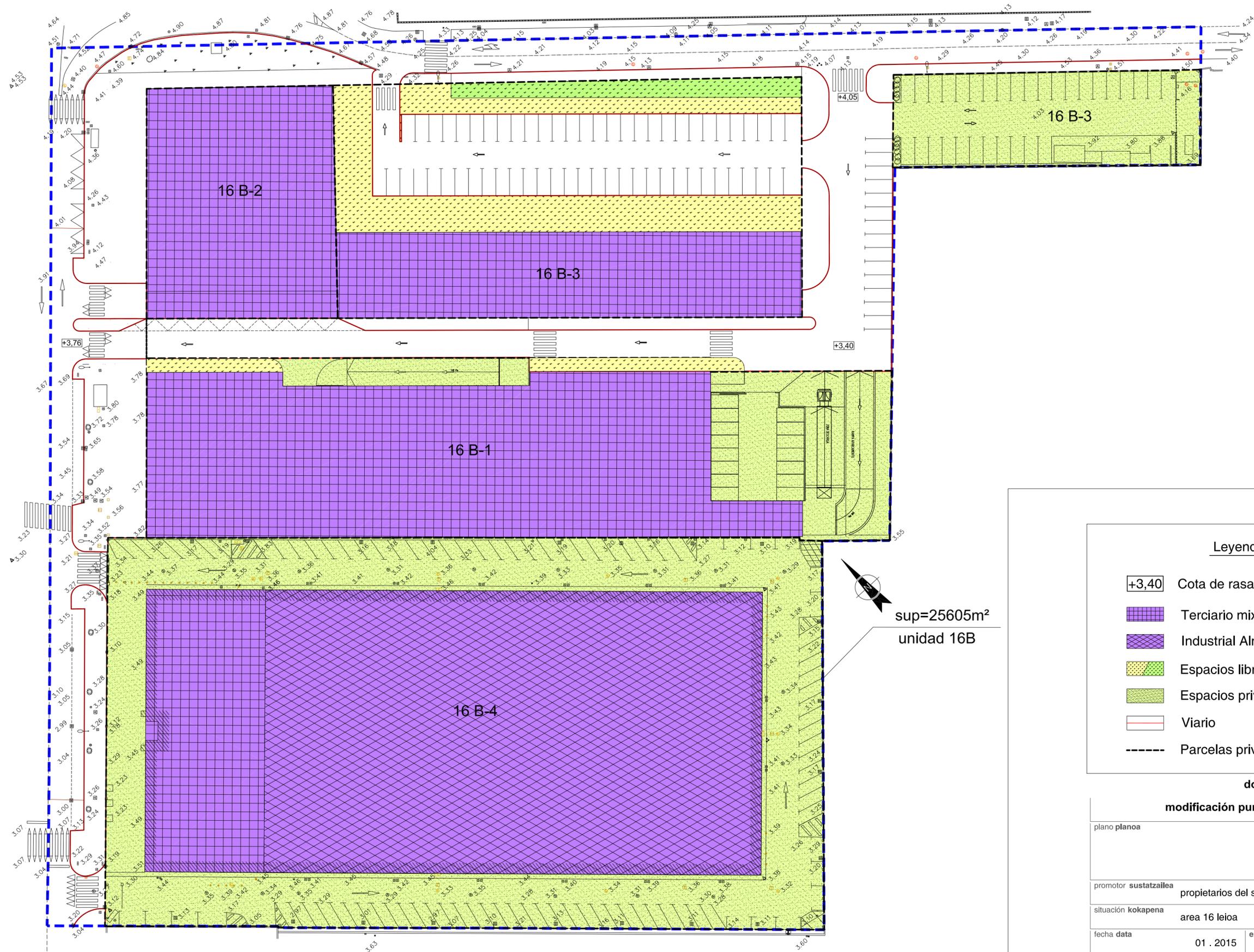
-  ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
-  EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
-  INFRAESTRUCTURA
-  COMUNICACIONES
-  BIDEGORRI
-  FERROVIARIO

USOS GLOBALES

-  INDUSTRIAL ALMACENES
-  RESIDENCIAL
-  TERCARIO
-  COMERCIAL
-  EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO

-  SUELO NO URBANIZABLE COMUN
-  S. NO URBANIZABLE PROTEGIDO
-  ZONA FLUVIAL
-  LIMITE DE AREA

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, goian ageri direnak egindako jatorrizko agiriaren kopia da. Bere zatit baten edo agiri osorain erabilerak, edota beste bati emateak edo kopia ateratzeak, egileak espreki emandako balmena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.



sup=25605m²
unidad 16B

Leyenda

- +3,40 Cota de rasante
- Terciario mixto
- Industrial Almacenes
- Espacios libres de uso publico
- Espacios privados libres de edificacion
- Viario
- Parcelas privadas

documento corregido 2015-09

modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano planoa

ordenación pormenorizada

promotor **sustatzailea** propietarios del suelo

situación **kokapena** area 16 leioa

fecha **data**

01 . 2015

es:

1:500

plano nº plano zbk.

05

ingeniero de caminos y arquitecto
bideetako ingeniaria eta arkitekto

kepa arrieta mardaras
aitor sarria bilbao

urbanismo · ingeniería de caminos · arquitectura
basagoiti et. 69 1º · 48991 getxo bizkaia t: 944911332 · f: 944912050 estudio@estudiodok.es www.estudiodok.es



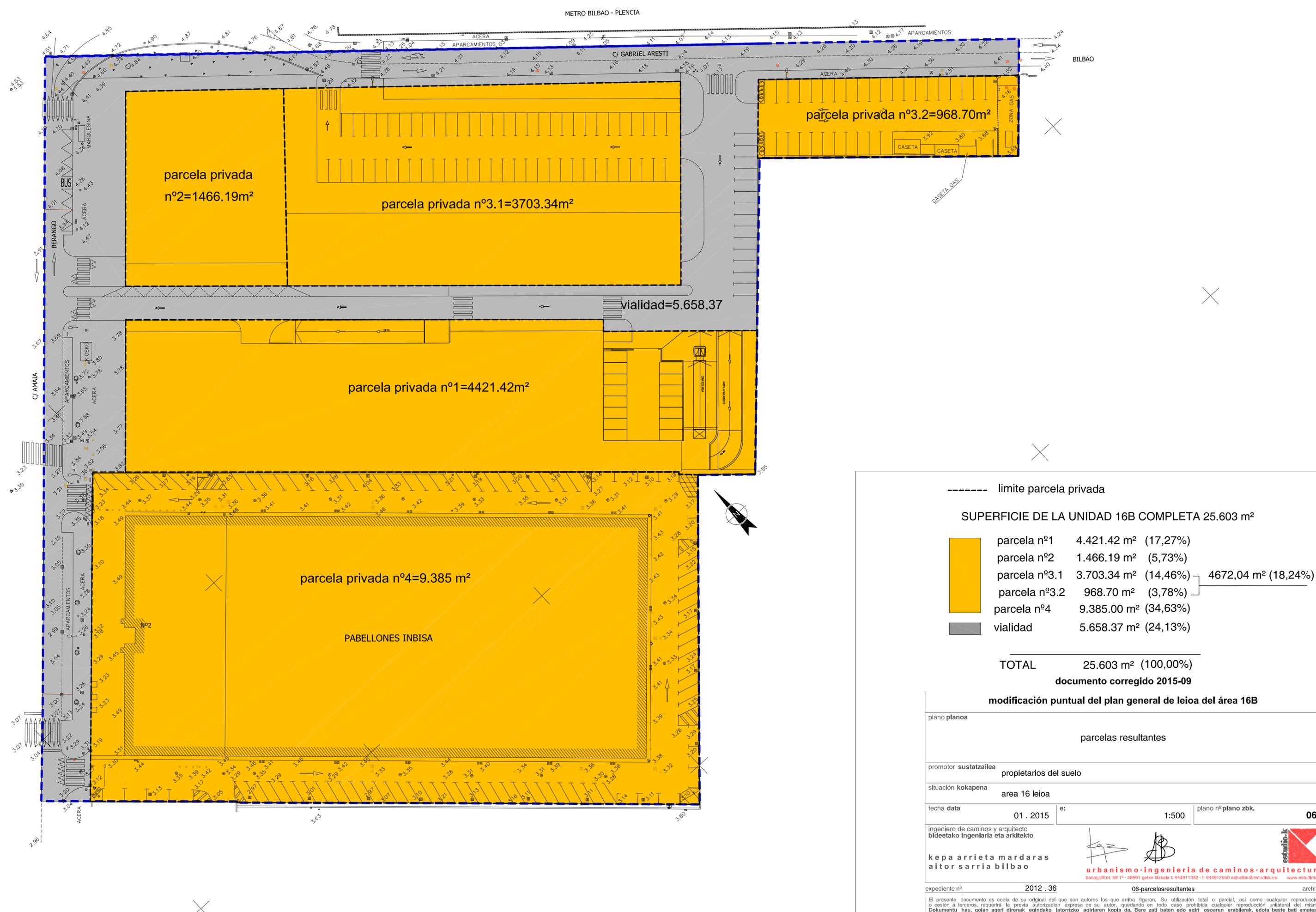
expediente nº

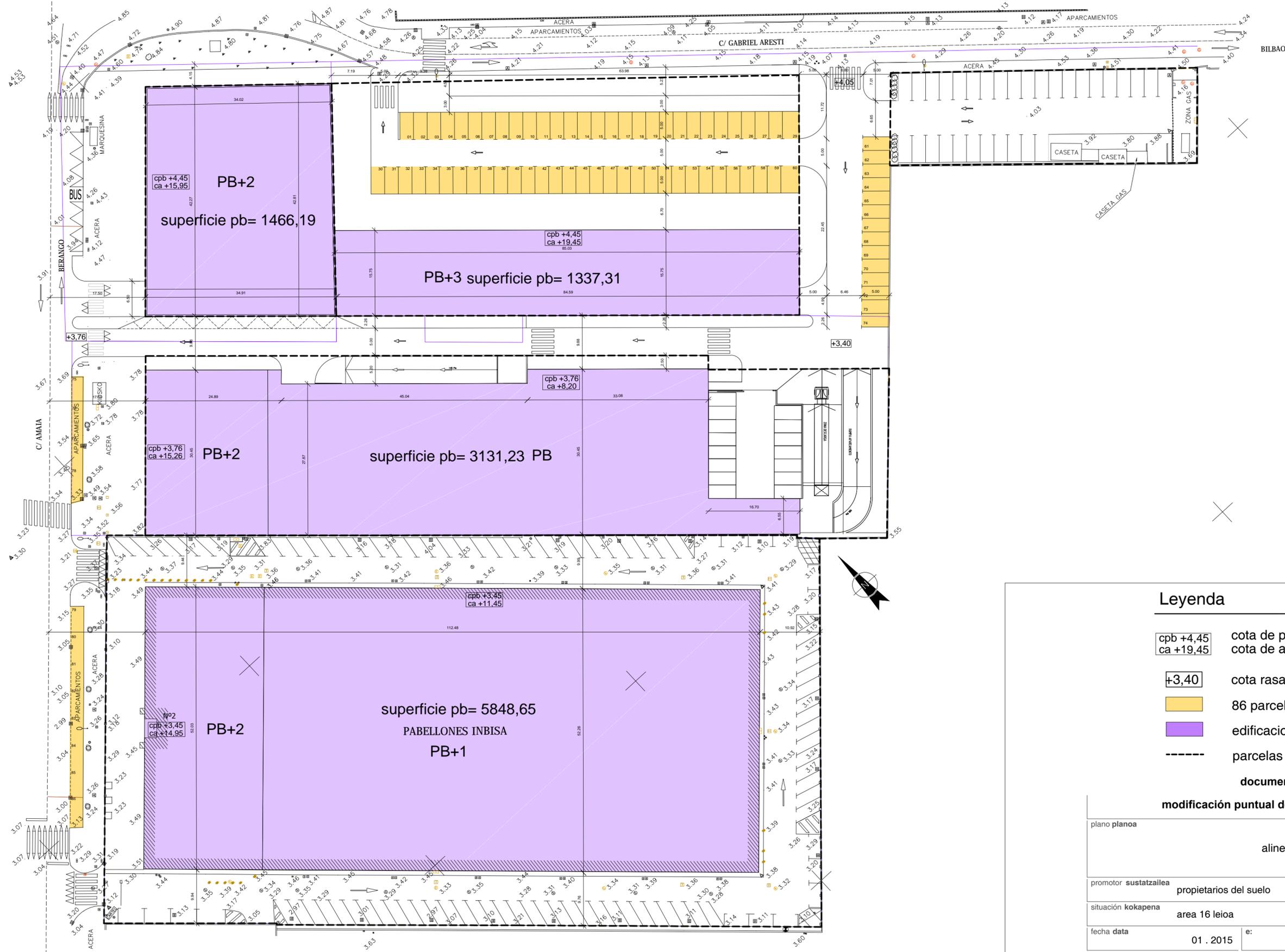
2012 . 36

05-01-ordenacionpormenorizada

archivo

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, golan ageri direnak egindako jatorrizko agiriaren kopia da. Bere zati baten edo agiri osoaren erabilera, edota beste bati emateak edo kopia ateratzeak, egileak espreski emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.





Leyenda

- cpb +4,45
ca +19,45 cota de planta baja
cota de alero
- +3,40 cota rasante de calle
- 86 parcelas aparcamiento de uso publico
- edificacion proyectada
- parcelas privadas

documento corregido 2015-09

modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano plano		alineaciones y rasantes	
promotor	sustatzailea	propietarios del suelo	
situación	kokapena	area 16 leioa	
fecha data	01 . 2015	e:	1:500
		plano nº	plano zbk. 07

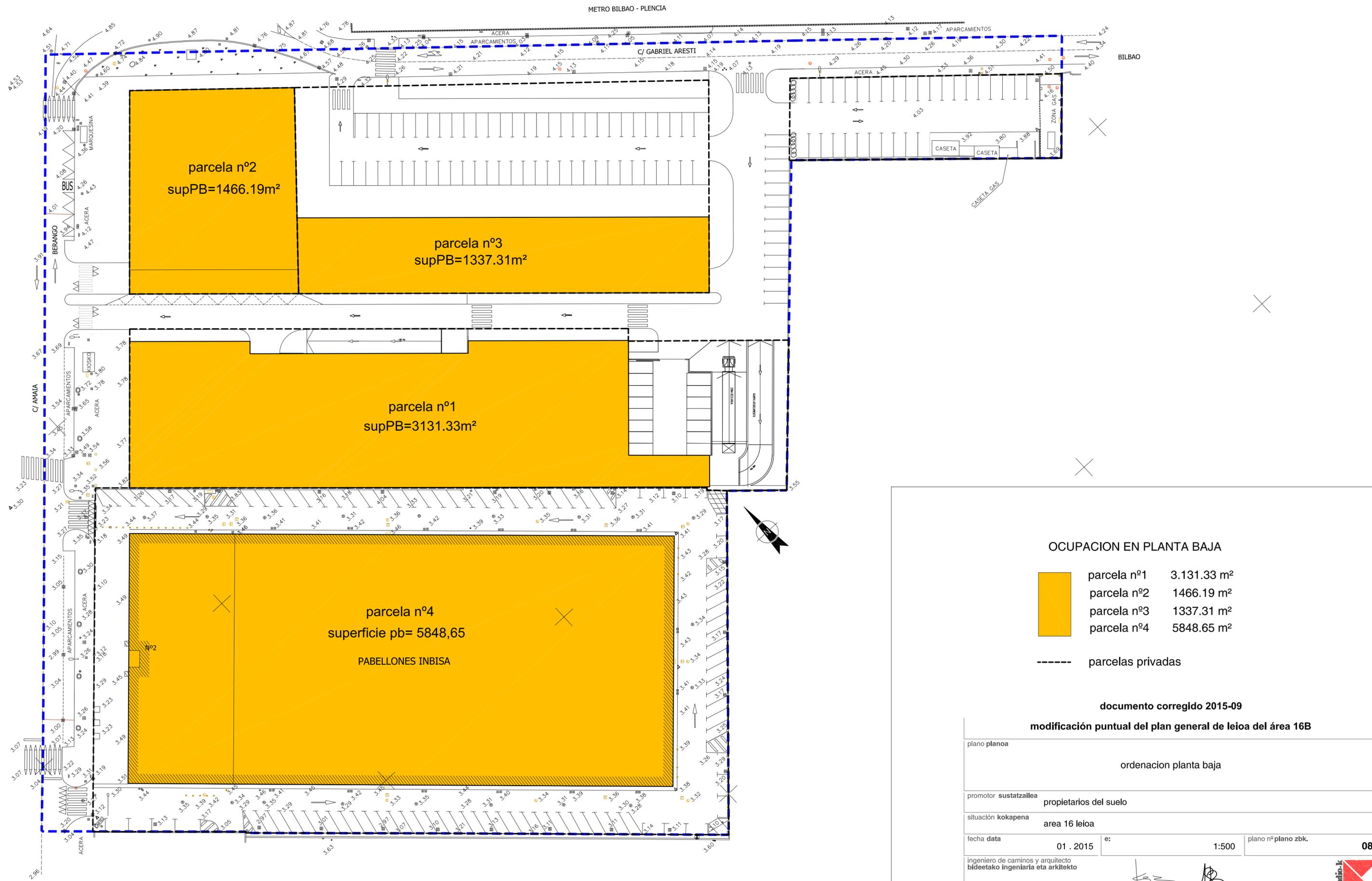
ingeniero de caminos y arquitecto
bideetako ingeniaria eta arkitekto

kepa arrieta mardaras
aitor sarria bilbao

urbanismo · ingeniería de caminos · arquitectura
 basagoli et. 69 1º · 48991 getxo bizkaia t: 944911332 · f: 944912050 estudiok@estudiok.es www.estudiok.es

expediente nº **2012 . 36** 07-alineacionesrasantes archivo

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, goian ageri direnak egindako jatorriko agiriaren kopia da. Bere zati baten edo agiri osaren erabilera, edota beste bati ematek edo kopia ateratzek, egileak espreki emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.



OCUPACION EN PLANTA BAJA

	parcela nº1	3.131.33 m ²
	parcela nº2	1466.19 m ²
	parcela nº3	1337.31 m ²
	parcela nº4	5848.65 m ²

----- parcelas privadas

documento corregido 2015-09

modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano plano	ordenacion planta baja	
promotor sustatzailea	propietarios del suelo	
situación kokapena	area 16 leioa	
fecha data	01 . 2015	es: 1:500 plano nºplano zbk.

ingeniero de caminos y arquitecto
bideetako ingeniaria eta arkitekto

kepa arrieta mardaras
aitor sarria bilbao

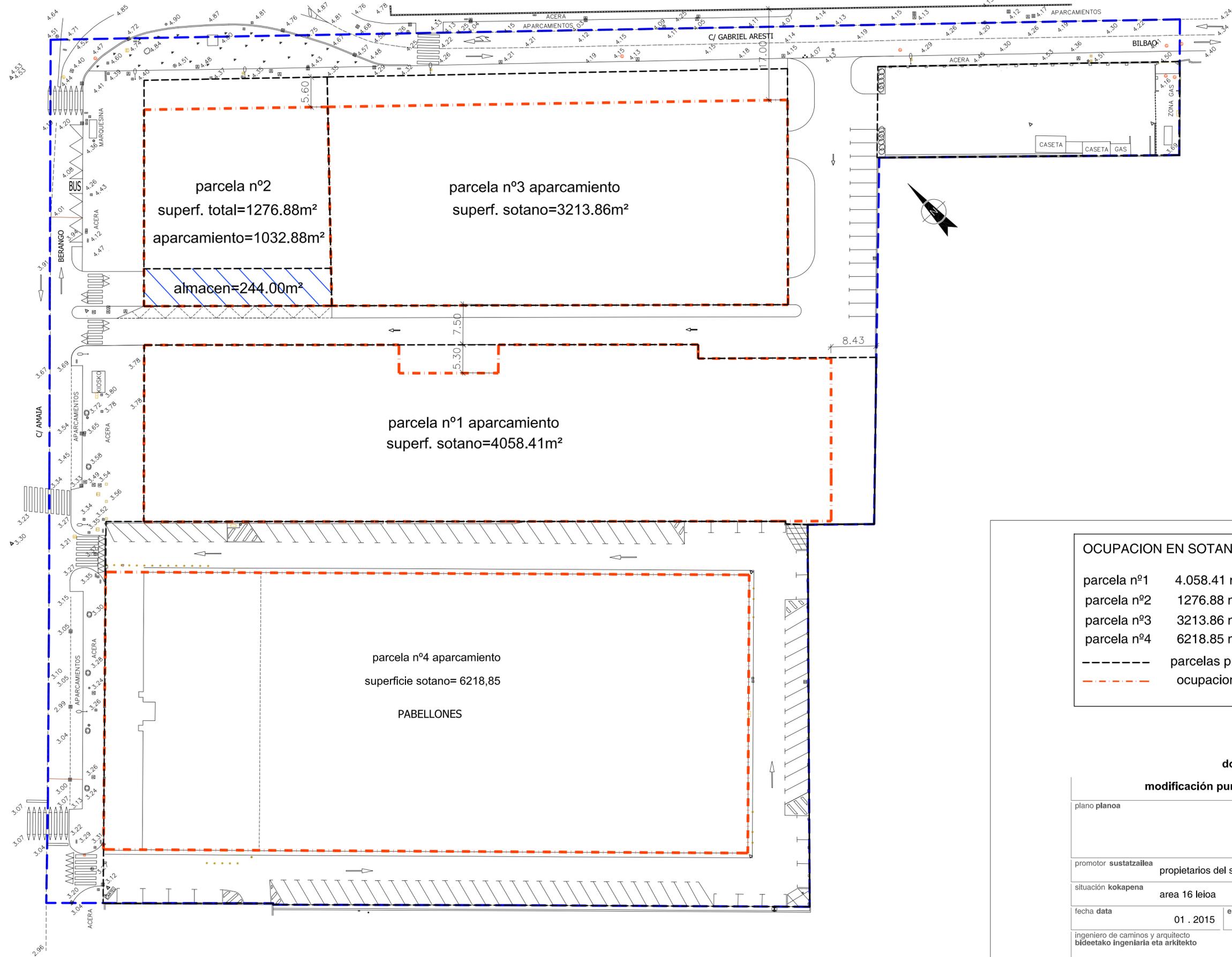




urbanismo · ingeniería de caminos · arquitectura
 basagoiti et. 69 1º · 48991 getxo bizkaia t: 944911332 · f: 944912050 estudio@estudio.ik www.estudio.ik

expediente nº 2012 . 36 08-propuestaordenacionpb archivo

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o casión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, golan ageri direnak egindako latorizko agiriaren kopia da. Bere zati baten edo agiri osoaren erabilera, edota beste bati emateak edo kopia ateratzeak, egileak espreki emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.



OCUPACION EN SOTANO

parcela nº1	4.058.41 m ²
parcela nº2	1276.88 m ²
parcela nº3	3213.86 m ²
parcela nº4	6218.85 m ²

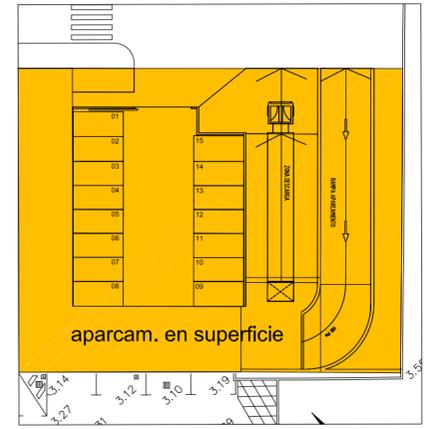
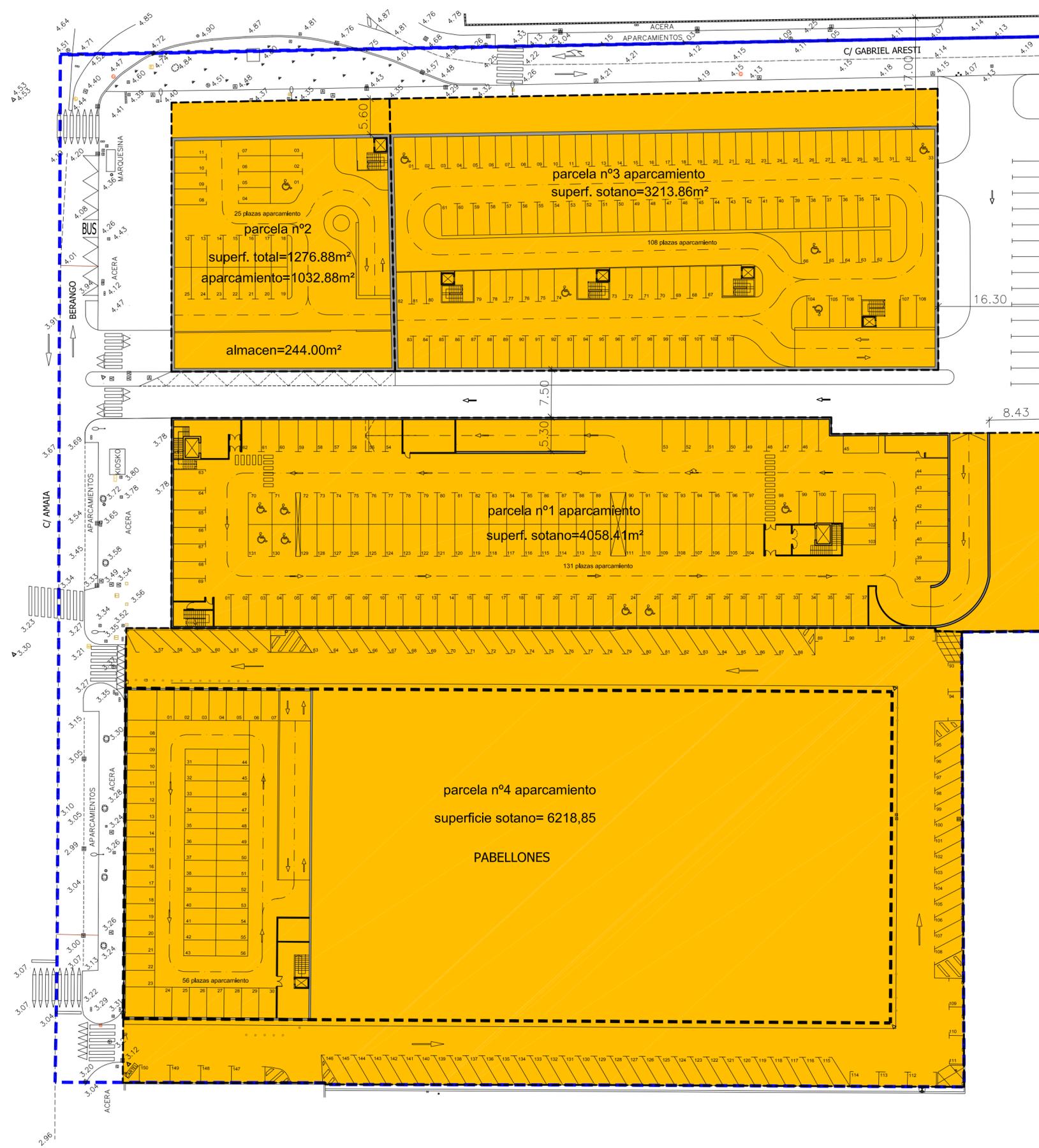
- parcelas privadas
- - - - - ocupacion maxima de sotano

documento corregido 2015-09

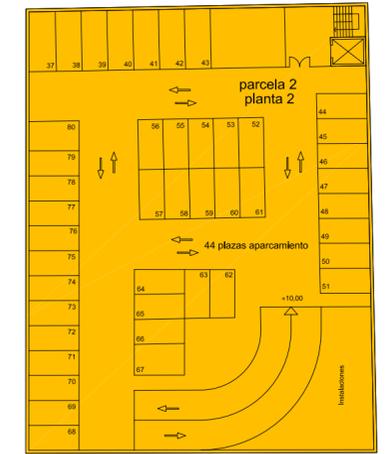
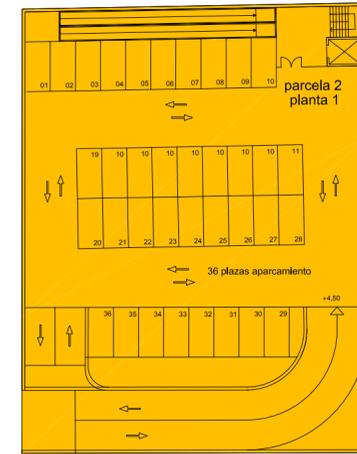
modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano plano	ordenación planta sótano	
promotor sustatzailea	propietarios del suelo	
situación kokapena	area 16 leioa	
fecha data	01 . 2015	es: 1:500 plano nº plano zbk.
ingeniero de caminos y arquitecto bideetako ingeniaria eta arkitekto	 	
kepa arrieta mardaras aitor sarria bilbao	urbanismo · ingeniería de caminos · arquitectura basagoiti et. 69 1º · 48991 getxo bizkaia t: 944911332 · f: 944912050 estudok@estudok.es www.estudok.es	
expediente nº	2012 . 36	09-propuestaordenacionsotano archivo

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, golan ageri direnak egindako latorizko agiliaran kopiatu da. Bere zati baten edo agiri osoan erabilerak, edota beste bati emateak edo kopiatu ateratzeak, egileak esprezki emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopiatu debekatuta dagoelarik.



Parcela 1 aparcamiento en PB



Parcela 2 planta de aparcamiento en P1 Y P2

----- limite parcela privada

Aparcamiento en superficie privada

	sotano	p.baja	p.primera	p.segunda	Total
parcela nº1	131	15	-	-	146
parcela nº2	25	-	36	44	105
parcela nº3	108	31	-	-	139
parcela nº4	56	94	-	-	150
					540

documento corregido 2015-09

modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano planoa	aparcamientos en parcela privada		
promotor sustatzailea	propietarios del suelo		
situación kokapena	area 16 leioa		
fecha data	01 . 2015	e:	1:500 plano nº plano zbk.

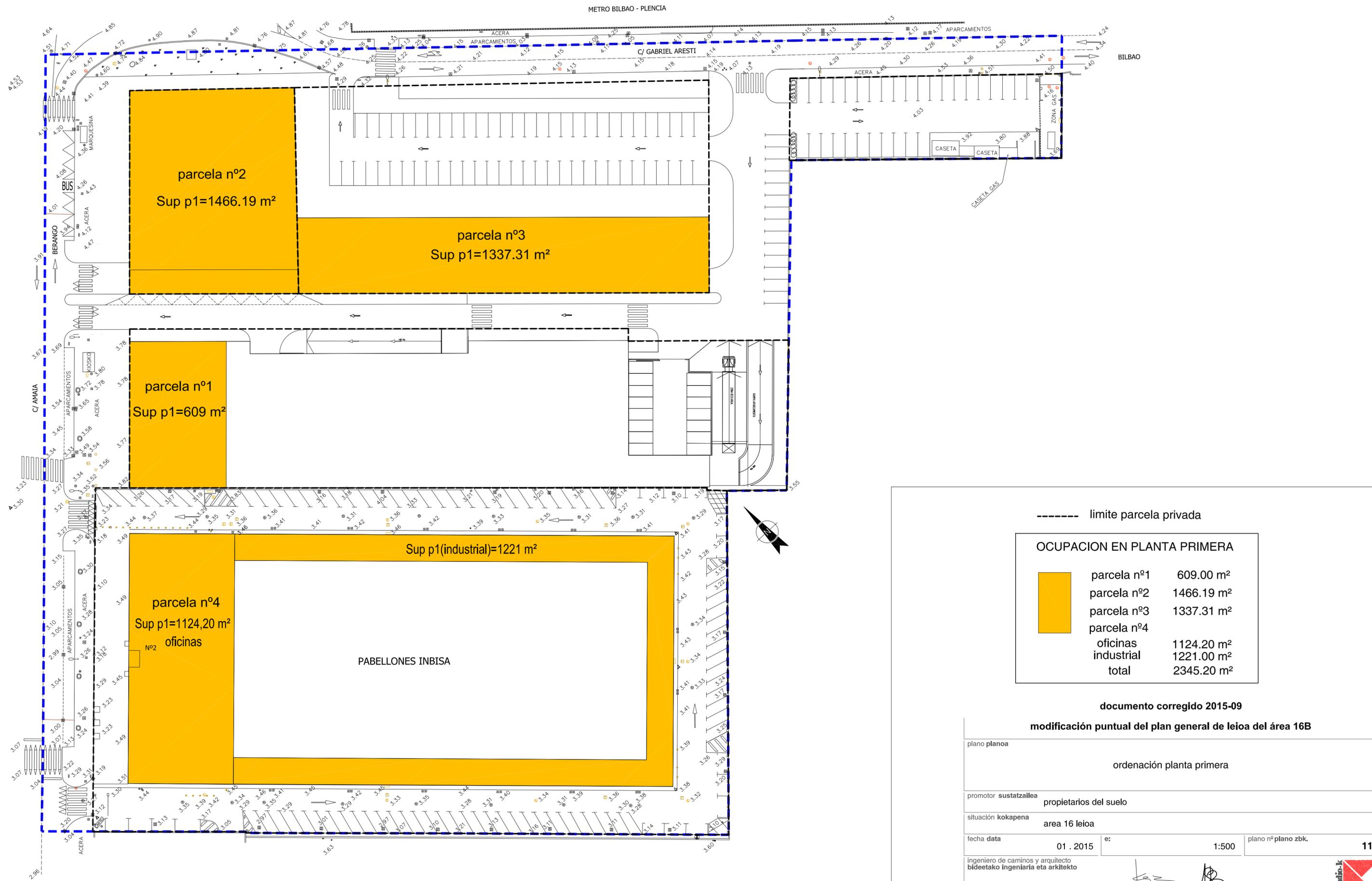
ingeniero de caminos y arquitecto
bideetako ingeniaria eta arkitekto

kepa arrieta mardaras
aitor sarria bilbao

urbanismo · ingeniería de caminos · arquitectura
basagoin et. 69 1º · 48991 getxo bizkaia t: 944911332 · f: 944912050 estudok@estudok.es www.estudok.es

expediente nº 2012 . 36 10-aparcamientosparcelaprivada archivo

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, golan ageri direnak egindako latorizko agiriaren kopia da. Bere zati baten edo agiri osoaren erabilera, edota beste bati emateak edo kopia ateratzeak, egileak espreki emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.



----- limite parcela privada

OCUPACION EN PLANTA PRIMERA

parcela nº1	609.00 m ²
parcela nº2	1466.19 m ²
parcela nº3	1337.31 m ²
parcela nº4	
oficinas	1124.20 m ²
industrial	1221.00 m ²
total	2345.20 m ²

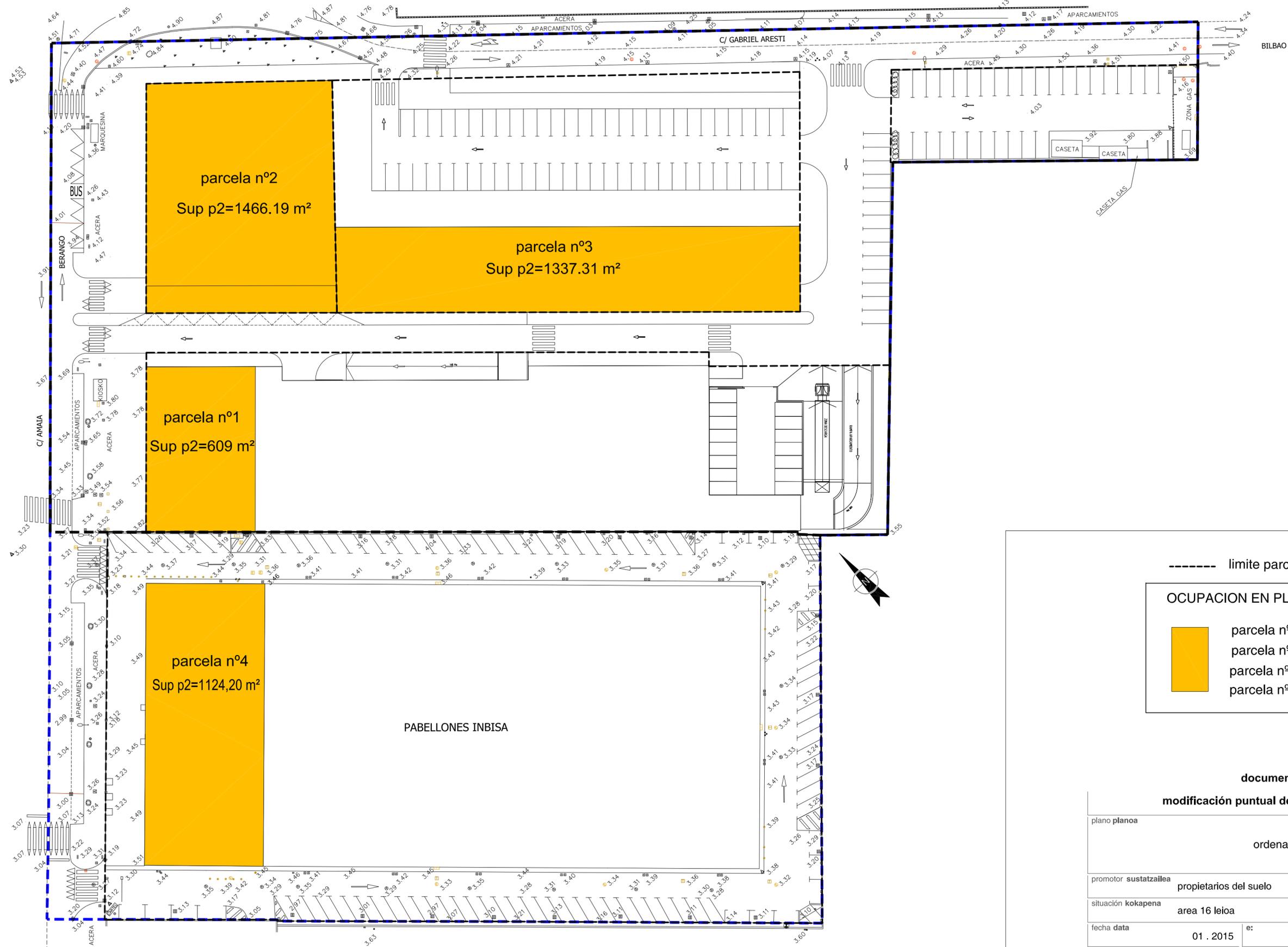
documento corregido 2015-09

modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano plano	ordenación planta primera	
promotor sustatzailea	propietarios del suelo	
situación kokapena	area 16 leioa	
fecha data	01 . 2015	es: 1:500 plano nºplano zbk.
ingeniero de caminos y arquitecto bideetako ingeniaria eta arkitekto		
expediente nº	2012 . 36	11-propuestaordenacionp1 archivo

kepa arrieta mardaras
aitor sarria bilbao
urbanismo·ingeniería de caminos·arquitectura
 basagoiti et. 69 1º - 48991 getxo bizkaia t: 944911332 - f: 944912050 estudio@estudok.es www.estudok.es

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o casión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, goian ageri direnak egindako jatorrizko agiriaren kopia da. Bere zati baten edo agiri osoaren erabilera, edota beste bati emateak edo kopia ateratzeak, egileak espreki emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.



----- limite parcela privada

OCUPACION EN PLANTA SEGUNDA

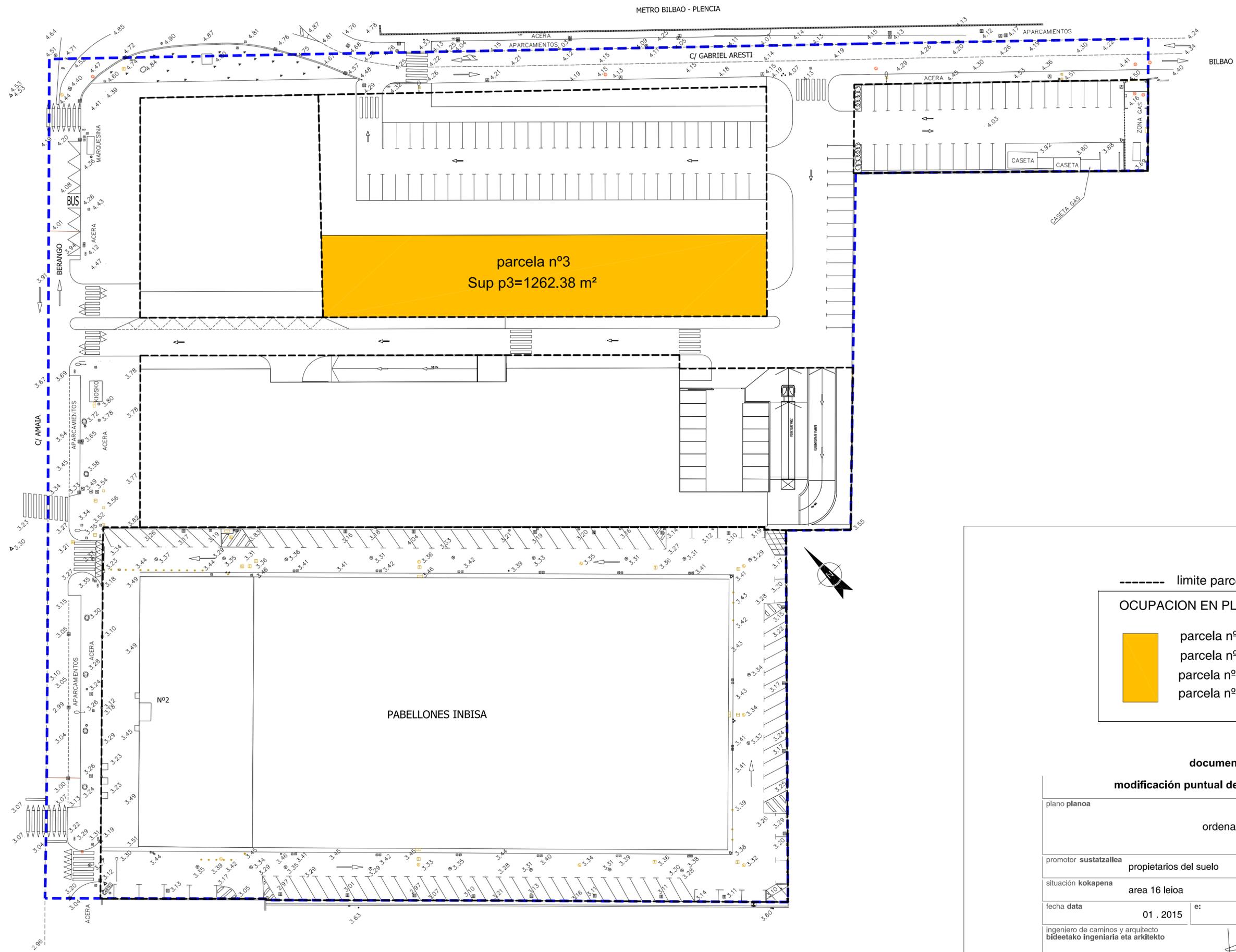
	parcela nº1	609.00 m²
	parcela nº2	1466.19 m²
	parcela nº3	1337.31 m²
	parcela nº4	1124.20 m²

documento corregido 2015-09

modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano plano			
ordenación planta segunda			
promotor sustatzailea	propietarios del suelo		
situación kokapena	area 16 leioa		
fecha data	01 . 2015	es:	1:500 plano nº plano zbk.
ingeniero de caminos y arquitecto bideetako ingeniaria eta arkitekto	 		
kepa arrieta mardaras aitor sarria bilbao			
expediente nº	2012 . 36	12-propuestaordenacionp2	archivo

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o casión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, golan ageri direnak egindako latorizko agiriaren kopia da. Bere zati baten edo agiri osoaren erabilera, edota beste bati emateak edo kopia ateratzeak, egileak espreski emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.



parcela nº3
Sup p3=1262.38 m²

PABELLONES INBISA

----- limite parcela privada

OCUPACION EN PLANTA TERCERA

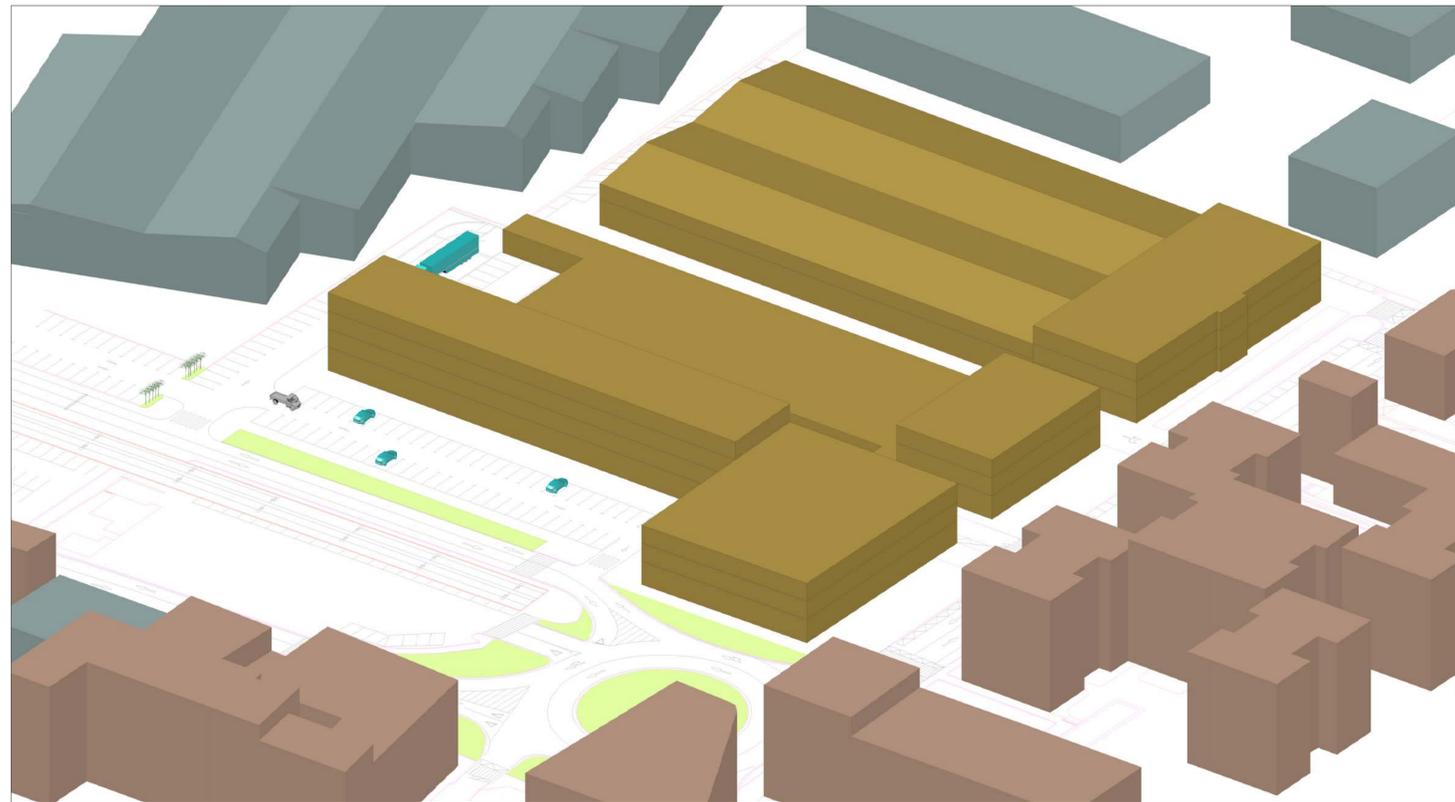
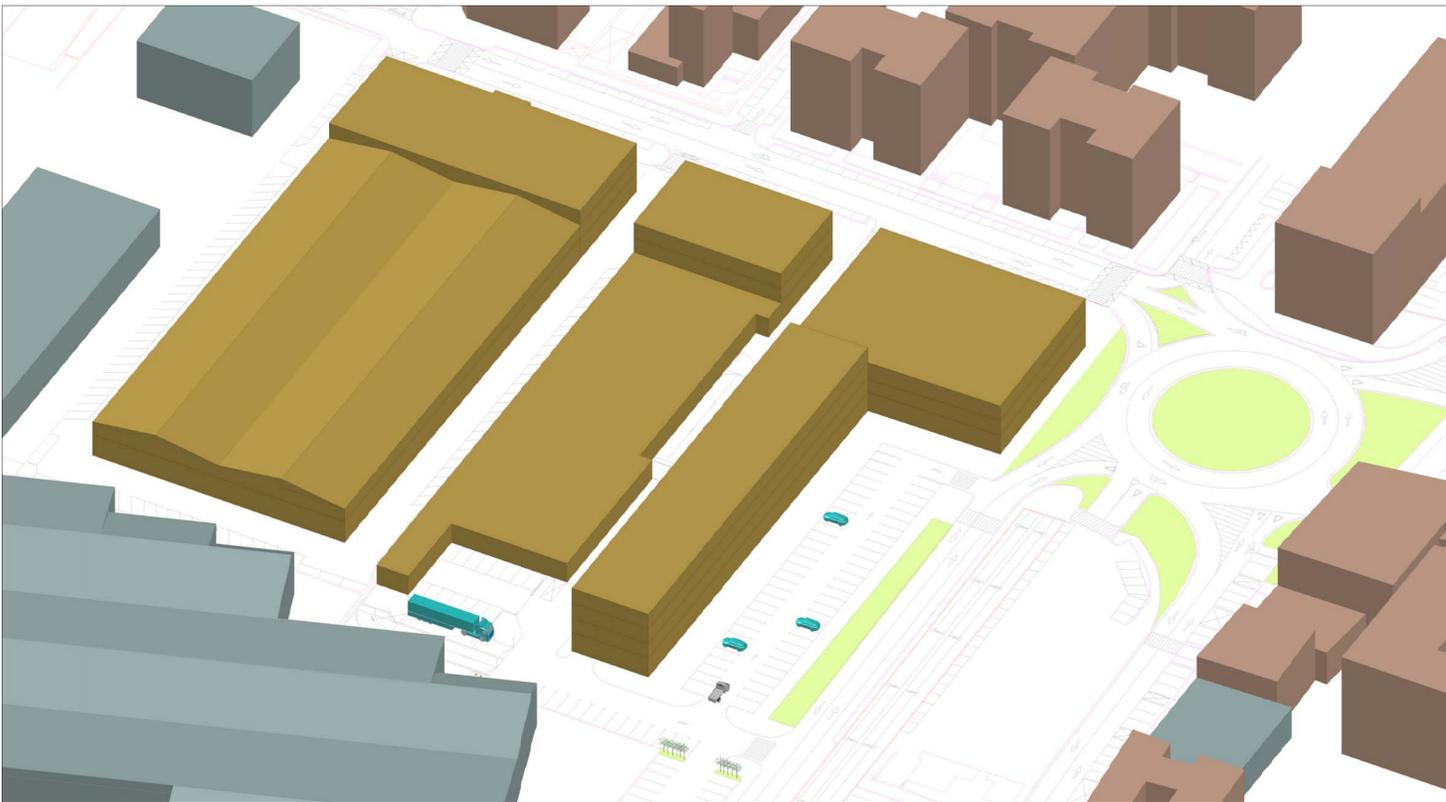
	parcela nº1	0 m ²
	parcela nº2	0 m ²
	parcela nº3	1262.38 m ²
	parcela nº4	0 m ²

documento corregido 2015-09

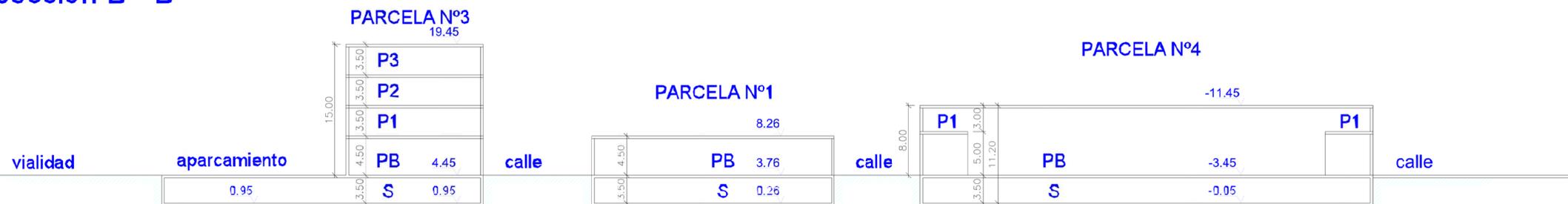
modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano plano	ordenación plantas tercera		
promotor sustatzailea	propietarios del suelo		
situación kokapena	area 16 leioa		
fecha data	01 . 2015	es:	1:500 plano nº plano zbk.
ingeniero de caminos y arquitecto bideetako ingeniaria eta arkitekto	 		
kepa arrieta mardaras aitor sarria bilbao			
expediente nº	2012 . 36	13-propuestaordenacionp3	archivo

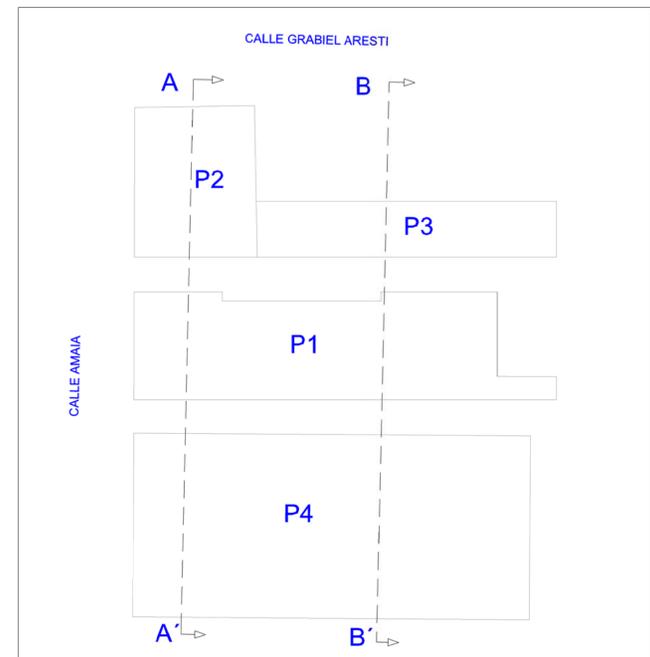
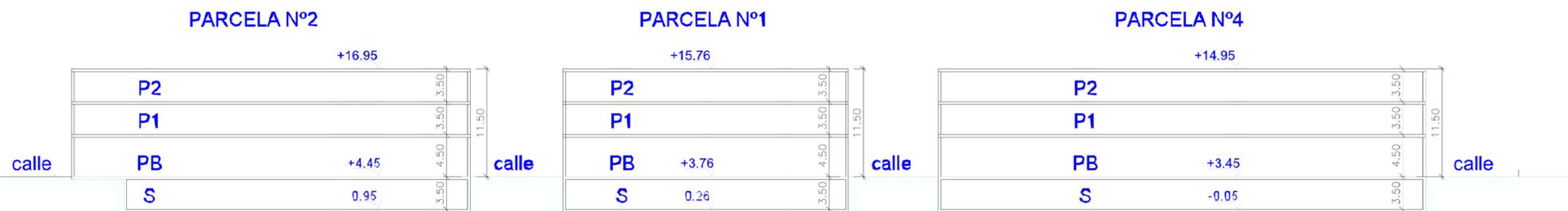
El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o casión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, golan ageri direnak egindako latorizko agiliaran kopia da. Bere zati baten edo agiri osoan erabilerak, edota beste bati emateak edo kopia ateratzeak, egileak espreki emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.



seccion B - B'



seccion A - A' (paralela a c/Amaia)



documento corregido 2015-09

modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano planoa

perspectiva y secciones

promotor sustatzaillea propietarios del suelo

situación kokapena area 16 leioa

fecha data 01 . 2015 e: 1:500 plano nº plano zbk. 14

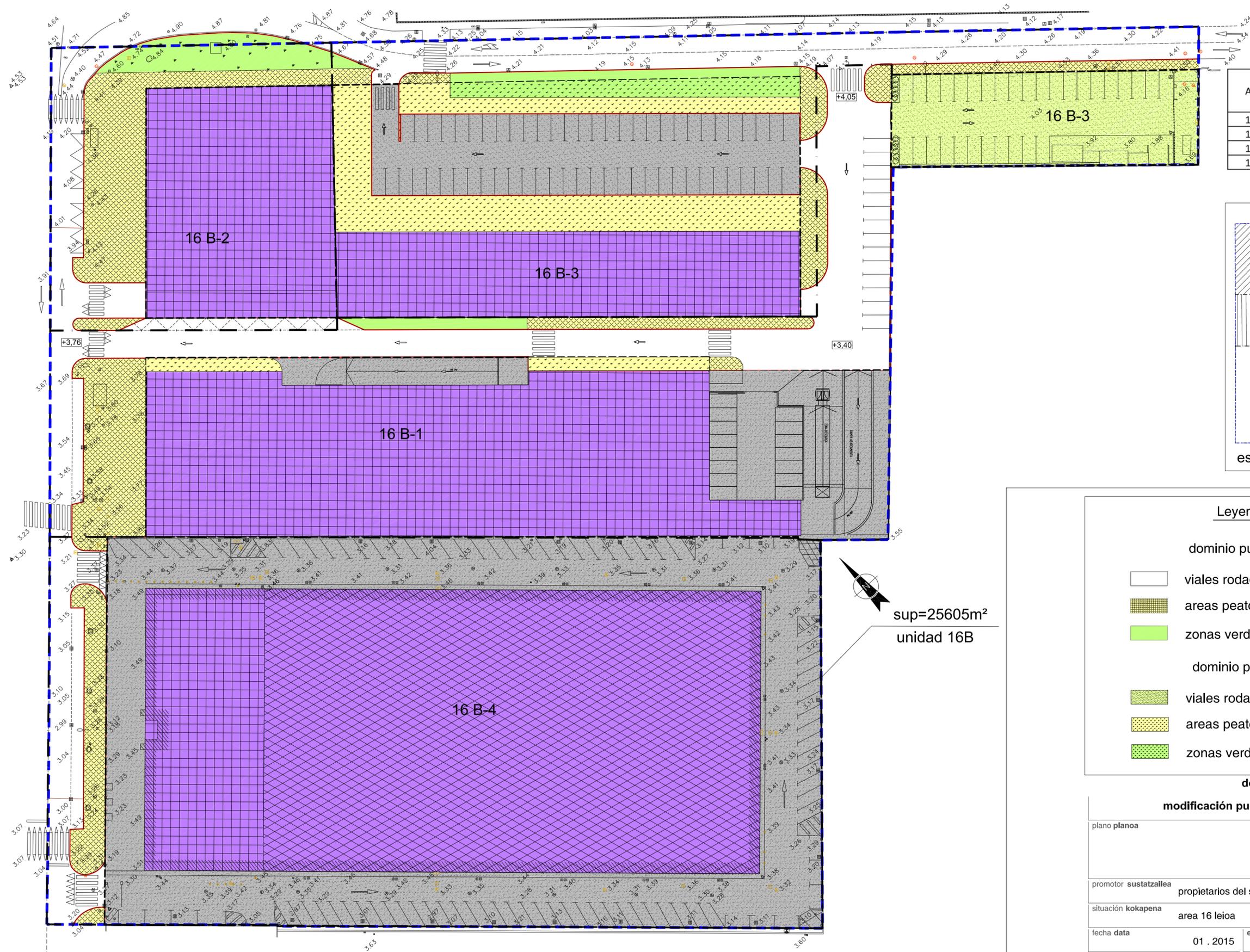
ingeniero de caminos y arquitecto bidetako ingeniaria eta arkitekto

kepa arrieta mardaras aitor sarria bilbao

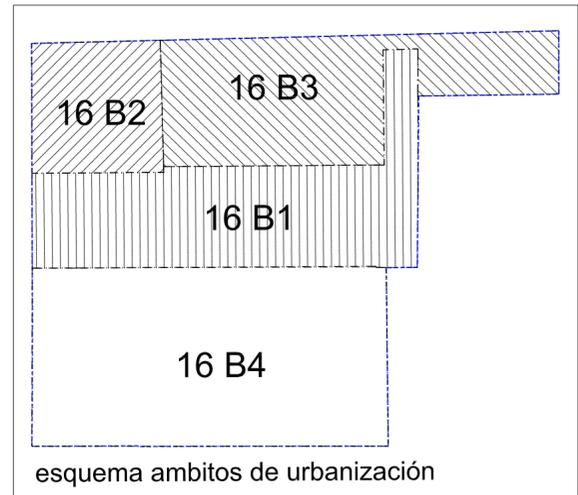
urbanismo-ingenieria de caminos-arquitectura

expediente nº 2012_36 14-perspectivas secciones2mat archivo

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figura. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, gabe ageri direnak egindako jatorritik agiaren kopia da. Bere zati baten edo ageri osorik erabilerak, edota beste bali emateak edo kopiatu ateratzeak, egileak espreki amandako baimena behar du, bere alde baten edozein motatako kopiatu debekotuta dagoelarik.



AREA	AMBITO DE LA ACTUACION (M2)	DOMINIO PUBLICO	DOMINIO PRIVADO(M2)
16B-1	6724	2303	4421
16B-2	2720	1254	1466
16B-3	6020	1348	4672
16B-4	10139	754	9385



sup=25605m²
unidad 16B

Leyenda

- dominio publicos
- viales rodados y aparcamientos
- areas peatonales
- zonas verdes
- dominio privado
- viales rodados y aparcamientos
- areas peatonales
- zonas verdes

documento corregido 2015-09

modificación puntual del plan general de leioa del área 16B

plano plano	anteproyecto Urbanización	
promotor sustatzailea	propietarios del suelo	
situación kokapena	area 16 leioa	
fecha data	01 . 2015	es: 1:500 plano nºplano zbk.
Ingeniero de caminos y arquitecto bideetako ingeniaria eta arkitekto		
kepa arrieta mardaras aitor sarria bilbao		
expediente nº	2012 . 36	15-anteproyectourbanización archivo

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, golan ageri direnak egindako jatorrizko agiriaren kopia da. Bere zati baten edo agiri osoaren erabilerak, edota beste bati emateak edo kopia ateratzek, egileak espreki emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.