



## LEIOAKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETAREN PROPOSAMENA 16B-IBAIONDO EREMUAN

### EGUNGO EGOERA

16B Aldearen eremua gaur egun finkatuta dago eta gehien bat erabilera industriala duten eraikinek osatzen dute (%62). Gainerako %38-a, merkataritza eta bulego erabilereara zuzentzen da.

### ALDAKETAREN ARRAZOIA

- Antolamendu berriaren ezarpena
- Erabilera nagusiaren aldaketa, industrialatik tertziarioa
- Xehetutako antolamenduaren parametro berrien ezarpena: eraikigarritasuna, alturak, oinplanta kopurua, aparkalekuak.
- Planeamenduaren exekuzioaren aldaketa zuzkidura-jarduketan bidez.

### AUKERATUTAKO DESKRIBAPENA

Antolamenduaren ondoriozko lau lursail pribatuak hurrengo eran ordenatzen dira:

### KONPONBIDEAREN



**1. lursaila:** S+BO+2 Eraikina. Aparkaleku erabilerekin sotoan, merkataritza erabilerekin behe oinplantan eta bulego erabilerekin goiko oinplantetan.

**2. lursaila:** S+BO+2 Eraikina. Aparkaleku erabilerekin sotoan, merkataritza erabilerekin behe oinplantan eta aparkaleku erabilerekin goiko oinplantetan.

**3. lursaila:** S+BO+3 Eraikina. Aparkaleku erabilerekin sotoan, merkataritza erabilerekin behe oinplantan eta bulego erabilerekin goiko oinplantetan.

**4. lursaila:** S+BO+2 Eraikina, bere berezko egoeran finkatzen da, (bolumen eta erabilera).

Gabriel Aresti eta Amaia kaleak lotzeko “L” itxura duen bide publiko berri bat proposatzen da. Bide hau, norabide bakarrekoa izango da eta lurpeko aparkaleku desberdinei sarbidea emateko erabiliko da.

Guztira aparkaleku pribatuko 390 plaza berri proposatzen dira (P1, P2 eta P3 lursailetan) eta erabilera publikoko 74 plaza berri (14 jabari publikokoak).



Ondoren eremuaren datu nagusien laburpen bat jasotzen da:

- Eremuaren azalera: 25.603 m<sup>2</sup>
- Tokiko bide sistema: 5.658 m<sup>2</sup>
- Lursail pribatuak: 19.945 m<sup>2</sup>
- Eraikuntzaren altuera maximoa: 16,50 m
- Solairu kopurua: 4
- Eraikigarritasuna: 0,92 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Sestra gainean eraikitzeko dauden azalera:

| LURSAIL PRIBATUA | AZALERA m <sup>2</sup> | ALTUERA MAXIMOA | MERKATARITZA AZALERA m <sup>2</sup> | BULEGO AZALERA m <sup>2</sup> | APARAKALEKU AZALERA m <sup>2</sup> | INDUSTRI-AZALERA m <sup>2</sup> | GUZTIRA       |
|------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1                | 4.421                  | B+2             | 3.131                               | 1.218                         | -----                              | -----                           | 4.349         |
| 2                | 1.466                  | B+2             | 1.466                               | -----                         | 2.932                              | -----                           | 4.398         |
| 3                | 4.673                  | B+3             | 1.337                               | 3.937                         | -----                              | -----                           | 5.271         |
| 4                | 9.385                  | B+2             | 1.124                               | 2.248                         | -----                              | 5.927                           | 9.299         |
| <b>GUZTIRA</b>   | <b>19.945</b>          | <b>---</b>      | <b>7.059</b>                        | <b>7.403</b>                  | <b>2.932</b>                       | <b>5.927</b>                    | <b>23.320</b> |

- Sestra azpiko azalera:

| LURSAILA       | BILTEGI AZALERA m <sup>2</sup> | APARAKALEKU AZALERA m <sup>2</sup> | SESTRA AZPIKO AZALERA GUZTIRA m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------------------|------------------------------------|--|
| 1              | ----                           | 4.058                              | 4.058  |
| 2              | 244                            | 1.032                              | 1.276  |
| 3              | ----                           | 3.213                              | 3.213  |
| 4              | ----                           | 5.848                              | 5.848  |
| <b>GUZTIRA</b> | <b>244</b>                     | <b>14.153</b>                      | <b>14.397</b>                                |

### INGURUMEN-HAUSNARKETAK

Leioako Plan Orokorraren aldaketaren proposamen hau Ingurumen Ebaluazioaren ikuspuntutik aztertu da, 2016ko urtarrilaren 15eko Erabakiaren bitartez Eusko Jaurlaritzaren aldeko txostena jasoz.





## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE LEIOA EN EL ÁREA 16B - IBAIONDO

### ESTADO ACTUAL

El ámbito del Área 16B se encuentra actualmente consolidado y ocupado por edificaciones destinadas en su mayoría a uso industrial (62%). El 38% restante, se destina a usos comerciales y de oficina

### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

- Establecimiento de una nueva ordenación.
- Cambio del uso característico pasando de industrial a terciario.
- Fijación de nuevos parámetros de ordenación pormenorizada: edificabilidad, alturas, nº plantas, aparcamientos.
- Cambio en la ejecución del planeamiento mediante Actuaciones de Dotación.

### DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Las cuatro parcelas privadas resultantes de la ordenación se ordenan de la siguiente forma:



**Parcela 1:** Edificio S+PB+2, con uso aparcamiento en la planta de sótano, uso comercial en la planta baja y uso oficinas en las plantas altas.

**Parcela 2:** Edificio S+PB+2, con uso aparcamiento en la planta de sótano, uso comercial en la planta baja, y uso aparcamiento en las plantas altas.

**Parcela 3:** Edificio S+PB+3, con uso aparcamiento en la planta de sótano, uso comercial en la planta baja y uso oficinas en las plantas altas.

**Parcela 4:** Edificio S+PB+2, se consolida en su estado actual (volumen y usos).

Se prevé un nuevo vial público en forma de “L” que une las calles Gabriel Aresti y Amaia, de sentido único y que servirá para dar acceso a los diferentes aparcamientos subterráneos.

Se proponen un total de 390 nuevas plazas de aparcamiento privado (en las parcela P1, P2 y P3 ) y 74 plazas nuevas de uso público (14 en el dominio público).



A continuación se recoge un resumen con los principales datos del Área:

- Superficie del ámbito: 25.603 m<sup>2</sup>
- Sistema viario local: 5.658 m<sup>2</sup>
- Parcelas privadas: 19.945 m<sup>2</sup>
- Altura máxima de la edificación: 16,50 m
- Nº plantas: 4
- Edificabilidad: 0,92 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficies a construir sobre rasante

| PARCELA PRIVADA | SUPERFICIE m <sup>2</sup> | ALTURA MAXIMA | SUPER. COMERCIAL m <sup>2</sup> | SUPER OFICINA m <sup>2</sup> | SUPERF APARCAM m <sup>2</sup> | SUPER. INDUSTRIAL m <sup>2</sup> | TOTAL         |
|-----------------|---------------------------|---------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------|
| 1               | 4.421                     | B+2           | 3.131                           | 1.218                        | -----                         | -----                            | 4.349         |
| 2               | 1.466                     | B+2           | 1.466                           | -----                        | 2.932                         | -----                            | 4.398         |
| 3               | 4.673                     | B+3           | 1.337                           | 3.937                        | -----                         | -----                            | 5.274         |
| 4               | 9.385                     | B+2           | 1.124                           | 2.248                        | -----                         | 5.927                            | 9.299         |
| <b>TOTAL</b>    | <b>19.945</b>             | ---           | <b>7.059</b>                    | <b>7.403</b>                 | <b>2.932</b>                  | <b>5.927</b>                     | <b>23.320</b> |

- Superficies bajo rasante

| PARCELA      | SUPERFICIE ALMACEN m <sup>2</sup> | SUPERFICIE APARCAMIENTO m <sup>2</sup> | SUP. TOTAL BAJO RASANTE m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------------------------------|--|--|
| 1            | ---                               | 4.058                                  | 4.058                                  |
| 2            | 244                               | 1.032                                  | 1.276                                  |
| 3            | ---                               | 3.213                                  | 3.213                                  |
| 4            | ---                               | 5.848                                  | 5.848                                  |
| <b>TOTAL</b> | <b>244</b>                        | <b>14.153</b>                          | <b>14.397</b>                          |

### CONSIDERACIONES AMBIENTALES

Esta propuesta de modificación del Plan General de Leioa ha sido sometida a Evaluación Ambiental habiéndose obtenido informe favorable por parte del Gobierno Vasco mediante Resolución de 15 de enero de 2016.