



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

ZIRRIBORROA

2018ko Martxo

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

BORRADOR

Marzo 2018

AURKIBIDEA

- A.- SARRERA
- B.- ALDAKETAREN TRAMITAZIOA
- C.- ALDAKETAREN EREMUA
- D.- LURRALDE ANTOLAKUNTZAREN ZEHAZTAPENEN ANALISIA
- E.- ALDAKETA HONEN EDUKAIAREN AZALPENA ETA HONEN EGOKIERAREN JUSTIFIKAZIOA
- F.- AZTERTUTAKO AUKERAK
- G.- INDARREAN DAGOEN ARAUDIAREN AURRETIKO JUSTIFIKAZIOA
- H.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

INDICE

- A.- INTRODUCCIÓN
- B.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- C.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- D.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
- E.- DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA
- F.- ALTERNATIVAS ESTUDIADAS
- G.- JUSTIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA NORMATIVA VIGENTE
- H.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

IKASTETXE ETA SAKONETA HUTSIK 24A GUNEARI BURUZKO LEIOAKO HIRIGINTZA ANTOLAMENDU PLAN OROKORRAREN ALDAKETAREN ZIRRIBORROA

A. SARRERA

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

Hirigintza Sailak uztailaren 7an emandako 360/1999 Foru Aginduaren bidez (abenduaren 17ko 784/1999 Foru Aldundiak zuzendutakoa), Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin beti-ko onetsi zen (BH1193/98-P03 espediente), eta onespenez hori bertan behera geratu zen ondoko hiri lurzoruko aldeetan: 14C (Earle), 19. (Dow Borden eta Udondo Industrialdea), 23 (Mendibile), 24. (Sakoneta hutsaldea), 24B (Udondo Hirugarren sektorea), 27 (Peruriko gunea), 28 (Ondiz gunea) eta 42 (Telleria); eta Laubide-Pinosolo (egoitzakoa) eta Santimami (hirugarren industrial) egitaraupeko lurzoru urbanizakorreko sektoreetan, eta egitaraurik gabeko lurzorian. Era berean, onetsitako zatia zuzenketa batzuk egin zitzaizkion, agiria tramitatu, artxibatu eta onetsitako hirigintza araua argitaratu ahal izateko.

HAPOren Hirigintza Araudia Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 106 zk. eta 139 zk. 2001eko ekainaren 4an eta 2002ko uztailaren 22an, hurrenez hurren.

HAPO indarrean sartu zenetik honakoak izapidetu eta onartu dira: 31 aldaketa puntual; 05 plan partzialak; 05 plan bereziak; eta 29 xehetasun-azterketa, honek egiten dituen aurreikuspenak garatzeko lurzoru urbanizagarriko alderdi desberdinetan eta udalerriko hiri-lurzoruko alde desberdinetan.

B. ALDAKETAREN IZAPIDETZEA

Leioako HAPOren aldaketaren hirigintza espediente hau izapidetuko da ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 104 artikuluan

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

A. INTRODUCCIÓN

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

El PGOU fue aprobado mediante Orden Foral del Departamento de Urbanismo 360/1999, de 7 de julio, rectificada por la Orden Foral 784/1999, de 17 de diciembre, se procedió a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, expediente BH1193/98-P03, suspendiéndose dicha aprobación, al mismo tiempo, en las áreas de suelo urbano 14C (Earle), 19A (Dow Borden y Udondo Industrial), 23 (Mendibile), 24A (Sakoneta vacante), 24B (Udondo Terciario), 27 (Núcleo de Peruri), 28 (Núcleo Ondiz) y 42 (Telleria), y en los sectores de suelo urbanizable programado Laubide-Pinosolo (residencial) y Santimami (terciario industrial), y en el suelo urbanizable no programado. Al tiempo se imponían unas correcciones en la parte aprobada para proceder a la diligencia del documento, archivo y publicación de la normativa urbanística aprobada.

La Normativa urbanística del PGOU se publicó en los Boletines Oficiales de Bizkaia con nº 106 y 139, el lunes 4 de junio de 2001 y el lunes 22 de julio de 2002 respectivamente.

Desde la entrada en vigor del PGOU se han tramitado y aprobado un total de: 31 modificaciones puntuales del mismo; 05 planes parciales; 05 planes especiales; y 29 estudios de detalle; en desarrollo de las previsiones de éste en los diversos sectores de suelo urbanizable y áreas de suelo urbano del municipio.

B. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El presente expediente urbanístico de modificación del PGOU de Leioa se tramitará, de acuerdo con lo señalado en el artículo 104 de la Ley 2/2006, de 30 de

ezarritakoa betez, 90 eta 91 artikuluetan ezarritako prozedurari jarraituz (aukerakoa da aurrerapenaren izapidea) eta 105 artikuluan ezarritako baldintzak errespetatuz

junio, de suelo y urbanismo, siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 90 y 91 (siendo optativa la tramitación del avance) y respetando las condiciones establecidas en el artículo 105.

C. ALDAKETAREN EREMUA

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

○ 01 EREMUA

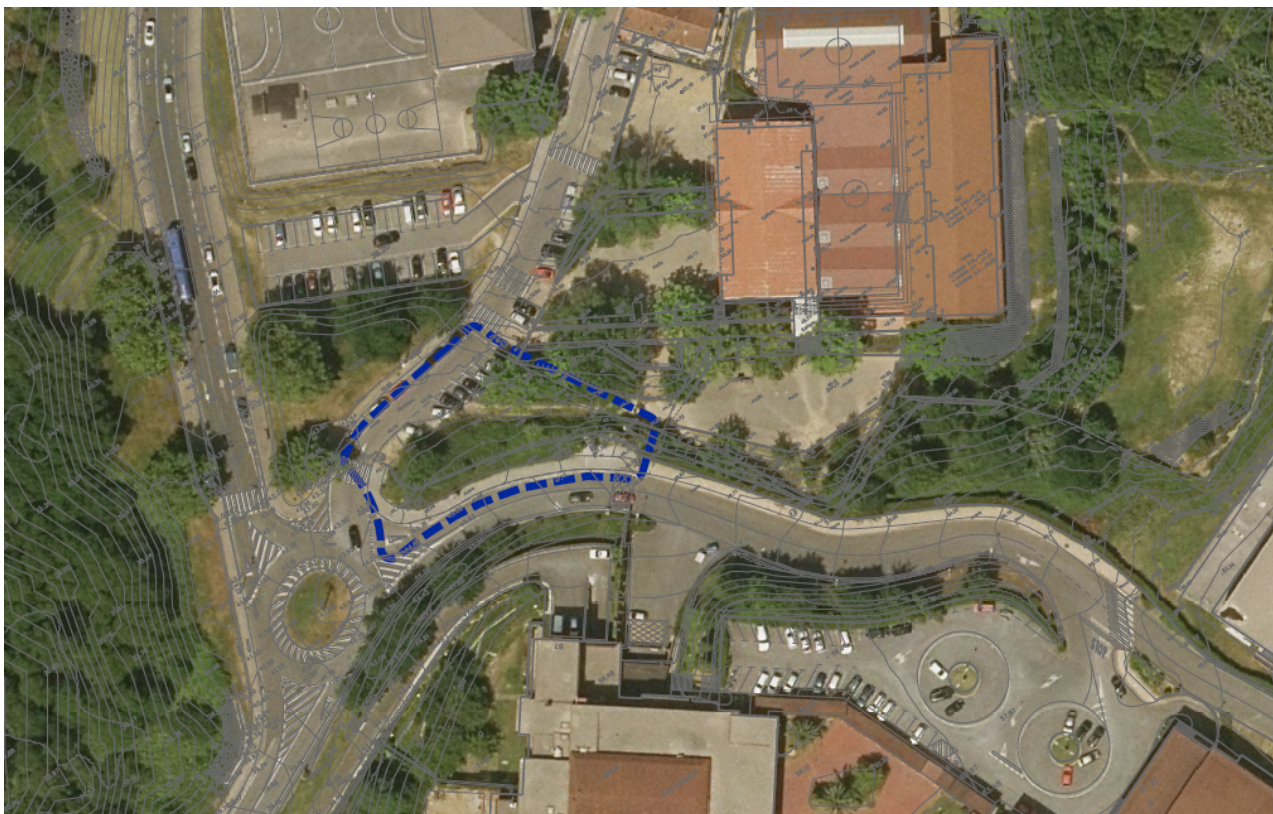
1.071,09 m²-ko azalera, erabilera globalarekin eta hezkuntza ekipamenduko kalifikazioarekin.

C. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

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

○ ÁMBITO 01

Una superficie de 1.071,09 m² con uso global y calificación como equipamiento docente.



○ 02 EREMUA

4.343,67 m²-ko azalera, honela banatuta:

- 3.315,30 m², gaur egun lurzoru urbanizaezin bezala klasifikatua.
- 1.028,37 m², gaur egun 32 Gunean sarturik – Hezkuntza Zentro Pribatuak – erabilera globalarekin eta ekipamenduko

○ ÁMBITO 02

Una superficie de 4.343,67 m² que se divide en:

- 3.315,30 m² actualmente clasificados como suelo no urbanizable.
- 1.028,37 m² actualmente incluidos dentro del Área 32 – Centros Escolares Privados, con uso global y calificación como equipamiento y

kalifikazioarekin, hauen gainean tranbiaren sistema orokorrak partzialki gainjartzen delarik.

sobre los que se superpone parcialmente el sistema general del tranvía.

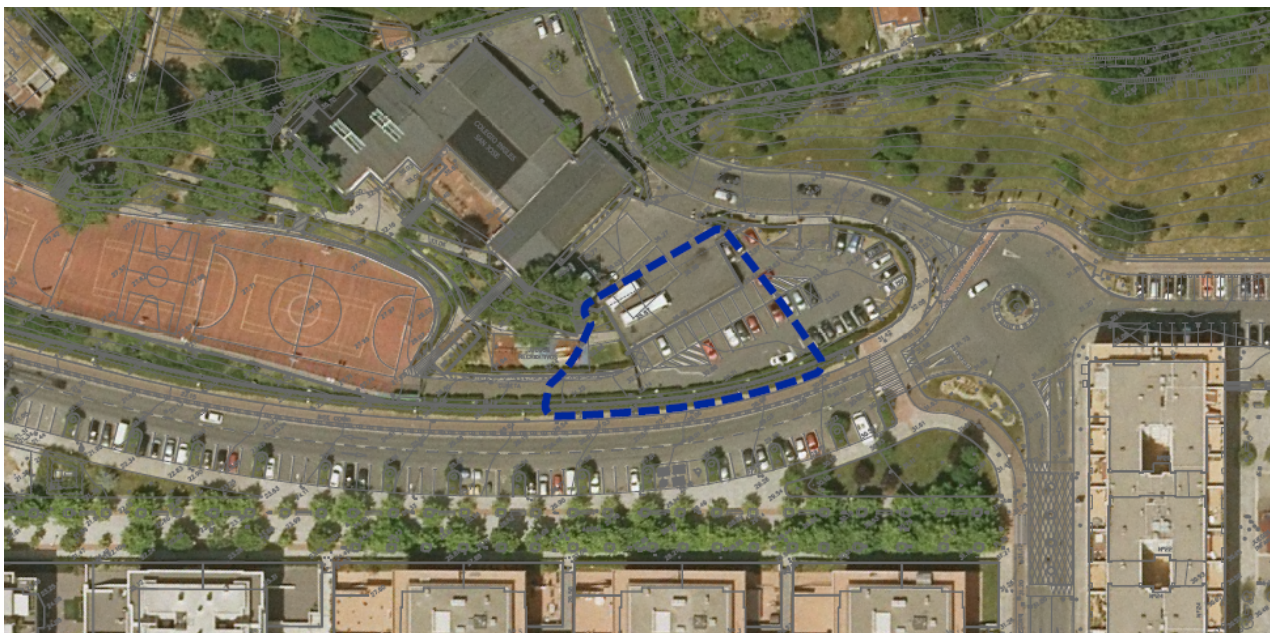


○ 03 EREMUA

909,59 m²-ko azalera, gaur egun 43 Gunean-Pinosolo sartuak (gaur egun hiri-lurzoru finkatua, antolamendu xehatua, birpartzelazio-proiektu onartua, eta urbanizazio burutua baititu eta obrak jasota, eta lur-zoru hutsik gabekoa), bizitegi-erabilera globalarekin eta erabilera publikoko eremu libreko kalifikazioarekin (berdegunea), baina Guneako urbanizazio lanak egin aurretik Ikastetxe Inglesarekin egindako lurzoru trukeagatik, ez du erabilera hori izan.

○ ÁMBITO 03

Una superficie de 909,59 m² actualmente incluidos dentro del Área 43 – Pinosolo (hoy suelo urbano consolidado, por contar con ordenación pormenorizada aprobada, proyecto de reparcelación aprobada, urbanización ejecutada y recepcionada y sin solares vacantes), con uso global residencial y calificación como espacio libre de uso público (zona verde) pero que, en virtud de la permuta de suelo realizada con el Colegio Inglés de manera previa a la ejecución de las obras de urbanización del Área, no a tenido ese uso.

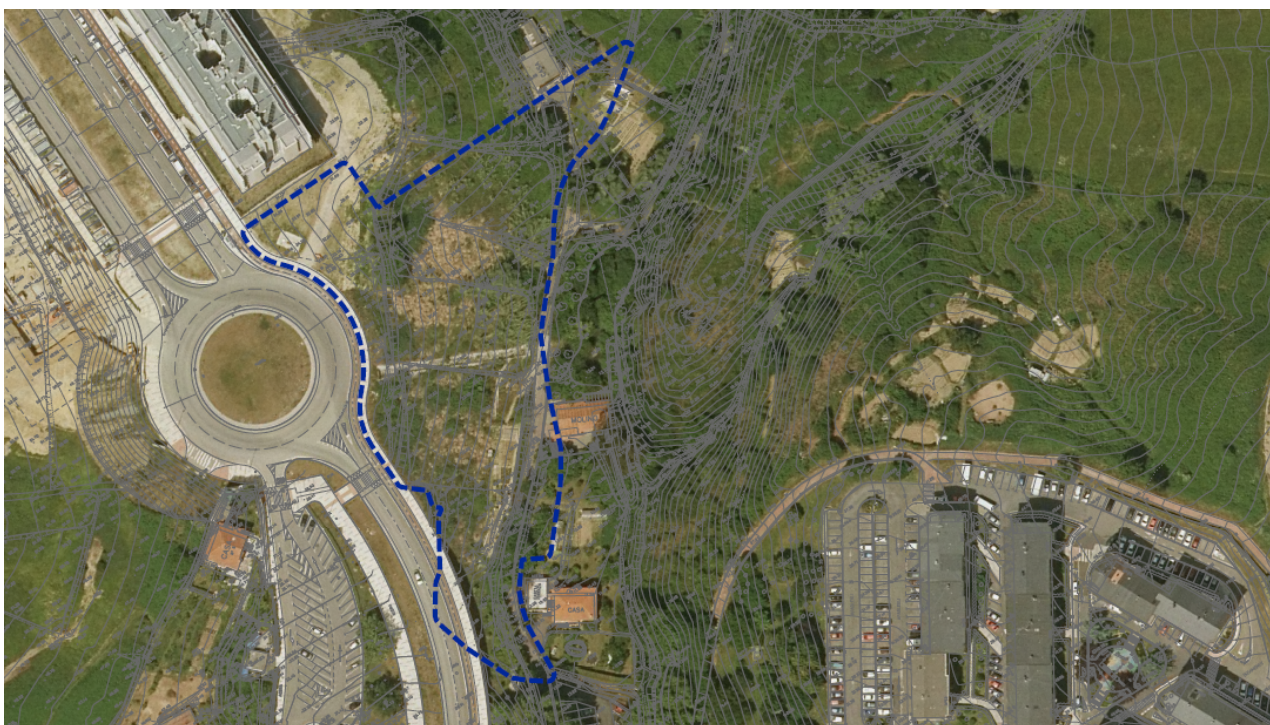


○ 04 EREMUA

7.941,42 m²-ko azalera, gaur egun 32 Gunean – Leioandi- sartuak (gaur egun hiri-lurzorua, antolamendu xehatua, birpartzelazio-proiektu onartua, eta urbanizazio burutua baititu eta obrak jasota, eta lur-zoru hutsik gabekoa), bizitegi-erabilera globalarekin eta hezkuntza eta kirol ekipamenduko sistema lokal bezala kalifikatua.

○ AMBITO 04

Una superficie de 7.941,42 m² actualmente incluidos dentro del Sector 32 – Leioandi (hoy suelo urbano por contar con ordenación pormenorizada aprobada, proyecto de reparcelación aprobado y urbanización ejecutada y recepcionada), con uso global residencial y calificación como sistema local de equipamientos docente y deportivo.



○ 05 EREMUA

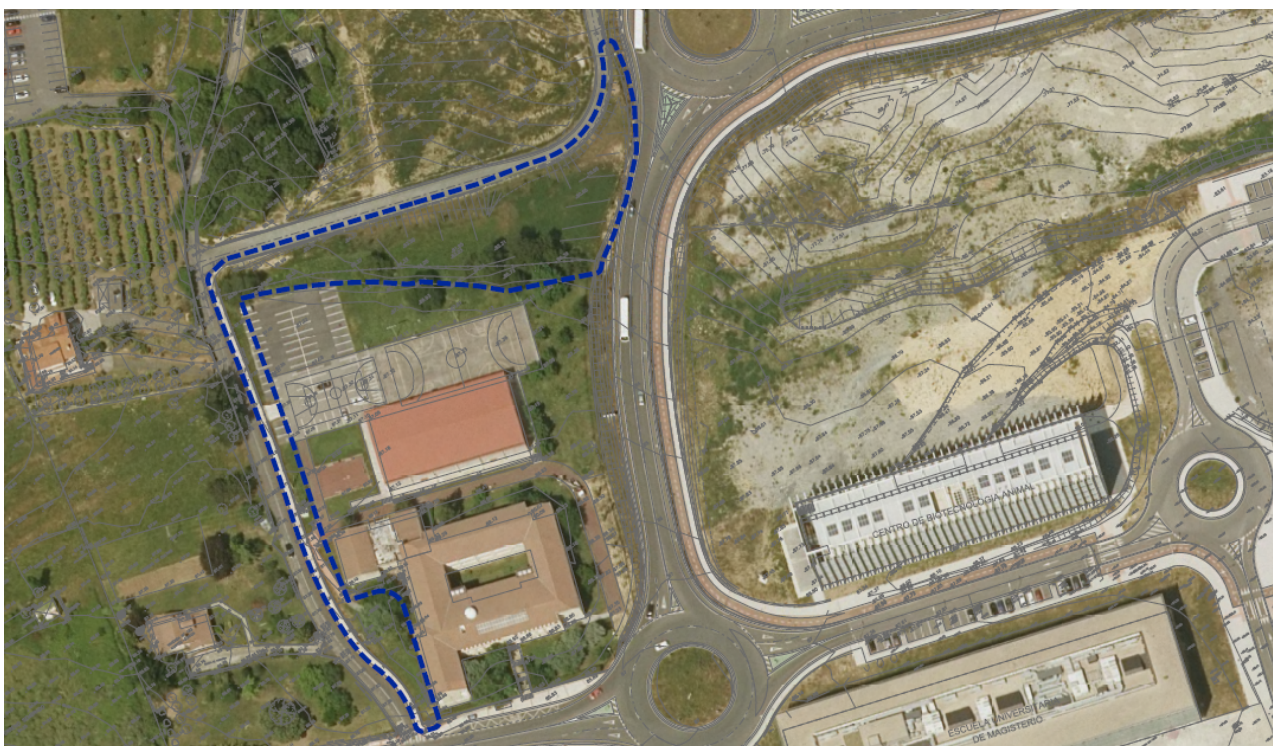
3.528,44 m²-ko azalera, honela banatua:

- 707,57 m² gaur egun bide-sistema lokal bezala kalifikatuak.
- 2.820,87 m², gaur egun Bideko Sistema Orokorrean sartuak (UPV-EHEko saihebidia)

○ ÁMBITO 05

Una superficie de 3.528,44 m² que se divide en:

- 707,57 m² actualmente calificados como sistema local viario.
- 2.820,87 m² actualmente incluidos dentro del Sistema General Viario (variante UPV-EHU).



○ 06 EREMUA

53.601,61 m²-ko azalera:

- 22.140,34 m² 4 Gunean – Sakoneta Finkatua, bizitegi erabilera globalarekin, ekipamendu sistema orokorra (kirol eta hezkuntzakoa) eta tranbiaren sistema orokorra.
- 14.043 m², 24A Guneari dagozkionak – Sakoneta Hutsik-, bizitegi erabilera globalarekin.
- 14.043 m², gaur egun 37 Gunean sartuak – Ondiz Hutsik (gaur egun hiri-lurzor finkatua, antolamendu xehatuta onartua, birpartzelazio-proiektu onartua, eta urbanizazio burutua baititu eta obra jasota), bizitegi-erabilera globalarekin eta ekipamenduko sistema lokal bezala kalifikatua.

○ ÁMBITO 06

Una superficie de 53.601,61 m²:

- 22.140,34 m² del Área 4 – Sakoneta Consolidado, con uso global residencial, sistema general de equipamiento (deportivo y docente) y sistema general del tranvía.
- 14.043 m², que se corresponden con el Área 24A – Sakoneta Vacante, con uso global residencial.
- 14.043 m², actualmente incluidos dentro del Área 37 – Ondiz Vacante (hoy suelo urbano consolidado, por contar con ordenación pormenorizada aprobada, proyecto de reparcelación aprobado, urbanización ejecutada y recepcionada), con uso global residencial y calificación de sistema local de equipamiento.

- 1.663,16 m², gaur egun 44 Gunean – Torresolo- sartuak (gaur egun hiri-lurzoru finkatua, antolamendu xehatuta onartua, birpartzelazio-proiektu onartua, eta urbanizazio burutua baititu eta obra jasota), bizitegi-erabilera globalarekin eta espazio librean sistema lokal bezala kalifikatua.

- 1.663,16 m² actualmente incluidos dentro del Sector 44 – Torresolo (hoy suelo urbano consolidado, por contar con ordenación pormenorizada aprobada, proyecto de reparcelación aprobado, urbanización ejecutada y recepcionada), con uso global residencial y calificación de sistema local de espacios libres.



D. LURRALDE ANTOLAKUNTZAREN ARAUDIAREN ANALISIA

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

o LURRALDE ANTOLAKUNTZAREN ILDOAK

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

Ondoren, urtarrilaren 19ko 4/2016 Dekretuaren bidez, Euskal Autonomia Elkarteko Lurraldearen Antolamendurako Artezpiden aldaketa onartu

D. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

En el presente apartado se realiza un breve análisis de las principales determinaciones de ordenación del territorio a tener en cuenta en el presente documento:

o DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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

Posteriormente, mediante Decreto 4/2016, de 19 de enero, se aprobó la modificación del de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV

zen bizitegi-kuantifikazioari dagokionez (2016ko otsailaren 8ko Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria).

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

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

○ **BILBO METROPOLITARRAREN LURRALDE PLAN PARTZIALA**

Irailaren 26ko 179/2006 Dekretuaren bidez, Bilbo Metropolitarraren hiri-inguru funtzionalaren Lurralde Plan Partziala behin betiko onartu zen (2006ko azaroaren 7ko Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria), Bizkaiko Foru Aldundiak horren Berrikuste lanak hasi dituelarik.

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

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

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

en lo relativo a la cuantificación residencial (BOPV 08 de febrero de 2016).

Dado que en el presente documento se contempla un incremento de la capacidad residencial, se deberá justificar el cumplimiento de los límites establecidos en el artículo 7.7 del mencionado Decreto.

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

○ **PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL BILBAO METROPOLITANO**

Mediante Decreto 179/2006, de 26 de septiembre, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Parcial del área funcional del Bilbao Metropolitano (BOPV de 07 de noviembre de 2006), habiendo iniciado la Diputación Foral de Bizkaia los trabajos de Revisión del mismo.

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

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

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

○ **IBAIEN ETA ERREKEN ERTZAK ANTOLATZEKO LPS**

Abenduaren 22ko 415/1998 Dekretuaren bidez, Lurralde-Plan Sektorial Isurialde Kantauriarra behin betiko onartu zen (Abenduaren 18ko EHAA). Ondoren, azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuaren bidez behin betiko onartu zen Lurralde-Plan Sektorialaren Aldaketa (Isurialde Kantauriarra eta Mediterraneokoa) (2013ko abenduaren 12ko EHAA).

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

○ **KOSTALDEA BABESTEKO ETA ANTOLATZEKO LPS**

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

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

○ **HEZEGUNEEN LPS**

Uztailaren 27ko 160/2004 Dekretuaren bidez Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen LPS Lurralde-Plan Sektoriala behin betiko onartu zen (2004ko azaroaren 19ko EHAA). Ondoren, urriaren 30eko 231/2012 Dekretuaren bidez LPSren aldaketa onartu zen (2012ko azaroaren 14ko EHAA).

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

○ **NEKAZARITZA ETA BASOZAINZAKO LPS**

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

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

○ **PTS DE ORDENACIÓN DE LOS MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS**

Mediante Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, por el que se aprobó definitivamente el PTS Vertiente Cantábrica. (BOPV de 18 de diciembre de 1999). Posteriormente, mediante Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, se aprobó definitivamente la Modificación del PTS (Vertientes Cantábrica y Mediterránea) (BOPV de 12 de diciembre de 2013). Corrección de errores (BOPV de 27 de enero de 2013).

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

○ **PTS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL**

Mediante Decreto 43/2007, de 13 de marzo por el que se aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV de 2 de abril de 2007).

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

○ **PTS DE ZONAS HÚMEDAS**

Mediante Decreto 160/2004, de 27 de julio, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV de 19 de noviembre 2004). Posteriormente, mediante Decreto 231/2012, de 30 de octubre, se aprobó la modificación del PTS (BOPV de 14 de noviembre 2012).

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

○ **PTS AGROFORESTAL**

Mediante Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco. (B.O.P.V. de 17 de octubre de 2014).

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

○ **TRENBIDE-SAREAREN LPS**

Otsailaren 27ko 41/2001 Dekretuaren bidez, Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide-Sarearen Lurralde-Plan Sektoriala behin betiko onartu zen (2001eko apirilaren 6ko eta 2002ko urtarrilaren 17ko eta martxoaren 22ko EHAA). Ondoren, otsailaren 22ko 34/2005 Dekretuaren bidez, beste udalerri batzuetako eta Bilbo Metropolitarrako eremuko trenbide-antolakuntzari buruzko Lurralde-Plan Sektorialaren aldaketa behin betiko onartu zen (2005eko apirilaren 8ko eta azaroaren 30eko eta EHAA).

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

○ **BIZKAIKO ERREPIDEEN LPS**

Apirilaren 15eko 8/1999 Foru Arauaren bidez, behin betiko onartu zen Bizkaiko Errepideen Lurralde-Plan Sektoriala 18 urteko iraunaldiarekin (1999ko maiatzaren 18ko BAO). Ondoren, LPS honen bi aldaketa onartu dira (2005eko apirilaren 13ko eta 2008ko urtarrilaren 7ko BAO).

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

○ **EJ LURZORU PUBLIKOA ETA ME SORTZEKO LPS**

Abenduaren 21eko 2004/262 Dekretuaren bidez EAEko Jarduera Ekonomikoetarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak sortzeko Lurralde-Plan Sektoriala behin betiko onartu zen. Gaur egun dokumentu hau partzialki berrikusten ari da.

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

de aplicación este PTS.

○ **PTS DE LA RED FERROVIARIA**

Mediante Decreto 41/2001, de 27 de febrero, aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV de 06 de abril de 2001, 17 de enero y 22 de marzo de 2002). Posteriormente, mediante Decreto 34/2005, de 22 de febrero, se aprueba definitivamente la modificación del PTS relativa a la ordenación ferroviaria en el área del Bilbao Metropolitano y otros municipios (BOPV de 08 de abril y 30 de noviembre de 2005).

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

○ **PTS DE CARRETERAS DE BIZKAIA**

Mediante Norma Foral 8/1999, de 15 de abril, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia con una vigencia de 18 años, sin perjuicio de su revisión o modificación (BOB de 18 de mayo de 1999). Posteriormente se han aprobado dos modificaciones de este PTS (BOB de 13 de abril de 2005 y 07 de enero de 2008).

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

○ **PTS DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA AAEE Y EECC**

Mediante Decreto 262/2004, de 21 de diciembre, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la CAPV. Actualmente este documento se encuentra en revisión parcial.

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

E. ALDAKETA HONEN EDUKIAREN AZALPENA ETA HONEN EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA

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

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

Honez gain, aipatu behar da Eusko Jaurlaritzak adierazi duela gaur egun udalerrian dauden bigarren hezkuntzako bi ikastetxeak (Barandiaran Goikoa eta Behekoa) bakar batean batzeko aurreikuspena (Barandiaran Goikoa) orain existitzen diren instalazioak handitzearen bidez. Honek, HAPOn aurreikusten den Pinosoloko kokapen berrira Sakonetako kirol instalazioen balizko lekualdaketari lotua, Sakoneta Gunea berrantolatu eta berrizteko aukera planteatzen du, udalerriko gizarte-jardueraren erdigune bihurtu ahal izateko, oraintxe bertan udalerriak ez duen erabilera anitzeko eremua, multifuntzionala eta erreferentziazkoa sortuz.

Ondoren, proposatutako aldaketen birpasa egiten da:

○ HEZKUNTZA ZENTRO PUBLIKOAK

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

Horregatik, 8.1.41 artikulua bitan egiten da:

E. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA

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

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

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

A continuación se hace un repaso de las modificaciones propuestas:

○ CENTROS ESCOLARES PÚBLICOS

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

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

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

Zentro publikoetarako berariazko araudia sortuz beraiei aplikagarri zaizkien

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

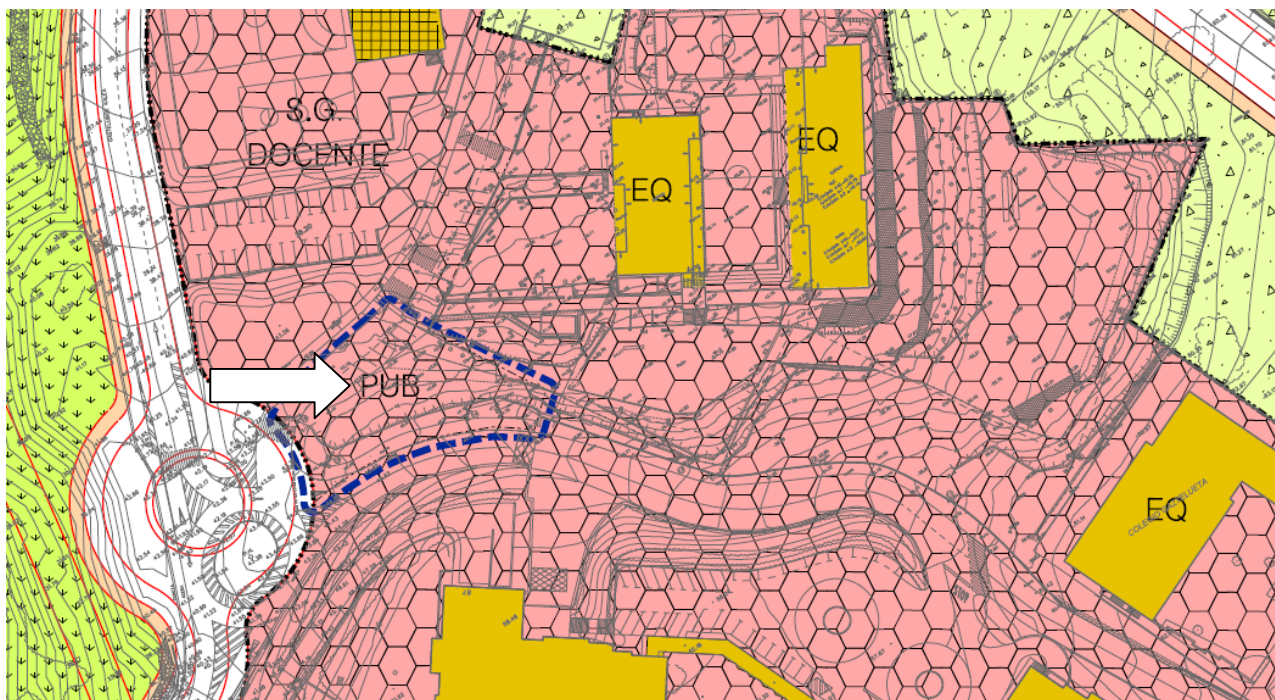
Con la creación de una normativa específica para los centros públicos se clarifican las determinaciones urbanísticas de aplicación a los mismos.

○ 01 EREMUA

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

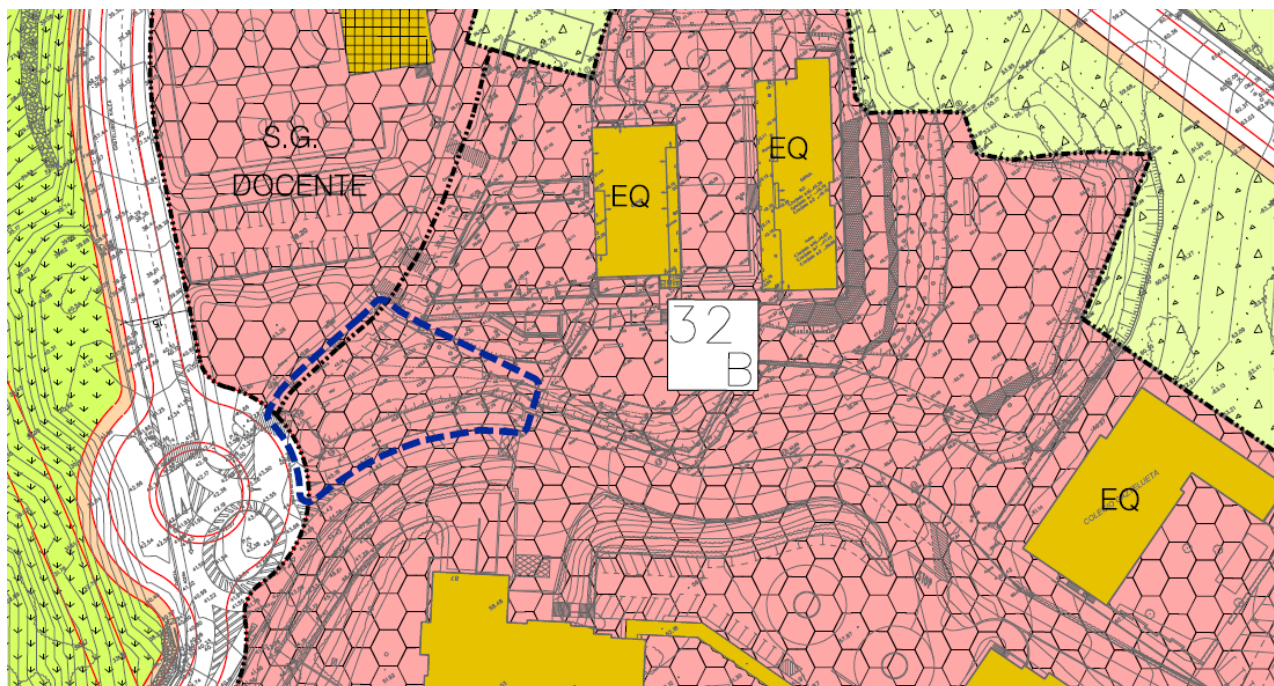
○ AMBITO 01

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



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

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



○ 02 EREMUA

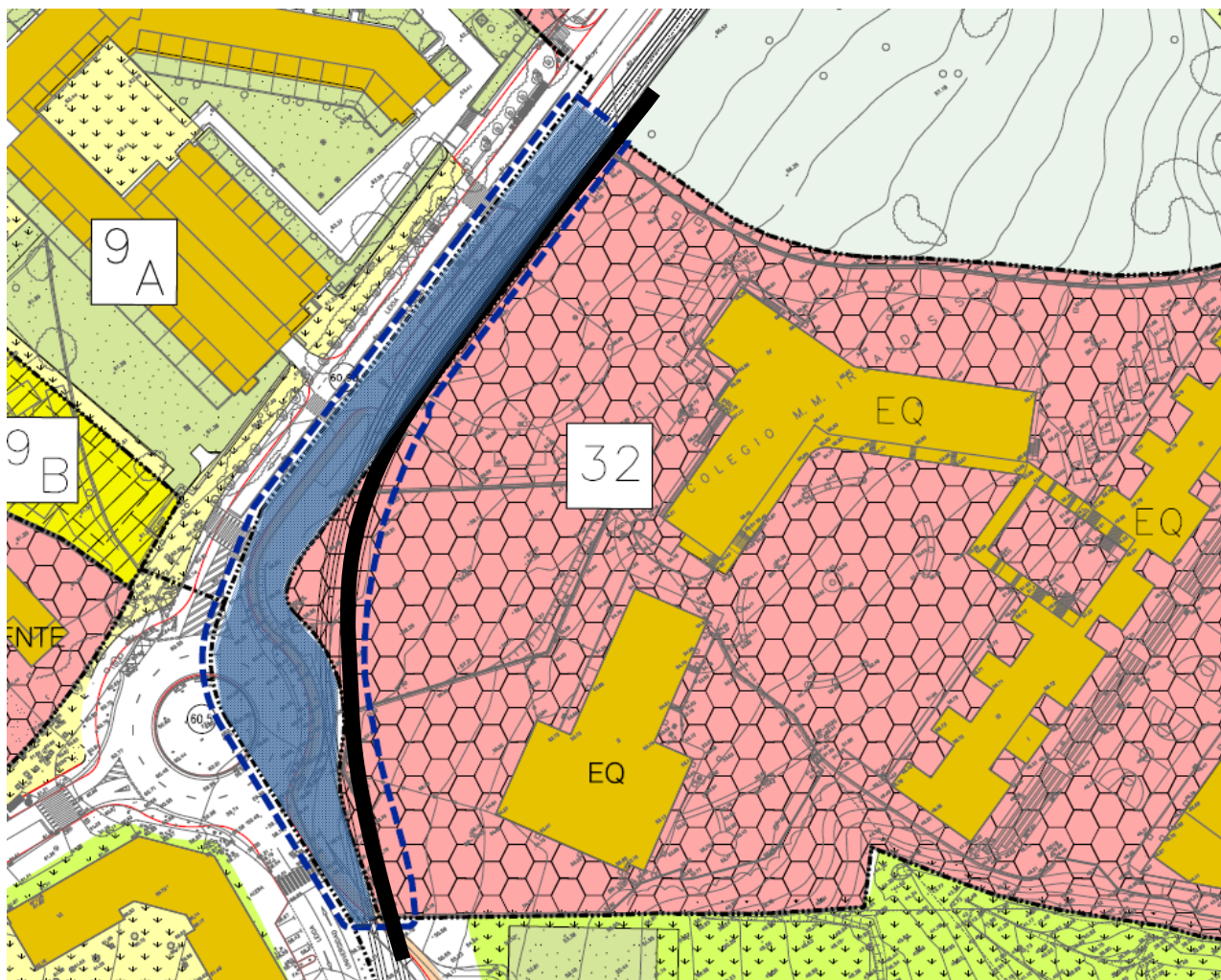
Eremu horren barruan, hurrengo irudian ikus daitekeen moduan, zuzendu beharreko honako alderdi hauek antzeman dira:

- Badirudi ez duela zentzurik 3.315,30 m²-ko "zatiari" eustea, araubide komuneko lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutakoa (kolore urdinez adierazitako azalera), lurzoru urbanizagarri mugakideen bi eremuren artean kokatutakoa eta, gainera, urbanizatuta dagoena neurri handi batean existitzen diren bideekin bat datorrelako.
- Tranbiaren ibilbide proiektua onartu ondoren (hurrengo irudian trazu lodiz adierazitakoa), tranbia plataformaren azalera sistema orokor gisa identifikatu behar da; gaurko egunez "32b Aldea- Ikastetxe Pribatuak" eremu barruko lurzoruari gainjarrita dago.

○ AMBITO 02

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

- no parece que tenga sentido mantener la "lengua" de 3.315,30 m² actualmente clasificados como suelo no urbanizable de régimen común (superficie coloreada en azul) entre dos ámbitos de suelo urbanizado consolidado y que, además, está urbanizado por corresponderse, en su mayor parte, con la vialidad existente.
- una vez aprobado el Proyecto de Trazado del tranvía (señalado con trazo grueso en la siguiente imagen), corresponde identificar como Sistema General la superficie de la plataforma tranviaria y que a día de hoy se superpone con el suelo incluido dentro del Área 32.- Centros Escolares Privados.



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

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

Horregatik, Bulego Tekniko honetatik Elexalde etorbideko 2. zenbakitik 30. zenbakiaren aurrera ematen duen bidearen zatia erabat ireki aurreko

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

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

Por ello, desde esta Oficina Técnica se está trabajando en la posibilidad de retornar a la situación anterior a la apertura completa de la

egoerara bueltatzeko aukera aztertzen ari gara; hala, udaletxeko eta Sarrienako biribilguneen artean soilik bide bat egongo da, bi erreirekin, bat gorantz eta bestea beherantz joateko.

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

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

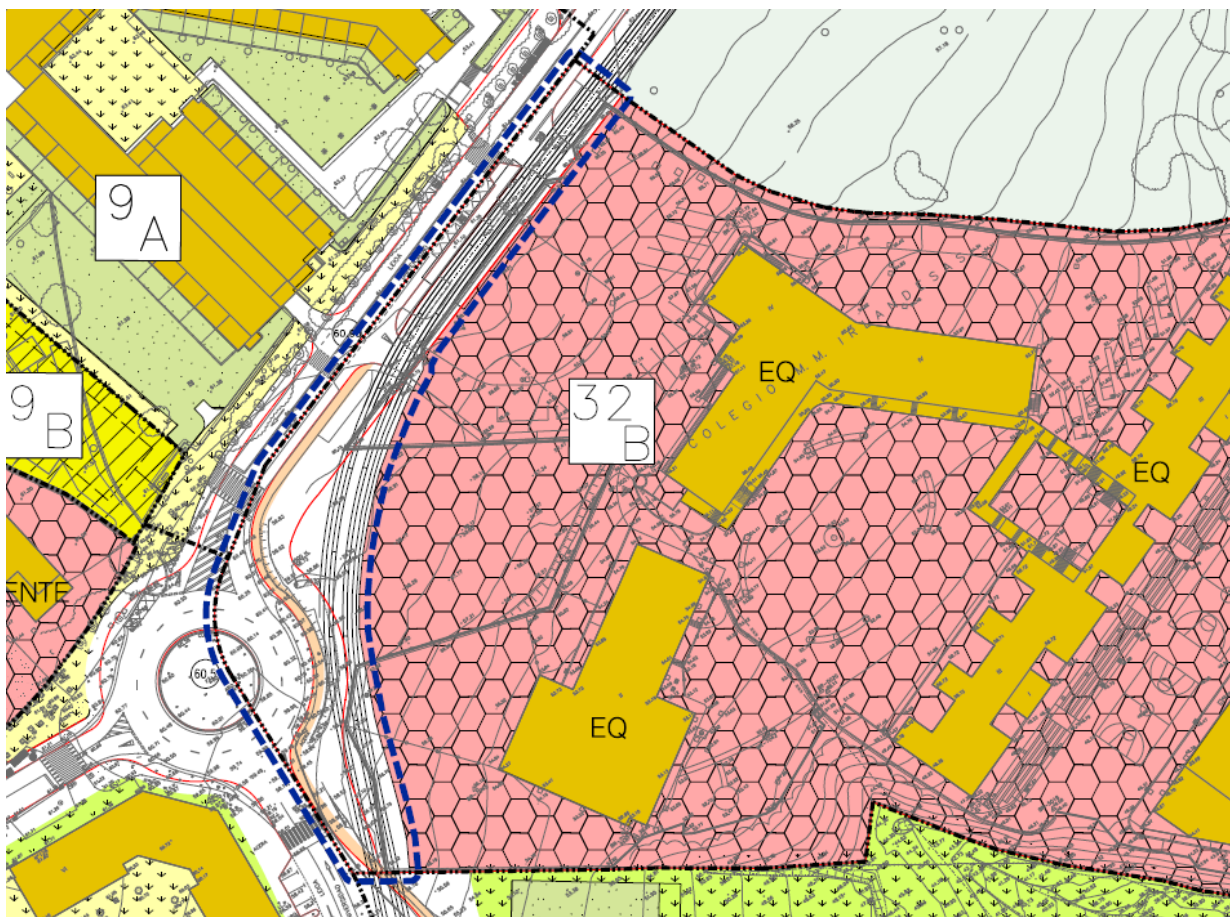
Azkenik adierazi behar da ikastetxe pribatuari lotutako aldearen izena eguneratu egin dela dokumentazio grafikoan, 32 izatetik 32B izatera igaro baita.

parte del vial que da frente a los números 2 a 30 de la Avenida Elexalde, de tal forma que entre la rotonda del Ayuntamiento y la de Sarriena tan solo haya un vial con dos carriles, uno en sentido ascendente y otro descendente.

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

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

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



○ 03 EREMUA

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

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

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

- Bere garaian trukatu zen lurzoruaren ekipamenduaren kalifikazioari eustea.
- 32 Aldeko (32B aldea orain) azalera areagotzea St George ikastetxearen instalazio guztiak hartzeko
- Leioandi 32 Sektorean espazio libreen tokiko sistemaren azalera berreskuratzea, ikastetxearekin muga egiten duen sektorea; bertan 2.642 m²-ko gehiegizko espazioa dago, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako gutxienarekin konparatuz (16.321 m² daude, eta gutxienekoa 13.679 m² da); gainera, ikastetxeko lurzatiaren iparraldearekin muga egiten du.

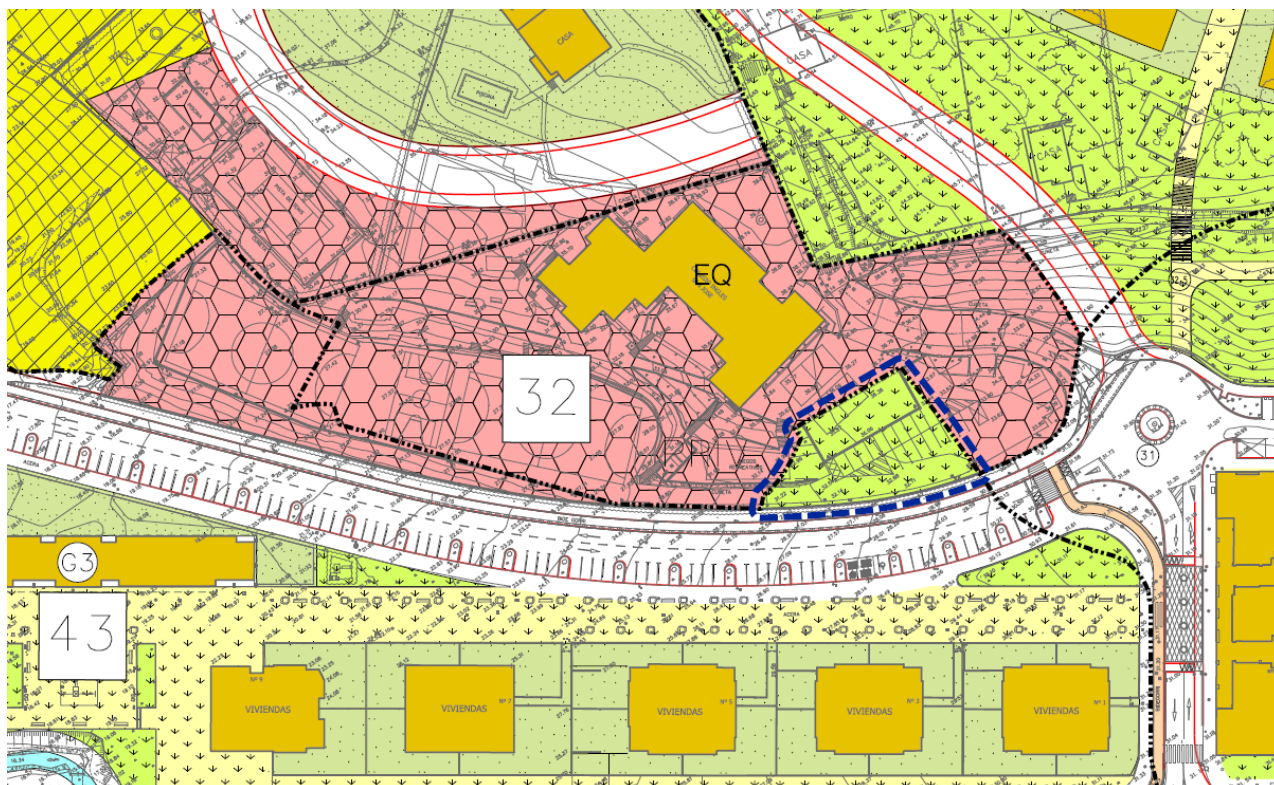
○ ÁMBITO 03

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

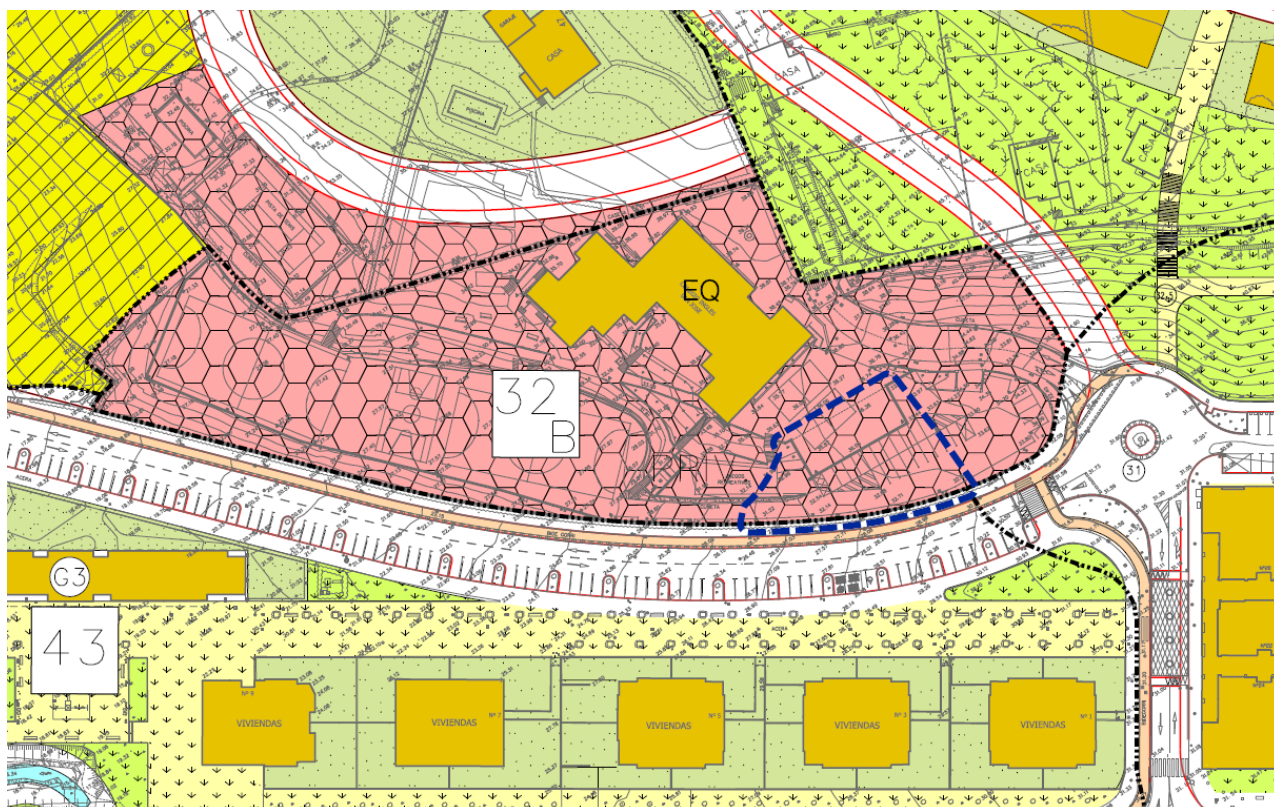
Una vez las obras de fase B del proyecto de urbanización de Leioandi están en ejecución, se va a proceder a dotar de un nuevo acceso a las instalaciones del Colegio St George, momento que éste ha aprovechado para proponer al Ayuntamiento la posibilidad de recuperar el suelo que en su momento fue objeto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

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

- mantener la calificación de equipamiento del suelo que en su momento fue objeto de permuta.
- Ampliar la superficie del Área 32 (ahora Área 32B) para abarcar la totalidad de las instalaciones del colegio St George.
- recuperar la superficie de sistema local de espacios libres en el Sector 38 Leioandi, sector colindante al centro escolar, donde existen un exceso de 2.642 m² frente al mínimo exigido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo (16.321 m² frente al mínimo 13.679 m²) y que además se ubica colindantes al norte de la parcela del colegio.



Une honetako antolamenduaren irudia



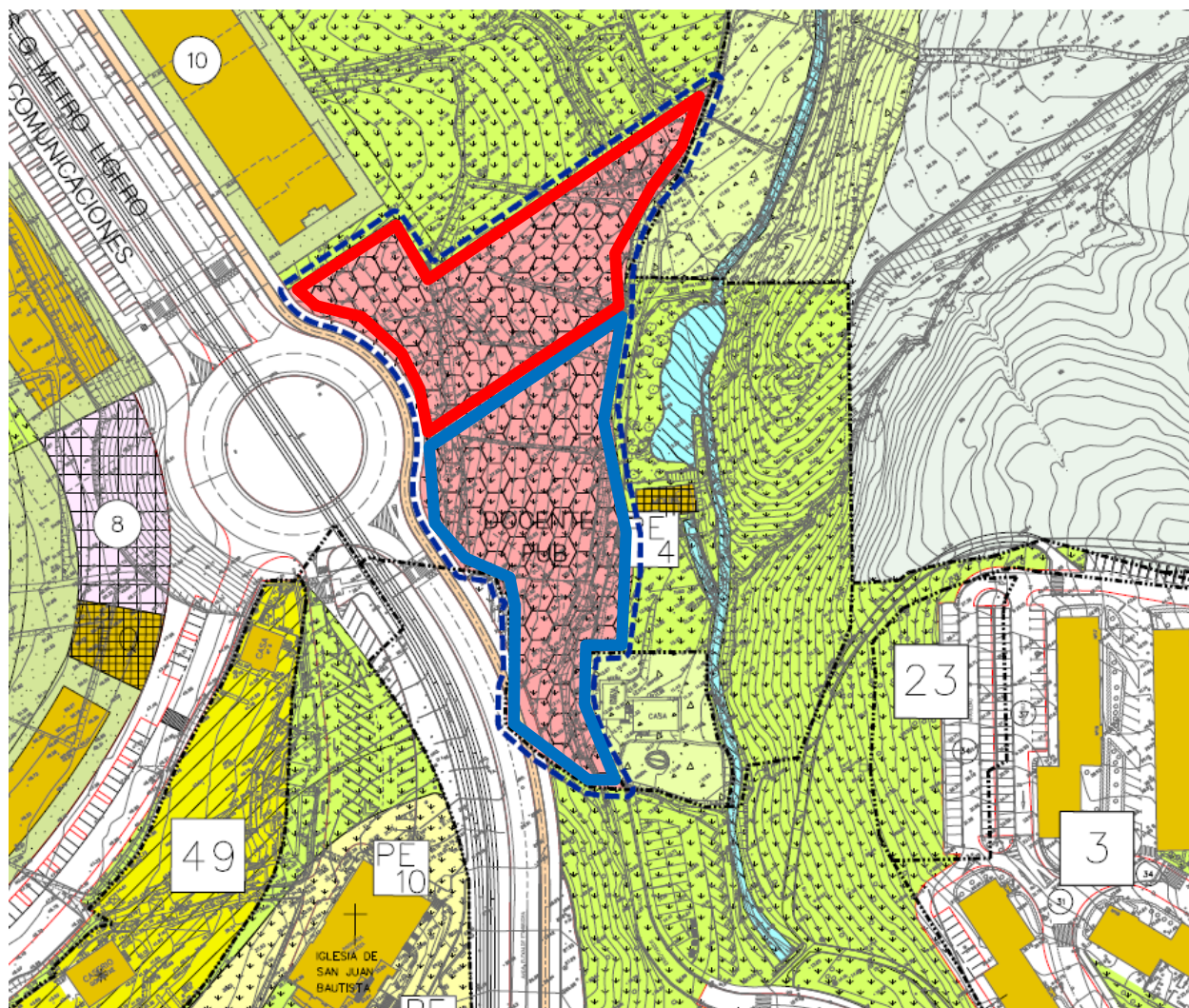
Proposatutako antolamenduaren irudia

○ 04 EREMUA

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

○ AMBITO 04

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



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

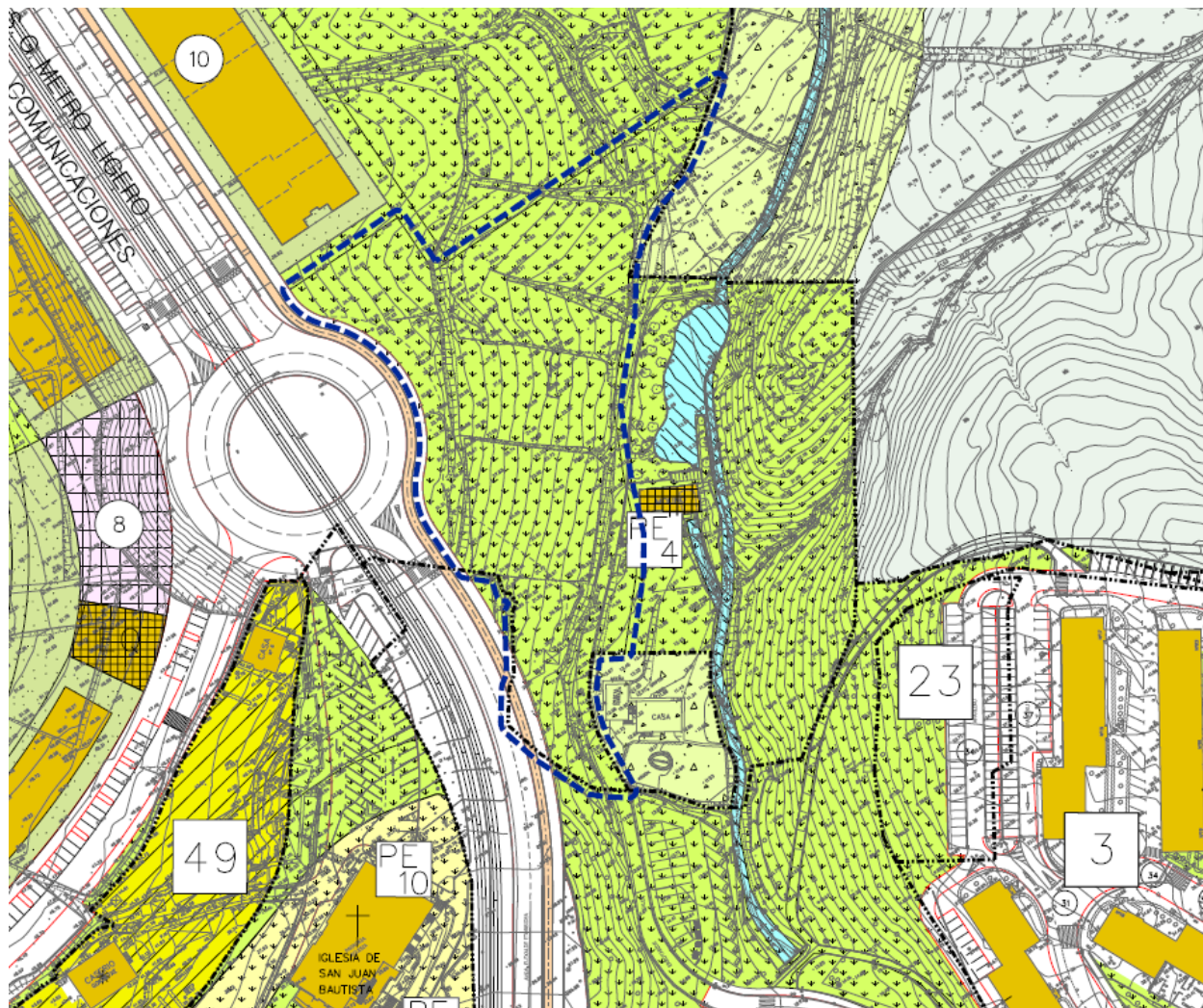
Una vez finalizadas las obras de urbanización correspondientes a Elexalde Etorbidea queda de manifiesto que estas dos parcelas dedicadas a equipamientos no presentan las características orográficas y topográficas necesarias para albergar los usos previstos en el Plan Parcial, puesto que se ubican en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

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

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

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

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



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

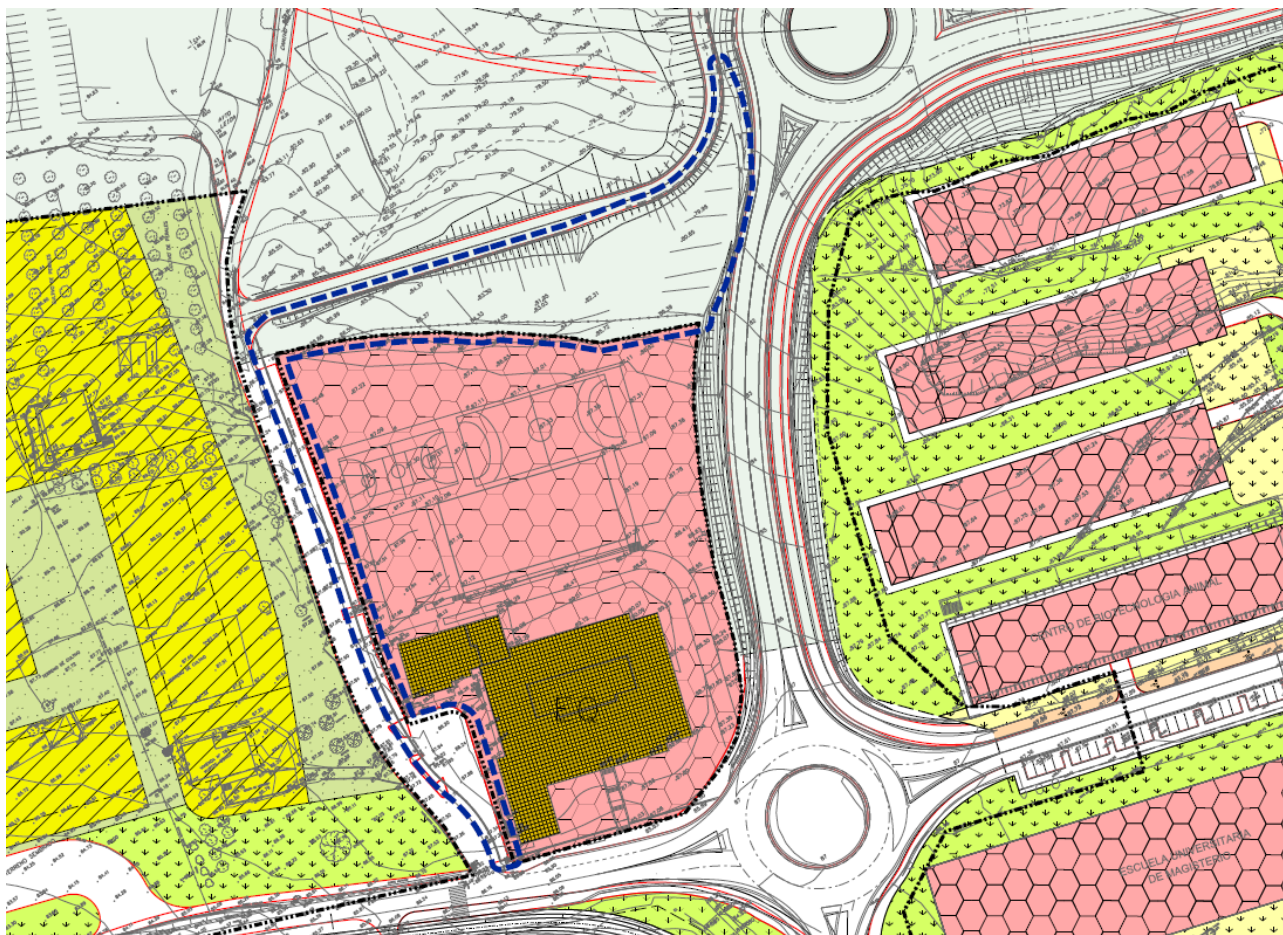
Esta nueva superficie de sistema general de espacios libres alberga el estándar correspondientes al nuevo desarrollo residencial previsto en el Área de Sakoneta (ámbito 06), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.4 del DEU.

- Alde horretan honako hau txertatzea:
 - o 2.820,87 m²-ko azalera, une honetan Bideen Sistema Orokorraren barruan dagoena (UPV-EHU saihesbidea)
 - o 707,57 m²-ko azalera, une honetan tokiko bide sistema gisa kalifikatutakoa

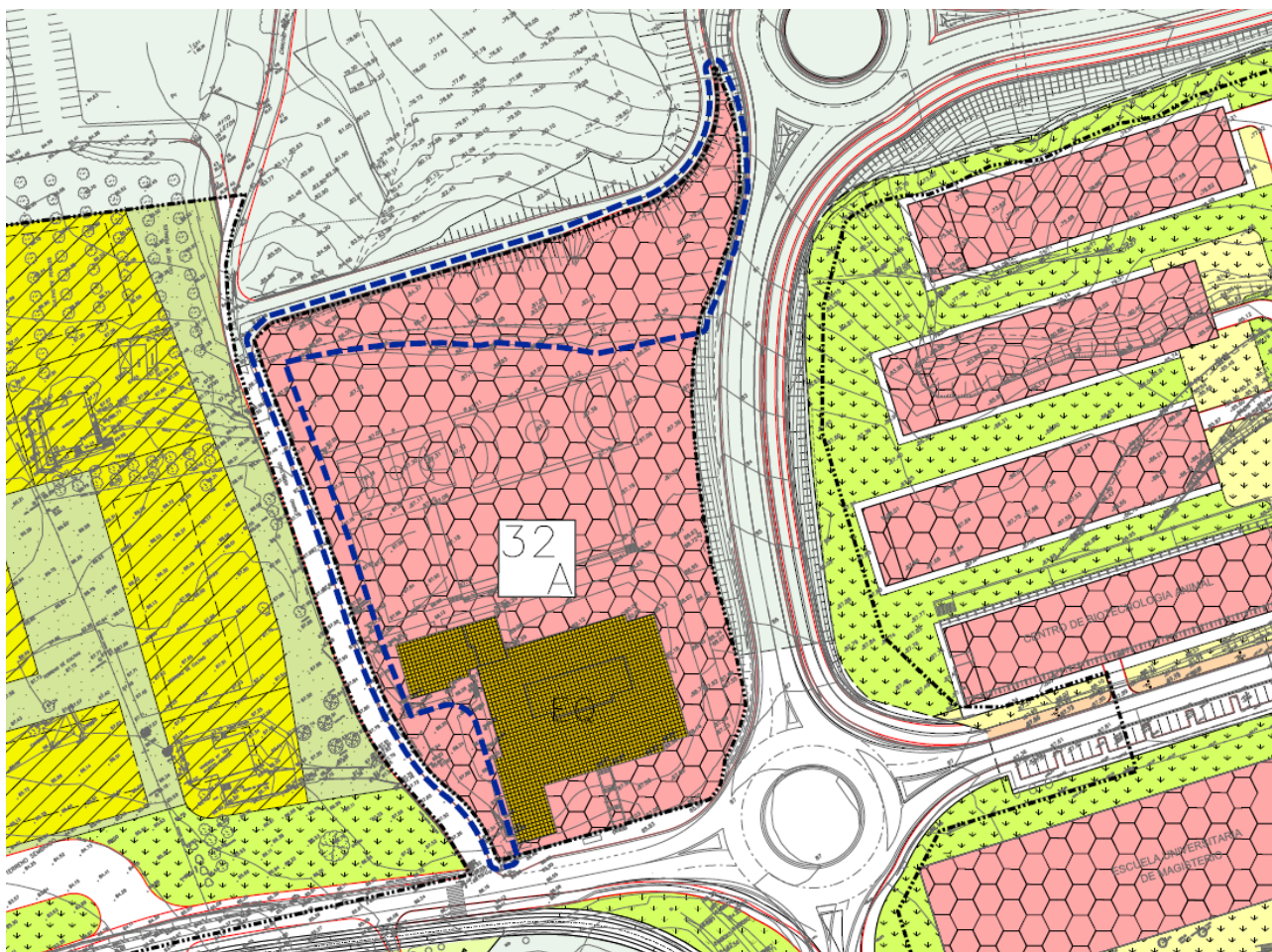
Gaur egun bi lurzorua institutuak erabiltzen ditu; izan ere, UPV-EHUKo saihesbidearen obrak egitearen ondorioz, institutuko itxitura berriak eraiki dira, orain proposatutako muga berriak jarraituz.

- Incorporar a esta área:
 - o una superficie de 2.820,87 m² actualmente incluidos dentro del Sistema General Viario (variante UPV-EHU)
 - o una superficie de 707,57 m² actualmente calificados como sistema local viario.

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



Indarrean dagoen antolamendua / Ordenación vigente



Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

○ 06 EREMUA

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

Proposamen honetan hau aurreikusten da:

- Aldapa kalea eta Sabino Arana etorbidearen artean gaur egun dauden etxe hauen desagertzea: Elexalde Multzoa, Sabino Arana 69 eta 91-95, Merkatura, Sakoneta Polikiroldegia, IES Barandiaran Behekoa, San Jose Multzoa eta Independentzia 12-18.
- Iparragirre Etorbidearen gurutzatu arte Aldapa kalearen luzapen berri bat egitea, ibilgailu zein oniezkoeztako izango zena. Bide berri honek, anbulatorioaren aurrean

○ AMBITO 06

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

En esta propuesta se contempla:

- la desaparición de las siguientes construcciones existentes entre Aldapa kalea y Sabino Arana etorbidea: Grupo Elexalde, Sabino Arana 69 y 91-95, Mercado, Sakoneta Polikiroldegia, IES Barandiaran Behekoa, Grupo San José e Independentzia 12-18.
- la ejecución de una nueva conexión rodada y peatonal, como prolongación de Aldapa kalea hasta su intersección con Iparragirre etorbidea, atravesando la actual explanada

dagoen oinezkoen plaza zeharkatuko luke.

- Alapabarrena kalearen iparraldean (gaur egun Mertzedarien Ikastetxe alboan dagoen aparkalekuan) ekipamendu erabilera izango zuen eraikin berri batean IES Barandiaran instalazioak bateratzeko, hau da, Behekoarenak (Sakoneta) eta Goikoarenak (Unibertsitatea).
- Aldapabarrena eta Sabino Arana kaleen artean 4 etxebizitza erabilera eraikin berriak.
- Sabino Arana Etorbidean dagoen etxebizitza erabilerako eraikinaren beheko solairuan merkataritzarako lokalak izango zituen.
- San Jose etxe multzoari beste antolamendu berri bat, honen hegoaldean dagoen eraikinaren antzerakoa, O forma duena.

Jarraian, alternatiba horren irudi bi atxikitu dira:

peatonal situada frene al ambulatorio.

- la construcción de una nueva edificación equipamental al norte de Aldapabarrena kalea (en el actual aparcamiento situado junto al colegio de las Mercedarias) que albergaría al IES Barandiaran unificado, es decir, Behekoa (Sakoneta) y Goikoa (Universidad).
- 4 edificios de uso residencial en el espacio comprendido entre las calle Aldapabarrena y Sabino Arana.
- Una gran dotación comercial en los bajos del bloque residencial que da a Sabino Arana Etorbidea.
- Una nueva ordenación para el grupo San José, con una edificación en forma de O, de forma similar a la existente al sur de éste.

A continuación se incluyen dos imágenes de esta Alternativa:





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

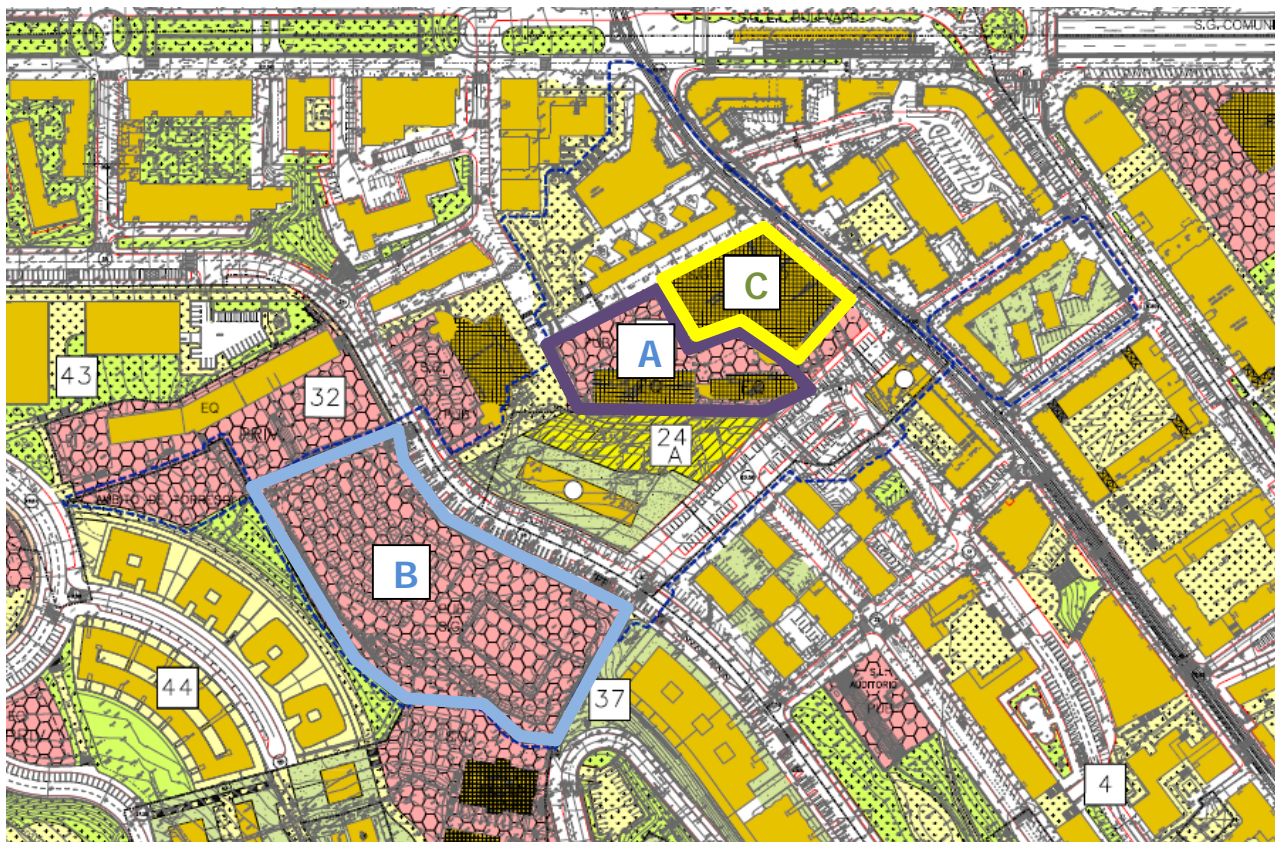
Lehenago deskribatu den moduan, indarrean dagoen planeamenduaren arabera, eremu horretan irakaskuntza ekipamendura eta kirol ekipamendura bideratutako bi azalera daude; laster erabilera horiek hartzeari utzi diezaioke.

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

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

Tal y como se ha descrito anteriormente, en este ámbito se encuentran, según el planeamiento vigente, dos superficies dedicadas a equipamiento docente y una a equipamiento deportivo. Ambas, en breve plazo, dejarán albergar esos usos.

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



Eusko Jaurlaritzak Barandiaran Behekoa Barandiaran Goikora eramateko interesa agertu du, han eraikin berri bat eginez, udalak lagapenez 37. Aldean lortu zuen lurzatian biak bateratu beharrean; horrenbestez, eremu horretan azalera handiko bi lurzati ditugu, eta orain aurreikusitako erabilerak ez beste batzuk har ditzakete

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

Eremu horretan, horrez gain, honako hauek ere badaude:

- Leioako etxebizitza multzo zaharrenetako hiru: Elexalde multzoa, San José multzoa eta Sabino Aranako 91. eta 93. zenbakiak, merkatuaren alboan Eraikin horietan ez dago igogailurik, isolamendu termikoari dagokionez

Dado que el Gobierno Vasco ha mostrado su interés en trasladar Barandiaran Behekoa a Barandiaran Goikoa mediante la construcción allí de un nuevo edificio (en lugar de unificar ambos en la parcela que por cesión obtuvo el Ayuntamiento en el Área 37) nos encontramos en este ámbito con dos parcelas de gran superficie capaces de albergar usos distintos a los ahora previstos.

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

Dentro de este ámbito también se encuentran:

- tres de los grupos de viviendas colectivas más antiguos de Leioa: el Grupo Elexalde, el Grupo San José y los números 91 y 93 de Sabino Arana junto con el mercado. Se trata de construcciones que carecen de ascensor,

gabeziak dituzte eta eraikuntzaren kalitatea ez dator inolaz ere ez bat indarrean dauden gutxieneko betekizunekin.

- Hiri lurzoru finkatugabeko alde bat da, Sakoneta hutsik - 24A Aldea, eta Leioa erdigunean kokaleku pribilegiatua duen arren, oraindik ez da garatu.

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

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

Berrikuntza lan hau honela planteatzen da:

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

Jarraian hirigintzako bi esku hartze horiek deskribatuko dira:

que presentan deficiencias en lo que al aislamiento térmico respecta y cuya calidad constructiva en nada se ajusta a los exigencias mínimas vigentes.

- un área de suelo urbano no consolidado, el Área 24A – Sakoneta vacante, que a pesar de su situación privilegiada en el centro urbano de Leioa, aún no se ha desarrollado.

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

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

Esta operación de renovación se plantea de la siguiente forma:

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

A continuación se describen estas dos intervenciones urbanísticas:

24D Aldea– San José

Hiri lurzoru finkatuko alde bat da, 4.672,83 m²-ko azalera du, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 137. artikuluan jasotako zuzkidura jarduketaren definizioarekin bat dator (aurrerantzean LHL). “San José - 24D Aldea” deitzea proposatuko da.

Lurzati horretan gaur egun lau eraikin daude (bata L formarekin eta beste hiru lehenengo eraikin horren “barruan”); orotara 70 etxebizitza (4.900 m²c) eta lokal (500 m²c) hartzen dituzte. Joan den mendeko 50eko hamarkada amaierako etxebizitza multzo bat da, eta etxebizitza bakoitzeko 70 m²c inguru dute; kalitate baxua daukate arkitekturan, funtzionalitatean (igogailurik gabe) eta eraikuntzari dagokionez; Leioako hiri erdigunearen sare barruan testuingurutik erabat kanpo geratu dira.

Eraikin horien ordeaz bi eraikin egitea proposatzen da, PB+V (Sabino Arana etorbidearen aurrera emango duena) eta PB+VI (Luis Bilbao Líbano kalearen aurrera emango duena) estilokoak, sotoko solairutik batuta, San José auzoaren hegoaldean kokatutako etxadiaren lerroakadurari jarraituz.

Eraikin horietan honako hau jarriko litzateke:

- 132 etxebizitza solairu altuetan; horietatik 70 orain dauden etxebizitzetako erabiltzaileei ostatu emateko erabiliko dira.
- Merkataritza lokaletarako 1.196,53 m²c beheko solairuetan .
- Gutxienez aparkatzeko 194 plaza, sotoko bi solairuetan.

Etxebizitza guztiak libreak izango dira. LHLko 80. artikuluan adierazitako ratioen arabera, bete beharreko babesetako etxebizitzaren estandarra (2.393,07 m²c) betetzat jotzen da aurreko erabiltzaileei emateko 70 etxebizitzaren azalerarekin (70 etxe. x 81,29 m²urb./etxebi.= 5.690,42 m²urb.), ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 23.2.a) artikuluan ezarritako legea aplikatuz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriak buruzkoa (aurrerantzean PND).

LHLko 105. artikulua aplikatuz dagozkion espazio libre eta zona berdeen sistema orokorreko 1.196,53 m²-ko azalera berrian nabarmendu behar da Leioak, guztira, espazio libre eta zona berdeen sistema orokor gisa kalifikatutako 537.322,79 m² dituela, eta horietatik: 371.248,23 m² erabili egiten dira, 73.752,72 m² urbanizatzen ari dira eta

Área 24D – San José

Se trata de un área de suelo urbano consolidado con una superficie de 4.672,83 m² y que se ajusta a la definición que de las actuaciones de dotación se hace en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo (en adelante LvSU). Se propone denominarla “Área 24D.- San José”.

Sobre esta parcela a día de hoy existen 4 edificios (una en forma de L y otros tres “dentro” del primero) que albergan un total de 70 viviendas (4.900 m²c) y locales (500 m²c). Se trata de un grupo de viviendas de finales de los años 50 del siglo pasado, con unos 70 m²c/viv, de baja calidad arquitectónica, funcional (carecen de ascensor) y constructiva; y que han quedado descontextualizadas dentro de la trama del centro urbano de Leioa.

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

Estos edificios acogerían:

- 132 viviendas en plantas altas, de las cuales 70 estarían dedicadas a los realojos de las viviendas existentes.
- 1.196,53 m²c a locales comerciales en planta baja.
- un mínimo de 194 plazas de aparcamiento en dos plantas de sótano.

Todas las viviendas serán libres. Aplicando la regla establecida en el artículo 23.2.a) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo (en adelante DMU), el estándar de vivienda protegida establecido según los ratios señalados en el artículo 80 de la LvSU (2.393,07 m²c), se considera cumplido con la superficie dedicada a las 70 viviendas de los realojos (70 viv x 81,29 m²urb./viv = 5.690,42 m²urb).

En lo que a los 1.196,53 m² de nueva superficie de Sistema General de espacios libres y zonas verdes que le corresponden en aplicación del artículo 105 de la LvSU, cabe destacar que Leioa cuenta con un total de 537.322,79 m² calificados como Sistema General de espacios libres y zonas verdes, de los cuales: 371.248,23 m² están en uso, 73.752,72 m²

92.321,84 m² lortzeke daude. Aintzat hartuz dokumentu hau idatzi den unean Leioak 31.600 biztanle inguru dituela, espazio libre eta zona berdeen sistema orokorraren ratioa biztanleko 17,00 m²/bizt. zenbatekora iristen da, LHLk gutxieneko gisa ezarritako 5m²/bizt. kopurua baino askoz kopuru handiagoa; horrenbestez, HEDEko 20.4 artikuluan ezarritakoarekin bat etorritz, espazio libreen sistema orokorra areagotzea ez da nahitaez justifikatu behar.

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

LHLko 105. artikulua horretan adierazitako zuzkidura estandarra, kasu honetan 89,74 m² kopurura iritsiko zena, Leioandi 38 Sektoreko Plan Partzialaren barruan jasotako gizarte ekipamenduaren lurzatian betetzen da; Plan Orokorraren aurreko aldaketei lotutako azalerak kendu ondoren, honako hau geratzen da: $1.492,30 - 291 - 98 - 280 - 90 - 89,74 = 643,56 \text{ m}^2$.

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

- espazio libreen tokiko sistema: jarduketa hau eginez jabari publikoari 1.243,75 m²-ko azalera lagako litzaioke, guztiaren %26,62 ingurukoa; 6.1a) artikuluan xedatutako %15etik gorako ehunekoa da. Hala ere, azalerak oinezkoen espaloi izaera dauka, eraikinaren inguruko aparkalekuena (eraikitako perimetro berriaren inguruan); horrenbestez, ezin da espazio libre edo zona berde gisa kalifikatu. Horregatik, HEDEko 7. eta 8. artikuluetan ezarritakoa aplikatuz, 700,92 m²-ko azalera lekualdatu eta Sakoneta Hutsik - 24A Alde mugakidean multzokatzea proposatzen da.
- Beste zuzkidura publiko batzuk: behe solairuan merkataritza lokal gisa erabiltzeko bideratutako azalera HEDEko 6.1.b) artikuluan adierazitako gutxieneko

están urbanizándose y 92.321,84 m² están pendientes de obtención. Teniendo en cuenta que, a la fecha de redacción de este documento, Leioa cuenta con aproximadamente 31.600 habitantes, el ratio de sistema general de espacios libres y zonas verdes por habitante alcanza la cifra de 17,00 m²/hab., valor muy superior a los 5m²/hab. establecido como mínimo por la LvSU, y, por lo tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.4 del DEU no sería necesario justificar este incremento del sistema general de espacios libres.

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

El estándar de alojamiento dotacional señalado en ese mismo artículo 105 de la LvSU, y que en este caso alcanzaría la cifra de 89,74 m², se cumple en la parcela de equipamiento social incluido dentro del Plan Parcial del Sector 38 Leioandi, en el que, tras descontar las superficies vinculadas a anteriores modificaciones del Plan General, queda un sobrante de: $1.492,30 - 291 - 98 - 280 - 90 - 89,74 = 643,56 \text{ m}^2$.

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

- sistema local de espacios libres: la superficie que se cedería al dominio público con la ejecución de esta actuación asciende a 1.243,75 m², que equivalen a un 26,62% del total, porcentaje superior al 15% establecido en el artículo 6.1a). No obstante, esta superficie tiene el carácter de aceras peatonales, aparcamientos circundantes a la edificación (situada alrededor del nuevo perímetro edificado) con lo cual no procede su calificación como espacio libre o zona verde. Por ello, en aplicación de lo establecido en los artículos 7 y 8 del DEU se propone el traslado y agrupación de los 700,92 m² de suelo en el ámbito colindante Área 24A.- Sakoneta Vacante.
- otras dotaciones públicas: la superficie dedicada a local comercial en planta baja se ajusta al estándar mínimo señalado en el artículo 6.1.b) del DEU.

estandarrera egokitzen da.

- Aparkaleku plaza pribatuak: aparkatzeko gutxienez 194 plaza aurreikusi dira; emaitza hori lortu da HEDEko 6.1.c) artikuluko estandarrak nahitaez ezarritako 164,09 eta Plan Orokorrak merkataritza lokalerako ezarritako 1/40 m²c ratioa batzearen ondorioz.
- Zuhaitzak: 6.1.d) artikuluko estandarrari dagozkion 62 zuhaitzak landatu egingo dira orubearen inguruko urbanizazioan eta Sakoneta Hutsik - 24A Aldearen mugakide diren gainerako eremu berdeetan.
- plazas de aparcamiento privadas: se prevén un mínimo de 194 plazas de aparcamiento, cifra resultante de sumar a las 164,09 a que obliga el estándar del artículo 6.1.c) del DEU el ratio de 1/40 m²c local comercial que establece el Plan General.
- árboles: los 62 árboles correspondientes al estándar del artículo 6.1.d) se plantarán, parte sobre la urbanización circundante al solar y en el resto en las zonas verdes colindantes del Área 24A.- Sakoneta Vacante.

Jarraian aldeari buruzko laburpen fitxa jaso da:

A continuación se incluye una ficha resumen del Área:

A24.- SAN JOSE

Superficie del ámbito		4.672,83 m ²
Superficie de SSGG		0,00 m ²
Superficie neta		4.672,83 m ²
propiedad municipal	0,00%	0,00 m ²
propiedad privada	100,00%	4.672,83 m ²
Superficie con derechos		4.672,83 m ²
propiedad municipal	0,00%	0,00 m ²
propiedad privada	100,00%	4.672,83 m ²
Edificabilidad física existente		6.025,00 m ² c
uso residencial		5.460,00 m ² c
uso terciario		565,00 m ² c
Edificabilidad urbanística existente		5.485,00 m ² urb
uso residencial		4.747,83 m ² urb
uso terciario		513,64 m ² urb
Edificabilidad física prevista		10.747,51 m ² c
uso residencial		11.720,50 m ² c
uso terciario		1.196,53 m ² c
Edificabilidad urbanística prevista		11.927,03 m ² urb
uso residencial		10.730,50
	VPP	53,03%
	VL	46,97%
uso terciario		1.196,53 m ² urb
Coeficiente edificabilidad		2,30 m ² /m ²

Incremento edificabilidad urbanística de uso residencial	5.982,67 m ²
Incremento número viviendas s/ planeamiento vigente	0,00 ud
Existentes	70,00 ud
Fuera de ordenación	0,00 ud
Propuestas	0,00 ud
Incremento número viviendas propuesto	62,00 ud
Existentes	70,00 ud
Fuera de ordenación	70,00 ud
Propuestas	132,00 ud
VPP	70,00 ud *(70 realojos)
VL	62,00 ud
Incremento número de viviendas con respecto al planeamiento vigente	62,00 ud
Ratios	88,79 m ² c/viv
	81,29 m ² urb/viv
	73,90 m ² u/viv

ESTÁNDARES		obligación	propuesta
Sup Dominio y uso Público			1.243,75 m ² suelo
Sup Dominio Privado			3.429,08 m ² suelo
VPP	art 80 LvSU	2.393,07	5.690,42 m ² urb
VPS		1.196,53	5.690,42 m ² urb*
VT		1.196,53	0,00 m ² urb
RE DE SISTEMAS GENERALES		obligación	propuesta
SSGG de EELL y ZZVV	art 105 LVSU	1.196,53	0,00 m ² suelo **
SSGG de Alojamientos Dotacionales	art 105 LVSU	89,74	0,00 m ² suelo **
RED DE SISTEMAS LOCALES		obligación	propuesta
SL de EELL y ZZVV	art 6.1.a) DEU	700,92	700,92 m ² suelo**
Otras dotaciones	art 6.1.b) DEU	1.196,53	1.196,53 m ² techo
Aparcamiento parcela privada	art 6.1.c) DEU	164,09	194,00 plazas
Árboles	art 6.1.d) DEU	62,00	62,00 árboles

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

** se cumple en Leioandi, art 8 DEU

*** dentro de esta superficie se incluyen los 700,92 m² provenientes del Área 24D.- San José

Sakoneta Hutsik - 24A Aldea

San Joséko eremurako esandakoa ez bezala, kasu honetan Sakoneta Hutsik - 24A Aldea izenarekin ezagutzen den jarduketa integratuaren eremua handitzea proposatzen da, 48.928,78 m²-ko azalera lortu arte, muga barruan honako hauek barne hartuz:

- Sakonetako kirol instalazioek une honetan hartzen duten azalera
- IES Barandiaran Behekoa eskola instalazioek une honetan hartzen duten azalera
- Indarrean dagoen planeamenduaren arabera ikastetxe ekipamendurako azalera une honetan aparkatzeko zona bat eta kirol kantxa bat daude; gertuko ikastetxe publikoaren (HLHI Altzaga) jolas patio gisa erabiltzen da kantxa hori.
- Elexalde talde gisa ezagutzen den etxebizitza multzoa, joan den mendeko 50eko hamarkada hasieran eraikitakoa; guztira 72 etxebizitza daude, 4.800 m²c-ko azalera.
- Sabino Arana etorbideko 89. eta 93. zenbakien parean kokatutako eraikin multzoa; guztira 12 etxebizitza, merkatu pribatua eta zenbait denda daude; 60ko hamarkadaren hasieran eraiki zen. Une honetan 2.360 m²c-ko eraikigarritasuna kontsumitzen du.

Handitzearen ondorioz, udal jabetzako azalera guztiaren %76 ingurukoa izango da; ehunekoa guztiaren %50 ingurura jaisten da soilik aprobetxamendu eskubidea duen azalera zenbatuz gero. Azken ehuneko hori gainditu egiten da horri dagozkion eskubideei hirigintza ekintza horrek eragindako plusbalietan erkidegoen partaidetzaren %15 gehituz gero.

Alde horretan honako helburu hauek ezarri dira:

- Leioako herri eta gizarte bizitzarako erreferentziazkoa izango den espazio fisikoa sortzea; hala, gaur egun hainbat kokapen ezberdineetan egiten diren hainbat ekitaldi bertan egin ahalko dira:
 - o Iparragirreko bulebarra, Avanzadako tunelak dituen mugarik gabe (gaitasun eta

Área 24A – Sakoneta Vacante

A diferencia de lo señalado para el ámbito de San José, en este caso se propone la ampliación del ámbito de la actuación integrada actualmente denominada como Área 24A.- Sakoneta Vacante hasta alcanzar los 48.928,78 m², incluyendo dentro de sus límites:

- la superficie ocupada por las actuales instalaciones deportivas de Sakoneta
- la superficie ocupada por las actuales instalaciones escolares del IES Barandiaran Behekoa
- la superficie dedicada según el planeamiento vigentes a equipamiento escolar y sobre el que actualmente existente una zona de aparcamiento y una cancha deportiva que se usa como patio de juegos del centro escolar público cercano (CEIP Altzaga).
- el conjunto de viviendas conocido como Grupo Elexalde, edificado a principios de los 50 del siglo pasado y que alberga un total de 72 viviendas en unos 4.800 m²c.
- el conjunto edificado situado a la altura de los nº 89 a 93 de Sabino Arana etorbidea, que alberga un total de 12 viviendas, un mercado privado y varios locales comerciales y que fue construido a principios de los años 60. Actualmente consume una edificabilidad de 2.360 m²c.

Como consecuencia de esta ampliación, la superficie de propiedad municipal alcanza aproximadamente un 76% del total, porcentaje que se reduce a casi el 50% del total si se tiene en cuenta solo la superficie con derecho a aprovechamiento. Aunque este último porcentaje se ve superado si a los derechos que a éste le corresponden se suma el 15% de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

En esta área se proponen los siguientes objetivos:

- la creación, del espacio físico de referencia para la vida social y popular de Leioa, dando así forma a un lugar que permita albergar la gran cantidad de eventos que a día de hoy se celebran en:
 - o el Bulevar de Iparragirre, sin las limitaciones (de capacidad y funcionales)

funtzionalitateari dagokienez).

- Ikaztegiko aparkalekua; hala, horrelako ekitaldiak ospatzeak ez du eragingo Leioako hiri erdigunean dauden aparkaleku ugari baliogabetzea.
- Mercedarias aparkalekua, Avanzadako tunelak dituen mugarik gabe (gaitasun eta funtzionalitateari dagokienez) eta, hala, horrelako ekitaldiak ospatzeak ez du eragingo Leioako hiri erdigunean dauden aparkaleku ugari baliogabetzea.

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

Horrez gain, espazio honek udal ekipamendu multifuntzionala izango luke, bertako gizarte bizitza dinamizatzeko eta gizarte jarduerak / kulturalak / ekonomikoak / kirol arlokoak antolatze modukoa, adibidez bilerak egiteko, udalerriko elkarteak elkartzeko, udal azoka, erabilera anitzeko gelak, etab.

- Leioako hiri erdiguneko eraikin zaharretako batzuk berritzea (irigarritasun, bizigarritasun eta segurtasun arazoak dituztenak); ez dira hiri erdigunearen irudian ongi integratu.
- Hiri bilbea bukatzea, Independentzia kalearen inguruan kokatutakoekin Mercedarias ikastetxeak + Ambulatorioak + Institutuak + Kiroldegia zedarritzen duten iparraldeko ardatzean kokatutako egoitza eraikinen artean.
- HLHI Altzaga Ikastolaren instalazioak hobetzea; Ondiza auzoaren mugan kokatutako irakaskuntza publikoko zentroa da, eta orain dauden jolas patioak oso txikiak direnez, ikasleek eskola eremutik kanpo kokatutako kirol anitzeko kantxa erabili ohi dute.
- aparkaleku zuzkidura hobetzea Leioako erdigunean, bai publikoa (bide publikoan) zein

que presenta el túnel de la Avanzada.

- el aparcamiento de "la Carbonera", de tal forma que la celebración de éstos no supongan suprimir una gran bolsa de aparcamiento existente en el centro urbano de Leioa.
- el aparcamiento de Mercedarias, sin las limitaciones funcionales (suelo con pendiente no accesible) que éste tiene y de tal forma que la celebración de éstos no supongan suprimir una gran bolsa de aparcamiento existente en el centro urbano de Leioa.

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

Además, este espacio estaría dotado de un equipamiento municipal multifuncional, que sirva de dinamizador de su vida social, y en el que se puedan desarrollar actividades sociales / culturales / económicas / deportivas, como pueden ser: punto de reunión/agrupación de asociaciones del municipio, mercado municipal, salas de uso múltiples ...

- la renovación de una gran parte del parque edificado más antiguo del centro urbano de Leioa (con problemas de accesibilidad, habitabilidad y seguridad) y que no ha quedado adecuadamente integrado dentro de la imagen del centro urbano.
- el remate de la trama urbana entre las edificaciones de uso residencial situadas al norte del eje que marcan el colegio Mercedarias + Ambulatorio + Instituto + Polideportivo con la situadas en el entorno de Independentzia kalea.
- la mejora de las instalaciones del CEIP Ikastola Altzaga, centro de enseñanza público situado en el límite de Ondiz auzoa y que, debido a la reducidas dimensiones de los patios de juegos con los que ahora mismo cuenta, sus alumnos suelen utilizar una cancha multideporte ubicada fuera del recinto escolar.
- la mejora en la dotación de aparcamiento tanto público (en vía pública) como privado (en las futuras parcelas edificatorias) en el

pribatua (etorkizuneko lurzatietan).

- Antolamendu malgua sortzea, lehenago aipatutako helburuak lortzeko aurrerapausoak ematea ahalbidetuz, une honetan existitzen diren ekipamendu publikoen lurzoruak pixkanaka libratuz (Sakoneta kiroldegia eta IES Barandiaran Behekoa).

Deskribatutako helburuetatik abiatuz, proposatutako antolamendu honetan:

- Sabino Arana etorbidearen amaieran 9.000 m² baino gehiagoko parke-plaza berria, espazio libre eta zona berdeko tokiko sistema gisa konfiguratutakoa; bertan Sakoneta kiroldegia sarreran dagoen "kutxa metafisikoa" deitutakoa mantentzea proposatzen da, elementu identifikatzaile eta erreferentziazko elementu gisa.

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

- udal ekipamendu multifuntzionala berri bat, hiriguneko gizarte bizitza dinamizatzeko eta gizarte jarduerak / kulturalak / ekonomikoak / kirol arlokoak antolatzeko modukoa, adibidez bilerak egiteko, udalerriko elkarteak elkartzeko, udal azoka, erabilera anitzeko gelak, etab.
- HLHI Altzaga Ikastola ikastetxe publikoaren jolastokien azalera 2.700 m² inguruan handitzea. Azalera hori une honetako jolastokien maila berean egon daiteke; hala, ikasleek ikastorduetan ikastetxearen esparrutik kanpora atera behar izatea saihestuko da.
- Oinezkoen kalea sortzea, anbulatorioko plazatik abiatuz Ikea Barri plaza inguruan eta Independentzia kalean dauden eraikinak modu duinean elkartzea ahalbidetuz.
- Ibilgailuetarako kale berria sortzea, Independentzia kalearekiko modu paraleloan, Aldapabarrena kalea eta Sabino Arana etorbidea lotzeko; horrela, hiri erdiguneko

centro de Leioa.

- la creación de una ordenación flexible, que permita ir dando pasos hacia la consecución de los objetivos anteriormente mencionados de forma adaptada a la liberación progresiva de los suelos de los equipamientos públicos actualmente existentes (Polideportivo Sakoneta y IES Barandiaran Behekoa).

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

- un nuevo parque-plaza de algo más de 9.000 m² al final de Sabino Arana etorbidea, configurado como un sistema local de espacios libres y zonas verdes, y en el que se propone conservar, como elemento identificativo y de referencia, la llamada "caja metafísica" existente actualmente en la entrada al polideportivo Sakoneta.

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

- un nuevo equipamiento municipal multifuncional, que sirva de dinamizador de su vida social del centro urbano, y en el que se puedan desarrollar actividades sociales / culturales / económicas / deportivas, como pueden ser: punto de reunión/agrupación de asociaciones del municipio, mercado municipal, salas de uso múltiples ...
- la ampliación en unos 2.700 m² de la superficie de patios del centro escolar público CEIP Ikastola Altzaga. Superficie que podrá estar a la misma rasante que los patios actuales, evitando así que los alumnos tengan que salir del recinto escolar durante las horas lectivas.
- la creación de una calle peatonal que, partiendo de la plaza del ambulatorio, permita unir de forma digna las edificaciones existentes en el entorno de la plaza Ikea Barri con las de Independentzia kalea.
- la creación de una nueva calle rodada que, de forma paralela a Independentzia kalea, conecte Aldapabarrena kalea con Sabino Arana etorbidea, para mejorar así la conexión

zeharkako konexioa hobetu egingo da (Aldapabarrena-Líbano). Kale berri hau printzipioz noranzko bakarrekola izango da, eta bi aldeetan aparkalekuak izango ditu baterian aparkatzeko; 125 plaza berri lortu arte aparkatzeko leku berri bat ere sortuko da.

- egoitza erabilerako lau eraikin berri eraikitzea.
 - o P1 eraikina: eremuko lekurik gorenean kokatutakoa da, une honetan 37. Aldearen barruan irakaskuntzarako kalifikatutako lurzoruan; gaur egun aparkaleku bat (Mercedariaseko aparkalekua) eta kirol anitzeko pista bat (HLHI Alzagako ikasleek erabiltzen dutena) daude bertan.

Eraikigarritasun fisikoa 15.516 m²c-koa da, eta, hala, gizarte babeseko 161 etxebizitza inguru hartuko ditu (horien artean egongo dira oraingo erabiltzaileei bideratzeko 90 etxebizitzak), zazpi altueratan: beheko solairua, bost solairu eta atiko bat. Aldapabarrenan berriki eraikitako etxebizitzak bi multzorekin ere gertatzen den moduan, luraren orografia dela medio, beheko solairuaren zati bat eta eraikin honen lehengo solairua lur azpian daude; hortaz, trasteleku edo garaje gisa erabiliko dira.

Lurzatiaren antolamenduari esker, horren, Mercedarias ikastetxearen HLHI Alzaga ikastetxearen eta Torresoloko etxebizitza zurien artean oraindik ere badago 95 plaza inguruko aparkaleku bat.

- o P2 eta P3 eraikinak; biek oinezkoen kale berria eratzen dute, Ikea Barri plaza Independentzia kalearekin lotuko duena.

Eraikigarritasun fisikoa 10.274,50 m²c eta 13.731 m²c-koa da, eta 100 eta 125 etxebizitza inguru hartuko dituzte hurrenez hurren, zazpi altueratan: beheko solairua, bost solairu eta atikoa. P1 lurzatiarekin gertatzen den moduan, luraren orografia dela medio, eraikin horien beheko solairuaren zati batzuk lur azpian egongo lirateke, eta, horrenbestez, trasteleku edo garaje gisa erabiltzera bideratuko dira; hala, eraikinen altuera pertzepzioa murriztu egingo litzateke.

transversal del centro urbano (Aldapabarrena-Líbano). Esta nueva calle, en principio de sentido único, irá dotada de aparcamientos en batería a ambos lados y se creará también una nueva bolsa de aparcamiento hasta alcanzar unas 125 nuevas plazas.

- la construcción de cuatro nuevos edificios de uso residencial:
 - o Edificio P1: es el situado en la parte más alta del ámbito, en el suelo actualmente calificado como docente dentro del Área 37, y que a día de hoy alberga un aparcamiento (aparcamiento de Mercedarias) y una pista multideporte (la que utilizan los alumnos del CEIP Alzaga).

Con una edificabilidad de física de 15.516 m²c albergaría aproximadamente 161 vivienda de protección social (entre estas se encontrarían las 90 viviendas de realojo previstas) en siete alturas: planta baja, cinco altas y un ático. Al igual que sucede con los dos bloques de viviendas más recientes construidos en Aldapabarrena, dada la orografía del terreno, parte de la planta baja y planta primera de este edificio estarán enterradas, con lo cual se dedicarán a garajes y/o trasteros.

La disposición de la parcela permite que entre ella, el colegio de Mercedarias, el CEIP Alzaga y las viviendas blancas de Torresolo, siga habiendo una bolsa de aparcamiento de aproximadamente 95 plazas.

- o Edificios P2 y P3: ambos conforman la nueva calle peatonal que conectará la plaza de Ikea Barri con Independentzia kalea.

Con una edificabilidad de física de 10.274,50 m²c y 13.731 m²c respectivamente, albergarían aproximadamente 100 y 125 viviendas cada uno de ellos, en siete alturas: planta baja, cinco altas y un ático. Al igual que sucede con la parcela P1, dada la orografía del terreno, parte de la planta baja de estos edificios estarán enterradas, dedicándose a garajes y/o trasteros, y reduciéndose así la percepción de altura de los mismos.

Eraikin horietako etxebizitza guztiak libreak izango lirateke.

Aldapabarrena kalearen eta P2 eraikinaren artean espazio libre eta zona berdeen tokiko sistemaren zona berria sortzen da, 3.629,44 m²-koa.

- P4 eraikina: Indarrean dagoen planeamenduan bezala, eraikin hau existitzen den eraikinaren erremate gisa planteatzen da, une honetan ikusten den bitarteko horma ezabatuz eta U itxurako etxaldea eratzen bukatuz, Sakoneta kalerantz zabalik.

Eraikigarritasun fisikoa 2.000 m²c ingurukoa da, eta 12 etxebizitza inguru hartuko litzuke lau goi altueretan; beheko solairua merkataritza saltokietarako erabiliko litzateke.

Lau eraikinen artetik beheko solairuan merkataritza lokalak izango dituen bakarra da. Horrela, Sabino Arana indartu nahi da merkataritza ardatz moduan, erdiguneko saltokien eskaintza gehiegi bete gabe; hala, aldaketa honetan aurreikusita saltoki berriak ahal bezain erakargarriak izatea (San José, udal azoka eta P4 eraikina) eta ahal bezain azkar betetzea lortu nahi da, erabili gabeko saltokiak egotea saihestuz, horrek erdigunearen hiri irudiari kaltea egin ahal diolako.

- Irakaskuntza pribatuko lurzati berria sortzea RRMM Mercedarias ikastetxearen alboan, beste eremu batzuetan egin bezala, eskola instalazioak handitu ahal izateko.

Hain zuzen ere, egoitza garapen berriak 398 inguru eraikitzea aurreikusi du, eta horietatik 90 inguru existitzen diren etxebizitzetako erabiltzaileak hartzera bideratuko dira, egoitza erabilerako 37.261,50 m²-ko hirigintza eraikigarritasuna lortuz; horietatik %40a (14.046 m²) gizarte babeseko etxebizitzetarako erabiliko da, eta gainerakoa etxebizitza libretarako.

LHLko 80. artikuluan adierazitako ratioen arabera bete beharreko etxebizitza babestuen estandarren barruan (12.136.69 m²c), berriz hartzeko 90 etxebizitzei dagokien eraikigarritasuna hartu da (90 etx. x 86,35 m²urb/etx. = 7.771,50 m²urb),

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

Entre Aldapabarrena kalea y el edificio P2 se crea una nueva zona de sistema local de espacios libres y zonas verdes de 3.629,44 m².

- Edificio P4: Al igual que en el planeamiento vigente, este edificio se plantea como remate del edificio existente, eliminando así la medianera actualmente vista y terminando de conformar la manzana en forma de U, abierta hacia Sakoneta kalea.

Con una edificabilidad de física de 2.000 m²c albergaría aproximadamente 12 viviendas en las cuatro plantas altas, estando la planta baja dedicada a locales comerciales.

Es el único de los cuatro edificios que dispondrá de locales comerciales en planta baja. Con ello se pretende: potenciar Sabino Arana como eje comercial y no saturar la oferta de locales en el centro, de forma que los nuevos locales comerciales que se contemplan en la presente modificación (San José, mercado municipal y edificio P4) sean lo más atractivo posibles y se llenen pronto, evitando la presencia de locales comerciales sin uso, con lo que ello supone de afectar de forma negativa a la imagen urbana del centro.

- la creación de una nueva parcela de equipamiento docente privado junto al colegio de las RRMM Mercedarias para, al igual que lo realizado en otros ámbitos, permitir la ampliación de sus instalaciones escolares.

En definitiva, el nuevo desarrollo residencial contempla la construcción de aproximadamente 398 viviendas, de las cuales 90 se corresponden con realojos de viviendas existentes, alcanzando 37.261,50 m² de edificabilidad urbanística de uso residencial, de los cuales el 40% (14.046 m²) se dedica a Vivienda de Protección Social y el resto a Vivienda Libre.

Aplicando la regla establecida en el artículo 23.2.a) del DMU, dentro del estándar de vivienda protegida a cumplir según los ratios señalados en el artículo 80 de la LvSU (12.136.69 m²c), se incluye la edificabilidad correspondiente las 90

105/2008 PND Dekretuko 23.2.a) artikuluan ezarritako legea aplikatuz.

LHLko 105. artikulua aplikatuz dagozkion espazio libre eta zona berdeen sistema orokorreko 1.196,53 m²-ko azalera berrian nabarmendu behar da Leioak, guztira, espazio libre eta zona berdeen sistema orokor gisa kalifikatutako 537.322,79 m² dituela, eta horietatik: 371.248,23 m² erabili egiten dira, 73.752,72 m² urbanizatzen ari dira eta 92.321,84 m² lortzeke daude. Aintzat hartuz dokumentu hau idatzi den unean Leioak 31.600 biztanle inguru dituela, espazio libre eta zona berdeen sistema orokorraren ratioa biztanleko 17,00 m²/bizt. zenbatekora iristen da, LHLk gutxieneko gisa ezarritako 5m²/bizt. kopurua baino askoz kopuru handiagoa; horrenbestez, HEDeko 20.4 artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, espazio librearen sistema orokorra areagotzea ez da nahitaez justifikatu behar.

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

LHLko 105. artikulua horretan adierazitako zuzkidura estandarra, kasu honetan 455,13 m² kopurura iritsiko zena, Leioandi 38 Sektoreko Plan Partzialaren barruan jasotako gizarte ekipamenduen lurzatian betetzen da; Plan Orokorraren aurreko aldaketei lotutako azalerak kendu ondoren, honako hau geratzen da: 1.492,30 – 291 – 98 – 280 – 90 – 89,74 – 455,13 = 188,43 m².

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

- Espazio librearen tokiko sistema: jarduketara hau garatuz jabetza publikoari lagatutako azalera 15.072,74 m²-koa izango litzateke, eta eremu osoaren %30,81 ingurukoa izango litzateke; ehuneko horrek bikoiztu egiten du 6.1a) artikuluan gutxieneko gisa ezarritako %15. Azalera horren barruan San José - 24D Aldearen mugakide den eremutik eratorritako 700,92 m²-ko azalera jaso da.
- Beste zuzkidura publiko batzuk: beste ekipamendu batzuetara bideratutako

viviendas de los realojos (90 viv x 86,35 m²urb/viv = 7.771,50 m²urb),

En lo que a los 1.196,53 m² de nueva superficie de Sistema General de espacios libres y zonas verdes que le corresponden en aplicación del artículo 105 de la LvSU, cabe destacar que Leioa cuenta con un total de 537.322,79 m² calificados como Sistema General de espacios libres y zonas verdes, de los cuales: 371.248,23 m² están en uso, 73.752,72 m² están urbanizándose y 92.321,84 m² están pendientes de obtención. Teniendo en cuenta que, a la fecha de redacción de este documento, Leioa cuenta con aproximadamente 31.600 habitantes, el ratio de sistema general de espacios libres y zonas verdes por habitante alcanza la cifra de 17,00 m²/hab., valor muy superior a los 5m²/hab. establecido como mínimo por la LvSU, y, por lo tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.4 del DEU no sería necesario justificar este incremento del sistema general de espacios libres.

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

El estándar de alojamiento dotacional señalado en ese mismo artículo 105 de la LvSU, y que en este caso alcanzaría la cifra de 455,13 m², se cumple en la parcela de equipamiento social incluido dentro del Plan Parcial del Sector 38 Leioandi, en el que, tras descontar las superficies vinculadas a anteriores modificaciones del Plan General, queda un sobrante de: 1.492,30 – 291 – 98 – 280 – 90 – 89,74 – 455,13 = 188,43 m².

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

- sistema local de espacios libres: la superficie que se cedería al dominio público con la ejecución de esta actuación asciende a 15.072,74 m², que equivalen a un 30,81% del total del ámbito, porcentaje que duplica el 15% establecido como mínimo en el artículo 6.1a). Dentro de esta superficie se incluyen los 700,92 m² de suelo provenientes del ámbito colindante Área 24D.- San José.
- otras dotaciones públicas: la superficie de suelo dedicada a otros equipamientos

lurzoruaren azalera (erabilera anitzeko udal ekipamendua, HLHI Altzaga handitzea eta RRMM Mercedarias ikastetxearen handitzea) 6.100,82 m²-koa da, eta HEDEko 6.1.d) artikuluan adierazitako gutxieneko estandarra baino apur bat handiagoa da (6.068,35 m²).

- Aparkatzeko plaza pribatuak: gutxienez 585,70 aparkatzeko plaza aurreikusi dira; emaitza hori lortu da HEDEko 6.1.c) artikulua estandarrak ezarritako 575,70 kopurua eta Plan Orokorrak ezarritako merkataritza lokaleko 1/40 m²c ratioa gehitzearen ondorioz.
- Zuhaitzak: 6.1.d) artikuluko estandarrari dagozkion 308 zuhaitzak oinezkoen zona, aldeko zona berde eta bideen osagarri gisa landatuko dira.

Jarraian aldeari buruzko laburpen fitxa jaso da:

(equipamiento municipal de usos múltiples, ampliación del CEIP Altzaga y ampliación del centro escolar de las RRMM Mercedarias) asciende a 6.100,82 m², superficie ligeramente superior al estándar mínimo señalado en el artículo 6.1.b) del DEU (6.068,35 m²).

- plazas de aparcamiento privadas: se prevén un mínimo de 585,70 plazas de aparcamiento, cifra resultante de sumar a las 575,70 a que obliga el estándar del artículo 6.1.c) del DEU el ratio de 1/40 m²c local comercial que establece el Plan General.
- árboles: los 308 árboles correspondientes al estándar del artículo 6.1.d) se plantarán como complemento de viales, zonas peatonales y zonas verdes del Área.

A continuación se incluye una ficha resumen del Área:

A24a SAKONETA VACANTE

Superficie del ámbito		48.928,78 m ²
Superficie de SSGG		0,00 m ²
Superficie neta		48.928,78 m ²
propiedad municipal	76,14%	37.253,67 m ²
propiedad privada	23,86%	11.675,11 m ²
Superficie con derechos		24.818,38 m ²
propiedad municipal	50,24%	12.469,97 m ²
propiedad privada	49,76%	12.348,41 m ²
Edificabilidad física existente		8.704,30 m ²
Edificabilidad urbanística existente		8.524,30 m ²
uso residencial		6.919,77 m ²
uso comercial		1.604,53 m ²
Edificabilidad física prevista		41.521,50 m ² c
uso residencial		41.121,50 m ² c
uso terciario		400,00 m ² c
Edificabilidad urbanística prevista		37.561,50 m ² urb
uso residencial		37.261,50 m ² urb
	VPP	37,70%
	VL	62,30%
uso terciario		300,00 m ² ub
Coefficiente edificabilidad		1,50 m ² /m ²

Incremento edificabilidad urbanística de uso residencial	30.341,73 m ²
Incremento número viviendas s/ planeamiento vigente	70,00 ud
Existentes	6,00 ud
Fuera de ordenación	6,00 ud
Propuestas	76,00 ud
Incremento número viviendas propuesto	308,00 ud
Existentes	90,00 ud
Fuera de ordenación	6,00 ud
Propuestas	398,00 ud
VPP	161,00 ud *(90 realojos)
VL	237,00 ud
Incremento número de viviendas con respecto al planeamiento vigente	238,00 ud
Ratios	103,32 m ² c/viv
	93,62 m ² urb/viv
	79,48 m ² u/viv

ESTÁNDARES		obligación	propuesta
Sup Dominio y uso Público			27.131,39 m ² suelo
Parcelas Equipamiento Público			4.437,66 m ² suelo
Parcela Equipamiento Privado			1.663,16 m ² suelo
Sup Dominio Privado			17.359,73 m ² suelo
	Parcelas VPS		4.420,99 m ² suelo
	Parcela VL		6.837,92 m ² suelo
VPP	art 80 LvSU	12.136,69	14.046,00 m ² urb
VPS		6.068,35	14.046,00 m ² urb*
VT		6.068,35	0,00 m ² urb
RE DE SISTEMAS GENERALES		obligación	propuesta
SSGG de EELL y ZZVV	art 105 LVSU	6.068,35	0,00 m ² suelo **
SSGG de Alojamientos Dotacionales	art 105 LVSU	455,13	0,00 m ² suelo **
RED DE SISTEMAS LOCALES		obligación	propuesta
SL de EELL y ZZVV	art 6.1.a) DEU	7.339,32	15.072,74 m ² suelo**
Otras dotaciones	art 6.1.b) DEU	6.068,35	6.100,82 m ² suelo
Aparcamiento parcela privada	art 6.1.c) DEU	575,70	585,70 plazas
Árboles	art 6.1.d) DEU	308,00	308,00 árboles

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

** se cumple en Leioandi, art 8 DEU

*** dentro de esta superficie se incluyen los 700,92 m² provenientes del Área 24D.- San José

F. IKERTUTAKO ALTERNATIBAK

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

F.1.0 ALTERNATIBA

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

F.2.1 ALTERNATIBA

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

- Ez da beharrezko den tamainako plaza edo espazio publikorik aurreikusten, Leioako herri eta gizarte bizitzarako erreferentziazkoa izan litekeena.
- etxebizitza erabilera izango zuen eraikin berri batek Sabino Arana etorbideraren ondo-ondoan kokatzea proposatzen da. Eraikin horrek merkataritza gune haundi bat izango zuen beran behe solairuan.
- Leioaren hirigune honetan ez da udal ekipamendurako partzelarik proposatzen.
- Iparragirre Etorbidearen gurutzatu arte Aldapa kalearen luzapen berri bat egitea, ibilgailu zein oniezkoeztako izango zena. Bide berri honek, anbulatorioaren aurrean dagoen oinezkoen plaza zeharkatuko luke. Aldapabarrena kalea eta Sabino Arana etorbidearen artean ibilgailuen konexioa ezabatzea.
- Alpapabarrena kalearen iparraldean (gaur egun Mertzadarien Ikastetxe alboan dagoen aparkalekuan) ekipamendu erabilera izango zuen eraikin berri batean IES Barandiaran instalazioak bateratzeko, hau da, Behekoarenak (Sakoneta) eta Goikoarenak (Unibertsitatea).

F. ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

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

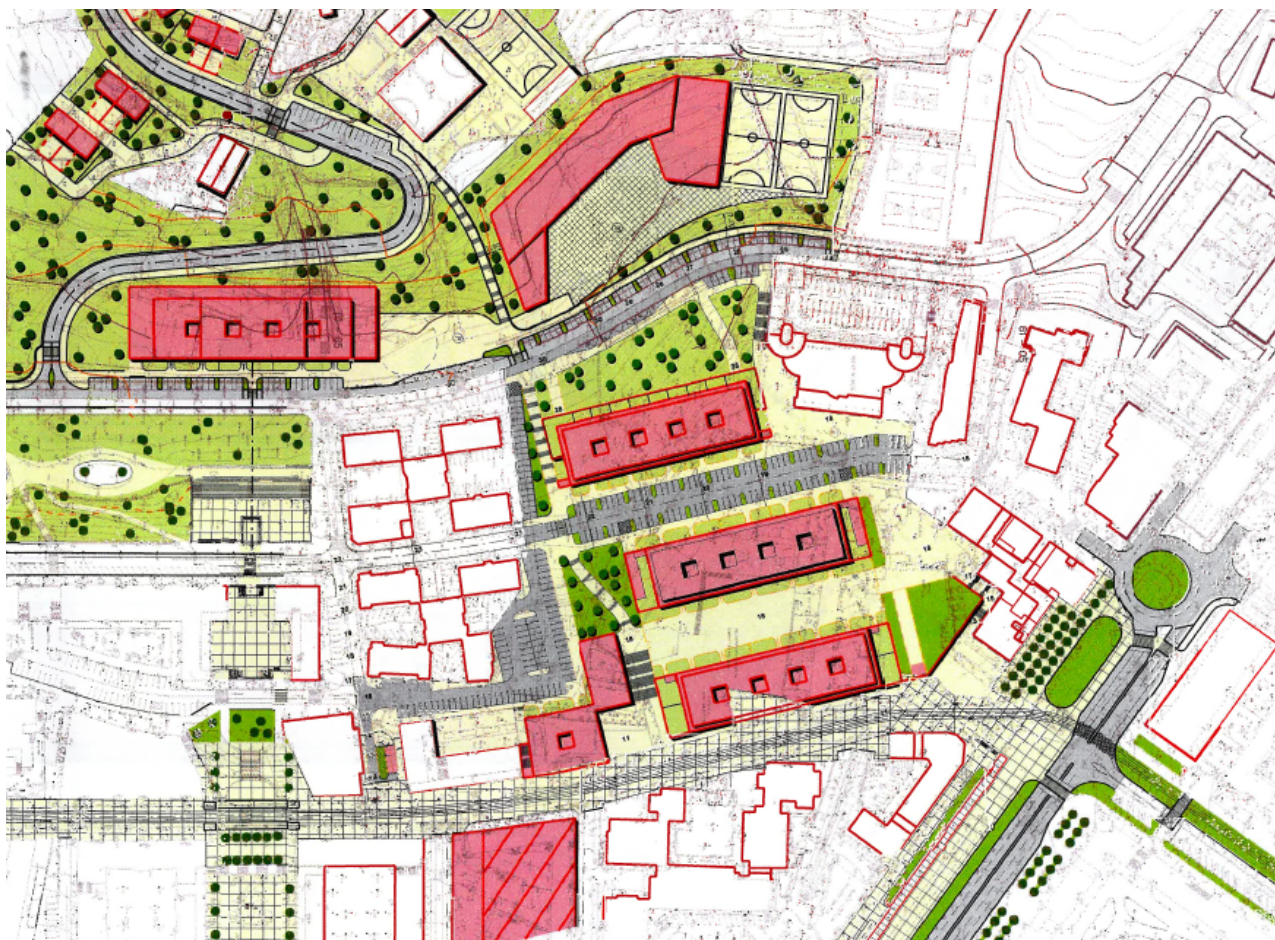
F.1.ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 supone mantener las previsiones vigentes del planeamiento, opción que no se considera oportuna según la justificación que de la conveniencia de la modificación del plan general se ha hecho en el apartado anterior.

F.2.ALTERNATIVA 1

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

- la inexistencia de plaza o espacio público con tamaño suficiente como para convertirse en el espacio físico de referencia para la vida social y popular de Leioa.
- la ubicación de uno de los edificios de uso residencial pegado a Sabino Arana etorbidea con una gran dotación comercial en su planta baja.
- la inexistencia de parcela para equipamiento municipal alguno en este espacio céntrico de Leioa.
- la ejecución de una nueva conexión rodada y peatonal, como prolongación de Aldapa kalea hasta su intersección con Iparragirre etorbidea, atravesando la actual explanada peatonal situada frente al ambulatorio; y la supresión de la conexión rodada entre Aldapabarrena kalea y Sabino Arana etorbidea.
- la construcción de una nueva edificación equipamental al norte de Aldapabarrena kalea (en el actual aparcamiento situado junto al colegio de las Mercedarias) que albergaría al IES Barandiaran unificado, es decir, Behekoa (Sakoneta) y Goikoa (Universidad).



F.3.2. ALTERNATIBA

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

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

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

- Sabino Arana etorbidearen ondoan proposatzen den erakanari dagokionez, behe solairuan merkataritza gunek bat izango zuena, hori hortik kentzea proposatzen da. Horrela, parke/plaza handia lortzea posiblea izango litzateke. Plaza

F.3.ALTERNATIVA 2

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

- la conexión rodada que conecta el Bulevar de Iparragirre con Aldapa kalea, a diferencia de la conexión de Aldapabarren con Sabino Arana, supone dividir este nuevo pulmón (verde y acústico) del centro urbano de Leioa en dos por una nueva barrera acústica.

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

- En lo que a la ubicación del edificio pegado a Sabino Arana etorbidea respecta y que alberga la dotación comercial, se ha considerado más adecuado su eliminación para poder así generar esa gran plaza/parque aglutinador de la vida social

horrek Leioako hiriguneko gizarte-bizitzaren aglutinatzaile bihurtzea posible izango litzateke, erabilera anitzeko udal-ekipamenduarekin batera.

- Hezkuntza Sailak Barandiaran Behekoka Goikora eraman nahi duela kontuan hartuta, plan orokorrak Aldapabarrena kalearen ondoan gaur egun duen erreserba mantentzea ez du inolako sentsurik.

en el centro urbano de Leioa, acompañada de un equipamiento municipal de usos múltiples.

- Siendo previsión del Departamento de Educación trasladar las instalaciones de Barandiaran Behekoka a Goikoa, ya no tiene sentido mantener la reserva de suelo del plan general junto a Aldapabarrena kalea.

G. INDARREAN DAGOEN ARAUDIAREN BETETZEN DELA BEHIN BEHINEKO JUSTIFIKAZIOA

G.1. BIZITEGI KUANTIFIKAZIOA

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

7.- Bizitegi-kuantifikazioa udaleko hirigintza-plangintzan.

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

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

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

2.- Lurzoru urbanizagarriari dagokionez, indarreko plangintzak onartutakoa errespetatu ahal izango da, baldin eta behar bezala justifikatzen bada hirigintza-garapena edo plangintzaren gauzatzea kontuan izanda; hala ere, kasu horretan, ez da onartuko berriz sailkatzea lurzoru urbanizaezina hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa.

3.- Udalerrir erregresiboetan, plangintza berrikusteko prozesuak espediente honetako irizpideetara egokitzeak lurzoru urbanizagarri asko desklasifikatzea badakar, bizitegi-ahalmen handiagoa onartu ahal izango da, behar bezala justifikatuta, eta, dena dela, gehieneko muga kalkulatzeko, kontuan hartuko da udalerriko biztanle-

G. JUSTIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA NORMATIVA VIGENTE

G.1. CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL

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

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

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

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

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

2.- Se podrá respetar, en lo relativo al suelo urbanizable, lo ya aprobado por el planeamiento vigente, siempre que se justifique debidamente a la vista del desarrollo urbanístico o de ejecución del planeamiento; sin embargo, en este supuesto no se admitirán nuevas reclasificaciones de suelo no urbanizable a suelo urbano o urbanizable.

3.- En los municipios regresivos en los que la adecuación de los procesos de revisión del planeamiento a los criterios de este expediente implicara una desclasificación importante de suelo urbanizable, se podrá aceptar justificadamente una capacidad residencial superior con el límite máximo

kopuruari eutsiko zaiolako hipotesia (A1 osagaia = 0). Irizpide horrek Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak berariazko balorazioa ematea dakar.

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

Plan Orokorra indarrean sartu zenetik 2.979 etxebizitza berri eraikitzeke lizentziak eman dira; kopuru hori aldaketa honetan aurreikusitako 300 etxebizitza berrien kopurua baino askoz handiagoa da.

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

G.2. INGURUMEN ARLOKO ARAUDIA

Ingurumen ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 63. artikularekin bat etorritik, "Ingurumen ebaluazio estrategikoaren aplikazio eremua", ondorioztatzen da hirigintza espediente honek aipatutako artikuluko 2. ataleko a), b) eta c) hiru baldintzak betetzen dituela; horrenbestez, ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatuko prozedura aplikatu behar zaio.

Zirriborro honekin batera aurkeztu da Basoinsak prestatutako ingurumen eragineko dokumentuaren zirriborria, Euskal Autonomia Erkidegoko hots kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuko 37. artikuluan ("Etorkizunean hirigintza-garapenak izango dituzten eremuetarako eskakizunak" izenburukoa) ezarritakoa betez.

G.3. HIRIGINTZA ARAUDIA

Plan Orokorren Aldaketaren zirriborro hau hobeto gara daiteke; nolana ere, dokumentu honen E atalean dagoeneko justifikatu da indarrean dagoen araudian ezarritako hirigintza parametro aplikagarriak betetzen direla.

Leioa, 2017ko martxoaren 8a

resultante de considerar la hipótesis de que se mantiene la población del municipio (Componente A1 igual a cero). Este criterio implicará una valoración expresa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

c) No se podrán promover modificaciones de planeamiento que incrementen la capacidad residencial por encima de las licencias concedidas desde la aprobación definitiva del planeamiento, salvo en los supuestos de operaciones de renovación o redensificación urbana.

Desde la entrada en vigor del Plan General se han concedido licencias para la construcción de 2.979 nuevas viviendas, cifra muy superior a las 300 nuevas viviendas contempladas en la presente modificación.

Además, hay que tener en cuenta que nos encontramos ante el supuesto de renovación o redensificación urbana, con lo cual ni siquiera sería de aplicación esta limitación.

G.2. NORMATIVA AMBIENTAL

De acuerdo con lo señalado en el artículo 6.- "Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica" de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se deduce que el presente expediente urbanístico cumple con los tres condicionados a), b) y c) del apartado 2 del artículo citado y, por lo tanto, procede someterlo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Se acompaña el presente borrador de documento de Evaluación Ambiental elaborado por Basoinsa y que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 titulado "Exigencias para áreas de futuro desarrollo urbanístico" del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, contiene un Estudio de Impacto Acústico.

G.3. NORMATIVA URBANÍSTICA

Sin perjuicio de un mejor desarrollo del presente borrador de Modificación del Plan General, en el apartado E de este documento ya se ha justificado el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación recogidas en la normativa vigente.

Leioa a 08 de marzo de 2018.



Anton Uncilla Corcuera
Arkitektoa

H. DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

01 ERMUA.- ARTATZA

Ámbito
Estructura General y Orgánica vigente
Estructura General y Orgánica modificado
Clasificación del suelo vigente
Clasificación del suelo modificado
Red de Sistemas Generales vigente
Red de Sistemas Generales modificado
Diseño urbano. Usos pormenorizados. vigente
Diseño urbano. Usos pormenorizados. modificado

02 ERMUA.- IRLANDESAK

Ámbito
Estructura General y Orgánica vigente
Estructura General y Orgánica modificado
Clasificación del suelo vigente
Clasificación del suelo modificado
Red de Sistemas Generales vigente
Red de Sistemas Generales modificado
Diseño urbano. Usos pormenorizados. vigente
Diseño urbano. Usos pormenorizados. modificado

03 ERMUA.- INGELES IKASTETXEA

Ámbito
Estructura General y Orgánica vigente
Estructura General y Orgánica modificado
Clasificación del suelo vigente
Clasificación del suelo modificado
Red de Sistemas Generales vigente
Red de Sistemas Generales modificado
Diseño urbano. Usos pormenorizados. vigente
Diseño urbano. Usos pormenorizados. modificado

04 ERMUA.- LEIOANDI

Ámbito
Estructura General y Orgánica vigente

H. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

AMBITO 01.- ARTATZA

Ámbito
Estructura General y Orgánica vigente
Estructura General y Orgánica modificado
Clasificación del suelo vigente
Clasificación del suelo modificado
Red de Sistemas Generales vigente
Red de Sistemas Generales modificado
Diseño urbano. Usos pormenorizados. vigente
Diseño urbano. Usos pormenorizados. modificado

AMBITO 02.- IRLANDESAS

Ámbito
Estructura General y Orgánica vigente
Estructura General y Orgánica modificado
Clasificación del suelo vigente
Clasificación del suelo modificado
Red de Sistemas Generales vigente
Red de Sistemas Generales modificado
Diseño urbano. Usos pormenorizados. vigente
Diseño urbano. Usos pormenorizados. modificado

AMBITO 03.- COLEGIO INGLÉS

Ámbito
Estructura General y Orgánica vigente
Estructura General y Orgánica modificado
Clasificación del suelo vigente
Clasificación del suelo modificado
Red de Sistemas Generales vigente
Red de Sistemas Generales modificado
Diseño urbano. Usos pormenorizados. vigente
Diseño urbano. Usos pormenorizados. modificado

AMBITO 04.- LEIOANDI

Ámbito
Estructura General y Orgánica vigente

Estructura General y Orgánica modificado
Clasificación del suelo vigente
Clasificación del suelo modificado
Red de Sistemas Generales vigente
Red de Sistemas Generales modificado
Diseño urbano. Usos pormenorizados. vigente
Diseño urbano. Usos pormenorizados.
modificado

05 ERMUA.- BARANDIARAN GOIKOA

Ámbito
Estructura General y Orgánica vigente
Estructura General y Orgánica modificado
Clasificación del suelo vigente
Clasificación del suelo modificado
Red de Sistemas Generales vigente
Red de Sistemas Generales modificado
Diseño urbano. Usos pormenorizados. vigente
Diseño urbano. Usos pormenorizados.
modificado

06 ERMUA.- SAKONETA

Ámbito
Estructura General y Orgánica vigente
Estructura General y Orgánica modificado
Clasificación del suelo vigente
Clasificación del suelo modificado
Red de Sistemas Generales vigente
Red de Sistemas Generales modificado
Diseño urbano. Usos pormenorizados. vigente
Diseño urbano. Usos pormenorizados.
modificado

Estructura General y Orgánica modificado
Clasificación del suelo vigente
Clasificación del suelo modificado
Red de Sistemas Generales vigente
Red de Sistemas Generales modificado
Diseño urbano. Usos pormenorizados. vigente
Diseño urbano. Usos pormenorizados.
modificado

AMBITO 05.- BARANDIARAN GOIKOA

Ámbito
Estructura General y Orgánica vigente
Estructura General y Orgánica modificado
Clasificación del suelo vigente
Clasificación del suelo modificado
Red de Sistemas Generales vigente
Red de Sistemas Generales modificado
Diseño urbano. Usos pormenorizados. vigente
Diseño urbano. Usos pormenorizados.
modificado

AMBITO 06.- SAKONETA

Ámbito
Estructura General y Orgánica vigente
Estructura General y Orgánica modificado
Clasificación del suelo vigente
Clasificación del suelo modificado
Red de Sistemas Generales vigente
Red de Sistemas Generales modificado
Diseño urbano. Usos pormenorizados. vigente
Diseño urbano. Usos pormenorizados.
modificado