

LEIOAKO LAMIAKO ETA TXOPOETAKO BEBPBAREN 2., 3. ETA 4. JARDUERA-EREMUEN ZATI BATEN ALDAKETA.

2017ko uztaila



AURKIBIDEA

MEMORIA

| | | |
|------------|---|----------|
| 1 | KONTSIDERAZIO OROKORRAK..... | 1 |
| 1.1 | <u>SARRERA.....</u> | 1 |
| 1.2 | <u>ALDAKETAREN EKIMENA</u> | 2 |
| 1.3 | <u>ALDAKETAREN XEDEA ETA JUSTIFIKAZIOA</u> | 2 |
| 2 | HAUTATUTAKO IRTENBIDEAREN JUSTIFIKAZIOA..... | 3 |
| 2.1 | <u>JARDUERA-EREMUEN ARTEAN ERAIKIGARRITASUNA ALDATZEA.....</u> | 3 |
| 2.2 | <u>4. JARDUERA-EREMUAREN BERRANTOLAKETA.....</u> | 3 |
| 2.3 | <u>BIDE-SEKZIOAREN ALDAKETA.....</u> | 6 |

LAMIAKO-TXOPOETA EREMUAREN ORDENANTZA

PLANOAK

MEMORIA

1 Kontsiderazio orokorrak

1.1 Sarrera.

Leioako Lamiako eta Txopoetako auzoen Barne Erreforma eta Birgaitze Plan Berezia behin betiko onartu zen 2003ko ekainaren 3ko Hirigintza Sailaren Foru Aginduen bidez. Araudia Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2003ko urriaren 9an, behin betiko onartzeko akordioan ezarritako zuzenketa batzuk zuzendu ondoren.

BEBPBan bildutako aurreikuspenen artean, bost jarduera-eremutan antolatuta daudenak, 1.a eta 5.a betearazi dira eta 2.a partzialki egin da. Azken horretatik, sestra komunaren azpiko solairuak eraiki dira aurreikusitako hiru erakinentzat, baita azken horietako bat ere (2.3 eraikina).

Geroago, 2010eko uztailan, Lamiako eta Txopoeta auzoen BEBPBaren zati baten aldaketa izapidetu zen, hiru gai hauengatik:

- Profilak eta sektorearen mugak egokitzea
- Lerrokadurak egokitzea
- 4. jarduera-eremuaren hirigintza-berrantolaketa

Bestalde, oro har, Leioako udalak HAPOa aldatu zuen 2012an, bizitegi-eraikinen eraikigarritasuna neurtzeko moduari dagokionez. Horrela, eraikin horien elementu komunak salbuetsita egongo lirarteke neurketa horren ondoreetarako. Erabaki horrek eragin du antolamenduaren zenbait arlotan zaila edo ezinezkoa izatea planteamenduak esleitutako eraikigarritasunaren %100 betearaztea. Hori gertatzen da esku artean dugun kasuan, BEBPBan mugatuta baitaude etorkizuneko eraikinen gehieneko inguratzaileak.

Illo horretatik, BEBPBaren zati baten aldaketa berria egitea proposatu da, antolamenduan beharrezko doikuntzak bilduko dituen erabakiei dagokienez, honako helburu nagusi hauek lortzeko:

1. Hirigintza-antolamendu berri batean Udalak onetsitako neurketa-formula berriari jarraikiz aplikatu daitekeen eraikigarritasuna sartzea, gaur egun betearazi ezin dena BEBPBan ezarritako baldintzekin.
2. Eraikinen lerrokadurak, sestrak eta garaierak berriro aztertzea, eta, beharrezkoa balitz, sail publiko eta pribatu berriak mugatzea.

Hortaz, ekimen honen helburua izango da eremu osorako irtenbide bateratua aurkitzeko beharrezko erabakiak hartzea eta proposamen berrian kontuan hartu beharreko alderdiak koordinatzea.

1.2 Aldaketaren ekimena

Azaldutako arrazoiengatik, NEINOR HOMES enpresak eskatu dio TRION, Planes y Servicios, S.L.P. enpresari antolamenduaren aldaketa hau egiteko eta Leioako Lamiako eta Txopoeta auzoen Barne Erreforma eta Birgaitze Plan Berezian ezarritako erabakietako batzuk aldatzeko.

1.3 Aldaketaren xedea eta justifikazioa

Lehen puntuan azaldutakoaren arabera, aldaketa honen helburua da jarraibide batzuk ezartzea proposamen bat egin ahal izateko. Hain zuzen, proposamen horrek eremuaren eta antolamenduaren hirigintza-aprobetxamenduaren baldintzak hobetuko ditu, eta bat etorriko da alde zuzenetik daudenekin eta hasierako irizpideetara egokituko da.

2. jarduera-eremuko garapen mailaren egoera hau da: 2.3 eraikina gauzatuta dago; 2.2 eraikinari dagokionez, betearazpen-proiektua izapidetuta dago lizentzia eskatzeko, eta 2.1 eraikinak bolumen-gehikuntzak xurgatzeko gaitasun erlatiboa du beste bati atxikita dagoelako. 3. jarduera-eremuko eraikina elementu finkoek mugatzen dute, hala nola hori atxiki behar den mehelina eta horren garaiera eta dauden alboko eraikinak. Horren ondorioz, 4. jarduera-eremuko eraikigarritasunen doikuntzan baino ez dugu arreta jarriko.

Aldaketa hau aprobetxatu da BEBPBa idatzi ondorengo legeriatik sortutako irizpide berriak sartzeko, hala nola soinu-inpaktuak arautzea eta espazio publikoaren ingurumen-kalitatea (213/2012 DEKRETUA, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa). Zehazki, Metroaren linearen muturrean pantaila akustiko bat ezartzeko espazioa aurreikusi da, kaleetan eta aurreikusitako plaza publikoan kalitate-parametro onargarriak lortze aldera.

Beste doikuntza batzuk ere aurreikusi dira, adibidez: Langileria kaleko sekzioa berriro dimentsionatzea; horri esker, kale horretako zati batzuetan dagoen bidegorriari erraz eman ahal izango zaio jarraipena.

4. jarduera-eremurako hasierako baldintzatzaileak 2010ean onetsitako BEBPBaren aldaketak ezarri zituzenez, hori izango da aldaketak doitzeko erreferentziazko dokumentua.

Horretarako, udal-teknikariekin harremanetan egon gara, eta proposamenaren oinarritzko irizpideak finkatu ditugu.

2 Hautatutako irtenbidearen justifikazioa.

Aldaketa aurreko atalean generikoki deskribatutako irizpide guztietan oinarritzen da, eta azpian horietako bakoitza azalduko dugu zehaztasunez.

2.1 Jarduera-eremuen artean eraikigarritasuna aldatzea

2010eko BEBParen aldaketak esleitutako eraikigarritasuna antolamendu-planoetan ezarritako gehieneko inguratzailen arabera zen, baina, 2012ko HAPOaren aldaketari jarraikiz, aprobetxamenduak zenbatzeko formula berria aplikatzean, eraikigarritasun horrek ez dauka lekuri gehieneko inguratzailen horietan. Horregatik, 4. jarduera-eremuko inguratzailak berrantolatzea proposatu da. Horrela, hari esleitutako eraikigarritasua hartzeko gai izango da, baita finkatzeko dauden beste bi eremuetan gauzatu ezin den soberakina ere.

2. jarduera-eremuan dagoeneko gauzatu diren proiektuak (2.2 eta 2.3 eraikinak) kontuan hartuta, eraikigarritasunen koadro hau kalkulatu dugu, betiere, 2010eko BEBParen aldaketan zehaztutako guztizko aprobetxamendua mantenduz:

| Jarduera | 2010eko aldaketa | | 2017ko aldaketa | |
|----------|----------------------------------|---|----------------------------------|---|
| | Lokalen eraik. m ² | Etxebizitzaren eraik. m ² | Lokalen eraik. m ² | Etxebizitzaren eraik. m ² |
| 2 | 910,00 | 7.500,00 | 745,00 | 6.365,00 |
| 3 | 90,00 | 1.300,00 | 60,00 | 1.210,00 |
| 4 | 600,00 | 11.727,63 | 795,00 | 12.952,63 |
| | 1.600,00 | 20.527,63 | 1.600,00 | 20.527,63 |

2.2 4. jarduera-eremuaren berrantolaketa

4. jarduera-eremuko espazio publiko eta pribatuak berrantolatzea proposatu da, aurreko atalean deskribatutako eraikigarritasunaren aldaketa ahalbidetzeko.

Egungo egoeraren konposizio-irizpideak mantenduz (hiru eraikin, plaza publiko angeluzuzena eratuz), bizitegi-eraikinen lerrokadura eta inguratzailen berriak ezarri dira. Era berean, plaza horretako barneko fatxaden alboan zoru pribatuko zerrenda bat

dago, eta horrek ahalbidetzen du beheko solairuak merkataritza- edo bizitegi-erabileretarako okupatzea, amaieran ezartzen den antolamenduaren arabera.

Eraikinek haien arteko lerrokadura jarraituak dituzte, eta, horrela, aurpegi guztietan edo Langileria kalera begira dauden aurrealdeetan etxebizitzak eta merkataritza-lokalak egon daitezke.

Plaza publikoaren hasierako azalera mantentzeko eta eraikigarritasun osoari lekua emateko, ekintza hauek ere aurreikusi dira:

- BEBPBan espazio gisa ezarritako zorua bi eremutan banatzea: bat etorkizuneko eraikinen inguratzailleek eratutako espazioan, eta beste bat, Langileria kalean dauden eraikinen (26, 26A, 26B eta 34 zenbakiak) aurreko espazio librean.
- 4.1 eta 4.3 eraikinen garaiera handitu da atiko bat gehiago dutelako, eta aurpegi guztietan gutxienez 3 metroko atzeraemangunea dute fatxaden lerrokadurekiko.
- 4.2 eraikinean, berritasuna da beheko solairua merkataritza-erabilerarako izan daitekeela eta gainerako zazpi mailak bizitegi-erabilerarako. 4.2 blokeko merkataritza-erabilera handitzeak hauxe ahalbidetuko luke:
 - o Bizitegi-erabilera atzealdeko ezpondarekiko igotzea eta garaiera irabaztea.
 - o 2. eta 3. jardueren erabilera horren defizita xurgatzea eta malgutasun handiagoa ematea beheko solairuan balizko erabilerak banatzeko garaian.

Komeni da argitzea, eta, ildo horretatik, zehaztasun handiagoz deskribatzen da hurrengo sekzioan, Langileria kalera ematen duen aurreko alboan metro 1 eta erdi (1,5 m) atzeraeman dela muga eraikigarria, 3 metroko gutxienezko espaloi-zabalera ahalbidetzeko eta Metroaren ibilbidearen hesiaren alboan pantaila akustiko begetala jartzea ahalbidetzeko.

Eskema honen arabera, 4. jarduerako erabileren banaketa zehatza hauxe da, egungo egoerarekin alderatuz:

| | Egungo egoera m ² | Egoera aldatuta m ² |
|---|------------------------------|--------------------------------|
| Bizitegi-erabilera | 1.738,18 | 2.266,60 |
| Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak | 1.783,25 | 1.783,95 |
| Jabetza pribatuko eta erabilera publikoko zortasuneko espazio libreak | 1.770,26 | 951,79 |
| Jabetza eta erabilera pribatuko espazio libreak | 1.883,70 | 2.006,62 |
| Jabari publikoko oinezkoen gunek | 3.071,88 | 998,10 |
| Bidegorria | | 371,59 |
| Bidea | | 1.737,02 |
| Pantailaren horma | | 131,60 |
| 4. jarduera-eremuaren azalera osoa | 10.247,27 | 10.247,27 |

| | | |
|---|----------|----------|
| Jabetza pribatuko lurzorua | 5.392,14 | 5.225,01 |
| Jabari eta erabilera publikoko lurzorua | 4.855,13 | 5.022,26 |

Erabilera moten antolamendua eta zoru pribatu eta publikoen eraketa ez dira asko aldatu. Plaza publikoaren azalera ez da murriztu (hala ere, bi gunetan banatu da), eta eraikinen aurpegiak ordeztu dira, hain zuzen, jabetza pribatukoa den eta erabilera publikoko zortasuna duen zoru libreko plazari begira dauden aldean aurpegiak, jabetza eta erabilera pribatuko zoru librearen ordeztu.

Bestalde, kalearen sekzio-alaketaren ondorioz aplikatutako metro 1 eta erdiko atzeraemangunearen ondorioz, eta, hortaz, eraikuntza atzealdeko ezpondara gehiago hurbiltzearen ondorioz, proposatu da aurreko BEBPBaren alaketan aurreikusitako erabilera publikoko zortasuna kentzea, hain zuzen, plazaren eta Ondizera igotzeko bidearen artekoa, ondoriozko kotaren aldearen ordeztu. Horrela, 4.1 eta 4.2 eraikinen atzealdean arteko zoru osoa eta igotzeko bide osoa erabilera eta jabetza pribatuko espazio libre gisa esleituko dira.

Etorkizuneko eraikinen ingurutzailen neurriak antolamendu-planoetan adierazita daude, eta gehieneko lerrokaduratzat jotzen dira.

| Eraikina | Egungo egoera | | Aldaketaren osteko egoera | |
|------------|---------------|--------|---------------------------|--------|
| | Zabalera | Luzera | Zabalera | Luzera |
| 4,1 | 16,5 | 29,57 | 25 | 32 |
| 4,2 | 13,47 | 55,28 | 14,5 | 46 |
| 4,3 | 16,5 | 29,57 | 25 | 32 |

2.3 Bide-sekzioaren aldaketa.

Urriaren 16ko Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuak ezarritako helburuak betetzeko eta Metroak Lamiakotik igarotzen denean eragiten duen inpaktu eta zortasun akustikoaren ondorioz, beharrezkoa da zenbait neurri hartzea inpaktuak murrizteko. Halaber, beharrezkoa da garatu beharreko eremu berrietan ingurumenaren arloko kalitatezko tartea lortzea.

Udaleko teknikariei kontsultatu ondoren, honako irizpide hau ezarri da: 4. eremuaren hegoaldeko muturrean pantaila akustiko begetal bat jartzea, trenbidearekiko paraleloan. Horretarako, solairuko 1 m-ko espazioa gorde da, jarduera-eremuaren luzera izango duena.

Eransketa horren ondorioz, BEBPBaren aurreikusitako sekzioa berriro antolatu behar da: etorkizuneko eraikinen fatxada-lerroaren 1,5 m atzeraeman edo kendu behar da, kalerako aurreikusitako erabileren banaketa egiteko.

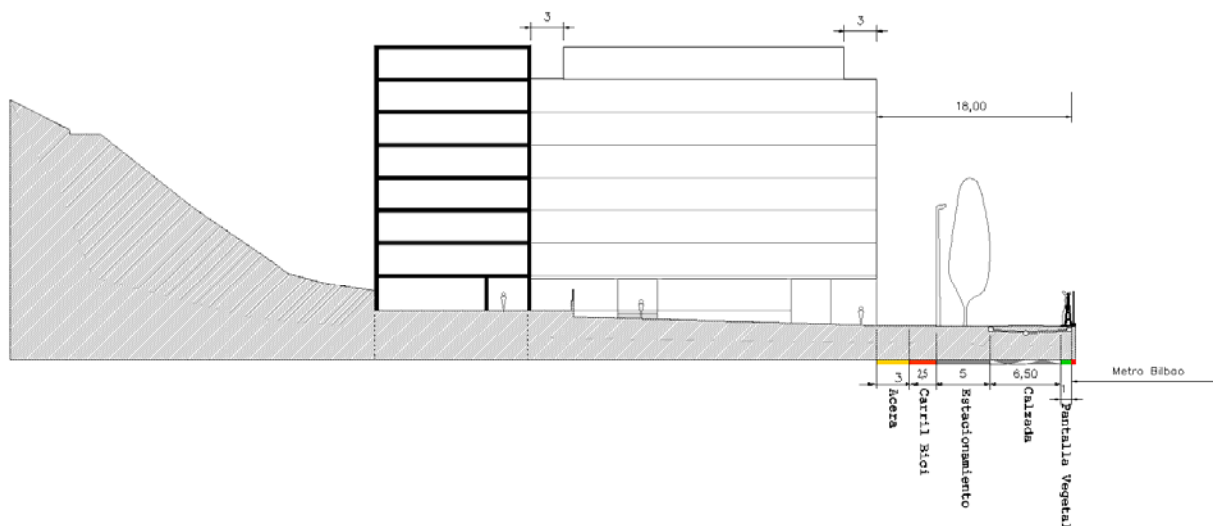
Horrela, honela egongo da kalearen sekzio berria:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Pantaila akustikoa | 1 metro |
| Bide-errei bikoitza | 6,50 metro |
| Bateriako aparkalekua | 5 metro |
| Bidegorria | 2,50 metro |
| Espaloia | 3 metro |
| Guztira | 18,00 metro |

Egungo egoeran, BEBPBaren aldaketan espaloientzat bideratutako zabalera teorikoa 2 metrokoa bada ere, 3 metroraino handitu daiteke, erosoago igaro ahal izateko.

Bateriako aparkalekuek irilatxoak izango dituzte zenbait plazako, eta hori Udaleko zerbitzu teknikoekin adostuko dute urbanizazio-proiektua idazten dutenean. Halaber, irilatxo horietan argiteria publikoko kale-argiak jarriko dituzte, zati estuenetan oztoporik gabeko igarobidea ahalbidetzeko. Zati estu horiek 4.1 eta 4.3 eraikinen aurpegietan daude.

Modu eskematikoan eta deskribatutako antolamenduaren integrazioa ulertzen laguntzeko helburuarekin, lursailaren zeharkako sekzioa aurkeztuko da.



Amaierako gogoeta gisa, adierazi behar da aldaketaren bizitegi- eta merkataritza-aprobetxamenduen parametro orokorrak ez direla aldatu dokumentu honekin alderatuta. Jabari publikoko espazio publikoak mantentzeaz gain, handitu egin dira, modu orokorrean kontuan hartuta.

Honako hauek aldatu dira indarreko ordenantzaren edukiari dagokionez:

- 4. jarduerako eraikinen garaieren balioak.
- Espazio libre pribatuen eta ezponden arteko tarteari buruzko lerrokada berriro egokitu da, hori posible izan ez delako. Era berean, ezponden eta atzeko fatxadaren arteko 4 metroko tartearen printzipioa gehitu da, aldaketa horrekin batera erantsitako dokumentazio grafikoaren arabera.

Hurrengo atalean Lamiako eta Txopoeta auzoen Barne Erreforma eta Birgaitze Plan Bereziko B1 ordenantza dago bilduta, aldatu ondoren.

Getxo, 2017ko uztailaren 18a.



Gabriel Chapa Prado
Arkitektoa

ORDENANTZAK

B1. LAMIAKO-TXOPOETA EREMUAREN ORDENANTZA

B.1.1. Lamiako-Txopoeta eremu betegabearen ordenantza

Erabileren identifikazioak eta azalduko den ordenantza espezifikaren definizioak Leioako Udal Barrutiaren Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean bildutakoak dira.

1.—Eremuaren datu orokorrak

| | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Eremuaren zenbakia: | 14 B |
| Izendapena: | Lamiako-Txopoeta betegabea |
| Erabilera globala eta kalifikazioa: | Bizitegi-erabilera |
| Eremuaren azalera*: | 47.327,74 m ² |
| Dauden tokiko sistemak: | 11.707,24 m ² |
| Aprobetxa daitekeen azalera: | 35.700,50 m ² |
| Sistema orokorrak: | 0 m ² |

* BEBPBaren esparruan egindako egokitzapenen ondorioz handitutako azalera osoa 1.620,02 m da. Kopuru horrek ez du Leioako Udal Barrutiaren Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean ezarritako muga gainditzen, hori bere garaian mugatutako eremuaren %5 baita, eta horren azalera 45.707,72 m² guztira.

2.—Erabileren araubidea

Erabilera bereizgarria:

- Eraikuntza irekiko motako eraikin kolektiboa

Baimendutako erabilerak:

- Komunikazioak, kategoria guztietan.
- Azpiegiturak, kategoria guztietan.
- Ekipamenduak, kategoria guztietan.
- Bizitegi-erabilera, kategoria guztietan.
- Bulegoak.
- Txikizkako merkataritza.
- Etxebizitzaren barruan onartutako industria.
- Etxebizitzarekin bateragarria den industria, automobilak konpontzeko tailerrak edo antzekoak izan ezik.
- Espazio libreak, kategoria guztietan.

Bizitegi-erabilerarako ez diren baimendutako erabilerak beheko eta lehen solairuetarako baino ez dira, eta sestraren azpiko solairuak aparkaleku gisa erabiltzea ere baimenduta dago.

Debekatutako erabilerak:

- Jarduera primarioak, kategoria guztietan.
- Merkataritza-erabilera kontzentratua.
- Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria.
- Beste industria batzuk.
- Etxebizitzarekin bateragarria ez den biltegia.
- Automobilak konpontzeko tailerrak edo antzekoak.

3.—Hirigintza-baldintzak

Irabazizko erabileren muga-koefizientea: $1,283 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (45.814,45:35.700,50).
..... motako aprobetxamendua: etxebizitzaren erabilera librearen $0,871 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

4.—Eraikuntzaren baldintzak

Ezarritako eraikuntza gisa definitutako bederatzi eraikin daude, antolamenduaren planoetan (hiri-diseinua) bilduta, eta ezaugarri hauek dituzte:

| Jarduera | Lokalen azalera (m ²)** | Etxebizitzen azalera (m ²) | Gehieneko garaiera | Etxebizitza kopurua |
|--|-------------------------------------|--|--------------------|---------------------|
| 1* | 303 | 5.893,82 | B + 6 | 50 |
| 2 | 745,00 | 6.365,00 | B + 5 | 75 |
| 3 | 60,00 | 1.210,00 | B + 5 | 15 |
| 4 | 795,00 | 12.952,63 | B+6+A / B + 7 | 113 |
| 5* | 189 | 17.301 | B + 6 | (147 BOE+14 tasatu) |
| Guztizko partziala | 2.092,00 | 43.722,45 | | 414 |
| Etxebizitzen + lokalen guztizko azalera | | 45.814,45 | | |

* 1. eta 5. jarduerak gauzatuta daude

** Etxebizitza osoan edo partzialean partzialki eraldatzea onartuko da, honako dokumentu honetan ezarritako koefizienteei jarraituz modu egokian haztatuta: "Lamiako Txopoeta aldea sortzeko Leioako POaren zati baten aldaketan" dokumentuan (8. atala, 3. puntua)

Etxebizitzen kopurua orientagarria da, ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeari jarraituz.

Erabileren banaketa orientagarria da, aprobetxamendu motak kalkulatzeko.

Jardueren eraikinen artean eraikigarritasunak aldatzea onartuta dago, eta, horretarako, memorieta justifikatu behar da sestraren gaineko azaleraren batura ($45.814,45 \text{ m}^2$ guztira) jardueraren gehienekoa dela.

Arkitektura-proiektuek ekidingo dute eraikinetako bizigela guztiak atzealdera bakarrik orientatuta egotea.

Eraikinaren atzealdeko fatxadaren alboko espazio libreetan, eraikinaren eta ezpondaren oinarriaren arteko tartea 4 metrokoa izango da gutxienez.

Babes ofizialeko etxebizitzaren (BOE) kokapena orientagarria izango da.

Nahitaezko lege-estandar gisa eraikitako 15.886,38 m²-ko azalera ezarri da BOEetara bideratzeko, eta horrek esan nahi du, batez beste, eraikitako 94 m² direla etxebizitza bakoitzerako.

$$\frac{15.886,38 \text{ m}^2}{169 \text{ etxeb.}} = 94,00 \text{ m}^2/\text{etxeb.}$$

Ondore horretarako idatziko den desjabetze proiektuan, babes ofizialeko etxebizitzaren jarduerak adieraziko dira.

5.—Jarduerak betearaztea

Hirigintzaren kudeaketa eremu osoa hartuko duen betearazpen-unitate bakar baten bidez egingo da.

Jarduteko sistema tasazio bateratu bidezko desjabetzea izango da. Kasuan kasuko lehiaketa-prozeduraren bidez enpresa emakidadun bati esleituko zaio eremuaren kudeaketa, eta desjabetzearen bidez aprobetxa daitekeen azalera osoa jasoko du (35.700,50 m²), baita eraginpeko ondasunak eta eskubideak ere.

6.—Diseinu arkitektoniko integraturako unitateak

Arkitektonikoki bateratutzat jotzen diren eraikinetan edo eraikin multzoetan tratamendu homogeneoa lortzeko, antolamendu-planoetan diseinu arkitektoniko integraturako gutxieneko unitateak zehaztu dira.

Unitate horietan, edozein eraikingintza-jarduketaren aurretik, multzo osoari buruzko aurreproiektu bat egin behar da, arkitektura-bolumenaren oinarrizko alderdi hauek zehaztuko dituen:

- Etxebizitza mota.
- Gutxieneko eraikingintza-jarduketa, urbanizazioa eta partzela barne.
- Konposizio bateratua.
- Fatxaden diseinua.
- Lerrokadurak eta sestrak, neurrien kotatu orokorra.
- Atarien egoera.
- Arkupeen eta eraikinaren gaineko eremu libreen tratamendua, egongo balira.
- Garaje integratuetarako sarbideak.

7.—Igortzeko araudia

Ordenantza honetan zehaztu ez denari dagokionez, modu osagarrian aplikatuko dira Leioako Udal Barrutiaren Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren ordenantzak.

PLANOAK

- I.1. Egoera
- I.2. 4. jarduera-eremuaren antolamendua. Egungo egoera
- I.3. Sestraren gaineko lerrokadurak eta eraikuntzari lotutako baldintzak. Egungo egoera

- O.1. 4. jarduera-eremuaren antolamendua. Aldaketaren osteko egoera
- O.2. Sestraren gaineko lerrokadurak eta eraikuntzari lotutako baldintzak. Aldaketaren osteko egoera