

**II. ATALA**
BIZKAIKO LURRALDE HISTORIKOKO TOKI ADMINISTRAZIOA**Leioako Udala****Lamiako-Txopoeta BEPBren 2, 3 eta 4 jarduketa eremuen aldaketa zehatzari behin betiko onespena (2017/H/00683 agiria).**

2017ko urriaren 26ko Udalbatzaren 2. erabakiz, Lamiako-Txopoeta BEPBren 2,3 eta 4 Jarduketa Eremuen Aldaketa Zehatzari behin betiko onetsi da.

Bide administratiboari amaiera ematen dion ebazpen horren aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsua jar daiteke bi hilabeteko epean, iragarki hau argitaratu eta bihar-munetik zenbatzen hasita, Euskal Autonomi Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien Salan, eta egoki irizten den beste edozein neurri hartzeari eragin gabe.

Testu Bateratua Leioako Udalaren webgunean dago (www.leioazabalik.leioa.net).

Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 89. artikulua ezartzen duenarekin ados, espedientearen ale bat Bizkaiko Foru Aldundiaren bidali ondoren Antolamenduko Inbentarioan gorde dezaten, gai honi eragiten dioten hirigintzako arauak argitaratzen dira:

B.1. Lamiako-Txopoeta Eremuaren Ordenantza.

B.1.1. Lamiako-Txopoeta eremu betegabearen Ordenantza.

Erabileren identifikazioak eta azalduko den ordenantza espezifikoa 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 m² 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.

— Debebatutako 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 m²/m² (45.814,45:35.700,50).

— Motako aprobetxamendua: etxebizitzaren erabilera librearen 0,871 m²/m².

4. Eraikuntzaren baldintzak

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

Jarduera	Lokalen azalera (m ²)**	Etxebizitzaren azalera (m ²)	Gehieneko garaiera	Etxebizitza kopurua
1*	303,00	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*	189,00	17.301,00	B + 6	(147 BOE+14 tasatu)
Guztizko partziala	2.092,00	43.722,45		414
Etxebizitzaren + 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).

Etxebizitzaren 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, memorietan justifikatu behar da sestraren gaineko azaleraren batura (45.814,45 m² guztira) jardueraren gehienezkoa dela.

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

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



Babes ofizialeko etxebizitzen (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 etxebizitzen 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 bateratuztat 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 oinarritzko 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.

Leioan, 2017ko azaroaren 20an. — Alkatea, M.^a Carmen Urbietta González