

37. BARRUTIA (ONDIZ HUTSIK)**1. TAULA: BARRUTIKO AZALERAK**

	Bideak	Espazio irekiak	Ekipamenduak	Guztira
Egungo sistema orokorrak	—	—	—	—
Sistema orokor berriak	—	—	—	—
Sistema orokorrak guztira	—	—	—	—
Egungo tokiko sistemak	6.075	—	—	6.075
Egitasmoetan zehaztutako tokiko sistemak	16.331	—	12.532	28.863
Tokiko sistemak guztira	22.406	—	12.532	34.938
Gainerako azalera(jabari pribatua)				8.020
Barrutiaren guztizko azalera				42.958
Aprobetxamendua duen azalera				36.883

2. TAULA: HAZTAPEN ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK

Erabilerak	Etxebizitza libreak	Bulegoak	BOE
Koefizienteak	1,00	1,0	0,2

3. TAULA: APROBETXAMENDUEI BURUZKO KALKULUA

	EL	BOE	EL + BOE
Eraikitako azalera	4.849	7.728	12.577
Haztatutako aprobetxamendua	4.849	1.546	6.395

4. TAULA: APROBETXAMENDU GARBIAK

- Sabai-koefizientea: 0,341 m²/m².
- Aprobetxamendu estandarra: 0,173 m²/m².

Leioan, 2008ko irailaren 30ean.—Alkatea, Eneko Arruebarrena Elizondo

(II-7153)

IRAGARKIA**Leioako HAPOnen zati baten aldaketa eta 44. sektorearen (Torresolo) antolamendu xehatua behin betiko onestea**

Udalaren Osoko Bilkurak 2008ko irailaren 18ko batzarrean hartu zuen 5. erabakiaren bitartez, behin betiko onetsi da Leioako HAPOnen zati baten aldaketa eta 44. sektorearen (Torresolo) antolamendu xehatua.

Honakoa da erabakiaren eduki osoa:

«Hirigintza eta Etxebizitza, Obra eta Zerbitzu, Mugikortasun eta Ingurumeneko Informazio Batzordearen 2008ko irailaren 2ko 144. zenbakidun irizpenaren berri eman zaio Udalaren osoko bilkurari, osoko bilkurak berrets dezan. Hona hemen irizpenak dioena:

Udalaren Zerbitzu Teknikoek honako honen berri eman dute: osoko bilkurak 2008ko apirilaren 28an hartutako 6. erabakiaren bidez behin-behinean onetsi zen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari dagokionez Plan Orokorreko 44. sektoreari (Torresolo) buruzko aldaketa, hasierako onespina jendaurrean agertzeko epean izandako alegazioen berri eman eta gero.

2/2006 Legearen 90.6 eta 91.2 artikuluetan ezarritakoari jarraiki, espedienteak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidali zitzaion, hark txostena egin dezan. Txostenak dioena loteslea izango da.

2008ko uztailaren 28an sartu zen idazkiaren bitartez (erref. zk.: 5.778) Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak 2008ko uztailaren 17an hartutako erabakiaren ziurtagiria bidali zuen. Bertan espedienteari aldeko txostena eman zitzaion, inolako aldaketarik gabe.

Hirigintza eta Etxebizitza, Obra eta Zerbitzu, Mugikortasun eta Ingurumeneko Informazio Batzordeak, 2/2006 Legearen 89., 91. eta 104. artikuluetan xedatutakoaren arabera, udalaren osoko bilkurak hurrengo erabakia hartzei buruzko irizpena eman du:

ÁREA 37 (ONDIZ VACANTE)**CUADRO N.º 1: SUPERFICIES DEL ÁREA**

	Viario	Espacios Libres	Equipamientos	Totales
Sistemas generales existentes	—	—	—	—
Sistemas generales nuevos	—	—	—	—
Total Sistemas Generales	—	—	—	—
Sistemas locales existentes	6.075	—	—	6.075
Sistemas locales en proyecto	16.331	—	12.532	28.863
Total Sistemas Locales	22.406	—	12.532	34.938
Resto de superficie (Dominio Privado)				8.020
Superficie total del Área				42.958
Superficie con aprovechamiento				36.883

CUADRO N.º 2: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

Usos	Vivienda libre	Oficinas	VPO
Coefficientes	1,00	1,0	0,2

CUADRO N.º 3: CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS

	VL	VPO	VL+VPO
Superficie Construida	4.849	7.728	12.577
Aprovechamiento ponderado	4.849	1.546	6.395

CUADRO N.º 4: APROVECHAMIENTOS RESULTANTES

- Coeficiente de techo: 0,341 m²/m².
- Aprovechamiento tipo: 0,173 m²/m².

Leioa, a 30 de Septiembre de 2008.—El Alcalde, Eneko Arruebarrena Elizondo

(II-7153)

ANUNCIO**Aprobación definitiva de la modificación puntual del P.G.O.U. de Leioa y ordenación pormenorizada del Sector 44-Torresolo**

Mediante acuerdo plenario número 5 adoptado en la sesión celebrada el 18 de Septiembre de 2008, se ha procedido a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leioa y ordenación pormenorizada del Sector 44-Torresolo.

El contenido íntegro del acuerdo es el siguiente:

«Se sometió a la ratificación del Ayuntamiento Pleno, el dictamen número 144, adoptado en la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente, de fecha 2 de septiembre de 2008, cuyo tenor literal es como sigue:

Por medio de los Servicios Técnicos municipales se da cuenta de que mediante acuerdo plenario núm.6 adoptado el 28 de abril de 2008, se aprobó con carácter provisional la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Sector 44 de Torresolo del Plan General, una vez informadas las alegaciones presentadas en el periodo de exposición al público del documento de aprobación inicial.

Conforme a lo establecidos en los artículos 90.6 y 91.2 de la Ley/ 2/2006 se remitió el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco a efectos de la emisión del preceptivo informe vinculante de la misma.

Por escrito que tiene entrada el 28 de julio de 2008 con núm. 5.778, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco remite certificado del acuerdo adoptado el 17 de julio de 2008 en el sentido de que se informa favorablemente el expediente, sin modificaciones.

La Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente dictaminó, de acuerdo a lo estipulado en los artículos 89, 91 y 104 de la Ley 2/2006, la adopción de un acuerdo plenario con el siguiente contenido:

- Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari dagokionez 44. sektoreari (Leioandi) buruzko aldaketa behin betiko onestea, 357 etxebizitza inguru eraiki ahal izateko (babes ofizialeko 232 etxebizitza eta 125 etxebizitza libre). Ildo beretik, Pinosolo parkea handitu eta azkenduko da, Txorierrri auzorako sarbideak hobetuko dira, Ondiz auzoarekin hiri-bilbea eratuko da eta kirol-azpieguretarako beharrezko lurra erabilgarri egongo dira.
- Plan orokorra onetsi eta 10 eguneko epean gehienez Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari erabakiaren kopia bidaliko zaio.
- Ildo horretatik espediente behin betiko onetsi eta hiru hilabeteko epean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari ale oso bat bidaliko zaio (administrazio-tramiteetako udal espediente eta fase guztietako agiri teknikoak), behar bezala bideratuta, paperean eta behin betiko onespeneren agiria, euskarri informatikoan, bideratuta ere, batzorde horrek artxiba dezan.
- Behin betiko onespeneren iragarkia egunkarrietan argitaratuko da.
- Behin betiko onespenerari buruzko erabakien eta bederen hirigintza-arauen testu osoa «B.A.O.»n argitaratuko da, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak ale bat Foru Aldundiari bidali dionez, dagokion hirigintza plana Plangintzaren Euskal Erregistroan dagoneko sartu dela adieraziko da.

Irizpen hau hartu egin da, baina PP taldeko ordezkaria abstenitu da, hasieran eta behin-behinean onesteko faseetan gai hau eztabaidatzean haren taldeak azaldu zituen arrazoi berberak oinarri hartuta.

BOZKETA ETA OSOKO BILKURAREN ERABAKIA

Gaia bozkatu egin da, eta honakoa izan da emaitza: Aldeko hamazortzi boto, EAJ-PNVko hamar ordezkarietak, PSE-EEko sei zinegotzietatik eta EB-Berdeak taldeko bi zinegotzietatik; hiru abstentzio ere egon dira, PPko hiru zinegotzietatik. Horrenbestez, Udalaren osoko bilkurak, gehiengoaren aldeko botoaz erabaki du behin betiko onetsiko dela 44. sektorearen (Torresolo) Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, Hirigintza, Garraio, Etxebizitza eta Ingurumeneko Informazio Batzordeak emandako irizpenean adierazten den bezala. Osoko bilkuraren erabaki hau Bizkaiko Foru Aldundiaren mendeko Plangintzaren Euskal Erregistroari bidali beharko zaio.»

Ebazpen horrek amaiera ematen dio administrazio-bideari, eta bere kontra administrazioarekiko auzi-errekurtsoa ipini ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietako Jurisdikzioaren Salan. Bi hilabeteko epea egongo da horretarako, iragarki hau argitaratu eta biharamunetik aurrera zenbatzen hasita. Nolanahi ere, egokitzen jotzen den beste edozein neurri ere hartu ahal izango da.

Epe horretan espediente nahi duenaren esku egongo da Udalaren Bulego Teknikoan (Errekalde plaza, 1), bulego ordutegian.

Kopiak eskuratu ahal izateko, ale bat egongo da, formatu digitalizatuan, Cianoplan enpresan: Getxoko Villa de Plencia kaleko 6. zenbakian.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 88. artikuluan ezarritakoaren arabera, espedientearen ale bat Bizkaiko Foru Aldundiari bidalitakoan (plangintzaren inbentarioan sar dezan), gai honi eragiten dioten hirigintzako arauak argitaratuko dira:

ORDENANTZA. TORRESOLOKO EREMUA

1. *Eremuko datu orokorrak*
 - Eremu-zenbakia: 44.
 - Izendapena: Torresolo.
 - Erabilera orokorra eta kalifikazioa: Bizilekuak.
 - Azalera guztira: 117.918,00 m².

- Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Sector 44 del PGOU Torresolo, posibilitando la construcción de un número aproximado de 357 viviendas dividido en 232 VPO y 125 VL. En el mismo sentido se posibilita la ampliación y remate del Parque Pinosolo, mejora de los accesos al barrio de Txorierrri formación de trama urbana con Ondiz y disposición de los terrenos necesarios para las infraestructuras deportivas.
- Deberá remitirse en el plazo máximo de 10 días hábiles contados a partir de esta aprobación una copia del acuerdo a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.
- En el mismo sentido en el plazo de tres meses contado desde la aprobación definitiva del expediente, se remitirá a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco un ejemplar completo (incluyendo expediente municipal de la tramitación administrativa realizada y documentos técnicos en todas sus fases), debidamente diligenciado en forma de papel y documento de aprobación definitiva en formato informático también diligenciado, para su archivo por esa Comisión.
- Publicar el anuncio de la aprobación definitiva en la prensa diaria.
- Publicar en el «B.O.B.» el contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva y, cuando menos, de las normas urbanísticas, señalando que ya se ha producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el Registro Vasco de Planeamiento, debido a que la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco ha remitido un ejemplar a la Diputación Foral.

El presente dictamen fue adoptado con la abstención del representante del PP, en base a las argumentaciones utilizadas cuando se debatió este asunto en las fases de aprobación inicial y provisional.

VOTACIÓN Y ACUERDO PLENARIO

El Ayuntamiento Pleno, por mayoría de dieciocho votos a favor emitidos por los diez representantes de EAJ-PNV, los seis concejales del PSE-EE, y los dos de EB-Berdeak con las tres abstenciones de los tres concejales del PP, acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del sector 44- Torresolo, en los mismos términos que el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Transportes, Vivienda y Medio Ambiente, debiéndose remitir este acuerdo plenario al Registro Vasco de Planeamiento dependiente de la Diputación Foral de Bizkaia.»

Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente al de la publicación de este anuncio, ante la Sala de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, sin perjuicio de cualquier otra medida que se estime procedente.

Durante el referido plazo el expediente quedará de manifiesto para su examen en las dependencias de la Oficina Técnica municipal, sitas en Plaza Errekalde n.º 1, en horario de oficina.

A efectos de disposición de copias, un ejemplar en formato digitalizado, se encuentra en las dependencias de la empresa Cianoplan, sitas en c/Villa de Plencia n.º 6 de Getxo.

Conforme a lo establecido en el art. 88 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, una vez remitido un ejemplar del expediente a la Diputación Foral de Bizkaia a efectos de su depósito en el Inventario de Planeamiento, se procede a la publicación de las normas urbanísticas que afectan a este asunto:

ORDENANZA. ÁMBITO DE TORRESOLO

1. *Datos generales del área*
 - Número de ámbito: 44.
 - Denominación: Torresolo.
 - Uso global y calificación: Residencial.
 - Superficie total: 117.918,00 m².

— Adskribatutako sistema orokorrak: 56.905,89 m².

Pinosoloko hiri-eremu berritik hegoaldera kokatua; eremu hori Independentzia kaleko bidearen komunikazio-sistema orokorrak mugatzen du alde batetik, eta Pinosoloko gune librean sistema orokorrak bestetik.

— Azalera guztira, sistema orokorrak kenduta: 61.012,11 m².

2. Aurreikusitako aprobetxamenduak

— Gehienezko dentsitatea: 30 Etxeb/Ha.

— Gehienezko eraikigarritasuna: 0,30 m²/m².

— Etxebizitza guztien kopurua: 354.

— BOE kopurua: 230.

3. Erabileren erregimena

— Erabilera bereizgarria:

- Bizilekuak.

— Baimendutako erabilerak:

- 2. Komunikazioak kategoria guztietan.
- 3. Azpiegiturak kategoria guztietan.
- 4. Ekipamenduak kategoria guztietan.
- 5. Bizilekuak kategoria guztietan.
- 6.1. Bulegoak, eremu eraikigarri osoaren % 10eko muga izanda.
- 6.2. Txikizkako merkataritza, eremu eraikigarri osoaren % 5eko muga izanda.
- 7.1.1. Etxebizitza barruan onartutako industria.
- 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia, eremu eraikigarri osoaren %5eko muga izanda.
- 8. Gune libreak kategoria guztietan.

— Debekatutako erabilerak:

- 1. Lehen mailako jarduerak kategoria guztietan.
- 6.3. Izaera kontzentratuko komertziala.
- 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.
- 7.1.3. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria.
- 7.1.4. Beste industria batzuk.
- 7.3. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.

4. Haztapan erlatiboko koefizienteak

- 4. Ekipamenduak kategoria guztietan: 0,77.
- 5. Bizilekuak (etxebizitza askea): 1,00.
- 5. Bizilekuak (BOE): 0,20.
- 6.1. Bulegoak: 1,08.
- 6.2. Txikizkako merkataritza: 1,50.
- 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia: 0,65.

5. Hirigintza-baldintzak

— Teilatu-koefizientea: 0,30 m²/m².

— Lau urteko aprobetxamendua: 0,177 m²/m².

— Eraikigarritasun geometrikoa guztira: 34.174,48 m².

— Irabazi-asmodun aprobetxamendu homogeneizatuko eraikigarritasuna guztira: 18.654,10 m².

6. Eraikuntzaren baldintzak

Torresolo 44 zenbakiko sektorearen eremuko zonifikazio zehaztua eremuen zerrenda honetara egokitzen da izango duen erabileraren eta erabilera horren intentsitatearen arabera:

1. eremua: Bizilekuak. BOE etxebizitzak

Dentsitate ertaineko bizileku-eraikinak, blokerak asimilatutako moten inguruan, osaera askekoak. Eraikuntza-elementu komunak erabiltzen ditu, kanpotik batez ere.

Eraikuntzak bloke askekoak edo jarraitukoak izango dira kalearen luzetara, eta bizileku-izaera izango dute sestra-lerroetatik gorako solairu guztietan.

— Sistemas generales adscritos: 56.905,89 m².

Situado al sur de la nueva área urbana de Pinosolo, limitada por el sistema general de comunicación del vial de la calle Independencia por un lado, y por el sistema general de espacios libres de Pinosolo por otro.

— Superficie total excluidos sistemas generales: 61.012,11 m².

2. Aprovechamientos previstos

— Densidad máxima: 30 Viv/Ha.

— Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m².

— Número de viviendas totales: 354.

— Número de V.P.O.: 230.

3. Régimen de usos

— Uso característico:

- Residencial.

— Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías.
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías.
- 4. Equipamientos en todas sus categorías.
- 5. Residencial en todas sus categorías.
- 6.1. Oficinas, con el límite del 10% de la superficie total edificable.
- 6.2. Comercio al por menor, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
- 8. Espacios libres en todas sus categorías.

— Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías.
- 6.3. Comercial de carácter concentrado.
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
- 7.1.4. Otras industrias.
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

4. Coeficientes de ponderación relativa

- 4. Equipamiento en todas sus categorías: 0,77.
- 5. Residencial (vivienda libre): 1,00.
- 5. Residencial (VPO): 0,20.
- 6.1. Oficinas: 1,08.
- 6.2. Comercio al por menor: 1,50.
- 7.2. Almacén compatible con vivienda: 0,65.

5. Condiciones urbanísticas

— Coeficiente de techo: 0,30 m²/m².

— Aprovechamiento tipo cuatrienio: 0,177 m²/m².

— Edificabilidad geométrica total: 34.174,48 m².

— Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado: 18.654,10 m².

6. Condiciones de la edificación

La zonificación pormenorizada del ámbito del sector nº44 Torresolo se ajusta a la siguiente relación de zonas en función del uso al que se destina y la intensidad del mismo:

Zona 1: Residencial. Vivienda VPO

Edificios residenciales de densidad media, en torno a tipos asimilados al bloque, con composición libre. Utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente desde el exterior.

Las edificaciones serán de bloques exentos o continuos a lo largo de la calle con carácter residencial en todas las plantas sobre rasante.

Lerrokadurak eta sestra-lerroak askeak izango dira lerrokaduren eta sestra-lerroen planoan zehazten diren salbuespenak izan ezik.

Ez da ezartzen gutxieneko atzeraemangunerik kale-frontearekiko. Partzelaren barruan eraiki litezkeen eraikinen arteko gutxieneko distantzia zazpi metro eta erdikoa (7,50) izango da.

Gutxieneko partzela eraikigarria 400 m²koa izango da.

Kasu horretan hiru azpiero mu identifikatuko ditugu dokumentazio grafikoan eraikinaren altueraren arabera; altuera Leioako HAPNren Hirigintza Arauetan ezarritako prozeduraren arabera neurtuko da:

- 1A eremua- Eraikinaren altuera 4 solairukoa izango da (B+IV).
- 1B eremua- Eraikinaren altuera 5 solairukoa izango da (B+IV).
- 1C eremua- Eraikinaren altuera 4 solairukoa izango da (B+III).

Partzela horretarako gehieneko eraikigarritasuna eta onartutako etxebizitza-kopurua aprobetxamenduen koadro orokorrean ageri dena izango da. Azpiero muen arteko eraikigarritasunaren eta etxebizitza-kopuruaren transferentzia onartuko da, aurreko puntuetan bakoitzarentzat deskribatu diren altuera-, lerrokadura- eta banaketa-baldintzak errespetatzen badira.

Etxebizitza bakoitzeko garaje-plaza 2ko estandarra ezartzen da.

Aurreko paragrafoetan zehaztutako irizpideak aintza hartuz, eremu honen antolamendua xehetasun-azterketa baten bidez garatu edo egokitu ahalko da.

2. eremua: Bizilekuak. Etxebizitza askea

Dentsitate ertaineko eta baxuko bizileku-eraikinak, blokeera asimilatutako moten inguruan edo elkarri atxikitako etxebizitzan inguruan kasuaren arabera, osaera askekoak.

Lerrokadurak eta sestra-lerroak askeak izango dira lerrokaduren eta sestra-lerroen planoan zehazten diren salbuespenak izan ezik.

Ez da ezartzen gutxieneko atzeraemangunerik kale-frontearekiko. Partzelaren barruan eraiki litezkeen eraikinen arteko gutxieneko distantzia zazpi metro eta erdikoa (7,50) izango da.

Gutxieneko partzela eraikigarria 400 m²koa izango da.

Kasu horretan bi azpiero mu identifikatuko ditugu, dokumentazio grafikoan eraikitze-tipologiaren eta eraikinaren altueraren arabera identifikatzen direnak; altuera Leioako HAPNren Hirigintza Arauetan ezarritako prozeduraren arabera neurtuko da:

2A eremua:

- Eraikuntza-elementu komunak erabiltzen ditu, kanpotik batez ere. Eraikuntzak bloke askekoak edo jarraitukoak izango dira kalearen luzetara, eta bizileku-izaera izango dute sestra-lerroetatik gorako solairu guztietan.
- Eraikinaren altuera 4 solairukoa izango da (B+II+A). Ohiz kanpoko kasuetan beste solairu bat onartuko da 2A eremuko beheko kotetan kokatuta dauden eta bide berrira begira dauden eraikinetan.
- Partzela horretarako gehieneko eraikigarritasuna eta onartutako etxebizitza-kopurua aprobetxamenduen koadro orokorrean ageri dena izango da.

2B eremua:

- Eraikuntza blokean edo elkarri atxikitako etxebizitzak partzela komun batean.
- Eraikinaren altuera 3 solairukoa izango da (B+II).
- Partzela horretarako gehieneko eraikigarritasuna eta onartutako etxebizitza-kopurua aprobetxamenduen koadro orokorrean ageri dena izango da.

Etxebizitza bakoitzeko garaje-plaza 2ko estandarra ezartzen da.

Aurreko paragrafoetan zehaztutako irizpideak aintza hartuz, eremu honen antolamendua xehetasun-azterketa baten bidez garatu edo egokitu ahalko da.

Las alineaciones y rasantes serán libres con las salvedades indicadas en el plano de alineaciones y rasantes.

No se fijan retranqueos mínimos a frente de calle. La separación mínima entre los diferentes edificios que puedan construirse dentro de la parcela será como mínimo de siete con cincuenta (7,50) metros.

La parcela edificable mínima será de 400 m².

Distinguiremos en este caso tres subzonas que se identifican en la documentación gráfica en función de la altura de la edificación que será medida según el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Leioa:

- Zona 1A- La altura de la edificación será de 4 alturas (B+IV).
- Zona 1B- La altura de la edificación será de 5 alturas (B+IV).
- Zona 1C- La altura de la edificación será de 4 alturas (B+III).

La edificabilidad máxima y número de viviendas permitidas para esta parcela será la que figura en el cuadro general de aprovechamientos. Se permitirá la transferencia de edificabilidad y número de viviendas entre las distintas subzonas, siempre y cuando se respeten las condiciones de altura, alineaciones y separación entre edificios descritas en puntos anteriores para cada una de ellas.

Se fija un estándar de 2 plazas de garaje por vivienda.

Teniendo en cuenta los criterios definidos en los párrafos anteriores, la ordenación de esta zona podrá desarrollarse o ajustarse mediante un estudio de detalle.

Zona 2: Residencial. Vivienda Libre

Edificios residenciales de densidad media y baja, en torno a tipos asimilados al bloque o viviendas adosadas según el caso, con composición libre.

Las alineaciones y rasantes serán libres con las salvedades indicadas en el plano de alineaciones y rasantes.

No se fijan retranqueos mínimos a frente de calle. La separación mínima entre los diferentes edificios que puedan construirse dentro de la parcela será como mínimo de siete con cincuenta (7,50) metros.

La parcela edificable mínima será de 400 m².

Distinguiremos en este caso dos subzonas que se identifican en la documentación gráfica en función de la tipología edificatoria y de la altura de la edificación que será medida según el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Leioa:

Zona 2A:

- Utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente desde el exterior. Las edificaciones serán de bloques exentos o continuos a lo largo de la calle con carácter residencial en todas las plantas sobre rasante.
- La altura de la edificación será de 4 alturas (B+II+A). Excepcionalmente se permitirá una planta más en aquellos edificios situados en cotas inferiores de la zona 2A y den frente al nuevo vial.
- La edificabilidad máxima y número de viviendas permitidas para esta parcela será la que figura en el cuadro general de aprovechamientos.

Zona 2B:

- Edificación en bloque o viviendas adosadas en una parcela común.
- La altura de la edificación será de 3 alturas (B+II).
- La edificabilidad máxima y número de viviendas permitidas para esta parcela será la que figura en el cuadro general de aprovechamientos.

Se fija un estándar de 2 plazas de garaje por vivienda.

Teniendo en cuenta los criterios definidos en los párrafos anteriores, la ordenación de esta zona podrá desarrollarse o ajustarse mediante un estudio de detalle.

3. eremua: Tertiarioa - Komertziala

Txikizkako eta/edo handizkako merkatarizara bideratutako eraikinak eraikin eskusiboan, orubearen okupazio partziala eta mugen atzeraemangunea izanda.

Lerrokadurak eta sestra-lerroak lerrokaduren planoak orubearen kokapen-eremurako zehaztutakoak izango dira.

Atzeraemanguneak libreak izango dira.

Gutxieneko partzela eraikigarria dokumentazio grafikoan ageri dena izango da, eta zatiezintzat hartuko da.

Gehienezko okupazio-azalera lerrokaduren eta sestra-lerroen planoan zehaztutakoa izango da.

Eraikinaren gehienezko altuera hamabi (12) metrokoa izango da, Leioako HAPNren Hirigintza Arauetan ezarritako prozeduraren arabera neurtuta.

Partzela horretarako onartutako gehienezko eraikigarritasuna aprobetxamenduen koadro orokorrean ageri dena izango da.

7. Ezaugarri teknikoak

Esparrua dokumentazio grafikoan adierazitako lursail guztiak bere baitan hartuz garatuko da.

Horniduretarako gutxieneko erreserba-moduluak indarrean dagoen legedian adierazitakoekin bat etorriko dira eta lurraren erabilertarako koadro orokorrean justifikatuta ageri da.

Bide- eta garraio-sarearekiko lotura antolamendu xehakatuaren planoetan ageri dena da (03 plano Torresolo sektorearen antolamendu xehakatu).

Zerbitzu-sareek Arauotan adierazitako ezaugarriak izango dituzte gutxienez, hala nola, programatutako lur urbanizagarriko zehaztutakoak.

Torresoloko sektore osoa Bilboko Aireportuko zortasun fisiokoaren, irradi-elektrikoaren eta operazio-zortasunaren eraginpean dago; zortasun horiek 48/1960 Legeari erantsitako Xedapen Gehigarriaren arabera mugak ezartzen dituzte. Beraz, eraikuntza, instalazio edo zuhaitz-landaketa guztiak Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiaren (DGAC) aurretiazko baimena behar dute, otsailaren 24ko Zortasun Aeronautikoei buruzko 584/72 Dekretuko 29 eta 30. artikuluetan zehazten denaren arabera.

8. Esku-hartzeen betearazpena

Hirigintza-kudeaketa Betearazpen Unitate bakararen bidez garatuko da.

Zona 3: Tertiario - Comercial

Edificios destinados al comercio minorista y/o mayorista en edificio exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado de sus linderos.

Las alineaciones y rasantes serán las definidas por el plano de alineaciones para el área de ubicación del solar.

Los retranqueos serán libres.

La parcela edificable mínima será la reflejada en la documentación gráfica entendiéndose ésta como indivisible.

La superficie de ocupación máxima será la definida en el plano de alineaciones y rasantes.

La altura máxima de la edificación será de doce (12) metros, medido según el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Leioa.

La edificabilidad máxima permitida para esta parcela será la que figura en el cuadro general de aprovechamientos.

7. Características técnicas

El ámbito se desarrollará abarcando la totalidad de los terrenos señalados en la documentación gráfica.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones cumplirán con los señalados en la legislación vigente y viene justificado en el cuadro general de usos del suelo.

La conexión con la red viaria y de transporte es la grafiada en los planos de ordenación pormenorizada (plano 03 Ordenación pormenorizada del sector Torresolo).

Las redes de servicios tendrán como mínimo las características señaladas en estas Normas, así como las establecidas para el suelo urbanizable programado.

Todo el sector de Torresolo se encuentra afectado por las servidumbres físicas, radioeléctricas y de operación del Aeropuerto de Bilbao, que establecen limitaciones de acuerdo con la Disposición Adicional añadida a la Ley 48/1960. Por tanto, todas las construcciones, instalaciones o plantaciones arbóreas, requieren autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), según se determina en los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

8. Ejecución de las actuaciones

La gestión urbanística se desarrollará a través de una única Unidad de Ejecución.

AZALEREN KOADRO OROKORRA

Lurraren erabilerak	Partzelen azalera (m ²)
ESPASIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	42.014,01
BIDE-SISTEMA OROKORRA	13.191,40
BIZIKLETA-ERREIEN SISTEMA OROKORRA	1.700,48
SISTEMA OROKORRAK GUZTIRA	56.905,89
ESPASIO LIBREEN BERTAKO SISTEMA.....	9.863,84
BERTAKO EKIPAMENDU-SISTEMA (KIROLDEGIA)	8.089,84
BERTAKO EKIPAMENDU PRIBATUKO SISTEMA (KOMERTZIALA) ...	1.355,00
BERTAKO BIDE-SISTEMA.....	6.404,07
BIDE-SISTEMAK GUZTIRA	25.712,75
SISTEMA OROKORRAK + BERTAKOAK GUZTIRA.....	81.263,64
ESPASIO PRIBATUA	36.654,36
ESPARRUAREN AZALERA OSOA	117.918,00

APROBETXAMENDUEN ETA ERAIKIGARRITASUNAREN KOADRO OROKORRA

Eremuak	Erabilera	Altuerak	Etxebizitza-kopurua	Eraik. m ²
1A* EREMUA	BIZILEKUAK (BOE)	BS + iv	126	10.421,06
1B* EREMUA	BIZILEKUAK (BOE)	BS + IV	72	5.954,89
1C* EREMUA	BIZILEKUAK (BOE)	BS + III	32	2.646,62
GUZTIRA			230	19.022,58

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

Usos del suelo	Superficie parcelas (m ²)
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	42.014,01
SISTEMA GENERAL VIARIO.....	13.191,40
SISTEMA GENERAL CARRIL-BICI	1.700,48
TOTAL SG	56.905,89
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	9.863,84
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO (POLIDEPORTIVO)	8.089,84
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (COMERCIAL)	1.355,00
SISTEMA LOCAL VIARIO	6.404,07
TOTAL SISTEMAS LOCALES	25.712,75
TOTAL SG + SL	81.263,64
ESPACIO PRIVADO	36.654,36
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	117.918,00

CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDAD

Zonas	Uso	Alturas	N.º de viv.	M ² Constr.
ZONA 1A*	RESID. (VPO)	PB + IV	126	10.421,06
ZONA 1B*	RESID. (VPO)	PB + IV	72	5.954,89
ZONA 1C*	RESID. (VPO)	PB + III	32	2.646,62
TOTAL			230	19.022,58

Eremuak	Erabilera	Altuerak	Etxebizitza-kopurua	Eraik. m²
2A EREMUA	BIZILEKUAK (ETXEBIZITZA ASKEA)	BS + II + ATIKOA**	111	12.147,50
2B EREMUA	BIZILEKUAK (ETXEBIZITZA ASKEA)	BS + II	13	1.690,00
GUZTIRA	124	13.837,50		
3 EREMUA	EKIPAMENDU PRIBATUA	BS + I	—	1.314,40
GUZTIRA			—	1.314,40
GUZTIRA			34.174,48	

* Azpierzemuen arteko eraikigarritasunaren eta etxebizitza-kopuruaren transferentzia onartuko da, aurreko puntuetan bakoitzarentzat deskribatu diren altuera-, lerrokadura- eta banaketa-baldintzak errespetatzen badira.

** Ohiz kanpoko kasuetan beste solairu bat onartuko da 2A eremuko beheko kotetan kokatuta dauden eta bide berrira begira dauden eraikinetan.

ETAPEN PLANA

Planeamendu Erregelamenduko 54. artikulua betez, honako antolamendua etapa bakarrean garatuko da.

Birpartzelatze- eta urbanizatze-proiektuak askoz jota urtebeteko epean idatzita eta behin betiko onartuta egon beharko dira, Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala behin betiko onartzen denetik eta zehaztasunez ordenatzen denetik aurrera zenbatuta.

Esku-hartzearen sistema Hitzarmena da.

Lehenengo eta behin urbanizazio-lanak egingo dira, eta eraikuntza-lanak ezin izango dira hasi aurreko kapituluetan aipatutako balizko egoeretan izan ezik, Lurraren Legearen eta Planeamenduaren Erregelamenduaren arabera.

Eraikuntza urtebeteko epean hasita egon beharko da, birpartzelatze-akordioa bide administratiboan irmoa denetik aurrera zenbatuta.

Proposatutako etapan plana aldatu ahal izango da urbanizatzeke dauden ondoko esparruen garapenarekin koordinatzeko, betiere Planeamendu Erregelamenduko 54.2 artikuluari jarraiki.

ALDAKETA HONEN ERAGINPEAN DAUDEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREKO XEDAPENAK

BEDERATZIGARREN TITULUA

GARAPEN-PLANEAMENDUAREN BALDINTZA ZEHATZAK

HIRUGARREN KAPITULUA

LUR URBANIZAGARRIKO SEKTOREAK

LEHENENGO SEKZIOA XEDAPEN OROKORRAK

9.3.3. artikulua.—Sektoreen izendapena

Planak honako sektoreak mugatzen ditu lur urbanizagarrian:

- Garapenean dagoen lur urbanizagarria:
 - Zentro Zibikoaren Sektorea.
 - Artatza Sektorea (12).
 - Sutxus Sektorea (Sarrientaldea).
 - Pikueta Sektorea (33).
- Lur urbanizagarri programatuan:
 - Lehenengo lau urteak:
 - Ubedene Sektorea.
 - Laubide Sektorea.
 - Larrakoetxe Sektorea.
 - Torresolo Sektorea.
 - Bigarren lau urteak.
 - Santimami Sektorea.

Zonas	Uso	Alturas	N.º de viv.	M² Constr.
ZONA 2A	RESID. (V LIBRE)	PB + II + ÁTICO**	111	12.147,50
ZONA 2B	RESID. (V LIBRE)	PB + II	13	1.690,00
TOTAL			124	13.837,50
ZONA 3	EQUIP. PRIVADO	PB + I	—	1.314,40
TOTAL			—	1.314,40
TOTAL				34.174,48

* Se permitirá la transferencia de edificabilidad y número de viviendas entre las distintas subzonas, siempre y cuando se respeten las condiciones de altura, alineaciones y separación entre edificios descritas en puntos anteriores para cada una de ellas.

** Excepcionalmente se permitirá una planta más en aquellos edificios situados en cotas inferiores de la zona 2A y den frente al nuevo vial.

PLAN DE ETAPAS

En cumplimiento del artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, la presente ordenación se desarrollará en una única etapa.

Los proyectos de reparcelación y urbanización deberán estar redactados y aprobados definitivamente en un plazo no superior a 1 año desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General y su ordenación pormenorizada.

El sistema de actuación es el de Concertación.

Se ejecutarán primeramente las obras de urbanización, no pudiendo iniciarse los trabajos de edificación salvo los supuestos citados en los capítulos anteriores, según la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

La construcción de la edificación deberá estar iniciada en un plazo máximo de un año, contado a partir de que sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación.

El plan de etapas propuesto podrá modificarse para coordinarlo con el desarrollo de los ámbitos colindantes pendientes de urbanizar, siempre conforme al artículo 54.2 del Reglamento de Planeamiento.

DISPOSICIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN

TÍTULO NOVENO

CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CAPÍTULO TERCERO

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.3.3.—Denominación de los sectores

Los sectores que el Plan delimita en el suelo urbanizable son los siguientes:

- Suelo urbanizable en desarrollo (SUD):
 - Sector Centro Cívico.
 - Sector Artatza (12).
 - Sector Sutxus (Sarrientaldea).
 - Sector Pikueta (33).
- En el suelo urbanizable programado (SUP):
 - Primer cuatrienio:
 - Sector Ubedene.
 - Sector Laubide.
 - Sector Larrakoetxe.
 - Sector Torresolo.
 - Segundo cuatrienio:
 - Sector Santimami.

HIRUGARREN SEKZIOA

LUR URBANIZAGARRI PROGRAMATUKO SEKTOREAK

SECCIÓN TERCERA

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

9.3.7. artikulua.—Ubedeneko Sektorea1. *Esparrua eta ezaugarriak*

- Sektorearen zenbakia: 34.
- Izendapena: Ubedene.
- Lau urtekoa: 1.
- Erabilera orokorra edo kalifikazioa: Bizilekuak.
- Adskribatutako sistema orokorrak:
 - EHUrako igoera: 1.461 m².

Udalerriko iparraldeko eremuko sektore bati dagokio, Sarrieneko udal-kiroldegiekin eta Askartzako multzoarekin eta ikastetxearekin mugakide dena.

- Sektorearen azalera guztira: 73.368 m².
- Azalera guztira, existitzen diren eta aurreikusita dauden Sistema Orokorrak izan ezik: 71.907 m².

2. *Aurreikusitako aprobetxamenduak*

- Antolamenduaren barruko etxebizitzak: 3.
- Antolamendu diferitutik kanpoko etxebizitzak: 0.
- Etxebizitza-kopurua: 182.
- Planeamenduaren gehieneko dentsitatea: 25,3 Etxeb/Ha.
- BOE kopurua: 118.
- Etxebizitza-kopurua adierazgarria da, eta + % 20 aldatu daiteke. Etxebizitza askeen kopurua aldatuz gero, proportzio berberean aldatuko da BOE kopurua.

3. *Erabileren erregimena*

- Erabilera bereizgarria (lau urtekoena):
 - 5. Bizilekuak, eraikuntza irekiko tipologian BOE erregimenean.
- Baimendutako erabilerak:
 - 2. Komunikazioak kategoría guztietan.
 - 3. Azpiegiturak kategoría guztietan.
 - 4. Ekipamenduak kategoría guztietan.
 - 5. Bizilekuak kategoría guztietan. Gutxienez 118 etxebizitza B.O.E. erregimenean izango dira, eta gutxienez eraikitako 10.030 m² bideratuko dira horretara.
 - 6.1. Bulegoak, eremu eraikigarri osoaren % 5eko muga izanda.
 - 6.2. Txikizkako merkataritza, eremu eraikigarri osoaren % 5eko muga izanda.
 - 7.1.1. Etxebizitza barruan onartutako industria.
 - 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia, eremu eraikigarri osoaren % 3ko muga izanda.
 - 8. Gune libreak kategoría guztietan.
- Debekatutako erabilerak:
 - 1. Lehen mailako jarduerak kategoría guztietan
 - 6.3. Izaera kontzentratuko komertziala
 - 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria
 - 7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria
 - 7.1.4. Beste industria batzuk
 - 7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia

4. *Haztapan erlatiboko koefizienteak*

- 4. Ekipamenduak kategoría guztietan: 0,77.
- 5. Bizilekuak (etxebizitza askea): 1,00.
- 5. Bizilekuak (BOE): 0,20.
- 6.1. Bulegoak: 1,08.
- 6.2. Txikizkako merkataritza: 1,50.
- 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia: 0,65.

Artículo 9.3.7.—Sector de Ubedene1. *Ámbito y características*

- Número del Sector: 34.
- Denominación: Ubedene.
- Cuatrienio: 1.
- Uso global o calificación: Residencial.
- Sistemas Generales adscritos:
 - Subida a UPV: 1.461 m².

Corresponde a un sector en la zona Norte del municipio en colindancia con los campos deportivos municipales de Sarriena y el grupo y centro escolar de Askartza.

- Superficie total del sector: 73.368 m².
- Superficie total menos Sistemas Generales existentes y previstos: 71.907 m².

2. *Aprovechamientos previstos*

- Viviendas dentro de ordenación: 3.
- Viviendas fuera de ordenación diferida: 0.
- Número de viviendas: 182.
- Densidad máxima de planeamiento: 25,3 Viv/Ha.
- Número de V.P.O.: 118.
- El número de viviendas es indicativo, pudiendo alterarse en ± un 20%. En caso de alterarse el número de viviendas libres, lo hará en la misma proporción el de VPO.

3. *Régimen de usos*

- Uso característico (del cuatrienio):
 - 5. Residencial en tipología de edificación abierta en régimen de VPO.
- Usos autorizados:
 - 2. Comunicaciones en todas sus categorías
 - 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 - 4. Equipamientos en todas sus categorías
 - 5. Residencial en todas sus categorías. Al menos 118 viviendas lo serán en régimen de VPO, destinando a las mismas un mínimo de 10.030 m² construidos.
 - 6.1. Oficinas, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
 - 6.2. Comercio al por menor que tendrá el límite del 5% de la superficie total edificable.
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 3% de la superficie total edificable.
 - 8. Espacios libres en todas sus categorías
- Usos prohibidos:
 - 1. Actividades primarias en todas sus categorías
 - 6.3. Comercial de carácter concentrado
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
 - 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
 - 7.1.4. Otras industrias
 - 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

4. *Coeficientes de ponderación relativa*

- 4. Equipamiento en todas sus categorías: 0,77.
- 5. Residencial (vivienda libre): 1,00.
- 5. Residencial (VPO): 0,20.
- 6.1. Oficinas: 1,08.
- 6.2. Comercio al por menor: 1,50.
- 7.2. Almacén compatible con vivienda: 0,65.

5. Hirigintza-baldintzak

- Teilatu-koefizientea: 0,301 m²/m².
- Lau urteko aprobetxamendua: 0,177 m²/m².
- Eraikigarritasun geometrikoa guztira: 21.644 m².
- Irabazi-asmodun aprobetxamendu homogeneizatuko eraikigarritasuna guztira: 13.743 m².

6. Eraikuntzaren erregimena

- Gutxienezko partzela neto eraikigarria: 400 m².
- Gehienezko okupazioa partzela eraikigarri netoaren gainean.
- Eraikinaren teilatu-hegalaren gehienezko altuera metrotan: 13 m.
- Eraikinaren gehienezko altuera solairutan: 4, beheko solairua barne.
- Ondokoekiko banaketa: 4 m, edo altueraren erdia altuera handiagoa balitz.
- Bideekiko banaketa: 4 m, edo altueraren erdia altuera handiagoa balitz.
- Eraikinen arteko banaketa: 8 m, edo altueren baturaerdia altuera handiagoa balitz.

7. Esku-hartze sistema

- Sektorearen betearazpenerako modu orientagarrian ezartzen den esku-hartze sistema konpentsaziokoa da.
- Plan Partzialak sektorearen kudeaketa poligonotan edo esku-hartze unitateetan zatitu ahalko du.

8. Garapen- eta betearazpen-epeak

- Plan Partziala lehenengo lau urteen barruan aurkeztu beharko da izapidetzeko, eta bertan onuren eta kargen berdinbanaketarako, urbanizatzeko eta eraikitzeke epeak ezarriko dira. Udalak, udalerriaren hirigintza-egoeraren arabera, epe desberdinak ezarri ahalko ditu Plan Partzialaren onarpen-epearen barruan, plana ekimen pribatukoa balitz.

9. Hiri-egiturako baldintzak

- Plan Partzialaren antolamenduak Plan Orokorraren antolamendu xehakatu planoetan ageri den hiri-egitura errespetatu du.
- Planoetan diseinatutako bidezaintza ez da loteslea.

9.3.8. artikulua.—Laubideko Sektorea**1. Esparrua eta ezaugarriak**

- Sektorearen zenbakia: 35A.
- Izendapena: Laubide.
- Lau urtekoa: 1.
- Erabilera orokorra edo kalifikazioa: Bizilekuak.
- Adskribatutako sistema orokorrak: 0.
- San Bartolomeren, Zentro Zibikoaren eta Pinosoloko hiri-eremu berriaren (Laubide-Pinosolo antzinako sektorea sektore txikiago eta kudeatzeko errazagoetan banatu izanaren emaitza) arteko sektore bati dagokio, Bizkaiko Foru Aldundiaren ebazpenaren arabera.
- Barne-bide bi proposatzen dira, eremuaren topografia saihestea ahalbidetuko dutenak, hala nola gune libre handi baten sorrera, eremua zeharkatzen duen erreka luze-tara.
- Etxebizitza kolektibo gisako garapena proposatzen da, eta isolatutako etxebizitzaren tipologia osagarritzat onartzen da, eta aukera uzten da hiri-egitura osatuko duten hirugarren mailako eta merkataritzako beste erabilera batzuetarako.
- Sektorearen azalera guztira: 119.848 m².
- Azalera guztira, existitzen diren Sistema Orokorrak izan ezik: 119.848 m².

2. Aurreikusitako aprobetxamenduak

- Etxebizitza-kopurua: 350.

5. Condiciones urbanísticas

- Coeficiente de techo: 0,301 m²/m².
- Aprovechamiento tipo cuatrienio: 0,177 m²/m².
- Edificabilidad geométrica total: 21.644 m².
- Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado: 13.743 m².

6. Régimen de la edificación

- Parcela mínima neta edificable: 400 m².
- Ocupación máxima sobre parcela neta edificable: 40%.
- Altura máxima al alero de la edificación en metros: 13 m.
- Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4 incluida la baja.
- Separación a colindantes: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuese superior.
- Separación a viales: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuese superior.
- Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior.

7. Sistema de actuación

- El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de compensación.
- El Plan Parcial podrá dividir la gestión del sector en polígonos o unidades de actuación.

8. Plazos de desarrollo y ejecución

- El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del primer cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

9. Condiciones de estructura urbana

- La ordenación del Plan Parcial respetará la estructura urbana recogida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.
- La vialidad diseñada en los planos no es vinculante.

Artículo 9.3.8.—Sector de Laubide**1. Ámbito y características**

- Número del Sector: 35A.
- Denominación: Laubide.
- Cuatrienio: 1.
- Uso global o calificación: Residencial.
- Sistemas Generales adscritos: 0.
- Corresponde a un sector entre las áreas urbanas de San Bartolomé, el Centro Cívico y la nueva área urbana de Pinosolo, resultado de la división del antiguo sector de Laubide-Pinosolo en sectores más pequeños y gestionables, según la resolución de la Diputación Foral de Bizkaia.
- Se proponen dos viales internos que permitan salvar la topografía de la zona, así como la creación de un gran espacio libre línea, a lo largo del arroyo que atraviesa la zona.
- El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo se propone su desarrollo en vivienda colectiva, admitiéndose la tipología de vivienda aislada como complementaria, con holguras para otros usos terciarios y comerciales que complementen su estructura urbana.
- Superficie total del sector: 119.848 m².
- Superficie total menos Sistemas Generales existentes: 119.848 m².

2. Aprovechamientos previstos

- Número de viviendas: 350.

- Planeamenduaren gehienezko dentsitatea: 29,41 Etxeb/Ha.
— BOE kopurua: 227.
3. *Erabileren erregimena:*
— Erabilera bereizgarria (lau urtekoena):
· 5. Bizilekuak, eraikuntza kolektiboko tipologian BOE erregimenean.
— Baimendutako erabilerak:
· 2. Komunikazioak kategoria guztietan.
· 3. Azpiegiturak kategoria guztietan.
· 4. Ekipamenduak kategoria guztietan.
· 5. Bizilekuak kategoria guztietan. Gutxienez 227 etxebizitza BOE erregimenean izango dira, eta gutxienez eraikitako 20.430 m² bideratuko dira horretara.
· 6.1. Bulegoak, eremu eraikigarri osoaren %10eko muga izanda.
· 6.2. Txikizkako merkataritza, eremu eraikigarri osoaren % 5eko muga izanda.
· 7.1.1. Etxebizitza barruan onartutako industria.
· 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia, eremu eraikigarri osoaren %3ko muga izanda.
· 8. Gune libreak kategoria guztietan.
— Debekatutako erabilerak:
· 1. Lehen mailako jarduerak kategoria guztietan.
· 6.3. Izaera kontzentratuko komertziala.
· 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.
· 7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.
· 7.1.4. Beste industria batzuk.
· 7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia.
4. *Haztapan erlatiboko koefizienteak*
· 4. Ekipamenduak kategoria guztietan: 0,77.
· 5. Bizilekuak (etxebizitza askea): 1,00.
· 5. Bizilekuak (BOE): 0,20.
· 6.1. Bulegoak: 1,08.
· 6.2. Txikizkako merkataritza: 1,50.
· 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia: 0,65.
5. *Hirigintza-baldintzak*
— Teilatu-koefizientea: 0,300 m²/m².
— Lau urteko aprobetxamendua: 0,177 m²/m².
— Eraikigarritasun geometrikoa guztira: 36.003 m².
— Irabazi-asmodun aprobetxamendu homogeneizatuko eraikigarritasuna guztira: 20.810 m².
— Ezarritako gehienezko eraikigarritasun-koefizientea orientatzeko da, eta ezarritako etxebizitza-kopurua loteslea izango da.
6. *Eraikuntzaren erregimena*
Orientatzeko asmoz, familia bakarreko etxebizitzarako gutxieneko partzela 700 m²koa izango da eta familia biko eraikinerako 1.000 m²koa.
Gehienezko okupazioa partzela eraikigarri netoaren gainean %40.
Eraikinaren teilatu-hegalaren gehienezko altuera metrotan: 15 m Pinosoloko gunearen ondoko eremuan
Eraikinaren gehienezko altuera solairutan: 5 solairu, behekoa barne, Pinosoloko gunearen ondoko eremuan eta 4 solairu, behekoa barne, beste gainazal osoan.
Ondokoekiko banaketa: 4 m, edo altueraren erdia altuera handiagoa balitz
Bideekiko banaketa: 4 m, edo altueraren erdia altuera handiagoa balitz
Eraikinen arteko banaketa: 8 m, edo altueren baturaerdia altuera handiagoa balitz.
- Densidad máxima de planeamiento: 29,41 Viv/Ha.
— Número de V.P.O. 227.
3. *Régimen de usos:*
— Uso característico (del cuatrienio):
· 5. Residencial en tipología de edificación colectiva en régimen de VPO.
— Usos autorizados:
· 2. Comunicaciones en todas sus categorías
· 3. Infraestructuras en todas sus categorías
· 4. Equipamientos en todas sus categorías
· 5. Residencial en todas sus categorías. Al menos 227 viviendas lo serán en régimen de VPO, destinando a las mismas un mínimo de 20.430 m² construidos.
· 6.1. Oficinas, con el límite del 10% de la superficie total edificable.
· 6.2. Comercio al por menor que tendrá el límite del 5% de la superficie total edificable.
· 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
· 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 3% de la superficie total edificable.
· 8. Espacios libres en todas sus categorías.
— Usos prohibidos:
· 1. Actividades primarias en todas sus categorías.
· 6.3. Comercial de carácter concentrado.
· 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
· 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
· 7.1.4. Otras industrias.
· 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.
4. *Coefficientes de ponderación relativa*
· 4. Equipamiento en todas sus categorías: 0,77.
· 5. Residencial (vivienda libre): 1,00.
· 5. Residencial (VPO): 0,20.
· 6.1. Oficinas: 1,08.
· 6.2. Comercio al por menor: 1,50.
· 7.2. Almacén compatible con vivienda: 0,65.
5. *Condiciones urbanísticas*
— Coeficiente de techo: 0,300 m²/m².
— Aprovechamiento tipo cuatrienio: 0,177 m²/m².
— Edificabilidad geométrica total: 36.003 m².
— Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado: 20.810 m².
— El coeficiente de edificabilidad máximo establecido es orientativo, siendo vinculante el número de viviendas establecido.
6. *Régimen de la edificación*
Con carácter orientativo, la parcela mínima para vivienda unifamiliar será de 700 m² y para edificio bifamiliar de 1.000 m².
Ocupación máxima sobre parcela neta edificable 40%.
Altura máxima al alero de la edificación en metros: 15 m. en la zona próxima al área de Pinosolo
Altura máxima de la edificación en número de plantas: 5 plantas incluida la baja en la zona próxima al área de Pinosolo y 4 plantas, incluida la baja en el resto de la superficie.
Separación a colindantes: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuese superior
Separación a viales: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuese superior
Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior.

7. Esku-hartze sistema

Sektorearen betearazpenerako modu orientagarrian ezartzen den esku-hartze sistema konpentsaziokoa da.

8. Garapen- eta betearazpen-epeak

Plan Partziala lehenengo lau urteen barruan aurkeztu beharko da izapidetzeko, eta bertan onuren eta kargen berdinbanaketarako, urbanizatzeko eta eraikitzeo epeak ezarriko dira. Udalak, udalerrien hirigintza-egoeraren arabera, epe desberdinak ezarri ahalko ditu Plan Partzialaren onarpen-epaen barruan, plana ekimen pribatukoa balitz.

9. Hiri-egiturako baldintzak

Plan Partzialaren antolamenduak Plan Orokorren antolamendu xehakaturako planoetan ageri den hiri-egitura errespetatuko du. Planoetan diseinatutako bidezaintza ez da loteslea.

Irigarritasun Legea derrigorrez bete beharko da.

9.3.9. artikulua.—Larrakoetxeko Sektorea**1. Esparrua eta ezaugarriak**

- Sektorearen zenbakia: 35B.
- Izendapena: Larrakoetxe.
- Lau urtekoa: 1.
- Erabilera orokorra edo kalifikazioa: Bizilekuak.

San Bartolome, Sarriena eta Artatzaganeko hiriguneen arteko sektore bati dagokio, eta bertarako oinezkoentzako bidea proposatzen da iparraldeko mugan eta ekipamenduen kontzentrazioa San Bartolome inguruan daudenen aldean. Bidezaintza 35A sektoretik datorrenarekin lotzen da.

Etxebizitza kolektibo gisako garapena proposatzen da, eta isolatutako etxebizitzaren tipologia osagarritzat onartzen da, eta aukera uzten da hiri-egitura osatuko duten hirugarren mailako eta merkataritzako beste erabilera batzuetarako.

- Sektorearen azalera guztira: 63.117 m².
- Azalera guztira, existitzen diren eta aurreikusita dauden Sistema Orokorrak izan ezik: 63.117 m².

2. Aurreikusitako aprobetxamenduak

- Etxebizitza-kopurua: 180.
- Planeamenduren gehienezko dentsitatea: 23,81 Etxeb/Ha.
- BOE kopurua: 117.

3. Erabileren erregimena

- Erabilera bereizgarria (lau urtekoena):
 - 5. Bizilekuak, eraikuntza kolektiboko tipologia BOE erregimenean.
- Baimendutako erabilerak:
 - 2. Komunikazioak kategoria guztietan
 - 3. Azpiegiturak kategoria guztietan
 - 4. Ekipamenduak kategoria guztietan
 - 5. Bizilekuak kategoria guztietan. Gutxienez 117 etxebizitza BOE erregimenean izango dira, eta gutxienez eraikitako 10.530 m² bideratuko dira horretara.
 - 6.1. Bulegoak, eremu eraikigarri osoaren %5eko muga izanda.
 - 6.2. Txikizkako merkataritza, eremu eraikigarri osoaren % 5eko muga izanda.
 - 7.1.1. Etxebizitza barruan onartutako industria.
 - 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia, eremu eraikigarri osoaren %3ko muga izanda.
 - 8. Gune libreak kategoria guztietan
- Debekatutako erabilerak:
 - 1. Lehen mailako jarduerak kategoria guztietan
 - 6.3. Izaera kontzentratuko komertziala
 - 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria
 - 7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria

7. Sistema de actuación

El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de compensación.

8. Plazos de desarrollo y ejecución

El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del primer cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

9. Condiciones de estructura urbana

La ordenación del Plan Parcial respetará la estructura urbana recogida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General. La vialidad diseñada en los planos no es vinculante.

Será de obligado cumplimiento la Ley de Accesibilidad.

Artículo 9.3.9.—Sector de Larrakoetxe**1. Ámbito y características**

- Número del Sector: 35B.
- Denominación: Larrakoetxe.
- Cuatrienio: 1.
- Uso global o calificación: Residencial.

Corresponde a un sector entre las áreas urbanas de San Bartolomé, Sarriena y Artatzagane, para el que se propone un vial peatonal en su límite Norte y la concentración de equipamientos frente a los existentes en la zona de San Bartolomé. Su vialidad enlaza con la proveniente del Sector 35A.

Se propone su desarrollo en vivienda colectiva, admitiéndose la tipología de vivienda aislada como complementaria, con holgueras para otros usos terciarios y comerciales que complementen su estructura urbana.

- Superficie total del sector: 63.117 m².
- Superficie total menos Sistemas Generales existentes y previstos: 63.117 m².

2. Aprovechamientos previstos

- Número de viviendas: 180.
- Densidad máxima de planeamiento: 23,81 Viv/Ha.
- Número de V.P.O.: 117.

3. Régimen de usos

- Uso característico (del cuatrienio):
 - 5. Residencial en tipología de edificación colectiva en régimen de VPO.
- Usos autorizados:
 - 2. Comunicaciones en todas sus categorías
 - 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 - 4. Equipamientos en todas sus categorías
 - 5. Residencial en todas sus categorías. Al menos 117 viviendas lo serán en régimen de VPO, destinando a las mismas un mínimo de 10.530 m² construidos.
 - 6.1. Oficinas, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
 - 6.2. Comercio al por menor que tendrá el límite del 5% de la superficie total edificable.
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 3% de la superficie total edificable.
 - 8. Espacios libres en todas sus categorías
- Usos prohibidos:
 - 1. Actividades primarias en todas sus categorías
 - 6.3. Comercial de carácter concentrado
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
 - 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

- 7.1.4. Beste industria batzuk
 - 7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia
4. *Haztapen erlatiboko koefizienteak*
- 4. Ekipamendua kategoria guztietan: 0,77
 - 5. Bizilekuak (etxebizitza askea): 1,00
 - 6. Bizilekuak (BOE): 0,20
 - 6.1. Bulegoak: 1,08
 - 6.2. Txikizkako merkataritza: 1,50.
 - 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia: 0,65.
5. *Hirigintza-baldintzak*
- Teilatu-koefizientea: 0,301 m²/m².
 - Lau urteko aprobetxamendua: 0,177 m²/m².
 - Eraikigarritasun geometrikoa guztira: 19.004 m².
 - Irabazi-asmodun aprobetxamendu homogeneizatuko eraikigarritasuna guztira: 11.616 m².
 - Ezarritako gehienezko eraikigarritasun-koefizientea orientatzeko da, eta ezarritako etxebizitza-kopurua loteslea izango da.
6. *Eraikuntzaren erregimena*
- Orientatzeko asmoz, familia bakarreko etxebizitzarako gutxieneko partzela 700 m²koa izango da eta familia biko eraikinerako 1.000 m²koa. Gehienezko okupazioa partzela eraikigarri netoaren gainean: %40. Eraikinaren teilatu-hegalaren gehienezko altuera metrotan: 13 m. Eraikinaren gehienezko altuera solairutan: 4, beheko solairua barne.
- Ondokoekiko banaketa: 4 m, edo altueraren erdia altuera handiagoa balitz.
- Bideekiko banaketa: 4 m, edo altueraren erdia altuera handiagoa balitz
- Eraikinaren arteko banaketa: 8 m, edo altueraren baturaerdia altuera handiagoa balitz.
7. *Esku-hartze sistema*
- Sektorearen betearazpenerako modu orientagarrian ezartzen den esku-hartze sistema konpentsaziokoa da.
- Plan Partzialak sektorearen kudeaketa poligonotan edo esku-hartze unitateetan zatitu ahalko du.
8. *Garapen- eta betearazpen-epeak*
- Plan Partziala lehenengo lau urteen barruan aurkeztu beharko da izapidetzeko, eta bertan onuren eta kargen berdinbanaketarako, urbanizatze eta eraikitze epeak ezarriko dira. Udalak, udalerraren hirigintza-egoeraren arabera, epe desberdinak ezarri ahalko ditu Plan Partzialaren onarpen-epearen barruan, plana ekimen pribatukoa balitz.
9. *Hiri-egiturako baldintzak*
- Plan Partzialaren antolamenduak Plan Orokorraren antolamendu xehakaturako planoetan ageri den hiri-egitura errespetatuko du.
- Planoetan diseinatutako bidezaintza ez da loteslea.
- Irisgarritasun Legea derrigorrez bete beharko da.

9.3.16. artikulua.—*Torresoloko esparrua*

1. *Datu orokorrak*
- Eremu-zenbakia: 44.
 - Izendapena: Torresolo.
 - Erabilera orokorra eta kalifikazioa: Bizilekuak.
 - Azalera guztira: 117.918 m².
 - Adskribatutako sistema orokorrak: 56.905,89 m².
- Pinosoloko hiri-eremu berritik hegoaldera kokatua; eremu hori Independentzia kaleko bidearen komunikazio-sistema orokorrak mugatzen du alde batetik, eta Pinosoloko gunen libreen sistema orokorrak bestetik.
- Azalera guztira, sistema orokorrak kenduta: 61.012,11m².

- 7.1.4. Otras industrias
 - 7.3. Almacén incompatible con la vivienda
4. *Coefficientes de ponderación relativa*
- 4. Equipamiento en todas sus categorías: 0,77.
 - 5. Residencial (vivienda libre): 1,00.
 - 6. Residencial (VPO): 0,20.
 - 6.1. Oficinas: 1,08.
 - 6.2. Comercio al por menor: 1,50.
 - 7.2. Almacén compatible con vivienda: 0,65.
5. *Condiciones urbanísticas*
- Coeficiente de techo: 0,301 m²/m².
 - Aprovechamiento tipo cuatrienio: 0,177 m²/m².
 - Edificabilidad geométrica total: 19.004 m².
 - Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado: 11.616 m².
 - El coeficiente de edificabilidad máximo establecido es orientativo, siendo vinculante el número de viviendas establecido.
6. *Régimen de la edificación*
- Con carácter orientativo, la parcela mínima para vivienda unifamiliar será de 700 m² y para edificio bifamiliar de 1.000 m².
- Ocupación máxima sobre parcela neta edificable: 40%
- Altura máxima al alero de la edificación en metros: 13 m.
- Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4 incluida la baja.
- Separación a colindantes: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuese superior.
- Separación a viales: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuese superior
- Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior.
7. *Sistema de actuación*
- El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de compensación.
- El Plan Parcial podrá dividir la gestión del sector en polígonos o unidades de actuación.
8. *Plazos de desarrollo y ejecución*
- El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del primer cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.
9. *Condiciones de estructura urbana*
- La ordenación del Plan Parcial respetará la estructura urbana recogida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.
- La vialidad diseñada en los planos no es vinculante.
- Será de obligado cumplimiento la Ley de Accesibilidad.

Artículo 9.3.16.—*Ámbito de Torresolo*

1. *Datos generales*
- Número de ámbito: 44.
 - Denominación: Torresolo.
 - Uso global y calificación: Residencial.
 - Superficie total: 117.918 m².
 - Sistemas generales adscritos: 56.905,89 m².
- Situado al Sur de la nueva área urbana de Pinosolo, limitada por el sistema general de comunicación del vial de la calle Independencia por un lado, y por el sistema general de espacios libres de Pinosolo por otro.
- Superficie total excluidos sistemas generales: 61.012,11m².

2. Aurreikusitako aprobetxamenduak

- Gehienezko dentsitatea: 30 Etxeb/Ha.
- Gehienezko eraikigarritasuna: 0,30 m²/m².
- Etxebizitza guztien kopurua: 354.
- BOE kopurua: 230.

3. Erabileren erregimena

- Erabilera bereizgarria:
 - Bizilekuak.
- Baimendutako erabilerak:
 - 2. Komunikazioak kategoría guztietan.
 - 3. Azpiegiturak kategoría guztietan.
 - 4. Ekipamenduak kategoría guztietan.
 - 5. Bizilekuak kategoría guztietan.
 - 6.1. Bulegoak, eremu eraikigarri osoaren % 10eko muga izanda.
 - 6.2. Txikizkako merkataritza, eremu eraikigarri osoaren %5eko muga izanda.
 - 7.1.1. Etxebizitza barruan onartutako industria.
 - 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia, eremu eraikigarri osoaren %5eko muga izanda.
 - 8. Gune libreak kategoría guztietan.
- Debekatutako erabilerak:
 - 1. Lehen mailako jarduerak kategoría guztietan.
 - 6.3. Izaera kontzentratuko komertziala.
 - 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.
 - 7.1.3. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria.
 - 7.1.4. Beste industria batzuk.
 - 7.3. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.

4. Haztapan erlatiboko koefizienteak

- 4. Ekipamendua kategoría guztietan: 0,77.
- 5. Bizilekuak (etxebizitza askea): 1,00.
- 5. Bizilekuak (BOE): 0,20.
- 6.1. Bulegoak: 1,08.
- 6.2. Txikizkako merkataritza: 1,50.
- 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia: 0,65.

5. Hirigintza-baldintzak

- Teilatu-koefizienteak: 0,300 m²/m².
- Lau urteko aprobetxamendua: 0,177 m²/m².
- Eraikigarritasun geometrikoa guztira: 34.174,48 m².
- Irabazi-asmodun aprobetxamendu homogeneizatuko eraikigarritasuna guztira: 18.654,10 m².

6. Ezaugarri teknikoak

Esparrua dokumentazio grafikoa adierazitako lursail guztiak bere baitan hartuz garatuko da.

Horniduretarako gutxieneko erreserba-moduluak Planteamendu Erregelamenduko eranskinen 10. artikuluan adierazitakoekin bat etorriko dira.

Bide- eta garraio-sarearekiko lotura antolamendu xehakatuaren planoetan ageri dena da (hiri-diseinua).

Zerbitzu-sareek Arauotan adierazitako ezaugarriak izango dituzte gutxienez, hala nola, programatutako lur urbanizagarriko zehaztutakoak.

Torresoloko sektore osoa Bilboko Aireportuko zortasun fisikoaren, irrati-elektroaren eta operazio-zortasunaren eraginpean dago; zortasun horiek 48/1960 Legeari erantsitako Xedapen Gehigarriaren arabera mugak ezartzen dituzte. Beraz, eraikuntza, instalazio edo zuhaitz-landaketa guztiek Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiaren (DGAC) aurretiazko baimena behar dute, otsailaren 24ko Zortasun Aeronautikoei buruzko 584/72 Dekretuko 29 eta 30. artikuluetan zehazten denaren arabera.

2. Aprovechamientos previstos

- Densidad máxima: 30 Viv/Ha.
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m².
- Número de viviendas totales: 354.
- Número de VPO: 230.

3. Régimen de usos

- Uso característico:
 - Residencial.
- Usos autorizados:
 - 2. Comunicaciones en todas sus categorías.
 - 3. Infraestructuras en todas sus categorías.
 - 4. Equipamientos en todas sus categorías.
 - 5. Residencial en todas sus categorías.
 - 6.1. Oficinas, con el límite del 10% de la superficie total edificable.
 - 6.2. Comercio al por menor, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
 - 8. Espacios libres en todas sus categorías.
- Usos prohibidos:
 - 1. Actividades primarias en todas sus categorías.
 - 6.3. Comercial de carácter concentrado.
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
 - 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
 - 7.1.4. Otras industrias.
 - 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

4. Coeficientes de ponderación relativa

- 4. Equipamiento en todas sus categorías: 0,77.
- 5. Residencial (vivienda libre): 1,00.
- 5. Residencial (VPO): 0,20.
- 6.1. Oficinas: 1,08.
- 6.2. Comercio al por menor: 1,50.
- 7.2. Almacén compatible con vivienda: 0,65.

5. Condiciones urbanísticas

- Coeficiente de techo: 0,300 m²/m².
- Aprovechamiento tipo cuatrienio: 0,177 m²/m².
- Edificabilidad geométrica total: 34.174,48 m².
- Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado: 18.654,10 m².

6. Características técnicas

El ámbito se desarrollará abarcando la totalidad de los terrenos señalados en la documentación gráfica.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones cumplirán con los señalados en el artículo 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

La conexión con la red viaria y de transporte es la grafiada en los planos de ordenación pormenorizada (diseño urbano).

Las redes de servicios tendrán como mínimo las características señaladas en estas Normas, así como las establecidas para el suelo urbanizable programado.

Todo el sector de Torresoloko se encuentra afectado por las servidumbres físicas, radioeléctricas y de operación del Aeropuerto de Bilbao, que establecen limitaciones de acuerdo con la Disposición Adicional añadida a la Ley 48/1960. Por tanto, todas las construcciones, instalaciones o plantaciones arbóreas, requieren autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), según se determina en los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

HAMARGARREN TITULUA
KOMUNITATEAREN PARTE-HARTZEA
HIRIGINTZA-JARDUERETATIK SORTUTAKO PLUSBALIOETAN

BIGARREN KAPITULUA
BANAKETA-EREMUAK. APROBETXAMENDU TIPOA
ETA APROBETXAMENDU ERREALA

10.2.9. artikulua.—Lehenengo lau urteei dagozkien lur urbanizagarriaren aprobetxamenduen kalkulua

Haztapan erlatiboko koefizienteak

Erabilerak	Koefizienteak
Txikizkako merkataritza	1,50
Bulegoak	1,08
Etxebizitza askea	1,00
BOE	0,20
Ekipamendu ez publikoa	0,77

Aprobetxamenduen kalkulua

SEKTOREAREN ZENBAKIA	34	35A	35B	44	GUZTIRA
SEKTOREAUDEDENE	LAUBIDELARRAKOETXETORRESOLO				
SEKTOREAREN GAINAZAL GORDINA	73.368	119.848	63.137	117.918	374.271
SEKTOREAREN AZALERA KEN AURREIKUSITAKO SISTEMA OROKORRAK	73.368	119.848	63.137	—	256.353
SEKTOREAREN AZALERA KEN AURREIKUSITAKO SISTEMA OROKORRAK GUZTIRA	71.907	119.848	63.137	63.327	318.219
TXIKIZKAKO MERKATARITZA	644	2.200	2.000	—	4.844
BULEGOAK	—	643	454	—	1.097
ETXEBIZITZA ASKEA	10.106	12.730	6.020	13.837	42.693
BOE	10.030	20.430	10.530	19.023	60.013
EKIPAMENDU EZ PUBLIKOA	864	—	—	1.314	2.178
ERAIKIGARRITASUN GEOMETRIKOA	21.644	36.003	19.004	34.174	110.825
M ² /M ² AZALERA HUTSAREN GAINEAN	0,301	0,300	0,301	0,300	0,301
ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA	13.743	20.810	11.616	18.654	64.800
APROBETXAMENDU TIPOA SEKTOREKO	0,191	0,174	0,184	0,158	0,177

Ondoriozko aprobetxamenduak

- Teilatu gordina: 0,296 m²/m².
- Teilatu-koefizientea: 0,301 m²/m².
- Aprobetxamendu tipoa: 0,177 m²/m².

«Ezarrizko haztapan-koefizienteak berdinbanaketako tresnen bidez eguneratu ahalko dira, ekainaren 30eko Euskadiko Lurraren eta Hirigintzaren 2/2006 Legeko 56.1.f) artikuluan xedatutakoarekin bat.»

Leioan, 2008ko irailaren 30ean.—Alkatea, Eneko Arruebarrena Elizondo

(II-7154)

IRAGARKIA

Udaletxea birmoldatzeko obrei buruzko kontratua behin-behinekoz adjudikatzea

2008-09-30ko 1276. Dekretuaren bitartez, behin-behinekoz adjudikatu zaio Construcciones Laumora, S.L. enpresari udaletxea birmoldatzeko obrei buruzko kontratua, 198.152,36 euroko zenbatekoan (BEZa barne).

Ondorioz, iragarki hau argitaratu da «Bizkaiko Aldizkari Ofizialean», Sektore Publikoko Kontratuari buruzko urriaren 30eko 30/2007 Legearen 135. artikuluan ezarrizkoari jarraituz. Horrela, hamabost asteguneko epea egongo da, argitaratu denetik aurrera zenbatzen hasita, egokitzen jotzen diren alegazioak aurkezteko.

Leioan, 2008ko urriaren 1ean.—Alkatea, Eneko Arruebarrena Elizondo

(II-7158)

TÍTULO DÉCIMO
PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS
DERIVADAS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO SEGUNDO
ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO
Y APROVECHAMIENTO REAL

Artículo 10.2.9.—Cálculo de los aprovechamientos en el suelo urbanizable correspondiente al Primer Cuadrante

Coefficientes de ponderación relativa

Usos	Coefficientes
Comercio al por menor	1,50
Oficinas	1,08
Vivienda libre	1,00
V.P.O.	0,20
Equipamiento no público.....	0,77

Cálculo de los aprovechamientos

Número de sector	34	35A	35B	44	Total
Sector	Ubedene	Laubide	Larrakoetxe	Torresolo	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	73.368	119.848	63.137	117.918	374.271
SUPERFICIE DEL SECTOR MENOS SISTEMAS GENERALES PREVIOS	73.368	119.848	63.137	—	256.353
SUPERFICIE DEL SECTOR MENOS SISTEMAS GENERALES TOTALES	71.907	119.848	63.137	63.327	318.219
COMERCIO AL POR MENOR	644	2.200	2.000	—	4.844
OFICINAS	—	643	454	—	1.097
VIVIENDA LIBRE	10.106	12.730	6.020	13.837	42.693
V.P.O.	10.030	20.430	10.530	19.023	60.013
EQUIPAMIENTO NO PÚBLICO	864	—	—	1.314	2.178
EDIFICABILIDAD GEOMÉTRICA	21.644	36.003	19.004	34.174	110.825
M ² /M ² SOBRE SUPERFICIE VACANTE	0,301	0,300	0,301	0,300	0,301
EDIFICABILIDAD PONDERADA	13.743	20.810	11.616	18.654	64.800
APROVECHAMIENTO TIPO POR SECTOR	0,191	0,174	0,184	0,158	0,177

Aprovechamientos resultantes

- Techo bruto: 0,296 m²/m².
- Coeficiente de techo: 0,301 m²/m².
- Aprovechamiento tipo: 0,177 m²/m².

«Los coeficientes de ponderación establecidos, podrán ser actualizados por los correspondientes instrumentos de equidistribución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.1.f) de las Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco.»

En Leioa, a 30 de septiembre de 2008.—El Alcalde, Eneko Arruebarrena Elizondo

(II-7154)

ANUNCIO

Adjudicación provisional del contrato relativo a las obras de remodelación de la casa consistorial

Por Decreto número 1.276 de fecha 30-9-2008 se ha procedido a la adjudicación provisional del contrato relativo a las obras de remodelación de la Casa Consistorial a la empresa Construcciones Laumora, S.L., en la cantidad de 198.152,36 euros (I.V.A. incluido).

En consecuencia se procede a la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial de Bizkaia» conforme a lo establecido en el artículo 135 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, para que en el plazo de quince días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación, pueda alegarse lo que se considere oportuno.

En Leioa, a 1 de octubre de 2008.—El Alcalde, Eneko Arruebarrena Elizondo

(II-7158)