

Hori dela bide, Bizkaiko Lurralde Historikoko Foru Erakundeen Hautapen, Antolaketa, Araubide eta Jardunbideari buruzko otsailaren 13ko 3/1987 Foru Arauko 17. eta 64.3 artikuluek emaniko esku-menak erabiliz, Gizarte Ekintzako foru diputatuak proposatu eta Foru Aldundiak 2005eko azaroaren 2an eginiko bileran eztabaideatu eta onetsi ondoren, hauxe

XEDATU DA:

Artikulu bakarra

Kredituaren mugari dagokionez, abenduaren 16ko 256/2003 Foru Dekretuak erantsi eta abenduaren 21eko 251/2004 Foru Dekretuak lehenengo eta abuztuaren 24ko 121/2005 Foru Dekretuak geroago aldatu zuen Emakumearentzako Harrera-Zentroetan sartzeko sistemaren baldintzak eta diru-laguntza individualak araupetzen dituen abenduaren 10eko 202/2002 Foru Dekretuaren Hirugarren Xedapen Iragankorrauen lehenengo lerroaldea aldatzea, hurrengo era honetan idatzita geratuko delarik:

«Hirugarrena.—Bizkaiko Lurralde Historikoko Ekonomi Araubideari buruzko urriaren 14ko 10/1997 Foru Arauaren 57. artikuluan xedatutakoaren arabera, banakako laguntza ekonomikoak Bizkaiko Lurralde Historikoaren aurrekontu orokoren pentzutan finantzatuko dira, ondoko partida honen kontura: Saila (03), Organikoa (0307), Egitaraua (310304), Ekonomikoa (461.00) eta esleipen horrek 2005. urterako hasierako mugatzat 1.088.624,00 euroko kopurua izango duela.»

AZKEN XEDAPENA

Foru dekretu hau Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunaren bihamarenean jarriko da indarrean.

Bilbon emana, 2005eko .azaroaren 2an.

Gizarte Ekintzako foru diputatu,
JUAN MARIA ABURTO RIKE

Ahaldu Nagusia,
JOSE LUIS BILBAO EGUREN

(I-1.877)

En virtud de lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por los artículos 17 y 64.3 de la Norma Foral 3/1987, de 13 de febrero, sobre Elección, Organización, Régimen y Funcionamiento de las Instituciones Forales del Territorio Histórico de Bizkaia, a propuesta del Diputado Foral de Acción Social, y previa reunión y deliberación de la Diputación Foral de Bizkaia en fecha 2 de noviembre de 2005,

SE DISPONE:

Artículo único

Modificar, en lo que se refiere al límite de crédito, el párrafo primero de la disposición adicional tercera del Decreto Foral 202/2002, de 10 de diciembre, regulador de las condiciones del sistema de acceso y la concesión de ayudas económicas individuales para ingreso en Centros de Acogimiento de la Mujer, añadida por el Decreto Foral 256/2003, de 16 de diciembre, y modificada por el Decreto Foral 251/2004, de 21 de diciembre, y, posteriormente, por el Decreto Foral 121/2005, de 24 de agosto, quedando redactado dicho párrafo como sigue:

«Tercera.—De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la Norma Foral 10/1997, de 14 de octubre, de Régimen Económico del Territorio Histórico de Bizkaia, el cómputo total de ayudas económicas individuales que se concedan al amparo del presente Decreto Foral, se harán efectivas con cargo a los Presupuestos del Territorio Histórico de Bizkaia, partida consignada como: Departamento (03), Orgánico (0307), Programa (310304), Económico (461.00), cuya asignación tendrá como límite en origen para el año 2005 la cantidad de 1.088.624,00 euros.»

DISPOSICION FINAL

El presente Decreto Foral entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Bizkaia».

Dado en Bilbao el 2 de noviembre de 2005.

El Diputado Foral de Acción Social,
JUAN MARIA ABURTO RIKE

El Diputado General,
JOSE LUIS BILBAO EGUREN

(I-1.877)

Hirigintza eta Udal Harremanen Saila

Leioan «Saltuena» 39. sektorearen Plan Partzialaren Testu arau-emailea.

Hirigintza eta Udal Harremanen Sailaren otsailaren 9ko 179/2005 Foru Aginduaren bidez Leioan «Saltuena» 39. sektorearen Plan Partziala, HI-299/2004-P06 expedientea, behin betiko onartu ziren eta agiria diligentziatu, onartutako hirigintza arautegia artxibatu eta argitaratzeko, zuzenketa batzuk egin beharra eza-ri zen, Toki Araubidearen Oinarriak araupetzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearren 70.2 artikulua eta otsailaren 13ko 3/1987 Foru Arauaren 65. artikulua ondoreetarako. Zuzenketa horiek behar bezala egin direnez, arautegia argitaratuko da.

Bilbo, 2005eko azaroaren 10ean.—Hirigintza eta Udal Harremanen foru diputatuak, Juan Francisco Sierra-Sesumaga Ibarreche

LEIOA UDALERRIKO ETA ERANDIO UDALERRIKO EKONOMI JARDUERETAKO SALTUENA IZENEKO 39. SEKTOREKO PLAN PARTZIALAREN ORDENANTZA ARAUTZAILEEN ARAUDIA

1. Xedapen orokorrak eta kontzeptuen terminología

1.1. Xedea eta aplikazio-eremuia

Plan partzial hau Saltuena 39. sektore mistoa (terciario-industrial) garatzeko egin da, Erandioko Udalaren Plangintzako Arau Subsidiarioetako lurzoru urbanizagaikoa eta Leioako Hiri Antlamenduko Plan Orokorreko hirigintza jarduketako egitaraukoa dena.

Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

Texto normativo del Plan Parcial del Sector 39 «Saltuena» en Leioa.

Mediante Orden Foral del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo 179/2005, de 9 de febrero, se procedió a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 39 «Saltuena» en Leioa, expediente HI-299/2004-P06, imponiéndose unas correcciones para proceder a la diligenciaciación del documento, archivo y publicación de la normativa urbanística aprobada, a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y del artículo 65 de la Norma Foral 3/1987, de 13 de febrero. Como quiera que dichas correcciones han sido debidamente subsanadas, se procede a publicar la normativa.

Bilbao, a 10 noviembre de 2005.—El Diputado Foral de Relaciones Municipales y Urbanismo, Juan Francisco Sierra-Sesumaga Ibarreche

TEXTO NORMATIVO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 39 DE ACTIVIDADES ECONOMICAS SALTUENA EN EL MUNICIPIO DE LEIOA Y EN EL MUNICIPIO DE ERANDIO

1. Disposiciones Generales y Terminología de Conceptos

1.1. Objeto y Ámbito de Aplicación

El presente Plan Parcial se formula para desarrollar el Sector «39» Saltuena con carácter mixto (terciario-industrial) del suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Erandio y del Programa de Actuación Urbanística del sector 39 del PGOU de Leioa.

Ordenantza hauetan aplikazio-eremuko lurren ukipenak zehazten dira, bai antolamenduari dagokionez, bai erabilerari dagokionez, baita eraikuntzako arauak eta zehaztapen teknikoak eta ingurumen-zehaztapenak ere (eraikinak eta urbanizazioa egiteko).

Antolamendu-planoetan eta zehaztapen zenbagarriren tauletan zehazturiko sektorearen barruan egingo diren eraikunta guztiegi dagokie aplikazio-eremua; plano eta taula horiek Saltuena 39. sektorean zehaztu dira.

1.2. Osagaien hierarkia eta indarraldia

Tokiko Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legearen 65.2. artikulan ezarritako epea igarota sartuko da indarrean plana, eta aldarazpenea, abenduaren 30eko 39/1994 Legea dela bide («E.A.O.», 1994ko abenduaren 31ko 313. zk.), testu osoa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratzen denetik hasita, legezko arau horren 70.2. artikulan xedatu denaren arabera. Indarraldi mugagabea izango du, balizko aldarazpenei kalterik egin barik, harik eta plan partziala berrikusi edo beste bat idatzi arte.

Planoen eta idatzizko dokumentazioaren arteko kontraesanik balego, ordenantza arautzaileen, planoan eta txostenaren zehaztapenak izango lirateke baliozkoak eta aplikagarriak, hierarkia hurrenkeria horretan.

1.3. Aldarazpenak

Hasierako plana egiteko hirigintzako legeriak emandako xedapen berei lotuko zaie aldarazpenaren izapidetza.

Ez dira aldarazpentzat hartzen Legeak eta Indarreko Plangintza Orokorrak menpeko projektuei emandako zehaztapen-marginalaren ondoriozko aldaketak, hala nola urbanizazio projektuei eta, bereziki, bideen sestrak egokitzeari.

Halaber, ez dira aldarazpentzat hartzen ere azalpen-planoen zehaztapenen uneko aldaketak (azpiegiturako instalazioen eske-mak, esate baterako), lurrazen eta lur-azpiaren ezaugarriek edo aurretiazko ezaugarriek eskatzen dituzten egokitzapenen ondorioz eginak, bai proiektuan, bai urbanizazio lanen burutzapen materialean eginak. Ildo horretan, plan partzialaren aldarazpenik ez dagoela ulertu behar da sektoreko sestra orokorrean +- 1,00 m-ko aldaketa egiten bada bideak udal-mugarteko bideekin lotzearen ondorioz.

Urbanizazio projektua, oro har, plan partzialean ezarritako zehaztapenekin bat etorri zitzaizkien beharko da. Hala eta guztiz ere, urbanizazioa burutzeko beharrezkoak diren elementuen kalitateak eta zenbaketak doitu daitezke plan horretan, betiere aldez aurretik elementuok justifikatzeko azterketa eginda.

Egindako eta behin betiko onetsitako aldarazpen guztiak planoetan edota dokumentu egokietan agerraraiz beharko dira, eta aldaketaok baliorik gabe uzteko diligenzia emango da, betiere zuzenketak eta aldaketen datak agerrazteko onetsiko den gainerako dokumentazioa gordetzeari kalterik egin barik.

1.4. Garapena

Plan partziala eginda eta behin betiko onetsita, bidezkoa izango da lur-zatiketa projektua eta urbanizazio projektua izapidetzea.

Espediente horiek onetsi ondoren, eta urbanizazio lanak burutu ahala, lurrazen hiriko lurtzat hartuko dira (Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 8.b) artikulua), baita orube eraikigarritzat ere (Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bategina onetsi duen apirilaren 9ko 1.346/1.976 Errege Dekretuaren 82. artikulua).

1.5. Kontzeptuen terminología

Aztertzen ari garen plan partzialeko dokumentazio grafiko guztian eta idatzizko dokumentazio guztian errespetatu egin beharko da Lurzoruaren Legearen Plangintza Araudian erabilitako termi-

En las presentes ordenanzas se definen las afectaciones de los terrenos incluidos en el ámbito de aplicación, tanto en su ordenación como en su uso, normas edificatorias y especificaciones técnicas y medioambientales (en la construcción de edificios y en la urbanización).

El ámbito de aplicación corresponde a toda la construcción que se realice en el interior del Sector definido en los planos de ordenación y en los cuadros de determinaciones cuantificables, que se concretan en el territorio del Sector «39» Saltuena.

1.2. Vigencia y Jerarquía de los diferentes componentes

El plan entrará en vigor transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local y su modificación en virtud de la Ley 39/1994 de 30 de diciembre («B.O.E.» número 313 del 31 de diciembre de 1994) desde la publicación completa del texto en el «Boletín Oficial de Bizkaia», a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de dicha norma legal. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones, y hasta la revisión del presente Plan Parcial o la redacción de otro nuevo.

En caso de contradicción entre Planos y Documentación escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones de las Ordenanzas Reguladoras, Planos y Memoria, por este orden de jerarquía.

1.3. Modificaciones

La tramitación de modificaciones se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas por la legislación urbanística para la formulación del Plan original.

No se consideran modificaciones las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el Planeamiento General Vigente reservan a los proyectos subordinados, tales como los proyectos de urbanización, y en especial las readaptaciones de las rasantes viarias.

Asimismo, tampoco se consideran como modificaciones, la alteración puntual de las determinaciones de los planos indicativos (como los esquemas de instalaciones de infraestructura), realizados como consecuencia de adaptaciones de detalle exigidas por preexistencias o por las características del suelo y subsuelo, tanto en el Proyecto como en la ejecución material de las obras de urbanización. En esta línea debe entenderse que no existe modificación del Plan Parcial, cuando se altera la rasante general del sector en +- 1,00 m, como consecuencia de la conexión de los viales con los de los términos municipales.

El Proyecto de Urbanización se redactará en general de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial. No obstante, y previo el correspondiente análisis que los justifique, podrán readjustarse en el mismo, las calidades y la cuantificación de los distintos elementos necesarios para llevar a cabo la mencionada urbanización.

Todas las modificaciones que se introduzcan y que resulten aprobadas definitivamente, se reflejarán en los planos y/o documentos correspondientes, extendiéndose diligencia de invalidación de los modificados, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada para dejar constancia de las rectificaciones y las fechas de las mismas.

1.4. Desarrollo

Una vez formulado el Plan Parcial y aprobado definitivamente, procederá la tramitación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización.

Aprobados estos expedientes, y en la medida en que se ejecutan las obras de urbanización, los terrenos pasarán a tener la consideración de «urbanos» (artículo 8.b) de la Ley 6/1.998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) y «solares edificables» (artículo 82 del Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

1.5. Terminología de Conceptos

En toda la documentación, tanto gráfica como escrita, del Plan Parcial que nos ocupa se respeta la terminología utilizada en el Regla-

nología, baita Leioako plangintzako arau subsidiarioak eta Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idaztearen ondorioz zehaztea ere, kontrajarriak ez badira. Terminologiaren osagarri gisa, eta Saltuena 39. sektoreko plan partzialeko termino berezi moduan, ondoren zehatztuko diren terminoak gehitu dira:

Lur-zatia pribatizagaia:

Jarduera tertziarioko edo industri, egoitza edo merkataritzako jarduerako herri jabariko lurzoruarri lotuta gelditzen den hasierako luraren azpi-banaketa da, antolamenduaren plangintzaren ondorioz sortu dena eta eraikuntza hartu behar duena. Gune eraikigarriak eta erabilera osagarrien guneak osatuko dituzte lur-zati pribatizagaiai kasu guztietan. Lur-zati pribatizagaien guztizko eremua lur-zati pribatuetan ere banatu egin daiteke, eta horiek banatzeko mugari zutarri deituko diogu. Herri erabilera eta jabariko gunetik bereizten duen lur-zati pribatu bakoitzeko itxierak, ezinbestean, lur-zati pribatizagaia definitzen du kanpoko inguruan, baldin eta urbanizazio proiektuak finkatzeko itxiera egiten bada, baina ez dago kanpoko atzera-emangunerik egiterik. Lur-zati pribatizagaien geometri itxura eta kokapena proiektu honetako planoan bildu dira: «Antolamendu Orokorra. Erabilerak, azalerak eta lerrokadurak».

Lur-zatia pribatua:

Lur-zati pribatizagaiai banatzen diren lur-zati bakoitzari deritzo lur-zati pribatua, jarduketa poligonoen definizioan hasierako lur-zatiketaren ondorioz jabe partikular bakoitzari esleitzen zaiona. Kasuan kasuko lur-zatiketa proiektuak ezin izango ditu definitu 500 m²-koa baino eremu txikiagoko lur-zatiak, hainbat jaberekin batera taldekatuta kudeaketa ondorioetarako, baldin eta jabe bakoitzak aurreko muga betetzen ez badu. Lur-zati berrien muga geometrikoak zutarriei eta lerrokadurei buruzko atalaetan bildutako irizpideei lotuko zaizkie. Ez da mugatzen lur-zatien gehieneko tamaina, salbu eta antolamenduaren ondoriozko lur-zati pribatizagaien tamainak hala egitera behartzen badu.

Gune eraikigarria:

Eraikuntzak jartzeko edo biltegien alde gisa erabiltzeko lur-zati pribatu bakoitzaren azalera da, eta bi helburu horiek elkarren gaineran jar daitezke. Lur-zati bakoitzaren barruko gune eraikigarriako eremuak bete egin beharko du aprobetxamenduko ordenantzek ezarritako muga, hots, lur-zati pribatuaru eremuuk ehuneko hiru-geita bosteko (% 65) okupazioa solairuan, totem zentraleko eraikinean izan ezik; kasu horretan, han izango da okupazioaren % 100. Kasuan kasuko eraikuntzako blokeak ezarritako lerrokaduren barruan kokatu beharko dira fatxadetan. Lur-zatien barruko eraikinak egitea galarazita egongo da, baldin eta lur-zatien kanpoko aurrealdeak bideen tokiko sistema osatzen duten sektoreko bide nagusien lerrokaduren paraleloan badaude. Askatasunez bana daitezke lur-zati bakoitzeko eraikinak, beharrezko eremua hartuta, baina muga bakarrak aprobetxamenduen ordenantzei (Bolumenak, gehieneko altuera, okupazioa...) eta eraikigarritasunaren mugako lerrokaduren zehaztapenei buruzkoak izango dira.

Erabilera osagarrietako gune libreak:

Eraikuntzatik edo biltegiko aldeetatik libre izan behar den lur-zatiko gainerako eremua da erabilera osagarrietako gune librea. Aparcamendurako eta alde ibireetarako erabil daiteke, eta industri jarduerak eragindako isurketetik aparte daudela zaindu beharko da. Bulegoen alde tertziarioa gune libre gisa urbaniza daiteke eta herri jabarirako laga daiteke eraikuntzaren lan berriari buruzko adierazpena eginez, sestra peko eraikuntzak badira ere. Jabeak zaindu eta mantendu beharko du gunea.

Eraikigarritasuneko mugako lerrokadura:

«Lerrokaduren eta sestren antolamendu orokorreko» zk.ko proiektuko planoan agertzen den lerroa, lur-zati pribatizagaien barruko, eraikigarritasunaren ingurakari maximorako dena.

mento de Planeamiento de la Ley del Suelo, así como la específica consecuencia de la redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Erandio y el PGOU de Leioa, en tanto en cuanto no se opongan. Como complemento a la misma y con carácter particular para el Plan Parcial Sector «39» Saltuena se añaden los términos que se definen a continuación:

Parcela Privatizable:

Es cada una de las subdivisiones del terreno original que queda vinculada al suelo de dominio privado de actividad industrial, terciaria, residencial o comercial como consecuencia del planeamiento de la ordenación y sobre la cual podrá asentarse la edificación. Estarán formadas en todos los casos por el espacio edificable y el espacio de usos complementarios. La superficie total de las parcelas privatizables podrá ser subdividida a su vez en parcelas privadas a cuyo límite común de separación entre sí denominaremos linderos. El cierre exterior de cada parcela privada que la separa del Espacio de Uso y Dominio Público se construirá, si se procede al cierre a determinar el proyecto de urbanización, ineludiblemente a lo largo del contorno exterior que define la parcela privatizable sin posibilidad de retranqueos interiores. La configuración geométrica y ubicación de las parcelas privatizables queda recogida en el plano de proyecto «Ordenación General. Usos, Superficies y Alineaciones».

Parcela Privada:

Es cada una de las porciones de terreno en que se dividen las parcelas privatizables y que se asigna a cada propietario particular como consecuencia de la repartición originada en la definición de los Polígonos de Actuación. El Proyecto de Parcelación concreto en cada caso no podrá definir parcelas con una superficie inferior a 500 m² agrupando a varios propietarios en una consideración única, a efectos de gestión, si se da el caso que individualmente no satisfacen la limitación anterior. La delimitación geométrica de las nuevas parcelas se ceñirá a los criterios recogidos en los apartados concernientes a linderos y alineaciones. No se limita el tamaño máximo de parcela salvo por la imposición física del tamaño de las parcelas privatizables que surgen como consecuencia de la ordenación.

Espacio edificable:

Es la superficie de cada parcela privada destinada a la implantación de las edificaciones o a su uso como zona de almacenamiento, pudiendo solaparse ambos cometidos. La cuantía de la superficie destinada a Espacio Edificable dentro de cada parcela deberá satisfacer la limitación que impone las Ordenanzas de Aprovechamiento que concretan la ocupación en planta a un sesenta y cinco (65%) por ciento de la superficie de la parcela privada, salvo en el edificio del tótem central que se permitirá el 100% de ocupación. Los bloques de las construcciones en cada caso deberán ubicarse con sus fachadas dentro de las alineaciones establecidas. No se admitirá la construcción de edificios en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado el frente exterior de las mismas paralelo a las alineaciones de las vías principales del Sector que constituyen el Sistema Local Viario. La distribución de edificios dentro de cada parcela podrá hacerse libremente ocupando la superficie precisa sin más limitaciones que las relativas a las Ordenanzas de Aprovechamientos (Volumenes, Altura máxima, ocupación...) y las especificaciones de alineaciones límites de edificabilidad.

Espacios libres de usos complementarios:

Se entiende por el resto de la parcela privada que deberá mantenerse libre de ocupación por la edificación o por zonas de almacenamiento. Podrá destinarse a aparcamientos y zonas libres cuidándose de la ausencia de vertidos de desperdicios originados por la actividad industrial. La zona terciaria de oficinas podrá quedar urbanizada como espacio libre y cedido al dominio público a través de la declaración de obra nueva de la edificación, y ello aunque exista edificaciones bajo rasante. Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la propiedad.

Alineación límite de Edificabilidad:

Línea representada en el Plano de Proyecto «Ordenación General Alineaciones y rasantes» número...., en el interior de las Parcelas Privatizables destinada a servir de envolvente máxima de la Edificabilidad.

1 - 5 orubeen lerrokadura zehaztapen grafikoen arabera ezarriko dira goiko solairuetan. 6. blokean ere 2. solairutik gora errespetatuko da ezarritako geometria. 6. orubeko beheko solairuak ingurakari maximoak dira.

7, 8, 9, 10, 11 eta 12. orubeek bete beharreko lerrokadura izango dute luzetarako fatxada bakoitzean, eta eraikuntzako ebakiak zeharka egokitu daitezke.

13. eraikinerako definituriko lerrokadurak gaindi ezin daitezkeen lerrokadura maximoak izango dira, baina xehetasun azterlan bidez garatu beharko dira. Eta 14. orubekoaren kasuan, zirkulua da ezarritako lerrokadura.

Lur-zati pribatuen lerrokadura eta zutarriak:

Atal honetan bildutako kontzeptuek lur-zatiketa proiektuen ondoriozko lur-zatiek hartuko duten itxura baldintzatzen dute.

Lur-zati pribatu bakoitzaren aurrealdeak hamabi (12) metrokoia izan behar du gutxienez, lur-zati pribatizagien mugarekin bat etorrika kanpora ematen duen edozein aldetan. Lur-zati pribatuak banatzen dituzten barruko aldeek, zutarriak deritzenek, nahi den moduko banaketa izango dute, baina ahal dela parte tuzzenekiko ahalik eta erregularrenak izateko ahaldegina egingo dira, salbuespen batekin: lur-zati mugakideak banatzen dituzten zutarriek, lur-zati pribatizagien kanpoko mugaraino doazeneak, ebaki ortogonala izango dute mugan gutxienez hamabost (15) metroko luzera izango duen segmentu batekin.

Eraikigarritasunaren mugako lerrokaduren ingurakaria zehaztuta sektoreko bide nagusiei dagokienez, barruko lerrokaduren zehaztapenekin osatuko da ingurakaria:

Eraikuntza-erroaren eta zutarriaren arteko distantzia lau (4) metrokoa izango da gutxienez jabetzapeko mugakideekiko, salbu eta pabilioiak eraikitzea erabakitzentz bida antzeko mehelin komunarekin jarraipena emanet.

Lur-zati pribatuetako barruko aldean, jabetzapeko berean eta barruko bidearen bidez banatuta dauden eraikinetako fatxaden artean zortzi (8) metroko tarteak egongo da gutxienez.

2. Kalifikazioak eta hirigintzako araubidea

2.1. Kalifikazio xehakatua

Sektoreko lurra bi lur-motetan banatzen da, plan partzialak lurrontzat ezartzen duen titulartasunaren araubidearen arabera. Lehenengo lur-motan, gune askeak, bideetarako lurra eta nahitaez laga beharreko zuzkidurak daude. Bigarrena erabat pribatua da, eta industri, merkataritza eta egoitzako erabilera, erabilera tertziarioko erabilera eta zerbitzuen erabilera erreserbarako zuzkidurak biltzen ditu.

a) Hauexek dira zuzkidurako aldeak:

Bideen tokiko sistema: autoen eta oinezkoen aldeak biltzen ditu, baita herri aparkalekuetarako gunea ere.

Hertsiki zuzkidurarako diren aldeak; honako banaketa hau egin daiteke horien artean:

- Lorategien aldea. Plangintzako Araudiko gune libreen erre-serbako aldeari dagokio.
- Kirol aldea. Plangintza Araudiko gizarte ekipamenduari eta arau subsidiarioetako hiri araudian bildutako gizarte onurako aldeari dagokie.
- Gizarte aldea. Plangintza Araudiaren gizarte ekipamenduari eta arau subsidiarioetako hiri araudian bildutako gizarte onurako aldeari dagokie.

b) Industri alde pribatizagaia: Lur-zati pribatizagaien dakartzaten industri erabilera lur guztiak biltzen ditu, 7, 8, 9, 10, 11 eta 12 zenbakiekin identifikatu direnak.

c) Egoitza alde pribatizagaia: Lur-zati pribatizagaien dakartzaten egoitza erabilera lur guztiak biltzen ditu, 6 zenbakirekin identifikatu direnak.

Los solares 1 a 5 tendrán alineación impuesta en las plantas altas según las determinaciones gráficas. En el bloque 6 también se respetará a partir de la planta 2 la geometría impuesta. Las plantas inferiores del solar 6 tienen carácter de máximo envolvente.

Los solares 7, 8, 9, 10, 11 y 12 tendrán alineación impuesta en cada una de las fachadas longitudinales, pudiendo adecuar los cortes de la edificación en el sentido transversal.

El edificio 13 tiene las alineaciones definidas con carácter de máximo no rebasable, pero habrá de desarrollarse mediante estudio de detalle. Y el para el solar 14, el círculo es alineación impuesta.

Alineación y linderos de parcelas privadas:

Los conceptos recogidos en este apartado condicionan la forma que adoptarán las parcelas que resulten de los proyectos de reparcelación.

Cada parcela privada tendrá un frente mínimo de doce (12) metros coincidente con el límite de las parcelas privatizables en cualquiera de sus lados que den al exterior. Los lados interiores que separan parcelas privadas, denominados linderos, podrán tener una configuración arbitraria procurando que sean lo más regulares posibles con tramos rectilíneos preferentemente y con la salvaguardia de que los linderos que separan parcelas colindantes que profesan hasta el límite exterior de las parcelas privatizables deberán cortar a éste orthogonalmente con un segmento de una longitud no inferior a quince (15) metros.

Definida la envolvente de Alineaciones Límites de Edificabilidad con respecto a los viales principales del Sector se completará con las especificaciones correspondientes a las alineaciones internas:

La línea de edificación se distanciará del lindero entre propiedades colindantes una distancia mínima de cuatro (4) metros salvo que se decida construir los pabellones en continuidad con una medianera idéntica y común.

En el interior de las parcelas privadas las fachadas de los edificios incluidos en una misma propiedad y separados por un vial interior deberán distar entre sí ocho (8) metros como mínimo.

2. Calificaciones y Régimen Urbanístico

2.1. Calificación Pormenorizada

El suelo del sector queda dividido en dos clases, según el régimen de titularidad que para ellos prevé el Plan Parcial. La primera clase incluye los espacios libres, los destinados a viales y las dotaciones de cesión obligatoria. La segunda de titularidad estrictamente privada, incluye las parcelas privatizables de uso industrial, comercial o terciario y residencial y las dotaciones destinadas a la reserva de uso de servicios.

a) Las áreas dotacionales son las siguientes:

Sistema Local Viario: abarca tanto las calzadas rodadas y peatonales como el espacio destinado a aparcamientos públicos.

Áreas estrictamente dotacionales, las cuales se dividen a su vez en:

- Área de jardines. Equivalente a la zona de reserva para Espacios Libres del Reglamento de Planeamiento.
- Área Deportiva. Equivalente al Equipamiento Social del Reglamento de Planeamiento y a la Zona de Interés Social recogidas en la Normativa Urbana de las Normas Subsidiarias.
- Área Social. Equivalente al Equipamiento Social del Reglamento de Planeamiento y a la Zona de Interés Social recogidas en la Normativa Urbana de las Normas Subsidiarias.

b) Área Industrial privatizable: abarca la totalidad del suelo de uso industrial contenido en las Parcelas Privatizables, identificadas con los números 7, 8, 9, 10, 11 y 12.

c) Área Residencial privatizable: abarca la totalidad del suelo de uso residencial contenido en la Parcela Privatizable, identificada con el número 6

d) Alde tertziario pribatizagaia: Lur-zati pribatizagaietako dako-
zaten gizarte erabilerako lur guztiak biltzen ditu, 1, 2, 3, 4, 5 eta
14 zenbakiekin identifikatu direnak.

e) Merkataritza alde pribatizagaia: Lur-zati pribatizagaietako
dakartzaten merkataritza erabilerako lur guztiak biltzen ditu, 13 zen-
bakarekin identifikatu direnak.

2.2. *Egon dauden eraikinen araubidea.—Baimendutako ordezpenei buruzko ordenantzak*

Plan partzialaren antolamenduaren esparrutik kanpora egun
dauden eraikinak beren beregiko antolamendutik kanpokotzat
hartzen dira eta eraitsi beharra dago, egoitzako erabileratarakoak
zein ospitale zibilekoak.

2.3. *Xehetasun azterlanak*

Xehetasun azterlanak egin daitezke Plangintza Araudiaren 65
eta 66. artikuluetan ezarritako helburu, muga eta edukiekien, eskala
egokiko planoan eta, gutxienez, 1:500 eskalan, hartutako edo do-
titako zehaztapenak beren beregi adierazita, betiere antolamendu
berria eta horren eta azertzen ari garen aurreko antolamendua-
ren arteko erlazioak aipatuta.

Funtsean plan partzialaren antolamendua osatzen duten bide
sareko lerrokaduren doikuntzari lotuko zaizkio, batez ere sestrei dago-
kienez, eta topografiarekin izango duen eragina eta zaindu beha-
reko hurbileko eraikuntzen egokitzapena azertuko dira.

Lur-berdinetari buruzko xehetasun azterlanak ere egin dai-
tezke, industri eraikuntza berriak ezartzeko terrazak egin nahi dire-
nean, eta eraikuntzako oinarrizko proiektua baino lehen edo
horrekin batera burutuko dira eraikuntzako lizenzia eman baino lehen,
betiere egingo diren garapenek lur-zati osoak gauzatzentzat badi-
tuzte. Kotako diferentziaren egokitzapenaren eraginak eta ondorioak
azertuko dira, bai lur-zati mugakideei dagokienez, bai bideen mugiei
dagokienez. Horren ondorioz, xehetasun azterlanak idaztean,
gutxienez, lerrokaduren eta sestren doikuntza eta bolumenen anto-
lamendua egiteko helburua duten lur-zati guztiak hartuko dira, baita
bideen sistema zehatzta eta lur-zati pribatizagaien aparkamendu-
rako zuzkidura ere.

Azkenik, xehetasun azterlana eskatuko da 13. lur-zatirako lizen-
zia eman baino lehen.

2.4. *Lur-zatiketak*

Kale-arte bakoitzeko lur-zati pribatizagaietako lurak aldibereko
edo segidak banaketan edo bereizketen bidez bana daitezke eta,
era berean, taldekatzeo eragiketak ere egin ahal izango dira. Nola-
nahi ere, banaketek, bereizketek edo taldekatzeek ez dute lur-zati
pribaturik ekarriko alde pribatizagaien, baldin eta ordenantza
hauen xedapenen kontrakoak badira- Lur-zatien aldarazpenak ez
du ekarriko inola ere planaren antolamendua aldatzerik-. Udalerritako
bakoitzaren arau subsidiarioetan bildutako hirigintzako arautegian
ezarritakoa bete beharko da lur-zatiketa egiteko emakidarako, baita
Lurzoruan Legearen 94. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoak
ere.

Plan partzial honetan diseinaturiko lur-zati pribatizagaiak
behin betiko ezarriko dira berdinbanaketako proiektuan.

2.5. *Urbanizazio proiektuak*

Urbanizazio proiektuak plan partzialaren urbanizazioko ele-
mentuak garatzeko eta gauzatzeko beharrezko eraikuntzako doku-
mentu teknikoa izango dira. Salbuetsita daude jabeek beren lur-zati
pribatuetan egin beharreko urbanizazioko obra pribatuak. Urbani-
zazioko obrak proiektu bakarrean definituko dira, eta sektore osora
zabalduko dira, proiektua fasetan burutzeko aukerari kalterik egin
barik, egon dauden azpiegituretako sistema orokorreko konexoiaok
barne.

Ordenantzen dokumentu honek dakartzanak bete beharko dira
urbanizazioko lanetan. Ahal den neurrian eta kontrako justifikaziorik
egon ezik, indarrean jarraituko dute proiektuko planoan marraz-
tutako instalazioen eskemek, baina nahitaezkoa izango da indus-

d) Area Terciario privatizable: abarca la totalidad del suelo de
uso terciario contenido en las Parcelas Privatizables, identificadas
con los números 1, 2, 3, 4, 5 y 14

e) Area Comercial privatizable: abarca la totalidad del suelo
de uso Comercial contenido en las Parcelas Privatizables, identifi-
cadas con los números 13

2.2. *Régimen de los edificios existentes.—Ordenanzas de sus- titución autorizada*

Las edificaciones existentes actualmente en el ámbito de orden-
nación del Plan Parcial, tanto aquéllas destinadas a uso residen-
cial o las del propio hospital civil, quedan declaradas en situación
de fuera de ordenación expresa y de necesaria demolición.

2.3. *Estudios de detalle*

Se podrán realizar Estudios de detalle con las finalidades, limi-
taciones y contenidos establecidos en los artículos 65 y 66 del Regla-
mento de Planeamiento, en planos a escala adecuada y, como
mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se adaptan
o reajustan con referencias a la nueva ordenación y su relación con
la anteriormente existente objeto de análisis.

Básicamente se ceñirán al reajuste de las alineaciones y, funda-
mentalmente, rasantes de la Red Viaria que conforma la orde-
nación del Plan Parcial estudiando su incidencia con la topogra-
fía y el acomodo a las edificaciones cercanas que se deban preservar.

También se podrán Estudios de Detalle de nivelación cuando
se tienda a materializar las terrazas de implantación de las nue-
vas edificaciones industriales y se llevarán a cabo previa o simula-
táneamente a la ejecución del Proyecto Básico de Construcción
antes de la concesión de la Licencia de Construcción, siempre y
cuando los desarrollos que se efectúen no materialicen parcelas
completas. Analizarán las incidencias y repercusión del acople de
la diferencia de cota tanto con respecto a las parcelas colindan-
tes como a su frontera con los viales. En consecuencia, la redac-
ción de Estudios de Detalle se referirá, como mínimo, a cada una
de las parcelas completa que tendrán por objeto el reajuste de ali-
neaciones y rasantes y ordenación de volúmenes, así como la con-
creción del sistema viario y dotación de aparcamientos en par-
celas privatizables.

Por último será exigible estudio de detalle previo a la licencia
a la parcela número 13.

2.4. *Parcelaciones*

Los terrenos comprendidos en las Parcelas Privatizables de
cada una de las manzanas se podrán parcelar a través de divisiones
y segregaciones simultáneas o sucesivas y realizar asimismo ope-
raciones de agrupación. En cualquier caso las divisiones, segre-
gaciones o agrupaciones no darán lugar a parcelas privadas en el
interior del Área Privatizable que entren en contradicción con las
disposiciones de las presentes Ordenanzas. La modificación de las
parcelas no supondrá modificación de la ordenación del Plan. La
concesión de Licencias de Reparcelación se regirá por la Norma-
tiva Urbanística recogida en las Normas Subsidiarias del corres-
pondiente Municipio y por los artículos 94 y siguientes de la Ley
del Suelo.

Las parcelas privatizables diseñadas en el presente Plan Par-
cial, quedarán establecidas definitivamente en el proyecto de Equi-
distribución correspondiente.

2.5. *Proyectos de Urbanización*

Los Proyectos de Urbanización constituirán el documento téc-
nico de carácter constructivo necesario para el desarrollo y mate-
rialización de los elementos de urbanización del Plan Parcial. Se
excluyen las obras privadas de urbanización a realizar por los parti-
culares en el interior de sus parcelas privadas. Las obras de urba-
nización se definirán en un proyecto único, que se extenderá a la
totalidad del Sector, sin perjuicio de la posibilidad de prever su eje-
cución por fases, incluyendo las conexiones con los sistemas gene-
rales de las infraestructuras existentes.

Las obras de urbanización seguirán las determinaciones con-
tenidas en este documento de Ordenanzas. En la medida de lo pos-
ible y salvo justificación en contra permanecerán en vigor los esque-
mas de instalaciones representados en los mencionados Planos de

tri edo merkataritzako jarduera bakoitzaren isurketak nahikoa arazteko prozesua aurreikustea Saneamenduko Plan Integraleko sarera isuri baino lehen.

Urbanizazio lanen multzoa batera burutuko da. Horretarako, kudeaketari buruzko Arautegiaren 42. artikulua aipatzen den 41. artikulua urbanizazioko lan guztiei dagokie, sarbideak barne direla.

Alde horretako lur-azpiaren baldintza orokorrak direla-eta, betelaneko lurak eta euri-uren sedimentazioa denez, arreta berezia jarriko da sektorearen diseinuan, baldintza-orrieta eta bideen eta azpiegituren eraikuntzan, eta hartutako irtenbideak urbanizazio proiektuan justifikatu beharko dira egokiak diren zundaketak aurkeztuta. Urbanizazio proiektuak Irlsgarritasunari buruzko Arautegiak eta Legea beteko direla bermatuko du.

Sektoreko sarbideko biribilgunea Aldundiko Errepideen Zuzendaritzaren arauetara egokituko da. Urbanizazioak 4 metroko gutxiengo erretiroa izango du Lertutxe erreka-rekiko; erretiro hori urbanizazio proiektuan agertu behar da.

2.6. Obra lizenziak ematea

Urbanizazioko lanak urbanizazio proietkuekin bat etorriz egingo dira, eta horretarako Udalak onetsi beharko ditu proiektu horiek.

Plan partzial honek mugatzen duen sektorerako obra lizenzia eskatzeko aurkeztutako eraikunta berriko edo eraberrikuntza handiko proiektu guztiak izan beharko dute ondoren zehaztuko den hirigintzako dokumentazioa, plan partziala osatzen duten xedapenak eta ordenantzak betetzen direla eta horietara egokitzen direla bermatzeko. Gainera, proiektu horien berezko dokumentazioa ere aurkeztu beharko dute burutzapena behar bezala definitzeko. Hona hemen hirigintzako arauak:

- Nahikoa eskala handiko (gutxienez 1:500 eskalakoa) planoa, lur-zatiaren itxura eta mugak definitu ahal izateko, betiere lur-zati mugakideekiko zutarrak eta lur-zatirako antolamendu orokorreko bideetatik planteatzen diren sarbideak adierazita. Halaber, plan partzial honetan emaitzako antolamenduaren arabera kalifikazio ezberdina duten lurrei dagozkien azalerak ere mugatuko dira.
- Plan partzial honetan bildutako hirigintzako parametro guztiak kopuru zehaztapena, mugako balioei egokitzen zaizkien ala ez egiazatzeko.
- Lur-zatia definitzea aurkeztutakoaren eskala bereko planoa, eta horren barruan eraikuntzako proiektuan ezarritako okupazioa emango da, haren lerrokadurak lerrokadura ofizialekin alderatu ahal izateko eta antolamenduko kaleen erreferentzia egin ahal izateko, baita lur-zati mugakideekiko zutarrak, herri bidera aurreikusten den sarbidea eta ordenantzen barruan ezarritako mugen barruko aparkalekuak zuzkidurak eta plan partzialaren dokumentazio grafikoan duten tokia ere.

Goi mailako edo maila ertaineko teknikariak landu behar ditu eraikuntzako proiektu guztiak (urbanizazio zein eraikuntzako proiektua), eta haren izendapenari esker, obrako zuzendaritzako lana bete dezake.

Urbanizazio lanak amaitu ondoren, udalei emango zaizkie lan horiek, lanok jaso ditzaten eta sei (6) hileko berme-aldi ezar dezan. Baldin eta berme-aldi horretan akatsak edo ezkutuko akatsak agertuko ez balira, behin betikotzat hartuko lizateke jasoketa. Hortaz, urbanizaturiko poligonoaren barruko lur-zatiak orube bihurtuko dira, eta haien barruko aldean industrialdeak eraiki ahal izango dira.

Lurzoruaren indarreko legeriaren itzalpean, eraikuntzako eta urbanizazioko aldibereko lanak baimenduko dira, betiere orube edo lur-zati bakoitzari dagozkion hirigintzako kargak bermatzen badira.

3. Ordenantza orokorrak

Ordenantzen zerrenda horretan azaldutako kontzeptuek Erandio plangintzako arau subsidiarioak eta Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikuntzaren eta urbanizazioaren arautegi orokorra garatzen dituzte, eta ez dira haietako kontrajarriak izango inola

Proyecto, pero siendo obligatoria la previsión de un proceso de depuración suficiente de los vertidos propios de cada actividad industrial o comercial previo al vertido a la red del Plan Integral de Saneamiento.

El conjunto de la obra de Urbanización se ejecutará de forma unitaria. A tal efecto, la aplicación del artículo 41 en relación con el Artículo 42 del Reglamento de gestión se referirá a la totalidad de la obra de urbanización, incluido los accesos.

Debido a las condiciones generales del subsuelo de la zona, al tratarse de terrenos de relleno y sedimentación pluvial, se pondrá especial cuidado en el diseño, pliego de condiciones y construcción del viario e infraestructuras del Sector, debiéndose justificar las soluciones que se adopten en el Proyecto de Urbanización, mediante la aportación de los sondeos que resulten procedentes. El proyecto de urbanización garantizará el cumplimiento de la Ley y Reglamentos de Accesibilidad.

La rotonda de acceso al Sector se adecuará a las normas de la Dirección de Carreteras de la Diputación. La urbanización tendrá un retiro mínimo respecto del arroyo Lertutxe de 4 metros, que deberá recogerse en el proyecto de urbanización.

2.6. Concesión de licencias de obra

Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo con los correspondientes Proyectos de Urbanización que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

Todo proyecto de construcción de edificación nueva o de reforma sustancial que se presente con objeto de solicitar la correspondiente Licencia de Obra dentro del Sector que delimita este Plan Parcial deberá incorporar, además de la documentación que le es propia para definir correctamente su ejecución, la documentación urbanística que a continuación se detalla para garantizar su adecuación y cumplimiento de las disposiciones y ordenanzas que configuran el Plan Parcial:

- Plano a escala suficientemente amplia (no menos de 1:500) para definir la forma y límites de la parcela indicando los lindes con las parcelas colindantes y los accesos que se plantean para la parcela desde los viales de la ordenación general. Asimismo se delimitarán en su interior las superficies correspondientes a los suelos con diferente calificación según la ordenación resultante de este Plan Parcial
- Especificación cuantitativa de todos los parámetros urbanísticos recogidos en las Ordenanzas de este Plan Parcial para comprobar la adecuación a sus valores límites.
- Plano a la misma escala que el presentado para definir la parcela donde se representará dentro de ella la ocupación prevista por el proyecto de construcción al objeto de comparar sus alineaciones con las oficiales y poder referenciarla a las calles de la ordenación, linderos con colindantes, acceso previsto a la vía pública y dotaciones de aparcamientos dentro de los límites previstos por las ordenanzas y representación en la documentación gráfica del Plan Parcial.

Todo proyecto constructivo (tanto de urbanización como de edificación) deberá ser desarrollado por Técnico Superior y Medio competentes, cuyo nombramiento les capacitará para ejercer la Dirección de la Obra.

Una vez concluidas las Obras de Urbanización se procederá a su entrega a los Ayuntamientos, para su Recepción estableciendo un período máximo de seis (6) meses de garantía. Si durante este período de garantía no apareciesen defectos o vicios ocultos la recepción se entenderá Definitiva, con lo cual las parcelas incluidas dentro del Polígono urbanizado adquirirán categoría de solar, con la facultad de poder construir pabellones industriales dentro de ellas.

Se autorizarán, al amparo de la vigente legislación del suelo las obras simultáneas de edificación y urbanización, siempre y cuando queden garantizadas las cargas urbanísticas correspondientes a cada solar o parcela.

3. Ordenanzas Generales

Todos los conceptos expuestos en esta relación de ordenanzas desarrollan la normativa general de edificación y urbanización de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio y del PGOU de Leioa y no entrarán en contradicción con ellas en ningún aspecto,

ere. Izen ere, azken arau horiek lerrun handiagokoak direnez, murriztaileena izateko estipulazioa nagusituko da luraren jabetzari edo eraikigarritasunari dagokionez.

Halaber, legeri sektorialak dakartzan xedapenak beteko dira, hala nola ubideen LPS eta errepideen Foru Araua.

3.1. *Aprobetxamenduak mugatzen dituzten hirigintzako parametroak*

Kontzeptu hauen definizioa gehitu da Erandioko arau subsidiarioen arautegi orokorraren eta Leioako hiri antolamendukio plan orokorraren osagarri gisa, baita plan partzial honetan hertsiki aplikatzeko ere.

Lur-zati pribatizagaiaren okupazioaren zenbaketa:

Lur-zati pribatizagaiaren gehieneko okupazioaren ondorioetarako, teilitu peko edo aire zabaleko edozein eremuri deritzo okupazioa, baldin eta, gune irekigarri deritzonean egonik, edozein eraikuntza-motak hartuta badago edo amaitutako produktuak aldi batez pilatzeko edo biltzeko erabiltzen bada. Ez da zenbatuko okupazio gisa ordenantza orokor hauetan baimendutako hegalduren bertikalean dagoen azaleraren okupazioa.

Eraikigarritasunaren zenbaketa:

Eraikitako azaleratzat joko da aurreko ataleko irizpidearen arabera eraikitako fatxadek benetan hartzen duten lur-zati pribatizagai osorik hartzen duen eremua, hots, lur-zati pribatizagaiaren gehieneko eraikigarritasunaren zembaketan parte hartzen duen eremua gehi eraikuntzako gainerako solairuen azalera, sestra gainetik 1,5 m-tik gorako altueretako teilitu pean egin daitekeen edozein aprobetxamendu-mota barne. Halaber, itxita dauden eta solairua luzatzea dakarten plan partzialeko hegaldurak zenbatuko dira. Kaleko bi maila ezberdinatarako sarbidea duten eraikinetan, bereziki 7, 10, 11 eta 12 lur-zatieta, beheko solairuetako aprobetxamenduaren zembaketa % 100ekoa izango da ekoizpen erabilera tarako badira.

Sestra pean eraikitako eraikinetako sotoak, baldin eta garaje, trasteleku, biltegi edo irabaz asmorik gabeko instalazioetarako badira, ez dira hirigintzako ondorioetarako zenbatuko, sestra gaineko eraikinaren mugetatik kanpora eraikitzenten badira ere, baina beti eraikiko dira lurzoru urbanizagaiaren barruan.

Eraikinen gehieneko altuera:

Eraikinaren altuera definitzeko, fatxaden karpoko luraren teilituko kotatik forjatuaren barruko alderaino neurtu beharko da altuera, eta urbanizazio lanak egin ondoren joko da amaitutatzeraikina. Forjatu horrek estalki funtziak beteko ditu soilik, eta ez dago baimenduta bestelako edozein erabilera, betiere hurrengo lerroaldea salbuetsita.

Aitzitik, instalazio berezietakoak diren eta zenbait ekoizpen-prozesu burutzeko beharrezkoak diren elementuak baimenduko dira, betiere behar bezala justifikatzen badira.

3.2. *Ordenanza orokoren arautegia*

Solairuko altuera partzialak:

Erabileren eraikuntza eta tipologia asko dagoenez, taula honen arabera ezartzen dira azken forjatu aldeko kota eta solairuetako gehieneko altuerak.

Industri erabilera, alderen batean baimendutako solairuen altuera partzial guztia hartzan direnean, ezin dira hiru (3) metro eraginkorrak baino txikiagoko altuerak izan, hots,urretik sabairaino neurtuta, forjatuaren lodiera edozein delarik ere. Hala eta guztiz ere, ekoizpen erabilera modu iraunkorrean ez baizik eta bulego, aldagela edo kokatuta dagoen zaintzailearen etxebizitzarako eraibiltzen diren eraikinetan edo eraikuntzako zatieta, onartu egingo dira gehienez 2,70 metroko altuera dituzten solairuak, betiere urretik amaitutako sabairaino neurtuta. Honekin batera eraikin bakotzeko altueren zerrenda eta solairu kopurua doaz.

subordinándose a sus prescripciones, dotadas con un rango superior, con lo cual prevalecerá la estipulación que sea más restrictiva respecto a la edificabilidad o propiedad del suelo.

Así mismo, se cumplirán las disposiciones contenidas en la legislación sectorial, tales como el PTS de cauces y la Norma Foral de carreteras.

3.1. *Parámetros Urbanísticos que delimitan los aprovechamientos*

Se añade la definición de los conceptos presentes como complemento a la normativa general de las Normas Subsidiarias de Ermadio y el PGOU de Leioa y con carácter estricto de aplicación al presente Plan Parcial.

Cómputo de la ocupación de la Parcela Privatizable:

Se entenderá como ocupación, a efectos del cómputo de la ocupación máxima de la parcela privatizable, cualquier superficie, cubierta por techado o situada a la intemperie, que ubicada en el denominado espacio edificable se halle ocupado por cualquier tipo de edificación o sea destinada como lugar de acopios temporales o almacenamiento de productos acabados. No computará como ocupación la superficie situada en la vertical de los vuelos permitidos por las presentes Ordenanzas Generales.

Cómputo de la Edificabilidad:

Se entenderá como superficie construida, que interviene en el cómputo de la edificabilidad máxima sobre la parcela privatizable, la totalidad de la ocupación de la parcela privatizable realmente abarcada por las fachadas de los edificios según el criterio del apartado anterior, más las superficies de las restantes plantas de la edificación incluyendo todo tipo de aprovechamiento que pueda realizarse bajo cubiertas con alturas sobre rasantes superiores a 1,5 m. Así mismo computarán los vuelos permitidos por el Plan Parcial que estén cerrados y supongan prolongación de la planta. En los edificios con acceso a dos niveles diferentes de calle, referido especialmente a las parcelas 7, 10, 11 y 12, el cómputo de aprovechamiento de las plantas inferiores será del 100% siempre que se destinen a usos productivos.

Los sótanos de los edificios construidos bajo rasante y destinados a garajes, trasteros, almacenes o instalaciones no lucrativas, no computarán a efectos urbanísticos, y ello, con independencia de que se edifiquen fuera de los límites del edificio sobre rasante, aunque siempre dentro de los límites del suelo privatizable.

Altura Máxima de los Edificios:

Para definir la altura del edificio se deberá medir desde la cota del terreno exterior a las fachadas, considerándolo acabado después de los trabajos de urbanización, hasta la cara inferior del forjado de cubierta el cual sólo tendrá funciones de cubrición, no permitiéndose ningún uso de cualquier otro tipo, dejando a salvo el contenido del párrafo siguiente.

Sin embargo se permitirá la ejecución de aquellos elementos pertenecientes a las instalaciones especiales y que sean necesarios para llevar a cabo determinados procesos de producción, siempre que se justifique convenientemente.

3.2. *Normativa de las Ordenanzas Generales*

Alturas Parciales de la Planta:

Dada la diversidad de edificaciones de sus usos y tipologías se establecen las cotas de la cara del último forjado y de las alturas máximas de las plantas de acuerdo al siguiente cuadro.

En el uso industrial, cuando se ocupen en alguna zona la totalidad de las alturas parciales de las plantas permitidas, no podrán ser inferiores a tres (3) metros eficaces, es decir medidas desde suelo hasta techo, independientemente del espesor de los forjados. No obstante para aquellos edificios o partes de la edificación que queden permanentemente vinculadas no al uso productivo sino que se utilicen como oficinas, vestuarios o viviendas del guarda al servicio de la industria asentada se tolerarán plantas con altura no inferior a 2,70 m. también medidas de suelo a techo acabado. Se acompaña el listado de las alturas de cada edificio y su número de plantas.

Lur-zatia	Guztizko altuera	BS geh. alt. lib	E.S. geh. alt. lib
1	28,90	4,50	3,60
2	28,90	4,50	3,60
3	28,90	4,50	3,60
4	28,90	4,50	3,60
5	28,90	4,50	3,60
6	28,90	4,50	3,60
7	12,00	6,00	6,00
8	12,00	6,00	6,00
9	12,00	6,00	6,00
10	18,00	6,00	6,00
11	18,00	6,00	6,00
12	18,00	6,00	6,00
13	12,00	6,00	6,00
14	30,90	4,50	3,50

Eraikuntzaren lehentasunezko lerrokadurak:

Lur-zati pribatizagaiaiak deritzen barruko eraikin guztiak fatxaden lerrokaduretako ingurakari maximoari egokituko zaizkio; lerrokadura horiek «Antolamendu orokorra. Lerrokadurak eta sestrak» izeneko proiektuko... zk.ko planoan daude, eta ezaugarri hauek definitzten dituzte:

Plan partzialeko bide nagusiak osatzen dituzten kale-ardatzetako lerrokaduren paraleloko norabideari eusten zaio, baita lur-zati pribatuuen barruan ezarritako zeharkako kaleei ere.

Industri erabileraoan, 13,00 metroko gutxieneko tarteari eusten zaio bideetako ardatzekiko. Gutxieneko bost (5) metroko tarte iraunkorri eusten zaio tokiko bide-sareko perimetroko bidearen muturreko zintarriarekiko. Halaber, bost (5) metroko tartea dago lur-zati pribatuuen barruko zeharkako kaleen muturreko zintarriekiko, antolamendu-planoek erakusten dutenez.

Erabilera tertziarioko eraikinetan herri lurratekiko tarte dokumentazio grafikoan marraztuko da.

Ezarritako lerrokadurak errespetatuko dira egoitzako erabilerao eraikinetan. Merkataritza zirkularrean, 14. eraikinean, ez dago atzera-emangunerik, eta 13.ean, merkataritzako eraikinean, industriaren antzeko irizpideei eutsiko zaie; irizpideok xehetasun azterlanaren bidez berretsiko dira.

Bideekin lerrokatuta dauden eraikuntzen fatxada nagusia eraikuntzen paraleloan egongo da, eta inola ere ez dira baimenduko multzoaren fatxadako lerrokadura komuna aldaraz dezaketen aztera-emanguneak, salbu eta behar bezala justifikatzen badira xehetasun azterlanetan.

Lur-zatien barruko aparkalekuak:

Aurreko ataletan aipatutako ibilgailuen aparkalekuak justifikatuko dira lur-zati pribatuuen barruko aldean, txostenean egindako taularen arabera. Legea eta Irisgarritasunari buruzko Arautegiak beteko dira. Hauxe da taula laburtuta.

Lur-zatia	Ordenam.
1	114
2	114
3	114
4	114
5	114
6	100
7	50
8	25
9	25
10	25
11	25
12	50
13	150
14	0

Halaber, lur-zati pribatuuen barruko aldean berriz jarri beharko dira lur-zati pribatizagaietako sarbideen ondorioz kentzen diren eta herri bideari erantsita dauden plazak, etab.

Parcela	Altura total	Alt libre max PB	Alt libre max Ptipo
1	28,90	4,50	3,60
2	28,90	4,50	3,60
3	28,90	4,50	3,60
4	28,90	4,50	3,60
5	28,90	4,50	3,60
6	28,90	4,50	3,60
7	12,00	6,00	6,00
8	12,00	6,00	6,00
9	12,00	6,00	6,00
10	18,00	6,00	6,00
11	18,00	6,00	6,00
12	18,00	6,00	6,00
13	12,00	6,00	6,00
14	30,90	4,50	3,50

Alineaciones preferentes de la edificación:

Todos aquellos edificios en el interior de las denominadas parcelas privatizables se adecuarán a la Envoltura Máxima de Alineaciones de Fachadas, representadas en el plano de proyecto «Ordenación General. Alineaciones y rasantes» número..., definida por las siguientes características:

Conserva una dirección paralela a las alineaciones de los ejes de las calles que componen la Vialidad Principal del Plan Parcial, así como las calles transversales previstas en el interior de las parcelas privadas.

En los de uso industrial, mantiene una separación mínima respecto a los ejes de los viales, de 13,00 m en los viales. Mantiene una separación constante mínima de cinco (5) metros respecto al bordillo extremo del vial perimetral incluido en la Red Viaria Local. Asimismo se separa cinco (5) metros con respecto al bordillo extremo de las calles transversales representadas en el interior de las parcelas privadas, según muestran los planos de ordenación.

En los edificios de uso terciario la distancia al suelo público será la grafiada en la documentación gráfica.

En los edificios de uso residencial se respetarán las alineaciones impuestas. En el comercial circular, edificio 14 no hay retranqueo, y en el 13, edificio comercial se mantendrán criterios similares al industrial que se ratificarán mediante el estudio de detalle.

La fachada principal de las edificaciones alineadas a viales se mantendrá paralela a ellas, y en ningún caso se permitirán retranqueos que alteren dicha alineación común de la fachada del conjunto, salvo que estén debidamente justificados en los Estudios de Detalle.

Plazas de aparcamiento en interior de parcelas:

En el interior de las parcelas privadas se justificarán las plazas de aparcamiento de vehículos reseñadas en los capítulos precedentes, de acuerdo al cuadro elaborado en memoria. Se dará cumplimiento a la Ley y Reglamentos de Accesibilidad. Su resumen es el siguiente

Parcela	Ordenación
1	114
2	114
3	114
4	114
5	114
6	100
7	50
8	25
9	25
10	25
11	25
12	50
13	150
14	0

Asimismo, se deberán reponer en el interior de parcelas privadas, aquellas plazas anexas a la vía pública que se eliminan como consecuencia de los accesos a las parcelas privatizables, etc.

4. Ordenantza bereziak

4.1.A. Industri alde pribatizagaia. 7, 8, 9, 10, 11 eta 12 lurzatiak

Jabari pribatuari esleitutako industri erabilera ezartzeko antolamenduan gordetako eremua da industri alde pribatizagaia. Lurzati pribatizagaiak deritzen azpi-banaketa oinarritzat hartuta eratzent dira, eta helburu ezberdinak bi lur-motarekin daude osatuta: gune eraikigarriak eta erabilera osagarriak gune libreak.

4.1.a. Gune eraikigarriko erabilera karakteristikoak.

7.1.1. Etxebitzaren barruan baimendutako industria.

7.1.2. Etxebitzarekin bateragarria den industria.

7.1.3. Etxebitzarekin bateraezina den industria.

7.2. Etxebitzarekin bateragarria den biltegia.

7.3. Etxebitzarekin bateraezina den biltegia.

4.1.b. Gune eraikigarrian onartutako erabilera.

6.1. Bulegoak beheko eta goiko solairuetan.

4.1.c. Gune eraikigarrian debekatutako erabilera.

HAPOko fitxako gainerako debekuak.

4.1.d. Erabilera osagarrien gune librean onartutako erabilera.

Lur-zatiko barruko bide-sarea.

Lur gaineko aparkamendua.

Lorategiak eta berdeguneak.

Zamalanetarako aldeak eta lantzean behingo biltegia.

Lur azpiko hornidura-sareak.

Erregaien lur azpiko biltegiak.

Zenbagarria ez den sestra peko garajeak.

Definizioak berak hala eskatuta, gune horretan galarazita dago edozein biltegi iraunkor mota jartzea.

4.1.e. Hirigintzako parametroak.

Gutxieneko lur-zatia: 500 metro koadro.

Lur-zatiko gutxieneko aurrealdea: 12 metrokoa antolamenduko edozein biderekiko, eta gutxienez horietako batekin egingo du muga.

Lur-zati pribatuen kokapena: ez dira onartzen bideen sistmarekin muga egiten ez duten lur-zati pribatizagaien barruko lurzatiak.

Gehieneko okupazioa: lur-zati pribatuko eremuaren ehuneko laurogeita bost (% 85), sestra gaineko eraikuntzarako, edo dokumentazio grafikoan definituriko ingurakaria.

Gehieneko eraikigarritasuna: Lur-zati bakoitzerako gehieneko kantitateak zehazten dira txostenaren eranskineko taulan.

Guztizko eraikigarritasuna: Ezin gaindi daiteke txostenean ezarritako gehieneko eraikigarritasuna.

Bideetarainoko lerrokadurak: Grafikoan definiturikoak, ezarritako bide-sareen paraleloak direnak. Orthogonalak libreak dira.

Lur-zati mugakideekiko tarteak:

Bost (5) metrokoa izango da, eraikuntza mugakideen eraikuntza proiektuak egiten direnean izan ezik; hala denean, lerroan atxikiak proiektua daitezke.

Eraikuntzen arteko gutxieneko tarteak:

Hamar (10) metrokoa izango da.

Gehieneko altuera:

Hamabi (12,00) metrokoa izango da fatxadara ematen duten lurreko toki guztietan, dokumentazio grafikoaren arabera.

Solairu kopurua:

Beheko solairua gehi goiko solairua. Sotoa onartuko da inguruo luraren gaineko metro (1) bateko gehieneko altuera gainditzen ez badu sabaiak. Solairu bakoitzaren barruan solairuarteak onartuko dira, betiere 3 m libreak bermatuta. 10, 11 eta 12. eraikinetan bigarren altuera onartzen da, plaza zirkularren barruko aldea osatzen duten gune guztian teilatu-hegal jarraitua sortu ahal izateko. Kota alde bakoitzetik neurzen da, fatxada bakoitzean sestra ezberdina badago.

4. Ordenanzas Particulares

4.1.A. Área Industrial Privatizable. Parcelas 7, 8, 9, 10, 11 y 12

Está constituida por la superficie destinada en la Ordenación a la implantación del Uso Industrial adjudicado al Dominio Privado. Se configura en base a su subdivisión en las denominadas Parcelas Privatizables que se componen de dos tipos de suelo con diferente finalidad: espacios edificables y espacios libres de usos complementarios.

4.1.a. Usos característicos en el espacio edificable.

7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda.

7.1.2. Industria compatible con la vivienda.

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.

7.2. Almacén compatible con la vivienda.

7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

4.1.b. Usos tolerados en el espacio edificable.

6.1. Oficinas en plantas altas y baja.

4.1.c. Usos prohibidos en el espacio edificable.

El resto de prohibiciones de la ficha del PGOU.

4.1.d. Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios.

Red viaria interna de la parcela.

Aparcamiento en superficie.

Jardines y zonas verdes.

Áreas de carga y descarga y almacenamiento ocasional.

Redes de abastecimiento subterráneas.

Depósitos subterráneos de combustibles.

Garajes bajo rasante no computable.

Por su propia definición no se permitirá en este espacio ningún tipo de almacenamiento de tipo permanente.

4.1.e. Parámetros urbanísticos.

Parcela mínima: 500 metros cuadrados.

Frente mínimo de parcela: 12 metros a cualquier vial de la ordenación, y limitando al menos con uno de ellos.

Ubicación de parcelas privadas: No se admiten parcelas interiores dentro de las parcelas privatizadas que no limiten con el Sistema Viario.

Ocupación Máxima: Ochenta y cinco (85%) por ciento de la superficie de la parcela privada, para la edificación sobre rasante, o en su caso la envolvente del plan.

Edificabilidad máxima: Se especifican las cantidades máximas para cada parcela en el cuadro anexo a la memoria.

Edificabilidad total: No podrá superarse la edificabilidad máxima prevista en la memoria.

Alineaciones a viales: Las definidas gráficamente que son paralelas a los ejes viarios son impuestas. Las ortogonales están libres.

Separación a colindantes:

Será de cinco (5) metros. Salvo cuando se realicen proyectos conjuntos de edificaciones colindantes, podrán proyectarse adosados en línea.

Separación mínima entre edificaciones:

Será de diez (10) metros.

Altura máxima:

Será de doce (12,00) metros en todos los puntos del terreno al que de la fachada, según la doc. gráfica.

Número de plantas:

Planta baja más una planta elevada. Se admitirá una planta de sótano, cuando el techo de éste no supere un (1) metro de altura máxima sobre el terreno circundante. Dentro de cada planta se admitirán las entreplantas garantizando los 3 m libres. En los edificios 10, 11 y 12 se permite una segunda altura para permitir conseguir generar una línea de alero continua en todo el espacio que conforma el interior de la plaza circular. La cota cuando haya diferente rasante en cada fachada se mide por cada cara.

Solairuen gutxieneko altuera:

Hiru (3) metrokoa izango da lurretik sabairaino neurtuta, industria erabilera denean. Altuera hori 2,70 metrora jaitsi daiteke bulegoetan, aldageletan eta zerbitzuetan.

Lur-zatien itxiera:

Lur-zatiak ixten badira, urbanizazio proiektuaren irizpideak bete beharko dira, zertarako-eta antolamendu orokorreko bidera ematen duten lur-zatiko aurrealde guztietarako itxiera bakarra definitzeko.

10, 11 eta 12. industri aldeetarako eraikuntzako proiektu bakarra idatziko da eraikuntzaren irudi homogeneoa lortzeko.

Aparkamenduko lur-zatiak: diseinatu eta eraikiko den eraikinaren eta erabilera arabera, Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 6.3.14. artikuluak dakartzen ratioak justifikatu behar ditu orube bakoitzak. Aparkaleku guztietatik aparkaleku bat gordeko da 40 unitateko, irisigarritasun baldintzei egokituta, 20/1997 Legearekin bat etorri.

4.1.B. Alde tertziario pribatizagaia, 1, 2, 3, 4, 5 eta 14. lur-zatiak

Jabari pribatuari esleitutako bulegoko erabilera tertziariaoa ezarteko antolamenduan gordetako eremua da. Lur-zati pribatizagaiaiak deritzen azpi-banaketa oinarritzat hartuta eratzen da, eta helburu ezberdinak bi lur-motarekin dago osatuta: gune eraikigarriak eta erabilera osagarrietak gune libreak (eraikuntzako gune librerik ez duten 14. orubea izan ezik).

4.1.a. Gune eraikigarriko erabilera karakteristikoak.

6.1. Bulegoan beheko eta goiko solairuetan.

4.1.b. Gune eraikigarrian onartutako erabilera.

6.2. Txikizkako merkataritza beheko solairuetan.

6.3. Merkataritza bateratua beheko solairuetan.

4.1.c. Gune eraikigarrian debekatutako erabilera.

Gainerakoa.

4.1.d. Erabilera osagarrietak gune libreetan baimendutako erabilera.

Lur horretan sestra peko eraikuntzak egin daitezke garajeak egiteko, zertarako-eta plan partzial honetan ezarritako zuzkidurak eskura ahal izateko. Hori aparte utzita, eta beheko solairuan, honako hauek daude baimenduta:

Lur-zatiaren barruko bide-sarea.

Lur gaineko aparkamendua.

Lorategiak eta berdeguneak.

Lur azpiko hornidura-sareak.

Erregaien lur azpiko biltegiak.

Zenbagarria ez den sotoko garajeak.

Definizioak berak hala eskatuta, gune horretan galarazita dago edozein biltegi iraunkor mota jartzea.

4.1.e. Hirigintzako parametroak.

Gutxieneko lur-zatia: 800 metro koadro.

Lur-zatiko gutxieneko aurrealdea: 12 metrokoa antolamenduko edozein biderekiko, eta gutxienez horietako batekin egingo du muga.

Lur-zati pribatuen kokapena: Ez dira onartzen bideen sisteman muga egiten ez duten lur-zati pribatizagaien barruko lur-zatiak.

Gehieneko okupazioa: lur-zati pribatuko eremuaren ehuneko laurogeita bost (% 85), sestra gaineko eraikuntzarako, edo dokumentazio grafikoan definituriko ingurakaria.

Gehieneko eraikigarritasuna:

Lur-zati bakoitzerako gehieneko kantitateak zehazten dira txostenaren eranskinetako taulan. Sestra peko garajeak ez dira zenbagariak izango.

Guztikoa eraikigarritasuna: Ezin gaindi daiteke txostenean ezarritako gehieneko eraikigarritasuna.

Alturas mínimas de plantas:

Será de tres (3) metros medidos de suelo a techo cuando sea de uso industrial. Se podrá reducir esta altura a 2,70 metros en oficinas, vestuarios y servicios.

Cerramiento de parcelas:

En caso de realizarse cierres de parcela, se deberán seguir los criterios del Proyecto de Urbanización, con el fin de definir un cerramiento único para todos los frentes de parcela que den a un vial de la ordenación general.

Se redactará un proyecto edificatorio único para cada una de las parcelas industriales números 10, 11 y 12, para lograr una imagen homogénea de la edificación.

Parcelas de aparcamiento: Deberá cada solar, en función del edificio que se diseñe y construya y en función de su uso, justificar los ratios contemplados en el art 6.3.14 de la ordenanza del PGOU de Leioa. Del total de plazas de aparcamiento se destinarán de acuerdo a la Ley 20/1997, una plaza cada 40 uds adaptada a las condiciones de accesibilidad.

4.1.B. Area Terciaria Privatizable, Parcelas 1, 2, 3, 4 y 5 y 14

Está constituida por la superficie destinada en la Ordenación a la implantación del Uso Terciario de Oficina adjudicado al Dominio Privado. Se configura con base en su subdivisión en las denominadas Parcelas Privatizables que se componen de dos tipos de suelo con diferente finalidad: espacios edificables y espacios libres de usos complementarios (salvo el solar 14 que carece de este espacio libre de edificación).

4.1.a. Usos característicos en el espacio edificable.

6.1. Oficinas en plantas altas y baja.

4.1.b. Usos tolerados en el espacio edificable.

6.2. Comercial al por menor en plantas bajas.

6.3. Comercial de carácter concentrado en plantas bajas.

4.1.c. Usos prohibidos en el espacio edificable.

El resto.

4.1.d. Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios.

En este suelo, se podrá edificar bajo rasante para poder construir garajes, con el fin de alcanzar las dotaciones previstas en el presente plan parcial. Con independencia de ello, y a nivel de planta baja se permite

Red viaria interna de la parcela.

Aparcamiento en superficie.

Jardines y zonas verdes.

Redes de abastecimiento subterráneas.

Depósitos subterráneos de combustibles.

Garajes en sótano no computable.

Por su propia definición no se permitirá en este espacio ningún tipo de almacenamiento de tipo permanente.

4.1.e. Parámetros urbanísticos.

Parcela mínima: 800 metros cuadrados.

Frente mínimo de parcela: 12 metros a cualquier vial de la ordenación, y limitando al menos con uno de ellos.

Ubicación de parcelas privadas: No se admiten parcelas interiores dentro de las parcelas privatizadas que no limiten con el Sistema Vario.

Ocupación Máxima: Ochenta y cinco (85%) por ciento de la superficie de la parcela privada, para la edificación sobre rasante, o la envolvente definida en la doc. gráfica.

Edificabilidad máxima:

Se especifican las cantidades máximas para cada parcela en el cuadro anexo a la memoria. Los garajes bajo rasante no serán computables.

Edificabilidad total: No podrá superarse la edificabilidad máxima prevista en la memoria.

Bideetarainoko Ierrokadurak: Ezarritako grafikoetan definitu-rikoak.

Lur-zati mugakideekiko tarte: Ezarritako antolamendukoak.

Eraikuntzen arteko gutxieneko tarte: ezarritako antolamen-dukoak.

Gehieneko altuera: Hogeita zortzi koma laurogeita hamar (28,90) metrokoa izango da Leioan dauden eraikinetarako, eta hogeit metrokoak Erandion dauden eraikinetarako, gainaldeko forjatuaren barruko alderaino neurututako lurretako tokiguztietan.

Solairuko kopurua: beheko solairua gehi sei solairu.

Solairuen gutxieneko altuerak: Hiru (3) metrokoak izango dira, lurretik sabairaino neurututa, bulegoer erabileraoak direnean. Altuera hori 2,70 metroraino jaitsi daiteke baldin eta eraikinaren diseinu orokorrean eraikinen multzoaren homogeneotasunaren irudi desitxuratzen ez bada.

Lur-zatien itxiera: Debekatuta daude.

Aparkamenduko lur-zatiak: Diseinatu eta eraikiko den eraiki-naren eta erabileraaren arabera, Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 6.3.14. artikuluak dakartzen ratioak justifikatu behar ditu orube bakoitzak. Aparkaleku guztietatik aparkaleku bat gordeko da 40 unitateko, irisigarritasun baldintzei egokituta, 20/1997 Legearekin bat etorri.

4.1.C. *Egoitzako ade pribatizagaia, 6. lur-zatia*

Jabari pribatuari esleitutako egoitzako erabilera ezartzeko anto-lamenduan gordetako eremua da. Lur-zati pribatizagaiak deritzen azpi-banaketa oinarritzat hartuta eratzen da, eta helburu ezberdi-netako bi lur-motarekin dago osatuta: gune eraikigarriak eta era-bilera osagarrietako gune libreak.

4.1.a. Gune eraikigarriko erabilera karakteristikoak.

5.4. Erkidego-egoitza.

5.5. Hotelak.

6.1. Goiko eta beheko solairuetako bulegoak.

4.1.b. Gune eraikigarrian onartutako erabilera.

5.3. Etxebizitza atxikia.

6.2. Txikizkako merkataritza beheko solairuetan.

6.3. Merkataritza bateratua beheko solairuetako.

7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia.

4.1.c. Gune eraikigarrian debekatutako erabilera.

Gainerakoa.

4.1.d. Erabilera osagarrietako gune librea baimendutako era-bilera.

Lur horretan sestra peko eraikuntzak egin daitezke garajeak egiteko, zertarako-eta plan partzial honetan ezarritako zuzkidurak eskura ahal izateko. Hori aparte utzita, eta beheko solairuan, honako hauek daude baimenduta.

Lur-zatiaren barruko bide-sarea.

Lur gaineko aparkamendua.

Lorategiak eta berdeguneak.

Lur azpiko hornidura-sareak.

Erregaien lur azpiko biltegiak.

Zenbagaria ez den sotoko garajeak.

Definizioak berak hala eskatuta, gune horretan galarazita dago edozein biltegi iraunkor mota jartzea.

4.1.e. Hirigintzako parametroak.

Gutxieneko lur-zatia: 1.500 metro koadro.

Lur-zatiaren gutxieneko aurrealdea: 12 metrokoa, antola-menduko edozein bidetik, eta gutxienez bide horietako batek mu-gatua.

Lur-zati pribatuen kokapena: Galarazita daude bideen siste-marekin muga egiten ez duten lur-zati pribatizatuen barruko lur-zatiak.

Gehieneko okupazioa: Lur-zati pribatuaren azaleraren ehuneko laurogeita bost (% 85) sestra gaineko eraikuntzarako.

Alineaciones a viales: Las definidas gráficamente que son impuestas.

Separación a colindantes: Las de la ordenación impuesta.

Separación mínima entre edificaciones: Las de la ordenación impuesta.

Altura máxima: Será de veintiocho con noventa (28,90) metros en para los edificios ubicados en Leioa y de veinte metros para los ubicados en Erandio, en todos los puntos del terreno medidos hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

Número de plantas: Planta baja más seis plantas elevadas.

Alturas mínimas de plantas: Será de tres (3) metros medidos de suelo a techo cuando sea de uso de oficinas. Se podrá reducir a 2,70 metros si en el diseño global de todos los edificios no se distorsiona la imagen de homogeneidad del conjunto de los edifi-cios.

Cerramiento de parcelas: Quedan prohibidos.

Parcelas de aparcamiento: Deberá cada solar, en función del edificio que se diseñe y construya y en función de su uso, justifi-car los ratios contemplados en el art 6.3.14 de la ordenanza del PGOU de Leioa. . Del total de plazas de aparcamiento se desti-narán de acuerdo a la Ley 20/1997, una plaza cada 40 uds adap-tada a las condiciones de accesibilidad.

4.1.C. *Area Residencial Privatizable, Parcela 6*

Está Constituida por la Superficie destinada en la Ordenación a la implantación del Uso Residencial adjudicado al Dominio Pri-vado. Se configura con base a su subdivisión en la denominada Parcelas Privatizables que se compone de dos tipos de suelo con diferente finalidad: espacios edificables y espacios libres de usos complementarios.

4.1.a. Usos característicos en el espacio edificable.

5.4. Residencia Comunitaria.

5.5. Hotelero.

6.1. Oficinas en plantas altas y baja.

4.1.b. Usos tolerados en el espacio edificable.

5.3. Vivienda aneja.

6.2. Comercial al por menor en plantas bajas.

6.3. Comercial de carácter concentrado en plantas bajas.

7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

4.1.c. Usos prohibidos en el espacio edificable.

El resto.

4.1.d. Usos permitidos en el espacio libre de usos comple-mentarios.

En este suelo, se podrá edificar bajo rasante para poder cons-truir garajes, con el fin de alcanzar las dotaciones previstas en el presente plan parcial. Con independencia de ello, y a nivel de planta baja se permite

Red viaria interna de la parcela.

Aparcamiento en superficie.

Jardines y zonas verdes.

Redes de abastecimiento subterráneas.

Depósitos subterráneos de combustibles.

Garajes en sótano no computable.

Por su propia definición no se permitirá en este espacio nin-gún tipo de almacenamiento de tipo permanente.

4.1.e. Parámetros urbanísticos.

Parcela mínima: 1.500 metros cuadrados.

Frente mínimo de parcela: 12 metros a cualquier vial de la orde-nación, y limitando al menos con uno de ellos.

Ubicación de parcelas privadas: No se admiten parcelas inte-riores dentro de las parcelas privatizadas que no limiten con el Sis-tema Viario.

Ocupación Máxima: Ochenta y cinco (85%) por ciento de la superficie de la parcela privada, para la edificación sobre rasante.

Gehieneko eraikigarritasuna:

Lur-zati bakoitzeko gehieneko kantitateak zehazten dira txostenaren eranskinean. Sestra peko garajeak ez dira zenbagarriak izango.

Guztizko eraikigarritasuna: Ezin gaindi daiteke txostenean eza-rritako gehieneko eraikigarritasuna.

Bideetarainoko lerrokadurak: Ezarritako grafikoetan definitu direnak.

Lur-zati mugakideekiko tartea: ezarritako antolamendukoak.

Eraikuntzen arteko gutxieneko tartea: ezarritako antolamen-dukoak.

Gehieneko altuera: Hogeita zortzi koma laurogeita hamar (28,90) metrokoa izango da lurreko toki guztietañ, gainaldeko forjatuaren barruko aldetik neuruta.

Altuera hori gaindi dezakete elementu emblematicoek eta kopa-pon jakineko zenbait elementuk (empresaren anagramarako dorreak eta biltegi-siloak, betiere lau (4) metroko diametroa gainditzen ez badute), baita instalazioek ere.

Solairu kopurua: Beheko solairua gehi sei solairu.

Solairuen gutxieneko altuerak: Hiru (3) metrokoak izango dira, lurretik sabairaino neuruta, bulegoen erabilerakoak direnean. Altuera hori 2,70 metroraino jaitsi daiteke baldin eta eraikinaren diseinu orokorrean eraikinen multzoaren homogeneotasunaren iru-dia desitxuratzen ez bada.

Lur-zatien itxierak: Lur-zatiak ixten badira, urbanizazio proiektuaren irizpideak bete beharko dira, antolamendu orokorreko bide batera ematen duten lur-zatiko aurrealde guztien itxiera bakarra defi-nitzeko.

Aparkamenduko lur-zatiak: Diseinatu eta eraikiko den eraiki-naren eta erabileraaren arabera, Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 6.3.14. artikuluak dakartzan ratioak justifikatu behar ditu orube bakoitzak. Aparkaleku guztietatik aparkaleku bat gordeko da 40 unitateko, irispigarritasun baldintzei egokituta, 20/1997 Legea-rekin bat etorri.

4.1.D. Merkataritza alde pribatizagaia. Lur-zatia 13

Jabari pribatuari esleitutako merkataritzako erabilera ezartzeko antolamenduan gordetako eremua da. Lur-zati bakar gisa eratzen da, eta helburu ezberdinak bi lur-motarekin dago osatuta: gune eraikigarriak eta erabilera osagarriak gune libreak.

4.1.a. Eraiki daitekeen guneko erabilera karakteristikoak.

6.2. Txikizkako merkataritza.

6.3. Merkataritza bateratua.

4.1.b. Gune eraikian onartutako erabilera.

6.1. Bulegoak edozein solairutan.

4.1.c. Gune librean debekatutako erabilera.

Gainerakoa.

4.1.d. Erabilera osagarrien gune libreetan baimendutako era-bilerak.

Lur-zatiaren barneko bide-sarea.

Lur gaineko aparkamendua

Lorategiak eta berdeguneak

Zamalanetarako eta lantzean behingo biltegirako aldeak.

Lur azpiko hornidura-sareak.

Erregaien lur azpiko biltegiak.

Sotoko garaje ez zenbagarriak.

Definizioak berak hala eskatuta, gune horretan galarazita dago edozein biltegi iraunkor mota jartzea.

4.1.e. Hirigintzako parametroak.

Gutxieneko lur-zatia: 1.500 metro koadro.

Lur-zatiaren gutxieneko aurrealdea: 12 metro antolamen-duko edozein bidetara, eta gutxienez muga egingo du bide horie-tako ba-tekin.

Lur-zati pribatuen kokapena: Ez dira onartzen bideen siste-marekin muga egiten ez duten lur-zati pribatizatuen barruko lur-zatiak.

Edificabilidad máxima:

Se especifican las cantidades máximas para cada parcela en el cuadro anexo a la memoria. Los garajes bajo rasante no serán computables.

Edificabilidad total: No podrá superarse la edificabilidad máxima prevista en la memoria.

Alineaciones a viales: Las definidas gráficamente que son impuestas.

Separación a colindantes: las de la ordenación impuesta.

Separación mínima entre edificaciones: las de la ordenación impuesta.

Altura máxima: Será de veintiocho con noventa (28,90) metros en todos los puntos del terreno medidos hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

Por encima de esta cota sólo podrán existir los elementos de carácter emblemático y localización puntual (como torres para el anagrama de la empresa y silos de almacenamiento que no superen los cuatro (4) metros de diámetro), así como las instalaciones.

Número de plantas: Planta baja más seis plantas elevadas.

Alturas mínimas de plantas: Será de tres (3) metros medidos de suelo a techo cuando sea de uso de oficinas. Se podrá reducir esta altura a 2,70 metros si en el diseño global del edificio no se distorsiona la imagen de homogeneidad del conjunto de los edificios.

Cerramiento de parcelas: En caso de realizarse cierres de par-cela, se deberán seguir los criterios del Proyecto de Urbanización, con el fin de definir un cerramiento único para todos los frentes de parcela que den a un vial de la ordenación general.

Parcelas de aparcamiento: Deberá cada solar, en función del edificio que se diseñe y construya y en función de su uso, justifi-car los ratios contemplados en el art 6.3.14 de la ordenanza del PGOU de Leioa. Del total de plazas de aparcamiento se destinarán de acuerdo a la Ley 20/1997, una plaza cada 40 uds adaptada a las condiciones de accesibilidad

4.1.D. Area Comercial Privatizable. Parcela 13

Está constituida por la superficie destinada en la Ordenación a la implantación del Uso Comercial adjudicado al Dominio Pri-vado. Se configura como parcela única y se compone de dos tipos de suelo con diferente finalidad: espacios edificables y espacios libres de usos complementarios.

4.1.a. Usos característicos en el espacio edificable.

6.2. Comercial al por menor.

6.3. Comercial de carácter concentrado.

4.1.b. Usos tolerados en el espacio edificable.

6.1. Oficinas en cualquier planta.

4.1.c. Usos prohibidos en el espacio edificable.

El resto.

4.1.d. Usos permitidos en el espacio libre de usos comple-mentarios.

Red viaria interna de la parcela.

Aparcamiento en superficie

Jardines y zonas verdes

Areas de carga y descarga y almacenamiento ocasional.

Redes de abastecimiento subterráneas.

Depósitos subterráneos de combustibles.

Garajes en sótano no computables.

Por su propia definición no se permitirá en este espacio nin-gún tipo de almacenamiento de tipo permanente.

4.1.e. Parámetros urbanísticos.

Parcela mínima: 1.500 metros cuadrados.

Frente mínimo de parcela: 12 metros a cualquier vial de la orde-nación, y limitando al menos con uno de ellos.

Ubicación de parcelas privadas: No se admiten parcelas inte-riores dentro de las parcelas privatizadas que no limiten con el Sis-tema Viario.

Gehieneko okupazioa: Lur-zatiaren eremuko ehuneko hirurogeita bosta (% 65), sestra gaineko eraikuntzarako.

Gehieneko eraikigarritasuna:

Lur-zatirako gehieneko kantitateak zehazten dira txostenaren eranskinoko taulan.

Guztizko eraikigarritasuna: Ezin gaindi daiteke txostenean ezarritako gehieneko eraikigarritasuna.

Bideetarako lerrokadurak: Grafikoetan definiturikoak maximoak dira. Lizentzia eman baino lehen, antolamendua zehazteko xehetasun azterlana idatzi beharko da.

Alboko lur-zatietarainoko tarte: Lau (4) metrokoa izango da, salbu eta alboko eraikunzen baterako proiektuak egiten badira. Kasu horretan,urrean jar daitezke atxikita.

Eraikunzen arteko gutxieneko tarte: Zortzi (8) metrokoa izango da.

Gehieneko altuera: Hamabi koma berrogeita hamar (12,50) metrokoa izango da Iurreko toki guztietan, gainaldeko forjatuaren barruko aldetik neurtuta.

Altuera hori gaindi dezakete, hamazortzi (18) metroraino, elementu emblematicoek eta kokapen jakineko zenbait elementuk (enpresaren anagramarako dorreak eta biltegi-siloak, betiere lau (4) metroko diametroa gaintzten ez badute).

Solairuen kopurua: Beheko solairua gehi solairu bat. Sotoa onartuko da sotoaren sabaiak inguruo lurraren gaineko gehieneko altuera metro (1) bateko garajera gaintzten ez badu. Solairu bakotzaren barruan solairuarteak onartzen dira, betiere 3 metro libreak bermatuta.

Solairuen gehieneko altuera: Hiru (3) metrokoa izango da Iurreti sabairaino neurtuta bulegoen erabilera denean.

Lur-zatien itxierak: Lur-zatiak ixten badira, urbanizazio proiektuaren irizpideak bete beharko dira, antolamendu orokorreko bide batera ematen duten lur-zatiko aurrealde guztien itxiera bakarra definitzeko.

Aparkamenduko lur-zatiak: Diseinatu eta eraikiko den eraikinen eta erabilera araberako, Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 6.3.14. artikuluak dakartzan ratioak justifikatu behar ditu orube bakoitzak. Aparkaleku guztiatik aparkaleku bat gordeko da 40 unitateko, irispigarritasun baldintzei egokituta, 20/1997 Legearekin bat etorriz.

4.2. Bideen tokiko sistema

Herri erabilera eta herri jabariari esleitutako eta antolamenduan plan partzialaren barne komunikazioak eta kanpoko aldearekiko loturarako gordetako lurrek osatutakoa da, bai autoen trafikoari dagokiona, bai oinezkoen aldeari dagokiona. Gainera, errodadura-galtzadak eta ondoko espaloia eta aparkamendu-bandak biltzen ditu, Saltuena 39. sektorean zein sektorean sartzeko bidean.

4.2.1. Baimendutako erabilera.

Autoen eta oinezkoen komunikabideak.

Zirkulazioen geldialdia eta egonaldia.

Lur azpiko zerbitzuetako sareak. Ez dira aireko hustubideak onartuko, behin-behinekoak direnean izan ezik.

4.2.2. Hirigintzako parametroak.

Baimendutako erabilera tarako justifikaturiko aldi baterako eraikinak onartuko dira soilik.

Aparkamenduko guztizko aparkaleku kopurutik, 20/1997 Legearekin bat etorriz, aparkaleku bat gordeko da 40 unitate bakoitzeko, irisgarritasuneko baldintzei egokituta.

Unibertsitateko errepideko sarbidearen atal nagusia urbanizazio proiektuan diseinatuko da, BFaren Errepideen Sailaren irizpideen arabera.

4.3. Gune libreen aldea: Berdeguneak eta lorategiak

Herri erabilera eta herri jabarirako gordetako lur eremuari deritzo lorategien aldea, baldin eta, indarreko legerian erabileraaren inguru ezarritako baldintzak beteta, gune libreen tokiko sistemaren sartea aurreikusi bada Plangintza Araudian eskatutako proportzioan

Ocupación Máxima: Sesenta y cinco (65%) por ciento de la superficie de la parcela privada, para la edificación sobre rasante.

Edificabilidad máxima:

Se especifican las cantidades máximas para cada parcela en el cuadro anexo a la memoria.

Edificabilidad total: No podrá superarse la edificabilidad máxima prevista en la memoria.

Alineaciones a viales: Las definidas gráficamente tienen carácter de máximo. Previo al otorgamiento de licencia, deberá redactarse un estudio de detalle que pormenorice la ordenación.

Separación a colindantes: Será de cuatro (4) metros. Salvo cuando se realicen proyectos conjuntos de edificaciones colindantes, podrán proyectarse adosados en línea.

Separación mínima entre edificaciones: Será de ocho (8) metros.

Altura máxima: Será de doce con cincuenta (12,50) metros en todos los puntos del terreno medidos hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

Podrán rebasar esta altura, y hasta los dieciocho (18) metros los elementos de carácter emblemático y localización puntual (como torres para el anagrama de la empresa y silos de almacenamiento que no superen los cuatro (4) metros de diámetro).

Número de plantas: Planta baja más una planta elevada. Se admitirá una planta de sótano, cuando el techo de éste no supere un (1) metro de altura máxima sobre el terreno circundante. Dentro de cada planta se admitirán las entreplantas garantizando los 3 mts libres

Alturas mínimas de plantas: Será de tres (3) metros medidos de suelo a techo cuando sea de uso oficinas

Cerramiento de parcelas: En caso de realizarse cierres de parcela, se deberán seguir los criterios del Proyecto de Urbanización, con el fin de definir un cerramiento único para todos los frentes de parcela que den a un vial de la ordenación general.

Parcelas de aparcamiento: Deberá cada solar, en función del edificio que se diseñe y construya y en función de su uso, justificar los ratios contemplados en el art 6.3.14 de la ordenanza del PGOU de Leioa. . Del total de plazas de aparcamiento se destinarán de acuerdo a la Ley 20/1997, una plaza cada 40 uds adaptada a las condiciones de accesibilidad.

4.2. Sistema local viario

Está formado por los terrenos asignados al Uso y Dominio Público que se destinan en la Ordenación a la comunicación interior del Plan Parcial y a su conexión con el exterior, tanto del tráfico rodado como del peatonal y comprende las calzadas de rodadura y las aceras anexas y las bandas de aparcamiento, tanto en lo contemplado en el Sector «39» Saltuena como en la vialidad de acceso al sector.

4.2.1. Usos permitidos.

Comunicaciones rodada y peatonal.

Parada y permanencia de las circulaciones.

Redes de servicios subterráneos. No se admitirán conducciones aéreas, salvo en situaciones de precario.

4.2.2. Parámetros Urbanísticos.

Solo se admitirán edificaciones temporales justificadas por los usos permitidos.

Del total de plazas de aparcamiento se destinarán de acuerdo a la Ley 20/1997, una plaza cada 40 uds adaptada a las condiciones de accesibilidad.

El tronco de acceso a la carretera de la Universidad, se diseñará en el proyecto de urbanización, siguiendo los criterios del Departamento de Carreteras de la DFB.

4.3. Área de espacios libres: Zonas verdes y jardines

Se entiende por área de jardines la superficie de terreno asignada al Uso y Dominio Público que cumpliendo las condiciones de uso previstas en la legislación vigente, se ha previsto para su incorporación al Sistema Local de Espacios Libres, en la proporción exi-

(Plangintza Araudiaren eranskinetako 10-3 artikulua). Eremu horretatik gehienez 0'02 m²/m² kiosko, pergola, hiri altzari eta abarre-rako gordeko da. Erandioko udal-mugartean dauden gune libree-tan zuhaitzak jartzeko tratamendu egokia aurreikusiko da.

4.3.1. Baimendutako erabilerak.

Lore, zuhaitz eta zuhaixken guneak.

Oinezkoen guneak eta bide-zidorak.

Hiriko altzariak oro har.

Lur azpiko zerbitzueta sareak soilik.

4.3.2. Hirigintzako parametroak .

Galarazita daude eraikin iraunkorak.

4.4. Kirol ekipamenduko aldea

Ekipamenduko tokiko sistemari atxikiriko herri erabilera eta herri jabariko kirol jardueretako aldeeii dagokie.

4.4.1. Baimendutako erabilerak

Kirolekoak eta osagarriak edo gune libreak.

4.4.2. Hirigintzako parametroak.

Gehieneko eraikigarritasuna: Zuzkidurako azalerako 0,30 metro koadrokoia izango da (4.117 m²-ko lur-zatia, sektorearen % 2 baino apur bat handiagoa).

Gehieneko okupazioa: Zuzkidurari esleitutako guztizko aza-leraren ehuneko hoge (20%).

Gehieneko altuera: Hamabi (12) metrokoia teilaru-hegale-raino.

Gehieneko solairuak: 2 solairu.

Kaleko lerrokadurainoko tarteak bost (5) metrokoia izango da.

Zutarri mugakideetarainoko tarteak bost (5) metrokoia izango da.

4.5. Gizarte ekipamenduko aldea

Plangintzaren Araudiko eranskinetako 6 eta 11-2 artikuluetan eza-rritako betetzeko, antolatutako guztizko azaleraren (1.473 metro koadro) % 1eko eremua gorde da, eta eremu hori ekipamenduen tokiko sistemari atxikiriko herri erabilera eta jabarirako lagapenari dagokio.

4.5.1. Baimendutako erabilerak.

Egoitzako jarduera baimendu daiteke beren beregi hoteleta-rako eta ostatuetarako eta gaua igarotzeko antzeko establezi-mendutako eraikin publikoetarako.

Oro har irakaskuntzarako berariazko eraikinak baimendu dai-teke, baina jarduera hori sektoreko enpresetako jarduerei lotuta egin ahal izango da.

Baimendu egin daiteke ospitale, zaharretxe, klinika eta aba-rerako eraikinak jartzea, betiere industri establezimenduetako lehen sorospenak emateko sorostegia edo oinarrizko laguntza emateko zentroa jartzeari kalterik egin barik.

Haizu dira gizarte bizitza edo erlazioak hartzea helburu nagu-sia duten eraikuntzak hala nola kultur etxeak, jantoki kolektiboak, batzar-gelak, kafetegiak, jatetxeak eta oro har aisiaidirako eta jolas-teko instalazio guztiak.

4.5.2. Hirigintzako parametroak.

Gehieneko eraikigarritasuna: erreserbako (1.473 m²) lur-zatiko eremuko 0,30% m²/m².

Gehieneko altuera: Hamabi (12) metro, teilaru-hegalera urba-nizaturiko lurretik.

Gehieneko solairuak: Hiru (3) solairu, horietako azkenak erai-kuntzako txapitula izango du.

Zutarrietarainoko tarteak: Bost (5) metro, salbu eta eraikuntzak batzea ahalbidetuko duen 6. lur-zatiaren xehetasun azterlana tra-mitzen bada, orokorrean herri erabilera delako.

gida por el Reglamento de Planeamiento (artículo 10-3 del anexo al Reglamento de Planeamiento). De ésta superficie, se destinará un 0'02 m²/m² máximo a edificaciones como kioskos, pérgolas, mobiliario urbano, etc. Se preverá un tratamiento arbóreo adecuado de los espacios libres situados en el municipio de Erandio.

4.3.1. Usos Permitidos.

Áreas ajardinadas, arbóreas y arbustivas.

Senderos y espacios peatonales.

Mobiliario urbano en general.

Redes de servicios subterráneas exclusivamente.

4.3.2. Parámetros Urbanísticos.

No se permiten edificaciones que tengan el carácter de per-manentes.

4.4. Área de Equipamiento Deportivo

Corresponde a las zonas de actividades deportivas de Uso y Dominio Público adscritas al Sistema Local de Equipamientos.

4.4.1. Usos Permitidos.

Deportivos y Complementarios o espacios libres.

4.4.2. Parámetros Urbanísticos.

Edificabilidad máxima: Será de 0,30 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie de dotación (parcela de 4.117 m², poco mayor que el 2% del Sector).

Ocupación máxima: Será el veinte (20%) por ciento de la tota-lidad de superficie asignada a la dotación.

Altura máxima: Será de doce (12) metros al alero.

Plantas máximas: 2 plantas.

Separación a alineación de calle será de cinco (5) m.

Separación a linderos colindantes será de cinco (5) metros.

4.5. Área de Equipamiento Social

En cumplimiento con lo indicado en los artículos núm. 6 y 11-2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, se ha reservado una parcela correspondiente al 1% de la superficie total ordenada (1.473 metros cuadrados), que se integra en la cesión al Uso y Dominio Público adscritas al Sistema Local de Equipamientos.

4.5.1. Usos Permitidos.

Podrá autorizarse la actividad residencial expresamente para hoteles y edificios públicos destinados a pensiones y establecimientos análogos donde se pernocte.

Podrá autorizarse los edificios específicos destinados a la enseñanza en general, si bien se podrá desarrollar esta actividad vin-culada a las actividades de las empresas del Sector.

Podrá autorizarse la instalación de edificios destinados a hos-pitales, asilos, clínicas, etc., sin perjuicio de la posibilidad de ins-talar un dispensario o centro de asistencia primaria destinado a pri-meros auxilios de los establecimientos industriales.

Se permiten las edificaciones cuya finalidad principal es la de cobijar la vida social o de relación, tales como centros culturales, comedores colectivos, salas de reunión, cafés, restaurantes y en general aquellas instalaciones para el solaz y el disfrute de los perío-dos de ocio.

4.5.2. Parámetros Urbanísticos.

Edificabilidad máxima: 0,30% m²/m² de superficie de la par-cela de reserva (1.473 m²).

Altura máxima: Doce (12) metros a alero desde suelo urba-nizado.

Plantas máximas: Tres (3) plantas, siendo la última de ellas de construcción con cubierta abuhardillada.

Separación a linderos: Cinco (5) metros, salvo que se tramite un estudio de detalle conjunto con la parcela 6 que permita unir los edificios por disponer de carácter público conjunto.

5. Erabileren arteko haztapen-koefizientea

Jabe bakoitzari berdinbanaketako prozesuan esleituko zaizkion eskubideak zenbatzeko helburu hutsarekin, ondoko taula hau gehituko da; erabilera karakteristikoetako irizpideak edo koeficiente zuzentzaileak edo haztapen-koefizienteak ez aplikatzeko justifikazio ematen da taularen bidez:

Erabilera	Salmenta prezioa	Eraikun. prezioa	Hondar-balioa	Koefizientea
Bulegoak g.	1.382,33	691,16	290,29	1,01046025
Merkat. g.	1.442,43	733,23	290,89	1,01255230
Industria	1.081,82	480,81	287,28	1
Egoitza	1.562,63	823,39	286,08	0,99581590

Hondar-balioaren metodoarekin lortutako hondar-balioen arteko diferentzia txikia dela-eta, VS = 0,71 * salmenta-balioa – eraikuntzako balioa formula aplikatuta, ez da beharrezkoa ezarritako erabilera zuzentzeako koefizienteak erabiltzea plan partzial honetan.

Hondar-metodoa aplikatzeko ezarritako balioak merkatuko batez besteko balioak dira.

Burutzapen-sistema

Plan partziala Iankidetza-sistemaren bidez burutuko da.

(I-1.862)



(I-1.862)

Nekazaritza Saila

5058/2005 zenbakiko Foru Arauaren jakinarazpena, basoen arloko BI-00045/05 zehapen-expedientearen ebaZenpareri buruzkoa.

Ahalegina egin da Aitziber Intxaurraga Blazquez andreari jakinarazpena egiteko; horren helbidea Arrigorriagako (Bizkaia) Martiartu auzoko 7. zenbakian dago eta bere N.A.N. zenbakia 29.035.787 da, eta ezin izan da burutu Administrazio Publikoen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 59.1 eta 59.2 artikuluen arabera. Ondorioz, arestian aipatutako 30/1992 Legearen 59.4 artikulua betez, iragarki hau argitaratu da irailaren 22ko 5058/2005 Foru Agindua jakinarazteko asmoz, hain zuzen Nekazaritza Saileko titularra den foru diputatuaren basoetako babestea dauden esparru naturalean administrazioari buruzko ekainaren 2ko 3/1994 Foru Arauaren 118.E) artikulua hausteagatik.

Unitate honetan baso eta esparru natural babestuen administrazioari buruzko Foru Arauaren aurkako ustezko administrazioko arau-haustea egiteagatik instruitu diren jarduketak aztertu dira, hau da, arestian adierazi den BI-00045/2005 expedientea eragin dute-nak, eta ondorioz, ondokoa ebatzi da.

EBAZPENA:

Nori: Aitziber Intxaurraga Blázquez (N.A.N. / D.N.I.: 29.035.787).

Honako helbidea duena: Barrio Martiartu auzoa, 7. Arrigorriaga.

Honako zehapena ezerri: 2.168,78 euro.

— Isuna: 120,00 euro.

— Kalte-galeren ziozko ordainketa: 2.048,78 euro.

Zehatutako gertaera: Ardi-aziendarekin baimendu gabe dauden artzaintza jarduerak egitea eta intsinis eta pinaster pinuen birlandaketen kalteak eragiteagatik (krotaloa: 34103).

Urratutako artikuluaren zk.: 118-E.

Legea: Ekainaren 2ko 3/94 Foru Araua.

Honako ebaZenpen hau interesatuari jakinaraztea, aldi berean hurrengo hauek aditzera emanet:

1. Zehapenaren zenbatekoa Bizkaiko Foru Ogasunaren Ekonomi Zerbitzuek ezartzen dituzten era eta epeetan ordaindu beharko duela, horretarako jakinarazpen egokia jasoko duelarik.

5. Coeficientes de Ponderación entre usos

A los solos efectos de la cuantificación de los derechos asignados a cada propietario en el proceso de equidistribución, se acompaña el cuadro siguiente, que justifica la no aplicación de criterios o coeficientes correctores o de ponderación por los diferentes usos característicos:

Uso	Precio venta	Precio constr.	Valor resid.	Coeficiente
T. Oficinas	1.382,33	691,16	290,29	1,01046025
T. Comercial	1.442,43	733,23	290,89	1,01255230
Industrial	1.081,82	480,81	287,28	1
Residencial	1.562,63	823,39	286,08	0,99581590

Por la escasa diferencia que representan los valores residuales alcanzados por el método del valor residual, mediante la fórmula de VS = 0,71 * Valor en venta – Valor de Construcción, resulta innecesario utilizar coeficientes de corrección de los usos previstos en el presente Plan Parcial.

Los valores establecidos para la aplicación del método residual han sido tomados del mercado con carácter de valores medios.

Sistema de Ejecución

La ejecución del presente Plan Parcial se llevará a cabo mediante el sistema de Cooperación.

(I-1.862)

Departamento de Agricultura

Notificación de la Orden Foral 5058/2005, de resolución del expediente sancionador de montes BI-00045/05.

Intentada la notificación a doña Aitziber Intxaurraga Blázquez, con D.N.I. 29.035.787 y domicilio en Barrio Martiartu, 7, de Arrigorriaga (Bizkaia), no se ha podido practicar conforme a los artículos 59.1 y 59.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común 30/1992, de 26 de noviembre, por lo que en cumplimiento del artículo 59.4 de la citada Ley 30/1992 se publica el presente anuncio a fin de que sirva de notificación de la Orden Foral 5058/2005, de 22 de septiembre, dictada por el Ilmo. Sr. Diputado Foral Titular del Departamento de Agricultura en el expediente sancionador de montes BI-00045/05, por infracción del artículo 118.E) de la Norma Foral 3/1994, de 2 de junio, de Montes y Administración de Espacios Naturales Protegidos.

Examinadas las actuaciones instruidas en esta Unidad por supuesta infracción administrativa de la Norma Foral de Montes y Administración de Espacios Naturales Protegidos que dio origen al expediente BI-00045/2005, se adopta la siguiente

RESOLUCION:

Imponer a: Aitziber Intxaurraga Blázquez (N.A.N./D.N.I.: 29.035.787).

Domiciliada en: Barrio Martiartu auzoa, 7. Arrigorriaga.

Sanción de: 2.168,78 euros.

— Multa de: 120,00 euros.

— Indemnización daños y perjuicios: 2.048,78 euros.

Hecho sancionado: Daños producidos en repoblación realizada de *Pino insignis* y *Pino pinaster* por pastoreo no autorizado de ganado caprino (crotal: 34103).

Por infracción del artículo: 118-E.

De la Ley: Norma Foral 3/1994 de 2 de junio.

Notificar la presente resolución a la interesada, participándole al mismo tiempo:

1. Que el importe de la sanción deberá hacerse efectivo en la forma y plazos que determine la Hacienda Foral de Bizkaia, para lo que recibirá la oportuna notificación.