

Leioako Udalak**IRAGARKIA****Hiri-antolamenduko plan orokorreko
34. Sektoreko (Ubedene) Plan Partziala behin betiko onartzea**

Udalbatzak 2008ko irailaren 18ko bilkuran hartutako 9. era-bakiaren bidez, behin betiko onartu zen hiri-antolamenduko plan orokorreko 34. sektorearen (Ubedene) plan partziala.

Akordioaren eduki osoa honako hau da:

«Hirigintza, etxebizitza, lan-zerbitzuak, garraio eta ingurugiroa informazio-batzordeak 2008ko irailaren 9an emandako irizpena, 155. zenbakikoa, onartzeari buruzko aztergaia landu zuen udalbatzak. Irizpenaren edukia, hitzez hitz, honako hau da:

Udaleko zerbitzu teknikoek honako aurrekarien berri eman dute:

- 2004ko maiatzak 11: Tokiko Gobernu Batzordeak, 364. ebazpenaren bitarte, behin-behineko onarprena eman zion Ubedene sektoreko plan partzialari. Plan partzialaren egilea Ark Arquitectura y Urbanismo, S.L. da.
- 2005eko uztailak 28: udalbatzak, 3. erabakiaren bitarte, behin-behineko onarprena eman zion aurreko atalean aipatutako plan partzialari. Plan partziala onartzeko erabakiak dio testu bategin bat egin behar dela eta hura Bizkaiko Foru Aldundiko Hirigintza Sailera bidali, hura baita planari behin betiko onarprena emateko organo eskuduna.
- 2008ko irailak 9: Batzordearen irizpenak adierazten du behin-behineko onarprena bertan behera uztea komeni dela, 2008ko irailaren 20a baino lehen emateko behin betiko onarprena espaldenteari.

Horregatik, eta aurreko irizpenean jasotako arrazoia kontuan hartuta, plan partzialari behin betiko onarprena ematea proposatzen da; izan ere, agiri hori bultzatzeko interesa du Leioako Udalak, 190 etxebizitza berriren sustapena (babes ofizialeko 124 etxebizitza eta 66 etxebizitza libre) kudeatzea errazten baitu. Ildo horretatik, lur-eremuen zati bat Eusko Jaurlaritzaren Garraio Sailaren eskura jartzeko bidea errazten da, horietatik igaroko baita trantzia. Lur-eremu horiek kota egokia izango dute eta behar bezala urbanizatuta egongo dira.

Kudeaketa-fasean (birpartzelatze-proiektuarekin amaituko da), jabeekin negoziatuko du Leioako Udalak, aukera izateko babes ofizialeko etxebizitzak sustatuko diren lur guztiak eta haei dagokien urbanizazio-kargak bereganatzeko. Horrela jokatuta, bestelako kudeaketa bat egingo da, autonomoa, ondasun higiezinen merkatuaren egoera kontuan hartu gabe.

Hirigintza, etxebizitza, lan-zerbitzuak, garraio eta ingurugiroa informazio-batzordearen irizpenak onartu zuen udalbatzari zego-kiola jarduera hauek onartzea:

- Ubedene eremuaren (hiri-antolamenduko plan orokorreko 34. sektorea) plan partziala behin betiko onartzea.
- Iragarkia eguneroko prentsan argitaratzea (2006ko ekainaren 30eko 2/06 Legearen 89. art.).
- Bizkaiko Foru Aldundiari espedientea bidaltzea, plangintzaren euskal erregistroan inskribatu dezan.
- Behin betiko erabakiak eta hirigintza-arauen eduki osoa «Bizkaiko Aldizkari Ofizialean» argitaratzea, eta, bertan, plan partziala plangintzaren euskal erregistroan inskribatu dela adieraztea.

BOZKETA ETA UDALBATZAREN ERABAKIA

Leioako udalbatzak, aldeko hemezortzi botoen gehiengoaren bitarte, hiri antolamenduko plan orokorreko 34. sektorearen (Ubedene) plan partzialari behin betiko onartzea erabaki du, Hirigintza, etxebizitza, lan-zerbitzuak, garraio eta ingurugiroa informazio-batzordeak erabakitako xedapenen arabera. Lehen aipaturiko hemezortzi botoen emaiak honako hauek dira: EAJ-PNVko 10 ordezkarriak, PSE-EEko sei zinegotziak, eta EB-Berdeakeko bi zinegotziak (PPko hiru zinegotziak abstenitu egin dira).»

Ayuntamiento de Leioa**ANUNCIO****Aprobación definitiva del Plan Parcial
del Sector 34 del P.G.O.U. (Ubedene)**

Mediante acuerdo plenario número 9 adoptado en la sesión celebrada el 18 de septiembre de 2008, se ha procedido a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 34 del P.G.O.U.-Ubedene.

El contenido íntegro del acuerdo es el siguiente:

«Se sometió a la ratificación del Ayuntamiento Pleno, el dictamen número 155, adoptado en la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente, de fecha 9 de septiembre de 2008, cuyo tenor literal es como sigue:

Los servicios técnicos municipales dan cuenta de los siguientes antecedentes:

- 11 de mayo de 2004: En la Junta de Gobierno Local, mediante resolución número 364, se aprueba con carácter inicial el Plan Parcial del Sector Ubedene, redactado por Ark Arquitectura y Urbanismo, S.L.
- 28 de julio de 2005: El Pleno del Ayuntamiento mediante acuerdo número 3 aprueba con carácter provisional el Plan Parcial señalado en el apartado anterior. En el contenido de la aprobación se recoge la necesidad de elaborar un Texto Refundido para su remisión al Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia, institución competente para la aprobación definitiva del expediente.
- 9 de septiembre de 2008: Esta comisión informa la procedencia de dejar sin efecto la aprobación provisional del Plan Parcial a efectos de poder aprobar con carácter definitivo el expediente con anterioridad al 20 de septiembre de 2008.

Por ello, y en base de los argumentos recogidos en el dictamen anterior, se propone la aprobación definitiva del Plan Parcial debido al interés municipal en fomentar un documento que facilite la gestión de la promoción de 190 nuevas viviendas, distribuidas en 124 VPO y 66 VL. En el mismo sentido se facilita la puesta a disposición del Departamento de Transporte del Gobierno Vasco de una parte de los terrenos por donde transcurrirá el tranvía, a la cota adecuada y debidamente urbanizados.

En la fase de gestión, que culminará con el proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento de Leioa negociará con los propietarios afectados la posibilidad de adjudicarse la totalidad de los terrenos donde se promoverá la VPO junto a sus cargas de urbanización, permitiendo una gestión diferenciada y autónoma, independiente de la situación del mercado inmobiliario.

La Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente dictaminó la procedencia de que por el correspondiente acuerdo plenario se adopten las siguientes actuaciones:

- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del ámbito de Ubedene (sector 34 del PGOU).
- Publicar el correspondiente anuncio en prensa diaria (artículo 89 Ley 2/2006 de 30 de junio).
- Remitir el expediente a la Diputación Foral de Bizkaia a efectos de su inscripción en el Registro Vasco de Planeamiento.
- Publicar en el «Boletín Oficial de Bizkaia» el contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas, con indicación de haberse producido el depósito del Plan Parcial en el Registro Vasco de Planeamiento.

VOTACIÓN Y ACUERDO PLENARIO

El Ayuntamiento Pleno, por mayoría de dieciocho votos a favor emitidos por los diez representantes de EAJ-PNV, los seis concejales del PSE-EE, y los dos de EB-Berdeak con tres abstenciones de los tres concejales del PP, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 34 del PGOU-Ubedene, en los mismos términos que el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda, Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente.»

Erabaki horrek amaiera ematen dio bide administratiboari, eta haren aurka administrazioarekiko auzi-errekursoa jar daiteke, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien jurisdikzioko salan. Errekurso hori jartzeko, bi hileko epea izango da, iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita. Hala ere, bidezkoak iruditzen zaizkion bestelako neurriak har ditzake interesatuak.

Aipatutako epean, expedientea jendaurrean jarriko da, udal-bulego teknikoan aztertzeko (Errekalde Plaza, 1 zk., bulego-orduetan).

Kopiatu jendaurrean jartzearren, formatu digitalizatu bat dauka Cianoplan enpresak (Villa de Plencia kalea, 6 zk., Getxo).

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Iurzoruan eta hirigintzari buruzkoak, 88. artikuluan arautzen duena betetzeko, expedientearen kopiatu bidali zaio Bizkaiko Foru Aldundiari, hura planeamenduaren inbentarioan jaso dezan, eta, ondorioz, gai honi dagozkion hirigintza-araauak argitaratzenten dira:

ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

I. KAPITULUA

OROKORTASUNAK ETA TERMINOLOGIA

1. artikulua.—Lurralte-eremuak

Plan partzial honetako erabakiek izaera arautzailea dute sektoreko lurralte-eremuan. Sektorea finkatuta dago O.1 planoaren dokumentazio grafikoan, lerro etengabe eta puntu beltz batzuen bitartez.

2. artikulua.—Indarrean jartzea

Ubedene plan partzialaren determinazioak indarrean dagoen legediaren arabera jarriko dira indarrean, eta hala jarraituko du, dago-kion prozesuaren bitartez, legedi horretan xedatutakoa aldatu arte.

3. artikulua.—Terminologia

Oro har, onartu egin da indarrean dagoen lurraldeko 1976ko legearen testu bategiaren eta haren erregeleamenduaren terminologia. Bereziki, Leioako hiri-antolamenduko plan orokorreko terminologia onartu da.

4. artikulua.—Dokumentu arautzaileak

1. Dokumentu arautzaileak dira bertako xedapenak nahitaez bete behar diren dokumentuak. Jarraian, plan partzial honetako dokumentu guztien izaera arautzailea adierazten da:

a) Dokumentazio grafikoan, dokumentu arautzaileak dira O.1, O.2 eta O.3 planoak. Azken plano horretan, izaera arautzailea jarraian azaltzen diren malgutasun-determinazioen arabera aplikatuko da (18.2 eta 25.3 artikuluak, biak ere ordenantza arautzaile honetako artikuluak).

b) Dokumentazio idatzian, ordenantza arautzaile hauek dira dokumentu arautzaileak.

2. Aurrekoetan jasotako planoen eduki arautzailea interpretzerakoan, ordenantza arautzaile hauetan xedatutakoa hartuko da kontuan. Gainerako planoek, hau da, informazio zein antolamenduari buruzkoek, plan partzial honetako zehaztapenak azaldu eta jarraibideak finkatzen dituzte.

3. Izaera arautzaileko plonoak eta ordenantza arautzaileak bat ez badatoz, ordenantza arautzaileek izango dute lehentasuna, betiere ordenantza hauetan zehazten diren salbuespenak kontuan hartuta.

4. Edozein azaleraren zenbakizko neurketari dagokionez, beti benetako azalera gailenduko da —berariaz egiaztu ondoren—, eta ez plonoetan adierazitakoa.

5. O.5 plonoaren («Oinarrizko antolamendua. Irudi figuratibo») xedea da proiektuko hurrengo faseen (urbanizazio-lanak, eraikuntza-lanak, etab.) aurreikuspena egitea. Fase horiek lagundu egiten digute plan partzialaren emaitza formalak hobeto ulertzten,

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

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

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

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

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Artículo 1.—Ámbito territorial

Las determinaciones del presente plan parcial tienen carácter normativo en el ámbito territorial del sector, definido en la documentación gráfica del plano O.1 con una línea continua reforzada con puntos negros situados sobre ella.

Artículo 2.—Entrada en vigor

La entrada en vigor de las determinaciones del plan parcial Ubedene se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente, y regirá hasta que sean modificadas estas determinaciones mediante el procedimiento correspondiente.

Artículo 3.—Terminología

De modo general se adopta la terminología del Texto refundido de la vigente ley del suelo de 1976 y de sus reglamentos. De modo particular se adopta la terminología establecida por el plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

Artículo 4.—Documentos normativos

1. Son documentos normativos aquellos cuyas determinaciones son de obligado cumplimiento. A continuación se indica la naturaleza normativa de cada uno de los documentos del presente plan parcial.

a) De la documentación gráfica son documentos normativos los planos O.1, O.2 y O.3. En este último plano el carácter normativo se aplicará de acuerdo con las determinaciones de flexibilidad que se indican posteriormente, artículos 18.2 y 25.3, ambos de estas ordenanzas reguladoras.

b) De la documentación escrita son documentos normativos estas ordenanzas reguladoras.

2. La interpretación del contenido normativo de los planos anteriormente indicados, se ha de realizar de acuerdo con lo establecido en estas ordenanzas reguladoras. El resto de los planos, tanto de información como de ordenación, tienen carácter orientativo y explicativo de las determinaciones de este plan parcial.

3. Las posibles discordancias entre los planos con carácter normativo y las ordenanzas reguladoras se deberán saldar a favor del contenido de las ordenanzas reguladoras, con las excepciones indicadas en estas ordenanzas.

4. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente.

5. El plano O.5 titulado «Ordenación base. Imagen figurativa», tiene exclusivamente una función de aproximarse a fases posteriores de la proyección (urbanización, edificación, etc.). Permite conocer mejor los resultados formales a futuro del plan parcial,

baina horiek betetzea ez da beharrezkoa, ez baitute izaera arautzailea.

II. KAPITULUA LURZORUAREN HIRINTZTA-ERREGIMENA

1. ATALA SAILKAPEN XEHATUA

5. artikulua.—Zonak

1. Sektoreko mugen barruan dauden lur-eremueta bi zona daude. Banaketa hori kalifikazio globalaren bitarte egiten da: batean, lur-eremuko jabari publikoa hartzen da kontuan; bestean, lur-eremuen izaera pribatua. Aipatutako zonak honako hauek dira:

a) Ur-hornikuntzarako sistema orokorraren zona (UHSIO). Zona honi sestrapeko kotetarako adierazi den kalifikazioa aplikatu zaio. Hain justu, eremu horietan daude Bilbao Bizkaia Ur Partzuergoaren ur-horniketarako instalazioak.

b) Ubedene bizitegi-gunea. Ubedene sektorearen azalera guztia hartzen du, sestrapeko koten kalifikazioa duten ur hornikuntzarako sistema orokorraren (UHSIO) zonako lur-eremuak izan ezik (aurreko puntuaren aipatutako). Zona hau bizitegi-gune bat da eta irabazizko aprobetxamendua du.

2. Sistema orokorrak eta lokalak egiteko erabiliko diren lur guztia (plan honetako antolamendu xehatuaren arabera) jabari publikokoak izango dira lanak gauzatu ondoren. Sektoreko beste lur guztiek pribatuak izaten jarraituko dute. Beraz, bertako bizilagunen esku egongo dira mantentze-lanak, bizilagun horiek izango baitira gero lur horietan egingo diren eraikuntzen jabe. Ubedene bizitegi-gunea azpizonatan banatzen da plan partzial honetako antolamendu xehatuaren arabera, O.1 planoari («antolamendu xehatua» deituriko) eta ordenantza hauetako ondorengo artikuluei jarraiki.

6. artikulua.—Bide-sistema orokorreko (UBSO) eta ur-hornikuntzarako zonak (UHSIO)

1. Unibertsitaterako sarbideak hartzen dituen lur-eremuak osatzentute bide-sistema orokorreko zona (UBSO). Zona hori sektorearen mugetatik kanpo dago. Hori dela eta, urbanizazio-kargatzeko joko dira lan horiek. Horrenbestez, Ubedene sektoreko irabazizko partzelen esleipendunek gastuak ordaindu beharko dituzte; hala, lur horietan berriz urbanizatu ahal izateko, eta bide berriari egokitzeo. Izen ere, lur-eremueta lanak egin beharko dira Ubedene sektorea transbirekin batzeko (Lamiakotik Unibertsitatera doan tranbia); betiere, kargen eta onuren banaketan zehaztukoari jarraitu behar zaio.

2. Ur-hornikuntzarako sistema orokorraren zona (UHSIO), partzuergoaren titulartasunpeko. Zabalera 14 metro dituen lurzerrenda bat da, eta iparraldetik hegoaldera zeharkatzen du sektorea. Zona honi sestrapeko kalifikazio urbanistikoa aplikatzen zaio, nahiz eta espazio libreen sistema lokaleko azpizonei (ELSL) eta bide-sistema lokalaren (BSL) 2. ardatzeko azpizonal sestra gaineko kalifikazioa eman.

7. artikulua.—Ubedene sektoreko sistema lokaleko azpizonalak

1. Bide-sistema lokalaren azpizonalak (BSL). Bide-sareari, apartaleku eta babesla lortzeko helburua duten trataera leuneko azalerei dagozkien lurrik sartzen dira barne.

2. Espazio libreen sistema lokalaren azpizonalak (ELSL). Sektoreko espazio libreen lurrik sartzen dira barne.

8. artikulua.—Azpizona pribatuak

Irabazizko aprobetxamenduko azpizona pribatuak honako hauek dira:

a) Etxe atxikien bizitegi-azpizona (EAEAZ). Erabilera nagusia: etxebizitza libreak. Eraikuntzako tipoa: etxe atxikiak.

aunque su cumplimiento no sea obligatorio, es decir, no tiene carácter normativo.

CAPÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1^a CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 5.—Zonas

1. En los terrenos incluidos en la delimitación del sector, se diferencian dos Zonas, atendiendo a su calificación global, la cual se aplica teniendo en cuenta en un caso la naturaleza del dominio público existente y en otro la naturaleza privada de los terrenos. Las Zonas citadas son las siguientes:

a) Zona del Sistema General de Abastecimiento de Agua (SGIAA), a la cual se le aplica la calificación citada en cotas bajo rasante en las que se sitúan las instalaciones en alta del abastecimiento de agua, titularidad del Consorcio de Aguas Bilbao-Bizkaia.

b) Zona Residencial Ubedene que comprende la totalidad de la superficie del sector de dicho nombre, con la salvedad de lo indicado en relación a la calificación bajo rasante de los terrenos de la Zona (SGIAA) anteriormente indicada. Esta Zona residencial es una Zona privada con aprovechamiento lucrativo.

2. La totalidad del suelo destinado, por la ordenación pormenorizada de este plan, a albergar Sistemas Generales y Locales pasará a dominio público con su ejecución. El resto de los terrenos del sector permanecerá de titularidad privada, correspondiendo su mantenimiento a las comunidades de vecinos en que habrán de constituirse los futuros titulares de las edificaciones. La Zona residencial Ubedene se subdivide en Subzonas por la ordenación pormenorizada de este plan parcial, de acuerdo con lo indicado en el plano O.1 titulado «Ordenación pormenorizada» y en los posteriores artículos de estas ordenanzas.

Artículo 6.—Zonas del Sistema General viario (SGVM) y de abastecimiento de agua (SGIAA)

1. La Zona del Sistema General viario (SGVM) está constituida por los terrenos ocupados por la actual Vía de acceso a la Universidad. Dicha Zona es exterior a la delimitación del sector. Se adscribe a su ejecución como carga de urbanización, de forma que los adjudicatarios de las parcelas lucrativas del sector Ubedene paguen el coste de las obras que permitan su reurbanización y adecuación al nuevo trazado originado por la compatibilización precisa con los trazados del nuevo tranvía proyectado de Lamiako a la Universidad, de acuerdo con lo que se establezca en el reparto de cargas y beneficios.

2. Zona del Sistema General de Abastecimiento de Agua (SGIAA), titularidad del Consorcio. Constituye una franja regular de 14 metros de anchura que atraviesa el sector de Norte a Sur. La calificación urbanística de esta Zona se aplica en el nivel bajo rasante, sin perjuicio de la calificación superpuesta en el nivel sobre rasante de las Subzonas del Sistema Local de Espacios Libres (SLEL) y de la Subzona (SLV) del Sistema Local Viario del Eje número 2.

Artículo 7.—Subzonas de los Sistemas Locales del sector Ubedene

1. Subzonas de sistema local viario (SLV). Incluye el suelo destinado a red viaria, aparcamientos y superficies con tratamiento blando vinculadas a su protección.

2. Subzonas de espacios libres (SLEL). Incluye el suelo de espacios libres del sector.

Artículo 8.—Subzonas privadas

Las Subzonas privadas en las que se sitúa el aprovechamiento lucrativo del sector son las siguientes:

a) Subzona residencial de vivienda adosada (SZRAD). Se destina al uso predominante de vivienda libre con el tipo edificatorio de vivienda adosada.

b) Bi bizitzako etxeen bizitegi-azpizona (BBEAZ). Erabilera nagusia: etxebizitza libreak. Eraikuntzako tipoa: bi bizitzako etxeak (familia bakarreko etxeak ere onartzen dira).

c) Familia bakarreko etxeen bizitegi-azpizona (FBEAZ). Eraibila nagusia: etxebizitza libreak. Eraikuntzako tipoa: familia bakarreko etxeak.

d) Bizitegi-azpizona finkatua (EAZF). Bertan eraikitzea posible da baldin eta «onartutako eraikinak» badira. Eraikin zaharra bota eta ordezta egiten bada, eraikin berriaren aprobetxamendua egiterakoan partzela bakoitzari aplikatu egingo zaizkio sektoreko beste lurren hirigintza-parametroak. Erabilera nagusia: etxebizitza libreak. Eraikuntzako tipoa: familia bakarreko eta bi familiako etxeak.

e) Babes ofizialeko etxeen (BOE) bizitegi-azpizona (BOEEAZ). Erabilera nagusia: erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak (BOE). Azpizona honetan, babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) eraikitzeaz gain, 6.2 erabilera ere onartuko da («txikizkako merkatatzaren erabilera, izaera pilatu gabeko»).

f) Bide-azpizona pribatu mistoa (BAZPM). Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideak, aparkaleku pribatua, eta izaera pribatuko espazio libreak. Horrela kalifikatutako lurretan ezin da eraikuntzak egin, jabego, zaintze, eta mantentze pribatukoak direlako.

9. artikulua.—Zona eta azpizonetan erabilera erregulatzea

Plan partzial honetako antolamendu xehatuan zehazten diren zona eta azpizona guzietako erabilera erregulatzeko, 6.2.2 artikuluko («erabilera baimenduak eta debekatuak») kategorien banaketa eta definizioa, eta 6.3.1 artikuluko («sarrera») erabileren klasifikazioa erabiltzen dira. Biak ere Leioako plan orokorren hirigintzako arauak dira.

10. artikulua.—Erabilera-erregimena bide-sistema orokorreko zonan (UBSO)

Bide-sistema orokorreko lurrik Leioako plan orokorreko hirigintzako arauak erregulatzen ditu.

11. artikulua.—Erabilera-erregimena ur-hornikuntzarako sistema orokorreko zonan (UHSIO)

1. Sektorearen mendebaldean, hura zeharka gurutzatzen duela, edateko uren Arriaga-Kurkudi ubide bortxatua eta Kurkudiko balbulen aretorako sarbidea daude, biak ere, administrazioari dago-kiez, Bilbao Bizkaia Ur Partzuergoari lotuak. Ubide bortxatua udalerriko sareen sistema orokorrari dagokio. Ur-hornikuntzarako sistema orokorreko zonan (UHSIO) dago, 14 bat metroko zabalera du, zerrenda-formako lursail batean. Helburua funtzionamendu egokia ziurtatzea da haren xedea.

2. Horrekin batera, posible da plan partzialak bide-sareen eta espazio askeen sistema lokaletako azpizonei egokitutako erabilera lur gainean egitea. Erabilera horiek ez diote kalterik eragin behar lur-azpiko hodiei eta, horrez gain, konponketak edo berrikustek egiteko orduan ere ez du zaitasunik eragin behar. Dena dela, urbanizazio-proiektuak errespetatu egin behar ditu Partzuergoaren eskanizunak.

3. Zabalera, 14 metro dituen lur-zerrenda bat aurreikusten da plan partzialean —lur-zerrenda hori Partzuergoarena baino pixka bat handiagoa da—, hala, sarean gerta litezkeen arazoei hobeto egokitzeko. Lur-zerrenda horrek hitzarmenean xedatutako betebehar berezi guztiak bete behar ditu eta, gainera, debekatuta dago bertan eraikitzea, eraikina edonolakoa dela ere. Partzuergoak horrelako eraikuntzetarako zehazten dituen muga eta eskakizun guztiak bete behar ditu; esate baterako, Partzuergoko langileen sarrera-esku-bidea (libreki eta iraunkorki).

Lur-zerrenda horren barruan, sestra gainean, baimendutako erabilera izango dira bide-sistema lokalaren (BSL) azpizonetan, eta espazio librean sistema lokaletako azpizonetan (ELSL) onartuta dauden erabilera.

b) Subzona residencial de vivienda bifamiliar (SZRBF). Se destina al uso predominante de vivienda libre con el tipo edificatorio de vivienda bifamiliar, con la tolerancia del tipo edificatorio de vivienda unifamiliar.

c) Subzona residencial de vivienda unifamiliar (SZRUF). Se destina al uso predominante de vivienda libre con el tipo edificatorio de vivienda unifamiliar.

d) Subzona residencial consolidada (SZRC). En ella se admite la edificación actual como «Edificación Tolerada». En caso de derribo y sustitución la nueva edificación tendrá un aprovechamiento que será el resultado de aplicar al suelo de cada parcela los parámetros urbanísticos del resto del suelo vacante del sector. Se destina al uso predominante de vivienda libre con los tipos edificatorios de vivienda uni y bifamiliar.

e) Subzona residencial de VPO (SZVRPO). Se destina al uso predominante de vivienda de protección oficial VPO de régimen general. En los edificios a construir en esta Subzona, además del uso de vivienda VPO, se admite el uso 6.2. Uso comercial al por menor de carácter no concentrado.

f) Subzona viaria privada mixta (SZVPR). Se destina a albergar el uso de vialidad rodada y peatonal, aparcamiento privado y de espacios libres de carácter privado. En los terrenos así calificados no se permite edificación alguna, siendo una Subzona de titularidad, conservación y mantenimiento privados.

Artículo 9.—Regulación de los usos en las diversas Zonas y Subzonas

Para establecer la regulación de los usos en cada una de las Zonas y Subzonas que se establecen por la ordenación pormenorizada de este plan parcial, se siguen las definiciones y la división en categorías del artículo 6.2.2 titulado «Usos permitidos y prohibidos» y la clasificación de usos del artículo 6.3.1. «Introducción», ambos de las normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

Artículo 10.—Régimen de usos en la Zona del Sistema General viario (SGVM)

La regulación de usos de los terrenos del Sistema General viario, es la establecida al efecto por las Normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

Artículo 11.—Régimen de usos en la Zona del Sistema General de Abastecimiento de Agua (SGIAA)

1. Al Oeste del sector, cruzándolo transversalmente, se ubica la conducción forzada Arriaga-Kurkudi de aguas potables y el camino de acceso a la sala de válvulas de Kurkudi, vinculadas ambas administrativamente al «Consorcio de Aguas Bilbao-Bizkaia». La conducción forzada en alta, forma parte del Sistema General de Redes existentes en el municipio, y se sitúa en terrenos de una Zona de Sistema General de Abastecimiento de agua SGIAA soportada por una superficie de suelo con forma de faja de 14 metros de ancho, destinada a asegurar su perfecto mantenimiento.

2. De acuerdo con ello, es posible la ubicación en superficie de los usos asignados por el plan parcial a las Subzonas de Sistemas Locales de red viaria y espacios libres, siempre que se asegure que de los mismos no haya de derivar perjuicio alguno para la conducción subterránea, ni dificultades para su reparación o revisión. En cualquier caso el proyecto de urbanización deberá respetar las exigencias correspondientes del Consorcio.

3. El plan parcial prevé una franja de 14 metros de anchura, ligeramente superior a la de estricta propiedad del Consorcio, a efectos de la mejor adaptación a cualquier incidencia del trazado real de la red. En esta franja además de las exigencias especiales que determina el convenio, queda prohibida la construcción de todo tipo de edificaciones y son de aplicación todas las limitaciones y exigencias que el Consorcio establece para este tipo de instalaciones, como es el acceso libre y permanente de su personal a cualquier punto de la franja.

Se autoriza la ubicación dentro de la franja, en situación sobre rasante, de los usos permitidos en las Subzonas del Sistema Local Viario (SLV) y del Sistema Local de espacios libres (SLEL).

12. artikulua.—Erabilera-erregimena bide-sistema lokalaren (BSL) azpizonetan

1. Honako hauek dira azpizonetan baimenduta dauden erabileren zehaztapenak, eta horien barruan, azpizonen erabilera nagusia, onartutako erabilera eta debekatutako erabilera:

Erabilera nagusia

2. erabilera. Komunikabide-erabilera. 1. kategorian. 2.1. erabilera. Bide-sarearen erabilera. 2.5 erabilera. Erregaien hornidurarako gasolindegien erabilera. 2.6 erabilera. Ibilgailuen geraleku eta aparkalekurako erabilera.

Onartutako erabilera

3. erabilera. Azpiegituren erabilera. Lurpean.

Erabilera debekatuak

Aurrekoetan aipatu ez ditugun beste erabilera guztiak.

2. Bide-azpizonetako eremuetan edozein motako azpiegiturak eraikitzea posible izango da, baldin eta beharrezkoa bada sektorearen eta sistema orokorraren urbanizatorako. Azpiegitura-sareak egitea ere posible izango da uraren, gasaren, saneamenduaren, energiaren eta telefoniaren horniketarako. Horiek eskaintzen duten zerbitzua sektoreak eskaini dezakeena baino handiagoa da, baina posible izango da aipatutako lanak burutzea baldin eta lurpean gauzatzen badira.

3. Hala ere, onartutako erabilera egiterakoan kontuan hartu beharko dira ezaugarri tekniko zehatzak, hala, kokapena behar bezala gauzatzeko eta eraikinaren xede nagusia betetzeko.

4. Dena den, plan orokorraren hirigintzako arauetako seigarren tituluan azaltzen diren arauak errespetatu egin behar dira 2. erabilera (komunikabide-erabilera) eta 3. erabilera (azpiegituren erabilera).

13. artikulua.—Erabilera-erregimena espacio libre (ELSL) azpizonetan

1. Honako hauek dira azpizonetan baimenduta dauden erabileren zehaztapenak, eta horien barruan, azpizonen erabilera nagusia, onartutako erabilera eta debekatutako erabilera:

Erabilera nagusia

8. erabilera. Espazio libreen eta zona berdeen erabilera. 1. kategoria. Izaera publikoko zona berdeen eta oinezkoen guneen erabilera.

Onartutako erabilera

3. erabilera. Azpiegituren erabilera. Azpiegiturak egitea posible da baldin eta erabilera nagusia ez badute oztopatzan. Orokorean, lurpean egingo dira, baina lurraren gainean egitea ere posible izango da Udalak onuragarria dela uste badu.

4. erabilera. Ekipamendu-erabilera. 2. kategorian baimentzen da. 4.2 erabilera. Kirol-erabilera; estalperik gabeko instalazioetan.

2. Azpizona hauetan baimenduta daude herritaren aisialdiari eta jolasari lotuta dauden jarduerak. Baimenduta daude, baita ere, erabilera gehigarriei dagozkien instalazio txiki eta eraikuntzak, esate baterako, sektorearen urbanizazio osorako beharrezkoak diren azpiegitura sareak; sare horiek, betiere, lurpekoak izan behar dute.

3. ELSL-6 azpizonetan, honako hauek dira baimenduta dauden erabileren zehaztapenak, eta horien barruan, azpinonaren erabilera nagusia, onartutako erabilera eta debekatutako erabilera:

Erabilera nagusia

8. erabilera. Espazio libreen eta zona berdeen erabilera. 1. kategoria. Zona berde eta oinezkoen guneen erabilera, eta 4. erabilera (irakaskuntza-ekipamenduaren erabilera, 3. kategorian).

Onartutako erabilera

3. erabilera. Azpiegituren erabilera. Azpiegiturak egitea posible da baldin eta erabilera nagusia ez badute oztopatzan.

Artículo 12.—Régimen de usos en las Subzonas del Sistema Local Viario (SLV)

1. La definición de los usos permitidos y dentro de ellos del uso característico y de los usos tolerados así como de los prohibidos en estas Subzonas, es la siguiente:

Uso característico

Uso 2: Uso de Comunicaciones en Categoría 1a. Uso 2.1. Uso de Red viaria. Uso 2.5. Uso de estaciones de servicio de suministro de carburantes y Uso 2.6. Uso de estacionamiento y aparcamiento de vehículos.

Usos tolerados

Uso 3. Uso de Infraestructuras. En el subsuelo.

Usos prohibidos

Todos aquellos que no se encuentren comprendidos en los anteriores.

2. Se podrá ubicar en los terrenos de las Subzonas viarias, cualquier tipo de infraestructura que sea precisa para la urbanización del sector y de los Sistemas Generales, incluso las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, gas, saneamiento, energía y telefonía, aunque tengan un nivel de servicio superior al del sector, con el condicionado de establecerse en el subsuelo.

3. La ubicación de los usos permitidos se deberá realizar con las características técnicas precisas para que no suponga menoscabo de la correcta ubicación y funcionamiento del uso principal.

4. En cualquier caso se respetarán las normas del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del Plan General para el Uso 2. Uso de comunicaciones y para el Uso 3. Uso de Infraestructuras.

Artículo 13.—Régimen de usos en las Subzonas de Espacios Libres (SLEL)

1. La definición de los usos permitidos y dentro de ellos de los usos característicos y tolerados, así como de los prohibidos en los terrenos de estas Subzonas, es la siguiente:

Uso característico

Uso 8. Uso de espacios libres y Zonas verdes. En categoría 1. Uso de Zonas verdes y áreas peatonales de titularidad pública.

Usos tolerados

Uso 3. Uso de Infraestructuras. Ejecutadas de forma que no impidan la correcta utilización del uso característico. Ubicadas de modo general en el subsuelo, podrán situarse en el suelo cuando el Ayuntamiento lo juzgue conveniente.

Uso 4. Uso de equipamiento. Se permite en Categoría 2. Uso 4.2. Uso deportivo, en instalaciones al aire libre sin edificación.

2. En estas Subzonas se permiten las actividades vinculadas al esparcimiento y recreo de la población y las pequeñas instalaciones y edificaciones destinadas a los usos complementarios, así como la implantación de cualquiera de las redes de las infraestructuras precisas para la total urbanización del sector, siempre que sean subterráneas.

3. En la Subzona SLEL-6, la definición del uso característico y de los usos tolerados, así como de los prohibidos en los terrenos de esta Subzona es la siguiente:

Uso característico

Uso 8. Uso de espacios libres y Zonas verdes en categoría 1ª. Uso de Zonas verdes y áreas peatonales y Uso 4. Uso de equipamiento en categoría 3. Docente.

Usos tolerados

Uso 3. Uso de Infraestructuras. Ejecutadas de forma que no impidan la correcta utilización de los usos característicos, y en cualquier caso situadas en el subsuelo.

Erabilera debekatuak

Erabilera nagusian eta onartutako erabilera ez dauden beste guziak erabilera debekatuak dira.

ELSL-6 azpizonetan, onartutako erabilera modura, posible da beharrezko azpiegitura-sareak egitea baldin eta beharrezkoa bada urbanizazioaren azpizona horretarako, eta, betiere, lurpean egiten badira.

Dena den, kontuan hartuta Ubedene sektorearen inguruko irakasle-ekipamendua baldintza bereziak dituela, Leioako Udalak, hala dagokionean, erabilera nagusia azpizona horretan ipintzea era-baki dezake.

14. artikula.—Hornidura publikoetara zuzendutako lurrak esleitzea

Udalak esleitu egin behar ditu sistema lokaletara zuzenduta dauden lurrak, ordenantza arautzaile hauen 12 eta 13 artikuluetan zehaztuta dauden erabileren arabera. Hala ere, herritarren benetako beharretara egokitzearen, Udalak erabilera zehatz horiek aldatzeko eskubidea izango du. Erabilera berriek ere izaera publikoa izan beharko dute.

15. artikula.—Erabilera-erregimena etxebizitza libreetako bizi-egi-azpizonetan

1. Artikulu honetako ondorengo ataletan zehazten dira etxebizitza libreetako azpizonetan baimenduta dauden erabilera, eta erabilera-multzon horren baitan, azpizonen erabilera nagusia, onartutako erabilera eta debekatutako erabilera aipatzen dira. Azpizona guztietai onartuta daude etxebizitza libreetara zuzenduta dauden eraikuntzak. Azpizona bakoitzeko xedapenetan zehazten da zein den bakoitzaren eraikuntzako tipoa, ordenantza arautzaile haue-tako 8.1 artikuluan zehazten denaren arabera.

2. Honako hau da azpizonetako lurretan egin daitezkeen era-bilera nagusien, onartutako erabileren eta erabilera debekatuen arteko erlazioa:

Erabilera nagusia

5. erabilera. Bizitegi-erabilera. 1. kategorian, familia bakarreko etxe, bi bizitzako etxe edo etxe atxikia. Azpizona bakoitzeko era-kuntzako tipoa zein den jakiteko, ikusi 8.1 artikula.

Onartutako erabilera

2. erabilera. Komunikabide-erabilera, 5. kategorian. 2.5 erabi-lera. Ibilgailuen geraleku eta aparkalekurako erabilera.

7. erabilera. Hirugarren sektoreko erabilera, 1.1 kategorian. Bulego profesionalen erabilera, etxebizitzari atxikitako bulego gisa; betiere, mantendu egin behar da erabilera nagusia, Leioako plan orokorraren hirigintzako arauen 6.3.30 eta 6.3.40 artikuluen arabera.

8. erabilera. Espazio libreen eta zona berdeen erabilera, 3. kate-goria. Erabilera eta propietate pribatuko espazioak.

Trasteleku-erabilera sestrapeko eta estalkipeko solairuetan.

Erabilera debekatuak

Aurreko bietan azaltzen ez direnak.

16. artikula.—Erabilera-erregimena babes ofizialeko etxebi-zitzen (BOE) bizi-egi-azpizonetan

1. Azpizona honetan babes ofizialeko etxebizitzei aplikatu beharreko lege, arau, agindu eta xedapen orokorrak aplikatuko dira. Xedapen horiek tokian tokiko administrazioak zehaztuko ditu.

2. Honako hauek dira azpizonetan baimenduta dauden era-bilera nagusiaren definizioa, eta horren barruan, onartutako era-bilera eta debekatutako erabilera definizioa:

Erabilera nagusia

5. erabilera. Bizitegi-erabilera. 2. kategorian, talde-etxebizitza. Babes ofizialeko araubide orokorreko etxebizitzei (BOE) dagokie.

Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso característico y en los usos tolerados.

En esta Subzona SZEL-6, se permite como uso tolerado, la implantación de cualquiera de las redes de las infraestructuras precisas para dotar a la Subzona de la urbanización necesaria, siempre que sean subterráneas.

En cualquier caso, dadas las especiales condiciones del equipamiento docente en el entorno del sector Ubedene, el Ayuntamiento de Leioa podrá decidir, en su caso, el uso característico a situar en concreto en esta Subzona.

Artículo 14.—Adscripción de los terrenos destinados a dotaciones públicas

El Ayuntamiento queda obligado a adscribir los terrenos destinados a Sistemas Locales a los usos establecidos en los artículos 12 y 13 de estas ordenanzas reguladoras. No obstante para ajustarse a las necesidades reales de equipo municipal, podrá modificar dichos usos pormenorizados, siempre que los que se implanten conserven su carácter público.

Artículo 15.—Régimen de usos en las Subzonas Residenciales de Vivienda Libre

1. En los apartados posteriores de este artículo se establecen los usos permitidos y dentro de ellos el característico y los tolerados, así como los usos prohibidos, posibles de situar en cada una de las Subzonas residenciales de vivienda libre. En cada Subzona se admiten los edificios destinados al uso de vivienda libre, con el tipo edificatorio indicado en la definición de cada una de las Subzonas, según se contiene en el artículo 8.1 de estas ordenanzas reguladoras.

2. La relación de los usos característicos, tolerados y prohibidos, posibles de situar en los terrenos de estas Subzonas es la siguiente:

Uso característico

Uso 5. Uso residencial. En Categoría 1, Vivienda unifamiliar, bifamiliar o adosada. Para el tipo edificatorio de cada una de las Subzonas, ver lo indicado en el artículo 8.1.

Usos tolerados

Uso 2. Uso de comunicaciones en Categoría 5. Uso 2.5. Uso de estacionamiento y aparcamiento de vehículos de titularidad privada.

Uso 7. Uso Terciario en Categoría 1.1. Uso de despachos de profesionales, oficina compartida con vivienda pero manteniendo el uso principal, según el condicionamiento de los artículos 6.3.30 y 6.3.40 de las Normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

Uso 8. Uso de espacios libres y Zonas verdes en Categoría 3. Espacios libres de uso y propiedad privada.

Uso de trastero en plantas bajo rasante y en plantas bajo cubierta.

Usos prohibidos

Todos los no incluidos en los dos anteriores.

Artículo 16.—Régimen de Usos en la Subzona Residencial (VPO)

1. En esta Subzona son de aplicación las leyes, normas, órdenes y disposiciones generales, que se determinen para las viviendas de protección oficial por la Administración competente.

2. La definición del uso principal, de los usos permitidos y dentro de ellos del uso característico, de los usos tolerados, así como de los prohibidos en los terrenos de esta Subzona es el siguiente:

Uso característico

Uso 5. Uso residencial. En categoría 2 Vivienda colectiva. En régimen de «Vivienda de Protección oficial» (VPO) de régimen general.

Onartutako erabilerak

a) Beheko solairuan

- 4. erabilera. Ekipamendu-erabilera. Kategoria guztietan. Izaera pribatua duenean bakarrik onartuko da 7. kategoria.
- 6. erabilera. Hirugarren sektoreko erabilerak. 1. kategorian. Bulegoen erabilera 1.2 egoeran eta 2. kategorian daudenak. Txikizkako merkataritza erabilera, izaera pilatu gabekoa.
- 7. erabilera. Produkzio-erabilera. 1. kategorian. Erabilera industriala; 6.2.1 artikuluko b) egoeran, eta 6.3.46 artikuluko 1.1 atalean adierazten diren mugak errespetatuta. Biak ere Leioako plan orokorraren hirigintzako arauak dira. 2. kategorian. Biltegi-erabilera, etxebizitza-erabilera bateragarria, eta handizkako merkataritza-jarduerarik gabea; Leioako plan orokorren hirigintzako arauen 6.3.46 artikuluko 2.1 atalean zehazten denari jarraiki.
- 2. erabilera. Komunikabide-erabilera. 2.6. kategorian. Garaje-erabilera; Leioako plan orokoren hirigintzako arauen 6.3.13, 6.3.14 eta 6.3.16 artikuluetan xedatu-takoaren arabera.

b) Sestapeko solairuetan:

- 3. erabilera. Azpiegiturak. 6. kategorian izan ezik, beste guztietan onartzentzen dira, betiere eraikinaren funtzionamendu egokirako beharrezkoak badira. 1. kategorian bete egin beharko da «energia elektrikoko sarearen eta komunikazio-sarearen baldintza bereziei» dagokienez, arauetan adierazten dena.
- 2. erabilera. Komunikabide-erabilera. 2.6. kategorian. Garaje-erabilera; Leioako plan orokoren hirigintzako arauen 6.3.13, 6.3.14 eta 6.3.16 artikuluetan xedatu-takoaren arabera.
- Trasteleku-erabilera. Plan orokorreko arauetan xedatz zen dena bete behar da.

c) Estalkipeko solairuan:

Trasteleku-erabilera. Leioako plan orokoren hirigintzako arauen 7.4.8 artikuluan xedatutakoari jarraiki.

Erabilera debekatuak

Aipatutako erabileretan ez dauden beste guztiak debekatuta daude. Baita erabilera nagusiarekin bateragarriak ez direnak ere.

2. ATALA
XEHETASUNEZKO AZTERKETAK

17. artikulua.—Edukia eta oinarri kartografikoak

1. Posible da xehetasunezko azterketak egitea baldin eta errespetatu egiten badira planeamenduko erregelamenduaren 65 eta 66 artikuluetan xedatutako helburuak, mugak eta edukia, eta plan orokorren hirigintzako arauetako «xehetasunezko azkerketak» ize-neko artikulua.

2. Xehetasunezko azterketak idazteko, oinarri kartografiko homogeneoa hartu beharko da kontuan, plan partzial honen antolamendua egiteko erabili dena hain zuzen ere. Dokumentu gráficoaren gutxieneko eskala 1:500 izango da.

18. artikulua.—Xehetasunezko azterketak idazteko oinarria, bide-sistema lokaleko eta azpizona pribatu mistoko kaleetako sestrak egokitzeko

1. Plan partzialak definitutako bide-ardatzen sestrak egokituz gero, xehetasunezko azterketak, gutxieneko eremu gisa, bide-ardatz oso bat hartu beharko du eta, hala badagokio, baita egokitzapenen ondorioz kalteak jasan dituzten bide-ardatz pribatuak ere.

2. Ez dira bide-ardatz edo ardatz mistoen sestrak egokituko, baldin eta, aldaketaren ondorioz, planoek sestretarako xedatutakoa baino 1,50 metro gehiago hartzan badute altueran. Sestra horiek plano hauetan adierazten dira: O.3-1 «Ibilgailuen bideen luzerako profilen planoa» eta O.3-2 «Bide mistoen luzerako profilen planoa».

Usos tolerados

a) En planta baja:

- Uso 4. Uso de Equipamiento. En todas las categorías. La categoría 7 se admite solamente cuando su carácter sea privado.
- Uso 6. Uso Terciario. En categoría 1. Uso de Oficinas en situación 1.2 y en categoría 2. Uso Comercial al por menor de carácter no concentrado.
- Uso 7. Uso Productivo. En categoría 1. Uso industrial en situación b) del artículo 6.2.1., con las limitaciones establecidas en el apartado 1.1 del artículo 6.3.46, ambos de las normas urbanísticas del Plan General de Leioa. En categoría 2. Uso de almacén compatible con vivienda, sin comercio al por mayor, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.1 del artículo 6.3.46 de las normas urbanísticas del Plan General de Leioa.
- Uso 2. Uso de Comunicaciones. En categoría 2.6. Uso de garaje. Según lo indicado por los artículos 6.3.13, 6.3.14 y 6.3.16 de las Normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

b) En plantas bajo rasante:

- Uso 3. Infraestructuras. Se admiten en todas las categorías excepto en la 6 y siempre que sean precisas para el funcionamiento del edificio. En la categoría 1 se deberá cumplir lo exigido por la normativa referente a «Condiciones particulares de la Red de Energía Eléctrica y de la Red de Comunicaciones».
- Uso 2. Uso de Comunicaciones. En categoría 2.6. Uso de garaje. Según lo indicado por los artículos 6.3.13, 6.3.14 y 6.3.16 de las Normas urbanísticas del Plan General de Leioa.
- Uso de trasteros. Con las condiciones señaladas al efecto en la normativa del Plan General.

c) En planta bajo cubierta:

- Uso de Trasteros. Según lo indicado en el artículo 7.4.8 de las Normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

Usos prohibidos

Se consideran prohibidos los no incluidos en los anteriores y en cualquier caso aquellos que sean incompatibles con el uso característico.

SECCIÓN 2.^a
ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 17.—Contenido y base cartográfica

1. Se podrán realizar estudios de detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en los artículos 65 y 66 del reglamento del Planeamiento y en el artículo titulado «Estudios de detalle» de las Normas urbanísticas del Plan General.

2. Se redactarán sobre base cartográfica homogénea con la utilizada para la ordenación del presente plan parcial. La escala mínima de su documentación gráfica se editará a 1:500.

Artículo 18.—Ámbito para la redacción de los estudios de detalle cuyo objeto se dirija al reajuste de las rasantes de las calles del Sistema Local Viario y de las Subzonas viarias privadas mixtas

1. Cuando se trate de reajustar las rasantes de los ejes viaarios o mixtos del plan parcial, el estudio de detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo un tramo de un eje completo y en su caso los ejes viarios privados que resulten afectados por sus reajustes.

2. No se considerará reajuste de las rasantes de los ejes varios o mixtos, aquellas modificaciones que alteren en más de 1,50 metros de altura las rasantes definidas en los planos O.3-1 y O.3-2 titulados «Perfiles longitudinales de la vialidad rodada» y «Perfiles longitudinales de la vialidad mixta».

19. artikulua.—Eraikuntzaren harmonizazioa xedetzat duten xehetasunezko azterketak idazteko esparrua eta bete beharreko baldintzak

1. Lizentziak eman aurretik, eta xehetasunezko azterketen bitartez, definitu egindo dira zeintzuk diren etxebizitzek bete beharko dituzten estetika-ezaugariak. Araudiak zehaztuko du eraikinetan erabili beharreko estalki-mota: laua edo inklinatua, tipologien arabera. Estalki inklinatua aukeratzen bada, ordenamenduek zehaztuko dute estalkiak izango duen maldak; tipología bereko eraikuntza guztien maldak ezaugarri berdinak izango ditu. Gainera, eraikin, etxebizitza edo horma bitartez lotuta dauden portale multzo guztiek aurrealde bera izango dute. Hori ere xehetasunezko azterketak zehaztuko du.

2. Xehetasunezko azterketak zehaztu egin beharko ditu, baita ere, non egongo diren garajeen eta aparkalekuak sarbideak, garajeak independenteak nahiz mancomunatuak izan. Garaje eta aparkaleku horiek azpizona eraikigarrietako eraikuntza bakoitzaren sestrapearan egongo dira.

3. Xehetasunezko azterketak idazteko gutxieneko esparrua, orokorrean, azpizona oso bat izango da.

3. ATALA
PARTZELAZIOAK

20. artikulua.—Plan partzialak zehaztutako partzelak. Partzelazio-aukera

1. Ubedene bizitegi-zona bizitegi-azpizonatan banatuta dago, aprobetxamendu zehatz bat duten eta eraikigarriak diren azpizotan. O.1 planoan («antolamendu xehatua») zehaztuta dauden azpizona bakoitzari partzela bat dagokio, plan partzial honetako lur-sailen definizioaren arabera.

2. Hala zehaztuta dauden partzeletan, zatiketak, bereizketak eta elkartekat egin daitezke. Horretarako, ordenantza arautzaileen atal honetan dauden partzelazio-araauak bete behar dira. Horrez gain, plan partzial honetako eraikitze-ordenantzak bat etorri behar du.

3. Kargak eta onurak banatzeko expedienteen espedienteen bidez egin daitezke partzelazioak, expediente hori plan partziala gauzatzeko onartuko baita. Expedientea onartu ondoren, eta partzelazio-lizentzia lortu ondoren, partzelazio-projektua aurkeztuta ere egin daitezke aurrez aipatutako partzelazio-jarduerak.

21. artikulua.—Partzelazioa ahalbidetzeko prozesua

1. Aurreko artikuluan adierazten denaren arabera, plan partzialeko partzelazioan zehaztuta dauden azpizona pribatuetako lur-eremuen partzelazioa egitea posible izango da baldin eta partzelazioa zatiketaren edo bereizketaren (aldi-berekoa nahiz segidakoak) bidez egiten bada. Horrez gain, BB-EAZ-1, FB-EAZ-1 eta BB-EAZ-2 ondoko azpizona pribatuetan elkartekat egin daitezke.

2. Dena den, Iur-sailetan zatiketak, banaketak eta elkartekat egiteko kontuan hartu beharko dira atal honetako arauak, eta ordenantza arautzaile hauetako III. kapituluko eraikitze-ordenantzetan xedatzen diren arauak.

3. Plan partzialeko dokumentuetan zehaztuta dauden lur-eremuen aldaketak ezin du plan partziala aldatu.

22. artikulua.—Partzelazio-araauak

1. BB-EAZ familia-ebazitzaiza bizitegi-azpizonek, gehienez ere, partzela kopuru hauetan banatuko dira:

- BB-EAZ-1: 1.
- BB-EAZ-2: 2.
- BB-EAZ-3: 2.
- BB-EAZ-4: 4.
- BB-EAZ-5: 2.
- BB-EAZ-6: 1.
- BB-EAZ-7: 3.
- BB-EAZ-8: 2.
- BB-EAZ-9: 6.
- BB-EAZ-10: 2.

Artículo 19.—Condiciones a cumplir y ámbito para la redacción de los estudios de detalle cuyo objeto sea la armonización de la edificación

1. Con carácter previo al otorgamiento de licencias se definirá mediante estudio de detalle, las características de estética que deberán cumplir los edificios destinados a vivienda. La normativa incluirá el tipo de cubierta a emplear, que deberá ser o bien plana o bien inclinada para cada tipología. En caso de optar por cubierta inclinada las ordenanzas especificarán una pendiente obligatoria idéntica para todos los edificios de esa tipología. El estudio de detalle definirá igualmente, para cada conjunto edificatorio, viviendas o portales unidos entre sí por medianeras, un tratamiento de fachadas unitario.

2. Los estudios de detalle deberán definir asimismo la ubicación de las bocas de los accesos, tanto independientes como mancomunados, a los locales destinados al uso de local de garaje y aparcamiento situados bajo rasante en cada uno de los edificios de las Subzonas edificables.

3. El ámbito mínimo para redactar un estudio de detalle será en general una Subzona completa.

SECCIÓN 3.^a
PARCELACIONES

Artículo 20.—Parcelas definidas en el plan parcial. Posibilidad de parcelación

1. La Zona residencial Ubedene se subdivide en Subzonas residenciales edificables con aprovechamiento concreto. Cada una de las Subzonas definidas en el plano O.1 titulado «Ordenación pormenorizada» constituye una parcela de acuerdo con la definición parcelaria del presente plan parcial.

2. Las parcelas así establecidas, podrán ser sometidas a operaciones de división, segregación y agrupación. Al efecto deberán cumplir las normas de parcelación contenidas en la presente sección de estas ordenanzas reguladoras y no ser contradictorias con las ordenanzas de edificación del presente plan parcial.

3. Las operaciones de parcelación citadas, podrán ser realizadas en el correspondiente expediente de reparto de cargas y beneficios que se apruebe para la gestión de la ejecución del plan parcial e, igualmente, una vez aprobado dicho expediente, previa obtención de la oportuna licencia de parcelación, a través de la presentación del correspondiente proyecto de parcelación.

Artículo 21.—Procedimiento para posibilitar la parcelación

1. Las parcelas de las Subzonas privadas establecidas desde la parcelación del plan parcial, según se indica en el artículo anterior, se podrán parcelar a través de divisiones o segregaciones simultáneas o sucesivas; del mismo modo se podrán realizar operaciones de agrupación entre las Subzonas privadas colindantes SZR-BF-1, SZR-UF-1 y SZR-BF2.

2. En cualquier caso, las divisiones, segregaciones y agrupaciones se realizarán con cumplimiento de las reglas que se indican en esta sección y en las ordenanzas de edificación del Capítulo III de estas ordenanzas reguladoras.

3. La modificación de las parcelas definidas en la documentación del plan parcial no supone modificación del mismo.

Artículo 22.—Reglas de la parcelación

1. El número máximo de parcelas en las que se pueden dividir las Subzonas residenciales de vivienda familiar SZR-BF es el siguiente:

- SZR-BF-1: 1.
- SZR-BF-2: 2.
- SZR-BF-3: 2.
- SZR-BF-4: 4.
- SZR-BF-5: 2.
- SZR-BF-6: 1.
- SZR-BF-7: 3.
- SZR-BF-8: 2.
- SZR-BF-9: 6.
- SZR-BF-10: 2.

Azpisona hauetako partzela txikienak 900 metro karratu izango ditu baldin eta eraikuntza bi bizitzakoa bada. Bizitza bakanrekoa bada, ordea, 750 metro karratu izango ditu.

2. EAE-AZ etxe atxikien bizitegi-azpizonak, gehienez ere, partzela kopuru hauetan banatuko dira:

- EAE-AZ-1: 3.
- EAE-AZ-2: 6.
- EAE-AZ-3: 7.

Azpisona hauetako partzela txikienak 160 metro karratu izango ditu.

3. BOE bizitegi-azpizona, gehienez ere, bi parteletan bana daiteke.

4. Tokian tokiko azpizonetan, partzela berriak definitzen dituzten barne-lerroek perpendikularrak izan behar dute kale publikoarekiko, edo, hala badagokio, parean duten azpizona pribatu mistoko trazatuaren lerroekiko. Zehaztutako perpendikularitasunean, gutxi gorabehera, 10° hirurogeitarreko aldaketa onartuko da.

4. ATALA URBANIZAZIO-PROIEKTUAK

23. artikulua.—Urbanizazio-proiektuaren edukia, esparrua eta maila

1. Sektoreko urbanizazio-proiektua dokumentu tekniko osoa da, urbanizaziorako behar diren elementu guztiak fisikoki zehazteko, eta, bereziki, sistema lokalerako eta orokorrerako elementuak zehazteko. Urbanizazio-proiektuak bat egin behar du Leioako plan orokoren hirigintzako arauen 2.2.5 artikuluuan xedatutakoarekin.

2. Sektorearen urbanizazio-proiektutik kanpo geratzen dira bide-azpizona pribatu mistoen (BAZPM) urbanizazio-lanak. Kargen eta onuren banaketako expedienteari jarraiki, azpizona horien gauzatzea, zaintza, eta mantentua bizitegi pribatuei dagokie.

3. Ektorearen urbanizazio-proiektuaren barne sartu behar da, baita ere, unibertsitatera doan errepidearen berrurbanizazio-proiektua. Urbanizazioari gehitzen zaion obra da, baina aurrekontu independentea izango du sektoreko gainerako urbanizazio-lane-kiko.

4. Sektorearen urbanizazio-proiektuak aukera ematen du irabazizko aprobetxamenduko azpizonetan lanak egiteko, betiere sailaren morfologia erregulatzeko eta plataforma eraikigarriak egiteko bada (eustormak, hondeaketak eta lubeta orokorrak).

5. Irabazizko aprobetxamendua duten azpizona pribatuen egingo diren gainerako urbanizazio-lanak urbanizazio-lanen proiektu zehatza onartu ondoren egingo dira. Proiektu hori eraikitzeko proiektuaren gehigarria izango da, azpizona bakoitzarentzat.

6. Irabazizko aprobetxamendurako azpizonen urbanizazio-proiektuek, eta sistema lokaleko azpizonen urbanizazio-proiektuek ez dute arau-mailarik (biak ere O.5. planoan daude, hau da, «Oinarritzko antolamendua. Irudi figurativoa» deiturikoan). Hori dela eta, aldaketak egin daitezke baldin eta dagokion Udalak hala onartzen badu.

7. Sektoreko urbanizazio-lanen betearazpen materiala egin ahal izateko, urbanizazio-proiektu bat idatziko da. Proiektuak hauek adierazi behar ditu: lur-eremuen barne dauden lurren urbanizazio-lan guztiak, unibertsitatera doan errepidearen berrurbanizazioa, eta mugetatik kanpo egin behar diren beste lan guztiak (zerbitzu lokalekin behar bezala lotzeko).

8. Unibertsitatera doan udal-bideen sistema orokorreko bidearen eta errepide lokaleko sistemaren ELS-1 bidea, modu bakar

La parcela mínima de estas Subzonas se fija en 900 metros cuadrados para aquellas que acojan un edificio de dos viviendas y en 750 metros cuadrados para las que acojan edificios de una vivienda.

2. El número máximo de parcelas en las que se pueden dividir las Subzonas residenciales de vivienda adosada SZR-AD, es el siguiente:

- SZR-AD-1: 3.
- SZR-AD-2: 6.
- SZR-AD-3: 7.

La parcela mínima de estas Subzonas se fija en 160 metros cuadrados.

3. El número máximo de parcelas en las que se puede dividir la Subzona residencia VPO es de dos.

4. Las líneas interiores a las superficies de las diversas Subzonas que definen las nuevas parcelas deberán ser perpendiculares a las calles públicas o, en su caso, al trazado de las alineaciones de las Subzonas viarias privadas mixtas a las que den frente, admitiéndose una variación de ±10° sexagesimales sobre la perpendicularidad indicada.

SECCIÓN 4.^a PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 23.—Contenido, ámbito y rango del proyecto de urbanización

1. El proyecto de urbanización del sector constituye el documento técnico integral preciso para la concreción física de todos los elementos de su urbanización, y en especial de los sistemas locales y generales. El proyecto de urbanización estará sujeto a lo establecido por el artículo 2.2.5 de las normas urbanísticas del Plan General de Leioa.

2. Se excluyen del contenido del proyecto de urbanización del sector, las obras de urbanización de las Subzonas viarias privadas mixtas (SZVPR), Subzonas cuya ejecución, conservación y mantenimiento estará vinculada a las promociones residenciales privadas a las que den servicio, de acuerdo con lo que indique el efecto en el correspondiente expediente de reparto de cargas y beneficios.

3. El proyecto de reurbanización de la actual carretera a la Universidad, se deberá incluir dentro del proyecto de urbanización del sector, como un anexo de obras con presupuesto independiente del resto de las de urbanización del sector.

4. El proyecto de urbanización del sector, puede incluir obras a realizar en el interior de las Subzonas con aprovechamiento lucrativo, siempre que éstas estén encaminadas a regularizar la morfología del terreno para la obtención de plataformas edificables, tales como muros de contención, excavaciones y terraplenes generales.

5. El resto de las obras de urbanización de las Subzonas privadas con aprovechamiento lucrativo, se ejecutarán una vez producida la correspondiente aprobación de un proyecto de obras de urbanización específico, complementario al de edificación, para cada una de las Subzonas.

6. Las determinaciones de urbanización de las Subzonas con aprovechamiento lucrativo y de las Subzonas de sistemas locales recogidas en el plano O.5. «Ordenación base. Imagen figurativa», no tienen el rango de determinaciones de normativa, por lo que pueden ser modificadas con la aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente proyecto de urbanización.

7. Para la ejecución material de las obras de urbanización del sector, se redactará un único proyecto de urbanización comprensivo de la totalidad de las obras de urbanización de los terrenos comprendidos en el interior de su delimitación, de la reurbanización de la carretera a la Universidad, así como aquellas otras obras complementarias que sean precisas de realizar en el exterior de dicha delimitación, para enlazar correctamente con los servicios urbanos existentes.

8. El trazado de la reurbanización del Sistema general vial municipal de acceso a la Universidad y del Sistema Local Vial-

batean diseinatu eta gauzatuko da. Helburua da berrurbanizazioa eta unibertsitatera doan tranbia (Eusko Jaurlaritzak sustatua) bate-ragarriak izatea.

9. Ur hornikuntzarako sistema orokorreko azpizonan, urbanizazio-proiektuak onartu eta errespetatuz egin beharko ditu Partzuergoan baldintzak eta babes-neurriak. Partzuergoak diseinua eta eraikuntza zehazten ditu izaera publikoko urbanizazioetan, afektazio-eremuan barruan.

24. artikula.—Sektoeko eta herri osoko zerbitzu-sare loka-len arteko lotura-elementuak egiteko obra-proiektuak

Zerbitzu lokaletako sareak (sektorekoak eta herri osokoak) lotzeko obrak egiteko, lotura-elementuen lan-proiektuetako eranski-nari dagozkion dokumentu teknikoek adierazitakoa beteko da. Obra-proiektu horiek saneamendu-sareari (euri- eta gorutz-sareei) eta ur hornikuntzarako sareari dagozkie. Udalak onartu egin beharko ditu proiektuak, eta sektorearen urbanizazio-proiektuan parte hartu beharko du.

25. artikula.—Egin beharreko azpiegiturak. Bidea

1. Sektorea urbanizatzeko egin behar diren azpiegiturak dira:

- Ur hornidurarako sarea.
- Sute-ahoen eta ureztatzeko sarea.
- Euri-uren estolderia.
- Hondakin-uren saneamendua.
- Argiteria publikoak.
- Telefonía.
- Gas-banaketa.
- Energia elektrikoaren banaketa.
- Landare-lurrezko tratamendua, belar-landaketa, lorenzaintza, zuhaitz-landaketa, eta espazio libreetako sistema lokaletan hiri-altzariak.

2. Plan partialeko ordenamendu-planoetan adierazten diren azpiegituretako sareen diseinuak eta ezaugarri teknikoak irizpide modura erabiltzen dira. Beraz, horien helburua da plan partzialaren egingarritasuna eta urbanizazio-maila zehaztea, eta herriko zerbitzuen sarearekin lotura bat zehaztea.

3. Bide-sistema lokaletako azpizonen (lur-zerrenda, espaloi, galtzada, aparkaleku eta trataera leuneko lur-azaleren) zehar-sekzioak berrikusi ditzake urbanizazio-proiektuak, elementu horien xehetasunezko araupeña egiteko. Hala ere, xehetasunezko araupeñan horrek ezingo du plan partziala aldatu.

III. KAPITULUA

ERAIKITZEKO ORDENANTZAK

1. ATALA

ERAIKITZEKO ORDENANZA OROKORRAK

26. artikula.—Eraikuntzaren diseinurako baldintza orokorrak

1. Irabazizko aprobetxamenduko partzeletan eta sektoreko sistema lokaletan eraikiko diren eraikuntza guztiak bete egin beharko dituzte VII. Tituluan («eraikitzearen definizioak eta arau orokorrak») azaltzen diren Leioako hiri antolamenduko plan orokorretako urbanizazio-arauak. Arau horiek aplikatu egin beharko dira beharrezko guztiak, eta baita ordenantza arautzaile hauen ondorengo artikuluetan adierazten diren zehaztasunak ere.

2. Babes publikoko erregimen batzuk dauden etxebizitzek eraikitze-arau espezifikoak bete beharko dituzte; arau horiek tokian tokiko administrazio-organoak zehazten ditu.

rio SLV-1, se diseñará y ejecutará de modo unitario, de forma que garantice su correcta adaptación al proyecto de Tranvía a la Universidad promocionado por el Gobierno Vasco.

9. El proyecto de urbanización asumirá y respetará, dentro de la Subzona del Sistema General de abastecimiento de agua, los condicionantes y medidas protectoras que el Consorcio establece para el diseño y construcción de urbanizaciones de carácter público dentro de su ámbito de afectación.

Artículo 24.—Proyectos de obras para la ejecución de los elementos de conexión de las redes de servicios urbanos del sector con los del resto de la ciudad

Las obras de conexión de las redes de servicios urbanos del sector con los del resto de la ciudad se ejecutarán de acuerdo con la documentación técnica de los correspondientes anexos de los proyectos de obras de la conexión de la red de saneamiento, pluviales y fecales, y de la red de abastecimiento de agua, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, conjuntamente y formando parte del proyecto de urbanización del sector.

Artículo 25.—Infraestructuras a realizar. Su trazado

1. Las redes de las infraestructuras a realizar para constituir la urbanización del sector son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua.
- Red de hidrantes anti-incendio y riego.
- Alcantarillado de aguas pluviales.
- Saneamiento de aguas residuales.
- Alumbrado público.
- Telefonía.
- Distribución de gas.
- Distribución de energía eléctrica.
- Tratamiento con tierra vegetal, plantación de césped, jardinería, arbolado y mobiliario urbano en los terrenos de los sistemas locales de espacios libres.

2. Los trazados y características técnicas de las redes de las diversas infraestructuras indicadas en los planos de ordenación del plan parcial, son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del plan parcial y su nivel de urbanización, así como indicar la solución de su enlace con las redes de los servicios municipales.

3. La división de la sección transversal de las Subzonas del Sistema local viario en franjas, aceras, calzadas, aparcamientos y superficies con tratamiento blando, puede ser reconsiderada en detalle por el proyecto de urbanización, sin que suponga modificación de este plan parcial.

CAPÍTULO III

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1.^a

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 26.—Condiciones generales para el diseño de la edificación

1. La totalidad de las edificaciones a construir en las parcelas en las que se sitúa el aprovechamiento lucrativo y las de las parcelas destinadas a acoger y constituir los Sistemas Locales del sector, cumplirán las Normas Generales de la Edificación establecidas por el Título VII «Definiciones y Normas generales de la edificación» de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, en todos aquellos aspectos que le sean de aplicación, con las matizaciones que se indican en los artículos siguientes de las presentes ordenanzas reguladoras.

2. Los edificios destinados a acoger viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se regirán por sus Normas de Edificación específicas, establecidas por el Órgano de la Administración competente en la materia.

2. ATALA

ETXEBIZITZA LIBREETAKO BIZITEGI-AZPIONETAKO
ORDENANTZA ESPEZIFIKOAK**27. artikula.—*Etxebizitza motak***

1. Etxebizitza libreetako bizitegi-azpizonetan hiru etxebizitza mota baimentzen dira: familia bakarrekoak, bi bizitzakoak, eta etxe atxikiak. Eraikuntzik ez dagoen partzela pribatuetan erabilera pribatuko lorategiak edo patioak egingo dira etxebizitzei zuzenean lotuta.

2. Etxe atxikien, bi bizitzako eta familia bakarrekoen bizitegi-azpizonetan, eta bizitegi-azpizona finkatuetan, ordenantza arautzaile honetako 8. artikuluan («azpizona pribatuak») aipatzen diren eraikuntza tipoak onartzen dira.

28. artikula.—*Eraikuntza motak*

Hiru eraikuntza mota planteatzen dira:

a) Eraikuntza nagusia: etxebizitza-erabilerarako eraikuntza.

b) Bigarren mailako eraikuntza: ez da etxebizitza-erabilerarako, baina bai horiei lotuta dauden erabilera eta onartuta daude (garajeak, lorategiko trastelekuak, etab.). Eraikuntza horiek familia bakarreko eta bi bizitzako etxeetan bakarrik daude baimenduta.

c) Jadanik badauden eraikuntzak: jadanik hor dauden eraikuntzak dira eta plan partzialak «onartutako eraikuntza» modura definitzen ditu.

29. artikula.—*Azpizonak, erabilerak eta eraikigarritasun urbanísticoak*

1. Azpizona bakoitzean onartuta eta debekatuta dauden erablerak definituta daude ordenantza hauetako II. kapituluan. Azpizona bakoitzean eraiki daitezkeen etxebizitza kopurua eta mota plan partzialak zehazten ditu, O.1 planoan («antolamendu xehatua») eta artikulu honetako 4. atalean zehazten denaren arabera.

2. Plan partzialeko antolamendu xehatuak zehazten ditu azpizonen mugak eta, egokitze- eta doitze-aldaketak bakarrik egin daitezke. Aldaketa horiek, Udalak onartu ondoren, dagozkion kargen eta onuren banaketako proiektuan erregistratu behar dira.

3. Garatzeko hirigintzako arau hauetako 53. artikuluko hirigintza-fitxan, etxe atxikiei, bi bizitzako etxeetako familia bakarreko etxeetako dagokienet, hauetako azaltzen dira: bizitegi-azpizonen eraikigarritasun urbanistikoak (sestra gainean) edo gehienezko sabai-azalerak; eta, bizitegi-azpizona bakoitzean eraiki daitezkeen etxebizitza-kopurua.

4. Sestapeko eraikin kopuru maximoa ordenantza arautzaile hauetako 31. artikuluan («eraikinaren okupazioa») azaltzen da, hau da, eraikinaren aplikazio zuzeneko parametroetan.

5. Posible da bizitegi-azpizonei (etxebizitza atxikiei, bi bizitzako etxebizitzei eta familia bakarreko etxebizitzei) egokitzen zaien eraikigarritasuna azpizonen artean transferitzea, baldin eta partzela hartzalearen eraikigarritasuna %25 baino gehiago ez bada igotzen, edo partzela igorlearena %25 baino gehiago ez bada murrizten. Dena den, eragiketa horien bidez, ezingo da plan partziala aldatu.

6. Eraikigarritasuna transferitzeko aukera izango da, baldin eta kargen eta onuren banaketako expedienteari jarraitzen bazaio, edo partzelaen jabeak ados jartzen badira. Dena den, xehetasunezko azterketa bat egin beharko da eta, bertan, gutxienez, adierazi egin beharko da zein azpizonetan burutu den eraikigarritasunaren transferentzia.

30. artikula.—*Eraikinaren gehieneko lerrokadurak, sestra gaineako zein azpikoak*

1. Eraikinaren gehieneko lerrokadura da sestra gainean zein azpian, eraikinaren mugak zehazten dituen lerroa; betiere urbanizazioaren barneko zero kotari dagokionez. Muga horiek beti izango dute lehentasuna.

SECCIÓN 2.^aORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LAS SUBZONAS
RESIDENCIALES DE VIVIENDA LIBRE**Artículo 27.—*Tipos de vivienda***

1. En las Subzonas residenciales de vivienda libre se permiten tres tipos de vivienda: unifamiliar, bifamiliar y adosada. El terreno de las parcelas privadas no ocupado por la edificación se destina a jardines o patios de uso privado, directamente vinculados a las viviendas.

2. En cada Subzona residencial de vivienda adosada, bifamiliar, unifamiliar y en la Subzona residencial consolidada, se admiten los tipos edificatorios indicados en el artículo 8 titulado «Subzonas privadas» de estas ordenanzas reguladoras.

Artículo 28.—*Tipos de edificación*

Se plantean tres tipos de edificación:

a) Edificación principal: es la edificación destinada a uso específico de vivienda.

b) Edificación secundaria: es la destinada a usos tolerados y vinculados a la edificación principal, garajes, trasteros de jardín etc., no destinados a vivienda. Sólo se permite esta edificación en viviendas unifamiliares o bifamiliares.

c) Edificación existente: es la edificación actualmente existente que el plan parcial define como edificación tolerada.

Artículo 29.—*Subzonas, usos y edificabilidad urbanística*

1. Los usos permitidos y prohibidos de cada Subzona, quedan definidos en los artículos del Capítulo II de estas ordenanzas. El plan parcial determina para cada Subzona residencial el número y tipo de viviendas permitido, según se indica en el plano O.1 titulado «Ordenación pormenorizada» y en el apartado 4 de este artículo.

2. La delimitación de las Subzonas se considera que constituye una determinación propia de la ordenación pormenorizada del plan parcial, permitiéndose únicamente modificaciones puntuales de adaptación o ajuste, que, una vez aprobadas por el Ayuntamiento deberán ser registradas en el proyecto de reparto de cargas y beneficios correspondiente.

3. La edificabilidad urbanística sobre rasante o superficie de techo máxima de cada Subzona residencial de vivienda adosada, de vivienda bifamiliar y de vivienda unifamiliar, así como el número máximo de viviendas posibles de realizar en ellas se indica en la ficha urbanística del artículo 53 de estas Normas Urbanísticas de desarrollo.

4. La edificabilidad máxima bajo rasante será la resultante de aplicar los parámetros de ocupación de la edificación indicados en el artículo 31 titulado «Ocupación de la edificación» de estas ordenanzas reguladoras.

5. La edificabilidad urbanística asignada a cada Subzona residencial de vivienda adosada, vivienda bifamiliar y vivienda bifamiliar podrá ser transferida entre estas Subzonas con el condicionado de no superar un incremento del 25% de la edificabilidad de la parcela receptora, ni originar una disminución del 25% de la emisora de edificabilidad sin que ello suponga modificación de este plan parcial.

6. La transferencia de edificabilidad se podrá realizar por el expediente de reparto de cargas y beneficios, o posteriormente con acuerdo de los afectados. En cualquier caso, se deberá tramitar un estudio de detalle que abarque, como mínimo, las Subzonas afectadas por la transferencia de edificabilidad.

Artículo 30.—*Alineaciones máximas de edificación sobre y bajo rasante*

1. Alineación máxima de edificación es la línea que define el límite de la edificación sobre rasante o bajo rasante en relación con la cota cero de la urbanización interior de la parcela. Esta delimitación es siempre prevalente.

2. Posible da urbanizazioaren barnean edo behe-solairuan zero kotatik behera eraikitzea, baldin eta garajeetara edo lokale teknikoetara sarbideak egiteko bada. Eraikuntza horiek ez dute irabazizko aprobetxamendu modura kontabilizatu. Egoera horietan txokoak eraikitzeko aukera ere egongo da —kontabilizatu gabe— baldin eta azalerak, gehienez ere, 30 m² baditu.

3. Zero kotatik beherako eraikinak, orokorrean, 3,00 m banatuko dira mugakideekiko. Salbuespenak «Zuinketa. Eraikuntza-lerrokadurak» deituriko O.2 planoan azaltzen dira —plano horretako zehaztasun grafikoak beste guztien gainetik egongo dira.

31. artikulua.—Eraikuntzaren okupazioa

1. Eraikuntza nagusek eta bigarren mailako eraikuntzek, gehienez ere, partzela indibidualen %40 hartuko dute. Bigarren mailako eraikuntzek, gehienez ere, partzela indibidualen %5 hartuko dute.

2. Ez dira espazio okupatutzat hartzen eraikinera sartzeko kankoko eskailerak eta arrapalak, edo beheko solairuko terrazak.

32. artikulua.—Oinarrizko proiektuko unitatea

1. Familia bakarreko eta bi bizitzako etxebizitzak. Oinarrizko proiektuko unitateak bat egiten du familia bakarreko nahiz bi bizitzako etxebizitzen unitatearekin.

2. Etxebizitza atxikiak. Oinarrizko proiektuko unitatea azpizona oso bat da.

33. artikulua.—Beheko solairuaren gehienezko kota

1. Beheko solairuaren gehienezko kota izango da: goi-kotan dagoen bide mugakideari aplikatutako kota bera, sarbide nagusia, metro bat handituta. Kota horrek eragin egiten dio beheko solairuko forjatuari, eraikinaren aurrealdetik hasi eta 6 metroko sakoneran.

2. Kankoko urbanizazioko sestra-kotak eta beheko solairuko gehienezko kotak lotuta daude. Hori dela eta, sestra-kotak aldatzen badira, aldatu egin behar dira beheko solairuko kotak ere; eta, betiere, plan partzialari jarraitu behar zaio.

3. Partzela batean eraikuntza bat baino gehiago badaude, bide-sarearekin mugatzen duen eraikuntzaren beheko solairuko kotak bete behar du aurretik adierazitakoa. Bide-sarearekin mugarik egiten ez duten eraikuntzen beheko solairuei dagokienez, aurrekitako eraikuntzek okupatzen duen eremuari dagokion gehienezko kota aplikatuko zaie.

34. artikulua.—Eraikuntzaren altuerak

1. Eraikuntza nagusien kasuan, beheko solairuko kota maximoaren gainean onartu egiten da lehen solairuko eta atikoen, edo teilatupearen, altuera maxima.

2. Teilatukeek edo atikoen azalera konputagarri maximo bat izango dute. Azalera horren aprobetxamendua beheko solairuaren aprobetxamenduaren %50 izango da. Solairu horietan, azalera eraobilgarria izango da altueran 1,80 m baino gehiago dutenak.

3. Bigarren mailako eraikuntzek solairu bakar bat izango dute, gehienez ere, 3 metrokoa.

35. artikulua.—Hegalak

Gehienezko lerrokaduratik kanpo ezingo da hegalkik egin. Hala ere, sarbide nagusia dagoen aldean, gehienezko lerrokaduratik harago, metro bateko hegada egiteko eskubidea egongo da. Lerrokada horretan, teilatu-hegalak 1,50 metrokoak izan daiteke.

36. artikulua.—Sektoreko mugakiko tartea

Eraikuntzek tarte jakin bat gorde behar dute sektoreko mugakiko. Tarte hori hau izango da: eraikinaren altueraren 2/3, eta, gutxienez, 6 metro. Tarte horiek «Zuinketa. Eraikuntza-lerrokadurak» izeneko O.2 planoan zehazten dira.

37. artikulua.—Mugakideekiko eta etxebizitzen arteko tartea

1. Eraikin nagusia. Eraikuntza guztiek tarte jakin bat gorde behar dute mugarekiko. Tarte hori hau izango da: eraikuntzen altueren baturaren 2/3, gutxienez, 4 metro.

2. Se permite la edificación bajo cota cero de la urbanización interior o bajo cota cero de planta baja para acceso de garajes, garajes y locales técnicos. Esta edificación no contabiliza como aprovechamiento lucrativo. También se permite en esta situación, sin contabilizar, el uso de txokos con una superficie máxima de 30 m² por vivienda.

3. La edificación bajo cota cero se separará, con carácter general, un mínimo de 3,00 m respecto de todos los linderos, con las excepciones que se indican en el plano O.2 titulado «Replanteo. Alineaciones de la edificación», cuyas definiciones gráficas serán prevalentes sobre cualquier otra.

Artículo 31.—Ocupación de la edificación

1. La ocupación máxima de las edificaciones principal y secundaria es el 40% de la parcela individual. La ocupación máxima de la edificación secundaria es el 5% de la parcela individual.

2. No se considera espacio ocupado las escaleras o rampas exteriores de acceso, ni las terrazas vinculadas a la planta baja.

Artículo 32.—Unidad de proyecto básico

1. Viviendas unifamiliares y bifamiliares. La unidad de proyecto básico se corresponde con cada unidad de edificación unifamiliar o bifamiliar correspondiente.

2. Viviendas adosadas. La unidad de proyecto básico es una Subzona completa.

Artículo 33.—Cota máxima de planta baja

1. La cota máxima de planta baja será la de la vía colindante situada en cota superior, acceso principal, incrementada en un metro. Esta cota afecta al forjado de la planta baja en una profundidad de 6 m a partir de la fachada en que se sitúa el acceso.

2. Por estar esta cota vinculada a las cotas de rasante de urbanización exterior, la modificación en su caso de las cotas de esta rasante supondrá la automática redefinición de la cota impuesta de la planta baja, sin que ello suponga modificación del plan parcial.

3. En caso de que exista más de una edificación por parcela, la cota de planta baja de la edificación colindante con la red viaria, se atenderá a lo indicado. La cota de planta baja de las edificaciones no colindantes con la red viaria se acomodará a la cota actual máxima del área ocupada por la edificación prevista.

Artículo 34.—Alturas de la edificación

1. Sobre la cota máxima de planta baja, se permite para la edificación principal la altura máxima de planta baja, planta primera y planta de ático o bajo cubierto.

2. La planta de bajo cubierto o ático tendrá un máximo de superficie construida computable a efectos de aprovechamiento del 50% del de la planta baja. Se considera superficie útil en esta planta la que supere 1,80 m de altura.

3. La edificación secundaria tendrá una única planta y su altura no podrá ser superior a 3 metros.

Artículo 35.—Vuelos

No se permiten vuelos más allá de la alineación máxima. No obstante se permite el vuelo de 1 m más allá de la alineación máxima en el lado colindante con la vía de acceso principal. El alero podrá volar 1,50 m en esta alineación.

Artículo 36.—Separación al límite del sector

La separación mínima al límite del sector es 2/3 de la altura, con un mínimo de 6 metros, según se indica en el plano O.2 titulado «Replanteo. Alineaciones de la edificación».

Artículo 37.—Separación a colindantes y entre viviendas

1. Edificación principal. La separación mínima de cada edificación al límite del colindante es 2/3 de su altura, con un mínimo de 4 metros.

2. Eraikuntzen artean gutxieneko tarte bat gorde behar da. Tarte hori hau izango da: eraikuntzaren altueren baturaren 2/3, gutxienez, 8 metro.

3. Bigarren mailako eraikuntzak. Mugari atxikita egin daitezke, eta ezingo dute 2,5 metro baino altuera handiagorik izan (30°-ko plano inklinatu batean), baldin eta mugan bermatzen badira. Neu-ri hori urbanizazio-kotari erreparatuta finkatuko da.

4. Jabeak ados jarrit gero, eraikuntzetako bat mugatik 3 metrora gertura daiteke; betiere, beste eraikuntzako jabeak bete egin beharko du eraikuntza nagusiei aplikatzet zaien gutxieneko tartea.

38. artikulua.—Partzelen itxiturak

1. Elementu itsuen bitartez egin behar dira bideetako eta espacio público zein pribatuetako itxiturak. Elementu horiek, gehienez ere, 1,20 metroko altuera izango dute, eta, hala dagokionean, 2 metro-taraino osatu daitezke, baldin eta babes gardenen, hesi irekien (gutxienez, %50) edo landarezko hesien bitartez egiten badira.

2. Partzelak bi kaleekin egiten badu muga, eta bi kaleak maila ezberdinan badaude, maila baxuenean dagoen kaleko zatia eustormekin ixteko eskubidea izango du, hala, partzelaren barne-erregularizazioa ahalbidetzeko; hesiak ez ditu 4 metro baino gehiago izango. Eustormak tratatzeko edo estaltzeko orduan materiale nobleak erabiliko dira.

39. artikulua.—Partzelaren barruko sestrak

1. Partzela bakoitzeko urbanizazio-kotak ezin du izan sarbide nagusiko bidearen kota baino handiagoa. Dena den, eraikuntza nagusiari dagozkion eskailerek, espaloiak edo terrazek beheko solairuaren altuera izan dezakete. Hala ere, lursail naturalaren kota ondoko bide-ena baino handiagoa bada, urbanizazioaren gehienezko kotak lur-sail naturalarena izaten jarrai dezale, baldin eta mugatik 8 metrora baino gehiagora badago.

2. Partzela batek bi kalekin egiten badu muga, eta bi kale horiek maila ezberdinan badaude, urbanizazioaren gehienezko kota maila altuenean dagoen kalearena izango da.

3. Sektorearen mugen muga egiten duten parteletan topografiaren araupeetza egin daiteke partzelaren kanpoko eremuak kontuan hartuta, eta, betiere, mugatik 6 metrora arte.

40. artikulua.—Bizitegi-azpizona finkatuko (EAZF) eraikuntzak

1. Jadank eraikita dauden eraikuntzak onartutako eraikuntzat hartzen dira, plan orokorreko hirigintzako arauetako 5.3.1 artikuluaren arabera. Beraz, eraikuntza horiek bere hortan utz daitezke behera etorri arte —mantentze- eta apaintze-lanak egin daitezke—, plan orokorreko hirigintzako arauetako 5.3.2 artikuluari jarreraiki.

2. Eraikuntza ordeztu egiten bada, eraikuntza berriak, orokrean, aipatutako arauak errespetatu beharko ditu; hau da, bi bizitzako edo familia bateko bizitegi-azpizonetan egiten diren eraikuntza nagusi edo bigarren mailakoei xedatutakoak. Sestra gaineko eraikigarritasuna, gehienez ere, honakoa izango da: partzelaren azala —0,3 koeficientea.

41. artikulua.—Eraikigarritasun urbanistikoak eta eraikuntzako tipo bakoitzeko etxebizitzen dimentsioak

1. Azpizona bakoitzeko eraikigarritasun urbanistikoa ordenantza arautzaile hauetako 29. artikuluko 3. ataleko taulan zehazten da.

2. Bi bizitzako eraikuntza tipoa duten eraikuntza guztiek, gehienez ere, 170 m²ko eraikigarritasuna izango dute; bizitza bakarreko eraikuntza tipoa duten eraikuntzak, gehienez ere, 200 m²ko eraikigarritasuna izango dute; eta, etxebizitza atxikiak, gehienez ere, 150 m²ko eraikigarritasuna izango dute. Hala eta guztiz ere, gehiegizko zorroztasuna ekiditearren, neurriak ezartzeko garaian askatasuna emango zaie etxe isolatuen %15ei eta etxe erantsien %15ei. Dena den, araudi honetan xedatzen diren harmonizazio- eta koherentzia-irizpideak behar bezala bete behar dira.

2. La separación mínima entre edificios es 2/3 de la suma de sus alturas correspondientes, con un mínimo de 8 metros.

3. Edificación secundaria. Puede adosarse al lindero siempre que su altura no exceda la de un plano inclinado 30° apoyado en el límite a 2,5 m de altura, medida ésta a partir de la cota de urbanización.

4. En caso de acuerdo entre los propietarios, uno de los edificios se podrá acercar hasta 3 m del lindero, siempre que el otro se comprometa a mantener la separación mínima establecida para las edificaciones principales.

Artículo 38.—Cierres de parcela

1. Los cierres de parcela sobre vías y espacios públicos o privados, deberán resolverse con elementos ciegos de 1,20 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, vallas abiertas como mínimo 50% o vegetales, hasta una altura máxima de 2,0 metros.

2. Las parcelas que lindan con dos calles a distinto nivel podrán cerrar la calle situada a nivel inferior con muros de contención que permitan la regularización interior de la parcela, con una altura máxima de 4,0 metros. Estos muros de fábrica deberán ser tratados o recubiertos con materiales nobles.

Artículo 39.—Rasantes interiores de la parcela

1. La cota máxima de urbanización de cada parcela no podrá ser superior a la de la vía colindante de acceso principal, con excepción de las escaleras, aceras o terrazas directamente vinculadas a la edificación principal, que podrán tener la altura de la planta baja. No obstante cuando el terreno natural sea de cota superior a las de la urbanización de las vías colindantes, se permite que la cota máxima de urbanización sea la misma que la del terreno natural a partir de 8 m de dicho línde.

2. En las parcelas que lindan con dos calles a distinto nivel la cota máxima de urbanización corresponde a la de mayor altura.

3. En las parcelas que lindan con el límite del sector, se permite la regularización topográfica con el exterior de la parcela en la banda de 6 m de separación a este límite.

Artículo 40.—Edificaciones existentes en la Subzona residencial consolidada (SZRC)

1. Se considera que las edificaciones existentes, en su situación actual, son edificaciones toleradas, de acuerdo con el artículo 5.3.1 de las normas urbanísticas del Plan General, y que en tanto no se derriben podrán mantenerse, autorizándose en ellas obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, de acuerdo con el artículo 5.3.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

2. En caso de sustitución, la nueva edificación deberá respetar lo indicado de modo general para las nuevas edificaciones principales o secundarias de las Subzonas residenciales de vivienda bifamiliar o unifamiliar, admitiéndose una edificabilidad máxima sobre rasante no superior a la superficie de la parcela multiplicada por el coeficiente 0,3.

Artículo 41.—Edificabilidades urbanísticas y dimensión de las viviendas de cada tipo edificatorio

1. La edificabilidad urbanística de cada Subzona es la definida en el cuadro del apartado 3 del artículo 29 de estas ordenanzas reguladoras.

2. Cada una de las viviendas de los edificios con tipo edificatorio bifamiliar, tendrán una superficie máxima de 170 m² construidos computables, las viviendas de los edificios con tipo edificatorio unifamiliar, tendrá una superficie computable máxima de 200 m² y las viviendas adosadas de 150 m². No obstante a efectos de evitar una excesiva rigidez ordenancista de mercado, se permite al 15% de las viviendas aisladas y al 15% de las adosadas, libertad en el dimensionamiento de las viviendas, todo ello manteniendo el correcto cumplimiento de los criterios de armonización y coherencia formal exigidos en la presente normativa.

42. artikulua.—*Plan partzialeko determinazioak aldatzea*

1. Bide-sistema lokalei (BSL) eta ELSLei dagozken lur-sailak definitzeko erabiltzen diren lur-zerrendetan aldaketak egiten badira, plan partzialaren antolamendu xehatua ere aldatu egiten da. Hori dela eta, antolamendu xehatuan izapideak egin behar dira —maila hierarkiko horretan— plan partzialean beharrezko aldaketak sartzen.

2. Sailak definitzeko erabiltzen diren lur-zerrenden mugaketa —bizitegi-azpizonei eta azpizona pribatu mistoko bideei (AZPMB) dagozkien lursailetan—, plan partzialeko ordenamendu xehatuan determinazio bat da. Hala ere, tokiz alda daitezke bi azpizona horien arteko mugak tokiz aldatzea, baldin eta ez badira 3 metro baino harago eramatzen, eta gehienezko okupazioa ez bada gainditzen. Aldaketa horiek kargen eta onuren banaketako proiektuan, eta dagokion xehetasunezko azkerketan egin behar dira. Dena den, aipatutako aldaketa horrek eragiten dituen antolamendu- eta urbanizazio-aldaketek konponduta geratu behar dute. Kargen eta onuren banaketako proiektuan jadanik tramiteak eginda badaude, dagokion xehetasunezko azkerketaren bitarte egin behar dira aldaketak, baldintza berak kontuan hartuta. Udalak bere onespina eman behar du, eta muga egiten duten lur-sailen jabe guztiak ados egon behar dute aldatutako elementu urbanoarekin.

3. ATALA

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN
BIZITEGI-AZPIONARAKO ORDENANTZA ESPEZIFIKOAK

43. artikulua.—*Eraikuntzako tipoa*

Blokeetako etxebizitza kolektiboetara dago zuzenduta. Beheko solairuko kotaren azpian soto edo erdisotano bat dute.

44. artikulua.—*Gutxieneko partzela*

Babes ofizialeko etxebizitzen bizitegi-azpizonak (BOEEAZ) osatzen du gutxieneko partzela. Hala ere, kargen eta onuren banaketako proiektuari baimena ematen zaio gutxieneko partzela berriz aztertu, eta azpizona hori, gehienez ere, 2 partzelatan banatzeko.

45. artikulua.—*Eraikuntza-lerrokadurak eta eraikigarritasuna*

1. Sestra gaineko eraikuntzen lerrokadura maximoak zera definen du, beheko solairuko eta solairu anitzeko eraikuntzek zenbateko espazioa har dezaketen. Muga horiek kasu batzuetan barkerrik gaindi daitezke: solairu anitzeko eraikuntzetan, hegalarak dituztenean; beheko solairuko eraikuntzetan, eraikuntzak terraza bat duenean, edo eskailerak eta arrapalak dituenean beheko solairua eta sestrapeko solairua elkarren artean lotzeko.

2. Sestrapeko eraikuntzen lerrokadura maximoak har dezakeen espazioa O.2 planoan («Zuinketa. Eraikuntza-lerrokadurak») mugatzten dute lerro marraztu batzuek.

3. Hala dagokionean, posible da erainkuntzarako lerrokadura maximo horiek aldatzea baldin eta xehetasunezko azterketa baten bitarte eginen bada eta lerrokadurak azpizona osoa hartzen badu barne.

4. Etxebizitza-erabilerarako azpizona honetan, sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoan honako hau da: 10.540 m²-ko sabai eraikigarrria, eta 400 m² merkataritza-erabilerarako.

46. artikulua.—*Eraikuntzaren okupazioa*

Oinplano-mota ezberdinak eraikuntzek gehienez ere hardezaketen azalera sestra gaineko zein azpiko erainkuntzen lerrokadura maximoen perimetroak zehazten du. Beheko solairura edo sotora doazen eskailerak eta arrapalak ez dira espazio okupatuztatzentzen. Beheko solairuko etxebizitzei edo kanpoko urbanizazio-kotari dagozkien terrazak ere ez dira espazio okupatuztatzentzen, baldin eta, gehienez ere, zabaleraz, 5 metro baditzutze.

47. artikulua.—*Eraikuntzaren altuera*

Eraikuntzaren altuera da: beheko solairua eta hiru solairu. Beheko solairuko kota kontuan hartuta neurtuko dira altuerak.

Artículo 42.—*Modificación de las determinaciones del plan parcial*

1. La modificación de los trazados que definen los terrenos destinados a los Sistemas Locales (SLV) y SLEL es una modificación de la ordenación pormenorizada del plan parcial, por lo que debe ser tramitada de acuerdo a ese rango jerárquico como modificación del plan parcial.

3. La delimitación de los trazados que definen los terrenos destinados a las Subzonas residenciales y a las Subzonas viarias privadas mixtas (SZVPR) es una determinación de la ordenación pormenorizada del plan parcial. No obstante si el traslado de límites no es superior a 3 m y no se supera la ocupación máxima, podrán modificarse las delimitaciones, entre ambos tipos de Subzonas, en el proyecto de reparto de cargas y beneficios y en el estudio de detalle correspondiente, siempre que queden solucionadas todas las alteraciones de ordenación y urbanización provocadas por la alteración indicada. En caso de haberse tramitado ya el proyecto de reparto de cargas y beneficios, la modificación anterior podrá ser tramitada mediante la aprobación por el Ayuntamiento del estudio de detalle correspondiente, en las mismas condiciones y previo acuerdo de todos los propietarios colindantes con el elemento urbano modificado.

SECCIÓN 3.^a

ORDENANZAS ESPECÍFICAS
PARA LA SUBZONA RESIDENCIAL DE VPO

Artículo 43.—*Tipo Edificatorio*

Está destinada a uso de vivienda colectiva en bloques, con sótano o semisótano situado por debajo de la cota de planta baja.

Artículo 44.—*Parcela mínima*

La parcela mínima está constituida por la totalidad de la Subzona (SZRVPO), autorizándose no obstante al proyecto de reparto de cargas y beneficios la reconsideración de la parcela mínima, pudiendo dividir la Subzona en un máximo de 2 parcelas.

Artículo 45.—*Alineaciones de la edificación y edificabilidad urbanística*

1. La alineación máxima de edificación sobre rasante define la totalidad del espacio en el que se puede desarrollar la edificación en planta baja y de pisos. Este límite únicamente puede ser sobrepasado en las plantas de pisos por los vuelos y en planta baja por terrazas vinculadas a vivienda o, en su caso, por las escaleras y rampas a acceso de esta planta y a las plantas bajo rasante.

2. La alineación máxima de edificación bajo rasante, podrá ocupar la totalidad del área delimitada por la línea dibujada con dicha denominación en el plano O.2 titulado «Replanteo. Alineaciones de la edificación».

3. En su caso, se podrá realizar una modificación de estas alineaciones máximas de edificación mediante un estudio de detalle, que abarque la totalidad de la Subzona.

4. La edificación urbanística máxima sobre rasante de esta subzona destinada al uso de vivienda de protección oficial VPO es de 10.540 m² de techo y la destinada al uso de comercio es de 400 m² de techo.

Artículo 46.—*Ocupación de la edificación*

La ocupación máxima de la edificación en los diversos tipos de planta es la definida por el perímetro de las alineaciones máximas de edificación sobre y bajo rasante. No se considera espacio ocupado las escaleras o rampas exteriores de acceso a planta baja y a plantas de sótano, ni las terrazas vinculadas a las viviendas de planta baja o a la cota de urbanización exterior, con un máximo de 5 metros de anchura.

Artículo 47.—*Altura de la edificación*

La altura de la edificación es de planta baja y tres plantas. Las alturas se medirán a partir de la cota de planta baja.

48. artikulua.—Hegadak

1,20 metroko hegadak baimentzen dira; betiere, sestra gaineko eraikuntzen lerrokada maximoaren perimetroa kontuan hartuta. Telatua-hegalen eta erlaitzen kasuan, 0,50 metro gehiago baimentzen dira. Azkeneko hegadaren behe-muturrak, gutxienez ere, 3,25 metroko altueran egon beharko du, kanpo-urbanizazioaren behin betiko sestraren gainetik.

49. artikulua.—Beheko solairuaren baldintza bereziak

1. Eraikunta bakoitzaren beheko solairuaren kota, gehienez ere, bide-sistema lokalaren (1 bide-ertz) espaloiko kota baino 1,50 altuagoa izango da aipatutako puntuaren. Kota hori behin betiko lotu ahal izango da tokian tokiko xehetasunezko azterketaren edo urbanizazio-proiektuaren bitartez.

2. Bizitegi izaerako partzela pribatuuen espazioetan, hau da, eraikuntzaren beheko solairuaren eta bide-sistema lokalaren (BSL) artean, posible da, besteak beste, eskailera-buruak, arrapalak edo eskaile-rak jartzea baldin eta, helburua, atalondoaren kotara iristeko traba arkitetonikoak kentzea bada. Hori gertatuko da eraikuntzen beheko solairuak urbanizazioarenak baino maila altuagon baldin badaude.

3. Erainkuntza horien beheko solairuek bizitegi-erabilera izango dute, eta posible izango da etxebizitza horien kota eta pareko urbanizazio pribatuaren kota maila berean egotea.

50. artikulua.—Urbanizazioaren baldintzak

Eraikunta bakoitzaren lizentzia lortu ahal izateko beharrezko da urbanizazioaren proiektu osagarrria aurkeztea, azpionta osoari baitagokio. Proiektuan frogatu egin behar da eraikuntzaren asentatze egokia (urbanizazioari dagokionez), eta urbanizazioaren azpiegiturak eta kantzen bide-sareekiko lotura.

51. artikulua.—Sotoen eta erdisotoen eraikuntza-baldintzak

Garaje-, trasteleku-, txoko-erabilera izango dute (besteak beste) soto eta erdisotoek, eta, orokorrean, beheko solairuaren azpian eraikitzenten diren toki guztiak. Beraz, debekatuta dago horiei etxebizitza-, komertzio- edo bestelako zerbitzu-erabilera ematea. Toki horien ageriko fatxadaei, fatxada lauei ematen zaien tratamendu bera emango zaie (harrizko materiala, geruza bakarrekoa, blokezko edo plakazko estaldura, blokeen fatxadengandik ezberdinak). Eraikunta horietarako baimenduta dauden baoek honakoak edukiko dituzte xedetzat: ibilgailuen sarrera, larrialdiak irteerak eta aireztapen-baoak (saretek babestuak).

52. artikulua.—Merkataritzarako ekipoa

Sektoreko merkataritzarako ekipoa, ahal bada, eraikuntzen mendebaldeko mugetan kokatuko da, beheko solairuan. Eraikuntzaren mugetako edozein aldetatik egin daiteke sarrera; betiere, irisgarritasunari buruzko arauak errespetatu behar dira. Ekipamendu horrek hartuko duen azalera zehaztea eraikuntza-proiektuari dagokio; gutxienez, 400 m²ko sabai eraikigarria izango du azalerak.

4. ATALA

IRABAZIKO APROBETXAMENDUA DUTEN
AZPIONETAKO DATU URBANISTIKOEN FITXA

53. artikulua.—Irabazikoa aprobetxamendua duten azpionen fitxa urbanistikoa

1. Azpionta pribatuetako lur-sailetan, sestra gainean, gehieneko eraikigarritasun urbanistikoa honako hau da, plan honetako antolamendu xehatuaren arabera: (1.742,60 m² + 69.741,02 m²) x 0,3 m² sabai eraikigarrian/m² lurrean = 21.445,08 m² eraikiak edo sabai eraikigarrian.

2. Ondorengo taulan, banan-banan, azpionta guztien zerrenda dago. Zerrendan, honako datuak azaltzen dira: azalera, erabilera nagusia, eraikigarritasun urbanistikoa sestra gainean eta etxebizitza-kopurua. Gainera, etxebizitza libretarako eta babes ofizialeko etxebizitzetarako (BOE) zuzenduta dauden partzelen totala dago, eta baita, eraikigarritasun urbanistikoen totala eta Ubedene sektorean egin daitezkeen etxebizitza kopuru maximoa ere.

Artículo 48.—Vuelos

Se permiten vuelos de 1,20 m respecto del perímetro de la alineación máxima de edificación sobre rasante. Los aleros y cornisas pueden volar 0,50 m más. El extremo inferior del último vuelo deberá estar situado como mínimo a una altura de 3,25 m sobre la rasante definitiva de la urbanización exterior.

Artículo 49.—Condiciones especiales de la planta baja

1. La cota de planta baja de cada edificio medida en su punto más elevado, será como máximo 1,50 superior a la cota máxima de la acera del Sistema local viario, EJE 1, en el punto citado. Esta cota podrá ser ajustada definitivamente mediante el correspondiente estudio de detalle o proyecto de urbanización.

2. En el espacio de la parcela privada residencial, situado entre la planta baja del edificio y el Sistema Local viario (SLV), se pueden establecer mesetas, rampas, escaleras, etc., siempre que se justifique su establecimiento en la eliminación de barreras arquitectónicas para alcanzar la cota de los portales, si las plantas bajas se sitúan sobre elevadas con respecto de la urbanización.

3. La planta baja de estos bloques se destina a uso residencial, pudiendo situar en su caso las viviendas a la misma cota de la urbanización privada a que dan frente.

Artículo 50.—Condiciones de la urbanización

Es requisito indispensable para la obtención de la licencia de cada edificio, la presentación del correspondiente proyecto complementario de urbanización que referido a la totalidad de la Subzona, que resuelva su correcto asentamiento en ella, así como la conexión con las infraestructuras y redes urbanas exteriores.

Artículo 51.—Condiciones de construcción de sótanos o semisótanos

Los sótanos y semisótanos y en general los espacios construidos y ubicados bajo la planta baja, estarán destinados a garajes, trasteros, txokos, bodegas, etc. quedando prohibido el uso específico de vivienda, o el comercial y de servicios ajenos a las viviendas. La fachada visible de estos espacios será tratada como fachada plana, con materiales pétreos, tipo monocapa, bloque o aplacado, diferentes de las fachadas de los bloques, no permitiéndose más huecos que los correspondientes al acceso de vehículos, salidas de emergencia y huecos de ventilación en celosía o protegidos con rejillas.

Artículo 52.—Equipo comercial

El equipo comercial del sector se situará preferentemente, en los extremos orientados al Oeste de cada edificio, en la planta baja. El acceso se podrá plantear desde cualquier parte del límite correspondiente de la edificación siempre que se respeten las normas de accesibilidad. La concreción precisa de la ubicación de la superficie construida de este equipamiento corresponde al proyecto de edificación, que deberá alcanzar la superficie de 400 m² de techo.

SECCIÓN 4.^a

FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS
DE LAS SUBZONAS LUCRATIVAS

Artículo 53.—Ficha urbanística de las subzonas lucrativas

1. La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante posible de situar en las parcelas de las Subzonas privadas originadas por la ordenación pormenorizada de este plan, alcanza a (1.742,60 m²s + 69.741,02 m²s) x 0,3 m² de techo/m² de suelo = 21.445,08 m² construidos o superficie de techo.

2. A continuación se acompaña con carácter desagregado, la relación de todas las Subzonas privadas con indicación de su superficie el uso predominante, la edificabilidad urbanística sobre rasante y el número máximo de vivienda, aportando los totales parciales del uso de vivienda libre y del uso de vivienda protegida (VPO) de régimen general, así como el total de la edificabilidad urbanística y del número máximo de viviendas del sector Ubedene.

BEHIN BETIKO ONARPENAREN TESTU BATEGINA (V1). UBEDENE SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEIOAKO UDALERRIA

**UBEDENE PLAN PARTZIALAREN ANTOLAMENDU XEHATUTIK ERATORRITAKO
AZPIONEN ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOAREN DATUAK**

Irabaziko aprobetxamenduaren hartzaleak diren azpizona pribatuak	Azpizonaren nomenklatura	Erabilera nagusia	Azalera m2tan	Eraikigarritasuna sestra gainean	Etxebitzta kopurua
Etxe atxiki libreen bizitegi-azpizona	EAE_AZ EAE_AZ-1 EAE_AZ-2 EAE_AZ-3	Etxebitzta atxikia Etxebitzta atxikia Etxebitzta atxikia Etxebitzta atxikia	1.400,38 2.148,35 1.477,07	432,00 864,00 1.008,00	3 6 7
Etxebitzta atxiki libreen bizitegi-azpizona totala	EAE_AZ	Etxebitzta atxikia	5.025,80	2.304,00	16
Bi bizitzako etxebitzten bizitegi-azpizona	BBE_AZ BBE_AZ-1 BBE_AZ-2 BBE_AZ-3 BBE_AZ-4 BBE_AZ-5 BBE_AZ-6 BBE_AZ-7 BBE_AZ-8 BBE_AZ-9 BBE_AZ-10	Bi bizitzako etxebitzta Bi bizitzako etxebitzta	1.550,52 1.978,37 1.794,44 3.639,36 1.893,70 1.236,61 2.816,89 1.854,38 7.689,13 2.397,81	328,00 656,00 656,00 1.312,00 656,00 328,00 984,00 656,00 1.832,52 600,00	2 4 4 8 4 2 6 4 11 4
Bi bizitzako etxebitzten bizitegi-azpizona totala	BBE_AZ	Bi bizitzako etxebitzta	26.851,21	8.008,52	49
Familia bakarreko etxebitzten bizitegi-azpizona	FBE_AZ FBE_AZ-1	Familia bakarreko etxebitzta Familia bakarreko etxebitzta	837,36	192,52	1
Familia bakarreko etxebitzten bizitegi-azpizona totala	FBE_AZ	Familia bakarreko etxebitzta	837,36	193	1
Etxebitzta libreen bizitegi-azpizona totala	EAZ	Etxebitzta librea	32.714,37	10.505,04	66,00
Babes ofizialeko etxebitzten bizitegi-azpizona	BOE_EAZ BOE_EAZ-1	BOE etxebitzta BOE etxebitzta	7.184,25	10540	124
Merkataritza-erabilera rako eraikigarritasuna		Merkataritza		400	
Babes ofizialeko etxebitzten bizitegi-azpizona totala	BOE_EAZ	BOE etxebitzta	7184,25	10940	124
Oin berriko eraikuntzen bizitegi-azpizona totala	EAZ	Etxebitzta	39.898,62	21.445,04	190

TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA V1. PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBEDENE. MUNICIPIO DE LEIOA

**DATOS DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA DE LAS SUBZONAS PRIVADAS RESULTANTES
DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL UBEDENE**

Subzonas privadas receptoras del aprovechamiento lucrativo	Nomenclatura de subzona	Uso característico	Superficie en m ²	Edificabilidad sobre rasante	Número de viviendas
Subzona residencial de vivienda adosada libre	SZR_AD SZR_AD-1 SZR_AD-2 SZR_AD-3	Vivienda adosada Vivienda adosada Vivienda adosada Vivienda adosada	1.400,38 2.148,35 1.477,07	432,00 864,00 1.008,00	3 6 7
Total subzona residencial de vivienda adosada libre	SZR_AD	Vivienda adosada	5.025,80	2.304,00	16
Subzona residencial de vivienda bifamiliar	SZR_BF SZR_BF-1 SZR_BF-2 SZR_BF-3 SZR_BF-4 SZR_BF-5 SZR_BF-6 SZR_BF-7 SZR_BF-8 SZR_BF-9 SZR_BF-10	Vivienda bifamiliar Vivienda bifamiliar	1.550,52 1.978,37 1.794,44 3.639,36 1.893,70 1.236,61 2.816,89 1.854,38 7.689,13 2.397,81	328,00 656,00 656,00 1.312,00 656,00 328,00 984,00 656,00 1.832,52 600,00	2 4 4 8 4 2 6 4 11 4
Total subzona residencial de vivienda bifamiliar	SZR_BF	Vivienda bifamiliar	26.851,21	8.008,52	49
Subzona residencial de vivienda unifamiliar	SZR_UF SZR_UF-1	Vivienda unifamiliar Vivienda unifamiliar	837,36	192,52	1
Total subzona residencial de vivienda unifamiliar	SZR_UF	Vivienda unifamiliar	837,36	193	1
Total subzonas residenciales de vivienda libre	SZR	Vivienda libre	32.714,37	10.505,04	66,00
Subzona residencial de vivienda de protección oficial	SZR_VPO SZR_VPO-1	Vivienda VPO Vivienda VPO	7.184,25	10540	124

Subzonas privadas receptoras del aprovechamiento lucrativo	Nomenclatura de subzona	Uso característico	Superficie en m ²	Edificabilidad sobre rasante	Número de viviendas
Edificabilidad destinada al uso de comercio		Comercio		400	
Total subzona residencial de vivienda de protección oficial	SZR_VPO	Vivienda VPO	7184,25	10940	124
Total subzonas residenciales con edificación de nueva planta	SZR	Vivienda	39.898,62	21.445,04	190

5. ATALA

BIZTEGI-AZPIONA FINKATURAKO
ORDENANTZA ESPEZIFIKOAK

54. artikulua.—Oinarritzko xedapenak

1. Azpionza hau finkatutzat hartzen da. Jadanik eraikita dauden eraikuntzak «onartutako eraikuntzatzat» hartzen dira, eta, bertran, ordenantza arautzaile hauetako 40.1 artikuluan azaltzen diren lanak egitea onartuta dago. Sabai eraikigarria zabaltzea, ordea, ez dago baimenduta.

2. Eraikuntza bat bota edo ordezta egiten bada, posible da beste eraikuntza bat eraikitzea; betiere, bete egin behar dira plan partzialeko eraikigarritasuneko ordenantza orokorrak, «etxebizitza libreetako bizitegi-azpizonetako ordenantza espezifikoak», eta O.2 planoko («Zuinketa. Eraikuntza-lerrokadurak») determinazio gráfikoak. Kasu horretan, sestra gainean eraiki daitekeen azalera kopurua izango da: partzela bakoitzaren azalera 0,3 m²/t/m² koefizientea. Azalera hori bera da «Ubedene sektoreko gainerako azalerak» azalerari aplikatutakoa, G.1 planoan definitua (irabazizko aprobetaxmendua duten azaleren zehaztapena).

Leioan, 2008ko azaroak 5ean.—Alkatea, Eneko Arruebarren Elizondo

(II-8360)

SECCIÓN 5.^a

ORDENANZAS ESPECÍFICAS
PARA LA SUBZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA SZRC

Artículo 54.—Determinaciones básicas

1. Esta Subzona se considera consolidada. Las edificaciones existentes se consideran «Edificaciones toleradas», permitiéndose en ellas las obras indicadas en el artículo 40.1 de estas ordenanzas reguladoras, pero no las de ampliación de la superficie de techo.

2. En caso de que por cualquier razón se derribara o sustituyera la edificación existente, se podrá proceder al levantamiento de una nueva edificación, que deberá cumplir las ordenanzas generales de edificación del plan parcial, así como las «Ordenanzas específicas para las Subzonas residenciales de vivienda libre» y las determinaciones gráficas del plano O.2 titulado «Replanteo. Alineaciones de la edificación». La edificabilidad máxima sobre rasante en este caso, será el resultado de multiplicar la superficie de cada parcela por el coeficiente 0,3 m²/t/m², idéntico al aplicado a la superficie del «Resto de las superficies del Sector Ubedene» definida en el plano G.1 titulado «Concreción de las superficies con aprovechamiento lucrativo».

En Leioa, a 5 de noviembre de 2008.—El Alcalde, Eneko Arruebarren Elizondo

(II-8360)

Basauriko Udala**JAKINARAZPENA**

2008ko abuztuaren 14an alkateak ondoko zenbakidun dekretua egin du:

«Basauri udalerriko kaleetan aske ibiltzen diren animaliak batze-ko zerbitzuak ondokoaren berri ematen du:

1.—2008ko otsailaren 28an zerbitzu honek Basauriko udalerian zehar aske eta gora eta behera ibiltzen zen txakur bat harrapatu eta batu zuen. Egun berean txakurraren jabea zena, Francisco Ponce Brazo jaunak txakurra hartu eta eraman egin zuen udal txakurtegitik.

2.—Martxoaren 23an, zerbitzu honek txakur bera harrapatu eta batu egin zuen. Txakurraren jabearekin harremanetan sartu eta hainbat egun igaro ondoren, jabea berak txakurra bere kargura ez zuela hartuko adierazi zuen etengabe alde egiten zuelako. Txakurra bere kargura hartu behar zuela jakinarazi genion.

3.—Egiazta daitekeen era erabiliz eta Txakurrak edukitzeko bal-dintzak arautzen dituen EAE-ren 101/2004 dekretuak xedatzen duena deitez, apirilaren 7an eta burofax bitartez animalia bere kargura hartu behar duela jakinarazi genion.

4.—Jakinarazpen jaso eta hurrengo egunean jabeak biltze zerbitzuarekin harremanetan ezarri zen eta txakurra bere kargura ez zuela hartu nahi, aurretik esan zuela jadanik, argudiati zuen. Zerbitzu honek txakurra udal zerbitzuan utzi ahal izateko egin beharrako urratsak eta prozedura azaldu zizkion berriro. Besteak beste zentrotik igarotzea eta animalia emateko bete beharreko dokumentuak gauzatzea.

Gaur egun, animaliaren jabea den Francisco Ponce Brazo jaunak, dagozkion erantzukizunak behar moduan ezagutu arren, ani-maliaren gana duen ardurari muzin egiten jarraitzen dio

Ayuntamiento de Basauri**NOTIFICACIÓN**

Con fecha 14 de agosto de 2008, la Alcaldesa ha dictado el siguiente Decreto n.º:

«Por el servicio de recogida de animales en la vía pública del municipio de Basauri se informa de lo siguiente:

1.—Con fecha 28 de febrero de 2008 proceden a retirar un perro que se encuentra vagando por el municipio de Basauri. Ese mismo día, su propietario don Francisco Ponce Brazo procede a su retirada de las dependencias del servicio canino municipal.

2.—Con fecha 23 de marzo el servicio retira nuevamente el mismo perro vagando de nuevo por el municipio. Puestos en contacto con el propietario del perro, éste después de pasar varios días desde la llamada, indica que no está dispuesto a continuar con el perro ya que se le escapa continuamente. Se le comunica que tiene que hacerse cargo del perro.

3.—Con fecha 7 de abril y mediante burofax se le notifica, de forma fehaciente, como indica el Decreto 101/2004, de Tenencia de Animales de la Especie Canina en la C.A.P.V. para que se haga cargo del animal.

4.—Al día siguiente de recibir la notificación, el propietario contactó con el servicio argumentando que él ya había comunicado que no quería seguir con el perro. El servicio, nuevamente, explica los pasos que debe seguir con el fin de poder entregar el animal al servicio municipal, los cuales pasan por personarse en el centro y formalizar los documentos oportunos de entrega de la mascota.

Al día de la fecha el dueño del animal don Francisco Ponce Brazo, sigue haciendo caso omiso de sus obligaciones respecto de su mascota estando perfectamente informado de ellas.