

Leioako Udalak

Behin betiko onestea HAPN-Larrakoetxeren 35B Sektoreko Plan Partzialaren aldaketa puntuala.

2011ko Urriaren 27an eginiko osoko bilkuran hartutako 2. zenbakiko hitzarmenaren bidez, HAPN-Larrakoetxeren 35B Sektoreko Plan Partzialaren Aldaketa Puntuala behin betiko onesteari ekin zaio.

Hau da hitzarmenaren eduki osoa:

«2. Larrakoetxe-HAPOren 35B Sektorearen plan partzialari buruzko aldaketa puntualaren behin betiko onespresa, aurkeztutako alegazioaren azterketa 2011ko urriaren 4an Hirigintza eta Etxebizitza, Lan eta Zerbitzu, eta Mugikortasun eta Ingurumeneko Informazio Batzordean adostutako 105 zenbakiko irizpena Osoko Bilkuraren berresteko aurkezu zen, ondokoa hitzez hitz adierazita

Udalaren zerbitzu teknikoek jakinarazi dutenez, 2011ko uztailaren 13ko OT-592 zenbakiko Dekretuaren bidez, hasieran Larrakoetxe-HAPOren 35B Sektorearen Plan Partzialari buruzko Aldaketa Puntuala onetsi zen, eremu horretan jasotako azalerak behar bezala mugatzeko xedearekin.

Behin beharrezkoak diren jakinarazpenak eta argitalpenak eginda, ondore horretarako ezarritako epean Nerea Otaola Lezaola andreak eta Angel Santos Ruiz de Aguirre Gonzalo jaunak alegazioa aurkezu dute, 2011-8-3ko idazkaren bidez, 6.398 zenbakiko sarrera-erregistroarekin. Hain zuzen ere, Plan Partzialaren xedea ez da jabetzak zehatz-mehatz mugatzea. Izen ere, euren titularitasunpeko lursailaren deskripzioan okerrak eta zehaztasunik ezak antzeman ditugu, eta horrenbestez, expedientearen edukia deuseztatu behar dela uste dugu. Bada, 2011-9-15eko txostenaren bidez, Hitzarmen Batzarraren idazkariaren ustez, deuseztasun-adierazpena bidegabeara izango da, hasierako onespresa egiteko izapide soilaren aurrean gaudelako, eta horri begira aztertu eta ebatzi beharreko alegazioak aurkezu direlako. Haien iritziz, ez da Plan Partzialaren eskumenekoa jabetzak mugatzea. Bada, hori birpartzelazio-proiektu egokian egin behar da. Udalaren Bulego Teknikoak, 2011-9-16ko idazkaren bidez, Hitzarmen Batzarraren idazkariak luzatutako txostenaren edukia oso-osorik berretsi du, expediente deuseztatzeko eskabideari gaitziritzia emanda, baina ulertu den bezala, birpartzelazio-proiektuak jarduketa-eremu horren barruan koka-tutako jabetzak xehetasun egokiarekin definitu beharko ditu.

Hirigintza eta Etxebizitza, Lan eta Zerbitzu, eta Mugikortasun eta Ingurumeneko Informazio Batzordeak jarduketa hauen jatorria ebatzi zuen:

- Nerea Otaola Lezaola andreak eta Angel Santos Ruiz de Aguirre jaunak aurkeztutako alegazioa ebaetza, Hitzarmen Batzarraren Idazkariak eta Udalaren Zerbitzu Teknikoek igorritako txostenen edukiari helduta.
- Osoko bilkuraren akordio egokiaren bidez Plan Partziala behin betiko onestea, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 96. artikuluan adierazitakoa kontuan izanda.
- Bada, 2/2006 Legearen 88. artikuluan ezarritakoaren aiora, testua Bizkaiko Foru Aldundiari helaraztea, hori Hirigintza Plangintzaren Administrazio Erregistroan jasotzeko. Ostean, Plan Partzialaren xedapenak «B.A.O.n» argitaratuko dira.

Irizpen hori onetsi egin zen, Alderdi Popularraren ordezkaria-ren oharra aintzat hartuta, eta horren berri duela adierazi du.

OSOKO BILKURAREN AKORDIOA

Osoko Bilkuraren Udalak, botoen gehiengoaren bidez, akordioaren aldeko hermezortzi botorekin (bederatzi Euzko Abertzaleak, bat Alderdiko zinegotziak, bat EB-Bkoak, lau Bildukoak, lau Euskal Sozialistak Alderdikoak), eta Alderdi Popularraren hiru abstentzio-rekin, aldaketa puntuala behin betiko onesteko erabakia hartu zuen.»

Ayuntamiento de Leioa

Aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial del Sector 35B del PGOU-Larrakoetxe.

Mediante acuerdo plenario número 2 adoptado en la sesión celebrada el 27 de octubre de 2011, se ha procedido a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 35B del PGOU-Larrakoetxe.

El contenido íntegro del acuerdo es el siguiente:

«2. Aprobación definitiva de la modificación puntual del plan parcial del Sector 35B del P.G.O.U.-Larrakoetxe. Examen de la alegación presentada. Se sometió a la ratificación del Ayuntamiento Pleno, el dictamen número 105, adoptado en la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente, de fecha 4 de octubre de 2011, cuyo tenor literal es como sigue:

Por medio de los Servicios técnicos municipales se da cuenta de que mediante Decreto número 592-O.T. de fecha 13 de Julio de 2011, se aprobó con carácter inicial la modificación puntual del Plan Parcial del Sector 35B del P.G.O.U.-Larrakoetxe, a efectos de delimitar adecuadamente las superficies incluidas en su ámbito.

Una vez realizadas las notificaciones y publicaciones necesarias, en el plazo establecido al efecto ha presentado una alegación doña Nerea Otaola Lezaola y don Ángel Santos Ruiz de Aguirre Gonzalo, mediante escrito de fecha 3-8-2011 y registro de entrada número 6.398, señalando que no es objeto de un Plan Parcial la delimitación exacta de las propiedades, habiéndose detectado errores e inexactitudes en la descripción de la parcela de la cual son titulares, considerando que debe declararse la nulidad del contenido del expediente. Mediante informe de fecha 15-9-2011, el Secretario de la Junta de Concertación entiende que resulta improcedente la pretensión declaratoria de la nulidad, debido a que nos encontramos ante un mero trámite de aprobación inicial al que se presentan alegaciones que son objeto de examen y resolución. Consideran que efectivamente no es competencia de un Plan Parcial la delimitación de propiedades, lo cual debe realizarse en el correspondiente proyecto de repartelación. La Oficina Técnica municipal, mediante escrito de fecha 16-9-2011 ratifica en toda su extensión el contenido del informe del Secretario de la Junta de Concertación, implicando la desestimación de la petición de nulidad del expediente, aunque se estima el argumento de que debe ser el proyecto de repartelación el que defina con el adecuado detalle las propiedades sitas en este ámbito.

La Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente dictaminó la procedencia de las siguientes actuaciones:

- Resolver la alegación presentada por doña Nerea Otaola Lezaola y don Ángel Santos Ruiz de Aguirre de conformidad al contenido de los informes emitidos por el Secretario de la Junta de Concertación y los Servicios Técnicos Municipales.
- Que mediante el correspondiente acuerdo plenario se apruebe con carácter definitivo el Plan Parcial conforme a lo señalado en el artículo 96 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.
- De acuerdo a lo establecido en el artículo 88 de la Ley 2/2006, remitir el texto a la Diputación Foral de Bizkaia a efectos de su inclusión en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico. Posteriormente se publicarán las disposiciones del Plan Parcial en el «B.O.B.»

El presente dictamen fue adoptado con la observación del representante del Partido Popular, que se limita a darse por enterado.

ACUERDO PLENARIO

El Ayuntamiento Pleno, por mayoría, de dieciocho votos a favor emitidos por los nueve concejales de Euzko Abertzaleak, uno de EB-B, cuatro de Bildu, cuatro de Socialistas Vascos y tres absencias del Grupo Municipal del Partido Popular, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial del Sector 35b del P.G.O.U.-Larrakoetxe, en los mismos términos que el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente.»

Administrazio-bidea amaitzen duen aurreko ebazpen horren aurka, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahalko da, iragarki hau kaleratzen den egunaren biharamunetik hasita bi hilabeteko epean, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusian, Jurisdikzio horri dagokion Salan; nolanahi ere, egoki irizten den beste edozein neurri ere har daiteke.

Aipatu epean expedientea agerian utziko da, aztertu nahi dene-rako, Udalaren Bulego Teknikoa (Errekalde plaza, 1), herritarrei arreta emateko ordutegian.

Kopiak eskuratu ahal izateko, ale bat egongo da formatu digi-talean, Cianoplan enpresaren bulegoetan: Getxon, Villa de Plen-cia kaleko 6 zenbakian.

Lurzoruardi eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Lege-aren 88 artikuluan ezarritakoarekin bat eginez, Bizkaiko Foru Aldun-diari expedientearen ale bat bidaltzen zaionean (plangintzaren inben-tarioan sar dezan), gai honi eragiten dioten hirigintzako arauak argitaratuko dira:

C. ALDATUTAKO ARAUDIA

Hauek dira Plan Partzialean aldatutako artikuluak:

1. Memoria.
- 1.3. Hirigintzari buruzko Informazioa.
- 1.3.1. Hirigintzari buruzko informazioa: HAPN-ren zehaztapenak.

HAPN-k «Larrakoetxe» Sektorearen lurzorua urbanizagarritzat jo du, eta horren erabilera nagusia biztegirako dela adierazi du, eta halakotzat sailkatu.

Urtarrilaren 11ko 26/2005 Foru Arauaren bidez, argitara eman zen «Leioako Plan Orokorra aldatzeko Testu Arauemailea, erabilera dela eta balioaren koeficiente berriak aplikatzeari dago-kionez, bereziki etxebizitza askea/B.O.E. neurritasunari dagokiona». Testu horrek hirigintza parametroak eta betebeharra ezartzen ditu «Larrakoetxe» sektorearen garapenerako, hauen arabera:

A) Erabilera araubidea.

1. Erabilera nagusia: Biztegirako, talde etxebizitzaren tipo-logiarekin. Babes publikoko araubidearen araberakoa.

2. Erabilera osagarriak: Etxebizitza lokabea.

3. Baimendutako erabilera:

Komunikazioak, kategoria guztietan.

Azpiegiturak, kategoria guztietan.

Ekipamenduak, kategoria guztietan.

Egoitzazkoa, kategoria guztietan. Gutxienez 117 etxebizitza BOE araubidekoak izango dira eta erabilera horretarako gutxienez 10.530 m² eraiki gordeko dira.

Bulegoak, baina azalera eraikigarri osoaren %5eko mugarekin.

Txikizkako merkataritza, eta kasu honetan ere, azalera eraikigarri osoaren %5 izango da muga.

Etxebizitzaren barruan onartzan den industria.

Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia, azalera eraikigarri osoaren %3ko mugarekin.

Gune irekiak, kategoria guztietan.

4. Debekatutako erabilera: Lehen arloko jarduerak, merka-taritza kontzentratukoa, industria erabilera, etxebizitzarekin bate-ragarria ez den biltegia.

B) Oinarrizko hirigintza parametroak.

Sektorearen proposatutako azalera berriaren arabera egune-ratu diren oinarrizko hirigintza parametroak hauek dira:

1. Sektorearen azalera osoa: 64.009,23 m².
2. Plangintzaren gehieneko dentsitatea: 28,43 etx/Ha.
3. Etxebizitza kopurua: 182.
4. Babeseko etxebizitza kopurua: 118.

Eraikigarritasuna, 0,301091 m²/m², irabazizko erabilerei dago-kie, eta sektorearen guztizko azalera gordinari aplikatuko zaio (sek-torean ez dago sistema orokorrik).

Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía adminis-trativa, 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 manifies-to para su examen en las dependencias de la Oficina Técnica munici-pal, sitas en Plaza Errekalde número 1, en horario de oficina.

A efectos de disposición de copias, un ejemplar en formato digi-talizado, 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 art. 88 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, una vez remitido un ejemplar del expediente a la Diputación Foral de Bizkaia a efectos de su depó-sito en el Inventario de Planeamiento, se procede a la publicación de las normas urbanísticas que afectan a este asunto:

C. NORMATIVA MODIFICADA

A continuación se trasciben los artículos modificados del Plan Parcial:

1. Memoria.
- 1.3. Información Urbanística.
- 1.3.1. Información urbanística: Determinaciones del PGOU.

El PGOU clasifica el suelo del Sector «Larrakoetxe» como sue-lo urbanizable y lo califica predominantemente como residencial.

Mediante Orden Foral 26/2005, de 11 de enero, se publica el «Texto normativo de modificación del Plan General de Leioa en lo que se refiere a la aplicación de nuevos coeficientes de valor res-pecto al uso, principalmente en la ponderación vivienda libre/V.P.O.». Dicho texto establece los parámetros urbanísticos y condiciones para el desarrollo del Sector «Larrakoetxe» en los siguientes tér-minos:

A) Régimen de usos.

1. Uso característico: Residencial, en tipología de vivienda colectiva, en régimen de Protección Pública.

2. Usos complementarios: Vivienda aislada

3. Usos autorizados:

Comunicaciones en todas sus categorías.

Infraestructuras en todas sus categorías.

Equipamientos en todas sus categorías.

Residencial en todas sus categorías. Al menos 117 viviendas lo serán en régimen de VPO, destinando a las mismas un mínimo de 10.530 m² construidos.

Oficinas, con el límite del 5% de la superficie total edificable.

Comercio al por menor que tendrá el límite del 5% de la super-ficie total edificable.

Industria admitida dentro de vivienda.

Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 3% de la superficie total edificable.

Espacios libres en todas sus categorías.

4. Usos prohibidos: Actividades primarias, comercial de carácter concentrado, industrial, almacén incompatible con vivienda.

B) Parámetros urbanísticos básicos.

Los parámetros urbanísticos básicos actualizados proporcional-mente a la nueva superficie propuesta del sector son:

1. Superficie total del Sector: 64.009,23 m².
2. Densidad máxima del planeamiento: 28,43 viv/Ha.
3. Número de viviendas: 182
4. Número de viviendas de protección: 118.

La edificabilidad de 0,301091 m²/m² se entiende referida a usos lucrativos, aplicándose sobre la superficie total bruta del Sector (en el que no hay sistemas generales).

C) Ereduzko aprobetxamendua.

Erabilera nagusitzat hartzen da babes publikoko talde etxebizitza.

Ereduzko aprobetxamendua: Plan Partzialean zehaztu beharrekoa, aurreikusten den erabilera bakoitzeko azalera eraikigarriaren araberia.

D) Eraikuntzaren araubidea

Gehieneko okupazioa lursail garbi eraikigarrian: %40.

Eraikinaren teilitu-hegalera arteko gehieneko altuera, metrotan: 13 metro.

Eraikinaren gehieneko altuera, solairuen kopuruuan: 4 solairu, behekoa barne.

Mugakideetara arteko distantzia: 4 metro, edo altueraren erdia baldin eta hori handiagoa bada.

Bideetara arteko distantzia: 4 metro, edo altueraren erdia baldin eta hori handiagoa bada.

Eraikinen arteko distantzia: 8 metro, edo altueren batura-erdia baldin eta hori handiagoa bada.

1.3.4. Lurzoruaren jabetzaren egitura: lursail kopurua, jabeak eta helbideak.

Dokumentu honetan jasotzen diren lurzoruaren jabetzaren datuak eta lursailen azalerak eguneratu dira, erregistroko azken datuak gehitu ostean. «Larrakoetxe» Sektorearen jabetzaren egitura orokorra 14 lursailak osatzen dute; lursail horiek I3-02 Egungo Lursailak informazio planoan azaltzen dira, eta horien titularrak eta deskribapenak hauek dira:

1	Jabea Azalera Mugak	Francisco Torices Ugarteren Oinordekoak 4.743,64 m ² Iparraldean eta ekialdean, Artazagane eta Peruri lotzen ditu en asfaltozko errepidea eta Sektorean sartzen ez diren lurak; mendebaldean eta hegoaldean, 2. lursaila.
2	Jabea Azalera Mugak	Inocencio Fuentes jauna (Fabrihogar SL) 17.066,58 m ² Iparraldean, Sektorean sartzen ez diren lurak; hegoaldean, 3. lursaila eta Sektorean sartzen ez diren lurak; ekialdean, 1. lursaila eta Artazagane eta Peruri lotzen ditu en asfaltozko errepidea; mendebaldean, 8. eta 9. lursailak.
3	Jabea Azalera Mugak	Angel Santos Ruiz de Aguirre Gonzalo jauna 380 m ² Iparraldean eta mendebaldean, 2. lursaila; hegoaldean, Sektorean sartzen ez diren lurak; ekialdean, Artazagane eta Peruri lotzen ditu en bidea.
4	Jabea Azalera Mugak	Achalandabaso Zubiaur familia 10.533,21 m ² Iparraldean, 2. lursaila; hegoaldean, BI-2731 errepidea; ekialdean, Sektorean sartzen ez den lurra; mendebaldean, 5, 6, 7 eta 8. lursailak eta Sektorean sartzen ez den lurra.
5	Jabea Azalera Mugak	Casilda Arza Beraza andrea 1.777,94 m ² Iparraldean, 4. eta 6. lursailak; hegoaldean, BI-2731 errepidea; ekialdean, 4. lursaila; mendebaldean, Sektorean sartzen ez den lurra.
6	Jabea Azalera Mugak	Javier Bilbao jauna 1.777,94 m ² Iparraldean, 7. lursaila; hegoaldean, 5. lursaila; ekialdean, 4. lursaila; mendebaldean, Sektorean sartzen ez den lurra.
7	Jabea Azalera Mugak	Mercedes Bilbao andrea 1000,62 m ² Iparraldean, 8. lursaila; hegoaldean, 6. lursaila, ekialdean, 4. lursaila; mendebaldean, Sektorean sartzen ez den lurra.
8	Jabea Azalera Mugak	Javier Bilbao jauna 1000,50 m ² Iparraldean, Sektorean sartzen ez den lurra; hegoaldean, 7. lursaila; ekialdean, 4. lursaila; mendebaldean, Sektorean sartzen ez den lurra.

C) Aprovechamiento tipo.

Se considera como uso característico el de vivienda en tipología colectiva de protección pública.

Aprovechamiento tipo: A fijar en el Plan Parcial, según la superficie edificable de cada uso proyectado.

D) Régimen de la edificación

Ocupación máxima sobre parcela neta edificable: 40%.

Altura máxima al alero de la edificación en metros: 13 metros.

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4 incluida la baja.

Separación a colindantes: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.

Separación a viales: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.

Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior

1.3.4. Estructura de la propiedad del suelo: Número de fincas, propietarios y direcciones.

Los datos de la propiedad del suelo, al igual que las superficies de cada una de las parcelas, reflejados en este documento se han actualizado tras incorporar los últimos datos registrales. La estructura general de la propiedad del Sector «Larrakoetxe» está compuesta de 14 fincas reflejadas en el plano de información I3-02 Parcelario Actual cuyos titulares y descripciones son las que siguen:

1	Propietario Superficie Linderos	Herederos de Francisco Torices Ugarte 4.743,64 m ² Norte y Este, carretera asfaltada que une Artazagane y Peruri y fincas no incluidas en el Sector, Oeste y Sur, parcela 2.
2	Propietario Superficie Linderos	D. Inocencio Fuentes (Fabrihogar SL) 17.066,58 m ² Norte, fincas no incluidas en el Sector; Sur, parcela 3 y fincas no incluida en el Sector; Este, parcela 1 y carretera asfaltada que une Artazagane y Peruri; Oeste, parcelas 8 y 9.
3	Propietario Superficie Linderos	D. Angel Santos Ruiz de Aguirre Gonzalo 380 m ² Norte y oeste, parcela 2; Sur, fincas no incluida en el Sector; Este, vial que une Artazagane y Peruri.
4	Propietario Superficie Linderos	Familia Achalandabaso Zubiaur 10.533,21 m ² Norte, parcela 2; Sur, carretera BI-2731; Este, finca no incluida en el Sector; Oeste, parcelas 5, 6, 7, 8 y finca no incluida en el Sector.
5	Propietario Superficie Linderos	Dña. Casilda Arza Beraza 1.777,94 m ² Norte, parcelas 4 y 6; Sur, carretera BI-2731; Este, parcela 4; Oeste, finca no incluida en el Sector.
6	Propietario Superficie Linderos	D. Javier Bilbao 1.777,94 m ² Norte, parcela 7; Sur, parcela 5; Este, parcela 4; Oeste, finca no incluida en el Sector.
7	Propietario Superficie Linderos	Dña. Mercedes Bilbao 1000,62 m ² Norte, parcela 8; Sur, parcela 6, Este, parcela 4; Oeste, finca no incluida en el Sector.
8	Propietario Superficie Linderos	D. Javier Bilbao 1000,50 m ² Norte, finca no incluida en el Sector; Sur, parcela 7; Este, parcela 4; Oeste, finca no incluida en el Sector.

9	Jabea	Urbanizadora Elordigane (14/15), Jose Bilbao (1/15), Pro Indiviso	9	Propietario	Urbanizadora Elordigane (14/15), José Bilbao (1/15), Proindiviso
	Azalera	3.134,50 m ²		Superficie	3.134,50 m ²
	Mugak	Iparraldean, San Bartolometik Perurirako bidea; hegoaldean, 3. eta 10. lursailak; ekialdean, Sektorean sartzen ez den lurra; mendebaldean, 10. lursaila eta Sektorean sartzen ez den lurra.		Linderos	Norte, vial de San Bartolomé a Peruri; Sur, parcelas 3 y 10; Este, finca no incluida en el sector; Oeste, parcela 10 y finca no incluida en el Sector.
10	Jabea	Zubiaur familia	10	Propietario	Familia Zubiaur
	Azalera	12.931,65 m ²		Superficie	12.931,65 m ²
	Mugak	Iparraldean eta hegoaldean, 9. lursaila, eta Sektorean sartzen ez den lurra; ekialdean, 3. lursaila; mendebaldean, 11. lursaila.		Linderos	Norte y Sur, parcela 9, finca no incluida en el Sector; Este, parcela 3; Oeste, parcela 11.
11	Jabea	Viviendas de Vizcaya	11	Propietario	Viviendas de Vizcaya
	Azalera	8.371,12 m ²		Superficie	8.371,12 m ²
	Mugak	Iparralde, hegoalde eta mendebaldean, Sektorean sartzen ez diren lurak; ekialdean, 10. lursaila.		Linderos	Norte Sur y Oeste, fincas no incluidas en el Sector; Este, parcela 10.
12	Jabea	Udala	12	Propietario	Ayuntamiento
	Azalera	282,12 m ²		Superficie	282,12 m ²
	Mugak	Iparraldean, 4. eta 5. lursailak; hegoaldean, Sektorean sartzen ez diren lurak.		Linderos	Norte parcelas 4 y 5; Sur, fincas no incluidas en el Sector.
13	Jabea	Udala	13	Propietario	Ayuntamiento
	Azalera	589,72 m ²		Superficie	589,72 m ²
	Mugak	Ipar-ekialdean, Sektorean sartzen ez diren lurak; hego-mendebaldean, 1, 2 eta 3. lursailak.		Linderos	Noreste, fincas no incluidas en el Sector; Sudoeste, parcelas 1, 2 y 3.
14	Jabea	Udala	14	Propietario	Ayuntamiento
	Azalera	419,69 m ²		Superficie	419,69 m ²
	Mugak	Iparraldean eta mendebaldean, Sektorean sartzen ez diren lurak; hego-ekialdean, 11. lursaila.		Linderos	Norte y Oeste, fincas no incluidas en el Sector; Sudeste, parcela 11.

Aurreko datuetatik laburpen taula hau ondorioztatzen da:

ZK.	Jabea	Azalera
1	FRANCISCO TORICES UGARTEREN OINORDEKOAK.....	4.743,64 m ²
2	INOCENCIO FUENTES jn.(FABRIHOGAR SL)	17.066,58 m ²
3	ANGEL SANTOS RUIZ DE AGUIRRE GONZALO jn.....	380,00 m ²
4	ACHALANDABASO FAMILIA	10.533,21m ²
5	JOSE BILBAO jn.	1.777,94 m ²
6	JAVIER BILBAO jn.....	1.777,94 m ²
7	MERCEDES BILBAO and.	1.000,62 m ²
8	JAVIER BILBAO jn.....	1.000,50 m ²
9	URB. ELORDIGANE (14/15)/ JOSE BILBAO (1/15).....	3.134,50 m ²
10	ZUBIAUR FAMILIA	12.931,65 m ²
11	VIVIENDAS DE VIZCAYA.....	8.371,12 m ²
12	UDALA.....	282,12 m ²
13	UDALA.....	589,72 m ²
14	UDALA.....	419,69 m ²
GUZTIRA.....		64.009,23 m ²

Zerrenda hori egin da birzatitzeko proiektua proposatzeko une berean, eta beranduago zehaztu beharko da, garatzen duen birzatitzeko proiektua onesten denean.

1.5. Diseinuari dagozkion betebeharrok.

1.5.2. Horniduretarako erreserba.

Plan Partzialean zehazten diren horniduretarako lurzoru erre-serben zehaztapenek bete egiten dituzte Lurzoruan eta Hiraintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearren gutxieneko ebazpenak. Hauek dira ebazpenak:

De los anteriores datos resulta el siguiente cuadro resumen:

N.º	Propietario	Superficie
1	HEREDEROS DE D. FRANCISCO TORICES UGARTE	4.743,64 m ²
2	D. INOCENCIO FUENTES (FABRIHOGAR SL)	17.066,58 m ²
3	D. ANGEL SANTOS RUIZ DE AGUIRRE GONZALO	380,00 m ²
4	FAMILIA ACHALANDABASO	10.533,21m ²
5	D. JOSE BILBAO	1.777,94 m ²
6	D. JAVIER BILBAO	1.777,94 m ²
7	Dña. MERCEDES BILBAO	1.000,62 m ²
8	D. JAVIER BILBAO	1.000,50 m ²
9	URB. ELORDIGANE (14/15)/ JOSE BILBAO (1/15).....	3.134,50 m ²
10	FAMILIA ZUBIAUR	12.931,65 m ²
11	VIVIENDAS DE VIZCAYA.....	8.371,12 m ²
12	AYUNTAMIENTO	282,12 m ²
13	AYUNTAMIENTO	589,72 m ²
14	AYUNTAMIENTO	419,69 m ²
TOTAL.....		64.009,23 m ²

El presente listado se ha redactado en paralelo a la propuesta del proyecto de repartelación y deberá ser concretado posteriormente en la aprobación del proyecto de repartelación que lo desarrolle.

1.5. Condiciones de diseño.

1.5.2. Reserva para dotaciones.

Las determinaciones de las reservas de suelo para dotaciones previstas en el Plan Parcial cumplen las determinaciones mínimas de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, detalladas a continuación:

Hornidura	Nahitaezko erreserba	Nahitaezko gutxieneko az.
Tokian tokiko sistemaren sareko hornidura publikoak	Berdegunek eta gune irekiak	Sestraren gaineko 10 m ² /25 m ² sabai-azalera, hornidura publikoek bestelako erabilera
Ibilgailuentzako aparkalekuak*		9.601,38 m ²
Tokian tokiko sistemaren sareko ekipamendu pribatuak		Sestraren gaineko 0,35 leku/25 m ² sabai-azalera, hornidura publikoek bestelako erabilera
Zuhaitzak landatzea edo zaintza		770,90 m ²
	1/etxebizitza berriko	180 zuhaitz

Dotación	Reserva preceptiva	Sup. mínima preceptiva
Dotaciones públicas de la red de sistemas locales	Zonas verdes y espacios libres. 10 m ² /25 m ² de sup. de techo sobre rasante destinados a usos diferentes de los de las dotaciones públicas	7.709,04 m ²
Aparcamientos de vehículos*	0,35 plazas/25 m ² de sup. de techo sobre rasante destinados a usos diferentes de los de las dotaciones públicas	9.601,38 m ²
Equipamientos privados de la red de sistemas locales	1 m ² /25 m ² de sup. de techo sobre rasante destinados a usos diferentes de los de las dotaciones públicas	269,82 plazas
Plantación o conservación de árboles	1/nueva vivienda	180 árboles

(*) Leioako Hiri-antolamendurako Plan Nagusiaren Hirigintza araudiak Larra-koetxe sektorearentzako ezartzen du etxebizitza bakoitzeko ibilgailua aparkatzeko 2 leku egon behar direla. Araudi hori uztailaren 7ko 360/1999 Foru Arauan, behin betiko onestekoan, ezabatutako zatiari dagokio, abenduaren 17ko 748/1999 Foru Arauan zuzendutakoari. Guztira, 364 aparkaleku aurreikusi behar dira, hain zuzen, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritako neurria baino murritzaleagoa dena.

Plan Partzialak, 1.6.2 atalean («Horniduretarako erreserba») azaltzen den bezala, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezartzen diren horniduretarako gutxieneko erreserbak gainditu egiten ditu.

Gainera, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide sarea ezartzen du, zeinak bermatzen baitu lursail eraikigarri guztieta tarako sarbidea eta sektorearen arloen arteko komunikazioa.

1.6. Adostutako antolatze sistema.

1.6.2. Horniduretarako erreserba.

Hauek dira horniduretarako proposatu diren erreserbak:

(*) La Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, relativa a la parte suspendida en la Orden Foral 360/1999, de 7 julio, de aprobación definitiva, rectificada por la Orden Foral 748/1999, de 17 de diciembre, establece para el sector de Larra-koetxe la obligación de disponer de 2 plazas de aparcamiento para vehículos por cada vivienda. En total, se deben prever 364 plazas, condición más restrictiva que la fijada en la Ley del Suelo y Urbanismo.

El Plan Parcial, tal como se acredita en el apartado 1.6.2 («Reserva para dotaciones») supera las reservas mínimas de dotaciones previstas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Además, prevé una vialidad peatonal y rodada que garantiza el acceso a todas las parcelas edificables y la comunicación entre los diferentes ámbitos del sector.

1.6. Ordenación adoptada.

1.6.2. Reserva para Dotaciones.

A continuación se detallan las reservas propuestas para dotaciones:

Hornidura	Proposatu den azalera
Tokian tokiko sistemaren sareko hornidura publikoak	13.215,76 m ²
Ibilgailuentzako aparkalekuak	Gutxienez, 364 leku
Tokian tokiko sistemaren sareko ekipamendu pribatuak	1.646,15 m ²
Zuhaitzak landatzea edo zaintza	Gutxienez, 180 zuhaitz

Dotación	Sup. propuesta
Dotaciones públicas de la red de sistemas locales	13.215,76 m ²
Aparcamientos de vehículos	mínimo 364 plazas
Equipamientos privados de la red de sistemas locales	1.646,15 m ²
Plantación o conservación de árboles	Mínimo 180 árboles

1.6.2.1. Tokian tokiko sistemaren sareko hornidura publikoa.

Hiru azpi-eremu proposatzen dira, berdegune eta gune irektarako. Batetik, ibarraren azpialdean dagoen erreserba zabala osatzen duten SZ-V1 (10.813,17 m²) eta SZ-V2 (1.938,00 m²) eremuak, errekanaren ondoan. Nahiz eta bi azpi-eremu diren, proposutako zubiak lotzen dituela kontuan hartu behar da. Bestetik, 464,59 m²-ko gune irekia den SZ-V3, San Bartolome auzotik hurbil dagoena, egungo jolastokiaren ondoan.

BI-2731 bidearen biribilgune berriaren ondoan, 969,87 m²-ko azalera izango duen ibilgailuentzako aparkaleku bat (SZ-IN) jartzea aurreikusi da.

Aurretik azaldutako oinezkoentzako eta ibilgailuentzako bide publikoa da tokian tokiko sistemaren hornidura sarearentzako lurzoruan azken erreserba, 14.792,53 m²-ko azalera duena. Hori bi

1.6.2.1. Dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

Se proponen tres subzonas destinadas a zonas verdes y espacios libres. La SZ-V1, de 10.813,17 m², y la SZ-V2, de 1.938,00 m², que constituyen una amplia reserva que se sitúa en la parte inferior de la vaguada, a lo largo del arroyo existente. Nótese que a pesar de constituir subzonas diferenciadas, ambas están unidas bajo el puente propuesto. La SZ-V3, localizada próxima al barrio de San Bartolomé, junto a la actual zona de juegos, constituye un espacio libre de 464,59 m².

Junto a la nueva rotonda del vial BI-2731 se propone un aparcamiento de vehículos de superficie 969,87 m² (SZ-IN).

La vialidad pública, peatonal y rodada, descrita anteriormente, y de superficie total 14.792,53 m², completa la reserva de suelos para la red dotacional de sistemas locales. Esta se desglosa

azpi-eremutan bereizten da: SZ-VP1 (13.292,29 m²) eta SZ-VP2 (1.500,24 m²). 1.6.1 atalean azaltzen den bide nagusiaz gainera, errekan albotik joango den oinezkoentzako bide bat egitea aurreikusten da, eskailera bidez bat egingo lukeena San Bartolome inguruan egiteko proposatu den bide berriarekin. Urbanizazio proiektuak aipatutako bideetako profila eta itxura alda lezake. Bizi-kletentzako bidegorri bat egitea ere aurreikusi da, bide nagusiaren paraleloan doana, eta Artazagane auzoa eta San Bartolome ingurua lotuko dituena.

1.6.2.2. Ibilgailuentzako aparkalekuak.

Etxebitzitza bakoitzeko 2 aparkalekurentzako erreserva ezartzen du Sektore honetarako Leioako HAPN-ren 6.3.14 artikuluak, 2002ko uztailaren 22ko 132. BAOn argitaratutakoak; aparkaleku horiek Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak biltzen dituen estandarrak baino gehiago dira. Ondorioz, gutxieneko erreserva horrek aparkatzeko 364 leku ezartzen ditu. Plan Partzial honek gartzen duen araudia 90 leku aurreikusten ditu bide publikoetarako, SZ-IN azpi-eremuaren aparkalekuuan beste 31, eta 238, berriz, lur-sailen barruan (babes publikoko multzoek eta etxebitzitza atxiekietxe bakotzeke leku bat izango dute gutxienez, eta bi familiako etxebitzitze, aldiz, 2 leku etxeko). Ondoko eremuetan (batez ere Artazagane auzoan) dagoen gabeziari erantzuteko, babes publikoko lur-sailean lur azpian aparkatzeko beste 5 leku pribatu aurreikusi dira gutxienez, babes publikoko etxebitzitzen aparkalekuez gainera, eska-tzen den gutxieneko erreserbarekin bat egiteko.

Egiten diren proiektuek eraikuntzaren lursail kopurua zehaztuko dute, eta hemen jaso diren ratioak gutxienekotzat hartuko dira.

Bi aurreikuspen horiek nahikoa eta soberan betetzen da Lur-zoruri eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak zehaztutako estan-darra, hots, 180 aparkaleku Sektorean.

1.6.3.2. Azalera, eraikigarritasuna eta etxebitzitza kopurua.

Eraikigarritasuna esleitu da lursail bakotzean baimendutako etxebitzitza kopuruaren arabera, eta ez lursail garbi bakotzeko koefficiente bat aplikatuz. Babes ofizialeko etxebitzitzen eraikigarritasun esleipena proposatzeko aintzat hartu da 9.3.9 artikulua.-HAPN-ren Larrakoetxe Sektorea, hau da, BOE araubiderako gutxienez 117 etxebitzitza esleitzea, gutxieneko 10.530 metro koadro eraikiekin; horrela adostu zen Udaletxearekin, 2008ko azaroaren Plan Partziala Behin Betiko Onesteko Dokumentu Bateginari begira. Honako tau-la honek bizitzeko erabiliko diren lursailetako eraikigarritasuna eta baimendutako etxebitzitza kopurua laburbiltzen du:

Azpi-eremua	Geh. etx. kop.	Erabileraren araberako eraikigarritasuna				Guztira
		BPE	Etx. atxikiak	Bi familiako etx.	Dagoen etxebitzitza	
SZ-R1	118	10.539,71				
SZ-R2	1				121,52	
SZ-R3	12			1.678,15		
SZ-R4	2			279,69		
SZ-R5	1				150	
SZ-R6	6			839,08		
SZ-R7	8			1.118,77		
SZ-R8	8			1.118,77		
SZ-R9	10			1.398,46		
SZ-R10	10			1.398,46		
SZ-R11	6		630			
SEKTOREA	182	10.539,71	630	7.831,37	271,52	19.272,60

Erregistroko datuen bidez justifikatzen dira gaur egun dauden etxebitzitzen azalerak.

Tipologien arabera hau da etxebitzitzen kopurua:

Tipologia	Ppartzialean aurreikusten diren etxeak	Guztiaren araberako %	Nahitaezko parametroak
TALDEKO BOE	118	%65	%65
BI FAMILIAKOAK	56	%30,80	%35
ATXIKIAK	6	%3,30	%35
GAUR EGUNEKOAK	2	%0,90	
TOTAL	182	%100	%100

en la subzona SZ-VP1 de 13.292,29 m² y en la subzona SZ-VP2 de 1.500,24 m². Además de la vialidad principal descrita en el apartado 1.6.1, se plantea un recorrido peatonal que acompaña al arroyo existente, comunicado con el nuevo vial propuesto en el entorno de San Bartolomé, mediante escaleras. El proyecto de urbanización podrá modificar el trazado y perfiles de los citados caminos. Se plantea también la inclusión de un recorrido de carril de bicicleta o bidegorri que discurre en paralelo al vial principal, conectando el barrio de Artazagane con el entorno de San Bartolomé.

1.6.2.2. Aparcamientos de vehículos.

El artículo 6.3.14 del PGOU de Leioa, publicado en «B.O.B.» 132 de 22 de julio de 2002, establece para este Sector la reserva de 2 plazas de aparcamiento por vivienda, superior a los estándares recogidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Por tanto, esta reserva mínima se establece en 364 plazas de aparcamiento. La ordenación que desarrolla este Plan Parcial contempla 90 plazas acompañando los viales públicos y 31 más en el aparcamiento de la subzona SZ-IN y 238 dentro de las parcelas (los bloques de protección pública y las viviendas adosadas dispondrán al menos de una plaza por vivienda, mientras que los bifamiliares dispondrán de 2 plazas por vivienda). Debido a la carencia que las zonas colindantes sufren, especialmente el barrio de Artazagane, se han previsto en la parcela de protección pública al menos 5 plazas de aparcamiento privado subterráneo adicionales a las de las viviendas de protección pública, para que quede cubierta la reserva mínima exigida.

Los diferentes proyectos concretarán el número de parcelas de la edificación, considerándose los ratios aquí recogidos como mínimos.

Con ambas previsiones se cumple sobradamente el estándar fijado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 180 plazas para el Sector.

1.6.3.2. Superficie, edificabilidad y número de viviendas.

La edificabilidad se ha asignado en función del número de viviendas autorizadas en cada parcela y no aplicando un coeficiente para cada parcela neta. La asignación de edificabilidad de las viviendas de protección oficial se ha propuesto cumpliendo el Artículo 9.3.9.-Sector Larrakoetxe del PGOU, es decir, destinando al menos 117 viviendas al régimen de VPO con un mínimo de 10.530 metros cuadrados construidos, tal como se acordó con el Ayuntamiento de cara al Documento Refundido de Aprobación Definitiva del Plan Parcial de noviembre de 2008. La siguiente tabla resume la edificabilidad y número de viviendas permitidas en las parcelas destinadas a albergar los usos residenciales:

Subzona	N.º max. de viv.	Edificabilidad según uso			Total
		V.P.P.	Viv. Adosadas	Vivienda bifamiliar	
SZ-R1	118	10.539,71			
SZ-R2	1				121,52
SZ-R3	12			1.678,15	
SZ-R4	2			279,69	
SZ-R5	1				150
SZ-R6	6			839,08	
SZ-R7	8			1.118,77	
SZ-R8	8			1.118,77	
SZ-R9	10			1.398,46	
SZ-R10	10			1.398,46	
SZ-R11	6		630		
SECTOR	182	10.539,71	630	7.831,37	271,52
					19.272,60

Las superficies de viviendas existentes se justifican de acuerdo a datos registrales.

Por tipologías el número de viviendas es de:

Tipología	N.º viv. previstas en el p. parcial	% Respecto al total	Parametros preceptivos
COLECTIVA VPO	118	65%	65%
BIFAMILIARES	56	30,80%	35%
ADOSADAS	6	3,30%	
EXISTENTES	2	0,90%	
TOTAL	182	100%	100%

Azpi-eremuetako azalerak Ordenanza Arautzaleen 10. artikulan («Plan Partzialean zehaztutako lursailak») dagoen taulan ageri dira.

2. Ordenanza arautzaileak
- 2.2. Lurzoruan Hirigintza Araudia

7. artikula.—Azpi-eremuetako bakoitzarentzako ordenanza bereziak

- 2.4. SZ-R1 Bizitegi azpi-eremu.

Xehetasun Azterlanean garatu beharreko eremutat hartuko da, eta horren erabilera nagusia Babes publikoko Bizitegikoa izango da, HAPN-ko 6.3.29 artikulan zehazten den moduan.

Beste erabilera osagarri batzuk ere baimentzen dira, oinarrizko azpiegitura xede duten azalerak kasu (transformazio zentroak eta abar). 200 m²-ko azalera bat aurreikusten da saltoki gune modura erabiltzeko.

O1-03 Lerrokadurak planoan lursail honetako eraikuntzaren gehieneko lerrokadurak biltzen dira, eta horretarako, bete egin da Leioako Plan Orokorraren Aldaketa, erabilera dela eta balioaren koeficiente berriak aplikatzeari dagokionez, bereziki etxebizitzaz askea/BOE neurritasunari dagokiona izenekoaren 9.3.9 artikulan, 6. atalean, zehaztutakoa:

- Mugakideetara arteko distantzia: 4 metro, edo altueraren erdia baldin eta hori handiagoa bada.
- Bideetara arteko distantzia: 4 metro, edo altueraren erdia baldin eta hori handiagoa bada.
- Eraikinen arteko distantzia: 8 metro, edo altueren batura-erdia baldin eta hori handiagoa bada. Gaur egun dauden eraikinetarako plano topografikoan azaltzen den altuera eman da, eta aurreikusten den eraikuntzarako Leioako HAPN-k ezartzen duen gehiengoa eman da, 13 metro, alegia.

Lursail honetako gehieneko eraikuntza altuera HAPN-ko atal horretan bertan azaltzen da, eta 4 solairukoa izango da, beheko solairua barne.

Eraikuntzaren altuera 13 metrokoa izango dela ebatzi da, eta HAPN-ko 7.1.8 artikuluak jasotzen duen «eraikuntza altuera» definizioaren arabera zehaztuko da. Honela dio definizioak:

«Eraikuntzaren altuera.—Distantzia bertikala, eraikinarekin kontaktuan dagoen espaloiko edo lursaileko, kasuan kasu, sestratik hasita, azken solairuko sabaiko forjatuaren azpialdera arte.

Espaloirik ez dagoen kasuetan, altuera neurtuko da fatxadarren ebaki-puntutik abiatuta, kalearen ardatzetik eginiko %2ko malda Ierroarekin.»

Erabilera araubidea hau da:

- Sotoko solairuak: Aparkalekuentzako erabiliko dira, eta trastelekuak egiteko eta bizilagunen instalazioak jartzeko ere balia daiteke.

Azpi-eremuan dauden etxebizitzei atxikitzen zaion aparkaleku bat aurreikusten da, baita aparkaleku pribatu bat ere sektorekoak ez diren erabiltzaileentzako.

Bertara sartzeko lursailean bertan bide pribatu bat egingo da.

Partzelazioa egitekotan, garaje honek funtzionamendu bateratua izango du, eta lursailei beharrezko aldaketak edo egokitzenak egingo zaizkie, oinezkoak zein ibilgailuak aparkalekuetara sartu ahal direla ziurtatzeko.

Sotoek eraikuntzaren beheko solairuko okupazioak zehazten duena baino azalera handiagoa hartu ahalko dute aparkaleku jartzeko, Leioako HAPN-ko 7.4.2 artikulan ezartzen denez.

- Beheko solairuak: Erabilera hauek izango dituzte: atariak, instalazioak, bizilagunentzako elementuak eta babes publikoko etxebizitzak. Era berean, solairu honetan merkatatar-tza-ekipamenduak jartzeko baimena emango da.

La superficie de cada una de las subzonas queda reflejada en el cuadro que se acompaña al artículo 10 («Parcelas definidas en el Plan Parcial») de las Ordenanzas Reguladoras.

2. Ordenanzas reguladoras
- 2.2. Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 7.—Ordenanzas particulares para cada subzona

- 2.4. Subzona Residencial SZ-R1.

Se tratará como zona a desarrollar mediante Estudio de Detalle, con uso predominante Residencial de Protección pública, definido en el PGOU en el artículo 6.3.29.

Se autorizan otros usos compatibles tales como superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación, etc.). Se contempla una superficie destinada a dotación comercial de 200 m².

En el plano O1-03 Alineaciones se recogen las alineaciones máximas de la edificación en esta parcela, obedeciendo a las establecidas en la Modificación del Plan General de Leioa en lo que se refiere a la aplicación de nuevos coeficientes de valor respecto al uso, principalmente en la ponderación vivienda libre/VPO, en su artículo 9.3.9, apartado 6:

- Separación a colindantes: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.
- Separación a viales: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.
- Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior. En los edificios existentes se ha considerado la altura dada en el plano topográfico y en la edificación propuesta se considera la máxima establecida en el PGOU de Leioa, 13 m.

La altura máxima de la edificación en esta parcela se recoge en este mismo apartado del PGOU, y será de 4 plantas incluidas la baja.

La altura de la edificación se establece en 13 m, y se determinará según la definición de «altura de la edificación» recogida en el artículo 7.1.8 del PGOU, que se reproduce a continuación:

«Altura de la edificación.—Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Cuando no existiera acera, se medirá la altura partiendo del punto de intersección de la fachada con una línea del 2% de pendiente, trazada desde el eje de la calle.»

El régimen de usos es el siguiente:

- Plantas sótano: Se dedicaran a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

Se plantea un aparcamiento vinculado a las viviendas incluidas en la subzona, y un aparcamiento privado para usuarios ajenos al sector.

El acceso se garantizará a través de un vial privado incluido dentro de esta parcela.

En caso de parcelación, este garaje tendrá funcionamiento unitario y las parcelas se verán afectadas por las servidumbres necesarias para garantizar el acceso rodado y peatonal a los garajes.

Los sótanos podrán ocupar para aparcamiento una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación, según lo establecido en el Art. 7.4.2 del PGOU de Leioa.

- Planta Baja: Se destinará a los siguientes usos: portales, instalaciones, elementos comunes y viviendas de protección pública. Así mismo, se permitirá la inclusión en esta planta de equipamientos comerciales.

— Goiko solairuak: babes publikoko etxebizitzetarako erabiliko dira.

Etxebizitzako aparkatzeko leku bat ziurtatu behar da gutxienez. Babes ofizialeko etxebizitzen eraikuntza esleipena egiteko HAPN-ren Larrakoetxe sektorearen 9.3.9 artikuluan zehaztutakoa bete da, hau da, 117 etxebizitza izango dira BOE araubidekoak, gutxieneko 10.530 metro koadro eraikiekkin, Udaletxearekin adostu zen bezala, 2008ko azaroaren Plan Partziala Behin Betiko Onesteko Dokumentu Bateginari begira.

Azpi-eremua	Etxebizitza kop.	Eraikigarritasuna
SZ-R1	118 etxebizitza	10.539,71 m ² e

Nolanahi ere, sarbideez gainera, sotoko solairuren batek edozein puntutan sestraren altuera gainditzen badu 1,5 metro baino gehiagotan, solairutzat hartuko da eta halaxe konputatuko da ondorio guztiatarako (7.1.11 art.).

Eraikuntzara edo eraikuntzetara sartzeko lursailean bertan jartzen den bidea pribatutzat hartuko da.

10. artikulua.—*Plan Partzialean zehaztutako lursailak*

1. O1-02 Ondoriozko lursailak izeneko antolamendu planoan adierazten diren lursailek Larrakoetxe Plan Partzialaren Aldaketa Puntualari buruzko dokumentazioan adostutako partzelazioa islatzen dute.

P5 ondoriozko lursaila moldatu egin da gaur egun dauden erakinetako mugenekin gutxieneko distantzia gorde dezan. Mugen lekualdatze horren ondorioz, P4 eta P6 ondoriozko lursailak ere aldatu egin dira.

Beraz, dokumentu honetako aurretiazko oharren 1.0.2 atalean azalduztako mugak doitzearen ondorioz, aurrekusitako ondoriozko P8 lursaila moldatu egin da; horrela bada, sektorearen barruan osorik sartzeko lekualdatua, indarrean dagoen Plan Partzialean zuen azalera berarekin.

2. Hau da aprobetxamendurako erabiliko diren lursailen zerrenda, euren azalera barne:

Lursaila	Azpi-eremua	Azalera
P-01	SZ-R1	13.249,98 m ²
P-02	SZ-R2	711,33 m ²
P-03	SZ-R3	4.472,24 m ²
P-04	SZ-R4	924,66 m ²
P-05	SZ-R5	758,26 m ²
P-06	SZ-R6	2.248,08 m ²
P-07	SZ-R7	2.204,90 m ²
P-08	SZ-R8	2.247,07 m ²
P-09	SZ-R9	2.544,89 m ²
P-10	SZ-R10	2.718,65 m ²
P-11	SZ-R11	1.304,86 m ²
P-12	SZ-EP1	1.376,34 m ²
P-13	SZ-EP-2	269,81 m ²

2.3. Eraikitzeo Arauak

14. artikulua.—*Eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua*

1. Babes ofizialeko etxebizitzen eraikuntza esleipena egiteko HAPN-ren Larrakoetxe sektorearen 9.3.9 artikuluan zehaztutakoa bete da, hau da, 117 etxebizitza izango dira BOE araubidekoak, gutxieneko 10.530 metro koadro eraikiekkin; hala adostu zen Udaletxearekin, 2008ko azaroaren Plan Partziala Behin Betiko Onesteko Dokumentu Bateginari begira.

Irabazi asmoko lursailetan baimentzen den gehieneko eraikuntza, hots, azpi-eremu bakoitzeko gehieneko azalera eraikia hau da:

— Plantas Altas: Se destinarán a viviendas de protección pública.

Se deberá garantizar al menos una plaza de aparcamiento por vivienda. La asignación de edificabilidad de las viviendas de protección oficial se ha propuesto cumpliendo el Artículo 9.3.9.-Sector Larrakoetxe del PGOU, es decir, destinando al menos 117 viviendas al régimen de VPO con un mínimo de 10.530 metros cuadrados construidos, tal como se acordó con el Ayuntamiento de cara al Documento Refundido de Aprobación Definitiva del Plan Parcial de noviembre de 2008.

Subzona	N.º viviendas	Edificabilidad
SZ-R1	118 viviendas	10.539,71 m ² c

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art. 7.1.11).

El vial que se incluya en esta parcela para el acceso a la edificación o edificaciones, tendrá consideración de vial privado.

Articulo 10.—*Parcelas definidas en el Plan Parcial*

1. Las parcelas indicadas en el plano de ordenación O1-02 Parcelas resultantes, constituyen la parcelación adoptada en la documentación de la Modificación Puntual del Plan Parcial Larrakoetxe.

La parcela resultante P5 ha sido adaptada para ajustarse a las distancias mínimas a linderos desde la edificación existente. Como consecuencia de este desplazamiento de linderos, las parcelas resultantes P4 y P6 también se modifican.

Por efecto del ajuste de la delimitación explicado anteriormente en el apartado 1.0.2 de la nota previa de este documento, la parcela P8 del parcelario resultante propuesto se adapta y desplaza en orden a incluirla en su totalidad dentro del sector con la misma superficie que tenía en el Plan Parcial vigente.

2. La relación de las parcelas destinadas a acoger el aprovechamiento con indicación de su superficie es la siguiente:

Parcela	Subzona	Superficie
P-01	SZ-R1	13.249,98 m ²
P-02	SZ-R2	711,33 m ²
P-03	SZ-R3	4.472,24 m ²
P-04	SZ-R4	924,66 m ²
P-05	SZ-R5	758,26 m ²
P-06	SZ-R6	2.248,08 m ²
P-07	SZ-R7	2.204,90 m ²
P-08	SZ-R8	2.247,07 m ²
P-09	SZ-R9	2.544,89 m ²
P-10	SZ-R10	2.718,65 m ²
P-11	SZ-R11	1.304,86 m ²
P-12	SZ-EP1	1.376,34 m ²
P-13	SZ-EP-2	269,81 m ²

2.3. Normas de Edificación

Artículo 14.—*Edificabilidad y número de viviendas*

1. En las viviendas de protección oficial, la asignación de edificabilidad se ha propuesto cumpliendo el Artículo 9.3.9.-Sector Larrakoetxe del PGOU, es decir, destinando al menos 117 viviendas al régimen de VPO con un mínimo de 10.530 metros cuadrados construidos, tal como se acordó con el Ayuntamiento de cara al Documento Refundido de Aprobación Definitiva del Plan Parcial de noviembre de 2008.

La edificabilidad máxima permitida para las parcelas con aprovechamiento lucrativo, es decir, la superficie máxima construida para cada subzona es la siguiente:

Azpi-eremua	Geh. etx. kop.	Erabileraaren araberako eraikigarritasuna				Guztira
		BPE	Etx. atxikiak	Bi familiako etx.	Dagoen etxebizitza	
SZ-R1	118	10.539,71				
SZ-R2	1			121,52		
SZ-R3	12		1.678,15			
SZ-R4	2		279,69			
SZ-R5	1			150		
SZ-R6	6		839,08			
SZ-R7	8		1.118,77			
SZ-R8	8		1.118,77			
SZ-R9	10		1.398,46			
SZ-R10	10		1.398,46			
SZ-R11	6		630			
SEKTOREA	182	10.539,71	630	7.831,37	271,52	19.272,60

Gaur egun dauden etxebizitzen azalerak eskrituren arabera justifikatuko dira.

2. Birzatitze prozesutik eratortzen diren lursail guztiei aplikatu beharko zaie gehieneko eraikuntza, eta zatiketa horretan lursail bakotzari dagokion eraikigarritasuna esleituko da lursail indibidualetan.

3. Sarbideez gainera, sotoko solairuren batek edozein puntutan sestraren altuera gainditzen badu 1,5 metro baino gehiagotan, solairutzat hartuko da, eta halaxe konputatuko da ondorio guztietarako (Leioako HAPN-ko 7.1.11 eta 7.1.12 artikuluak).

4. Nolanahi ere, Sektoreko pribatizatu daitezkeen lursailen artean eraikigarritasuna besterendu ahalko da, baldin eta erabilera bererako bada, eta muga bakar honekin: 15. artikuluan (okupazioa) eta 1. atalean zehaztu diren parametroak ez dira heren batean gaindituko, eta altuerari eta solairu kopuruari buruzko gainontzeko arauak bete beharko dira.

16. artikula.—Gehieneko altuera eta solairu kopurua

1. Gehieneko altuera eta erabilera bakoitzerako baimentzen den gehieneko solairu kopurua (Leioako HAPN-ren 7.1.8 artikuluan ezartzen denarekin bat dator) hau izango da, Leioako Plan Orokorraren Aldaketa, erabilera dela eta balioaren koeficiente berriak aplikatzeari dagokionez, bereziki etxebizitza askea/B.O.E. neurritisunari dagokiona izenekoaren 9.3.9 artikuluaren arabera:

- Eraikinaren teilaru-hegalera arteko gehieneko altuera, metrotan: 13 metro.
- Babes Publikoko Etxebizitza: Eraikuntzaren gehieneko altuera, solairutan neurtua: 4, beheko solairua barne.
- Etxebizitza atxikiak: Eraikuntzaren gehieneko altuera, solairutan neurtua: 2, beheko solairua barne.
- Bi familiako etxebizitza: Eraikuntzaren gehieneko altuera, solairutan neurtua: 2, beheko solairua barne.

2. Gehieneko altueraren gainetik, instalazioen elementu teknikoak baino ezingo dira jarri (besteak beste, gune teknikoak, tximiniak, antenak eta igogailu kutxa), baita komunikazio bertikaleko guneak eta erremate apaingarriak ere. Teilitupeak eraikigarritasun modura konputatzen duen aprobetxamendua badu, kasetoi edo txori-tokiak egitea baimentzen da, teilituaren %70eko luzera baino txikiagoan.

3. Sestra azpiko solairu kopuruak ez du mugarik. Sarbideez gainera, sotoko solairuren batek edozein puntutan sestraren altuera gainditzen badu 1,5 metro baino gehiagotan, solairutzat hartuko da, eta halaxe konputatuko da ondorio guztietarako (7.1.11 artikula).

18. artikula.—Lerrokadurak eta eraikuntzen xedapena

1. Eraikuntzen eta bide publikoaren gehieneko lerrokadurak O1-03 Lerrokadurak planoan xedatzen dira, eta Leioako Plan Orokorraren Aldaketa, erabilera dela eta balioaren koeficiente berriak aplikatzeari dagokionez, bereziki etxebizitza askea/B.O.E. neurritisunari dagokiona izenekoaren Larrakoetxe Sektorearen 9.3.9 artikuluaren arabera zehaztu dira:

Subzona	N.º max. de viv.	Edificabilidad según uso			Total
		V.P.P.	Viv. Adosadas	Vivienda bifamiliar	
SZ-R1	118	10.539,71			
SZ-R2	1				121,52
SZ-R3	12		1.678,15		
SZ-R4	2		279,69		
SZ-R5	1			150	
SZ-R6	6		839,08		
SZ-R7	8		1.118,77		
SZ-R8	8		1.118,77		
SZ-R9	10		1.398,46		
SZ-R10	10		1.398,46		
SZ-R11	6		630		
SECTOR	182	10.539,71	630	7.831,37	271,52
					19.272,60

Las superficies de viviendas existentes se justificarán de acuerdo a escrituras.

2. La edificabilidad máxima será de aplicación a cada una de las parcelas que resulten del proceso de repartelación, asignándose en la división en parcelas individuales la edificabilidad correspondiente a cada parcela.

3. Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Arts. 7.1.11 y 7.1.12 del PGOU de Leioa).

4. No obstante lo indicado anteriormente, se podrán realizar transferencias de edificabilidad entre las parcelas privatizables del Sector, dentro de un mismo uso, con la única limitación de que no se supere en un tercio los parámetros establecidos en el apartado 1 y en el artículo 15 (ocupación) y que se cumplan el resto de las normas relativas a la altura y número de plantas.

Artículo 16.—Altura máxima y número de plantas

1. La altura máxima y el número máximo de plantas permitidas para cada uso, medida de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.1.8 del PGOU de Leioa, será la siguiente según el Artículo 9.3.9.—Sector de Larrakoetxe de la Modificación del Plan General de Leioa en lo que se refiere a la aplicación de nuevos coeficientes de valor respecto al uso, principalmente en la ponderación vivienda libre/V.P.O.:

- Altura máxima al alero de la edificación en metros: 13 metros.
- Vivienda de Protección Pública: Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4 incluida la baja.
- Vivienda adosada: Altura máxima de la edificación en número de plantas: 2 incluida la baja.
- Vivienda bifamiliar: Altura máxima de la edificación en número de plantas: 2 incluida la baja.

2. Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá la ejecución de los elementos técnicos de las instalaciones (tales como, por ejemplo, cuartos técnicos, las chimeneas, antenas, caja de ascensores, etc.), los núcleos de comunicación vertical y los remates decorativos. En caso de que el bajocubierta tenga aprovechamiento que compute a efectos de edificabilidad se permite la inclusión de casetones o txoritokis, en una longitud menor del 70% de la cubierta.

3. Bajo rasante no se limita el número de plantas. Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 metros, con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos (Art. 7.1.11).

Artículo 18.—Alineaciones y disposición de las edificaciones

1. Las alineaciones máximas de las edificaciones y de la vía pública quedan definidas en el plano O1-03 Alineaciones y se han establecido según el Artículo 9.3.9.—Sector de Larrakoetxe de la Modificación del Plan General de Leioa en lo que se refiere a la aplicación de nuevos coeficientes de valor respecto al uso, principalmente en la ponderación vivienda libre/V.P.O.:

- Mugakideetara arteko distantzia: 4 metro, edo altueraren erdia baldin eta hori handiagoa bada.
- Bideetara arteko distantzia: 4 metro, edo altueraren erdia baldin eta hori handiagoa bada.
- Eraikinen arteko distantzia: 8 metro, edo altueren batura-erdia baldin eta hori handiagoa bada.

2. Eraikuntzak plan partzial honetan zehazten diren gehieneko lerrokaduren barruan egin beharko dira. Sotoek eraikuntzen beheko solairuko okupazioak zehazten duena baino azalera handiagoa hartu ahalko dute aparkalekua jartzeko (7.4.2 artikulua).

3. Gaur egun SZ-R3 eta SZ-R6 azpi-eremuen baitan dauden bi eraikinei dagokienez, euren egungo perimetroei egokitzentzaizkien lerrokadurak O1-03 Lerrokadurak planoan ezartzen direnak izango dira hemendik aurrera.

4. Bidegarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa.

4.1.4. Bide-sarea.

Bai ibilgailuentzako bide nagusiek eta etxebizitzetara sartzeko bide pribatuek osatzen dute.

Kontzeptua	Neurketa	€/bakotza	Guztira
Ibilgailuentzako sarea m ²	8.542,53	263	2.246.685,39 €
Oinezkoentzako sarea eta bidegorria m ²	6.250	248	1.550.000 €
BIDE-SAREA GUZTIRA			3.796.685,39 €

4.1.5. Gune irekien sarea.

Sektorearen barruan egongo diren lorategiek osatzen dute, beharrezkoak diren hiri-altzariak eta zuhaitzak barne.

Kontzeptua	Neurketa	€/bakotza	Guztira
Gune irekien sarea m ² .	13.215,76	15	198.236,4 €
GUNE IREKIAK GUZTIRA			198.236,4 €

4.2. Laburpena.

	Euros
Urez hornitzea eta ureztatzea.....	157.967,00
Saneamendua	263.498,00
Elektrizitatea	1.370.628,00
Argiztapen Publikoa	242.290,00
Bide-sarea	3.796.685,39
Gune irekietako sarea.....	198.236,40
Kalte-ordinak.....	57.030,00
Lansariak	850.000,00
GUZTIRA	6.936.334,79

Ez da antolamendu tresnen betebeharra bideragarritasun ekonomikoaren azalpen frogagarria eta zehatza ematea. Plan partziala, bestela izan ezin zitekeenez, garaian behar bezala onetsitako Plan Orokorraren atal bat garatu eta horren azterketa ekonomiko-finantzarioa eman baino ez du egiten, eraikigarritasunari dagokionez egitura-araubidea aldatu gabe. Nolanahi ere, interesgarria irizten dio hirigintza kostuak balioesteari, 108 euro/m² lurzorua inguruko zenbatekoan. Geroago, kudeaketa egiteko garaia denean, Urbanatzeko Jarduketa Programa egoki idatzi eta onetsi beharko da. Testu horretan saleroste prezioen ebaluazio zehatza adierazi beharko da, lurzorua gutxi gorabeherako balioarekin batera, kudeaketa tresna horren inguruuan irailaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoa betetze aldera.

Leioan, 2011ko azaroaren 7an.—Alkatea, Eneko Arruebarrena Elizondo

(II-8797)

- Separación a colindantes: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.
- Separación a viales: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.
- Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior.

2. Las edificaciones se deberán materializar dentro de las alineaciones máximas que se establecen en este plan parcial. Los sótanos podrán ocupar para aparcamiento una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación (Art. 7.4.2).

3. En el caso las dos viviendas existentes, dentro de las subzonas SZ-R3 y SZ-R6, las alineaciones que se adaptan a sus perímetros actuales pasarán a ser las establecidas en el plano O1-03 Alineaciones.

4. Estudio de viabilidad económico-financiero.

4.1.4. Red viaria.

Comprende los viales principales, tanto rodados como peatonales, así como los viales privados de acceso a las viviendas.

Concepto	Medición	€/ud	Total
m ² red rodada	8.542,53	263	2.246.685,39 €
m ² red peatonal y bidegorri	6.250	248	1.550.000 €
TOTAL RED VIARIA			3.796.685,39 €

4.1.5. Red de espacios libres.

Comprenden las zonas ajardinadas que se incorporan al Sector, se incluye el mobiliario urbano y el arbolado preciso.

Concepto	Medición	€/ud	Total
m ² red de espacios libres.	13.215,76	15	198.236,4 €
TOTAL RED DE ESPACIOS LIBRES			198.236,4 €

4.2. Resumen.

	Euros
Abastecimiento y riego	157.967,00
Saneamiento.....	263.498,00
Electricidad	1.370.628,00
Alumbrado Público.....	242.290,00
Red Vialia	3.796.685,39
Red de espacios libres	198.236,40
Indemnizaciones	57.030,00
Honorarios	850.000,00
TOTAL	6.936.334,79

No es labor de los instrumentos de planeamiento la demostración fehaciente y detallada de su viabilidad económica. El plan parcial, como no puede ser de otra forma, se limita a desarrollar un sector del Plan General debidamente aprobado en su momento con su estudio económico-financiero sin alterar su normativa estructural respecto a la edificabilidad. De todas formas se considera de interés evaluar los costes de urbanización en una cantidad entorno a 108 euros/m² suelo. En un momento posterior, y ya en fase de gestión, se procederá a redactar y aprobar adecuadamente el Programa de Actuación Urbanizadora en el cual sí deberá figurar de forma detallada una evaluación de precios de venta y coste, junto al valor estimativo del suelo, a efectos de cumplir lo estipulado en la ley 2/2006 de 30 de septiembre sobre este instrumento de gestión.

En Leioa, a 7 de noviembre de 2011.—El Alcalde, Eneko Arruebarrena Elizondo

(II-8797)