

Leioako Udalak**IRAGARKIA****Lamiako-Txopoetako barneko berrikuntza eta birgaitzerako plan bereziaren (Bbbpb) aldaketaren behin betiko onesprena**

2010eko uztailaren 29an eginiko osoko bilkuran hartutako 3. erabakiaren bidez, behin betiko onetsi da Lamiako-Txopoetako Barneko Berrikuntza eta Birgaitzerako Plan Bereziaren (BBBPB) aldaketa.

Honakoa da erabakiaren eduki osoa:

«3. Lamiako-Txopoetako barneko berrikuntza eta birgaitzerako plan bereziaren (Bbbpb) aldaketa behin betiko onestea. Hirigintza eta Etxebizitza, Obra eta Zerbitzu, Mugikortasun eta Ingurumeneko Informazio Batzordean hartutako 2010eko ekainaren 29ko 77 zenbakidun irizpenaren berri eman zaio udalaren osoko bilkulari, berrets dezan. Hona hemen hitzez hitz irizpenak dioena:

Udal Zerbitzu Teknikoen bidez jakinarazi da, Tokiko Gobernu Batzarrak 2010-04-27an hartutako 148. ebazpenaren bidez, hasieran onetsi zela Lamiako-Txopoetako Barneko Berrikuntza eta Birgaitzerako Plan Bereziaren (BBPB) aldaketa, bertako eraikinak birmoldatzeko.

Iragarkiak Bizkaiko Aldizkari Ofizialean eta egunkarietan argitaratu ondoren, horretarako ezarritako epear, Bizkai Eder 2000 S.L. sustatzaile jarduleak idazkia eta dokumentazioa aurkeztu ditu, bai eta, horrekin batera, honako alderdien gaineko memoria eta dokumentazioa ere:

- 2. jarduketaren 2. blokearen inguru berriro definitzea, eraikinaren lerrokadurei jarraipena emateko 162. higiezineko ekin.
- Lamiakoko OHO zentroko atzelaldeko sarreran dauden eskaileren ordez, arrapalak jartzea.
- Sektoreko mugak egokitzea, eta, horretarako, obrari azken ukitua emateko beharrezkoa ez den 80 m²-ko azalera desafektatzea.

Hirigintza eta Etxebizitza, Obra eta Zerbitzu, Mugikortasun eta Ingurumeneko Informazio Batzordeak iritzi du osoko bilkuren erabaki egokiaren bidez honako jarduketak egitea komeni dela:

- Behin betiko onestea Lamiako-Txopoetako BBBPBren aldaketa (HAPNko 14 B Arloa). Testu bategina idatziko da, eta, bertan, Bizkai-Eder 2000, S.L.ren alegazioak jasoko dira.
- Dagokion iragarkia egunkarietan argitaratuko da (ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89. art.).
- Expedientea Bizkaiko Foru Aldundiari bidaliko zaio, Plangintzaren Euskal Erregistroan inskribatzeko.
- Behin betiko onespenaren erabakien eta hirigintzako arauen testu osoa argitaratuko da Bizkaiko Aldizkari Ofizialean, Plangintzaren Euskal Erregistroan BBBPB sartu dela adierazita.

OSOKO BILKURAREN ERABAKIA

Udalaren osoko bilkurak aho batez erabaki du Lamiako-Txopoetako Barneko Berrikuntza eta Birgaitzerako Plan Bereziaren (BBPB) aldaketa behin betiko onestea, Hirigintza eta Etxebizitza, Obra eta Zerbitzu, Mugikortasun eta Ingurumeneko Informazio Batzordeak emandako irizpenean adierazten den bezala.

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

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

Ayuntamiento de Leioa**ANUNCIO****Aprobación definitiva de la modificación del plan especial de reforma y rehabilitación interior (Perri), de Lamiako-Txopoeta**

Mediante acuerdo plenario n.º 3 adoptado en la sesión celebrada el 29 de julio de 2010, se ha procedido a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial de Reforma y Rehabilitación Interior (Perri), de Lamiako-Txopoeta.

El contenido íntegro del acuerdo es el siguiente:

«3. Aprobación definitiva de la modificación del plan especial de reforma y rehabilitación interior (Perri), de Lamiako-Txopoeta. Se sometió a la ratificación del Ayuntamiento Pleno, el dictamen n.º 77, adoptado en la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente, de fecha 29 de junio de 2010, cuyo tenor literal es como sigue:

Por medio de los Servicios Técnicos municipales se da cuenta que mediante resolución n.º 148 adoptada en la Junta de Gobierno Local el 27-4-2010, se aprobó con carácter inicial la modificación del Plan Especial de Reforma y Rehabilitación Interior (Perri), de Lamiako-Txopoeta, a efectos de remodelar edificios incluidos en el mismo.

Una vez publicados los correspondientes anuncios en el «Boletín Oficial de Bizkaia» y prensa diaria, en el plazo establecido al efecto ha presentado escrito y documentación el promotor actuante Bizkai Eder 2000, S.L. adjuntando memoria y documentación relativa a los siguientes aspectos:

- Redefinición del contorno del bloque 2 de la actuación 2 para dar continuidad a las alineaciones del edificio con las del inmueble 162.
- Sustitución por rampas de las escaleras de acceso a la parte posterior del centro de E.G.B. de Lamiako.
- Reajuste de los límites del sector desafectando una superficie de 80 m² que no son necesarios para el remate de la obra.

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 la modificación del Perri de Lamiako-Txopoeta (Área 14 B del P.G.O.U.). Se redactará un texto refundido recogiendo las alegaciones de Bizkai-Eder 2000, S.L.
- 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 Perri en el Registro Vasco de Planeamiento.

ACUERDO PLENARIO

El Ayuntamiento Pleno acordó por unanimidad la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Especial de reforma y rehabilitación interior (Perri), de Lamiako-Txopoeta, en los mismos términos que se propuso en la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente.

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

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

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

Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 88. artikuluan ezarritakoaren arabera, expedientearen ale bat Bizkaiko Foru Aldundiari bidalitakoan (plangintzaren inventarioan sar dezan), gai honi eragiten dioten hirigintzako arauak argitaratu dira.

B DOKUMENTUA. ORDENANTZAK

B.1. Lamiako-Txopoeta arloko Ordenantza

B.1.1. Lamiako-Txopoeta (hutsik) arloko ordenanza

Jarraian azaldutako ordenanza berezia erabili, definitu eta interpretatzeko identifikazioak Leioa udalerriko Hiri Antolamendu Plan Nagusiaren ordenanza orokorretan jasotakoak dira.

1. Arloko datu orokorrak

Arloaren zenbakia	14 B
Izena	Lamiako-Txopoeta hutsik
Erabilera orokorra eta kalifikazioa:	Bizitegitarakoa
Arlaren azalera*	47.327,74 m ²
Dauden tokiko sistemak	11.707,24 m ²
Aprobetxamendurako azalera	35.700,50 m ²
Sistema Orokorrak	0 m ²

* BBBPBren eremuan handitutako azalera osoa 1.620,02 m²-koa da, egindako berregokitzapenak direla eta. Zifra horrek ez du Leioako Hiri Antolamendurako Plan Nagusiak ezarritako muga gainditzen; muga hori bere garaian mugatutako eremuaren % 5 da, orduan, guztira, 45.707,72 m²-koa zen.

2. Erabileren erregimena

BEREZKO ERABILERA:

- Etxebitzta kolektiboa, eraikuntza irekiko tipologian

BAIMENDUTAKO ERABILERAK:

- Komunikazioak, kategoria guztiak
- Azpiegiturak, kategoria guztiak
- Ekipamenduak, kategoria guztiak
- Egoitzazkoak, kategoria guztiak
- Bulegoak
- Txikizkako merkataritza
- Etxebitzta barruan onartzen den industria
- Etxebitzzarekin bateragarria den industria (automobilak konpontzeko tailerrak edo antzekoak salbu)
- Espazio Libreak, kategoria guztiak.

Bizitegitarakoak ez diren baimendutako erabilera bakoitza eta lehenengo solairuetakoak dira; halaber, sestra azpiko solairuetan aparkalekuaren erabilera baimentzen da.

DEBEKATUTAKO ERABILERAK:

- Lehen sektoreko jarduerak, kategoria guztiak
- Izaera kontzertatuko merkataritza-erabilera.
- Etxebitzzarekin bateragarria ez den industria
- Bestelako industriak.
- Etxebitzzarekin bateragarria ez den biltegia
- Automobilak konpontzeko tailerrak edo antzekoak

3. Hirigintza-baldintzak

Sabai-koefizientea, irabazi-asmodun erabilera	1,283 m ² /m ² (45.814,45: 35.700,50)
Ereduzko aprobetxamendua	0,871 m ² /m ² , etxebitzta libreko erabileraoak

4. Eraikinaren baldintzak

Bederatzi eraikin daude ezarritako eraikuntza gisa zehaztuta, eta horiek antolamendu-planoetan jasotzen dira (hiri-diseinua), honako ezaugarri hauek dituztela:

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

DOCUMENTO B. ORDENANZAS

B.1. Ordenanza del área de Lamiako-Txopoeta

B.1.1. Ordenanza del área de Lamiako-Txopoeta vacante

Las identificaciones de usos, definiciones e interpretaciones de la ordenanza específica que se expone a continuación, son las contenidas en las ordenanzas generales del Plan General de Ordenación urbana del término de Leioa.

1. Datos generales del Área

Número de Área	14 B
Denominación	Lamiako-Txopoeta vacante
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del Área*	47.327,74 m ²
Sistemas locales existentes	11.707,24 m ²
Superficie susceptible de aprovechamiento	35.700,50 m ²
Sistemas generales	0 m ²

* La totalidad de la superficie incrementada en el ámbito del Período es de 1.620,02 m², con motivo de los reajustes producidos. Esta cifra no supera el límite establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, que es el 5% del ámbito delimitado en su día, que era de 45.707,72 m² totales

2. Régimen de usos

USO CARACTERÍSTICO:

- Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta.

USOS AUTORIZADOS:

- Comunicaciones en todas sus categorías.
- Infraestructuras en todas sus categorías.
- Equipamientos en todas sus categorías.
- Residencial en todas sus categorías.
- Oficinas.
- Comercio al por menor.
- Industria admitida dentro de la vivienda.
- Industria compatible con la vivienda (a excepción de talleres de reparación de automóviles o similares).
- Espacios Libres en todas sus categorías.

Los usos autorizados distintos del residencial se limitan a las plantas baja y primera, se autoriza también el uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante.

USOS PROHIBIDOS:

- Actividades primarias en todas sus categorías.
- Comercial de carácter concentrado.
- Industria no compatible con vivienda.
- Otras industrias.
- Almacén incompatible con viviendas.
- Taller de reparación de automóviles o similares.

3. Condiciones urbanísticas

Coeficiente de techo usos lucrativos

1,283 m²/m² (45.814,45: 35.700,50).

Aprovechamiento tipo

0,871 m²/m² de uso de vivienda libre.

4. Condiciones de la edificación

Existen nueve edificios definidos como edificación impuesta, recogidos en los planos de ordenación (diseño urbano), con las siguientes características:

Jarduketa	Lokalen azalera (m ²)	Etxebizitzen azalera (m ²)	Gehienezko altuera	Etxebizitza- kopurua
1*	303	5.893,82	B+6	50
2	910	7.500	B+5	75
3	90	1.300	B+5	15
4	600	11.727,63	B+6	113
5*	189	17.301	B+6	161/ (147 BOE) (14 tasatu)
SGuztikoz partziala2.092	43.722,45		414	

Etxebizitza+lokalen azalera, guztira: 45.814,45

* 1. eta 5. jarduketak gauzatu egin dira.

Etxebizitza-kopurua orientaziorako da, Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak ezarritakoari jarraiki,

Erabileren banaketa orientaziorako da, ereduzko aprobetxamendua kalkulatzeko.

Jarduketen eraikinen artean eraikigarritasunak gaindi daitezke; horretarako, memorietan justifikatu beharko da sestra gaineko azaleraren batuketa, guztira, jarduketaren gehienezkoa dela, alegia, 45.814,45 m².

Arkitektura-proiektuek saihestu egingo dute etxebizitzek atal guztiek bizigarri izatea, atzeko orientazioa bakarrak izanik.

Eraikinaren atzealdeko fatxadaren ondoan dauden espazio libre pribatuak, gutxinez, ezpondatik 4 metrora egongo dira.

Babes publikoko etxebizitzen (BOE) kokapena orientatzekoia izango da.

Nahitaezko legezko estandar gisa BOERako eraikitako 15.886,38 m²-ko azalera ezartzen da; alegia, etxebizitza bakoitzerako eraikitako 94 m²-ko batezbestekoa.

Horretarako idatziko den desjabetzea proiektuan babes ofizialeko etxebizitzak zein jarduketatan kokatzen diren adieraziko da.

5. Jarduketak gauzatzea

Hirigintza-kudeaketa Arlo osoa hartuko duen gauzatze-unitate bakarraren bidez garatuko da.

Jarduketa-sistema desjabetzea izango da, baterako tasazio prozeduraren bidezkoia. Lehiaketa-procedura egokiaren bidez, empresa emakidadun bati adjudikatuko zaio Arloko kudeaketa; horrela, desjabetzearen bidez, aprobetxamendurako izan daitekeen azalera osoa eskuratuko da (35.700,50 m²), bai eta eragina jasandako ondasun eta eskubide guztiek ere.

6. Arkitektura-diseinu bateratuaren unitateak

Arkiteturaren aldetik bateratuak diren eraikinetan edo eraikin-multzoetan, tratamendu homogeneoa lortzeko, antolamendu-planoetan arkitektura-diseinu bateratuaren gutxieneko unitateak zehaztu dira.

Unitate horietan, edozein eraikuntza-jarduketa egin aurretik, multzo osoari dagokion aurreproiektua egin behar da, arkitektura-bolumenaren honako oinarrizko alderdi hauetan zehaztuko dituena:

- Etxebizitza-tipología.
- Gutxieneko eraikuntza-jarduketa, urbanizazioa eta lurzatia barne.
- Baterako eraketa.
- Fatxaden diseinua.
- Lerrokadurak eta sestrak, eta dimensioen mugaketa orokorra.
- Atarien egoera.
- Karrerapeen eta, egonez gero, eraikuntzaren gaineko eremu libreen tratamendua.
- Garajeetako sarbideak.

7. Igorpen-Araudia

Ordenantza honetan zehaztu ez denaren osagarri gisa, Leioako Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren ordenantzak aplikatuko dira.

Leioan, 2010eko irailan.—Alkatea, Eneko Arruebarrena Elizondo

Actuación	Sup. Locales m ²	Sup. Viviendas m ²	Altura Máxima	N.º de viviendas
1*	303	5.893,82	B+6	50
2	910	7.500	B+5	75
3	90	1.300	B+5	15
4	600	11.727,63	B+6	113
5*	189	17.301	B+6	161/ (147 VPO) (14 Tasadas)
Subtotal	2.092	43.722,45		414

Total Sup. Viviendas + Locales: 45.814,45

* Las actuaciones 1 y 5 se encuentran ejecutadas.

El número de viviendas tienen carácter orientativo, según lo establecido por la Ley 2/2006 de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La distribución de usos tiene carácter orientativo a efectos de cálculo de aprovechamiento tipo.

Se permite trasvasar edificabilidades entre edificios de las actuaciones, justificando en las memorias que la suma de superficie sobre rasante total de 45.814,45 m² es la máxima de la actuación.

Los proyectos arquitectónicos evitarán que las viviendas tengan todas sus piezas habitables con orientación únicamente trasera.

Los espacios libres privados que se sitúan colindantes con la fachada trasera de la edificación se separarán al menos una distancia de 4 metros respecto al talud.

La ubicación de las viviendas de protección pública (VPO) tiene carácter orientativo.

Se establece como estándar legal obligatorio una superficie de 15.886,38 m² construidos destinada a VPO, implicando una media de 94 m² construidos para cada vivienda.

En el proyecto de expropiación que se redacte al efecto, se indicarán las actuaciones en las que se localizan las viviendas de protección oficial.

5. Ejecucion de las actuaciones

La gestión urbanística se desarrollará a través de una única unidad de ejecución que abarcará la totalidad del Área.

El sistema de actuación será el de expropiación mediante el procedimiento de Tasación Conjunta. Por el correspondiente procedimiento de concurso se adjudicará a una empresa concesionaria, la gestión del Área, obteniendo por expropiación la totalidad de la superficie susceptible de aprovechamiento (35.700,50 m²), así como los bienes y derechos afectados.

6. Unidades de diseño arquitectónico integrado

A efectos de conseguir un tratamiento homogéneo en aquellos edificios o agrupaciones de edificios que se considera son arquitectónicamente unitarios, se han definido en los planos de ordenación las unidades mínimas de diseño arquitectónico integrado.

En estas unidades debe realizarse, previamente a cualquier actuación edificatoria, un anteproyecto referido a todo el conjunto, que determine los siguientes aspectos básicos de su volumen arquitectónico:

- Tipología de vivienda.
- Actuación edificatoria mínima, incluso urbanización y parcela.
- Composición conjunta.
- Diseño de fachadas.
- Alineaciones y rasantes, y acotado general de dimensiones.
- Situación de portales.
- Tratamiento de soportales y áreas libres sobre edificación si las hubiera.
- Accesos a garajes integrados.

7. Normativa de remisión

En todo aquello no especificado en la presente Ordenanza, se aplicarán con carácter supletorio las ordenanzas del plan General de Ordenación Urbana de Leioa.

En Leioa, a septiembre de 2010.—El Alcalde, Eneko Arruebarrena Elizondo