

da, Bizkaiko Aldizkari Ofizialean eta ediktu oholean jarriz, Administrazio Publikoaren Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 59.5 artikuluan eta aplikatu beharreko gainerako baterako xedapenetan xedatutakoa betez.

Ebazpenaren edukia hauxe da:

Lehenengoa.—Zehapen espedientea hasiko da, urraketa honen ustezko arduradun gisa:

—Urraketa larria, EAEn txakurrak edukitzea arautzen duen 6/1993 Legearen 27.2 h) artikuluan eta Udal Ordenantzaren 26.2 g) artikuluan tipifikatua. Zehazki, identifikatutako txakurra aske utzi du aipatutako lekuan, bide publikoan, eta ez du kontrolaturik eraman, iduneko edo uhal baten bidez, poliziaren aktan azaltzen denez.

—Erabakitzen den zehapena (erabakiz gero) 300,51 € eta 1.502,53 € arteko isuna izan daiteke, Animaliak Izatea eta Babestea arautzen duen Udal Ordenantza berriaren 27 1 b) artikuluan eta Animaliak Babesteko 6/1993 Legearen 28 b) artikuluan xedatutakoaren arabera.

Bigarrena.—Zehapen espedienteko instruktore eta idazkari izendatuko dira Isabel Peral andrea, administrazio unitate berezikoa, eta Josu La Cruz jauna, hurrenez hurren. Izendapen horien aurka errefusatzea egin dezake prozeduraren edozein unetan, Administrazio Publikoaren Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 28 eta 29. artikuluetan ezarritakoarekin bat etorritzat.

Hirugarrena.—Espedientea ebazteko organo eskuduna Alkatetza dela jakinaraztea, Getxon animaliak izatea eta babestea arautzen duen Udal Ordenantza berriaren 30. 5 artikulua jasotakoa betez.

Laugarrena.—Erabaki honen berri ematea Instruktoari, eta horri buruzko jarduketak guztiak jakinaraztea.

Bosgarrena.—Jakinaraztea espedientea izapidetuko dela Herri Administrazioen Zehatzeko Ahalmenaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen otsailaren 20ko 2/98 legean xedatutako prozeduraren arabera. Hala eta guztiz ere, balizko arduradunak bere erantzukizuna bere borondatez aitortu ahal izango du, abuztuaren 4ko 1398/1993 Errege Dekretuaren 8. artikuluan aurreikusitako ondorioekin.

Seigarrena.—Espedientea izapidetzeko gehieneko epea sei hilabetekoa izando da, espedienteari hasiera emateko erabakiaren datatik aurrera zenbatuta, Administrazio Publikoaren Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legea aldatzeko 4/1999 Legearen 42. artikuluan aurreikusitako ondorioekin.

Zazpigarrena.—Erabaki honen berri ematea, jabeari eta salaketaren kopia bat igortzea. Gainera, hamabost eguneko epea hasiko da, ohar hau jaso eta hurrengo egunetik aurrera zenbatuta, bere iritzia babesteko egoki jotzen dituen alegazioak, dokumentuak eta informazioak aurkez ditzan. Egoki baderitza, frogak ere aurkeztu ahal izango ditu, betiere, nolako baliabideak erabiliiko dituen zehaztuta

Getxon, 2011ko martxoaren 9an.—Ingurumen Arloko Zinegotzi Arduraduna, Keltse Eiguren Alberdi

Izena	Lekua	Data	Espedientea	Txakurra
Aritz Garai Landaluze	Zientotxe	28-12-10	405666	938000000037783
Ruslan Balsa Alonso	Puerto Viejo	27-12-10	405627	939000010066694
Fuensanta Icaza de la Sota	Zientotxe	07-01-11	406164	985120022990069 981098100813419

(II-1905)

Leioako Udala

IRAGARKIA

2010eko abenduaren 30ean egindako saioan, osoko bilkurak hartutako bigarren erabakiaren bidez, HAPN-Saltuenako 39. Sektoreko Plan Partziala eta Erandioko Plangintzako Arau Subsidiarioak behin betiko onetsi dira.

el tablón de edictos en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y demás disposiciones concordantes de pertinente aplicación.

El contenido de las resoluciones es el siguiente:

Primero.—Incoar expediente sancionador, como presunto responsable de la siguiente infracción:

—Infracción grave, tipificada en el artículo 26.2 g) de la Ordenanza Municipal y 27 2 h) de la Ley 6/1993, por el que se regula la tenencia de animales de la especie canina en la C.A.P.V., consistente en tener suelto el perro identificado en el punto señalado, y no llevarlo bajo su control y sujeto mediante correa o collar en la vía pública tal como consta en el acta policial.

—La sanción que se determine, si procede, puede consistir en multa de 300,51 € a 1.502,53 €, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 27 1 b) de la nueva Ordenanza Municipal Reguladora de la Tenencia y Protección de Animales y 28 b) de la Ley 6/ 1993 de Protección de Animales.

Segundo.—Designar Instructora y Secretario del expediente sancionador a doña Isabel Peral, perteneciente a la Unidad Administrativa Especial y don Josu La Cruz, contra cuyos nombramientos podrá promover recusación en cualquier momento del procedimiento de acuerdo con lo previsto en los arts. 28 y 29 de la Ley 30/1992, de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tercero.—Comunicar, que el órgano competente para la resolución del expediente es la Alcaldía-Presidencia, en virtud de lo dispuesto en el art. 30.5 de la nueva Ordenanza Municipal reguladora de la Tenencia y Protección de Animales de Getxo.

Cuarto.—Comunicar el presente acuerdo a la Instructora, con traslado de cuantas actuaciones existan al respecto.

Quinto.—Comunicar que el expediente se tramitará según el procedimiento establecido en la Ley 2/98, de 20 de febrero, de la Potestad Sancionadora de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Ello no obstante, podrá el presunto responsable reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 8 del Real Decreto 1.398/1993, de 4 de agosto.

Sexto.—El plazo máximo para la tramitación del expediente, será de seis meses contados desde la fecha del acuerdo de iniciación del expediente en base al artículo 42 de la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Séptimo.—Notificar el presente acuerdo junto con una copia de la denuncia, acordando la apertura de un plazo de quince días, a contar a partir del siguiente al de la recepción de esta notificación, para aportar cuantas alegaciones, documentos e informaciones estime convenientes para su defensa y, en su caso, proponer prueba, concretando los medios de que pretenda valerse.

Getxo, a 9 de marzo de 2011.—La Concejala Responsable del Area de Medio Ambiente, Keltse Eiguren Alberdi.

Nombre	Lugar	Fecha	Expediente	Perro
Aritz Garai Landaluze	Zientotxe	28-12-10	405666	938000000037783
Ruslan Balsa Alonso	Puerto Viejo	27-12-10	405627	939000010066694
Fuensanta Icaza de la Sota	Zientotxe	07-01-11	406164	985120022990069 981098100813419

(II-1905)

Ayuntamiento de Leioa

ANUNCIO

Mediante acuerdo plenario número 2 adoptado en la sesión celebrada el 30 de diciembre de 2010, se ha procedido a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 39 del P.G.O.U.-Saltuena y Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio.

Erabakiaren eduki osoa hau da:

«HAPN-SALTUENAKO 39. SEKTOREKO PLAN PARTZIALA BEHIN BETIKO ONESTEA

Hirigintza eta Etxebizitza, Obra eta Zerbitzu, Mugikortasun eta Ingurumeneko Informazio Batzordearen 2010eko abenduaren 14ko 161. zenbakidun irizpenaren berri eman zaio Udalaren osoko bilkurari, osoko bilkurak berrets dezan. Testua hau da, hain zuzen ere:

Alkateak-presidenteak Tokiko Gobernu Batzarrean 2010eko urriaren 19an hartutako 304. erabakiaren bidez, hasiera batean onetsi zen HAPN-Saltuenako 39. Sektoroko Plan Partziala, oinarri duen plangintzaren aldaketa behin betiko onartzearen mende.

Alegazioak aurkezteko helburuarekin ezarritako epean ez da erreklamaziorik egin.

Hirigintza eta Etxebizitza, Obra eta Zerbitzu, Mugikortasun eta Ingurumeneko Informazio Batzordeak iritzi zuen egokiak zirela ondoren dauden jarduketak hauek:

- Osoko bilkuraren erabakiaren bidez behin betiko onestea plan partziala, 2/2006 Legearen, ekainaren 30ekoaren, 96. artikuluan ezarrita dagoenaren arabera.
- 2/2006 Legearen 88. artikuluan ezarrita dagoenarekin bat, testu bategina bidaltzea Bizkaiko Foru Aldundira, Hirigintzako Plangintzaren Erregistro Administrazioan sartzeko. Ondoren, plan partzialaren xedapenak «Bizkaiko Aldizkari Ofizialean» argitaratuko dira.
- Espedientearen behin betiko onespenera baldintzatzea HAPN-Saltuenako 39. Sektoroko plangintza nagusiaren aldaketaren behin betiko onespenera, horretan oinarritzen baita. Horren espedientea aurretik tratatu da osoko bilkura honetan.
- Interesa duten sustatzaileek testu bategina eman beharko dute, eta testu bategin horrek hartu beharko ditu Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak eta Ingurumen Sailburuordetzak plangintzaren aldaketa espedientean ezarritako aldaketak.

OSOKO BILKURAREN ERABAKIA

Udalaren osoko bilkurak aho batez erabaki du HAPN-Saltuenako 39. Sektoroko Plan Partziala behin betiko onestea, Hirigintza eta Etxebizitza, Obra eta Zerbitzu, Mugikortasuna eta Ingurumeneko Informazio Batzordeak emandako irizpenean adierazten den bezala.»

Administrazio-bidea amaitzen duen aipatutako ebazpenaren aurka, Euskal Herriko Zuzenbidezko Epailaritzaren Goreneko Administrazioarekiko Auzietako Jurisdikzioaren Salaren aurrean administrazioarekiko auzibide-errekurtsoa jarri ahal izango da, iragarki hau argitaratzen den egunaren hurrengotik zenbatutako bi hilabete epearen barruan, alde batera utzirik egokitzen jotzen den beste edozein neurri.

Aipatutako epe horretan, espedientea guztion esku egongo da, aztertua izan dadin, udal bulego teknikoan, Errekalde Plazaren lehen, bulegoko ordutegian.

Kopiak izateko helburuarekin, formatu digitalizatu dagoen ale bat dago Cianoplan enpresaren egoitzan. Egoitza hori Getxon dago, Plentzia hiriarren kalearen 6.ean.

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

IV. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

Dagokien ordenantzetan aldaketak egingo dira.

Era berean, ingurumen zaintza egiteko planean aurreikusita dauden neurriak sartuko dira.

El contenido íntegro del acuerdo es el siguiente:

«APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 39 DEL P.G.O.U.-SALTUENA

Se sometió a la ratificación del Ayuntamiento Pleno, el dictamen número 161, adoptado en la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios; Movilidad y Medio Ambiente, de fecha 14 de diciembre de 2010, cuyo tenor literal es como sigue:

Por resolución número 304 adoptada por la Alcaldía-Presidencia en la Junta de Gobierno Local el 19 de octubre de 2010, se aprobó con carácter inicial el plan parcial del Sector 39 del P.G.O.U.-Saltuena condicionado a la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento que le sirve de base.

En el plazo establecido al efecto para la presentación de alegaciones no se ha aportado reclamación alguna.

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

- 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 refundido 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 «Boletín Oficial de Bizkaia».
- Condicionar la aprobación definitiva del expediente a la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento general del Sector 39 del P.G.O.U.-Saltuena, que le sirve de base, cuyo expediente se ha tratado con anterioridad en esta sesión plenaria.
- Se aportará por parte de los promotores interesados texto refundido incluyendo las modificaciones establecidas por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y la Viceconsejería de Medio Ambiente en el expediente de modificación de planeamiento.

ACUERDO PLENARIO

El Ayuntamiento Pleno, acordó por unanimidad, la Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 39 del P.G.O.U.-Saltuena, en los mismos términos que el dictamen de 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, 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 calle Villa de Plencia, 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:

IV. ORDENANZAS REGULADORAS

Se introducen las modificaciones en las Ordenanzas correspondientes.

Asimismo, se insertan las medidas previstas en el plan de vigilancia ambiental.

1. arikulua.—Xedapen orokorrak eta kontzeptuen terminologia**1.1. Xedea eta aplikazio-eremua**

Plan partzialaren aldarazpen puntual hau Saltuenako 39. sektore mistoaren mugak berregokitzeko egin da (sektore tertziario-industriakoa), Erandioko Udalaren Plangintzako Arau Subsidiarioetako lurzoru urbanizagaikoa eta Leioako Hiri Antolamenduko Plan Nagusiko hirigintzako jarduketako egitaraukoa dena.

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

Antolamendu-planoetan eta zehaztapen zenbagarrien tauletan zehazturiko sektorearen barruan egingo diren eraikuntza guztiei dagokie aplikazio-eremua; plano eta taula horiek Saltuenako 39. sektorean zehaztu dira.

1.2. Osagaien hierarkia eta indarraldia

«Bizkaiko Aldizkari Ofizialean» testu osoa argitaratu eta gero sartuko da indarrean plana, legezko arau horren 70.2 artikuluan xedatu denaren arabera. Indarraldi mugagabea izango du, alde batera utzirik balizko aldarazpenak, harik eta plan partziala berrikusi edo beste bat idatzi arte.

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

1.3. Aldarazpenak

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

Ez dira aldarazpentzat hartzen Legeak eta Indarreko Plangintza Orokorrak mendeko proiektuei emandako zehaztapen-marjinaren ondoriozko aldaketak, hala nola urbanizazio proiektuei eta, bereziki, bideen sestrak egokitzeari.

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

Urbanizazio proiektua, oro har, plan partzialesan ezarritako zehaztapenekin bat etorritik idatzi beharko da. Hala eta guztiz ere, urbanizazioa burutzeko beharrezkoak diren elementuen kalitateak eta zenbaketak doitu daitezke plan horretan, betiere alde zuzeneko elementuok justifikatzeko azterketa eginda.

Egindako eta behin betiko onetsitako aldarazpen guztiak planoetan edota dokumentu egokietan agerrarazi beharko dira, eta aldatutakoak baliorik gabe uzteko dilijentzia emango da, betiere zuzenketak eta aldaketak datak agerrarazteko onetsiko den gainerako dokumentazioa gordetzeari kalterik egin gabe.

1.4. Garapena

Plan partziala eginda eta behin betiko onetsita, bidezkoa izango da, egokia balitz, lur-zatiketa proiektua eta urbanizazio proiektua berriro egokitzea.

Espediente horiek onetsi ondoren, eta urbanizazio lanak burutu ahala, lurra hiriko lurtzat hartuko dira (Lurzoruaren Arau-bideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 8.b) artikulua), baita orube eraikigarritzat ere (Lurzoruaren Arau-bideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bategina onetsi duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 82. artikulua).

Artículo 1.—Disposiciones generales y terminología de conceptos**1.1. Objeto y ámbito de aplicación**

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

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

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

1.2. Vigencia y jerarquía de los diferentes componentes

El plan entrará en vigor desde la publicación completa del texto en el «Boletín Oficial de Bizkaia», a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de dicha norma legal. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones, y hasta la revisión del presente Plan Parcial o la redacción de otro nuevo.

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

1.3. Modificaciones

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

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

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

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

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

1.4. Desarrollo

Una vez formulado el Plan Parcial y aprobado definitivamente, procederá, si fuera oportuno, la readaptación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización.

Aprobados estos expedientes, y en la medida en que se ejecutan las obras de urbanización, los terrenos pasarán a tener la consideración de «urbanos» (artículo 8.b) de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) y «solares edificables» (artículo 82 del Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

1.5. Kontzeptuen terminologia

Azertzen ari garen plan partzialeko dokumentazio grafiko guztian eta idatzizko dokumentazio guztian errespetatu egin beharko da Lurzoruaren Legearen Plangintza Araudian erabilitako terminologia, baita Leioako plangintzako arau subsidiarioak eta Leioako Hiri Antolamenduko Plan Nagusia idaztearen ondorioz zehaztea ere, kontrajarriak ez badira. Terminologiaren osagarri gisa, eta Salteenako 39. sektoreko plan partzialeko termino berezi moduan, ondoren zehaztuko diren terminoak gehitu dira:

LUR-ZATI PRIVATIZAGAIA

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

LUR-ZATI PRIVATUA

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

GUNE ERAIKIGARRIA

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

ERABILERA OSAGARRIETAKO GUNE LIBREAK

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

1.5. Terminología de conceptos

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

PARCELA PRIVATIZABLE

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

PARCELA PRIVADA

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

ESPACIO EDIFICABLE

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

ESPACIOS LIBRES DE USOS COMPLEMENTARIOS

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

ERAIKIGARRITASUNEN MUGAKO LERROKADURA

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

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

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

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

— Lur-zati pribatuen lerrokadura eta zutarriak:

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

Lur-zati pribatu bakoitzaren aurrealdeak hamabi metrokoa (12) izan behar du gutxienez, lur-zati pribatizagaien mugarekin bat etorrita kanpora ematen duen edozein aldetan. Lur-zati pribatuak banatzen dituzten barruko aldeek, zutarriak deritzenek, nahi den moduko banaketa izango dute, baina ahal dela tarte zuzenekiko ahalik eta erregularrenak izateko ahaleginak egingo dira, salbuespen batekin: Lur-zati mugakideak banatzen dituzten zutarriek, lur-zati pribatizagaien kanpoko mugaraino doazenek, ebaki ortogonalak izango dute mugan, gutxienez hamabost metroko (15) luzera izango duen segmentu batekin.

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

- Eraikuntza-lerroaren eta zutarriaren arteko distantzia lau metrokoa (4) izango da gutxienez jabetzapeko mugakideekiko, salbu eta pabiloiak eraikitzea erabakitzen bada antzeko mehelin komunarekin jarraipena emanez.
- Lur-zati pribatuetako barruko aldean, jabetzapeko berean eta barruko bidearen bidez banatuta dauden eraikinetako fatxaden artean zortzi metroko (8) tarte egongo da gutxienez.

2. arikulua.—Kalifikazioak eta hirigintzako araubidea

2.1. Kalifikazio xehakaturia

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

a) Hauek dira zuzkidurako aldeak:

- Bideen tokiko sistema: Autoen eta oinezkoen aldeak biltzen ditu, baita herri aparkalekuetarako gunea ere.
- Hertsiki zuzkidurarako diren aldeak; honako banaketa hau egin daiteke horien artean:
 - Lorategien aldea: Plangintzako Araudiko gune libreen erreserbako aldeari dagokio.
 - Kirol aldea: Plangintza Araudiko gizarte ekipamenduari eta arau subsidiarioetako hiri araudian bildutako gizarte onurako aldeari dagokio.
 - Gizarte aldea: Plangintza Araudiko gizarte ekipamenduari eta arau subsidiarioetako hiri araudian bildutako gizarte onurako aldeari dagokio.

ALINEACIÓN LÍMITE DE EDIFICABILIDAD

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

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

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

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

— Alineación y linderos de parcelas privadas:

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

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

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

- La línea de edificación se distanciará del lindero entre propiedades colindantes una distancia mínima de cuatro (4) metros salvo que se decida construir los pabellones en continuidad con una medianera idéntica y común.
- En el interior de las parcelas privadas las fachadas de los edificios incluidos en una misma propiedad y separados por un vial interior deberán distar entre sí ocho (8) metros como mínimo.

Artículo 2.—Calificaciones y régimen urbanístico

2.1. Calificación pormenorizada

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

a) Las áreas dotacionales son las siguientes:

- Sistema Local Viario: Abarca tanto las calzadas rodadas y peatonales como el espacio destinado a aparcamientos públicos.
- Áreas estrictamente Dotacionales, las cuales se dividen a su vez en:
 - Área de jardines: Equivalente a la zona de reserva para Espacios Libres del Reglamento de Planeamiento.
 - Área Deportiva: Equivalente al Equipamiento Social del Reglamento de Planeamiento y a la Zona de Interés Social recogidas en la Normativa Urbana de las Normas Subsidiarias.
 - Área Social: Equivalente al Equipamiento Social del Reglamento de Planeamiento y a la Zona de Interés Social recogidas en la Normativa Urbana de las Normas Subsidiarias.

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

c) **Egoitza alde pribatizagaia:** Lur-zati pribatizagaiek dakartzaten egoitza erabilerako lur guztiak biltzen ditu, 6. zenbakiarekin identifikatu direnak.

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

e) **Merkataritza alde pribatizagaia:** Lur-zati pribatizagaiek dakartzaten merkataritza erabilerako lur guztiak biltzen ditu, 13. zenbakiarekin identifikatu direnak.

2.2. Egon dauden eraikinen araubidea. Baimendutako ordezpenei buruzko ordenantzak

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

2.3. Xehetasun azterlanak

Xehetasun azterlanak egin daitezke Plangintza Araudiaren 65. eta 66. artikuluetan ezarritako helburu, muga eta edukiekin, eskala egokiko planoetan eta, gutxienez, 1:500 eskalan, hartutako edo doitutako zehaztapenak beren beregi adierazita, betiere antolamendu berria eta horren eta aztertzen ari garen aurreko antolamenduen arteko erlazioak aipatuta.

Funtsean plan partzialaren antolamendua osatzen duten bide sareko lerrokaduren doikuntzari lotuko zaizkio, batez ere sestrei dagokienez, eta topografiarekin izango duen eragina eta zaindu beharreko hurbileko eraikuntzen egokitzapena aztertuko dira.

Lur-berdinketari buruzko xehetasun azterlanak ere egin daitezke, industri eraikuntza berriak ezartzeko terrazak egin nahi direnean, eta eraikuntzako oinarritzko proiektua baino lehen edo horrekin batera burutuko dira eraikuntzako lizentzia eman baino lehen, betiere egingo diren garapenek lur-zati osoak gauzatzen ez badiuzte. Kotako diferentziaren egokitzapenaren eraginak eta ondorioak aztertuko dira, bai lur-zati mugakideei dagokienez, bai bideen mugei dagokienez. Horren ondorioz, xehetasun azterlanak idaztean, gutxienez, lerrokaduren eta sestren doikuntza eta bolumenen antolamendua egiteko helburua duten lur-zati guztiak hartuko dira, baita bideen sistema zehatza eta lur-zati pribatizagaien aparkamendurako zuzkidura ere.

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

2.4. Lur-zatiketak

Kale-arte bakoitzeko lur-zati pribatizagaietako lurak aldebereko edo segidako banaketen edo bereizketen bidez bana daitezke eta, era berean, taldekatzeko eragiketak ere egin ahal izango dira. Nolanahi ere, banaketek, bereizketek edo taldekatzeek ez dute lur-zati pribaturik ekarriko alde pribatizagaian, baldin eta ordenantza hauen xedapenen kontrakoak badira. Lur-zatien aldarazpenak ez du ekarriko inola ere planaren antolamendua aldatzerik. Udalerrri bakoitzaren arau subsidiarioetan bildutako hirigintzako arautegian ezarritakoa bete beharko da lur-zatiketa egiteko emakidarako, baita Lurzoruaren Legearen 94. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoa ere.

2.5. Urbanizazio proiektuak

Urbanizazio proiektuak plan partzialaren urbanizazioko elementuak garatzeko eta gauzatzeko beharrezko eraikuntzako dokumentu teknikoa izango dira. Salbuetsita daude jabeek beren lur-zati pribatuetan egin beharreko urbanizazioko obra pribatuak. Urbanizazioko obrak proiektu bakarrean definituko dira, eta sektore osora zabalduko dira, proiektua fasetan burutzeko aukerari kalterik egin gabe, egon dauden azpiegituretako sistema orokorreko konexioak barne.

Ordenantzen dokumentu honek dakartzanak bete beharko dira urbanizazioko lanetan. Ahal den neurrian eta kontrako justifikaziorik egon ezik, indarrean jarraituko dute proiektuko planoetan marraz-

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

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

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

e) **Área Comercial privatizable:** Abarca la totalidad del suelo de uso Comercial contenido en las Parcelas Privatizables, identificadas con los números 13.

2.2. Régimen de los edificios existentes. Ordenanzas de sustitución autorizada

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

2.3. Estudios de detalle

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

Básicamente se ceñirán al reajuste de las alineaciones y, fundamentalmente, rasantes de la Red Viaria que conforma la ordenación del Plan Parcial estudiando su incidencia con la topografía y el acomodo a las edificaciones cercanas que se deban preservar.

También se podrán redactar Estudios de Detalle de nivelación cuando se tienda a materializar las terrazas de implantación de las nuevas edificaciones industriales y se llevarán a cabo previa o simultáneamente a la ejecución del Proyecto Básico de Construcción antes de la concesión de la Licencia de Construcción, siempre y cuando los desarrollos que se efectúen no materialicen parcelas completas. Analizarán las incidencias y repercusión del acople de la diferencia de cota tanto con respecto a las parcelas colindantes como a su frontera con los viales. En consecuencia, la redacción de Estudios de Detalle se referirá, como mínimo, a cada una de las parcelas completa que tendrán por objeto el reajuste de alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes, así como la concreción del sistema viario y dotación de aparcamientos en parcelas privatizables.

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

2.4. Parcelaciones

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

2.5. Proyectos de urbanización

Los Proyectos de Urbanización constituirán el documento técnico de carácter constructivo necesario para el desarrollo y materialización de los elementos de urbanización del Plan Parcial. Se excluyen las obras privadas de urbanización a realizar por los particulares en el interior de sus parcelas privadas. Las obras de urbanización se definirán en un proyecto único, que se extenderá a la totalidad del Sector, sin perjuicio de la posibilidad de prever su ejecución por fases, incluyendo las conexiones con los sistemas generales de las infraestructuras existentes.

Las obras de urbanización seguirán las determinaciones contenidas en este documento de Ordenanzas. En la medida de lo posible y salvo justificación en contra permanecerán en vigor los

tutako instalazioen eskemek, baina nahitaezkoa izango da industri edo merkataritzako jarduera bakoitzaren isurketak nahikoa arazteko prozesua aurreikustea Saneamenduko Plan Integraleko sarera isuri baino lehen.

Urbanizazio lanen multzoa batera burutuko da. Helburu horretarako, kudeaketari buruzko arautegiaren 42. artikularekin lotuta aipatzen den 41. artikulua urbanizazioko lan guztiei dagokie, sarbideak barne direla.

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

Sektoreko sarbideko biribilgunea Aldundiko Errepideen Zuzendaritzaren arauetara egokituko da. Urbanizazioak 4 metroko gutxienezko erretiroa izango du Lertutxe errekarerako; erretiro horrek urbanizazio proiektuan agertu behar du.

2.6. Obra lizentziak ematea

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

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

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

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

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

3. arikulua.—Ordenantza orokorrak

Ordenantzen zerrenda horretan azaldutako kontzeptuek Eran-dioko plangintzako arau subsidiarioak eta Leioako Hiri Antolamenduko

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

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

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

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

2.6. Concesión de licencias de obra

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

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

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

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

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

Artículo 3.—Ordenanzas generales

Todos los conceptos expuestos en esta relación de ordenanzas desarrollan la normativa general de edificación y urbanización

Plan Nagusiaren eraikuntzaren eta urbanizazioaren arautegi orokorra garatzen dituzte, eta ez dira haiekiko kontrajarriak izango inola ere. Izan ere, azken arau horiek maila handiagokoak direnez, murriztaileena izateko estipulazioa nagusituko da lurraren jabetzari edo eraikigarritasunari dagokionez.

Halaber, legedi sektorialak dakartzan xedapenak beteko dira, hala nola ubideen LPSa eta errepedeen Foru Araua.

3.1. *Aprobetxamenduak mugatzen dituzten hirigintzako parametroak*

Kontzeptu hauen definizioa gehitu da Erandioko arau subsidiarioen arautegi orokorraren eta Leioako Hiri Antolamenduko Plan Nagusiaren osagarri gisa, baita plan partzial honetan hertsiki aplikatzeko ere.

LUR-ZATI PRIBATIZAGAIAREN OKUPAZIOAREN ZENBAKETA

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

ERAIKIGARRITASUNAREN ZENBAKETA

Eraikitako azaleratatzat joko da aurreko ataleko irizpidearen arabera eraikitako fatxadek benetan hartzen duten lur-zati pribatizagaia osorik hartzen duen eremua, hau da, lur-zati pribatizagaiaren gehieneko eraikigarritasunaren zenbaketan parte hartzen duen eremua gehi eraikuntzako gainerako solairuen azalera, sestra gainetik 1,5 m-tik gorako altueretako teilatu pean egin daitekeen edozein aprobetxamendu-mota barne. Halaber, itxita dauden eta solairua luzatzea dakarten plan partzialeko hegaldurak zenbatuko dira. Kálekoko bi maila ezberdinetarako sarbidea duten eraikinetan, bereziki 7, 10, 11 eta 12. lur-zatietan, beheko solairuetako aprobetxamenduaren zenbaketa %100ekoa izango da ekoizpen erabileretarako badira. Sestra pean eraikitako eraikinetako sotoak, baldin eta garaje, trasteleku, biltegi edo irabaz asmorik gabeko instalazioetarako badira, ez dira hirigintzako ondorioetarako zenbatuko, sestra gaineko eraikinen mugetatik kanpora eraikitzen badira ere, baina beti eraikiko dira lurzoru pribatizagaiaren barruan.

ERAIKINEN GEHIENENOKO ALTUERA

Eraikinen altuera definitzeko, fatxaden kanpoko lurraren teilatuko kotatik forjatuen barruko alderaino neurtu beharko da altuera, eta urbanizazio lanak egin ondoren joko da amaitutzat eraikina. Forjatu horrek estalki funtzioak beteko ditu soilik, eta ez dago baimenduta bestelako edozein erabilera, betiere hurrengo paragrafoaren edukia salbuetsita.

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

3.2. *Ordenantza orokorren arautegia*

SOLAIRUKO ALTUERA PARTZIALAK

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

Industri erabileran, alderen batean baimendutako solairuen altuera partzial guztiak hartzen direnean, ezin dira hiru metro (3) eraginkorrak baino txikiagoko altuerak izan, hots, lurretik sabairaino neurtuta, forjatuen lodiera edozein delarik ere. Hala eta guztiz ere, ekoizpen erabilerari modu iraunkorrean ez baizik eta bulego, aldagela edo kokatuta dagoen zaintzailearen etxebizitzarako erabiltzen diren eraikinetan edo eraikuntzako zatietan, onartu egingo dira gehienez 2,70 metroko altuera dituzten solairuak, betiere lurretik amaitutako sabairaino neurtuta. Honekin batera eraikin bakoitzeko altueren zerranda eta solairu kopurua doaz.

de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio y del PGOU de Leioa y no entrarán en contradicción con ellas en ningún aspecto, subordinándose a sus prescripciones, dotadas con un rango superior, con lo cual prevalecerá la estipulación que sea más restrictiva respecto a la edificabilidad o propiedad del suelo.

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

3.1. *Parámetros urbanísticos que delimitan los aprovechamientos*

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

CÓMPUTO DE LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA PRIVATIZABLE

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

CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

Se entenderá como superficie construida, que interviene en el cómputo de la edificabilidad máxima sobre la parcela privatizable, la totalidad de la ocupación de la parcela privatizable realmente abarcada por las fachadas de los edificios según el criterio del apartado anterior, más las superficies de las restantes plantas de la edificación incluyendo todo tipo de aprovechamiento que pueda realizarse bajo cubiertas con alturas sobre rasantes superiores a 1,5 m. Asimismo computarán los vuelos permitidos por el Plan Parcial que estén cerrados y supongan prolongación de la planta. En los edificios con acceso a dos niveles diferentes de calle, referido especialmente a las parcelas 7, 10, 11 y 12, el cómputo de aprovechamiento de las plantas inferiores será del 100% siempre que se destinen a usos productivos. Los sótanos de los edificios construidos bajo rasante y destinados a garajes, trasteros, almacenes o instalaciones no lucrativas, no computarán a efectos urbanísticos, y ello, con independencia de que se edifiquen fuera de los límites del edificio sobre rasante, aunque siempre dentro de los límites del suelo privatizable.

ALTURA MÁXIMA DE LOS EDIFICIOS

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

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

3.2. *Normativa de las ordenanzas generales*

ALTURAS PARCIALES DE LA PLANTA

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

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

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

ERAIKUNTZAREN LEHENTASUNEZKO LERROKADURAK

Lur-zati pribatizagaiak deritzen barruko eraikin guztiak fatxada lerrokadureta ingurakari maximoari egokitu zaizkio; lerrokadura horiek «Antolamendu orokorra. Lerrokadurak eta sestrak» izeneko proiektuko planoan daude, eta ezaugarri hauek definitzen dituzte:

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

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

Erabilera tertziarioko eraikinetan herri lurrarekiko tarte dokumentazio grafikoan marraztuko da.

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

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

LUR-ZATIEN BARRUKO APARKALEKUAK

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

Lur-zatia	Ordenamendua
1	109
2	109
3	109
4	109
5	109
6	153
7	53
8	9
9	12
10	26
11	26
12	26
13	121
14	113

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

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

ALINEACIONES PREFERENTES DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN INTERIOR DE PARCELAS

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

Parcela	Ordenac.
1	109
2	109
3	109
4	109
5	109
6	153
7	53
8	9
9	12
10	26
11	26
12	26
13	121
14	113

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

4. arikulua.—Ordenantza bereziak**4.1.A. Industri alde pribatizagaia. 7, 8, 9, 10, 11 eta 12. lur-zatiak**

Jabari pribatuari esleitutako industri erabilera ezartzeko antolamenduan gordetako eremua da industri alde pribatizagaia. Lur-zati pribatizagaia deritzen azpi-banaketa oinarritzat hartuta eratzten dira, eta helburu ezberdinetako bi lur-motarekin daude osatuta: gune eraikigarriak eta erabilera osagarrietako gune libreak.

- 4.1.a. Gune eraikigarriko erabilera karakteristikoak:
- 7.1.1. Etxebizitzaren barruan baimendutako industria.
 - 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.
 - 7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.
 - 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.
 - 7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia.
- 4.1.b. Gune eraikigarrian onartutako erabilerak:
- 6.1. Bulegoak beheko eta goiko solairuetan.
- 4.1.c. Gune eraikigarrian debekatutako erabilerak:
- HAPNko fitxako gainerako debekuak.
- 4.1.d. Erabilera osagarrien gune librean onartutako erabilerak:

- Lur-zatiko barruko bide sarea.
- Lur gaineko aparkamendua.
- Lorategiak eta berdeguneak.
- Zamalanetarako aldeak eta noizean behingo biltegia.
- Lur azpiko hornidura sareak.
- Erregaien lur azpiko biltegiak.
- Zenbagarria ez den sestra peko garajeak.

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

- 4.1.e. Hirigintzako parametroak:
- Gutxieneko lur-zatia: 500 metro koadro.
 - Lur-zatiko gutxieneko aurrealdea: 12 metrokoa antolamenduko edozein biderekiko, eta gutxienez horietako batekin egingo du muga.
 - Lur-zati pribatuen kokapena: Ez dira onartzen bideen sistemarekin muga egiten ez duten lur-zati pribatizagaien barruko lur-zatiak.
 - Gehieneko okupazioa: Lur-zati pribatuko eremuaren ehuneko laurogeita bost (%85), sestra gaineko eraikuntzarako, edo dokumentazio grafikoan definituriko ingurakaria.
 - Gehieneko eraikigarritasuna: Lur-zati bakoitzerako gehieneko kantitateak zehazten dira txostenaren eranskinetako taulan.
 - Eraikigarritasun osoa: Ezin gaindi daiteke txostenean ezarritako gehieneko eraikigarritasuna.
 - Bideetarainoko lerrokadurak: Grafikoan definiturikoak, ezarritako bide-sareen paraleloak direnak. Ortogonalak libreak dira.
 - Lur-zati mugakideekiko tartea: Bost metrokoa (5) izango da. Eraikuntza mugakideen eraikuntza proiektuak egiten direnean izan ezik; hala denean, lerroan atxikiak proiektuak daitezke.
 - Eraikuntzen arteko gutxieneko tartea: hamar metrokoa (10) izango da.
 - Gehieneko altuera: Hamabi metrokoa (12) izango da fatxada ematen duten lurreko toki guztietan, dokumentazio grafikoaren arabera. Diametro metroak.
 - Solairu kopurua: Beheko solairua gehi goiko solairua. Sotoa onartuko da inguruko luraren gaineko metro bateko (1) gehieneko altuera gainditzen ez badu sabaia. Solairu bakoitzaren barruan solairuarteak onartuko dira, betiere 3 m librean bermatuta. 10, 11 eta 12. eraikinetan bigarren altuera onartzen da, plaza zirkularren barruko aldea osatzen duten gune guztian teilatu-hegal jarraitua sortu ahal izateko. Kota alde bakoitzetik neurtzen da, fatxada bakoitzean sestra ezberdina bada.

Artículo 4.—Ordenanzas particulares**4.1.A. Área industrial privatizable. Parcelas 7, 8, 9, 10, 11 y 12**

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

- 4.1.a. Usos característicos en el espacio edificable:
- 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda.
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
 - 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda.
 - 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.
- 4.1.b. Usos tolerados en el espacio edificable:
- 6.1. Oficinas en plantas altas y baja.
- 4.1.c. Usos prohibidos en el espacio edificable:
- El resto de prohibiciones de la ficha del PGOU.
- 4.1.d. Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios:

- Red viaria interna de la parcela.
- Aparcamiento en superficie.
- Jardines y zonas verdes.
- Áreas de carga y descarga y almacenamiento ocasional.
- Redes de abastecimiento subterráneas.
- Depósitos subterráneos de combustibles.
- Garajes bajo rasante no computable.

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

- 4.1.e. Parámetros urbanísticos:
- Parcela mínima: 500 metros cuadrados.
 - Frente mínimo de parcela: 12 metros a cualquier vial de la ordenación, y limitando al menos con uno de ellos.
 - Ubicación de parcelas privadas: No se admiten parcelas interiores dentro de las parcelas privatizadas que no limiten con el Sistema Viario.
 - Ocupación Máxima: Ochenta y cinco (85%) por ciento de la superficie de la parcela privada, para la edificación sobre rasante, o en su caso la envolvente del plan.
 - Edificabilidad máxima: Se especifican las cantidades máximas para cada parcela en el cuadro anexo a la memoria.
 - Edificabilidad total: No podrá superarse la edificabilidad máxima prevista en la memoria.
 - Alineaciones a viales: Las definidas gráficamente que son paralelas a los ejes viarios son impuestas. Las ortogonales están libres.
 - Separación a colindantes: Será de cinco (5) metros. Salvo cuando se realicen proyectos conjuntos de edificaciones colindantes, podrán proyectarse adosados en línea.
 - Separación mínima entre edificaciones: Será de diez (10) metros.
 - Altura máxima: Será de doce (12,00) metros en todos los puntos del terreno al que de la fachada, según a doc. gráfica. Metros de diámetro.
 - Número de plantas: Planta baja más una planta elevada. Se admitirá una planta de sótano, cuando el techo de éste no supere un (1) metro de altura máxima sobre el terreno circundante. Dentro de cada planta se admitirán las entreplantas garantizando los 3 m libres. En los edificios 10, 11 y 12 se permite una segunda altura para permitir conseguir generar una línea de alero continua en todo el espacio que conforma el interior de la plaza circular. La cota cuando haya diferente rasante en cada fachada se mide por cada cara.

- Solairuen gutxieneko altuerak: Hiru metrokoa (3) izango da lurretik sabairaino neurtuta, industri erabilerakoa denean. Altuera hori 2,70 metrora jaitsi daiteke bulegoetan, aldegeletan eta zerbitzuetan.
- Lur-zatien itxiera: Lur-zatiak ixten badira, urbanizazio proiektuaren irizpideak bete beharko dira, zertarako-eta antolamendu orokorreko bidera ematen duten lur-zatiko aurrealde guztietarako itxiera bakarra definitzeko.

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

Aparkamenduko lur-zatiak: diseinatu eta eraikiko den eraiki-naren eta erabileraren arabera, Leioako Hiri Antolamenduko Plan Nagusiko 6.3.14. artikulua dakartzan ratioak justifikatu behar ditu orube bakoitzak. Aparkaleku guztietatik aparkaleku bat gordeko da 40 unitateko, irisgarritasun baldintzei egokituta, 20/1997 Legearekin bat etorriz.

4.1.B. *Alde tertziario pribatizagaia, 1, 2, 3, 4, 5 ETA 14. Lur-zatiak*

Jabari pribatuari esleitutako bulegoko erabilera tertziarioa ezartzeko antolamenduan gordetako eremua da. Lur-zati pribatizagaia deritzen azpi-banaketa oinarritzat hartuta eratzten da, eta helburu ezberdinetako bi lur-motarekin dago osatuta: gune eraikigarriak eta erabilera osagarrietako gune libreak (eraikuntzako gune liberrik ez duen 14. orubea izan ezik).

- 4.1.a. Gune eraikigarriko erabilera karakteristikoak:
 - 6.1. Bulegoak beheko eta goiko solairuetan.
- 4.1.b. Gune eraikigarri onartutako erabilerak:
 - 6.2. Txikizkako merkataritza beheko solairuetan.
 - 6.3. Merkataritza bateratua beheko solairuetan.
- 4.1.c. Gune eraikigarri debekatutako erabilerak:
 - Gainerakoak.
- 4.1.d. Erabilera osagarrien gune librean onartutako erabilerak:

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

- Lur-zatiko barruko bide sarea.
- Lur gaineko aparkamendua.
- Lorategiak eta berdeguneak.
- Lur azpiko hornidura sareak.
- Erregaien lur azpiko biltegiak.
- Zenbagarria ez den sotoko garajeak.

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

- 4.1.e. Hirigintzako parametroak:
 - Gutxieneko lur-zatia: 800 metro koadro.
 - Lur-zatiko gutxieneko aurrealdea: 12 metrokoa antolamenduko edozein biderekiko, eta gutxienez horietako batekin egingo du muga.
 - Lur-zati pribatuen kokapena: ez dira onartzen bideen sistemarekin muga egiten ez duten lur-zati pribatizagaien barruko lur-zatiak.
 - Gehieneko okupazioa: Lur-zati pribatuko eremuaren ehuneko laurogeita bost (%85), sestra gaineko eraikuntzarako, edo dokumentazio grafikoan definituriko ingurakaria.
 - Gehieneko eraikigarritasuna: Lur-zati bakoitzerako gehieneko kantitateak zehazten dira txostenaren eranskinetako taulan. Sestra peko garajeak ez dira zenbagarriak izango.
 - Eraikigarritasun osoa: Ezin gaindi daiteke txostenean ezarritako gehieneko eraikigarritasuna.

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

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

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

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

4.1.B. *Área terciaria privatizable, parcelas 1, 2, 3, 4 y 5 y 14*

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

- 4.1.a. Usos característicos en el espacio edificable:
 - 6.1. Oficinas en plantas altas y baja.
- 4.1.b. Usos tolerados en el espacio edificable:
 - 6.2. Comercial al por menor en plantas bajas.
 - 6.3. Comercial de carácter concentrado en plantas bajas.
- 4.1.c. Usos prohibidos en el espacio edificable:
 - El resto.
- 4.1.d. Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios:

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

- Red viaria interna de la parcela.
- Aparcamiento en superficie.
- Jardines y zonas verdes.
- Redes de abastecimiento subterráneas.
- Depósitos subterráneos de combustibles.
- Garajes en sótano no computable.

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

- 4.1.e. Parámetros urbanísticos:
 - Parcela mínima: 800 metros cuadrados.
 - Frente mínimo de parcela: 12 metros a cualquier vial de la ordenación, y limitando al menos con uno de ellos.
 - Ubicación de parcelas privadas: No se admiten parcelas interiores dentro de las parcelas privatizadas que no limiten con el Sistema Viario.
 - Ocupación Máxima: Ochenta y cinco (85%) por ciento de la superficie de la parcela privada, para la edificación sobre rasante, o la envolvente definida en la doc. gráfica.
 - Edificabilidad máxima: Se especifican las cantidades máximas para cada parcela en el cuadro anexo a la memoria. Los garajes bajo rasante no serán computables.
 - Edificabilidad total: No podrá superarse la edificabilidad máxima prevista en la memoria.

- Bideetarainoko lerrokadurak: ezarritako grafikoetan definiturikoak.
- Lur-zati mugakideekiko tartea: Ezarritako antolamendukoak.
- Eraikuntzen arteko gutxieneko tartea: Ezarritako antolamendukoak.
- Gehieneko altuera: Hogeita zortzi koma laurogeita hamar metrokoa (28,90) izango da Leioan dauden eraikinetarako, eta hogei metrokoak Erandion dauden eraikinetarako, gainaldeko forjatuaren barruko alderaino neurtutako lurretako toki guztietan.
- Solairu kopurua: Beheko solairua gehi sei solairu.
- Solairuen gutxieneko altuerak: Hiru metrokoak (3) izango dira, lurretik sabairaino neurtuta, bulegoen erabilerakoak direnean. Altuera hori 2,70 metroraingoa jaitz daiteke, baldin eta eraikinaren diseinu orokorrean eraikinen multzoaren homogeneotasunaren irudia desitxuratzeko ez bada.
- Lur-zatien itxiera: Debekatuta dago.
- Aparkamenduko lur-zatiak: Diseinatu eta eraikiko den eraikinaren eta erabileraren arabera, Leioako Hiri Antolamenduko Plan Nagusiko 6.3.14. artikulua dakartzan ratioak justifikatu behar ditu orube bakoitzak. . Aparkaleku guztietatik aparkaleku bat gordeko da 40 unitateko, irisgarritasun baldintzei egokituta, 20/1997 Legearekin bat etorritu.

4.1.C. Egoitzako alde pribatizagaia, 6. lur-zatia

Jabari pribatuari esleitutako egoitzako erabilera ezartzeko antolamenduan gordetako eremua da. Lur-zati pribatizagaia deritzen azpi-banaketa oinarritutako hartuta eratzeko, eta helburu ezberdinetako bi Lur-motarekin daude osatuta: gune eraikigarriak eta erabilera osagarrietako gune libreak.

- 4.1.a. Gune eraikigarriko erabilera karakteristikoak:
 - 5.4. Erkidego-egoitza.
 - 5.5. Hotelak.
 - 6.1. Bulegoak beheko eta goiko solairuetan.
- 4.1.b. Gune eraikigarri onartutako erabilerak.
 - 5.3. Etxebizitza atxikia.
 - 6.2. Txikizkako merkataritza beheko solairuetan.
 - 6.3. Merkataritza bateratua beheko solairuetan.
 - 7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia.
- 4.1.c. Gune eraikigarri debekatutako erabilerak:
 - Gainerakoak.
- 4.1.d. Erabilera osagarrien gune libreak onartutako erabilerak:

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

- Lur-zatiko barruko bide sarea.
- Lur gaineko aparkamendua.
- Lorategiak eta berdeguneak.
- Lur azpiko hornidura sareak.
- Erregaien lur azpiko biltegiak.
- Zenbagaria ez den sotoko garajeak.

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

- 4.1.e. Hirigintzako parametroak:
 - Gutxieneko lur-zatia: 1.500 metro koadro.
 - Lur-zatiko gutxieneko aurrealdea: 12 metrokoa antolamenduko edozein biderekiko, eta gutxienez horietako batekin egingo du muga.
 - Lur-zati pribatuaren kokapena: Ez dira onartzen bideen sistemarekin muga egiten ez duten lur-zati pribatizagaien barruko lur-zatiak.

- Alineaciones a viales: Las definidas gráficamente que son impuestas.
- Separación a colindantes: Las de la ordenación impuesta.
- Separación mínima entre edificaciones: Las de la ordenación impuesta.
- Altura máxima: Será de veintiocho con noventa (28,90) metros en para los edificios ubicados en Leioa y de veinte metros para los ubicados en Erandio, en todos los puntos del terreno medidos hasta la cara inferior del forjado de cubierta.
- Número de plantas: Planta baja más seis plantas elevadas.
- Alturas mínimas de plantas: Será de tres (3) metros medidos de suelo a techo cuando sea de uso de oficinas. Se podrá reducir a 2,70 metros si en el diseño global de todos los edificios no se distorsiona la imagen de homogeneidad del conjunto de los edificios.
- Cerramiento de parcelas: Quedan prohibidos.
- Parcelas de aparcamiento: Deberá cada solar, en función del edificio que se diseñe y construya y en función de su uso, justificar los ratios contemplados en el artículo 6.3.14 de la ordenanza del PGOU de Leioa. Del total de plazas de aparcamiento se destinarán de acuerdo a la Ley 20/1997, una plaza cada 40 uds adaptada a las condiciones de accesibilidad.

4.1.C. Área residencial privatizable, parcela 6

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

- 4.1.a. Usos característicos en el espacio edificable:
 - 5.4. Residencia Comunitaria.
 - 5.5. Hotelero.
 - 6.1. Oficinas en plantas altas y baja.
- 4.1.b. Usos tolerados en el espacio edificable:
 - 5.3. Vivienda aneja.
 - 6.2. Comercial al por menor en plantas bajas.
 - 6.3. Comercial de carácter concentrado en plantas bajas.
 - 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.
- 4.1.c. Usos prohibidos en el espacio edificable:
 - El resto.
- 4.1.d. Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios:

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

- Red viaria interna de la parcela.
- Aparcamiento en superficie.
- Jardines y zonas verdes.
- Redes de abastecimiento subterráneas.
- Depósitos subterráneos de combustibles.
- Garajes en sótano no computable.

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

- 4.1.e. Parámetros urbanísticos:
 - Parcela mínima: 1.500 metros cuadrados
 - Frente mínimo de parcela: 12 metros a cualquier vial de la ordenación, y limitando al menos con uno de ellos.
 - Ubicación de parcelas privadas: No se admiten parcelas interiores dentro de las parcelas privatizadas que no limiten con el Sistema Viario.

- Gehieneko okupazioa: Lur-zati pribatuaren azaleraren ehuneko laurogeita bost (%85) sestra gaineko eraikuntzarako.
- Gehieneko eraikigarritasuna: Lur-zati bakoitzerako gehieneko kantitateak zehazten dira txostenaren eranskinetako taulan. Sestra peko garajeak ez dira zenbagarriak izango.
- Eraikigarritasun osoa: Ezin gaindi daiteke txostenean ezarritako gehieneko eraikigarritasuna.
- Bideetarainoko lerrokadurak: Ezarritako grafikoetan definiturikoak.
- Lur-zati mugakideekiko tartea: Ezarritako antolamendukoak.
- Eraikuntzen arteko gutxieneko tartea: Ezarritako antolamendukoak.
- Gehieneko altuera: Hogeita zortzi koma laurogeita hamar metrokoa (28,90) izango da lurreko toki guztietan, gainaldeko forjatuaren barruko aldetik neurtuta.
- Altuera hori gaindi dezakete elementu enblematikoez eta kokapen jakineko zenbait elementuz (enpresaren anagramarako dorreak eta biltegi-siloak, betiere lau metroko (4) diametroa gainditzen ez badute), baita instalazioek ere.
- Solairu kopurua: Beheko solairua gehi sei solairu.
- Solairuen gutxieneko altuerak: Hiru metrokoak (3) izango dira, lurretik sabairaino neurtuta, bulegoen erabilerakoak direnean. Altuera hori 2,70 metrora ino jaitzi daiteke baldin eta eraikinaren diseinu orokorrean eraikinen multzoaren homogeneotasunaren irudia desitxuratzen ez bada.
- Lur-zatien itxiera: Lur-zatiak ixten badira, urbanizazio proiektuaren irizpideak bete beharko dira, zertarako-eta antolamendu orokorreko bidera ematen duten lur-zatiko aurrealde guztietarako itxiera bakarra definitzeko.
- Aparkamenduko lur-zatiak: Diseinatu eta eraikiko den eraikinaren eta erabileraren arabera, Leioako Hiri Antolamenduko Plan Nagusiko 6.3.14. artikulua dakartzan ratioak justifikatu behar ditu orube bakoitzak. . Aparkaleku guztietatik aparkaleku bat gordeko da 40 unitateko, irisgarritasun baldintzei egokituta, 20/1997 Legearekin bat etorritz.

4.1.D. *Merkataritza alde pribatizagaia, 13. lur-zatia*

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

- 4.1.a. Gune eraikigarriko erabilera karakteristikoak:
 - 6.2. Txikizkako merkataritza.
 - 6.3. Merkataritza bateratua.
- 4.1.b. Gune eraikigarri onartutako erabilerak:
 - 6.1. Bulegoak edozein solairutan.
- 4.1.c. Gune eraikigarri debekatutako erabilerak:
 - Gainerakoak.
- 4.1.d. Erabilera osagarrien gune libreak onartutako erabilerak:

- Lur-zatiko barruko bide sarea.
- Lur gaineko aparkamendua.
- Lorategiak eta berdeguneak.
- Zamalanetarako aldeak eta noizean behingo biltegia.
- Lur azpiko hornidura sareak.
- Erregaien lur azpiko biltegiak.
- Sotoko garaje ez zenbagarriak.

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

- 4.1.e. Hirigintzako parametroak:
 - Gutxieneko lur-zatia: 1.500 metro koadro.

- Ocupación Máxima: Ochenta y cinco (85%) por ciento de la superficie de la parcela privada, para la edificación sobre rasante.
- Edificabilidad máxima: Se especifican las cantidades máximas para cada parcela en el cuadro anexo a la memoria. Los garajes bajo rasante no serán computables.
- Edificabilidad total: No podrá superarse la edificabilidad máxima prevista en la memoria.
- Alineaciones a viales: Las definidas gráficamente que son impuestas.
- Separación a colindantes: Las de la ordenación impuesta.
- Separación mínima entre edificaciones: Las de la ordenación impuesta.
- Altura máxima: Será de veintiocho con noventa (28,90) metros en todos los puntos del terreno medidos hasta la cara inferior del forjado de cubierta.
- Por encima de esta cota sólo podrán existir los elementos de carácter emblemático y localización puntual (como torres para el anagrama de la empresa y silos de almacenamiento que no superen los cuatro (4) metros de diámetro), así como las instalaciones.
- Número de plantas: Planta baja más seis plantas elevadas.
- Alturas mínimas de plantas: Será de tres (3) metros medidos de suelo a techo cuando sea de uso de oficinas. Se podrá reducir esta altura a 2,70 metros si en el diseño global del edificio no se distorsiona la imagen de homogeneidad del conjunto de los edificios.
- Cerramiento de parcelas: En caso de realizarse cierres de parcela, se deberán seguir los criterios del Proyecto de Urbanización, con el fin de definir un cerramiento único para todos los frentes de parcela que den a un vial de la ordenación general.
- Parcelas de aparcamiento: Deberá cada solar, en función del edificio que se diseñe y construya y en función de su uso, justificar los ratios contemplados en el artículo 6.3.14 de la ordenanza del PGOU de Leioa. Del total de plazas de aparcamiento se destinarán de acuerdo a la Ley 20/1997, una plaza cada 40 uds adaptada a las condiciones de accesibilidad

4.1.D. *Área comercial privatizable, parcela 13*

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

- 4.1.a. Usos característicos en el espacio edificable:
 - 6.2. Comercial al por menor.
 - 6.3. Comercial de carácter concentrado.
- 4.1.b. Usos tolerados en el espacio edificable:
 - 6.1. Oficinas en cualquier planta.
- 4.1.c. Usos prohibidos en el espacio edificable:
 - El resto.
- 4.1.d. Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios:

- Red viaria interna de la parcela.
- Aparcamiento en superficie.
- Jardines y zonas verdes.
- Áreas de carga y descarga y almacenamiento ocasional.
- Redes de abastecimiento subterráneas.
- Depósitos subterráneos de combustibles.
- Garajes en sótano no computables.

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

- 4.1.e. Parámetros urbanísticos:
 - Parcela mínima: 1.500 metros cuadrados.

