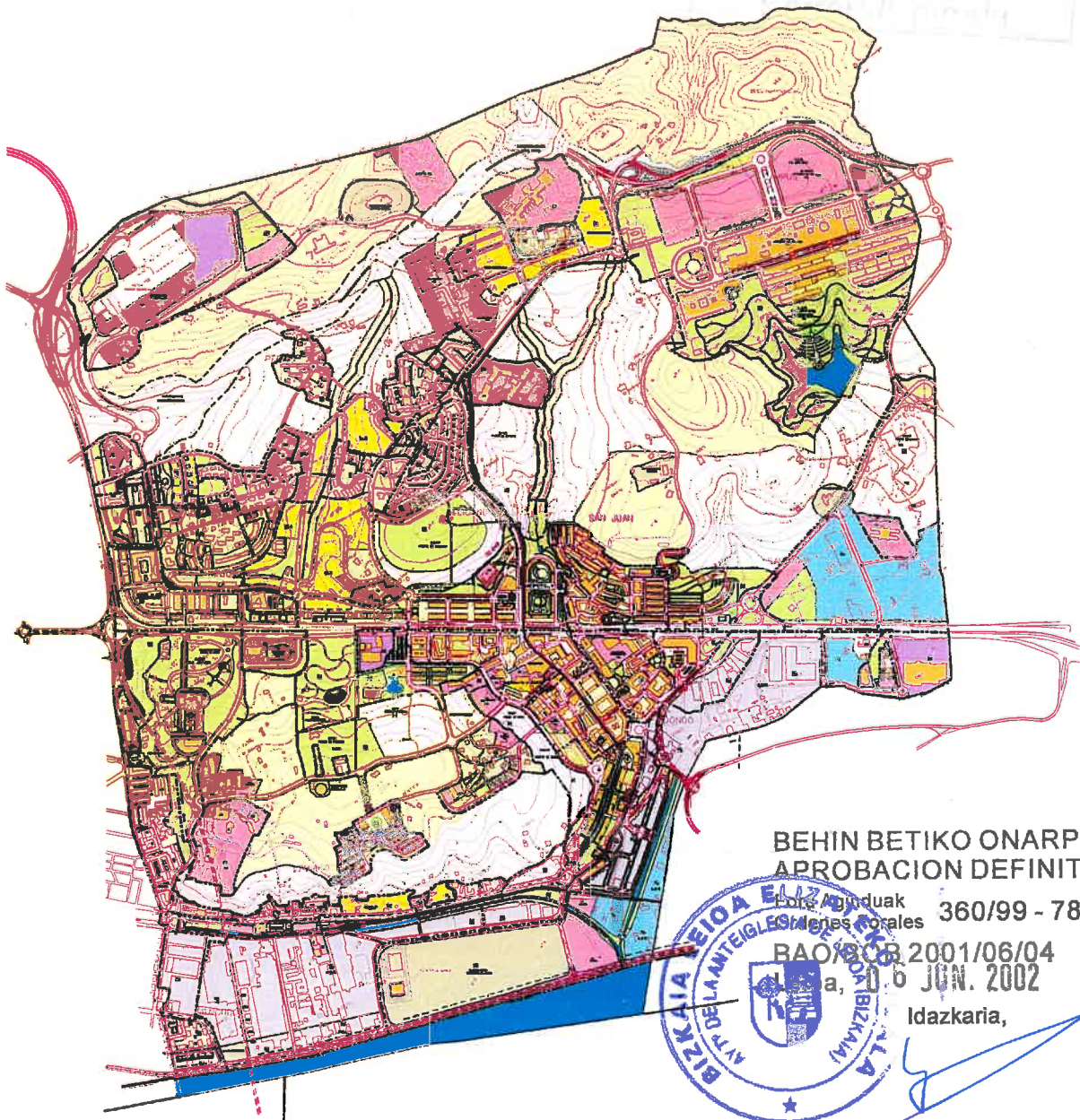


LEIOAKO EGITAMU OROKORRA PLAN GENERAL DE LEIOA

APROBACION DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO
LAS AREAS SUSPENDIDAS SEGUN ORDENES FORALES 360/99 Y 784/99

NORMAS URBANISTICAS





**APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO
INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS
SEGÚN ÓRDENES FORALES
360/1999 Y 784/1999**

NORMAS URBANÍSTICAS

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Plan Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAQ/BOB 2001/06/04

Leioa, 6 JUN. 2002
Idazkaria,





INDICE

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES	1
CAPÍTULO PRIMERO: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN	1
Artículo 1.1.1. Naturaleza y ámbito territorial	1
Artículo 1.1.2. Vigencia y efectos	1
Artículo 1.1.3. Documentación	1
CAPÍTULO SEGUNDO: REVISIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN	2
Artículo 1.2.1. Revisión	2
Artículo 1.2.2. Modificaciones	2
Artículo 1.2.3. Interpretación	2
TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	4
CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES	4
Artículo 2.1.1. Órganos actuantes	4
Artículo 2.1.2. Prioridad en el desarrollo	4
Artículo 2.1.3. Desarrollo y ejecución del planeamiento	4
Artículo 2.1.4. Sujeción jerárquica al Plan General	4
Artículo 2.1.5. Iniciativa en la formulación del planeamiento	4
Artículo 2.1.6. Precisión de límites	4
CAPÍTULO SEGUNDO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	4
SECCIÓN PRIMERA: FIGURAS DE PLANEAMIENTO	4
Artículo 2.2.1. Programas de Actuación Urbanística	4
Artículo 2.2.2. Planes Parciales de Ordenación Urbana	5
Artículo 2.2.3. Planes Especiales	5
SECCIÓN SEGUNDA: OTROS INSTRUMENTOS	5
Artículo 2.2.4. Estudios de Detalle	5
Artículo 2.2.5. Proyectos de Urbanización	5
CAPÍTULO TERCERO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	6
Artículo 2.3.1. Delimitación de Unidades de Ejecución	6
Artículo 2.3.2. Sistemas de Actuación	6
Artículo 2.3.3. Sistema de Compensación	6
Artículo 2.3.4. Sistema de Cooperación	6
Artículo 2.3.5. Sistema de Expropiación	6
TÍTULO TERCERO: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	7
CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES	7
Artículo 3.1.1. División del suelo en razón a su clasificación	7
Artículo 3.1.2. División del suelo en razón a su calificación	7
Artículo 3.1.3. División del suelo en razón de su ordenación detallada	7
Artículo 3.1.4. División del suelo en razón de su gestión y ejecución	7



CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	8
Artículo 3.2.1. Definición y estructura.....	8
Artículo 3.2.2. Regulación de los sistemas generales.....	8
Artículo 3.2.3. Titularidad y régimen urbanístico.....	8
Artículo 3.2.4. Obtención de los Sistemas Generales.....	8
CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	9
SECCIÓN PRIMERA: DETERMINACIONES GENERALES	9
Artículo 3.3.1. Definición.....	9
Artículo 3.3.2. Ámbito.....	9
Artículo 3.3.3. Categorías.....	9
Artículo 3.3.4. Fraccionamiento de terrenos en suelo no urbanizable.....	9
Artículo 3.3.5. Núcleo de población.....	10
SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN	10
Artículo 3.3.6. Definición.....	10
Artículo 3.3.7. Régimen de usos.....	10
Artículo 3.3.8. Régimen de la edificación.....	10
SECCIÓN TERCERA: NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	12
Artículo 3.3.9. Definición.....	12
Artículo 3.3.10. Condiciones para las zonas protegidas.....	12
Artículo 3.3.11. Régimen de usos.....	12
Artículo 3.3.12. Régimen de la edificación y de las obras.....	12
CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	12
Artículo 3.4.1. Definición y ámbito.....	12
Artículo 3.4.2. Revisión del Programa de Actuación.....	13
Artículo 3.4.3. Desarrollo del suelo urbanizable programado.....	13
CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	13
Artículo 3.5.1. Definición y ámbito.....	13
Artículo 3.5.2. Tipos de Ordenación.....	13
Artículo 3.5.3. Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas.....	13
Artículo 3.5.4. Actuaciones Asistemáticas.....	13
TÍTULO CUARTO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	14
CAPÍTULO PRIMERO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA	14
Artículo 4.1.1. Publicidad del planeamiento.....	14
Artículo 4.1.2. Consulta directa del planeamiento.....	14
Artículo 4.1.3. Consulta urbanística.....	14
Artículo 4.1.4. Cédula urbanística.....	14
CAPÍTULO SEGUNDO: DEBER DE CONSERVACIÓN	14
SECCIÓN PRIMERA: DEBER GENERAL DE CONSERVACIÓN	14
Artículo 4.2.1. Obligación de conservar.....	14
Artículo 4.2.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.....	15
Artículo 4.2.3. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.....	16
Artículo 4.2.4. Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación.....	16
SECCIÓN SEGUNDA: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES	16
Artículo 4.2.5. Procedencia de la declaración de ruina.....	16



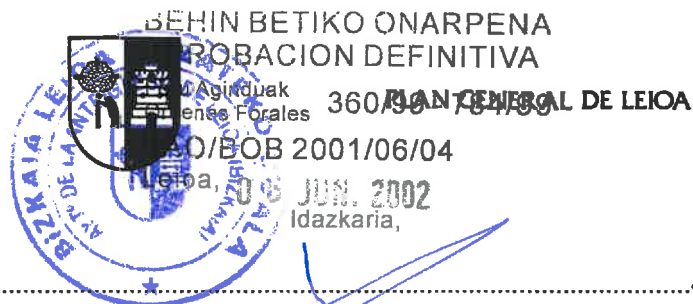
Artículo 4.2.6. Ruina de Bienes Culturales Calificados e Inventariados.....	17
CAPÍTULO TERCERO: LICENCIAS URBANÍSTICAS	17
Artículo 4.3.1. Actos sujetos a Licencia.....	17
Artículo 4.3.2. Competencia para su otorgamiento.....	17
TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.....	18
CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....	18
Artículo 5.1.1. Situaciones en el Régimen de la Edificación.....	18
CAPITULO SEGUNDO: FUERA DE ORDENACIÓN	18
Artículo 5.2.1. Definición.....	18
CAPITULO TERCERO: SITUACIÓN TOLERADA.....	18
Artículo 5.3.1. Definición.....	18
Artículo 5.3.2. Obras y usos admitidos en situación tolerada.....	18
CAPITULO CUARTO: DENTRO DE ORDENACIÓN	19
Artículo 5.4.1. Definición	19
TÍTULO SEXTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS.....	20
CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....	20
Artículo 6.1.1. Objeto.....	20
Artículo 6.1.2. Aplicación	20
CAPÍTULO SEGUNDO: ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS Y DEFINICIONES.....	20
Artículo 6.2.1. Estructuración de los usos	20
Artículo 6.2.2. Uso permitido y prohibido	20
Artículo 6.2.3. Cambios de uso.....	21
CAPÍTULO TERCERO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA.....	21
Artículo 6.3.1. Introducción	21
SECCIÓN PRIMERA: USO DE ACTIVIDADES PRIMARIAS (Uso 1)	22
Artículo 6.3.2. Categorías	22
Artículo 6.3.3. Uso Agropecuario	22
Artículo 6.3.4. Uso Extractivo.....	22
Artículo 6.3.5. Condiciones particulares del uso extractivo	22
Artículo 6.3.6. Uso Forestal	22
SECCIÓN SEGUNDA: USO DE COMUNICACIONES (Uso 2)	22
Artículo 6.3.7. Definición.....	22
Artículo 6.3.8. Categorías	22
Artículo 6.3.9. Condiciones particulares del uso de red viaria	22
Artículo 6.3.10. Condiciones particulares del uso ferroviario.....	22
Artículo 6.3.11. Condiciones particulares del uso fluvial	23
Artículo 6.3.12. Condiciones particulares de las estaciones de servicio	23
Artículo 6.3.13. Condiciones particulares del uso de garaje.....	23
Artículo 6.3.14. Número mínimo de plazas en función del uso principal	23
Artículo 6.3.15. Excepciones a las dotaciones mínimas y máximas.....	24



Artículo 6.3.16. Servidumbre de paso en garajes	24
SECCIÓN TERCERA: USO DE INFRAESTRUCTURAS (USO 3).....	24
Artículo 6.3.17. Definición	24
Artículo 6.3.18. Categorías	24
Artículo 6.3.19. Condiciones generales del uso de Infraestructuras	24
Artículo 6.3.20. Condiciones particulares de la red de energía eléctrica y de la red de telecomunicaciones.....	25
SECCIÓN CUARTA: USO DE EQUIPAMIENTO (USO 4).....	25
Artículo 6.3.21. Definición.....	25
Artículo 6.3.22. Categorías	25
Artículo 6.3.23. Cambios de uso de equipamiento.....	26
Artículo 6.3.24. Alcance del uso de equipamiento	26
Artículo 6.3.25. Tolerancia del uso de comercio al por menor	26
Artículo 6.3.26. Régimen de los equipamientos existentes	26
SECCIÓN QUINTA: USO RESIDENCIAL (USO 5).....	27
Artículo 6.3.27. Definición	27
Artículo 6.3.28. Categorías	27
Artículo 6.3.29. Uso de vivienda con protección oficial	27
Artículo 6.3.30. Condiciones particulares del uso residencial.....	27
Artículo 6.3.31. Viviendas exteriores	28
Artículo 6.3.32. Viviendas interiores	28
Artículo 6.3.33. Piezas habitables	28
Artículo 6.3.34. Conductos de ventilación	28
Artículo 6.3.35. Vivienda mínima	28
Artículo 6.3.36. Apartamentos	28
Artículo 6.3.37. Distribución.....	29
Artículo 6.3.38. Alturas	29
Artículo 6.3.39. Condiciones de ventilación de cocinas y aseos.....	29
Artículo 6.3.40. Cuartos de basuras	29
SECCIÓN SEXTA: USO TERCIARIO (USO 6)	30
Artículo 6.3.41. Definición.....	30
Artículo 6.3.42. Categorías	30
Artículo 6.3.43. Condiciones particulares del uso de oficinas.....	31
Artículo 6.3.44. Condiciones particulares del uso comercial	31
Artículo 6.3.45. Condiciones adicionales para la categoría 3.....	31
SECCIÓN SÉPTIMA: USO PRODUCTIVO (USO 7).....	32
Artículo 6.3.46. Definición y categorías.....	32
Artículo 6.3.47. Condiciones de composición y estética	33
Artículo 6.3.48. Condiciones generales del uso productivo	33
Artículo 6.3.49. Condiciones ambientales del uso industrial	34
Artículo 6.3.50. Condiciones particulares del uso de talleres de reparación de vehículos	34
Artículo 6.3.51. Condiciones particulares del uso de almacén	34
Artículo 6.3.52. Condiciones particulares del uso industrial	35
SECCIÓN OCTAVA: USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (USO 8)	35
Artículo 6.3.53. Definición.....	35
Artículo 6.3.54. Categorías	35
Artículo 6.3.55. Condiciones de uso en los espacios libres y zonas verdes.....	35
Artículo 6.3.56. Condiciones particulares de los espacios libres y zonas verdes de titularidad pública	36
Artículo 6.3.57. Espacios libres de uso público y propiedad privada	36
Artículo 6.3.58. Espacios libres de uso y propiedad privada	36



APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS SEGÚN ÓRDENES FORALES 360/1999 Y 784/1999



Artículo 7.5.7. Anuncios y marquesinas	46
Artículo 7.5.8. Medianeras	47
Artículo 7.5.9. Medianeras a espacios públicos.....	47
Artículo 7.5.10. Conservación de muros medianeros ai descubierto	47
Artículo 7.5.11. Materiales en patios de parcela	47
Artículo 7.5.12. Tendederos.....	47
Artículo 7.5.13. Cierres de fincas	48
Artículo 7.5.14. Condiciones de estética para las instalaciones eléctricas	48
Artículo 7.5.15. Condiciones de estética para las instalaciones de gas.....	48

TÍTULO OCTAVO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS 49

DISPOSICIONES GENERALES.....49

Artículo 8.0.1. Ordenanzas de Área	49
Artículo 8.0.2. Ámbitos de Ordenanza.....	49

CAPÍTULO PRIMERO: ORDENANZAS DE LAS ÁREAS.....49

Artículo 8.1.1. Ordenanza del Área de San Juan	49
Artículo 8.1.2. Ordenanza del Área de Sakoneta Consolidado	50
Artículo 8.1.3. Ordenanza del Área de Kandelazubieta	50
Artículo 8.1.4. Ordenanza del Área de Bustinondo	51
Artículo 8.1.5. Ordenanza del Área de Seat-Toyota	51
Artículo 8.1.6. Ordenanza del Área de Eroski	52
Artículo 8.1.7. Ordenanza del Área de San Bartolomé Consolidado	52
Artículo 8.1.8. Ordenanza del Área de San Bartolomé Vacante	53
Artículo 8.1.9. Ordenanza del Área de Artzagane	54
Artículo 8.1.10. Ordenanza del Área de Altamira Consolidado.....	54
Artículo 8.1.11. Ordenanza del Área de Altamira Vacante	55
Artículo 8.1.12. Ordenanza del Área de Askartza	56
Artículo 8.1.13. Ordenanza del Área de Los Pinos	56
Artículo 8.1.14. Ordenanza del Área de Txorierrri	57
Artículo 8.1.14-A. Ordenanza del Área de Txorierrri Vacante	58
Artículo 8.1.15. Ordenanza del Área de Lamiako	59
Artículo 8.1.16. Ordenanza del Área de La Txopera	60
Artículo 8.1.17. Ordenanza del Área de Earle.....	61
Artículo 8.1.18. Ordenanza del Área de Ibaiondo Consolidado	62
Artículo 8.1.19. Ordenanza del Área de Ibaiondo Vacante.....	63
Artículo 8.1.20. Ordenanza del Área de Lamiako Industrial	64
Artículo 8.1.21. Ordenanza del Área de Ibaiondo	65
Artículo 8.1.22. Ordenanza del Área de Estación Industrial Consolidado	66
Artículo 8.1.23. Ordenanza del Área de Estación Industrial Vacante.....	67
Artículo 8.1.24. Ordenanza del Área de Dow Borden	68
Artículo 8.1.25. Ordenanza del Área de Vista Alegre	69
Artículo 8.1.26. Ordenanza del Área de Udondo Ria	70
Artículo 8.1.27. Ordenanza del Área de Ibarbarri.....	71
Artículo 8.1.28. Ordenanza del Área de Travesía Iparragirre	72
Artículo 8.1.29. Ordenanza del Área de Estartetxe	72
Artículo 8.1.30. Ordenanza del Área de Mendibile.....	73
Artículo 8.1.31. Ordenanza del Área de Sakoneta Vacante.....	74
Artículo 8.1.32-A. Ordenanza del Área de Udondo Industrial Consolidado	75
Artículo 8.1.32-B. Ordenanza del Área de Udondo Industrial Vacante	76
Artículo 8.1.32-C. Ordenanza del Área Bulevar de Udondo	77
Artículo 8.1.32-D. Ordenanza del Área de Udondo Residencial Consolidado	79
Artículo 8.1.33. Ordenanza del Área de Bordione Consolidado.....	79
Artículo 8.1.34. Ordenanza del Área de Bordione Vacante	80
Artículo 8.1.35. Ordenanza del Área de Aldekoane.....	81



Artículo 8.1.36. Ordenanza del Área de Núcleo de Peruri	82
Artículo 8.1.37. Ordenanza del Área del Núcleo de Ondiz	83
Artículo 8.1.38. Ordenanza del Área de Vega Txakurzulo	84
Artículo 8.1.39. Ordenanza del Área de Sagarrabarrena Consolidado	85
Artículo 8.1.40. Ordenanza del Área de Sagarrabarrena Vacante	85
Artículo 8.1.41. Ordenanza del Área de Centros Escolares Privados	86
Artículo 8.1.42. Ordenanza del Área de Tellería	87
Artículo 8.1.43. Ordenanza del Área de Pinosolo	88
CAPÍTULO SEGUNDO: NORMAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	89
Artículo 8.2.1. Sistema General de Comunicaciones	89
Artículo 8.2.2. Sistema de Espacios Libres	89
Artículo 8.2.3. Sistema de Equipamiento Comunitario	89
Artículo 8.2.4. Sistema General de Equipamiento Comunitario. Centro Cultural	90
TÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	91
CAPÍTULO PRIMERO: ÁREAS DE ORDENACIÓN REMITIDA EN SUELO URBANO	91
Artículo 9.1.1. Ámbitos	91
Artículo 9.1.2. Denominación de las Áreas	91
CAPÍTULO SEGUNDO: ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA PARA SISTEMAS GENERALES	91
Artículo 9.2.1. Ámbitos	91
Artículo 9.2.2. Denominación de los ámbitos	91
CAPÍTULO TERCERO: SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	91
SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES	91
Artículo 9.3.1. Ámbitos	91
Artículo 9.3.2. Regulación de los usos	91
Artículo 9.3.3. Denominación de los sectores	91
SECCIÓN SEGUNDA: SECTORES URBANIZABLES EN DESARROLLO	92
Artículo 9.3.4. Ámbito	92
Artículo 9.3.5. Instrumentos de desarrollo	92
SECCIÓN TERCERA: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	92
Artículo 9.3.6. Regulación del suelo urbanizable programado	92
Artículo 9.3.7. Sector de Ubedene	93
Artículo 9.3.8. Sector de Laubide	94
Artículo 9.3.9. Sector de Larrakoetxe	95
Artículo 9.3.10. Sector Terciario Industrial de Santimami	96
SECCIÓN CUARTA: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	97
Artículo 9.3.11. Ámbitos del suelo urbanizable no programado	97
Artículo 9.3.12. Regulación del suelo urbanizable no programado	97
Artículo 9.3.13. Ambito de Ondiz	97
Artículo 9.3.14. Ambito de Leioandi	98
Artículo 9.3.15. Ambito de Zaltune	99
Artículo 9.3.16. Ambito de Torresolo	100



TÍTULO DÉCIMO: PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS DERIVADAS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA 101

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES..... 101

Artículo 10.1.1. Definiciones 101

CAPÍTULO SEGUNDO: ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO REAL..... 101

Artículo 10.2.1. Delimitación de las áreas de reparto..... 101

Artículo 10.2.2. Áreas de reparto en suelo urbano..... 101

Artículo 10.2.3. Áreas de reparto en suelo urbanizable..... 102

Artículo 10.2.4. Uso característico 102

Artículo 10.2.5. Coeficientes de ponderación..... 102

Artículo 10.2.6. Determinación del aprovechamiento tipo 102

Artículo 10.2.7. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano 102

Artículo 10.2.8. Cálculo del aprovechamiento tipo en el suelo urbanizable..... 103

Artículo 10.2.9. Cálculo de los aprovechamientos en el suelo urbanizable correspondiente al Primer
Cuatrienio..... 104

Artículo 10.2.10. Cálculo de los aprovechamientos en el suelo urbanizable correspondiente al
Segundo Cuatrienio 105

TÍTULO UNDÉCIMO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN..... 106

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES..... 106

Artículo 11.1.1. Ámbito y categorías 106

Artículo 11.1.2. Definiciones 106

Artículo 11.1.3. Obras en los edificios y conjuntos protegidos 106

Artículo 11.1.4. Derribos..... 107

CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESPECIAL..... 107

Artículo 11.2.1. Definición y ámbito de aplicación 107

Artículo 11.2.2. Condiciones de actuación..... 108

Artículo 11.2.3. Intervenciones autorizadas..... 108

CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN BÁSICA..... 108

Artículo 11.3.1. Definición..... 108

Artículo 11.3.2. Condiciones de actuación..... 109

Artículo 11.3.3. Intervenciones autorizadas..... 109

CAPÍTULO CUARTO: CONJUNTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y AMBIENTAL..... 109

Artículo 11.4.1. Definición y categorías 109

SECCIÓN PRIMERA - CONJUNTOS DE CONSERVACIÓN INTEGRAL..... 110

Artículo 11.4.2. Ámbito 110

Artículo 11.4.3. Condiciones de actuación..... 110

SECCIÓN SEGUNDA - CONJUNTOS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL..... 110

Artículo 11.4.4. Definición..... 110

Artículo 11.4.5. Condiciones de actuación..... 110

Artículo 11.4.6. Protección del arbolado y ámbitos ajardinados..... 111

SECCIÓN TERCERA - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS 111

Artículo 11.4.7. Suelo no urbanizable protegido 111



SECCIÓN CUARTA – RÉGIMEN DE PROTECCIÓN POR RAZONES DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.....111
 Artículo 11.4.8. Definición y ámbito.....111
 Artículo 11.4.9. Condiciones de actuación.....111

CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LOS CAUCES Y AGUAS SUPERFICIALES Y AFECCIONES DE LA LEY DE COSTAS112

Artículo 11.5.1. Condiciones de protección112
 Artículo 11.5.2. Dominio público marítimo-terrestre112
 Artículo 11.5.3. Usos permitidos112
 Artículo 11.5.4. Obras e instalaciones existentes112
 Artículo 11.5.5. Instalaciones de saneamiento112

BEHIN BETIKO ONARPENA
 APROBACION DEFINITIVA



Foru Agindua 360/99 - 784/99
 Ordenes Forales

BAC/BOB 2001/06/04

Leioa,
 Idazkaria,

JUN. 2002

7 JUN 1999

~~Behin-Betiko Ogaspena~~ ~~Aprobación Definitiva~~
**TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES
GENERALES**

**CAPÍTULO PRIMERO: VIGENCIA,
CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN**

Artículo 1.1.1. Naturaleza y ámbito territorial

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Leioa es el instrumento de ordenación integral del municipio.
2. Directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.
3. Su ámbito territorial se extiende a la totalidad del término municipal de Leioa, sin exclusión alguna, aunque determinados preceptos tendrán un ámbito territorial más reducido en cuanto hacen referencia a concretos tipos y categorías de suelo.

Artículo 1.1.2. Vigencia y efectos

1. El Plan entra en vigor a los veinte días de la fecha de publicación de sus Ordenanzas en el Boletín Oficial de Bizkaia y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones, programadas o no.
2. El Plan sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Leioa, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que quedan derogadas a su entrada en vigor.
3. Quedan, por tanto, sin efecto y con su tramitación suspendida definitivamente, todos los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento que no se hubieren aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General.
4. Los efectos del Plan General, una vez entrado en vigor, son los que le atribuye el Ordenamiento vigente.

Artículo 1.1.3. Documentación

El Plan General se integra con un conjunto de documentos escritos y gráficos, unos de carácter vinculante u otros meramente informativos.

1. Documentación vinculante

Tendrán carácter vinculante:

a) Documentos escritos:

- Normas Urbanísticas, que constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan, definiendo el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo.
- Programa de Actuación, que expresa los objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del Plan General en los plazos que en el mismo se indican, a fin de alcanzar el modelo urbano propuesto.

b) Documentos gráficos:

PLANO Nº	TITULO DEL PLANO	ESCALA
1	BASE TOPOGRÁFICA - CARTULARIO	5.000
2	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA (USOS GLOBALES)	5.000
3	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	5.000
4	SISTEMAS GENERALES	5.000
5	PROTECCIÓN DEL MEDIO Y LA EDIFICACIÓN	5.000
6	ORDENACIÓN - DISEÑO URBANO	5.000
7	ORDENACIÓN - DISEÑO URBANO (5 HOJAS)	2.000
8	REGULACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE	2.000
9	GESTIÓN DEL SUELO (3 HOJAS)	VARIAS
11	REDES DE INSTALACIONES (5 HOJAS)	5.000
12	DETERMINACIÓN DEPARTAMENTO DE O.P. PARA EL SUBFLUVIAL	1.000

2. Documentación no vinculante

El resto de los documentos del Plan General tienen un carácter informativo y ponen de manifiesto cuáles han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas. Facilitará la interpretación de los documentos de carácter vinculante.

Tampoco tienen carácter vinculante los planos de suelo vacante (susceptible de aprovechamiento lucrativo), pues su consideración a estos efectos depende de su efectiva situación de titularidad dominical.

La delimitación de Unidades de Ejecución y edificios de VPO tendrá carácter meramente orientativo.

7 JUN 1999

Behin-Batiko Onespena Aprobación Definitiva

CAPÍTULO SEGUNDO: REVISIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN

Artículo 1.2.1. Revisión

1. Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por el agotamiento de su capacidad o por la aparición de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se apruebe un instrumento de planeamiento de rango superior que afecte al término municipal de Leioa y que así lo disponga o haga necesario.

b) Por la alteración o variación sustancial en las previsiones de población dentro del ámbito territorial del Plan.

Se considerará alteración o variación sustancial, alguno de los tres casos siguientes:

• Que la población de derecho supere los 30.000 habitantes.

• Que el crecimiento de la población sea superior al 1,5% anual acumulativo durante un cuatrienio completo.

• Que la población disminuya a un ritmo superior a un 0,5% anual acumulativo durante un cuatrienio completo

• Concesión de licencias de obra de nueva planta cuyo número total de viviendas supere el cincuenta por ciento (50%) del total previsto en el Plan.

c) Por la alteración generalizada de la clasificación del suelo y de la estructura general y orgánica del territorio, determinada por el conjunto de determinaciones en materia de zonificación, usos e intensidades de la edificación, globalmente consideradas como un todo conformador del modelo territorial escogido por el Plan.

d) Por el transcurso de ocho años de vigencia del Plan, salvo que el Ayuntamiento considere suficiente con la revisión del Programa de Actuación.

e) Cualquier otra circunstancia que determine modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que haga aconsejable la revisión.

2. El Programa de Actuación contenido en el presente Plan General se revisará cada cuatro (4) años mediante el trámite previsto legalmente y con las consecuencias inherentes al mismo.



Artículo 1.2.2. Modificaciones

1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y en los sistemas generales o imponga la revisión del Programa de Actuación del Plan.

2. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Los reajustes del planeamiento que sean susceptibles de soluciones alternativas a través de los instrumentos de desarrollo previstos por el Plan y en las condiciones que se establecen en su Normativa.

b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un cinco por ciento (5%) las cifras establecidas por el Plan.

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no contradigan o desvirtúen su contenido material.

d) Los acuerdos que el Ayuntamiento adopte como aclaración o interpretación de determinados aspectos del Plan.

e) La regulación del tráfico, adaptación de calzadas o aparcamientos o peatonalizaciones que no afecten el ancho total vial acotado en los planos de diseño urbano.

Artículo 1.2.3. Interpretación

1. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su redacción literal y en relación con su contexto, atendiendo a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria y conforme a los criterios que, seguidamente, se exponen.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala o detalle, si bien prevalecerán sobre los restantes planos los que contengan la Ordenación urbanística.

3. En caso de contradicción entre la normativa gráfica y la escrita prevalecerá siempre la documentación escrita, salvo que la misma se limite a recoger datos y determinaciones provenientes de los planos que integran el Plan General.

4. Los errores materiales, tanto escritos como gráficos, que se detecten en este documento se



7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

corregirán mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado por mayoría simple que se publicará en el Boletín Oficial de Bizkaia, salvo que por su importancia o trascendencia sea conveniente proceder a la modificación del Plan.

5. En la interpretación del Plan se tendrán como criterios prevalentes los que conduzcan a:

- Un mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y suelo vinculado que permita facilitar la gestión urbanística, posibilitando su adaptación al mercado inmobiliario, recogiendo el criterio de adoptar la decisión menos restrictiva para la libertad individual indicado en el artículo sexto del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- La mejor conservación del patrimonio protegido.
- El menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.
- En general, el mayor beneficio de la colectividad, que prevalecerá sobre el interés privado o particular.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

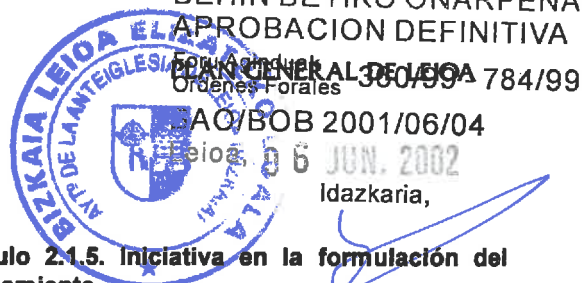
Leioa, 06 JUN. 2002

Idazkaria,



7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Órganos actuantes

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Leioa, sin perjuicio de la participación que en ello tendrán los particulares y de las atribuciones y competencias que correspondan a los demás entes y organismos de las Administraciones Central, Autonómica y Foral.

Artículo 2.1.2. Prioridad en el desarrollo

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en los documentos normativos del propio Plan.

Artículo 2.1.3. Desarrollo y ejecución del planeamiento

El presente Plan se desarrollará, de acuerdo con la clase de suelo definido en el mismo y con lo previsto en la legislación aplicable, mediante Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Expropiación, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Compensación y Proyectos de Obras de Edificación.

Artículo 2.1.4. Sujeción jerárquica al Plan General

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General, deberán ajustarse necesariamente a las determinaciones del mismo.
2. Los Planes Especiales que tengan por objeto el desarrollo e implantación de infraestructuras o sistemas generales previstos por el Plan, podrán reajustar los límites del ámbito superficial previsto para los mismos a fin de acomodarlo a sus determinaciones y lograr una mayor coherencia y regularidad en su diseño.

Simultáneamente con el Plan Especial se formulará, en estos casos, la correspondiente modificación del Plan General e instrumentos de desarrollo del mismo que resulten afectados, para acomodarlos a la variación introducida.

Artículo 2.1.5. Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. Los Planes o instrumentos que se formulen en desarrollo del presente, podrán ser indistintamente de iniciativa pública o privada.
2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la formulación de los instrumentos de Ordenación que les interese, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y se acomoden a lo previsto en el Plan General y en el Ordenamiento Jurídico.

Artículo 2.1.6. Precisión de límites

1. Los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el Plan General podrán ser objeto de reajuste, en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando vengan impuestos por:
 - Alineaciones o líneas de edificación existentes.
 - Características topográficas del terreno.
 - Existencia de arbolado u otros elementos de interés.
2. El reajuste no determinará distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un cinco por ciento (5%) de las superficies delimitadas en los planos de este Plan General.

CAPÍTULO SEGUNDO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 2.2.1. Programas de Actuación Urbanística

1. El Programa de Actuación Urbanística es el instrumento para la ordenación y urbanización de unidades urbanísticas integradas de suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de su ulterior desarrollo mediante el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
2. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán, como mínimo, las determinaciones y documentos señalados para los mismos en el Ordenamiento urbanístico, así como cuanta documentación adicional fuere necesaria para justificar el cumplimiento de las condiciones específicas que este Plan General establece.

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Artículo 2.2.2. Planes Parciales de Ordenación Urbana

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto, en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar el Plan General, y en el suelo clasificado como urbanizable no programado, los Programas de Actuación Urbanística, mediante la ordenación detallada de los correspondientes ámbitos territoriales. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculante que el Plan establece para los mismos.
2. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir la superficie total del sector, excluidas las correspondientes a sistemas generales. Antes de la formulación del Plan Parcial, si resultara necesario, podrán ordenarse mediante Plan Especial los sistemas generales adscritos al mismo.

Artículo 2.2.3. Planes Especiales

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales del territorio, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.
2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las establecidas en el Ordenamiento Urbanístico y contendrán las determinaciones y documentos que para los mismos se detallan, así como la precisa para justificar el cumplimiento de las exigencias derivadas del presente Plan General.
3. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones tendrán un grado de definición equivalente al de los Planes Parciales en suelo urbanizable pero actuarán, necesariamente, sobre la ordenación consolidada o semiconsolidada. Deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificatorias señaladas por el Plan General para el área de planeamiento que desarrollen y contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

SECCIÓN SEGUNDA: OTROS INSTRUMENTOS

Artículo 2.2.4. Estudios de Detalle

1. Para la debida aplicación del Plan General en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán formularse -o deberán serlo si así lo dispone el Plan General- cuando fuere necesario o conveniente, Estudios de



Detalle para los objetos y finalidades que a los mismos atribuye el Ordenamiento urbanístico.

2. Los Estudios de Detalle no podrán:
 - Reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos previstos en el Plan General.
 - Incrementar las edificabilidades asignadas por el Plan General.
 - Aumentar la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan General.
3. Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones señaladas en el Ordenamiento urbanístico, así como cuanta documentación adicional fuera precisa para justificar su acomodación al presente Plan General.

Artículo 2.2.5. Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo con la finalidad de llevar a la práctica el planeamiento general y especial en el suelo urbano y los Planes Parciales en el suelo urbanizable.
2. Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, de gas energético, telefonía, telecomunicación y cualesquiera otros servicios que el Plan prevea o el Ayuntamiento considere necesarios.
3. Los Proyectos de Urbanización, deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyectan con los generales con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones, ni modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
5. El contenido de los Proyectos de Urbanización será el establecido en el Ordenamiento urbanístico y en las presentes Normas. Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que en lo sucesivo establezca.

6. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el Ordenamiento Urbanístico.
7. No tendrán la consideración de proyectos de urbanización, sino de obras ordinarias, los que no tengan por objeto el desarrollo integral de un instrumento de planeamiento o que tengan por finalidad la simple conservación, reparación o mantenimiento de una obra ya realizada.
8. El Ayuntamiento podrá redactar los Pliegos Generales de Condiciones Técnicas y Económico Administrativas para cada obra o servicio, en desarrollo de las contenidas en el presente Plan General y con respecto de los criterios mínimos de diseño y calidad definidos, con inclusión de los precios mínimos aplicables. En su defecto, los precios mínimos aplicables serán los establecidos en la Base de Precios elaborada por el Gobierno Vasco.

Podrá asimismo establecer modelos normalizados oficiales del municipio para distintos elementos de las redes de servicios como luminarias, arquetas, sumideros, pozos de registro, arquetas de llaves de paso, sección tipo de canalizaciones, etc., a los que se ajustarán todos los que se coloquen por particulares.

CAPÍTULO TERCERO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.3.1. Delimitación de Unidades de Ejecución

1. Para la ejecución de las determinaciones establecidas en el suelo urbano, el Plan delimita dentro de las áreas de reparto Unidades de Ejecución que incluyen en su ámbito superficies de terrenos que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su ámbito.
2. Las Unidades de Ejecución delimitadas en la documentación gráfica del Plan General tienen carácter meramente orientativo. En el supuesto de que el Ayuntamiento de Leioa desee modificar su ámbito, bastará con seguir el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, es decir, no necesitará la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.



Artículo 2.3.2. Sistemas de Actuación

En cualquier caso, podrá modificarse el sistema de actuación previsto en el Plan General conforme a lo dispuesto en el Ordenamiento Urbanístico o al aprobarse el instrumento de desarrollo que se requiera, es decir, no será necesaria la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.

Artículo 2.3.3. Sistema de Compensación

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de una Unidad de Ejecución por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, aportando los terrenos de cesión obligatoria y realizando a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el Plan o Programa de Actuación Urbanística.

Artículo 2.3.4. Sistema de Cooperación

En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

Artículo 2.3.5. Sistema de Expropiación

En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere mediante dicho Instituto el suelo y otros bienes y derechos incluidos dentro de la Unidad de Ejecución y lleva a cabo la actuación urbanística correspondiente.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 360/99 - 784/99
Forales

BAJO SOB 2001/06/04
Leioa 06 JUN. 2002

Idazkaria,



7 JUN 1999

Behin-Betiko Onarpena Aprobación Definitiva

TÍTULO TERCERO: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. División del suelo en razón a su clasificación

1. El presente Plan, de conformidad con la legislación urbanística vigente, clasifica el término municipal de Leioa, en suelo no urbanizable, suelo urbanizable programado, suelo urbanizable no programado y suelo urbano.
2. El suelo reservado a Sistemas Generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución, a los efectos de su valoración y obtención, que la clase de suelo a la que se adscribe.

Artículo 3.1.2. División del suelo en razón a su calificación

1. A los efectos de las presentes Normas, se denomina zona de calificación urbanística el conjunto de terrenos de una misma clasificación, que se encuentran sujetos a condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.
2. Se entiende por calificación pormenorizada las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio, expresando, también, el destino público o privado del mismo.

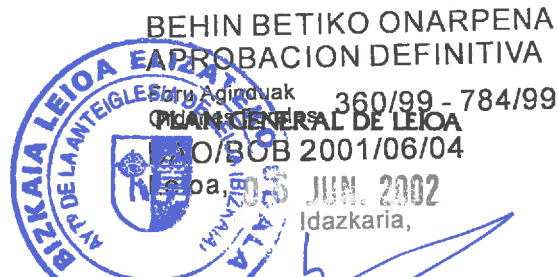
La pormenorización de los usos en los espacios sujetos a una ordenación posterior se realizará por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 3.1.3. División del suelo en razón de su ordenación detallada

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan sobre las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen los siguientes tipos de ordenación:

a) En el suelo urbano:

- De Edificación Impuesta: Es aquél en el que existe una ordenación directa y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General, por contar con alineaciones, rasantes, alturas, aprovechamientos y pormenorización de usos. Por ello, este suelo es directamente ejecutable,



sin necesidad de la interposición de instrumento subordinado de planeamiento alguno, sin perjuicio de la concreción de la equidistribución.

- Edificación no Diseñada: Es aquél para el que el Plan General establece una serie de parámetros vinculantes pero remite la configuración definitiva de la edificación a la redacción de un Estudio de Detalle o al propio Proyecto de Edificación, siempre que éste abarque un ámbito mínimo concreto.

b) En el suelo urbanizable (programado y no programado).

Sectores: Son aquellos ámbitos de suelo urbanizable programado en los que el Plan determina la estructura general de la ordenación con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales, asignando intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establecen.

2. En el suelo de Sistemas Generales, el Plan delimita Ámbitos y/o Áreas de Ordenación Remitida en los que se establece que la ordenación detallada y la ejecución se efectúe mediante Planes Especiales. Cuando se trate de elementos de Sistema General que se encuentran en colindancia con zonas con Ordenación Remitida en el suelo urbano o con sectores en el suelo urbanizable programado, el desarrollo de los respectivos Planes Especiales deberá realizarse simultáneamente a la ordenación pormenorizada de aquellos suelos, o anticipadamente si el Ayuntamiento acordara adelantar la ejecución.
3. La delimitación de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo figura en la documentación gráfica del Plan y la regulación de las condiciones específicas para la ordenación de los mismos se contiene en el Título Noveno.

Artículo 3.1.4. División del suelo en razón de su gestión y ejecución

Para definir las condiciones específicas de gestión y ejecución de las distintas categorías de suelo, el Plan General delimita los siguientes ámbitos:

1. En el suelo urbano:

1.1. Unidades de Ejecución, continuas o discontinuas, dentro de las Áreas de Reparto, como marco para la ejecución del planeamiento, en las que es posible garantizar el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobacion Definitiva

- 1.2. Actuaciones Asistemáticas, para aquellos ámbitos en los que no es posible actuar a través de Unidades de Ejecución.
2. En el suelo urbanizable:
 - 2.1. En el suelo urbanizable programado, el Plan General delimita sectores para su gestión mediante Planes Parciales.
 - 2.2. En el suelo urbanizable no programado, el Plan General delimita ámbitos o unidades urbanísticas para su gestión mediante Programas de Actuación Urbanística y su posterior desarrollo mediante Planes Parciales.
3. En el suelo no urbanizable, el Plan delimita zonas en las que operan las diferentes categorías que se establecen en esta clase de suelo.
4. El Plan delimita ámbitos de suelo para el desarrollo de los diferentes Sistemas Generales, cuya ejecución se efectúa directamente por la Administración.

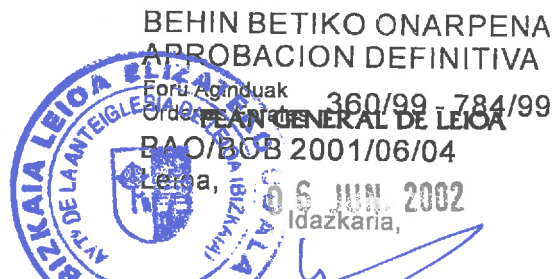
CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.2.1. Definición y estructura

1. Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de desarrollo urbano que adopta para el municipio de Leioa.
2. De acuerdo con el modelo urbano adoptado, el Plan establece los siguientes tipos de Sistemas Generales:
 - Sistema General de espacios libres y zonas verdes.
 - Sistema General de comunicaciones.
 - Sistema General de equipamientos.
 - Sistema General de infraestructuras.

Artículo 3.2.2. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se establece en las presentes Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para



la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

2. Será obligatoria la formulación de Planes Especiales para la ordenación, regulación y ejecución de los Sistemas Generales que así determinen estas Normas.
3. El desarrollo de los restantes Sistemas Generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda.

Artículo 3.2.3. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos destinados a Sistemas Generales están afectados al uso o servicio que determine el presente Plan General, debiendo transmitirse al Ayuntamiento de Leioa o entidad actuante, con arreglo a la normativa aplicable.
2. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.
3. Los terrenos de titularidad pública no municipal y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el Sistema General afectado, quedarán adscritos al uso determinado por el Plan, debiéndose instar su cesión al Ayuntamiento cuando sea de competencia municipal la gestión del Sistema General correspondiente.
4. Los Sistemas Generales existentes ubicados sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por el Plan se mantendrán en la misma situación.
5. Tendrán la misma consideración de Sistema General todos los suelos colindantes con los trazados previstos que sean necesarios para su correcta ejecución.

Artículo 3.2.4. Obtención de los Sistemas Generales

1. Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, y afección al uso determinado por el presente Plan General.
2. En el suelo urbano, los terrenos destinados a Sistemas Generales están excluidos de las áreas de reparto. En consecuencia, su obtención se efectuará mediante expropiación u ocupación directa, a través de los procedimientos legalmente previstos.
3. Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o en suelo urbanizable programado se

7 JUN 1999

Behin-Betiko Unespena Aprobacion Definitiva

obtienen, por ocupación directa o mediante expropiación.

La ocupación directa se efectuará de acuerdo con el procedimiento, requisitos y efectos establecidos en la Ley del Suelo. Si la obtención se produce mediante expropiación, adquiriendo anticipadamente el suelo destinado a Sistemas Generales, la Administración queda integrada, con carácter de subrogada, en la Unidad de Ejecución a la que se hubiere adscrito la superficie correspondiente a efectos de su gestión.

4. Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o en suelo no urbanizable se obtienen por expropiación.

CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.3.1. Definición

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola, o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional de los recursos naturales.

Artículo 3.3.2. Ámbito

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación de suelo no urbanizable viene reflejada en los planos correspondientes.

Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el suelo no urbanizable, se señalan, igualmente, en los planos que integran la documentación gráfica.

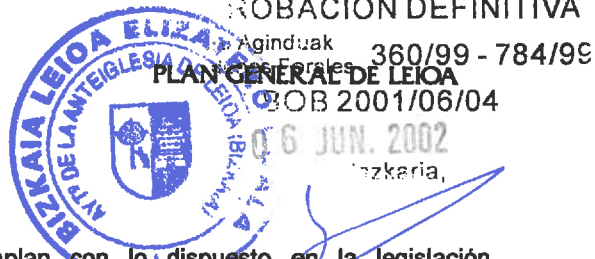
Artículo 3.3.3. Categorías

A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

1. Suelo no urbanizable de Régimen Común.
2. Suelo no urbanizable de Especial Protección:

Artículo 3.3.4. Fraccionamiento de terrenos en suelo no urbanizable

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse fraccionamientos de terrenos que



cumplan con lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

En ningún caso podrá llevarse a cabo un fraccionamiento de terrenos, aunque estuviere amparado por la normativa sectorial correspondiente, cuando implique como consecuencia una transformación de su naturaleza rural.

La superficie de parcela mínima en suelo no urbanizable estará a lo dispuesto en la legislación agraria, no siendo inferior a 0,75 Ha., de acuerdo con lo señalado en el Decreto 168/97, de 8 de julio, del Gobierno Vasco. Esta dimensión de parcela será la mínima exigible para la edificación de vivienda, en el caso de que ésta sea necesaria para una explotación agropecuaria.

2. Será ilegal toda parcelación urbanística en esta clase de suelo.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación susceptible de constituir un núcleo de población.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rurales o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra; en especial, cuando los lotes resultantes sólo pueden ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros, con independencia de que cuenten o no con encintado de acera.

c) Contar con servicios de abastecimiento de agua o de energía eléctrica para el conjunto; o red de saneamiento con recogida única; o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

e) Que la parcelación sea coetánea del encargo o redacción de proyecto o de la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

f) Cualesquiera otros que, aislada o conjuntamente, muestren la existencia de una parcelación realizada con fines urbanísticos.

4. La existencia de una parcelación ilegal en suelo no urbanizable llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, la paralización inmediata de las obras y la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 3.3.5. Núcleo de población

Se entiende por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable, todo asentamiento que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., característicos de las áreas con destino urbano o que presente cualquiera de las manifestaciones que se enumeran en el apartado 3 del artículo 3.3.4.

Además, se entenderá constituido un núcleo de población si en un círculo con radio de doscientos metros centrado en la edificación proyectada, existiere un número superior a tres viviendas.

SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN

Artículo 3.3.6. Definición

Son suelos destinados a funciones agrícolas de carácter forestal o de pastos de calidad media, cuyo destino preferente debe ser la continuidad en su utilización actual.

Artículo 3.3.7. Régimen de usos

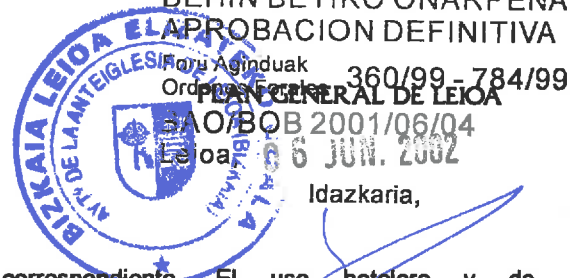
1. Usos Permitidos

El mantenimiento del medio natural.

Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano, únicamente cuando, por su carácter, hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural.

Los caminos rurales de uso y dominio público.

Equipamientos hoteleros y turísticos compatibles con el medio, entendiendo por tales las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal, agroturismo y similares, cuya regulación se remite a la legislación



correspondiente. El uso hotelero y de agroturismo se admitirán únicamente en edificaciones existentes.

El residencial, con las limitaciones que se establecen, y siempre que no origine la aparición de un núcleo de población, y forme parte y sea necesario para el desarrollo de una explotación agropecuaria. El promotor o propietario de una vivienda en suelo no urbanizable deberá justificar documentalmente que sus rentas proceden mayoritariamente de la actividad agropecuaria.

Industrias de carácter agropecuario o forestal directamente vinculadas a la explotación de un recurso natural, con parcela mínima de 10.000 m²., ocupación máxima del 3%, edificabilidad máxima de 0,01 m²/m²., 2 plantas y 8 m. de altura máxima y 15 m. de separación mínima de cualquier edificación a linderos y arroyos.

Actividades agrícolas y ganaderas, entendiendo por tales la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernaderos; la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, y las actividades hípcas, así como cualesquiera otras similares.

2. Usos prohibidos:

Se prohíbe el resto de usos no especificados como permitidos.

Se prohíben expresamente los asentamientos de viviendas móviles, tales como caravanas, rulotes, etc.

Se prohíben expresamente los establecimientos de desguace de automóviles. Los establecimientos dedicados actualmente al desguace de automóviles, actividad no encuadrable dentro de las agrícolas y por tanto no autorizada, estarán sujetos a un régimen transitorio de manera que en tanto no se produce su desaparición, que deberá producirse en cualquier caso en un plazo no superior a dos años contados desde la aprobación definitiva del Plan General, vendrán obligados a rodear el espacio destinado a la actividad de una barrera verde formada por espacios arbóreos de hoja persistente, dispuesta de tal manera que se impida la visualización de los productos almacenados. El proyecto de plantación será sometido a la oportuna licencia municipal.

Artículo 3.3.8. Régimen de la edificación

Las nuevas edificaciones destinadas a los usos autorizados en este tipo de suelo se sujetarán a las siguientes condiciones:

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobacion Definitiva



1. Deberá asentarse sobre parcela de superficie no inferior a la señalada en los artículos anteriores.
2. La edificación residencial será de vivienda unifamiliar o bifamiliar, no permitiéndose más de dos viviendas por parcela.
3. Se establece una edificabilidad máxima de 0,025 m²/m². sobre parcela, con un máximo de dos (2) plantas (incluida la baja) y una altura de siete (7) metros al borde inferior del alero y de nueve (9) metros al punto más alto de la cumbre, medidas ambas desde cualquier parte del terreno comprendido en una franja de seis (6) metros alrededor de la edificación.

En esta edificabilidad se considerará incluida toda la superficie sobre rasante, incluida la destinada a garaje-aparcamiento, almacenes o chabolas para aperos, etc.

Se admite un aprovechamiento de la superficie situada bajo cubierta, siempre que no exceda de un cuarenta por ciento (40%) de la superficie construida de la planta primera.
4. La separación mínima a cualquier lindero será de diez (10) metros y podrá ocuparse hasta un máximo del dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela.
5. Deberá situarse a no menos de doscientos (200) metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras.
6. Las edificaciones e instalaciones se adaptarán al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen, debiendo ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales, acabados y colores.
7. Los edificios de viviendas uni o bifamiliares ya construidos podrán ampliarse hasta un 25% de su superficie, siempre y cuando el edificio resultante cumpla con las anteriores condiciones, exceptuando la de parcela mínima, y no hubiese ya ampliado la misma amparado en anteriores normativas.
8. Los edificios existentes de utilidad pública o interés social, tales como las residencias geriátricas, podrán ampliarse hasta un 50% de su superficie.
9. Chabolas para guardar aperos de labranza. Las chabolas para guardar aperos de labranza se podrán situar en suelo no urbanizable siempre que estén vinculadas a una explotación agropecuaria efectiva, cuya superficie sea al menos la de la unidad mínima de cultivo

establecida en la legislación agraria, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Se situará a una distancia mínima de 3 m. de los linderos y 7,5 m. del borde de camino o vía pública.
 - b) Las chabolas se construirán de las mismas dimensiones e idénticos materiales, a saber:
 - Planta rectangular 6 m². útiles como máximo
 - Cobertura de teja curva o plana sobre cubierta inclinada a dos aguas, con la cumbre centrada discurrido en el sentido del lado mayor de la planta, con pendiente del 30% y sobresaliendo el alero 40 cm. en todo el perímetro.
 - Altura del edificio: La media de las alturas de todas las fachadas será de 2,2 m., medidos del terreno al trasdós del alero.
 - Fábrica de los paramentos raseada y pintada de blanco al exterior, o de bloques.
 - Carpinterías de los huecos pintados de color verde.
9. El lado mayor de la construcción se orientará obligatoriamente en la dirección N-S.
 10. La adaptación a la nueva normativa de las instalaciones existentes, deberá producirse en cualquier caso en un plazo no superior a 2 años contados desde la aprobación definitiva del Plan General.
 11. Cierre de parcelas en suelo no urbanizable y urbanizable sin Plan Parcial aprobado definitivamente.

En los linderos de la parcela que discurran junto a camino, carretera o espacios públicos, salvo regulación en contrario del Plan Parcial, el cerramiento se situará:

 - a) A 5,50 m. del eje del camino o espacio que tuviera anchura inferior a 6 m.
 - b) A 2,50 m. del borde del camino o espacio con anchura superior a 6 m., interpretando como "borde" el bordillo de la acera y si ésta no existiese, el cunetón de recogida de aguas o, en su defecto, el límite de la zona pavimentada para calzada de vehículos.
 - c) La adaptación a la nueva normativa de los cierres existentes, deberá producirse en cualquier caso en un plazo no superior a 2 años contados desde la aprobación definitiva del Plan General.

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

SECCIÓN TERCERA: NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 3.3.9. Definición

1. El suelo no urbanizable de especial protección es el constituido por aquellas áreas señaladas como tales en los planos, por su relevancia e interés paisajístico o medioambiental.
2. La finalidad preferente de esta categoría de suelo es la de preservar los espacios así calificados, del deterioro e invasión de la edificación, conservando su estado original.

Artículo 3.3.10. Condiciones para las zonas protegidas

En estas zonas se prohíbe todo tipo de obra de nueva planta, salvo las de carácter público que se realicen con el fin de complementar las actividades a que se destinen dichos espacios. Deberán mantenerse en ellas las masas forestales existentes, permitiéndose no obstante su tala y repoblación, así como las actuales actividades agrícolas.

Como actividades privadas se permitirán solo las de reconstrucción, consolidación, conservación, higienización y restauración de edificios existentes.

Como uso servidor sólo se permitirá el de guardería-aparcamiento.

Artículo 3.3.11. Régimen de usos

1. Usos permitidos:

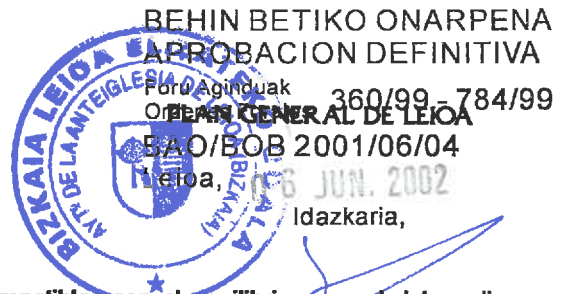
- Conservación de la Naturaleza.
- Uso forestal, entendiéndose por éste todas las labores de conservación y mejora del bosque, tales como podas, limpieza, operaciones fitosanitarias, etc., desarrolladas conforme al régimen específico de la legislación sectorial aplicable.

2. Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos distintos a los especificados como permitidos.

Artículo 3.3.12. Régimen de la edificación y de las obras

1. Se prohíben nuevas edificaciones e instalaciones de todo tipo, salvo las propias de los usos que se autorizan (refugios de montaña, bordas, mantenimiento de los montes, etc.). Estas edificaciones serán exentas, sin medianeras y con cubiertas a dos o cuatro aguas, debiendo situarse en zonas que por su topografía, vegetación y morfología del terreno sean



compatibles con el equilibrio general del medio en que se ubican.

2. Quedan prohibidas las obras que de alguna manera puedan modificar el paisaje, tales como sendas, aceras, aparcamientos de automóviles, etc. Se permiten los cortafuegos en las condiciones técnicas habituales.
3. Se prohíbe todo tipo de publicidad exterior, tanto sobre soporte artificial como natural y en consecuencia se declara fuera de ordenación expresa la publicidad existente en la actualidad, debiendo desmantelarse en el plazo de seis (6) meses desde la entrada en vigor del presente Plan.

CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.4.1. Definición y ámbito

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan destina a ser soporte del crecimiento urbano, cuyo desarrollo y ejecución se prevén dentro de los ocho primeros años de vigencia del Plan, de acuerdo con el Programa de Actuación establecido en el mismo.
2. Dentro del suelo urbanizable, el Plan establece las siguientes categorías:
 - a) Suelo Programado (SUP), constituido por aquél cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en los plazos previstos en el Programa de Actuación.
 - b) Suelo No Programado (SUNP), integrado por aquél cuyo desarrollo sólo puede efectuarse mediante la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística (en adelante, PAU).
3. En el suelo urbanizable programado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos del respectivo programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos Sistemas Generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.
4. La delimitación de sectores del suelo urbanizable se recoge en el Plano de Clasificación y Calificación, en el que se señala el ámbito de los Planes Parciales y de los PAU. Asimismo, en el Programa de Actuación se establece el cuatrienio en que están programados los distintos Planes Parciales.



Artículo 3.4.2. Revisión del Programa de Actuación

El Programa de Actuación del Plan General será revisado por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

1. Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano, si en ejecución del Plan sus propietarios han dado cumplimiento a todos los deberes legales y aquellos derivados del planeamiento.
2. Ampliar, en otros cuatro (4) años y para parte de dicho suelo, el límite temporal de la previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable.

Artículo 3.4.3. Desarrollo del suelo urbanizable programado

El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Clasificación y Calificación y mediante Planes Especiales para la ejecución de Sistemas Generales ubicados en este tipo de suelo, cuando así se determina por el Plan.

CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 3.5.1. Definición y ámbito

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General incluye en esta clase por hallarse integrados en la malla urbana y encontrarse, además, en alguno de los supuestos siguientes:
 - a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
 - b) Los que tienen su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el Plan General establece.
 - c) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado a) o consoliden la edificación en la forma que señala el apartado b).

2. La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación de suelo urbano viene reflejada en los planos correspondientes.

Artículo 3.5.2. Tipos de Ordenación

Con independencia de la delimitación de la totalidad del suelo urbano, salvo Sistemas Generales, en Áreas de Reparto de cargas y beneficios, el Plan establece para esta clase de suelo y en función de la ordenación detallada que se contiene, los siguientes tipos de ordenación:

- Ordenación de Edificación Impuesta.
- Ordenación Genérica de Edificación no Diseñada.

Su contenido y definición quedan recogidos en el artículo 3.1.3. de estas Normas.

Artículo 3.5.3. Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas

1. En el suelo urbano, dentro de cada área de reparto y, cuando es posible garantizar el equilibrio de cargas y beneficios, el Plan delimita Unidades de Ejecución, continuas y discontinuas, que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie de la misma, determinando el sistema de actuación mediante el que han de gestionarse.
2. El Programa de Actuación establece el plazo desde la fecha de la entrada en vigor del Plan General, para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, de urbanización y de solicitud de licencia en las Unidades de Ejecución delimitadas.
3. El código con el que figuran grafiadas las Unidades de Ejecución es UE, más el número que de forma correlativa se asigna a cada unidad a partir del número del área de reparto en la que se ubica.

Artículo 3.5.4. Actuaciones Asistemáticas

En el suelo urbano, en aquellos ámbitos en los que el Plan no ha delimitado Unidades de Ejecución, se efectúa mediante Actuaciones Asistemáticas, en la forma establecida por estas Normas.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

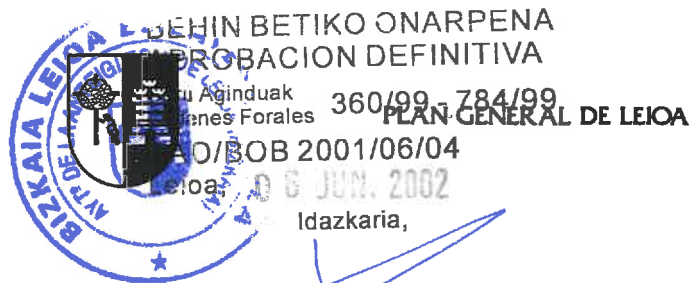
Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 6 JUN. 2002
Idazkaria,

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobaci6n Definitiva



TÍTULO CUARTO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 4.1.1. Publicidad del planeamiento

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

1. Consulta directa del planeamiento.
2. Consulta urbanística.
3. Cédula urbanística.

Artículo 4.1.2. Consulta directa del planeamiento

Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.

Artículo 4.1.3. Consulta urbanística

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento tipo y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:1.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, Unidad de Ejecución o sector objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

Artículo 4.1.4. Cédula urbanística

1. La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector y de las

demás circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal.

Las cédulas se expedirán en el plazo de dos meses, previa solicitud escrita a la que se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo.

El solicitante de la Cédula aportará cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas contendrán además de las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento, el aprovechamiento tipo y los coeficientes de ponderación de los usos autorizables en el área de reparto en que se encuentre la finca y el grado de adquisición de facultades urbanísticas, al tiempo de facilitarse la información.
3. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

CAPÍTULO SEGUNDO: DEBER DE CONSERVACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: DEBER GENERAL DE CONSERVACIÓN

Artículo 4.2.1. Obligación de conservar

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, realizando, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias. Están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.
2. El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se derivan de la legislación específica
3. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste, salvo en el

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onarpena Aprobación Definitiva



caso de edificios objeto de protección o conservación, cuyo régimen es el establecido en estas Normas.

Artículo 4.2.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

El deber de conservación de las edificaciones tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

1. En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela mantendrá las acometidas a las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de todos los elementos integrantes de la urbanización, hasta tanto sea la misma entregada al Ayuntamiento y recepcionada por éste. Además, corresponderá a los mismos propietarios el mantenimiento de terrenos e instalaciones que sean de servicio común para el conjunto, aunque se mantenga su propiedad privada, siempre que la misma no pueda imputarse a persona concreta, en cuyo caso será ésta la obligada a su mantenimiento.

Las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares.

2. En construcciones:

- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad; contar con protección de su estructura frente a la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores; conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos adecuados. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiere, deberán mantenerse en condiciones de seguridad contra el fuego y accidentes. En el caso de edificios sin ocupantes, deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

- Condiciones de salubridad: Se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de

servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación. Además deberán conservar en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

- Condiciones de ornato: Se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecuarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

Se prohíbe todo tipo de pintadas, instalación de carteles, letreros, propaganda, etc., que no esté expresamente autorizada por las Ordenanzas Municipales correspondientes previa licencia municipal.

3. Los terrenos con destino urbano deberán mantenerse limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de altura, de adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del terreno para evitar riesgo de accidentes.

Hasta que se otorgue licencia de edificación, en estos terrenos urbanos, la Autoridad Municipal podrá implantar y autorizar, con carácter provisional y autorización de sus propietarios, usos de carácter público (aparcamiento, descanso y estancia de personas, recreo para la infancia y esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable). Tales usos o instalaciones, en el caso de que fueran implantados por los particulares, habrán de demolerse cuando lo acordara la Autoridad Municipal, sin derecho a indemnización, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad la autorización provisional aceptada por el propietario.

4. Los terrenos sin destino urbano (suelo no urbanizable) deberán conservarse en las condiciones de salubridad y ornato públicos adecuados al mismo. A tal fin, el propietario tiene la obligación de limpiarlos periódicamente de forma que se evite la existencia de basuras, desperdicios, malos olores, aguas estancadas o animales indeseables, y vallarlos correctamente, si fuere necesario.

5. Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal teniendo en cuenta las prohibiciones y limitaciones determinadas por el Plan.

Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Artículo 4.2.3. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones

1. Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen.
2. El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir por las mismas razones la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario.

Artículo 4.2.4. Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación

1. La Autoridad Municipal ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación por sus propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones.
2. El incumplimiento de la orden de ejecución dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario, o a la expropiación con carácter sancionador del inmueble en los términos autorizados por la legislación vigente.
3. No obstante, cuando la orden de ejecución excediera del límite del deber normal de conservación, por tratarse de elementos protegidos, el propietario tendrá derecho a que la Administración ordenante de dicho exceso de reparación, financie o asuma aquella parte del coste que supere el deber de conservación.

SECCIÓN SEGUNDA: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 4.2.5. Procedencia de la declaración de ruina

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos legalmente.
2. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales aquél cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos. Son

elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.
- b) Asimismo en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.
- c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3. Obras de reparación son aquéllas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

El coste de reparación se determinará por aplicación de precios unitarios y descompuestos.

El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

siendo Vr el valor de reposición, que calculará según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro. Ce Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo al siguiente cuadro:

AÑOS	HASTA 10	10 A 20	20 A 30	30 A 40	40 A 50	50 A 60
CE	1.00	0.94	0.87	0.81	0.74	0.68

AÑOS	60 A 70	70 A 80	80 A 90	90 A 100	MÁS DE 100
CE	0.62	0.55	0.49	0.42	0,36

(Cu) Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva.

4. Los edificios sometidos a algún régimen de protección especial según se recoge en el Título Undécimo, no se depreciarán, ni por edad ni por uso.
5. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas

7 JUN 1999



Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

6. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

Artículo 4.2.6. Ruina de Bienes Culturales Calificados e Inventariados

La declaración de ruina de los Bienes Culturales Calificados e Inventariados, se adecuará a lo establecido en la Ley 7/1.990, de Patrimonio Cultural Vasco.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak
Ordenes Forales 360/99 - 784/99

BAC/SOB 2001/06/04

Leioa 6 JUN. 2002

Idazkaria,



CAPÍTULO TERCERO: LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 4.3.1. Actos sujetos a Licencia

1. Todo acto de edificación requiere la preceptiva licencia municipal. Se hallarán sujetos a la obligación de obtener previa licencia del Ayuntamiento la realización de los actos que enumera la legislación urbanística aplicable y, en concreto, los enumerados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. La sujeción previa a licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en el apartado anterior que se realicen en el ámbito territorial del Plan, con independencia del carácter público o privado de las personas que las promuevan o de que los terrenos o inmuebles que las soporten pertenezcan al dominio o patrimonio público, incluso en la zona marítimo-terrestre y portuaria, y aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Artículo 4.3.2. Competencia para su otorgamiento

Corresponderá al Alcalde el otorgamiento o denegación de toda clase de licencias urbanísticas.

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Situaciones en el Régimen de la Edificación

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 19.3 de Reglamento de Planeamiento se define el régimen de edificación aplicable a las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la ordenación propuesta por el presente Plan General.

A estos efectos se distinguen las siguientes situaciones en el Régimen de la Edificación:

- Fuera de Ordenación
- Tolerada.
- Dentro de Ordenación.

CAPÍTULO SEGUNDO: FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 5.2.1. Definición

1. Se incluyen en la situación de Fuera de Ordenación los edificios, usos e instalaciones, erigidos con anterioridad al presente Plan General, que resultando disconformes con el mismo aparecen expresamente grafiados en los planos de Ordenación – Diseño Urbano.

Dichos edificios estarán sujetos a la regulación del art. 60.2 de la Ley del Suelo, independientemente de que invadan en mayor o menor medida espacio público.

2. Los edificios en los que únicamente se encuentre en situación de fuera de ordenación alguna parte o elemento del mismo, por ser técnicamente separable del resto de la edificación, el régimen de fuera de ordenación solo será aplicable a aquella parte o aquellos elementos y no al resto de la edificación.
3. La situación de fuera de ordenación expresa no es de aplicación a los inmuebles incluidos por el Plan General en el régimen de protección, considerándose, en este caso, la edificación adecuada con la ordenación.

BEHIN BETIKO ONARPEN
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak Ordenes Forales 360/99 - 784/99

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa 06 JUN. 1999

Idazkaria,

APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS SEGÚN ÓRDENES FORALES 360/1999 Y 784/1999

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO TERCERO: SITUACIÓN TOLERADA

Artículo 5.3.1. Definición

1. Se consideran dentro de la situación tolerada los edificios, usos e instalaciones que por no hallarse comprendidos en ninguna de las situaciones reguladas en el capítulo anterior, no aparecen expresamente reseñados en la documentación gráfica (Planos de Régimen de la Edificación), pero sin embargo mantienen alguna circunstancia de inadaptación al Plan por razón de uso, alineación, altura o aprovechamiento.

2. Se incluyen en esta situación los edificios, usos e instalaciones que se encuentran en alguno de los supuestos siguientes:

a) Los emplazados en cualquier clase de suelo cuyas alineaciones exteriores no se adaptan a las previstas por el Plan en relación a los espacios destinados al uso público, tales como plazas, viales, etc.

b) Los emplazados en cualquier clase de suelo, cuyo uso se encuentra expresamente prohibido por el Plan.

c) Las instalaciones de planta baja y los edificios ubicados íntegramente en el interior de los patios de manzana, cuando dichos patios no pueden ser ocupados por la edificación según las condiciones de ordenación.

d) Tendrán la consideración de tolerados diferidos aquellos edificios que se ubiquen dentro de áreas de planeamiento de desarrollo.

Artículo 5.3.2. Obras y usos admitidos en situación tolerada

1. En los edificios incluidos en esta situación se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable.
2. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, uso, régimen de alturas, etc. previstas en el planeamiento.
3. En los edificios incluidos en este régimen se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso existente hasta que se produzca un cambio

7 JUN 1999



Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

de éste, la sustitución voluntaria del edificio o la rehabilitación total del mismo.

4. A las instalaciones señaladas en el apartado 2.º del artículo anterior se les permite mantener el uso existente hasta el cese de la actividad. Todo cambio de uso, total o parcial, que se realice en un edificio en situación tolerada, situado íntegramente en el interior de un patio de manzana de uso residencial, deberá adecuarse a los usos siguientes:
 - Equipamiento (Uso 3)
 - Productivo (Uso 7)
5. A los usos disconformes con el Plan General, existentes en edificios que se encuentran dentro de alineaciones, se les permite su continuidad hasta el cese de los mismos. En este supuesto, se admite el cambio de uso siempre que se efectúe una transformación íntegra del edificio y que dicho cambio de uso conlleve la adaptación al régimen establecido por el Plan.
6. Cuando se plantee un cambio parcial de un uso disconforme, en un edificio considerado dentro de alineaciones y no sea posible actuar conforme al apartado anterior, los nuevos usos deberán respetar el régimen general de usos permitidos y complementarios según la zona en que se encuentre el edificio, así como la compatibilidad con el resto de usos existentes en éste. En todo caso, serán de aplicación las mismas tolerancias de usos establecidas en el apartado 4.
7. Cuando en las condiciones del apartado sexto, el nuevo uso no respete el régimen general de usos permitidos y complementarios, pero sin embargo represente, a juicio municipal razonado, una mejor compatibilización respecto a la situación existente, podrá ser autorizado siempre que el solicitante acredite que no hay incompatibilidad entre el nuevo uso solicitado y todos y cada uno de los existentes en el edificio y, asimismo incorpore, junto con el cambio de uso, todas las medidas correctoras precisas para su funcionamiento incluso, si fuera necesario, en los elementos comunes del edificio. No obstante, el Ayuntamiento establecerá, mediante Ordenanza, el régimen de compatibilidades entre usos que pueden autorizarse.

CAPITULO CUARTO: DENTRO DE ORDENACIÓN

Artículo 5.4.1. Definición

Se consideran dentro de ordenación aquellas construcciones e instalaciones que no están en ninguna de las situaciones reguladas en los capítulos precedentes y se encuentran en consonancia con el presente Plan por cumplir tanto con las Normas reguladoras de usos como con los parámetros básicos de altura, aprovechamiento y alineaciones.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

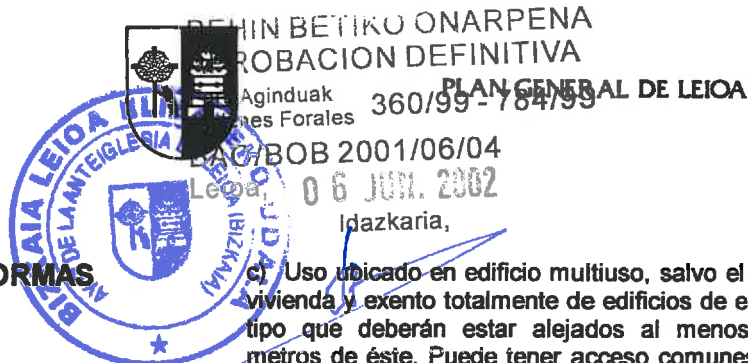
BAO/BOB 2001/06/04



06 JUN. 2002
Idazkaria,

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



TÍTULO SEXTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Objeto

Las normas de este Título sobre usos urbanísticos tienen por objeto ordenar y controlar el destino del subsuelo, suelo y vuelo de los terrenos, de las instalaciones y edificaciones allí existentes y de las que se puedan implantar o modificar en el futuro, así como de las actividades de todo tipo que en ellas se desarrollen, cualquiera que sea la clase de suelo.

Artículo 6.1.2. Aplicación

1. Además de los preceptos reguladores de los usos, se deberán cumplir las Normas Generales de la Edificación y, en su caso, las Ordenanzas de Zona que correspondan en función de la localización del suelo, edificio o instalación.
2. En los edificios y conjuntos objeto de protección y conservación por el presente Plan, cuya regulación específica se contiene en el Título Undécimo de estas Normas, prevalece aquélla sobre las determinaciones del presente Título.

CAPÍTULO SEGUNDO: ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS Y DEFINICIONES

Artículo 6.2.1. Estructuración de los usos

Se establecen las siguientes clases de usos:

1. Según su posibilidad o no de ubicación en el territorio:
 - a) Usos permitidos
 - Característico
 - Tolerados
 - b) Usos prohibidos.
2. Por la situación de la actividad en relación con su entorno, se establecen las siguientes situaciones:
 - a) Uso localizado en edificio de vivienda con acceso a través de espacios comunes de éstas, incluso dentro de la vivienda.
 - b) Uso establecido en edificio de viviendas, pero en planta distinta a la de vivienda, con acceso desde la vía pública directo, independiente y separado del de las viviendas.

c) Uso ubicado en edificio multiuso, salvo el de vivienda y exento totalmente de edificios de este tipo que deberán estar alejados al menos 8 metros de éste. Puede tener acceso comunes e independientes del resto de los locales del edificio.

d) Uso a desarrollar en edificio aislado que esté dedicado en su totalidad a una sola familia de usos que coinciden con el dominante de la zona y que tiene acceso desde la calle o espacio público.

e) Uso emplazado en edificio aislado de los núcleos urbanos.

f) Uso con o sin soporte de edificio alguno, emplazado en zona donde el uso es el predominante.

3. Según las características o naturaleza de la actividad, los siguientes usos:

- 1) usos de actividades primarias
- 2) uso de comunicaciones
- 3) uso de infraestructuras
- 4) uso de equipamientos
- 5) usos residenciales y de vivienda
- 6) uso terciario
- 7) usos de actividades industriales o productivas
- 8) uso de espacios libres

Todos los usos posibles deben estar comprendidos en alguna de las anteriores categorías. En el caso de que no lo estuviera expresamente, debe asimilarse a alguna de ellas, habida cuenta de sus características fundamentales, y se le aplicarán las determinaciones propias de ésta.

Artículo 6.2.2. Uso permitido y prohibido

1. **Uso Permitido.** Son usos permitidos los que en la regulación de las respectivas zonas o subzonas están expresamente admitidos.
2. **Uso Prohibido.** Son usos prohibidos aquéllos y sus asimilados que están expresamente prohibidos en cada zona o área.

Dentro de los usos permitidos se distinguen dos categorías:

- a) **Uso característico,** cuando sea el que predomine sobre los demás autorizados y dé carácter a la zona. Su intensidad será la definida por el Aprovechamiento Tipo y a él estarán referidos el resto de los usos permitidos por el Plan en la misma Área de Reparto.

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobacion Definitiva



b) Usos tolerados, cuando su intensidad o dimensión no perturben las características dominantes o programadas en la zona. En las normas pormenorizadas por zonas se establecen limitaciones de tamaño o porcentaje respecto al uso característico.

Artículo 6.2.3. Cambios de uso

1. Los cambios de uso que se pretendan implantar en edificios existentes no serán autorizados con carácter general, quedando prohibido especialmente el incremento del número de viviendas.
2. Todas las solicitudes de implantación de nuevos usos y actividades, así como las adaptaciones o variaciones de los ya existentes podrán autorizarse siempre y cuando las obras que sea necesario realizar no produzcan incremento en el valor de expropiación. Este requisito deberá estar formalizado de la manera que considere más adecuada el Ayuntamiento para cada caso.
3. En el supuesto en que los cambios de usos y actividades, así como en las ampliaciones previstas en este artículo, supongan una modificación considerable en el tráfico rodado que afecta al edificio, el Ayuntamiento podrá condicionar la oportuna licencia, en el supuesto de que la configuración del terreno lo permita, a la habilitación de las oportunas superficies para aparcamientos y regulación del tráfico.

CAPÍTULO TERCERO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA

Artículo 6.3.1. Introducción

1. Para una mayor comprensión y claridad, los usos se estructuran mediante una numeración ordinal (Uso 1), dentro de la cual se distinguen las distintas categorías en que se puede encontrar cada uno de los distintos usos (categoría 1), y, en su caso, las subcategorías correspondientes.
2. Los tipos y clases de usos que se regulan en este Título tienen carácter enunciativo. En el caso de que algún uso no sea claramente encuadrable en ninguno de los expresamente recogidos, se incluirá en aquel que más se asemeje, en función de sus características, previo informe razonado de los Servicios Técnicos Municipales.
3. Resumen de los usos
 - 1 Uso de actividades primarias
 - 1.1. Uso agropecuario
 - 1.2. Uso extractivo

- 1.3. Uso forestal
2. Uso de comunicaciones
 - 2.1. Uso de Red Viaria.
 - 2.2. Uso Ferroviario
 - 2.3. Uso de Ferrocarril Metropolitano.
 - 2.4. Uso Fluvial.
 - 2.5. Uso de Estaciones de Servicio de suministro de carburantes.
 - 2.6. Uso de Estacionamiento y Aparcamiento de vehículos.
3. Uso de infraestructuras
 - 3.1. Red de Energía Eléctrica
 - 3.2. Red de Abastecimiento de Agua
 - 3.3. Red de Saneamiento
 - 3.4. Red de Telecomunicaciones
 - 3.5. Red de Gas
 - 3.6. Tratamiento de Residuos Sólidos
4. Uso de equipamientos
 - 4.1. Servicios administrativos.
 - 4.2. Deportivo
 - 4.3. Docente
 - 4.4. Sanitario
 - 4.5. Religioso
 - 4.6. Asistencial
 - 4.7. Recreativo, ocio y espectáculo
 - 4.8. Socio-Cultural
5. Uso residencial
 - 5.1. Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada o adosada
 - 5.2. Vivienda Colectiva
 - 5.3. Vivienda Aneja
 - 5.4. Residencia comunitaria
 - 5.5. Hotelero
6. Usos terciarios
 - 6.1. Oficinas.
 - 6.1.1. Oficinas compartida con la vivienda.
 - 6.1.2. Resto de oficinas.
 - 6.2. Comercial al por menor.
 - 6.2.1. Uso comercial propiamente dicho.
 - 6.2.2. Uso hostelero.
 - 6.3. Comercial de carácter concentrado.
 - 6.3.1. Centro o Galerías Comerciales.
 - 6.3.2. Grandes Almacenes.
 - 6.3.3. Hipermercado.
7. Usos de actividades industriales o productivas
 - 7.1. Industrial.
 - 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 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- 7.1.4. Otras industrias.
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda.
 - 7.2.1. Almacén sin comercio al por mayor
 - 7.2.2. Almacén con comercio al por mayor
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.
- 8. Uso de espacios libres
 - 8.1. Zonas verdes y áreas peatonales de titularidad pública.
 - 8.2. Espacios libres de uso público sobre propiedad privada.
 - 8.3. Espacios libres de uso y propiedad privada.

SECCIÓN PRIMERA: USO DE ACTIVIDADES PRIMARIAS (USO 1)

Artículo 6.3.2. Categorías

1. Uso agropecuario
2. Uso extractivo
3. Uso forestal

Artículo 6.3.3. Uso Agropecuario

Al uso agropecuario se destinarán los espacios dedicados a las plantaciones y edificaciones para albergar, permitir o fomentar operaciones de cultivo de la tierra, actividades relacionadas con la crianza de ganado, incluyendo también instalaciones para albergar animales, servicios agrícolas y ganaderos, silos, cisternas, recintos para maquinaria agrícola, invernaderos, floricultura y horticultura.

Los usos intensivos de granjas de animales estarán sujetos a licencia de apertura de actividad, debiendo asegurar el proyecto las medidas correctoras a adoptar para minimizar los impactos medioambientales.

Artículo 6.3.4. Uso Extractivo

El uso extractivo comprende las instalaciones y edificaciones precisas para explotaciones mineras al aire libre o en galería, así como canteras de todo tipo.

Artículo 6.3.5. Condiciones particulares del uso extractivo

El uso extractivo se prohíbe expresamente en todo el término municipal.

Artículo 6.3.6. Uso Forestal

El uso forestal comprende aquellas actividades destinadas al aprovechamiento de esa clase como explotación directa de los montes, y aquellas



BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA
Ezazu Agindua 360/99 - 784/99
Ordenes Forales PLAN GENERAL DE LEIOA
B/07/BOB 2001/06/04
Leioa, 06 JUN. 2002
Idazkaria,

primeras transformaciones de los productos así obtenidos.

No se comprenden en este uso ulteriores procesos de transformación y demás procesos industriales de tratamiento de la madera, que se consideran como uso productivo.

SECCIÓN SEGUNDA: USO DE COMUNICACIONES (USO 2)

Artículo 6.3.7. Definición

1. Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado.
2. Comprende asimismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos públicos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor funcionamiento de la circulación, así como aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.
3. Se aplicará la legislación sectorial correspondiente, pudiendo exigirse los planes especiales que se consideren necesarios previamente al proyecto de ejecución.

Artículo 6.3.8. Categorías

1. Uso de Red Viaria.
2. Uso Ferroviario
3. Uso de-Bidegorri
4. Uso Fluvial.

Artículo 6.3.9. Condiciones particulares del uso de red viaria

Se considerarán cargas de urbanización las medidas correctoras que sea necesario implantar en las unidades de ejecución y sectores colindantes con La Avanzada, a efectos de minorar el nivel sonoro producido por el tráfico, en aquellos casos en que éste rebase el máximo admitido.

Artículo 6.3.10. Condiciones particulares del uso ferroviario

El régimen de uso de red ferroviaria vendrá determinado por la legislación sectorial correspondiente.



Artículo 6.3.11. Condiciones particulares del uso fluvial

Los terrenos que ocupan los cauces fluviales y sus zonas de protección serán de dominio público y no se permitirá en los mismos uso alguno.

Esta regulación tiene por objeto proteger y asegurar la libre circulación de las aguas, evitar su desbordamiento y garantizar que el proceso de urbanización y edificación no entorpecerá el cumplimiento de las previsiones de la legislación específica correspondiente.

En las áreas definidas por este uso, no se permitirá, en ningún caso, efectuar obras de edificación o instalación alguna. Además, deberán respetarse todas las servidumbres establecidas al efecto por la Legislación de Aguas.

Se permitirá, no obstante, realizar aquellas obras o instalaciones directamente relacionadas con los elementos antes enumerados, como puentes, presas, tomas de agua, etc., así como las obras de canalización y urbanización de las márgenes previstas en este Plan o en los que lo desarrollen y complementen.

Se considerarán incluidas en estas obras las de jardinería, arbolado y saneamiento.

Artículo 6.3.12. Condiciones particulares de las estaciones de servicio

1. Con carácter general, estas instalaciones se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela, con excepción de los señalados en el apartado 3 de este artículo

Se prohíbe expresamente la existencia de aparatos surtidores dentro de talleres, garajes y aparcamientos cubiertos.

2. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

3. Los talleres, zonas de lavado o pequeño equipamiento comercial al servicio del automóvil anexos no podrán tener una superficie de más de 100 metros cuadrados y dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de local.

Quedan prohibidos otros tipos de instalación y usos distintos a los directamente relacionados con las estaciones de servicio y los indicados en el párrafo anterior.

4. En las estaciones de servicio no se pueden desarrollar actividades relacionadas con el mantenimiento y venta de vehículos.

5. No se autorizan nuevas estaciones de servicio, aunque quedan recogidas dentro de ordenación las existentes.
6. Las estaciones de servicio contarán con una parcela mínima de 3.000 m². que de frente y tenga acceso directo desde vial público.
7. La normativa recogida en este artículo solo será de aplicación a las gasolineras existentes, ya que se prohíbe la instalación de nuevas.

Artículo 6.3.13. Condiciones particulares del uso de garaje

Los edificios e instalaciones de nueva planta ubicados en las zonas definidas al efecto por el Plan General de Ordenación, Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, deberán comprender, según su uso y destino, en el interior del edificio, edificios anejos o en terrenos de la propia parcela asignada a la edificación, espacios destinados al estacionamiento de vehículos, según los módulos característicos que a continuación se indican. En el caso de edificios con diversos usos se cumplirá la suma de plazas de aparcamientos precisos según cada uso. No computarán a estos efectos las plazas situadas en los viales públicos.

Artículo 6.3.14. Número mínimo de plazas en función del uso principal

Los edificios de nueva planta, así como las ampliaciones o nuevos usos globales que se implanten en edificios existentes, deberán poseer aparcamientos complementarios del uso principal, en la cantidad que a continuación se regula:

1. Uso de Equipamiento, categoría 4, sanitario.

Mínimo: Una plaza por cada cuatro (4) camas y/o una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados útiles destinados a consulta y administración.

2. Uso de Equipamiento en general.

Mínimo: Una plaza por cada cien (100) metros cuadrados útiles.

- * 3. Uso Residencial, categorías 1 a 3 (Vivienda)

Mínimo: Una plaza por vivienda o apartamento. En el caso de existir viviendas superiores a noventa (90) metros cuadrados útiles, se deberá contemplar una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados útiles o fracción, resultante de considerar la suma de los excesos de las viviendas superiores a los noventa (90) metros cuadrados.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua

Orden Foral

Leioa,

695/2001

LEIOA KO EGITAMU OROKORRA

25 JUN. 2002

Idazkarla,

1. 33



BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak

Ordenes Forales

Leioa,

360/99 - 784/99

BAO/BOB 2001/0901

25 JUN. 2002

Idazkarla,

1. 33

En las áreas residenciales suspendidas por las Ordenes Forales relativas a la Aprobación Definitiva del Plan General (13B, 14C, 23, 27, 28, 35A, 35B, 37, 38, 43 y 44) serán obligatorias dos plazas de garaje por vivienda.

4. Uso Residencial, categorías 4 y 5 (Residencia Comunitaria y Hotelero)

Mínimo: Una plaza por cada cuatro (4) hoteleras.

5. Uso Terciario categoría 1, (oficinas).

Mínimo: Una plaza por cada cuarenta (40) metros cuadrados útiles destinados a oficinas.

6. Uso Terciario, comercial en categorías 2 y 3.1. (Por menor y Galerías comerciales)

Mínimo: Una plaza por cada cuarenta (40) metros cuadrados útiles destinados al uso comercial.

7. Uso Terciario, comercial en categorías 3.2.y 3.3. (Grandes almacenes y Hipermercados)

Mínimo: Una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados útiles destinados al uso comercial.

8. Uso Productivo industrial y almacén, en todas las categorías.

Mínimo: Una plaza por cada ciento cuarenta (140) metros cuadrados útiles destinados al uso industrial. o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados útiles destinados a almacén.

9. Cuando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de sumar las correspondientes a los distintos usos.

Lo dispuesto sobre previsiones mínimas de aparcamientos, es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación de la superficie edificada. La previsión será la correspondiente al total previsto para la ampliación.

También se aplicarán las reglas sobre previsiones de aparcamientos en los casos de modificación de edificaciones o instalaciones que comporten un cambio de uso.

10. Cuando se trate de comercio, al menos el cinco por ciento (5%) de las plazas estarán reservadas para carga y descarga.

Excepto para el uso residencial, las plazas de aparcamiento correspondientes al número mínimo destinadas a otros usos distintos.

Artículo 6.3.15. Excepciones a las dotaciones mínimas y máximas

Quedan eximidos del cumplimiento de las dotaciones mínimas establecidas los edificios en suelo urbano en los que se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- Que estén construidos sobre parcela de superficie inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Que tengan frente de fachada inferior a diez (10) metros.
- Que sean edificios transformados, rehabilitados o ampliados, o cuyos usos se cambien, en los que se justifique la extrema dificultad de conseguirlo.

Artículo 6.3.16. Servidumbre de paso en garajes

En aquellos casos en los que la edificación de alguno de los edificios señalados como bloque impuesto en los planos de ordenación de este Plan General, se realice por fases o propietarios distintos, el Ayuntamiento podrá exigir el establecimiento de una servidumbre obligatoria de paso de vehículos entre las distintas partes en que se desarrolle su promoción.

SECCIÓN TERCERA: USO DE INFRAESTRUCTURAS (USO 3)

Artículo 6.3.17. Definición

El uso de infraestructuras comprende los espacios y actividades destinados a albergar las infraestructuras básicas.

Artículo 6.3.18. Categorías

1. Red de Energía Eléctrica
2. Red de Abastecimiento de agua
3. Red de Saneamiento
4. Red de Telecomunicaciones
5. Red de gas
6. Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos

Artículo 6.3.19. Condiciones generales del uso de Infraestructuras

Tanto el planeamiento de desarrollo del Plan General como cualquier proyecto que se redacte en ejecución del mismo y que afecte a las instalaciones de infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.

Bizkaiko Foru Diputación Foral de Bizkaia
Hirigintza Salla Dpto. de Urbanismo

7 JUN 1999

APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS SEGÚN ÓRDENES FORALES 360/1999 Y 784/1999

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onarpena Aprobación Definitiva



Los elementos o edificios vinculados a las redes de infraestructuras se separarán como mínimo de los linderos la mitad de su altura.

La colaboración deberá instrumentarse desde la primera fase de elaboración y se producirá de forma integral, a lo largo de todo el proceso.

Artículo 6.3.20. Condiciones particulares de la red de energía eléctrica y de la red de telecomunicaciones

1. En lo que respecta al suministro de energía eléctrica y a la red de telecomunicaciones, en el suelo urbano y urbanizable no se podrá hacer instalación aérea alguna.
2. En el suelo urbano y en el urbanizable, todas las instalaciones de suministro de energía y de telecomunicaciones serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento aún cuando se hallen ya realizadas las obras de urbanización que permiten la definición de alineaciones y rasantes o cuando se puedan efectuar simultáneamente. En todo caso, en los nuevos Proyectos de Urbanización, será obligatoria la instalación de red subterránea.
3. Las subestaciones y centros de producción de energía eléctrica se prohíben expresamente en todo el término municipal, con las únicas excepciones del suelo de Sistema General de Instalaciones expresamente calificado para ello y en las condiciones que para el mismo se recogen en la Ordenanza de Zona correspondiente.
4. La instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrá situarse por debajo del segundo sótano.
5. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo las vinculadas a los servicios públicos o cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

SECCIÓN CUARTA: USO DE EQUIPAMIENTO (USO 4)

Artículo 6.3.21. Definición

El uso de equipamiento comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Según su régimen de uso serán públicos o privados, considerándose los primeros integrados en los Sistemas Generales o Locales correspondientes.

Artículo 6.3.22. Categorías

1. Servicios administrativos. Comprende las actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Local, Autonómica o Central, así como de sus organismos autónomos y las actividades ligadas directamente al funcionamiento de las mismas.
2. Deportivo. Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física, así como las actividades complementarias de la actividad principal. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc.
3. Docente. Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles; incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, tales como comedores, cafeterías, vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, siempre que estén vinculadas al uso principal y con carácter accesorio a él.
4. Sanitario. Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, así como las actividades complementarias de la principal.

No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma consideración que el resto de profesionales.
5. Religioso. Comprende los espacios y edificaciones destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, basílicas, catedrales, capillas, casas curales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.
6. Asistencial. Comprende las actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, marginación, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

Se incluyen en esta categoría en general, cuantas actividades inscritas en los registros oficiales correspondientes estén dedicadas a fines benéfico-sociales.

7. Recreativo, ocio y espectáculo. Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en



general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, auditoria, casinos e instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas.

8. Socio-Cultural. Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socio-culturales, de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal.

Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo: casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, deportivas y agrupaciones cívicas, sedes de clubes, etc.

Las actividades de uso colectivo realizadas por entidades, tales como partidos políticos, sindicatos, Colegios Profesionales, Agrupaciones empresariales, gremiales y artesanales, etc., no se consideran incluidas en el uso de equipamiento y se regularán asimilándolas al grupo de oficinas.

Artículo 6.3.23. Cambios de uso de equipamiento

Los suelos y edificaciones completas o parte significativa de ellas que a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General contaran con la calificación de equipamiento en los planos del mismo, aun cuando en el régimen de usos de la zona o área en la que se encontraran enclavados estuviese autorizado con carácter general otro uso diferente, no podrán sustituirse, reemplazarse o reconvertirse más que en otra de las categorías de uso de equipamiento descritas.

Artículo 6.3.24. Alcance del uso de equipamiento

1. En el plano de usos se especifican los suelos que el Plan destina a tal fin, sin perjuicio de su consideración o no como Sistema General o Local. Los usos de Equipamiento tienen un carácter abierto de manera que, si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso establecido aconsejaron su alteración, no será considerado modificación del Plan General, si se mantiene el uso dentro de los de Equipamiento o de los de Servicios Urbanos, pudiendo incluso combinarse en el mismo edificio más de uno de estos usos o categorías.
2. En el supuesto de equipamientos combinados en un mismo edificio será obligatorio contar con

acceso independiente para cada una de las actividades implantadas. Esta obligatoriedad no será exigible para aquellos edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General en los que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento.

Artículo 6.3.25. Tolerancia del uso de comercio al por menor

1. Los usos existentes destinados a comercio al por menor, localizados en edificios equipamentales, podrán permanecer en uso e incluso cambiar su actividad, sin limitación alguna, siempre que esto no suponga incremento de su superficie.
2. En el supuesto de sustitución del edificio existente, por reforma del actual equipamiento o por sustitución por un nuevo uso equipamental, el nuevo edificio podrá albergar una superficie de locales comerciales en planta baja, equivalente a la anteriormente existente que hubiere quedado suficientemente acreditada con anterioridad a la licencia.
3. En los nuevos edificios equipamentales se tolerará el uso de comercio al por menor, en locales situados en plantas bajas, siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:
 - Su propiedad deberá mantenerse bajo la misma titularidad que la del equipamiento, con el fin de garantizar la plena correspondencia entre el uso del solar y su propiedad.
 - La superficie construida de los locales comerciales deberá quedar comprendida dentro de los diez (10) metros de profundidad, medidos siempre de forma paralela a la alineación de fachada.
 - El desarrollo lineal de la fachada de los locales no podrá rebasar el sesenta por ciento (60%) de la longitud de la alineación de fachada, medida en cada tramo de calle.
 - Las tres condiciones señaladas únicamente son de aplicación para aquellos edificios o para los tramos de fachada que coincidan con la alineación de calle señalada por el Plan y que, por supuesto, se localicen en el suelo urbano y urbanizable. En ningún caso podrán aplicarse a edificios o tramos de fachada situados en el interior de parcelas.

Artículo 6.3.26. Régimen de los equipamientos existentes

1. Todos los equipamientos existentes, en los edificios completos o parte significativa de ellos destinados a tal uso, así como los solares



7 JUN 1999



señalados gráficamente en los planos y los suelos que sustentan edificios cuyo último uso, corresponde al uso equipamental, quedan vinculados al uso de Equipamiento.

2. Los edificios existentes destinados a equipamientos que contuvieran además otros usos no autorizados por este Plan, se consideran dentro de ordenación hasta tanto se produzca un cambio de uso o se proceda a la sustitución del edificio. En cualquier caso, podrán ser objeto de todo tipo de obras de perpetuación de los usos existentes en tanto que con ellas no se incremente la superficie destinada a los usos no autorizables.

Los edificios destinados a uso de residencia comunitaria podrán tener servicios comunes, como salas de reunión, salas de baños termales o medicinales, oratorios, restaurante propio, cafetería propia, lavandería, limpieza, etc.

5. Hotelero. Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, realizan los establecimientos que están sujetos a legislación específica.

Se excluyen expresamente de esta categoría las actividades hosteleras como bares, restaurantes, etc., que se encuentran incluidas en el uso 7, categoría 2, Comercio al por menor, cuando no van asociadas al uso principal.

SECCIÓN QUINTA: USO RESIDENCIAL (USO 5)

Artículo 6.3.27. Definición

Es el uso que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento de las personas.

Artículo 6.3.28. Categorías

1. Vivienda unifamiliar aislada, doble o adosada. Son las que albergan a una sola familia en el total de un edificio, que puede estar aislado, adosado o agrupado, indistintamente. Constituye, junto con su parcela, una sola unidad registral, con acceso exclusivo e independiente desde la vía, de uso más o menos restringido, pero público.

2. Vivienda Colectiva. Es aquella que, agrupada con otras, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente desde el exterior.

Cuando el alojamiento, generalmente ocupado por una o dos personas, es de una única habitación dedicada a dormitorio y con una superficie útil total menor de sesenta (60) m². se denomina apartamento.

3. Vivienda Aneja. Es la vivienda única, destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación de una instalación. Se admite, con carácter exclusivo, como complemento de otro uso principal, formando parte de su cuerpo edificatorio o en el interior de la parcela.

4. Residencia comunitaria. El uso de residencia comunitaria corresponde a aquellas actividades que proporcionan alojamiento comunitario con un carácter de cierta permanencia en la residencia, con o sin servicio común de comedor, sin constituir unidades de vivienda. No podrán incluirse en este uso las viviendas o apartamentos aunque tengan ciertos servicios centralizados.

Artículo 6.3.29. Uso de vivienda con protección oficial

Con independencia del uso y las categorías anteriores, se define como uso específico el de vivienda protegida cuando la misma se encuentre sometida a algún régimen de Protección Oficial, tanto si se encontrara éste regulado por la legislación estatal como por la autonómica. Podrá ser como la anterior, unifamiliar aislada o adosada, colectiva o aneja. Las previsiones contenidas en estas Normas se considerarán cumplimentadas cuando se alcance la Calificación Definitiva o similar establecida normativamente y tendrán valor a todos los efectos, y en especial a los relativos a valoraciones y aplicación de los coeficientes de ponderación relativa entre usos. La pérdida de dicha calificación conlleva automáticamente la pérdida de los beneficios urbanísticos y económicos que a esta clase de viviendas otorga el Plan General.

Artículo 6.3.30. Condiciones particulares del uso residencial

1. En las nuevas edificaciones residenciales, siempre que no se prohíba expresamente, se autoriza el uso Terciario (Uso 7), categoría 1.1, oficinas compartidas con la vivienda, pero continuando con el uso principal y por tanto cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima, y sin que pueda contar con acceso independiente de la misma.
2. En las plantas bajas y en el piso primero de los edificios residenciales se autorizan locales comerciales, siempre que cuenten con acceso independiente de las viviendas y con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Hostelería.
3. En los edificios residenciales, las primeras plantas destinadas al comercio no podrán ser independientes del local de planta baja, debiendo tener contacto entre ambas plantas al

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



menos en una superficie regular equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la planta superior o primera.

Artículo 6.3.31. Viviendas exteriores

Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, al menos una de las condiciones siguientes:

- a) Tener dos o más huecos a una calle o plaza o espacio libre de uso público.
- b) Tener dos o más huecos a un espacio libre privado abierto a la vía pública en cuya planta pueda incluirse un círculo de 8 metros de diámetro.

Las viviendas deberán tener a uno de los espacios anteriormente citados, al menos dos habitaciones vivideras y presentar un frente de fachada de seis metros.

Artículo 6.3.32. Viviendas interiores

No se permitirán viviendas interiores. Se considerarán así aquellas que no cumplan con las anteriores especificaciones de ventilación y asoleamiento, o por dar frente solamente a espacios libres privados cerrados.

Artículo 6.3.33. Piezas habitables

Toda pieza habitable deberá tener comunicación directa con el espacio exterior, por medio de un hueco de 1 m². de superficie mínima y, en cualquier caso, no inferior a 1/8 del que tenga la planta del local, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros.

Los cuartos de baño o aseos pueden no tener comunicación directa con el espacio exterior, debiendo instalarse, en este caso, los conductos y sistemas de ventilación oportunos. Si existiere hueco a espacio exterior, su superficie mínima será de 0,25 m².

No se admiten segundas luces en ningún caso; ningún local sin luz y ventilación directa destinado a trastero o armarios podrá tener en planta lados mayores a un metro y setenta centímetros.

Artículo 6.3.34. Conductos de ventilación

Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación independientes de los pisos superiores que desde la lonja lleguen hasta la cubierta. Al menos se dispondrá de una conducción de 15 x 15 cm. de sección por cada unidad de lonja o local, o por cada 100 m² o fracción de lonja o local si la superficie de éste fuese superior a dicha cifra.

Artículo 6.3.35. Vivienda mínima

1. Composición y programa

La vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio, un cuarto de aseo completo compuesto de bañera, lavabo e inodoro, y un espacio destinado a tendedero.

En viviendas de tres o cuatro dormitorios existirán al menos dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro secundario con ducha, lavabo e inodoro.

2. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas

a) En toda vivienda las superficies útiles mínimas del estar (E), comedor (C) y cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos, de acuerdo al siguiente cuadro:

	ECK	EC	K	E	KC
1 DORMITORIO	18	14	5	12	7
2 DORMITORIOS	20	16	6	14	8
3 DORMITORIOS	22	18	7	16	9
4 DORMITORIOS	24	20	8	18	10

b) La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m². en los individuales y de 8 m². en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m².

c) En la superficie en planta del estar (E, EC y ECK), cocina y dormitorios, se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

- Estar: 2,80 m.
- Cocina: 1,60 m.
- Dormitorio principal 2,50 m.
- Resto de dormitorios: 1,90 m.

d) Los pasillos dispondrán de una anchura mínima de 0,85 metros, no pudiendo reducirse la anchura de paso en ningún punto de los mismos a menos de 0,80 m.

e) La anchura mínima de los huecos de acceso a las viviendas será igualmente de 0,80 m.

Artículo 6.3.36. Apartamentos

La unidad de vivienda se considerará como apartamento cuando, cumpliendo el programa mínimo de unidad de vivienda, no supere los 60 m². útiles.

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



Idazkaria,

No podrá disponer de más de dos habitaciones-dormitorio, ni de más de cuatro piezas habitables en total (estancia, cocina y dos dormitorios), con independencia de las piezas complementarias de distribución, baño y/o aseo, etc. que no se considerarán como pieza habitable.

La cocina, si es independiente, puede ventilarse únicamente por un conducto a cubierta.

Los apartamentos, salvo indicación expresa en contra, son agrupables a las viviendas, en un mismo edificio, pudiendo originar individualmente o con las viviendas, cualquiera de las agrupaciones admitidas para éstas.

Salvo a los efectos citados en el presente artículo, toda referencia que se realice en las presentes Normas a viviendas o unidades de vivienda, será extensiva a los apartamentos que, con independencia de su tamaño, tendrán la consideración de unidad residencial.

Artículo 6.6.37. Distribución

La compartimentación de los espacios de la unidad de vivienda es libre, con la única limitación de que los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes. No se podrá acceder directamente a través de la cocina a ningún aseo ni dormitorio.

Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y, en ningún caso, podrá tener acceso único a través de otro dormitorio. Ningún espacio que no sea el vestíbulo, el pasillo o un distribuidor, debe servir de paso obligado para acceder a otro local, salvo a un cuarto de baño o aseo incorporado. En estos casos deberá contar la unidad de vivienda con otro cuarto de baño, por lo menos, dotado de acceso en la forma antes señalada.

Los armarios empotrados computarán en la superficie de las habitaciones a las que se hallen abiertos.

Artículo 6.3.38. Alturas

1. La altura libre mínima en toda unidad de vivienda se establece en 2,50 m., salvo en aseos y zonas de circulación, en que puede rebajarse a 2,10 m. La altura libre tendrá un máximo de 3 m., sin perjuicio de los espacios de doble altura que pudieran tener lugar, por adopción de tipologías dúplex, en cuyo caso se computarán como de dos alturas.
2. Las piezas abuhardilladas que puedan dedicarse a la estancia de personas, deben disponer de al menos la mitad de su superficie con altura de techo igual o superior a la mínima establecida,

pudiendo en el resto de la superficie disminuir la altura de acuerdo con las pendientes del tejado hasta un mínimo de 1,50 m.

El volumen que resulte de cubicar toda la superficie útil de la pieza con altura superior a 1,50 metros, será como mínimo equivalente al que resulte de aplicar las condiciones de superficie y altura definidas para las diferentes piezas en los artículos anteriores.

Artículo 6.3.39. Condiciones de ventilación de cocinas y aseos

1. Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta:
 - a) Uno destinado a ventilación ambiental, que deberá disponer de una sección mínima de 400 cm². en el colector general y de 150 cm². en los conductos individuales.
 - b) Un segundo independiente para cada vivienda, destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina, cuando la cocina esté incorporada al estar, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.
 - c) Un tercero para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.
2. Los aseos y despensas dispondrán de un conducto de ventilación hasta la cubierta del edificio, tal como se describe en el párrafo a) del apartado anterior.
3. Todos los conductos de ventilación deberán estar rematados en cubierta por un aspirador estático, excepto los destinados a la evacuación de gases de combustión, que se rematarán con un sombrerete.

Artículo 6.3.40. Cuartos de basuras

Las nuevas edificaciones que se construyan deberán disponer de un cuarto para el alojamiento de las basuras en los recipientes normalizados por el Ayuntamiento (este habitáculo deberá tener una superficie de 2 m². por cada 12 viviendas, con unas dimensiones mínimas de 0,80 m. ancho y 2,80 m. altura).

Dicho cuarto deberá tener el suelo de pavimento pulido e impermeable, totalmente lavable y con pendiente entre el 1 y 2% hacia un sumidero que conecte con el alcantarillado de la edificación. Dispondrá asimismo de una toma de agua para

7 JUN 1999

Behin-Batiko Onarpena Aprobación Definitiva



BAO/BOB 2001/06/04
Leioa, 06 JUN 1999

Idazkaria,

riego y baldeo del recinto con 2 llaves de canica o bola y manguera que cubra toda la superficie del local. Las paredes serán alicatadas hasta el techo.

Dispondrá de una buena ventilación con conducto hasta 2 m. por encima del alero, así como iluminación artificial, con interruptor de pulsador temporizado. Dichos locales se situarán en los bajos del inmueble, a la rasante de la acera de la calle publica por la que circule el vehículo de recogida y junto a la salida del garaje del inmueble para aprovechar el vado permanente de dicha entrada para la carga de la basura.

SECCIÓN SEXTA: USO TERCIARIO (USO 6)

Artículo 6.3.41. Definición

Comprende las actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios, de mercancías, excepto las incluidas en los usos de Equipamiento y Servicios Urbanos y Administrativos.

Artículo 6.3.42. Categorías

1. Oficinas

El uso de Oficinas comprende las actividades destinadas a la realización de tareas empresariales, administrativas, burocráticas, técnicas, creativas, monetarias y de prestación de servicios financieros y de información, de intermediarios profesionales y servicios similares.

Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las sedes y oficinas bancarias, las gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, oficinas, servicios de arrendamiento, oficinas en general, etc.

En función de su tamaño se subclasifican en:

1.1. Despachos profesionales con menos de 100 m². de superficie útil e incorporado a la vivienda que se mantiene como uso principal y por tanto cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima, y sin que pueda contar con acceso independiente de la misma.

1.2. Despachos profesionales y oficinas administrativas y técnicas en general, tanto si están en edificio independiente, como en edificio con otro uso, aunque siempre con acceso independiente.

2. Comercial al por menor, de carácter no concentrado.

2.1. Uso comercial. Comprende aquellas actividades destinadas a la exposición previa y a la compra, venta o permuta de mercancías al por menor o servicios personales, incluyendo su almacenamiento inmediato, donde se establece una relación no cualificada en el intercambio y las actividades destinadas a la comercialización de bienes y productos, reparación de pequeña maquinaria, servicios personales y a la prestación de servicios en general.

Se incluyen en la comercialización de bienes y productos, a título de ejemplo, los comercios de alimentación, bebidas, tabaco, textil, confección, perfumerías, droguerías, equipamiento del hogar y textil, etc.

2.2. Uso hostelero. Se incluyen en la prestación de servicios hosteleros los restaurantes, bares, tabernas, cafeterías, degustaciones, pubs, discotecas, salas de juegos recreativos, salas de fiestas, etc.

Su regulación específica queda recogida en la Ordenanza municipal reguladora de las condiciones de ubicación, instalación e inspección de establecimientos de Hostelería y Salas de Juegos y Recreativos que general efectos auditivos.

3. Comercial al por menor de carácter concentrado.

Se subclasifican en:

3.1. Centro comercial o Galerías Comerciales. Comprende idénticas actividades que las expresadas en la situación anterior, si bien en este caso se llevan a cabo, de forma concentrada, con accesos y elementos comunes. Esta situación se entiende con carácter complementario de otros usos y no en edificios exclusivos.

La condición de Centro comercial o Galería Comercial se adquiere por la simple utilización de elementos y acceso comunes por más de tres unidades comerciales o actividades independientes o por tener más de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil.

3.2. Grandes Almacenes. Comprende idénticas actividades que las enumeradas en los apartados anteriores, con la particularidad de que se constituye en uso principal de un edificio exclusivo, sin perjuicio de los usos complementarios que pudieran implantarse. El concepto de Gran Almacén lleva aparejado la

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobacion Definitiva



gestión única de la totalidad del espacio destinado a tal fin.

3.3. Hipermercado. Comprende las actividades de comercio al por menor anteriormente enumeradas desarrolladas en grandes extensiones de superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados, generalmente horizontales, apoyadas en torno a la especialización en un sector o ramo determinado.

Artículo 6.3.43. Condiciones particulares del uso de oficinas

1. Los locales destinados a oficinas se ajustarán a las condiciones de calidad e higiene previstas en el Título Séptimo de estas Normas. En ningún caso la distribución de un local destinado al uso de oficinas contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.
2. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.
3. Las oficinas que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido a ésta por escaleras con un ancho mínimo de un metro treinta (1,30), cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local en semisótano será superior a tres metros.
4. En los restantes pisos, la altura mínima de los locales de oficinas será la fijada en las Ordenanzas generales.
5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones, etc.

Artículo 6.3.44. Condiciones particulares del uso comercial

1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras o ascensores independientes. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán

comunicar con las viviendas, cajas de escaleras, ni portales.

2. Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido éste por una escalera de ancho mínimo de un metro treinta (1,30).

Los comercios que se establezcan en primera planta no podrán ser independientes del local inmediato inferior, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro treinta (1,30), salvo que se dedique la planta entera a uso comercial y se asegure satisfactoriamente su accesibilidad.

3. Las escaleras de servicios al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro treinta (1,30), debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.
4. Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los cien (100) metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Cuando formen un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda previsible, suma de la de los locales individuales.

5. Cuando la superficie total de los locales comerciales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 500 m²., dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.

Artículo 6.3.45. Condiciones adicionales para la categoría 3

1. No se admiten hipermercados con superficie de venta igual o mayor a quinientos (500) metros cuadrados en áreas urbanas residenciales.
2. En los hipermercados con superficie de venta superior a los quinientos (500) metros

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA
Foru Agindua 360/99, 784/99
Ordenes Forales PLAN GENERAL DE LEIOA
BAO/BOB 2001/06/04
Leioa, 05 JUN 1999
Idazkaria,

cuadrados, la concesión de licencia de edificación estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos pueden producir sobre el tráfico, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

Deberán cumplir las siguientes determinaciones, además de las que sean de aplicación contenidas en esta Sección.

a) Accesibilidad

I. El acceso por tráfico rodado deberán efectuarse desde las vías primarias mediante vías de servicio, salvo en los casos en los que se establezca de forma diferente en los planos de calificación del suelo.

II. Las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en área segregada de los restantes tráficos, situada preferentemente al nivel de la calle y provista de un espacio de espera y otro de evolución.

III. El acceso peatonal deberá establecerse en el proyecto, precisándose la forma en la que se articula con la red peatonal de la zona en la que se ubique el centro comercial.

IV. Los locales comerciales organizados en forma de centro o galería (Uso 3.1) se pueden establecer, cuando así se autorice en la Ordenanza de Zona, exclusivamente en planta baja y primera. Para ello la galería tendrá como mínimo dos accesos al público, de un ancho mínimo de cuatro (4) metros cada uno y situados en puntos alejados entre sí.

b) Aparcamientos de vehículos

I. Cuando la superficie total de los locales, incluidas sus almacenes y dependencias, sobrepase los 500 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela o edificio, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimo del diez (10) por ciento de los aparcamientos obligatorios.

II. Los aparcamientos de vehículos para los usuarios del centro podrán situarse al nivel de la calle en áreas de uso específico, o a desnivel en sótanos, pisos o cubiertas de la edificación; en todo caso, deberán quedar debidamente resueltos, mediante apantallamientos, etc., los impactos desfavorables (visuales, acústicos, por vibraciones, humos, ruidos, etc.) que puedan generarse en el aparcamiento y sus accesos desde el viario público.

SECCIÓN SÉPTIMA: USO PRODUCTIVO (USO 7)

Artículo 6.3.46. Definición y categorías

El uso productivo es el correspondiente a la fabricación, transformación y almacenaje de materias y productos elaborados.

1. Industrial.

Atendiendo a los efectos que producen se clasifican estas actividades en cuatro subcategorías.

En razón a su emplazamiento se establecen las seis situaciones que se han definido para todos los usos comprendidos en estas Normas Urbanísticas en el art. 6.2.1.2.

Para la aplicación de los límites que siguen se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, hornos eléctricos, acondicionadores de aire, calefacción y otros para el acondicionamiento del local o su mantenimiento, ni la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.

b) La superficie computada a efectos de determinar la densidad de potencia, no incluirá más que la destinada a la actividad industrial, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.

c) Los límites máximos son los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

1.1. Actividad admitida dentro o en edificio de viviendas. (Situaciones a y b del artículo 6.2.1 párrafo 2). Abarca aquellas actividades no molestas para la vivienda y comprende las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 Kw. cada uno y se destinen a tal uso no más de 200 m². construidos.

Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,03 kw/m²., ni la potencia instalada total superior a 3 kw.

1.2. Actividad compatible con la vivienda. (Situaciones c y d del artículo 6.2.1 párrafo 2). Comprende los talleres o pequeñas industrias que no produzcan gases, polvos u olores, ni den lugar a ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para las viviendas contiguas. Se incluyen las industrias o talleres cuando



06 JUN 2009
Idazkaria

tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 3 kw. cada uno y la superficie total construida no exceda de 500 m2.

Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,045 kw/m2., ni la potencia instalada total superior a 15 kw.

1.3. Actividad no admitida en zonas residenciales, pero sí en zonas calificadas de industriales, terciarios o mixtos. (Situaciones e f del artículo 6.2.1 párrafo 2). Son aquellas que, aún con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, por lo que no se admitirán en zonas residenciales, pero si en zona industrial o de servicios. La superficie máxima construida por industria no será superior a los 1.000 m2. ni la potencia instalada superior a 48 Kw.

Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,06 kw/m2.

Se incluyen en esta categoría los talleres de reparación o mantenimiento de automóviles.

1.4. Actividades industriales que no pueden incluirse en las anteriores por su mayor tamaño, potencia instalada o generación de molestias.

2. Almacén compatible con la vivienda, en edificio de viviendas pero con acceso independiente.

En esta categoría se distinguen las siguientes:

2.1. Almacén sin comercio al por mayor, que comprende aquellas actividades dedicadas al almacenamiento de materias, bienes o productos inocuos o calificados como molestos, siempre que cumplan con las medidas correctoras correspondientes. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias, como empaquetado, etiquetado, etc., necesarias para facilitar la distribución.

2.2. Almacén con comercio al por mayor, con superficie máxima total de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados que comprenden aquellas actividades dedicadas al almacenamiento y venta al por mayor de productos inocuos o calificados como molestos, siempre que cumplan las medidas correctoras correspondientes y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.

3. Almacén incompatible con la vivienda, con o sin venta al por mayor.

Comprende aquellas actividades dedicadas al almacenaje y venta al por mayor de bienes y productos que hacen que, la actividad sea calificada como insalubre, nociva o peligrosa.

Artículo 6.3.47. Condiciones de composición y estética

Las actividades industriales y de almacén en edificaciones propias deberán atenerse a las siguientes determinaciones:

1. Los edificios de oficinas y servicios deberán situarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal desarrollada por ajuste a la alineación principal.

No se admite la construcción de edificios de oficinas y servicios en el interior de las parcelas si antes no se ha completado la construcción del frente principal de la parcela con edificios destinados estos usos, considerándose frente principal de la parcela aquél que está definido por la alineación principal.

2. En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio destinado a oficinas y servicios, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, con tratamiento de fachada adecuado al empleado en el cuerpo de oficinas.
3. Las fachadas habrán de estar terminadas con materiales de buena calidad y sus elementos deberán estar armónicamente dispuestos. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
4. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
5. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La propiedad de la edificación es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Artículo 6.3.48. Condiciones generales del uso productivo

1. Para poder ser autorizada una actividad productiva, deberá cumplir las exigencias que imponga el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la legislación sectorial de aplicación para la actividad específica que se desarrolle así como las Ordenanzas Municipales correspondientes.
2. Si la iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los



proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.

3. Los servicios higiénicos se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo u otra aplicable. No obstante, en todos los usos industriales, de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y ante-aseo, sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.
4. Todo edificio industrial deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) No podrá haber en su interior más que una vivienda para el portero o vigilante.
 - b) El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personas hasta la línea de fachada.
 - c) Deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de vehículo camión por cada 500 m². de planta. La entrada de esta zona de carga y descarga permitirá el acceso de los vehículos sin maniobras en la vía pública.
 - d) Deberán ubicarse en calle de anchura no inferior a 10 metros.
5. Nunca podrá reducirse de categoría una actividad de categoría superior.

Artículo 6.3.49. Condiciones ambientales del uso industrial

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del Organismo competente y del Ayuntamiento a través de licencia de vertidos, siempre que los límites de composición del efluente se ajusten a las exigencias reglamentadas.

Los límites de emisión de los vertidos, tanto al ambiente como al alcantarillado, se ajustarán a lo

que establezcan las correspondientes Ordenanzas Municipales y a la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 6.3.50. Condiciones particulares del uso de talleres de reparación de vehículos

1. Los talleres de reparación, en especial los de automóviles y los túneles de lavado, se consideran industrias de segunda categoría si no rebasan los límites de ocho empleos, motores con potencia máxima de 3 kw cada uno, una densidad de potencia de 0,045 kw por metro cuadrado y un nivel de ruido de 40 DbA en Leq 1 minuto diurnos y 30 nocturnos. Entre dos talleres de este tipo situados en suelo residencial, deberá haber una distancia de 100 m. Su superficie no superará los 100 m².

No se permite la instalación de cementerios de coches en todo el término municipal.

2. Los talleres de reparación de vehículos deberán disponer de una superficie de espera, destinada a aparcamiento de vehículos igual a la superficie realmente destinada a taller. Se prohíbe la estancia, aparcamiento o reparación en la vía pública.
3. En zonas de prueba de motores, se instalará un sistema especial independiente de evacuación de humos.

Artículo 6.3.51. Condiciones particulares del uso de almacén

1. Los edificios o naves de almacenamiento, deberán reunir las características establecidas para la edificación industrial.
2. Cuando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones específicas que les sean de aplicación en función de cada actividad.
3. No podrán almacenarse materiales que tengan un grado de peligrosidad o incendio alto, calificados como nocivos, insalubres o peligrosos.
4. Las operaciones de carga y descarga y movimiento de material almacenado, deberán realizarse en el interior de los locales, debiendo habilitarse espacio suficiente para las mismas, efectuándose de forma que no se rebasen los límites de ruido establecidos, debiendo en caso contrario, adoptar el sistema de aislamiento acústico necesario.



Behin-Betiko ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak
Ordenes Forales 360/99 - 784/99

BAO/BOB 2001/06/04

7 JUN 1999

Leioa, Bizkaia

7 JUN 1999

Bahin Betiko Onesperia Aprobación Definitiva



Artículo 6.3.52. Condiciones particulares del uso Industrial

1. Las Ordenanzas actualmente vigentes o las que se promulguen en lo sucesivo respecto al uso industrial y el régimen de los elementos industriales o sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de ruidos, vibraciones, humos, olores o cualquier forma de contaminación, se consideraran parte integrante del conjunto normativo del uso industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento, sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual.
2. Para la puesta en marcha de una actividad industrial se precisará una certificación expedida por el técnico responsable de la instalación, acreditativa de que la misma se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado, de que no se superan los límites sonoros establecidos y de que los sistemas correctores propuestos reducen las molestias u otros efectos inadmisibles a los límites fijados en el proyecto y en la licencia correspondiente.
3. Ningún local que se destina a uso industrial puede instalarse en sótano.
4. Todos los locales que alberguen usos industriales de segunda categoría y se sitúen en edificios de viviendas deberán tener acceso independiente de aquéllas.
5. Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

6. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones.

Las características de los materiales serán tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones de niveles que superen los 40 DBA en todo caso, y los 30 DBA desde las 10 de la noche a las 8 de la mañana.

7. Cuando la superficie total de los locales industriales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 500 m²., dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos

obligatorios, espacios expresamente habilitados para operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.

SECCIÓN OCTAVA: USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (USO 8)

Artículo 6.3.53. Definición

Comprende los espacios libres de edificación, ajardinados o no, destinados al recreo, ocio, esparcimiento y reposo de la población, a la protección y aislamiento de vías y edificaciones y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad.

Quedan incluidos en este uso los espacios de Sistemas Locales definidos como áreas para espacios libres y paseos peatonales.

Este uso tiene carácter público y se basa en la utilización de espacios sin edificar o con pequeñas edificaciones o instalaciones exclusivamente destinadas a facilitar su utilización.

Cuando la titularidad sea privada no tendrán la consideración de Sistemas Locales o Generales.

Artículo 6.3.54. Categorías

1. Zonas verdes y áreas peatonales de titularidad pública.
2. Espacios libres de uso público sobre propiedad privada.
3. Espacios libres de uso y propiedad privada.

Artículo 6.3.55. Condiciones de uso en los espacios libres y zonas verdes

1. Vivienda: Queda prohibido el uso de vivienda.
2. Comercial: Sólo pequeño kiosco de artículos para niños, plantas, tabacos, periódicos, etc., con un volumen máximo de 25 m³. en total.
3. Oficinas: Pequeña oficina municipal, únicamente vinculada al servicio propio del uso de parque, con un volumen máximo de 60 m³.
4. Cultural: Se permite sólo para un kiosco biblioteca con un volumen máximo de 25 m³. en total.
5. Deportivo: Se admiten pistas deportivas al aire libre con las limitaciones del 5% de la superficie del parque.
6. Sanitario: Se permite sólo con carácter de puesto de socorro y con un volumen máximo de 100 m³.

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

PAO/BOB 2001/06704 PLAN GENERAL DE LEIOA

Leioa, 06 JUN. 2002
Idazkaria,

7. Se permiten las instalaciones de servicios del parque o jardín, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y aseos.
8. Infraestructura de transportes: Se permite la realización de garajes y aparcamientos subterráneos que el Ayuntamiento autorizará mediante convenio en suelos de titularidad privada.

En los elementos del Sistema General de Espacios Libres se limita el uso de aparcamiento bajo rasante a los urbanizados que se señalan con este fin en la documentación gráfica.

En aquellos elementos del Sistema General de Espacios Libres no señalados para el uso de aparcamiento bajo rasante, se podrá autorizar este uso siempre que no se supere el 10% de la superficie total del sistema afectado.

9. Quedan prohibidos los restantes usos.

Artículo 6.3.56. Condiciones particulares de los espacios libres y zonas verdes de titularidad pública

1. Los Espacios Libres y Zonas Verdes mantendrán su carácter, prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, si bien se admiten las instalaciones infantiles y las actividades deportivas de superficie no cubierta ni cerrada.
2. Las instalaciones o edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.
3. Se podrán autorizar instalaciones provisionales de usos culturales o recreativos y de espectáculos.
4. Las instalaciones o edificaciones que se autoricen lo serán, con carácter general, en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo, en todo caso, el suelo de propiedad municipal.
5. Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres, admitiendo bajo este concepto las de tipo hostelero en régimen de concesión.
6. Se podrán autorizar en el subsuelo aparcamientos autónomos.

En los elementos del Sistema General de Espacios Libres se limita el uso de aparcamiento bajo rasante a los urbanizados que se señalan con este fin en la documentación gráfica.

En aquellos elementos del Sistema General de Espacios Libres no señalados para el uso de aparcamiento bajo rasante, se podrá autorizar este uso siempre que no se supere el 10% de la superficie total del sistema afectado.

7. Se podrán autorizar casetas, puestos de venta, veladores, terrazas e instalaciones provisionales (de temporada) de bebidas, helados, etc., según el régimen general establecido por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones.

Artículo 6.3.57. Espacios libres de uso público y propiedad privada

El Plan General contempla en determinados lugares señalados en la documentación gráfica, la existencia de suelos destinados al uso de Espacio Libre de uso público, pero con la titularidad de suelo en régimen de propiedad privada.

Las condiciones de utilización de estos suelos se sujetarán a lo establecido en el artículo anterior, si bien las únicas ocupaciones permitidas en superficie serán las correspondientes a casetas, puestos de venta, veladores, etc., construidas con estructuras desmontables, aún cuando las autorizaciones se extiendan por periodos anuales completos, con las mismas condiciones de tramitación que las señaladas para los usos provisionales regulados en el Título Cuarto.

Artículo 6.3.58. Espacios libres de uso y propiedad privada

El Plan General contempla en determinados lugares señalados en la documentación gráfica o como consecuencia de las condiciones de ocupación máxima, la existencia de suelos destinados al uso de espacio libre de uso y propiedad privados, resultantes del solar no ocupado por la edificación.

Las únicas ocupaciones permitidas en superficie, además de la correspondiente al uso principal, serán las correspondientes a veladores o elementos decorativos de jardinería, hasta un máximo del cinco por ciento (5%) de la ocupación máxima de la parcela.

Estos espacios libres y jardines mantendrán su carácter prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, no autorizándose pavimentos duros en más de un treinta por ciento (30%) de su superficie.

Las instalaciones o edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.¹



Behin-Betiko Onespena Aprobacion Definitiva

Cuando estos espacios, manteniendo su propiedad privada, puedan ser utilizados por el público, podrán realizarse aparcamientos bajo rasante, en cuyo caso el Ayuntamiento se hará cargo de la conservación y limpieza, corriendo por cuenta de la comunidad de propietarios los arreglos y mantenimiento de todos los elementos constructivos que componen la cubierta del garaje.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

PAO/BOB 2001/06/04



Leioa, 06 JUN. 2002
Idazkaria,

7 JUN 1999

Behin-Betiko Unespena **Aprobación Definitiva**

TÍTULO SÉPTIMO: DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.1.1. Ámbito de aplicación

1. Las presentes Normas Generales de Edificación son de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal, con independencia de la clasificación del suelo.
2. Las normas generales de edificación son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellas obras de intervención en los edificios existentes que, por su alcance, sean equiparables a la sustitución.
3. Los edificios objeto de protección o conservación se rigen por lo establecido en el Título Undécimo, por lo que las normas generales contenidas en el presente Título tienen carácter supletorio.

Artículo 7.1.2. Simbología de planos

Los documentos gráficos del Plan concretan en el suelo urbano el diseño de la ocupación en planta de todas las manzanas, indicando gráficamente las alineaciones y fondos edificables, edificaciones en los espacios interiores de manzana, en sótano y en planta baja, las nivelaciones de dichos espacios con expresión de las rasantes de la vía rodada y el número de plantas.

Para ello, la ordenación del suelo urbano se divide en los siguientes tipos:

- Edificación Impuesta. En este caso se precisa la forma en planta de la edificación, así como, en su caso, las alineaciones, rasantes, alturas, aprovechamientos y pormenorización de usos.
- Edificación no diseñada. En este caso no se precisa la forma de la edificación, sino la alineación exterior máxima definida por una línea discontinua o por la separación a viales y colindantes señalada en la ficha correspondiente; dentro de la misma puede desarrollarse la edificación con libertad de forma. Al espacio interior delimitado por esta línea o separación de ordenanza se le denomina "entorno edificable".



★ La concreción a que se refieren los párrafos anteriores alcanza solamente al suelo vacante, puesto que los edificios ya existentes que se incluyen como tolerados o dentro de ordenación se regulan por las condiciones que se indican a continuación.

Artículo 7.1.3. Modificación de las dimensiones del tipo edificatorio propuesto

Si por razones de dimensionamiento del tamaño de las viviendas se considera conveniente modificar la profundidad de la sección transversal de los tipos edificatorios impuestos (es decir, la distancia o separación entre fachadas de su sección), esta modificación podrá realizarse en las siguientes condiciones:

- Incremento de profundidad: Se admite un máximo de 1 m.
- Reducción de profundidad: Se admite un máximo de 1 m.
- La modificación se referirá uniformemente a todo el edificio, o a una parte del mismo claramente diferenciada del conjunto.

Igualmente podrá modificarse la longitud de los tipos edificatorios impuestos en las siguientes condiciones:

- Incremento de longitud: Se admite un máximo de 0,5 m. en cada extremo o testero.
- Reducción de longitud: Se admite un máximo de 1 m. en cada extremo o testero.

No se admiten en ningún caso modificaciones que rompan o desvirtúen el tipo de edificio, calle o espacio urbano vinculado.

La modificación de dimensiones admitidas se realizará respetando en cualquier caso la superficie construida asignada por el Plan General a la edificación correspondiente.

Artículo 7.1.4. Sustituciones

La sustitución de cualquiera de los edificios ya existentes por otro de nueva planta, quedará sujeta a las siguientes condiciones:

1. El Ayuntamiento podrá exigir la elaboración y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle que abarque la manzana o conjunto urbano donde se sitúa el nuevo edificio, para definir su integración en el mismo. La delimitación de la superficie a tratar con el Estudio de Detalle se realizará por el Ayuntamiento a propuesta o petición del interesado.

2. La edificación nueva respetará las normas de edificación y coeficiente de aprovechamiento establecidos en estas Normas para el área donde se ubica el edificio, y no podrán modificarse las alineaciones ni espacios públicos establecidos. En los casos de remate de medianeras, el aprovechamiento se establecerá por el fondo máximo señalado en planos, y las alturas máximas de perfil señaladas en los planos y/o fichas urbanísticas.
3. La altura máxima de la edificación no superará la establecida con carácter general para las nuevas edificaciones que pueden construirse en la zona donde radica.
4. El Estudio de Detalle recogerá las obras de urbanización que deben realizarse para dar continuidad a la urbanización circundante.
5. La aprobación definitiva del Estudio de Detalle determinará la ordenación específica o de edificación impuesta de la superficie afectada que, a partir de ese momento, se regulará en su conjunto por las determinaciones de dicho Estudio y las presentes Ordenanzas.

Artículo 7.1.5. Parámetros aplicables

Los parámetros urbanísticos básicos definidos en la Norma serán de aplicación para calcular la edificabilidad de los terrenos y solares a efectos de la aplicación de los mecanismos de gestión del suelo urbano que se recogen en estas Normas.

La regulación de los parámetros urbanísticos se realiza área por área y de conformidad con lo señalado en las fichas urbanísticas (Título Octavo de estas Normas).

Artículo 7.1.6. Alineaciones

1. Los edificios se ajustarán en su planta baja a las alineaciones señaladas. En planta sótano podrá ocuparse, además de la ocupada en planta baja, la zona rayada en los planos cuando se trata de edificación diseñada o hasta una superficie no superior a la definida en las fichas como ocupación máxima. En plantas altas se permitirán vuelos y/o retranqueos, de acuerdo con lo preceptuado en estas Normas.
2. El número de plantas, la superficie total y la cota de alero y/o altura, son de aplicación simultánea y obligado cumplimiento, teniendo todos ellos el carácter de máximos. Estos datos figuran en los planos de ordenación del suelo y en los cuadros que figuran en estas Normas.
3. Las alineaciones, nivelaciones, rasantes y cornisas definidas en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, serán de obligada

observancia para los edificios privados, para los públicos y para los Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de que en este último caso se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 7.1.7. Ordenación específica o de edificación impuesta

La ordenación específica o de Edificación Impuesta, podrá modificarse mediante la elaboración, tramitación y aprobación definitiva de los Estudios de Detalle, conforme a lo previsto por la Ley del Suelo y sus Reglamentos. En el resto del suelo urbano deberá recurrirse a esta figura urbanística cuando se indique expresamente para los terrenos señalados en los planos de ordenación o en la ficha correspondiente.

En todo caso, se considerarán determinaciones fundamentales del Plan y que por lo tanto no pueden ser modificadas por los estudios de detalle, la ocupación del suelo, las alturas máximas y aprovechamiento edificatorio previsto. Asimismo, tampoco podrán variarse los sistemas generales y locales de espacios libres, sistema viario y equipamiento comunitario establecidos por el Plan

Artículo 7.1.8. Disposición de las alturas

1. El proyecto de cada construcción deberá garantizar una perfecta coordinación entre los forjados de sus diferentes plantas, con el fin de mantenerlos en una misma línea horizontal a lo largo de la totalidad de la fachada manteniendo en toda ella una altura de cornisa y de galerías aporticadas uniforme.
2. Para efectuar la medida de la altura máxima permitida, se parte de tres conceptos básicos, que son:
 - a) Rasante. Son los perfiles longitudinales de las vías existentes y/o con urbanización definitiva.
 - b) Alineación o perímetro regulador. Es la línea poligonal que delimite las superficies ocupadas en planta por la edificación, según los planos del Plan General o de los Planes Parciales o Estudios de Detalle que los desarrollen.
 - c) Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Cuando no existiera acera, se medirá la altura partiendo del punto de intersección de la



fachada con una línea del 2% de pendiente, trazada desde el eje de la calle.

Artículo 7.1.9. Altura de la edificación

La rasante del alero o cara inferior del alero de cubierta será única para cada unidad edificatoria, quedando determinada en la normativa pormenorizada.

SECCIÓN SEGUNDA: PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 7.1.10. Aplicación

Los parámetros urbanísticos básicos, definen y fijan las intensidades de uso y el aprovechamiento edificatorio del suelo. Sus valores tienen el carácter de máximos y de mínimos y en ningún caso pueden ser sobrepasados o reducidos, excepto en los edificios catalogados o protegidos.

Únicamente con expresa autorización del Ayuntamiento que la otorgará si las condiciones estéticas y urbanísticas de la zona no resultaren afectadas desfavorablemente, podrán disminuirse en alguna construcción estos parámetros urbanísticos. En todo caso, las cesiones obligatorias de suelo y las cuotas de urbanización que procedan se efectuarán con arreglo a lo que resulte de los parámetros urbanísticos fijados en estas Normas, sin que se vean afectados por la disminución en los mismos que pudiere ser autorizada.

Se definen así detalladamente mediante los valores de estos parámetros, las intensidades de uso y las edificabilidades permitidas en las diferentes zonas, sectores o unidades de planeamiento contemplados.

Artículo 7.1.11. Parámetros aplicables

Con independencia del aprovechamiento urbanístico general que se señala en la Ley como patrimonializable por el propietario y que es función del aprovechamiento tipo de cada área, las edificaciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Coeficiente o módulo de edificabilidad, denominado coeficiente de techo, fijado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo aportado. En cada área se señalan una o más subzonas que se distinguen entre sí por la intensidad color o tipo de trama gráfica, a cada una de las cuales se aplica un diferente coeficiente.
2. El número máximo de plantas que, incluida la baja, pueden tener las edificaciones.

3. La ocupación máxima fijada en tanto por ciento sobre el suelo aportado.
4. Las separaciones mínimas. La separación a viales será de aplicación cuando la alineación no esté señalada en los planos de diseño. La separación a colindantes cuando no se trate de actuaciones junto a medianerías al descubierto.
5. Los aprovechamientos derivados de la Edificación Impuesta, para el conjunto de suelos así tipificado.
6. Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante una altura superior a 1,50 m., con excepción de los accesos a sótanos, tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos.

Artículo 7.1.12. Modo de computar el aprovechamiento urbanístico

1. La edificabilidad computable a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico se obtendrá sumando las superficies construidas brutas de cada una de las plantas de los edificios, incluyendo los muros exteriores, las superficies en planta de las escaleras y ascensores y la tabiquería, excluyendo solamente la superficie útil de los patios interiores.
2. Las terrazas en pisos, balcones y vuelos abiertos computan al 100% de su superficie. No computan las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo, ni tampoco los pórticos o soportales abiertos en planta baja. Las escaleras se contabilizarán multiplicando la superficie construida en planta por el número de plantas a las que sirven, incluyendo la planta baja y la última planta.
3. Se contabilizará como aprovechamiento urbanístico la superficie construida de todos los locales destinados a uso distinto al de garaje, trastero o sala de máquinas que se localicen por debajo del topográfico definitivo. Se contabilizará asimismo como aprovechamiento la superficie construida de todos los locales situados sobre rasante, con la única excepción de la superficie destinada a sala de máquinas.
4. Computarán, a efectos del coeficiente de techo, los trasteros, las salas de instalaciones, salas de máquinas, etc. y los garajes, siempre que estén sobre rasante, cualquiera que sea su dimensión. Las habitaciones y locales computarán siempre que su altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

7 JUN 1999

Behin-Betiko Unespena Aprobación Definitiva



CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 7.2.1. Aplicación

Las condiciones establecidas en el presente Capítulo tienen el ámbito de aplicación previsto con carácter general en el artículo 7.1.1.

Artículo 7.2.2. Condiciones de los locales no aptos para el uso residencial

Todos los locales que alberguen usos distintos del de vivienda y se sitúen en edificios de viviendas deberán tener accesos independientes de aquéllas. Se exceptúan los despachos profesionales que se autorizan vinculados al uso de vivienda.

Artículo 7.2.3. Condiciones de luz y ventilación

Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

En los restaurantes y en general todo local que contenga cocina, freidora, asador, plancha, horno o similar, será exigible la condición de disponer de conducto de ventilación independiente hasta cubierta, siendo la sección útil mínima de este conducto de 400 cm².

Artículo 7.2.4. Otras condiciones

1. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan la llegada al exterior de ruidos ni vibraciones.
2. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones.
3. Cuando la superficie total de los locales comerciales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 600 m²., dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos

obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.

4. La altura libre de los locales será como mínimo de dos metros ochenta centímetros (2,80 m.)

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE LOS PATIOS

Artículo 7.3.1. Tipos de patios

Según sus características se distinguen las siguientes clases:

1. Patio Abierto a Fachada
2. Patio de Manzana, de acceso público, de acceso privado y con ocupación permitida.
3. Patio de Parcela.

Artículo 7.3.2. Patio abierto a fachada

Se denomina abierto a fachada al patio formado por retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial de calle.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a uno cincuenta (1,50) metros.

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

Artículo 7.3.3. Patio de manzana

Es aquél cuya forma y posición se definen por el planeamiento a través de las alineaciones interiores impuestas.

Artículo 7.3.4. Patio interior o de parcela

1. Se entiende por patio interior o de parcela el espacio que, conformado por las fachadas interiores de la casa o edificio, sirve para dar luces y vistas a todas las plantas del edificio, excluida en su caso la planta baja.
2. Las dimensiones mínimas de patios o vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro en el que se localizan los huecos o desde el punto más saliente, cuando aquéllos no fueran regulares.
3. La altura de los patios se contará, en cada uno de los paramentos y muros, a partir del nivel del suelo del local o pieza habitable más bajo que toma luces y vistas y hasta el extremo superior de coronación. En todos los patios en los que la

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



caja de escaleras tome luces y vistas, la altura de los patios se computará, como mínimo, a partir del nivel del techo de la planta baja reglamentaria.

4. La forma, en planta, del patio garantizará en cualquier caso el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Será inscribible, en el polígono resultante, un círculo de diámetro mínimo igual a la vista recta o anchura mínima que le corresponde.
- Ningún hueco podrá ver reducida la vista recta mínima en todo su frente.
- Ningún elemento constructivo cerrado con material de obra, metálico o de cualquier otra clase podrá disminuir o invadir las superficies y distancias mínimas señaladas anteriormente.

5. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como altura del muro los remates de la caja de escalera y sala de máquinas del ascensor únicas edificaciones autorizadas a estos efectos situadas por encima de la última planta de viviendas. Si computarán como altura a estos efectos los muros verticales de los trasteros, si los hubiere.

Artículo 7.3.5. Dimensiones mínimas de los patios de parcela

1. En los patios interiores la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que en patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m. y de 12 m². para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 m². para la superficie.
2. En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
3. En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$. y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 m. para luces rectas y diámetro y de 9 m². para la superficie.

Artículo 7.3.6. Condiciones de los patios de parcela

1. Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común a la casa o edificio, quedando prohibido el acceso a los mismos a través de viviendas o locales de negocio.
2. Se autoriza la cubrición de patios de parcela, siempre que los materiales empleados garanticen la plena transparencia y autolimpieza y con la aportación del estudio específico de ventilación en el que se acredite que se mantienen las condiciones mínimas de renovación de aire exigibles para el conjunto de piezas y locales a que sirve dicho patio. La estructura y los faldones del elemento de cubrición deberán guardar una pendiente igual o inferior a la de los faldones de la cubierta y si ésta fuera plana, inferior a los treinta (30) grados sexagesimales.

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.4.1. Condiciones de los sótanos

1. Serán considerados como sótanos las plantas que tengan enterrada bajo la rasante, en todas sus fachadas, las dos terceras partes de su altura. La medición de la parte enterrada se practicará en los mismos puntos que, con arreglo a las ordenanzas, deben medirse las alturas totales de la construcción.
2. En sótano sólo se autoriza el uso de garaje-aparcamiento, almacén trastero vinculado a los locales de plantas superiores y/o a instalaciones de servicios comunes al inmueble o casa, o a infraestructuras para la ciudad.
3. Sin perjuicio de las mayores limitaciones que fueran de aplicación en función del uso concreto, la altura libre de los sótanos no podrá ser inferior a los dos metros y treinta centímetros (2,30 m), admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los dos coma diez (2,10) metros por descuelgues de vigas y/o de instalaciones.
4. Las plantas de sótano, de titularidad privada y vinculadas a la edificación, autorizadas como "construcción bajo rasante" en espacios libres con proyección fuera de las alineaciones de la edificación, no podrán sobresalir por ningún punto de su perímetro de la rasante que se señala por este Plan o por los planes que se tramiten en su desarrollo.

5. Cualquier planta que sobresalga en algún punto de su perímetro más de 1,50 m. (con excepción de los accesos a garajes) tendrá la consideración de una planta más sobre rasante y computará como tal a todos los efectos.

Artículo 7.4.2. Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento

Los sótanos de la "Edificación no diseñada" podrán ocupar para aparcamiento, una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Estos sótanos sólo se permitirán en el interior de las parcelas privadas y manteniendo una separación mínima respecto a las vías públicas y terrenos de uso y dominio público de dos (2) metros.
2. En estos supuestos, dentro de cualquier edificio que se construya se deberán prever los accesos necesarios para que a través de los mismos tengan entrada y salida los aparcamientos de los edificios colindantes configurándose las servidumbres forzosas de paso que sean necesarias a nivel de sótano, con un límite máximo de dos. Esta servidumbre forzosa se valorará en función de las superficies afectadas por la ejecución de los accesos y el número de fincas a las que de servicio, de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa técnica de valoración catastral existente.
3. Será preceptiva la presentación de un proyecto que contendrá al menos:
 - a) Plano topográfico del estado inicial de la parcela, con referencias a los colindantes y vialidad, indicando asimismo el arbolado y vegetación existente.
 - b) Plano topográfico del estado final de la parcela, con indicación del arbolado y vegetación propuestos, así como de las servidumbres forzosas previstas.
 - c) Fotografías a color del estado y forma de la parcela.
4. El proyecto deberá prever los siguientes aspectos:
 - a) Se mantendrá el perfil inicial de la parcela, admitiéndose sólo su modificación en el caso de que se ajuste a las rasantes establecidas en las vías o espacios públicos perimetrales.
 - b) Se mantendrá el arbolado cuyo perímetro a 1,50 m. del suelo supere los 65 cm. respetando para ello su sustrato en un círculo de 3 m. de radio y 4 m. de profundidad.

c) Sobre el techo del sótano a realizar se implantará una capa de tierra vegetal de, al menos, 60 cm.

d) Se plantará, al menos, un árbol de 12 cm. de diámetro por cada 100 m². de superficie construida total de aparcamiento.

5. El promotor o peticionario de la licencia prestará aval específico que garantice el cumplimiento de las condiciones anteriores.

Artículo 7.4.3. Condiciones de la planta baja

1. Toda planta destinada a uso residencial o de vivienda, estará elevada sobre la rasante de la calle o perfil del terreno definitivamente urbanizado, un mínimo de 40 cm. en cualquier punto. Esta condición se hará extensiva a todo su perímetro. No se consentirá destinar a vivienda aquellas piezas que tengan algún muro contra el terreno.
2. La altura libre de la planta baja excepto para el uso residencial no podrá ser inferior a tres metros y veinticinco centímetros (3,25 m²), ni superior a cuatro metros y ochenta centímetros (4,80 m), con la excepción prevista en este Título y en las Ordenanzas de Zona que establecen cómo medir la altura.
3. Cuando la planta baja sea destinada a los usos de Servicios Urbanos o de la Administración, Equipamiento o Comercio y cuente además con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, podrá modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, con la condición de que dicha planta baja mantenga el nivel de la calle (más menos veinte centímetros) a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros.

Artículo 7.4.4. Ocupación en planta baja de los aparcamientos

Los aparcamientos construidos sobre rasante en los "Edificios impuestos" se ajustarán en su planta a las alineaciones señaladas y computarán como superficie construida. Los aparcamientos construidos sobre rasante en la "Edificación no diseñada" computarán también como superficie construida.

En todos los casos serán aplicables los límites relativos a ocupación y separaciones.

Artículo 7.4.5. Entrepisos

Se prohíbe la construcción de entrepisos. Los existentes o autorizados con anterioridad a la



aprobación definitiva del Plan quedan, sin embargo, recogidos como dentro de ordenación.

Artículo 7.4.6. Entrepisos en locales industriales o terciarios

Se permite la construcción de entrepisos en edificios preexistentes sin uso residencial, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. La superficie total construida resultante no superará el índice o aprovechamiento asignado para la zona en su Ordenanza correspondiente y en ningún caso superará el 60% de la superficie útil del local.
2. El espacio libre de los locales que resultaren, medidos de suelo a techo, no podrá ser inferior a:
 - 3,50 m. en la planta baja
 - 3,00 m. en las demás plantas
3. Los locales resultantes, tomados uno a uno, tendrán huecos de luz y ventilación de 0,10 m². por cada metro cuadrado de superficie útil, con un mínimo de 1,50 m². Se justificará una correcta composición de huecos mediante la aportación de la documentación gráfica correspondiente.
4. En ningún caso podrán autorizarse estos locales para viviendas ni para pernoctar persona alguna.

Artículo 7.4.7. Alturas mínimas

Las alturas mínimas de pisos, tanto en viviendas como en locales de plantas bajas y sótanos, serán las siguientes:

Sótano de aparcamiento	2,20 m
Plantas bajas	3,25 m
Plantas altas	2,50 m

Estas alturas serán libres, medidas de suelo a techo terminados.

Podrá rebajarse la altura mínima de la planta baja mediante decoraciones, siempre que ningún punto de ésta se halle a menos de 2,80 m., de distancia del suelo.

Artículo 7.4.8. Aprovechamiento bajo cubierta

Por encima de la última planta autorizada se permite exclusivamente el uso de trasteros:

1. Con el objeto de enmascarar las salas de máquinas de ascensores en el caso de edificios con cubierta plana, o
2. Cuando queden ocultos por debajo de los faldones de cubierta. Esta deberá estar

comprendida dentro del volumen definido por planos inclinados con un ángulo respecto a la horizontal no superior a 30 grados sexagesimales, y que no origine una altura libre en cualquier punto superior a 3 metros.

Artículo 7.4.9. Condiciones de los soportales o galerías aporticadas

1. Los soportales o galerías aporticadas se ajustarán tanto en ubicación, desarrollo longitudinal y fondo a lo que establezca el planeamiento pormenorizado.
2. La profundidad de dichas galerías será la que figura en los planos, con un mínimo de 3,50 m. El tratamiento de pilares, techo y machones de separación entre locales será homogéneo en todo el desarrollo de la galería, al igual que el alumbrado público, que será independiente del previsto en la calle o plaza a la que dé frente. Los soportales dispondrán de falso techo que oculte la visión de bajantes de pluviales o residuales y de cualquier otro tipo de canalizaciones.

Artículo 7.4.10. Vuelos

1. Siempre que se sitúen dentro de las alineaciones máximas de la edificación, se permitirán vuelos para terrazas, balcones, tendederos y miradores a todo lo largo de la fachada en las diversas plantas a partir de la planta baja.
2. Los miradores serán los cuerpos volados de la edificación con cerramiento en toda la superficie de la fachada. Este cierre deberá ser acristalado como mínimo en un 60% de su superficie.
3. La superficie de estos miradores en cada fachada será como máximo del 60% de la superficie total de la misma pudiendo dedicarse el resto a terrazas, balcones o tendederos. Se autoriza la compensación de vuelos entre las distintas plantas de una fachada.
4. La superficie de vuelos se contabiliza dentro de la superficie general asignada al edificio. Tanto si es cerrada o si es abierta, contabiliza por su totalidad.

Artículo 7.4.11. Limitación del vuelo

El saliente máximo de cualquier elemento volado se fija en el diez (10) % de la separación recta entre edificios, con un máximo de 1,20 metros. Se exceptúan de esta limitación los aleros y cornisas, que pueden sobrepasar esta limitación en 0,50 m. más.



7 JUN 1999



06 JUN. 2002

Idazkaria,

El extremo inferior del último vuelo deberá estar situado, como mínimo, a una altura de 3,25 m. sobre la rasante definitiva de la urbanización.

Artículo 7.4.12. Cierres de parcela

Tanto los solares como los terrenos en el suelo urbano deberán cercarse mediante cerramientos permanentes, situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre los dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del organismo municipal competente.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 7.5.1. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a los propietarios de los inmuebles para que se ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, y en las ordenanzas pormenorizadas de cada zona.

Artículo 7.5.2. Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación edificatoria o urbanística que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en

general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Artículo 7.5.3. Fachadas

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por otras edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, sin perjuicio de la obligación de mantenimiento del perfil.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. Las fachadas laterales y posteriores y las fachadas a patio de manzana se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 7.5.4. Tratamiento de las plantas bajas

1. Las fachadas se diseñarán completas, desde la rasante de la acera hasta la cumbre de la cubierta. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los pilares en planta baja deberán estar cubiertos por paños ciegos, que sean respetuosos con las anchuras tipológicas de los machones existentes en el tramo de calle correspondiente, componiendo dicha planta de forma unitaria con el resto de la fachada.
2. El material de fachada se prolongará revistiendo pilares y mochetas de los huecos de planta baja y los paramentos ciegos de soportales. El techo de los pórticos no dejará a la vista ningún tipo de canalización ni tubería. En las zonas en que exista posibilidad de pegar carteles, el Ayuntamiento podrá, discrecionalmente y hasta



7 JUN 1999



una altura de 2,20 metros, obligar a forrar todos los paramentos accesibles desde la vía pública, tanto en el plano de fachada como en los pórticos, con granito pulido.

Los portales tendrán las puertas de entrada retranqueadas del plano de fachada una distancia no inferior a 1 m. Las paredes laterales del zaguán o soportal que se forma servirán para empotrar la caja de protección o fusibles de la acometida eléctrica y el armario de regulación de la acometida de gas natural.

El Ayuntamiento podrá también, si lo estima oportuno, obligar a que la puerta de acceso al cuarto de basuras abra a este espacio cubierto.

3. Las soluciones de los locales comerciales deberán integrarse posteriormente con respeto a los criterios arquitectónicos generales. En cualquier caso, las puertas de acceso y escaparates quedarán remetidas un mínimo de veinticinco (25) centímetros del plano de fachada, sin contar la línea de vuelo.
4. Se prohíbe invadir los paramentos ciegos (pilastras, dinteles, etc.) con revestimientos o motivos decorativos de cualquier naturaleza ajenos a la concepción del edificio.
5. Igualmente, deberá cuidarse la integración de los huecos de paso a garaje en consonancia con la composición general de la fachada.
6. Los locales comerciales resultantes de la terminación de una construcción, en tanto no se habiliten para su uso definitivo, deberán cerrarse con obra de fábrica hasta una altura mínima de 2,50 metros.

Artículo 7.5.5. Modificación de fachadas

1. En edificios no protegidos podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. En edificios no sometidos a régimen de protección alguno, se podrá autorizar el cierre de terrazas y solanas. La solicitud de cierre deberá estar acompañada del correspondiente proyecto técnico suscrito por Arquitecto Superior, en el que se recojan las nuevas soluciones generales de fachada y del acuerdo de la Junta de Comunidad de Propietarios de proceder a la realización de la obra simultáneamente en todos los elementos que configuran una unidad de fachada.
3. No se autorizará, en ningún caso, el cierre individualizado de balcones o terrazas.

4. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

Artículo 7.5.6. Instalaciones en la fachada

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Artículo 7.5.7. Anuncios y marquesinas

1. Sólo se podrán autorizar anuncios y marquesinas en planta baja, cuando estén perfectamente integrados en el conjunto de la fachada, ocupando únicamente los accesos y escaparates y sin invadir machones o dinteles que constituyan elementos comunes del edificio.
2. El vuelo máximo de las marquesinas no será superior en treinta y cinco (35) centímetros al autorizado para balcones y miradores, sin superar el ancho de la acera y con una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros.
3. Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que pudieran estar contenidos dentro del canto de las marquesinas, los de actividades de titularidad pública que presten servicios administrativos, asistenciales o informativos (correos, telégrafos, teléfonos, ambulatorios, clínicas y similares), los de titularidad privada de carácter asistencial (clínicas y farmacias), los de titularidad privada de reconocido cometido social (Cruz Roja, DYA, etc.). Previamente, los rótulos a instalar deberán ser homologados por el Ayuntamiento, por grupos de actividad y de forma tal que, en actividades de titularidad privada, se identifique el servicio que se ofrece, pero sin alusión al titular o razón social.
4. Los anuncios que se instalen en plantas distintas de la baja, deberán limitar su colocación a los antepechos de los balcones, sin sobresalir en ningún caso de la línea de vuelos real del edificio más de diez (10) centímetros. Estarán conformados por letra suelta con un tamaño máximo de cuarenta (40) centímetros de altura y se situarán en la línea de antepecho, sin superar la longitud de los mismos.

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



5. Cuando sean luminosos, sólo se autorizarán en cinta de neón o letra suelta cajeadada con iluminación interior.
6. En los edificios objeto de algún tipo de protección se estará a lo que a tal efecto se establece en el Título Undécimo. No obstante, en edificios protegidos no podrán colocarse anuncios en las plantas superiores a la planta baja, salvo que se trate de equipamientos, públicos o privados, o edificios institucionales, siempre que el rótulo correspondiente se halle integrado en las soluciones generales de la fachada.
7. Se prohíbe pegar o fijar anuncios sobre los paramentos ciegos de las fachadas.

Artículo 7.5.8. Medianeras

1. Todas las medianeras tendrán un tratamiento igual al correspondiente a la fachada en sus últimas plantas.
2. Cuando las medianeras den a un solar no edificado o con edificios de altura igual o inferior a cuatro plantas, incluida la baja y que no se trate de edificios protegidos, el revestimiento de la fachada podrán sustituirse por ladrillo cara vista o plaqueta del mismo material, hasta la altura que determinen los Servicios Técnicos Municipales en las condiciones de la licencia, según la altura que pueda preverse para la edificación contigua en función de la pendiente, tipo de manzana, etc., de forma que la medianera que en el futuro pueda dejar el edificio tenga su recubrimiento igual a la fachada principal.

Esta exigencia quedará sin efecto si durante la ejecución de la obras, el solar colindante obtuviese licencia de ejecución.

3. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
4. En todo caso, en las medianeras existentes que tienen la categoría de fachadas, cualquier operación que se efectúe en las mismas (apertura de huecos, recubrimiento de materiales, pintura, etc.), deberá realizarse mediante Proyecto Unitario de la Comunidad de Propietarios.

Artículo 7.5.9. Medianeras a espacios públicos

1. Las medianeras resultantes de la presente ordenación que den a espacios o viales públicos tendrán la consideración de fachadas.

El Ayuntamiento autorizará en estos casos la reforma de las mismas, consistente en apertura de huecos, vuelos de terrazas o miradores o, incluso, instalaciones técnicas accesorias.

2. En todo caso, en las medianeras existentes que tienen la categoría de fachadas, cualquier operación que se efectúe en las mismas (apertura de huecos, recubrimiento de materiales, pintura, etc.), deberá realizarse mediante Proyecto Unitario de la Comunidad de Propietarios.
3. Las obras a realizar cumplirán, con carácter general, lo establecido en las presentes normas y, en especial, con las disposiciones del Capítulo Cuarto del Título Séptimo "Condiciones de las Plantas y de los Vuelos de la Edificación".

Artículo 7.5.10. Conservación de muros medianeros al descubierto

Serán de cuenta del propietario del edificio más alto, el decorar y conservar los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la edificación contigua, en la superficie que exceda de la altura permitida por estas Normas para dicha edificación.

Las medianeras de los edificios contra los que se entreguen los patios interiores de una construcción colindante, deberán la servidumbre de poder ser revestidos a cuenta de los propietarios del inmueble que saca luces al patio, uno de cuyos lados es conformado por la medianera colindante.

Artículo 7.5.11. Materiales en patios de parcela

Los patios de parcela o de luces estarán revestidos con material cerámico vitrificado de color claro o cualquier otra solución que garantice las mejores condiciones para la limpieza y autoconservación.

Artículo 7.5.12. Tendaderos

1. Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios.
2. Cuando existan viviendas que no den a patios interiores de luces, será obligada la existencia de un local destinado a tendadero separado de la cocina mediante puerta y permanentemente ventilado, con una superficie útil igual o superior a dos (2) metros cuadrados y un ancho mínimo no inferior a un metro y veinte centímetros (1,20 m), diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa, desde los espacios público. Estos locales dispondrán de ventilación natural y podrán instalarse en ellos lavadoras y secadoras.



3. Los tendereros se cerrarán con ventanas idénticas al del resto de las habitaciones de las viviendas, pudiendo en todo caso sustituirse el acristalamiento por dispositivos de lamas orientables. En ambos casos, el acristalamiento será de vidrio o plástico traslúcido. En ningún caso se realizará de celosía de cerámica u otros materiales similares.

Un 20% del hueco estará abierto permanentemente sin posibilidad de cierre, con el fin de lograr una correcta ventilación del tenderero.

Artículo 7.5.13. Cierres de fincas

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. El cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protección diáfanos estéticamente acordes con el lugar, hasta una altura máxima de dos (2) metros.

Artículo 7.5.14. Condiciones de estética para las instalaciones eléctricas

La totalidad de las paredes vinculadas a un edificio de nueva planta quedarán libres de todo tipo de tendidos eléctricos, tanto de alta como de baja tensión, debiendo procederse a la sustitución o retirada de dichos tendidos de manera simultánea a las obras de urbanización que deban ejecutarse conjuntamente con la de edificación.

La acometida al edificio se realizará en subterráneo, debiendo quedar empotrada en el paramento la canalización hasta la caja de fusibles, al igual que la alimentación desde ésta a la batería de contadores. La propia caja de fusibles quedará empotrada en su totalidad, permaneciendo tan solo visible y registrable el frente de dicha caja en un plano distinto al de fachada (por ejemplo, en las fachadas laterales del zaguán del portal).

Artículo 7.5.15. Condiciones de estética para las instalaciones de gas

Los proyectos de instalación de gas natural en los edificios deberán ajustarse a los criterios siguientes:

1. Edificios de nueva planta. En estos edificios el cuarto de contadores irá situado obligatoriamente en la cubierta del edificio,

acreditándose a través de la perspectiva y detalle a color que acompañará a la petición de licencia, un entronque con el resto de los elementos que figuran en el remate del edificio (faldones de cubierta, sala de maquinaria de ascensores, trasteros, chimeneas de ventilación, etc.)

- El armario de regulación quedará empotrado en el paramento, preferiblemente a un plano distinto al de fachada (por ejemplo, en las paredes laterales del zaguán del portal).

- La tubería general desde el armario de regulación hasta la batería de contadores irá vista y rehundida, es decir, sin sobresalir del plano de la fachada y entonada en color con ésta.

- En los alzados se reflejará esta tubería y en la Memoria se explicará el tratamiento elegido, debiendo entenderse como un elemento más de la fachada (junto con las bajantes, etc.) integrado en su diseño.

- Las tuberías de alimentación a las viviendas o locales se instalarán obligatoriamente atravesando tendereros u otros locales permanentemente ventilados, de manera que se oculte su visión desde la vía pública.

2. Edificios existentes. Las tuberías que no puedan ocultarse irán pintadas en un color idéntico al de la fachada. Se procurará en lo posible situar el cuarto de contadores en cubierta o bajo cubierta.

BEHIN BETIKO ONARPEN
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BQB 2001/06/04

Leioa, Jun. 2002

Idazkaria,



7 JUN 1999



Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

TÍTULO OCTAVO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.0.1. Ordenanzas de Área

Las Ordenanzas de Área son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización.

Artículo 8.0.2. Ámbitos de Ordenanza

El Plan General establece unos ámbitos de Ordenanza de Área, coincidentes en el suelo urbano con una o varias áreas de reparto cuya delimitación gráfica figura en el plano correspondiente, con el número de cada una de ellas. Las Ordenanzas de cada área son las que se recogen a continuación.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAC/BOB 2001/06/04
Leioa JUN. 2002

idazkaria,



CAPÍTULO PRIMERO: ORDENANZAS DE LAS ÁREAS

Artículo 8.1.1. Ordenanza del Área de San Juan

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 3
Denominación San Juan
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 104.295 m2.
Superficie de Sistemas Generales 9.397 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

6. Comercial en todas sus categorías

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén no compatible con la vivienda

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

7 JUN 1999



Behin-Betiko Onespena Aprobacion Definitiva

Artículo 8.1.2. Ordenanza del Área de Sakoneta Consolidado

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 4
Denominación Sakoneta Consolidado
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 164.663 m2.
Superficie de Sistemas Generales .. 20.926 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 4. Equipamientos en todas sus categorías
 5. Residencial en todas sus categorías
 6. Comercial en todas sus categorías
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda
 8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén no compatible con la vivienda

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

Artículo 8.1.3. Ordenanza del Área de Kandelazubieta

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 5
Denominación Kandelazubieta
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 69.812 m2.
Superficie de Sistemas Generales ... 18.093 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 4. Equipamientos en todas sus categorías
 5. Residencial en todas sus categorías
 6. Comercial en todas sus categorías
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda
 8. Espacios libres en todas sus categorías
- Los usos autorizados distintos del residencial se limitan a las plantas bajas y primera. Se autoriza también el uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén no compatible con la vivienda

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

BEHIN BETIKO ONARPEN
APROBACION DEFINITIVA



Foru Auzi duak 360/99 - 784/99
Ordenez Forales

PAO/BOB 2001/06/04

Leioa, JUN. 2002

Idazkaria,



7 JUN 1999



Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

Artículo 8.1.4. Ordenanza del Área de Bustinondo

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
 - Número de Área 6-1
 - Denominación Bustinondo
 - Uso global y calificación Terciario
 - Superficie del área 29.727 m².
 - Superficie de Sistemas Generales .. 12.277 m².
2. RÉGIMEN DE USOS
 - Uso característico:
 - 6.1.2. Oficinas
 - Usos autorizados:
 - 2. Comunicaciones en todas sus categorías
 - 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 - 4. Equipamientos en todas sus categorías
 - 6.2. Comercial al por menor
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda
 - 8. Espacios libres en todas sus categorías
 - Se permitirán usos industriales en una proporción no superior al 25% del total. Las industrias serán del tipo artesanal, de servicios, etc., compatibles con vivienda.
 - Usos prohibidos:
 - 1. Actividades primarias en todas sus categorías
 - 5. Residencial
 - 6.1.1. Oficina compartida con vivienda
 - 6.3. Comercial de carácter concentrado
 - 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
 - 7.1.4. Otras industrias
 - 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.
3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
 - 4. Equipamiento 0,71
 - 6.1. Oficinas 1,00
 - 6.2. Comercio al por menor 1,37
 - 7.1.1. Industria admitida dentro vivienda 0,84
 - 7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,84
 - 7.1.3. Industria no compatible con viv. 0,84
4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
 - Coefficiente de techo 1,041 m²/m².
 - Aprovechamiento tipo 1,052 m²/m².
5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

Artículo 8.1.5. Ordenanza del Área de Seat-Toyota

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
 - Número de Área 6-2
 - Denominación Seat-Toyota
 - Uso global y calificación Comercial
 - Superficie del área 15.695m².
 - Superficie de Sistemas Generales 2.644 m².
2. RÉGIMEN DE USOS
 - Uso característico:
 - 6.3. Comercial Concentrado
 - Usos autorizados:
 - 2. Comunicaciones en todas sus categorías
 - 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 - 4. Equipamientos en todas sus categorías
 - 6.1. Oficinas
 - 6.2. Comercial al por menor
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda
 - 8. Espacios libres en todas sus categorías
 - Usos prohibidos:
 - 1. Actividades primarias en todas sus categorías
 - 5. Residencial en todas sus categorías
 - 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
 - 7.1.4. Otras industrias
 - 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.
3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
 - 4. Equipamiento 0,69
 - 6.1. Oficinas 1,00
 - 6.2. Comercio al por menor 1,42
 - 6.3. Comercial concentrado 1,00
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 0,88
 - 7.1.2. Industria compatible con vivienda..... 0,88
 - 7.2. Almacén compatible con vivienda 0,88
4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
 - Coefficiente de techo 0,453 m²/m².
 - Aprovechamiento tipo 0,453 m²/m².
5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.



Foru Agindua 360/99 - 784/99
 Ordenes Forales
BAO/BOB 2001/06/04
 Leioa, 6 JUN 2002
 Idazkaria,

APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS SEGÚN ÓRDENES FORALES 360/1999 Y 784/1999



7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Artículo 8.1.6. Ordenanza del Área de Eroski

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
 - Número de Área 6-3
 - Denominación Eroski
 - Uso global y calificación Comercial
 - Superficie del área 57.442 m2.
 - Superficie de Sistemas Generales 6.294 m2.
2. RÉGIMEN DE USOS
 - Uso característico:
6.3. Comercial Concentrado
 - Usos autorizados:
 - 2. Comunicaciones en todas sus categorías
 - 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 - 4. Equipamientos en todas sus categorías
 - 6.1. Oficinas
 - 6.2. Comercial al por menor
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda
 - 8. Espacios libres en todas sus categorías
 - Usos prohibidos:
 - 1. Actividades primarias en todas sus categorías
 - 5. Residencial en todas sus categorías
 - 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
 - 7.1.4. Otras industrias
 - 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.
3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
 - 4. Equipamiento 0,69
 - 6.1. Oficinas 1,00
 - 6.2. Comercio al por menor 1,42
 - 6.3. Comercial concentrado 1,00
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 0,88
 - 7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,88
 - 7.2. Almacén compatible con vivienda 0,88
4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
 - Coefficiente de techo 0,453 m2/m2.
 - Aprovechamiento tipo 0,453 m2/m2.
5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

Artículo 8.1.7. Ordenanza del Área de San Bartolomé Consolidado

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
 - Número de Área 7A
 - Denominación San Bartolomé Consolidado
 - Uso global y calificación Residencial
 - Superficie del área 149.751 m2.
 - Superficie de Sistemas Generales 1.068 m2.
2. RÉGIMEN DE USOS
 - Uso característico:
5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta
 - Usos autorizados:
 - 2. Comunicaciones en todas sus categorías
 - 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 - 4. Equipamientos en todas sus categorías
 - 5. Residencial en todas sus categorías
 - 6.1. Oficinas
 - 6.2. Comercial al pormenor
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda
 - 8. 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:
 - 1. Actividades primarias en todas sus categorías
 - 6.3. Comercial de carácter concentrado
 - 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
 - 7.1.4. Otras industrias
 - 7.3. Almacén no compatible con la vivienda
3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones, excepto en los dos edificios impuestos recogidos en los planos de ordenación y cuyas características son las siguientes:

EDIFICIO	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MÁXIMA	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	331,5 M2.	B + 2	2
2	331,5 M2.	B + 2	2

En esta edificación diseñada la normativa se remitirá a la de la U.E. 7.3., aprobada en las Normas Subsidiarias, cuyas previsiones asume el Plan General.

4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

BEHIN BETIKO ONARPENA
 APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
 Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 06 JUNI 1999
 Idazkaria,

APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS SEGÚN ÓRDENES FORALES 360/1999 Y 784/1999





7 JUN 1999



Artículo 8.1.8. Ordenanza del Área de San Bartolomé Vacante

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área7B
Denominación San Bartolomé Vacante
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área m2..... 53.036 m2.
Superficie de Sistemas Generales 0 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:
5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 4. Equipamientos en todas sus categorías
 5. Residencial en todas sus categorías
 - 6.1. Oficinas
 - 6.2. Comercial al por menor
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
 - 7.1.2. Industria compatible con vivienda
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda
 8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras Industrias
- 7.3. Almacén no compatible con vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 0,64
5. Residencial (Vivienda Libre) 1,00
5. Residencial (VPO) 0,54
6.1. Oficinas 1,06
6.2. Comercio por menor 1,29
6.3. Comercial concentrado 0,91
7.1.1. Industria admitida dentro vivienda..... 0,76
7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,76

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,341 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,321 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 400 m2.
Ocupación máxima 40%
Altura máxima al alero de la edificación ... 12 m.
Altura máxima de la edificación en número de plantas (para la no diseñada)..... B + 3
Separación a colindantes: La expresada en la documentación gráfica

Separación a viales: La expresada en la documentación gráfica

Separación entre edificios: La expresada en la documentación gráfica

Existen dos edificios definidos como edificación impuesta que figuran en los planos de ordenación (diseño urbano). Recogemos sus características en el siguiente cuadro:

EDIFICIO Nº	SUPERFICIE EDIFICABLE M2.	ALTURA MÁXIMA	Nº DE VIVIENDAS U OTRO USO ^(*)
1	3.200	B + 4	30
2	3.200	B + 4	30 VPO ^(**)

(*) El número de viviendas es indicativo, pudiendo alterarse en \pm un 20%. Cuando se incremente el número de viviendas indicado, deberá aumentarse el número de VPO en la misma proporción.

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

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº	SUPERFICIE DE LA U.E.	SUPERFICIE EDIFICABLE	OBSERVACIONES
7B-1	4.298	1.614	16 Viv.
7B-2	48.738	14.600	136 Viv., DE ELLAS 30 VPO ^(**)

Nota: Se justifica la superficie con derechos edificatorios correspondiente al centro docente existente porque está construido sobre un terreno adquirido previamente por el Ayuntamiento de Leioa. Lógicamente esta Administración debe resarcirse de una cesión anticipada que ha costeado y que debe repercutir sobre las promociones de la zona. En el periodo de aplicación de las Normas Subsidiarias, las promociones ejecutadas en el Área necesitaron vincular una parte del aprovechamiento general por esta parcela, identificada como suelo vacante o con derechos. El Plan General se limita a establecer un límite de Área recogiendo por un lado el suelo que tiene agotado su aprovechamiento y por otro el nuevo suelo vacante.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 06 JUN, 2002
Idazkaría,





7 JUN 1999



Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

Artículo 8.1.9. Ordenanza del Área de Artazagane

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 8
Denominación Artazagane
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 43.676 m2.
Superficie de Sistemas Generales 0 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercio

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

Artículo 8.1.10. Ordenanza del Área de Altamira Consolidado

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 9A
Denominación Altamira Consolidado
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 64.770 m2.
Superficie de Sistemas Generales 4.728 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5. Residencial en tipología de vivienda unifamiliar adosada

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercio

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se remite la normativa de la edificación al Plan Parcial aprobado para este Área.

4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimita una Unidad de Actuación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº	SUPERFICIE DE LA U.E.	SUPERFICIE EDIFICABLE	OBSERVACIONES
9A-1	4.710	1.398	4 VIVIENDAS

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 6 JUN. 2002
Idazkaria,

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa, 6 JUN. 2002
Idazkaria,

APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS SEGÚN ORDENES FORALES 360/1999 Y 784/1999



Artículo 8.1.11. Ordenanza del Área de Altamira Vacante

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 9B
Denominación Altamira Vacante
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 1.782 m2.
Superficie de Sistemas Generales 0 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5. Residencial en tipología de vivienda unifamiliar adosada

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercio

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 0,64
5. Residencial (Vivienda Libre) 1,00
5. Residencial (VPO) 0,54
6.1. Oficinas 1,06
6.2. Comercio por menor 1,29
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 0,76
7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,76

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,295 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,295 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 400 m2.
Ocupación máxima 35%
Altura máxima al alero de la edificación 6 m.
Altura máxima de la edificación en número de plantas B + 1
Separación a colindantes: 3 m. o la mitad de la altura si ésta fuera superior
Separación a viales: 3 m. o la mitad de la altura si ésta fuera superior

Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.
Número orientativo de viviendas: 3

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimita una sólo unidad de ejecución que abarca la totalidad del área.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04



06 JUN 2002
Idazkaria,



Artículo 8.1.12. Ordenanza del Área de Askartza

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
Número de Área 10
Denominación Askartza
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área..... 21.758 m2.
Superficie de Sistemas Generales 0 m2.
2. RÉGIMEN DE USOS
Uso característico:
5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta.
Usos autorizados:
2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6.1. Oficinas
6.2. Comercial al por menor
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
7.1.2. Industria compatible con la vivienda
7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. 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:
1. Actividades primarias en todas sus categorías
6.3. Comercial concentrado
7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
7.1.4. Otras industrias
7.3. Almacén incompatible con la vivienda
3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.
4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

Artículo 8.1.13. Ordenanza del Área de Los Pinos

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
Número de Área 11
Denominación Los Pinos
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 81.022 m2.
Superficie de Sistemas Generales ... 10.869 m2.
2. RÉGIMEN DE USOS
Uso característico:
5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta.
Usos autorizados:
2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6.1. Oficinas
6.2. Comercial al por menor
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
7.1.2. Industria compatible con la vivienda
7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. 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:
1. Actividades primarias en todas sus categorías
6.3. Comercial concentrado
7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
7.1.4. Otras industrias
7.3. Almacén incompatible con la vivienda
3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.
4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordnes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 06 JUN. 1999

Idazkaria,



APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS SEGÚN ÓRDENES FORALES 360/1999 Y 784/1999



Artículo 8.1.14. Ordenanza del Área de Txorierrri

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 13A
Denominación Txorierrri
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 33.992 m2.
Superficie de Sistemas Generales 0 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

7 JUN. 2002

Idazkaria,





7 JUN 1999



Artículo 8.1.14-A. Ordenanza del Área de Txorierrri Vacante

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 13B
Denominación Txorierrri Vacante
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 13.594 m2.
Superficie de Sistemas Generales 0 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva de protección oficial, con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 1,19
5. Residencial (Vivienda Libre) 1,09
5. Residencial (VPO) 1,00
6.1. Oficinas 1,26
6.2. Comercio por menor 1,67
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 1,18
7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,18
7.2. Almacén compatible con vivienda 1,18

Los coeficientes de valor respecto al uso, principalmente el referente al de VPO, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,690 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,788 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Existen dos edificios definidos como edificación impuesta recogidos en los planos de ordenación (diseño urbano). Recogemos sus características en el siguiente cuadro:

EDIFICIO	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MÁXIMA	NÚMERO DE VIVIENDAS(*)
1	6.000	B+3	60 VPO
2	2.610	B+3	26 VPO

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimita una única Unidad de Ejecución que comprende la totalidad del área.

El sistema de actuación será el de expropiación.

BEHIN BETIKO ONARPEN
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa, JUN. 2002

Idazkaria,





Artículo 8.1.15. Ordenanza del Área de Lamiako

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 14A
Denominación Lamiako
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 42.535 m2.
Superficie de Sistemas Generales 7.987 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 1,09
5. Residencial (Vivienda Libre) 1,00
5. Residencial (VPO) 0,92
6.1. Oficinas 1,16
6.2. Comercio por menor 1,53
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 1,08
7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,08
7.2. Almacén compatible con vivienda 1,08

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 1,943 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 2,092 m2/m2.

5. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Desarrollo mediante la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BADYBOB 2001/06/04

06 JUN. 2002
Idazkaria,





Artículo 8.1.16. Ordenanza del Área de La Txopera

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 14B
Denominación La Txopera
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 5.580 m2.
Superficie de Sistemas Generales 0 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva de Protección Oficial con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 1,18
5. Residencial (Vivienda Libre) 1,09
5. Residencial (VPO) 1,00
6.1. Oficinas 1,71
6.2. Comercio por menor 0,49
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 1,17
7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,17
7.2. Almacén compatible con vivienda 1,17

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 1,790 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 1,417 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se delimita un solar edificable con imposición de alineaciones máximas. El número de viviendas será el que resulte de una densidad de 75 viv/Ha. (ampliables al 20%). Todas las viviendas serán de protección oficial.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimita una sólo unidad de ejecución que abarca la totalidad del área, en la que se incluyen tres parcelas aisladas rodeadas por el Área de Lamiako (ver plano nº 9) que se consideran consolidadas.

La ordenación de la edificación se remitirá a un Estudio de Detalle.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 06 JUN 2002

Idazkaria,



[Handwritten signature]



Artículo 8.1.17. Ordenanza del Área de Earle

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 14C
Denominación Earle
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 26.676 m2.
Superficie de Sistemas Generales 5.821 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00

4. Equipamiento privado 1,09

5. Residencial (Vivienda Libre) 1,00

5. Residencial (VPO) 0,92

6.1. Oficinas 1,16

6.2. Comercio por menor 1,53

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 1,08

7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,08

7.2. Almacén compatible con vivienda 1,08

Los coeficientes de valor respecto al uso, principalmente el referente al de VPO, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,800 m2/m2.

Aprovechamiento tipo 0,830 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Existen tres edificios definidos como edificación impuesta, recogidos en los planos

de ordenación (diseño urbano). Recogemos sus características en el siguiente cuadro:

EDIFICIO Nº	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MÁXIMA	Nº DE Viv. U OTRO USO ^(*)
1	7.300	B+5	68
2	2.450	B+5	22
3	2.207	B+5	22 VPO

(*) La ubicación de las viviendas de Protección Pública (VPO) tiene carácter orientativo.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimita una sólo unidad de ejecución que abarca la totalidad del área.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa 06 JUN. 2002

Idazkaria,





Artículo 8.1.18. Ordenanza del Área de Ibaiondo Consolidado

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 15A
Denominación Ibaiondo Consolidado
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 18.775 m2.
Superficie de Sistemas Generales 0 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAC/BOB 2001/06/04

6 JUN 2002

Idazkaria,



Artículo 8.1.19. Ordenanza del Área de Ibaiondo Vacante

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 15B
 Denominación Ibaiondo Vacante
 Uso global y calificación Residencial
 Superficie del área 15.518 m².
 Superficie de Sistemas Generales 5.732 m².

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00

4. Equipamiento privado 0,75

5. Residencial (Vivienda Libre) 1,00

5. Residencial (VPO) 0,63

6.1. Oficinas 1,08

6.2. Comercio por menor 1,53

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 0,90

7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,90

7.2. Almacén compatible con vivienda 0,90

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 1,308 m²/m².

Aprovechamiento tipo 1,318 m²/m².

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Existen dos edificios definidos como edificación impuesta, recogidos en los planos de ordenación (diseño urbano). Recogemos sus características en el siguiente cuadro:

EDIFICIO Nº	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MÁXIMA	Nº DE VIV. U OTRO USO ^(*)
1	5.273	B + 6	40 (18 VPO) ^(**)
2	5.272	B + 6	40

(*) El número de viviendas es indicativo, pudiendo alterarse en \pm un 20%. Cuando se incremente el número de viviendas indicado, deberá aumentarse el número e VPO en la misma proporción.

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

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimita una sólo unidad de ejecución que abarca la totalidad del área.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 06 JUN. 2002

Idazkaria,



7 JUN 1999



Behin-Betiko Onespina Aprobación Definitiva

Artículo 8.1.20. Ordenanza del Área de Lamiako Industrial

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 16A
Denominación Lamiako Industrial
Uso global y calificación Industrial
Superficie del área 252.329 m².
Superficie de Sistemas Generales .. 23.922 m².

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

7. Industrial

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

6. Terciario en todas sus categorías

8. Espacios libres en todas sus categorías

Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta un 10% y un 25% del total, respectivamente.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 0,84
6.1. Oficinas 1,19
6.2. Comercio por menor 1,63
6.3. Comercial concentrado 1,20
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 1,00
7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,00
7.2. Almacén compatible con vivienda 1,00
7.1.3. Industria no compatible con vivienda 0,92
7.1.4. Otras industrias 0,92
7.3. Almacén incompatible con vivienda 0,92

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,750 m²/m².
Aprovechamiento tipo 0,749 m²/m².
Ocupación máxima 50%

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y PARCELA

Parcela mínima de parcela neta edificable 2.000 m².
Edificabilidad parcela neta 0,90 m²/m².
Ocupación máxima 60%
Altura máxima a alero de edificación 15 m.
Se autoriza con carácter excepcional y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 m. de altura.
Altura máxima de la edificación en número de plantas 3
Separación a colindantes y viales: 5 m. o la mitad de la altura su ésta fuera superior
Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

El área se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior que deberá ajustarse a los criterios del Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral para la ordenación de las áreas industriales.

En tanto se proceda a la aprobación del P.E.R.I., las actividades industriales existentes podrán ampliar sus instalaciones con arreglo a las condiciones de edificación establecidas en el punto 5.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak
Ordenes Forales 360/99 - 784/99

BAO/BOB 2001/06/04
Leioa, 06 JUN. 1999





Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Artículo 8.1.21. Ordenanza del Área de Ibaiondo

Ayuntamiento con objeto de conseguir la adecuada equidistribución de beneficios y cargas.

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
Número de Área 16B
Denominación Ibaiondo
Uso global y calificación Industrial
Superficie del área 45.170 m2.
Superficie de Sistemas Generales 0 m2.
2. RÉGIMEN DE USOS
Uso característico:
7.1.2. Industria compatible con vivienda
Usos autorizados:
2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
6.1. Oficinas
6.2. Comercial al por menor
7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda
7.1.2. Industria compatible con la vivienda
7.2. Almacén compatible con vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías
Se permitirán los usos comerciales y de oficina sin vinculación a la actividad industrial en una proporción no superior al 10% y al 40% del total respectivamente.
Usos prohibidos:
1. Actividades primarias en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
7.1.3. Industria no compatible con vivienda
7.1.4. Otras industrias
7.3. Almacén incompatible con vivienda
3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 0,84
6.1. Oficinas 1,19
6.2. Comercio por menor 1,63
6.3. Comercial concentrado 1,20
7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,92
7.2. Almacén compatible con vivienda 0,92
4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
Coeficiente de techo 0,750 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,801 m2/m2.
5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
Parcela mínima de parcela neta edificable 2.000 m2.
Ocupación máxima 60%
Altura máxima a alero de edificación 15 m.
Altura máxima de la edificación en número de plantas 4
Separación a colindantes y viales: 5 m. o la mitad de la altura su ésta fuera superior
Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
La gestión urbanística se desarrollará a través de Unidades de Ejecución que delimitará el

BEHIN BETIKO ONARPEN
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 06 JUN. 2002
Idazkaria,





Artículo 8.1.22. Ordenanza del Área de Estación Industrial Consolidado

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 17A
Denominación . Estación Industrial Consolidado
Uso global y calificación Industrial
Superficie del área..... 24.602 m2.
Superficie de Sistemas Generales 1.639 m2.
Área afectada por la Ley de Costas.
Superficie de dominio público marítimo-terrestre 2.554 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

7. Industrial

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
 - 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 - 4. Equipamientos en todas sus categorías
 - 6. Terciario en todas sus categorías
 - 8. Espacios libres en todas sus categorías
- Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta un 10% y un 25% del total, respectivamente.

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 0,84
6.1. Oficinas 1,19
6.2. Comercio por menor 1,63
6.3. Comercial concentrado 1,20
7.1.1. Industria admitida dentro vivienda 1,00
7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,00
7.2. Almacén compatible con vivienda 1,00
7.1.3. Industria no compatible con vivienda 0,92
7.1.4. Otras industrias 0,92
7.3. Almacén incompatible con vivienda 0,92

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,650 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,692 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 2.000 m2.
Ocupación máxima 45%
Altura máxima a alero de edificación 12 m.
Se autoriza con carácter excepcional y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 m. de altura.
Altura máxima de la edificación en número de plantas 3
Separación a colindantes y viales: 4 m. o la mitad de la altura su ésta fuera superior

Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

No se delimita ninguna unidad de ejecución.

BEHIN BETIKO ONARPEN
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04
Leioa, 06 JUN. 2002

Idazkaria,





Artículo 8.1.23. Ordenanza del Área de Estación Industrial Vacante

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 17B
Denominación Estación Industrial Vacante
Uso global y calificación Industrial
Superficie del área 42.263 m2.
Superficie de Sistemas Generales 5.017 m2.
Área afectada por la Ley de Costas.
Superficie de dominio público marítimo-terrestre 10.337 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

7. Industrial

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 4. Equipamientos en todas sus categorías
 6. Terciario en todas sus categorías
 8. Espacios libres en todas sus categorías
- Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta un 10% y un 25% del total, respectivamente.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 0,84
6.1. Oficinas 1,19
6.2. Comercio por menor 1,63
6.3. Comercial concentrado 1,20
7.1.1. Industria admitida dentro vivienda 1,00
7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,00
7.2. Almacén compatible con vivienda 1,00
7.1.3. Industria no compatible con vivienda 0,92
7.1.4. Otras industrias 0,92
7.3. Almacén incompatible con vivienda 0,92

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,500 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,534 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 2.000 m2.
Ocupación máxima 40%
Altura máxima a alero de edificación 12 m.
Se autoriza con carácter excepcional y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 m. de altura.
Altura máxima de la edificación en número de plantas 3
Separación a colindantes y viales: 4 m. o la mitad de la altura su ésta fuera superior

Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

No se delimita ninguna unidad de ejecución.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 08 JUN 2002

Idazkaria,





Artículo 8.1.24. Ordenanza del Área de Dow Borden

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 19A
Denominación Dow Borden
Uso global y calificación Industrial
Superficie del área 127.329 m2.
Superficie de Sistemas Generales .. 11.855 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

7. Industrial

Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta un 10% y un 25% del total, respectivamente.

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 6. Terciario en todas sus categorías
- 8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 0,91
6.1. Oficinas 1,29
6.2. Comercio por menor 1,76
6.3. Comercial concentrado 1,30
7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,08
7.2. Almacén compatible con vivienda 1,08
7.1.3. Industria no compatible con vivienda 1,00
7.1.4. Otras industrias 1,00
7.3. Almacén incompatible con vivienda 1,00

Los coeficientes de valor respecto al uso, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,750 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,836 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 2.000 m2.
Ocupación máxima 0,53
Altura máxima a alero de edificación 12 m.
Se autoriza con carácter excepcional y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 m. de altura.
Altura máxima de la edificación en número de plantas 3

Separación a colindantes y viales: 4 m. o la mitad de la altura su ésta fuera superior
Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

El desarrollo del Area se realizará a través de un Plan Especial de Reforma Interior que se deberá gestionar conjuntamente con los suelos colindantes del municipio de Erandio. El citado Plan recogerá el trazado de una conexión viaria que conecte adecuadamente las Areas 19A, 24B.2 y 29.

No obstante, en tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, se podrán ejecutar en las edificaciones e instalaciones de las actividades industriales existentes a la entrada en vigor del Plan General, todas las obras de conservación, consolidación y modernización que se precisen.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

06 JUN. 2002



Idazkaria,

7 JUN 1999



Behin-Betiko Onarpena Aprobación Definitiva

Artículo 8.1.25. Ordenanza del Área de Vista Alegre

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 19D
Denominación Vista Alegre
Uso global y calificación Industrial
Superficie del área 41.055 m2.
Superficie de Sistemas Generales .. 11.080 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

7. Industrial

Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta un 10% y un 25% del total, respectivamente.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
6. Terciario en todas sus categorías
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 0,91
6.1. Oficinas 1,29
6.2. Comercio por menor 1,76
6.3. Comercial concentrado 1,30
7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,08
7.2. Almacén compatible con vivienda 1,08
7.1.3. Industria no compatible con vivienda 1,00
7.1.4. Otras industrias 1,00
7.3. Almacén incompatible con vivienda 1,00

Los coeficientes de valor respecto al uso, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,750 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,836 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 2.000 m2.
Ocupación máxima 0,53
Altura máxima a alero de edificación 12 m.
Se autoriza con carácter excepcional y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 m. de altura.
Altura máxima de la edificación en número de plantas 3

Separación a colindantes y viales: 4 m. o la mitad de la altura su ésta fuera superior
Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

No se delimita ninguna Unidad de Actuación.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 6 JUN. 2002
Idazkaria,





Artículo 8.1.26. Ordenanza del Área de Udondo Ría

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área	19B
Denominación	Udondo Ría
Uso global y calificación	Terciario
Superficie del área.....	82.632 m2.
Superficie de Sistemas Generales ..	13.650 m2.
Area afectada por la Ley de Costas.	
Superficie de dominio público marítimo-terrestre	23.808 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

6. Terciario

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 4. Equipamientos en todas sus categorías
 6. Terciario en todas sus categorías
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda
 8. Espacios libres en todas sus categorías
- Los usos industriales se limitarán al 25% del total, las industrias serán de tipo artesanal, de servicios, etc., compatible con vivienda.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja	0,00
4. Equipamiento privado	0,78
6.1. Oficinas	1,00
6.2. Comercio por menor	1,36
6.3. Comercial concentrado	1,01
7.1.1. Industria admitida dentro vivienda.....	0,84
7.1.2. Industria compatible con vivienda	0,84
7.2. Almacén compatible con vivienda	0,84

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo	0,300 m2/m2.
Aprovechamiento tipo	0,299 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable	2.000 m2.
Ocupación máxima	30%
Altura máxima a alero de edificación	12 m.

Se autoriza con carácter excepcional y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 m. de altura.

Altura máxima de la edificación en número de plantas	3
--	---

Separación a colindantes y viales: 4 m. o la mitad de la altura su ésta fuera superior
Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimitará un Plan Especial de Reforma Interior que se redactará conjuntamente con los suelos colindantes de Erandio.

En tanto se proceda a la aprobación definitiva del P.E.R.I. se podrán ejecutar en los edificios existentes las obras necesarias que impliquen las modernización de sus instalaciones, con el límite de que no podrán incrementar su edificabilidad actual.

BEHIN BETIKO ONARPEN
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 6 JUN. 2002

Idazkaria,





7 JUN 1999



Behin-Betiko Onespena

Artículo 8.1.27. Ordenanza del Área de Ibarbarri

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 19C
Denominación Ibarbarri
Uso global y calificación Industrial
Superficie del área 49.923 m2.
Superficie de Sistemas Generales 4.413 m2.
Área afectada por la Ley de Costas.
Superficie de domiio público marítimo-terrestre 0 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

7. Industrial

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
 - 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 - 4. Equipamientos en todas sus categorías
 - 6. Terciario en todas sus categorías
 - 8. Espacios libres en todas sus categorías
- Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta un 10% y un 25% del total, respectivamente.

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 0,84
6.1. Oficinas 1,19
6.2. Comercio por menor 1,62
6.3. Comercial concentrado 1,20
7.1.1. Industri admitida dentro vivienda 1,00
7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,00
7.2. Almacén compatible con vivienda 1,00
7.1.3. Industria no compatible con vivienda 0,92
7.1.4. Otras industrias 0,92
7.3. Almacén incompatible con vivienda 0,92

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,600 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,640 m2/m2.
La vialidad del polígono será de titularidad privada.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 1.000 m2.
Ocupación máxima: 40% sobre la superficie de titularidad privada.
Altura máxima a alero de edificación 12 m.
Se autoriza con carácter excepcional y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 m. de altura.
Altura máxima de la edificación en número de plantas 3

Separación a colindantes y viales: 4 m. o la mitad de la altura su ésta fuera superior
Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.
La vialidad y la ocupación de la edificación serán las diseñadas en los planos de ordenación.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimita una única unidad de ejecución que abarca la totalidad del área.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001

Orden Foral
Leioa, 06 JUN. 1999

Idazkaria,





Artículo 8.1.28. Ordenanza del Área de Travesía Iparragirre

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 21
Denominación Travesía Iparragirre
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 4.412 m2.
Superficie de Sistemas Generales 0 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

Artículo 8.1.29. Ordenanza del Área de Estartetxe

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 22
Denominación Estartetxe
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 1.692 m2.
Superficie de Sistemas Generales 0 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

leioa, 06 JUN. 1999

Idazkaria,



APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS SEGÚN ÓRDENES FORALES 360/1999 Y 784/1999



Behin-betiko ordenantza

Artículo 8.1.30. Ordenanza del Área de Mendibile

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
 Número de Área 23
 Denominación Mendibile
 Uso global y calificación Residencial
 Superficie del área 83.805 m2.
 Superficie de Sistemas Generales ... 23.355 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
 Uso característico:
 5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.

- Usos autorizados:
 2. Comunicaciones en todas sus categorías
 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 4. Equipamientos en todas sus categorías
 5. Residencial en todas sus categorías
 6.1. Oficinas
 6.2. Comercial al por menor
 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
 7.2. Almacén compatible con la vivienda
 8. 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:
 1. Actividades primarias en todas sus categorías
 6.3. Comercial concentrado
 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
 7.1.4. Otras industrias
 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
 2.6. Garaje en planta baja 0,00
 4. Equipamiento privado 0,77
 5. Residencial (Vivienda Libre) 1,00
 5. Residencial (VPO) 0,65
 6.1. Oficinas 1,08
 6.2. Comercio por menor 1,49
 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 0,91
 7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,91
 7.2. Almacén compatible con vivienda 0,91

Los coeficientes de valor respecto al uso, principalmente el referente al de VPO, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
 Coeficiente de techo 0,348 m2/m2.
 Aprovechamiento tipo 0,338 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
 Se recogen 5 edificios nuevos, definidos como edificación impuesta, y uno existente, recogidos

en los planos de ordenación (diseño urbano). Recogemos sus características en el siguiente cuadro:

EDIFICIO Nº	SUPERFICIE EDIFICABLE M2.	ALTURA MÁXIMA	Nº DE VIVIENDAS U OTRO USO ^(*)
1	7.100	L+5+A	50
2	6.000	B+4+A	50
3	8.184	B+4+A	76 (36 VPO) ^(*)
4	400	B+1+A	2
5	2.500	BAJO RASANTE	90 PLAZAS DE GARAJE
EXISTENTE	400	B+1+A	2
TOTAL (Viv.)	22.084	-	180 (36 VPO)

(*) La ubicación de las viviendas de Protección Pública (VPO) tiene carácter orientativo.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
 La gestión urbanística se desarrollará a través de una única Unidad de Ejecución.

Las edificaciones que se mantienen computan a efectos de edificabilidad del área.

El sistema de actuación será el de cooperación.

La obtención de dotaciones se acomodará a lo establecido en la legislación urbanística.

BEHIN BETIKO ONARPENA APROBACION DEFINITIVA

* Foru Agindua 695/2001
 Orden Foral



Leioa, 6 JUN. 2002
 Idazkaria,



Artículo 8.1.31. Ordenanza del Área de Sakoneta Vacante

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 24A
Denominación Sakoneta Vacante
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área m2..... 14.043 m2.
Superficie de Sistemas Generales 364 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial de carácter concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén compatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento 0,75
5. Residencial (Vivienda Libre) 1,00
5. Residencial (VPO) 0,63
6.1. Oficinas 1,08
6.2. Comercio por menor 1,64
7.1.1. Industria admitida dentro vivienda 0,90
7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,90
7.2. Almacén compatible con vivienda 0,90

Los coeficientes de valor respecto al uso, principalmente el referente al de VPO, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,950 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,942 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Existen dos bloques diseñados como edificación impuesta, recogida en los planos de ordenación

(diseño urbano) recogemos sus características en el siguiente cuadro:

EDIFICIO Nº	SUPERFICIE EDIFICABLE M2.	ALTURA MÁXIMA	Nº DE VIVIENDAS U OTRO USO (*)
1	2.700	B+5	25 (15 VPO) (**)
2	3.000	B+4	30
NO DISEÑADA	1.721		21

(*) El número de viviendas tiene el carácter de máximo

(**) La ubicación de las viviendas de Protección Pública (VPO) tiene carácter orientativo.

Para el resto de la edificación:

Parcela mínima de parcela neta edificable 800 m2.
Ocupación máxima 50%
Altura máxima edificación 12 m.
Altura máxima en nº de plantas B+3
Separación a colindantes y viales 6 m.
Separación entre edificios 8 m.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº	SUPERFICIE DE LA U.E.	SUPERFICIE EDIFICABLE	OBSERVACIONES
24A-1	3.934	2.700	15 VPO
24A-2	3.673	1.721	ESTUDIO DE DETALLE
24A-3	6.436	3.000	

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA





Artículo 8.1.32-A. Ordenanza del Área de Udondo Industrial Consolidado

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 24B1
Denominación .. Udondo Industrial Consolidado
Uso global y calificación Industrial
Superficie del área 5.202 m2.
Superficie de Sistemas Generales 887 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

7. Industrial en todas sus categorías
Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta el 10% y 25% del total respectivamente.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
6. Comercial en todas sus categorías
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento 0,84
6.1. Oficinas 1,19
6.2. Comercio al por menor 1,63
6.3. Comercial concentrado 1,26
7.1.1. Industria admitida en vivienda 1,00
7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,00
7.1.3. Industria no compatible con viv. 0,92
7.1.4. Otras industrias 0,92
7.2. Almacén compatible con vivienda 1,00
7.3. Almacén incompatible con vivienda 0,92

Los coeficientes de valor respecto al uso, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,800 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,835 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa, 06 JUN. 2002
Idazkaria,





Artículo 8.1.32-B. Ordenanza del Área de Udondo Industrial Vacante

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 24B2
Denominación Udondo Industrial Vacante
Uso global y calificación Industrial
Superficie del área 20.737 m2.
Superficie de Sistemas Generales 689 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

7. Industrial en todas sus categorías
Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta el 10% y 25% del total respectivamente.

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 6. Comercial en todas sus categorías
- 8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento 0,84
6.1. Oficinas 1,19
6.2. Comercio al por menor 1,63
6.3. Comercial concentrado 1,20
7.1.1. Industria admitida en vivienda 1,00
7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,00
7.1.3. Industria no compatible con viv. 0,92
7.1.4. Otras industrias 0,92
7.2. Almacén compatible con vivienda 1,00
7.3. Almacén incompatible con vivienda 0,92

Los coeficientes de valor respecto al uso tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,800 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,835 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 2.000 m2.
Ocupación máxima 60%
Altura máxima al alero de la edificación ... 18 m.
Altura máxima de la edificación en número de plantas B+4
Se establece contorno edificatorio a colindantes
Separación entre edificios 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

La gestión urbanística se desarrollará a través de Unidades de Ejecución que delimitará el Ayuntamiento con objeto de conseguir la adecuada equidistribución de beneficios y cargas.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa, 06 JUN. 2002

Idazkaria,





7 JUN 1999



Idazkaria,

Artículo 8.1.32-C. Ordenanza del Área Bulevar de Udondo

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 24C
Denominación Bulevar de Udondo
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área m2 72.311 m2.
Superficie de Sistemas Generales 8.520 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial de carácter concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento 0,75
5. Residencial (Vivienda Libre) 1,00
5. Residencial (VPO) 0,63
6.1. Oficinas 1,08
6.2. Comercio por menor 1,64
7.1.1. Industria admitida dentro vivienda 0,90
7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,90
7.2. Almacén compatible con vivienda 0,90

Los coeficientes de valor respecto al uso, principalmente el referente al de VPO, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo usos lucrativos

..... 0,950 m2/m2.

Aprovechamiento tipo 0,962 m2/m2.

Los derechos del suelo ocupado por los Sistemas Generales Adscritos a crear se

cederán urbanizados y se materializarán en esta Unidad de Ejecución a través del correspondiente Proyecto de Equidistribución.

El 20% de las viviendas se destinará a VPO (120 viv.)

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Existen seis edificios definidos como edificación impuesta, recogidos en los planos de ordenación (diseño urbano). Recogemos sus características en el siguiente cuadro:

BLOQUE	SUP. LOCALES	SUP. VIVIENDAS	ALTURA MÁXIMA	Nº DE VIVIENDAS
1	828	7.568	B+5+A	88 (60 VPO)
2	828	7.568	B+5+A	88 (60 VPO)
3	1.398	7.568	B+5+A	88
4	1.600	10.213	B+5+A	119
5	1.400	9.288	B+5+A	108
6	1.400	9.288	B+5+A	108

La ubicación de las viviendas de Protección Pública (VPO) tiene carácter orientativo

Las fachadas en tramos curvos tendrán una curvatura concéntrica con la del eje de la calle, prohibiéndose las líneas poligonales. Los testeros de los tramos curvos serán radiales y por tanto perpendiculares a las alineaciones de fachada.

El ático se retranqueará un mínimo de tres metros de la alineación de fachada (sin contar el vuelo) y de las líneas de los testeros laterales del bloque.

Cada uno de los seis bloques tendrán un tratamiento de fachada diferente al de los demás.

Caso de que dentro de un mismo bloque se adjudiquen portales diferentes a distintos promotores, con carácter previo al otorgamiento de licencias se redactará un Anteproyecto del conjunto con un tratamiento de fachada unitario.

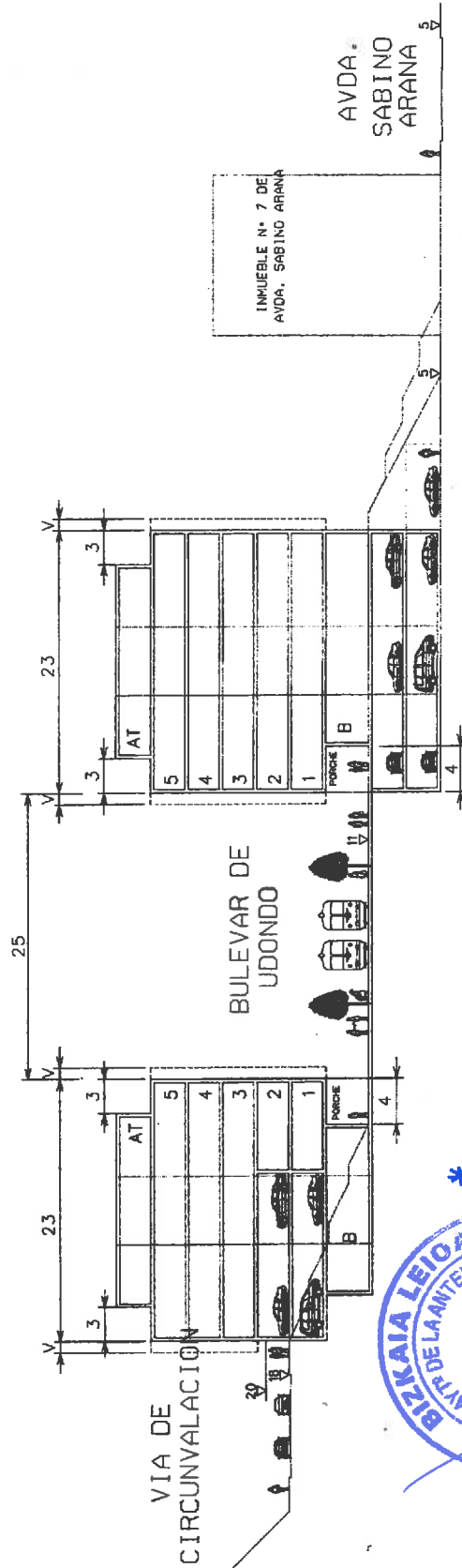
Cada conjunto edificatorio tendrá una única entrada y salida de vehículos. El Proyecto de Compensación concretará las servidumbres que deban establecerse en función de la adjudicación de solares edificables.

Se adjunta sección normativa

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimita una sola Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del área.

El sistema de actuación será el de Cooperación.



BEHIN BETIKO ONARPENA APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa, 06 JUN. 2002

Idazkaria,





Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Artículo 8.1.32-D. Ordenanza del Área de Udondo Residencial Consolidado

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
Número de Área 24D
Denominación Udondo Residencial Consolidado
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 3.294 m2.
Superficie de Sistemas Generales 329 m2.
3. RÉGIMEN DE USOS
Uso característico:
5.2. Vivienda colectiva en tipología de edificación abierta
Usos autorizados:
2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6.1. Oficinas
6.2. Comercial al por menor
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
7.1.2. Industria compatible con la vivienda
7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. 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:
1. Actividades primarias en todas sus categorías
6.3. Comercial de carácter concentrado
7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
7.1.4. Otras industrias
7.3. Almacén no compatible con la vivienda
3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.
4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

Artículo 8.1.33. Ordenanza del Área de Bordione Consolidado

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
Número de Área 25A
Denominación Bordione Consolidado
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 4.328 m2.
Superficie de Sistemas Generales 0 m2.
2. RÉGIMEN DE USOS
Uso característico:
5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.
Usos autorizados:
2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6.1. Oficinas
6.2. Comercial al por menor
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
7.1.2. Industria compatible con la vivienda
7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. 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:
1. Actividades primarias en todas sus categorías
6.3. Comercial concentrado
7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
7.1.4. Otras industrias
7.3. Almacén incompatible con la vivienda
3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.
4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa, 6 JUN. 2002

Idazkaria,



BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04
Leioa, 6 JUN. 2002

Idazkaria,



APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS SEGÚN ÓRDENES FORALES 360/1999 Y 784/1999



Artículo 8.1.34. Ordenanza del Área de Bordione Vacante

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 25B
 Denominación Bordione Vacante
 Uso global y calificación Residencial
 Superficie del área 8.617m2.
 Superficie de Sistemas Generales 0 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
 4. Equipamiento privado 0,64
 5. Residencial (Vivienda Libre) 1,00
 5. Residencial (VPO) 0,54
 6.1. Oficinas 1,06
 6.2. Comercio por menor 1,20
 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 0,76
 7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,76
 7.2. Almacén compatible con vivienda 0,76

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coeficiente de techo 0,295 m2/m2.
 Aprovechamiento tipo 0,295 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área definida como edificación impuesta, recogida en los planos de ordenación (diseño urbano), recogemos sus características en el siguiente cuadro:

EDIFICIO Nº	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MÁXIMA	Nº DE VIV. U OTRO USO ⁽¹⁾
1	2.400	B + 3	24

⁽¹⁾ El número de viviendas es indicativo, pudiendo alterarse en ± un 20%

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimita una sólo unidad de ejecución que abarca la totalidad del área.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

06 JUN. 2002

Idazkaria,





Artículo 8.1.35. Ordenanza del Área de Aldekoane

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 26
 Denominación Aldekoane
 Uso global y calificación Residencial
 Superficie del área 72.214 m2.
 Superficie de Sistemas Generales 5.964 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.1. Vivienda bifamiliar adosada

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de ejecución.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa, 06 JUN. 2002

Idazkaria,





Artículo 8.1.36. Ordenanza del Área de Núcleo de Peruri

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 27
Denominación Núcleo de Peruri
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 33.056 m2.
Superficie de Sistemas Generales 0 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.1. Vivienda unifamiliar aislada

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercio

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00

4. Equipamiento privado 0,64

5. Residencial (Vivienda Libre) 1,00

5. Residencial (VPO) 0,54

6.1. Oficinas 1,06

6.2. Comercio por menor 1,29

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 0,76

7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,76

7.2. Almacén compatible con vivienda 0,76

Los coeficientes de valor respecto al uso, principalmente el referente al de VPO, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,194 m2/m2.

Aprovechamiento tipo 0,194 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 800 m2.

Ocupación máxima 30%

Altura máxima al alero de la edificación .. 8,5 m.
Altura máxima de la edificación en número de plantas B+1+A
Separación a colindantes y viales: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuera superior
Separación entre edificios 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.
Se diseñan 8 bloques impuestos, recogidos en los planos de ordenación (diseño urbano). Recogemos sus características en el siguiente cuadro:

BLOQUE	EDIFICABILIDAD M2.	Nº DE ALTURAS	Nº DE VIVIENDAS POR BLOQUE
1 AL 6	400	B+1+A	2
7 Y 8	450	B+1+A	2

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución

U.E.	SUPERFICIE M2.	SUPERFICIE EDIFICABLE	OBSERVACIONES
27-1	5.727	1.200	6 VIVIENDAS
27-2	9.982	2.100	10 VIVIENDAS

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa, 06 JUN. 2002

Idazkaria,





Artículo 8.1.37. Ordenanza del Área del Núcleo de Ondiz

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 28
Denominación Núcleo de Ondiz
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 61.287 m².
Superficie de Sistemas Generales 6.043 m².

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00

4. Equipamiento privado 1,09

5. Residencial (Vivienda Libre) 1,00

5. Residencial (VPO) 0,92

6.1. Oficinas 1,16

6.2. Comercio por menor 1,53

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 1,08

7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,08

7.2. Almacén compatible con vivienda 1,08

Los coeficientes de valor respecto al uso, principalmente el referente al de VPO, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,177 m²/m².

Aprovechamiento tipo 0,177 m²/m².

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 700 m².

Ocupación máxima 30%
Altura máxima al alero de la edificación 6 m.
Altura máxima de la edificación en número de plantas B+1+A
Separación a colindantes y viales: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuera superior
Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

Existen 10 edificios definidos como edificación impuesta recogidos en los planos de ordenación (diseño urbano). Las características principales de cada uno de ellos son:

Superficie edificable 400 m².
Altura B+1+A
Número de viviendas 2

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

La gestión urbanística se desarrollará a través de Unidades de Ejecución que delimitará el Ayuntamiento al objeto de conseguir la adecuada equidistribución de beneficios y cargas.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001

Orden Foral 06 JUN. 2002

Leioa, Idazkaría,





Artículo 8.1.38. Ordenanza del Área de Vega Txakurzulo

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 29
Denominación Vega Txakurzulo
Uso global y calificación Terciario
Superficie del área 31.590 m2.
Superficie de Sistemas Generales 8.443 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

6. Terciario

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
 3. Infraestructuras en todas sus categorías
 4. Equipamientos en todas sus categorías
 6. Terciario en todas sus categorías
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda
 8. Espacios libres en todas sus categorías
- Los usos industriales se limitan hasta el 25% del total. Las industrias serán de tipo artesanal, de servicios, etc., compatibles con la vivienda.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 0,70
6.1. Oficinas 0,99
6.2. Comercio por menor 1,36
6.3. Comercial concentrado 1,00
7.1.1. Industria admitida en vivienda 0,83
7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,83
7.2. Almacén compatible con vivienda 0,83

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,500 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,483 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 2.000 m2.
Ocupación máxima 35%
Altura máxima a alero de edificación 12 m.
Altura máxima de la edificación en número de plantas 4
Separación a colindantes y viales: 4 m. o la mitad de la altura su ésta fuera superior
Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimita una unidad de ejecución única para todo el área.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAC/BOB 2001/06/04

Leioa, 6 JUN. 2002
Idazkaria,





Artículo 8.1.39. Ordenanza del Área de Sagarrabarrena Consolidado

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 30A
Denominación Sagarrabarrena Consolidado
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área..... 4.741 m2..
Superficie de Sistemas Generales 661 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.:

4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Corresponde a un área totalmente consolidada, por lo que no se delimita ninguna unidad de actuación.

Artículo 8.1.40. Ordenanza del Área de Sagarrabarrena Vacante

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 30B
Denominación Sagarrabarrena Vacante
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 42.137 m2.
Superficie de Sistemas Generales 2.525 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

6.1. Oficinas

6.2. Comercial al por menor

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. 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:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

6.3. Comercial concentrado

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones, excepto en dos edificios definidos como edificación impuesta, recogidos en los planos de ordenación (diseño urbano) y cuyas características son las siguientes:

EDIFICIO Nº	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MÁXIMA	Nº DE VIV. U OTRO USO ^(*)
1	2.720	B + 3	22
2	2.720	B + 3	22

(*) El número de viviendas es indicativo, pudiendo alterarse en \pm un 20%

4. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se delimita una sólo unidad de ejecución (en curso) que abarca la totalidad del área.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 06 JUN. 2002
Idazkaria,





Artículo 8.1.41. Ordenanza del Área de Centros Escolares Privados

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 32
Denominación Centros Escolares Privados
Uso global y calificación Equipamiento
Superficie del área 175.374 m2.
Superficie de Sistemas Generales 1.407 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

4.3. Equipamiento docente

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6. Terciario en todas sus categorías
7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías.

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

Coefficiente único 1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,500 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,500 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 5.000 m2.
Ocupación máxima 30%
Altura máxima a alero de edificación 10 m.
Altura máxima de la edificación en número de plantas 3
Separación a colindantes y viales: 5 m. o la mitad de la altura si ésta fuera superior
Separación entre edificios: 10 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

No se delimita ninguna unidad de ejecución.

7. Aquellos centros existentes que no cumplan con las condiciones urbanísticas de la edificación anteriores, se consideran no obstante como dentro de ordenación, siendo los parámetros señalados en esta ordenanza de aplicación únicamente para ampliaciones y sustituciones.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak
Ordenes Forales 360/99 - 784/99

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 06 JUN. 2002
Idazkaria,





LEIOAKO EGITAMU OROKORRA



PLAN GENERAL DE LEIOA

Behin-beinako erabakia

Aprobación Definitiva

Artículo 8.1.42. Ordenanza del Área de Tellería

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 42
Denominación Tellería
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 25.179 m2.
Superficie de Sistemas Generales 3.205 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.4. Residencia comunitaria

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías
- 6.1. Oficinas
- 6.2. Comercial al por menor
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.1.2. Industria compatible con vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- 8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.3. Industria no compatible con vivienda
- 7.1.4. Otras Industrias
- 7.3. Almacén incompatible con vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 0,64
5. Residencial 1,00
5. Residencial (VPO) 0,54
6.1. Oficinas 1,06
6.2. Comercio por menor 1,29
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda 0,76
7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,76
7.2. Almacén compatible con vivienda 0,76

Los coeficientes de valor respecto al uso, principalmente el referente al de VPO, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,476 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,476 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 800 m2.
Ocupación máxima 30%
Altura máxima a alero de edificación 10 m.
Altura máxima de la edificación en número de plantas 3

Separación a colindantes y viales: 4 m. o la mitad de la altura su ésta fuera superior
Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se define una Unidad de Ejecución para todo el suelo vacante destinado a Residencia Comunitaria (Tercera Edad).

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001

Orden Foral

Leioa,

06 JUN. 2002

Idazkaria,



7 JUN 1999



06 JUN. 2002
Idazkaria,

Artículo 8.1.43. Ordenanza del Área de Pinosolo

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 43
Denominación Pinosolo
Uso global y calificación Residencial
Superficie del área 152.429 m2.
Sistemas Generales existentes 14.703 m2.
Sistemas Generales adscritos 64.724 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva con tipología de edificación abierta

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
- 6.1. Oficinas
- 6.2. Comercial al por menor
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.1.2. Industria compatible con vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías

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

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.3. Industria no compatible con vivienda
- 7.1.4. Otras Industrias
- 7.3. Almacén incompatible con vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00
4. Equipamiento privado 0,77
5. Residencial 1,00
5. Residencial (VPO) 0,65
6.1. Oficinas 1,08
6.2. Comercio por menor 1,10
7.1.1. Usos compatibles con vivienda 0,65
7.1.2. Industria compatible con vivienda 0,65
7.2. Almacén compatible con vivienda 0,65

Los coeficientes de valor respecto al uso, principalmente el referente al de VPO, tienen carácter orientativo y será el documento reparcelatorio el que, de acuerdo a criterios de mercado vigentes, realice la distribución de los aprovechamientos.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo (a aplicar sobre la totalidad del suelo vacante, incluyendo Sistemas Generales previstos) 0,295 m2/m2.
Aprovechamiento tipo 0,270 m2/m2.

Los derechos del suelo ocupado por los Sistemas Generales adscritos que se cederán urbanizados, se materializarán en esta unidad de ejecución a través del correspondiente proyecto de equidistribución.

La pasarela sobre La Avanzada tiene carácter de Sistema Local.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Por corresponder a un área definida como edificación impuesta, recogida en los planos de ordenación (diseño urbano), recogemos sus características en el siguiente cuadro:

EDIFICIO Nº	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA MÁXIMA	Nº DE VIVIENDAS
1	3.500	B+4	32
2	3.500	B+4	36 VPO
3	3.500	B+4	36 VPO
4	2.800	B+3	24
5	2.800	B+3	28 VPO
6	2.340	B+4+A	18
7	2.340	B+4+A	18
8	2.340	B+4+A	18
9	2.340	B+4+A	18
10	2.340	B+4+A	18
11	2.340	B+4+A	18

Se establece un área no diseñada en la que se posibilita una edificabilidad de 8.849 m2. destinada a 70 viviendas, con una altura edificable de B+4. Se establece el contorno de la edificación en el plano de ordenación.

Notas:

El número de viviendas es indicativo pudiendo alterarse en $\pm 20\%$. Cuando se incrementa el número de viviendas indicado, deberá aumentarse el número de VPO de tal modo que se garantice un 30% de viviendas de protección oficial.

Las superficies edificables indicadas serán ajustables en el proyecto de equidistribución hasta alcanzar el coeficiente de techo indicado en el párrafo 4.

Cada bloque tendrá una única entrada y salida de vehículos. El proyecto de Reparcelación concretará las servidumbres que deban establecerse en función de la adjudicación de solares edificables.

Caso de que dentro de un mismo bloque se adjudiquen portales diferentes a distintos promotores, con carácter previo al otorgamiento de licencias se redactará un Anteproyecto del conjunto con un tratamiento de fachada unitario.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se gestionará por el Sistema de Cooperación en una sola Unidad de Ejecución que abarcará la totalidad del área.



CAPÍTULO SEGUNDO: NORMAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES Y GENERALES

Artículo 8.2.1. Sistema General de Comunicaciones

Para el subfluvial de Artaza-Arteagabeitia se imponen las siguientes determinaciones:

Reserva de una banda de 64 m. de anchura y 400 m. de longitud, que cubra cualquiera de las dos alternativas que se barajan y además un rectángulo de 50 m. x 80 m. Una vez ejecutadas las obras, podrá reducirse la banda de afección.

El establecimiento de esta área de Reserva supone, en la fase transitoria de obras:

- Disposición total de esa superficie de terreno por parte de la Diputación Foral para la ejecución de las obras del túnel.
- Derribo de los edificios señalados en el plano nº 12 por quedar declarados expresamente como "fuera de ordenación" de derribo necesario.
- Posibilidad de ocupar temporalmente la parte necesaria de los edificios señalados en el plano nº 12 para ejecutar las obras de tratamiento del terreno.

Una vez ejecutadas las obras, las determinaciones urbanísticas definitivas para el Área de Reserva serán las siguientes:

1. Usos y edificaciones

- Se establece una franja de servidumbre de 10 m. de anchura en el eje del túnel, y en toda la longitud de la banda de reserva, reservada a la Diputación Foral para posibles obras de mantenimiento, en la que se prohíbe todo tipo de edificación.

Sólo se admitirán obras de urbanización superficial: viales, aparcamientos, jardines, ..., que no supongan obstáculo a eventuales intervenciones en el túnel.

- Se establece un área que quedará adscrita expresamente al Sistema General de Comunicaciones - Red Viaria, para instalaciones de mantenimiento posterior.
- Se consolidan "dentro de ordenación" las edificaciones señaladas en el plano nº 12 como de ocupación temporal.
- En el resto de la banda de reserva, sólo se admiten nuevas edificaciones provistas de cimentaciones superficiales (<2 m. profundidad bajo rasante) y zonas de almacenaje y acopios, que no transmitan al

terreno sobrecargas superiores a 5.000 kg/m². (0,5 Kg/cm².)

2. Régimen de dominio y uso del suelo

- Dominio privado con servidumbres de paso y disposición de terreno para obras de posterior mantenimiento a favor de la Diputación Foral u otro organismo que tenga a su cargo el mantenimiento del túnel, en la franja longitudinal de terreno de 10 m. de anchura coincidente con el eje del túnel.
- Dominio y uso público en un área colindante con la actual carretera de la Ría, que se incorpora plenamente en el Sistema General de Comunicaciones - Red Viaria.
- Dominio y uso privado en el resto de la banda, con la servidumbre que impone las limitaciones constructivas para futuras edificaciones establecidas en el apartado anterior.

En el plano nº 12 se señalan el área de reserva viaria general, la franja exclusiva de servidumbre de paso y la superficie que se integra en el S.G. de comunicaciones viarias.

Artículo 8.2.2. Sistema de Espacios Libres

1. Se permite la construcción de edificios de uso público sobre rasante, directamente vinculados con la función de plaza, parque o jardín, con un aprovechamiento nunca superior a 0,02 m²/m².

Cuando el Espacio Libre corresponda a un Sistema General, el aprovechamiento no será superior a 0,01 m²/m².

2. El desarrollo de los elementos del sistema general de espacios libres requerirá la tramitación de un Plan Especial en el Parque de Artaza.
3. Se permite el aprovechamiento del subsuelo para garajes de vehículos, siendo el uso sobre la rasante de carácter público.
4. La sobrecarga de cálculo del suelo de la plaza o espacio libre no será inferior a 1.500 kg/m².

Artículo 8.2.3. Sistema de Equipamiento Comunitario

Los equipamientos existentes se consideran consolidados en su estado actual.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS SEGÚN ORDENES FORALES 360/1999 Y 784/1999



Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Artículo 8.2.4. Sistema General de Equipamiento Comunitario. Centro Cultural

Superficie mínima de parcela neta edificable:

La señalada en los planos de ordenación.

Ancho mínimo de parcela neta edificable:

La señalada en los planos de ordenación.

Ocupación máxima de parcela neta edificable:

100%

Edificabilidad máxima de parcela neta edificable:

La resultante de las condiciones anteriores.

Altura máxima edificable:

La cota de coronación del edificio no sobrepasará la del edificio consistorial (Udaletxea).

Separación mínima a linderos de parcela neta:

La señalada en los planos de ordenación.

Separación mínima a viales públicos:

La señalada en los planos de ordenación.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04



06 JUN 1999
Idazkaria,



7 JUN 1999



TÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CAPÍTULO PRIMERO: ÁREAS DE ORDENACIÓN REMITIDA EN SUELO URBANO

Artículo 9.1.1. Ámbitos

El Plan General delimita en el suelo urbano unos ámbitos de Ordenación en los que, en base a los parámetros fijados por aquél, la ordenación pormenorizada se efectúa mediante un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) o de Rehabilitación (A.R.I.).

Artículo 9.1.2. Denominación de las Áreas

Las Áreas de Ordenación Remitida que el Plan delimita en suelo urbano son:

1. Lamiako-La Txopera
2. Area 16A Lamiako Industrial-16C Ibaia
3. Area 19A Dow Borden
4. Area 20 UPV-EHU
5. Area 40 Parque de Artaza

CAPÍTULO SEGUNDO: ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA PARA SISTEMAS GENERALES

Artículo 9.2.1. Ámbitos

El Plan General delimita unos ámbitos de ordenación en los que la ordenación, regulación y ejecución se efectúa mediante Planes Especiales

Artículo 9.2.2. Denominación de los ámbitos

El Plan General delimita los siguientes ámbitos, según los distintos tipos en los que se dividen los Sistemas Generales:

1. Espacios libres
 - Palacio y Parque de Artaza, incluyendo los terrenos ocupados por el Centro de Segunda Enseñanza en construcción, las unidades residenciales existentes y el vial desde la rotonda de Artaza hasta Gaztelueta.
 - Parque Botánico de Lertutxe, incluyendo el embalse.
2. Equipamientos

- Universidad del País Vasco, Campus de Leioa, en los términos en su Plan Especial aprobado definitivamente.

CAPÍTULO TERCERO: SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.3.1. Ámbitos

El Plan General delimita en el suelo urbanizable programado (SUP) Sectores en los que determina las características y configuración de sus elementos estructurantes, trasladando la ordenación pormenorizada a la redacción de un Plan Parcial o un Plan Especial para el desarrollo de sistemas generales adscritos a esta clase de suelo.

Asimismo, el Plan delimita en el suelo urbanizable no programado (SUNP) Sectores cuyo desarrollo debe efectuarse mediante un Programa de Actuación Urbanística y subsiguiente Plan Parcial.

Artículo 9.3.2. Regulación de los usos

En todos los Sectores la determinación de usos autorizados y prohibidos tiene carácter orientativo, siempre que se mantenga el uso principal o característico para el conjunto del Sector.

Artículo 9.3.3. Denominación de los sectores

Los sectores que el Plan delimita en el suelo urbanizable son los siguientes:

1. Suelo urbanizable en desarrollo (SUD):
 - Sector Centro Cívico
 - Sector Artaza (12)
 - Sector Subxus (Sarrienaidea)
 - Sector Pikueta (33)
2. En el suelo urbanizable programado (SUP):
 - Primer cuatrienio:
 - Sector Ubedene
 - Sector Laubide
 - Sector Larrakoetxe
 - Segundo cuatrienio
 - Sector Santimami



BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA
Foru Aginduak
Ordenes Forales 360/99 - 784/99

BAO/BOB 2001/06/04
Leioa,

06 JUN 2002



SECCIÓN SEGUNDA: SECTORES URBANIZABLES EN DESARROLLO

Artículo 9.3.4. Ámbito

El suelo urbanizable en desarrollo comprende los terrenos incluidos en los Planes Parciales aprobados definitivamente de Centro Cívico, Artaza, Subxus y Pikueta.

Artículo 9.3.5. Instrumentos de desarrollo

Los Planes Parciales citados en el artículo anterior se consideran recogidos en su totalidad como parte integrante de este Plan General, por lo que no necesitarán de otro desarrollo posterior que el contenido en sus previsiones.

Se consideran pues vigentes tanto los aprovechamientos previstos en los mismos como sus usos, condiciones urbanísticas, sistemas de actuación previstos y plazos de desarrollo y ejecución.

Se exceptúa de esta regla general el Polígono A del Sector 2 "Centro Cívico", en el que se autoriza el incremento del número de viviendas hasta el tope de 75 viv/Ha., por haberse incrementado la superficie del mismo con terrenos destinados a Espacio Libre de Uso Público. Por tratarse de propietario único, no se consideran necesarias las tramitaciones de nuevo Plan Parcial y Proyecto de Compensación. Se mantienen el resto de las determinaciones.

SECCIÓN TERCERA: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 9.3.6. Regulación del suelo urbanizable programado

El Plan General delimita en el suelo urbanizable programado unos ámbitos de ordenación en los que su desarrollo pormenorizado se efectuará mediante Planes Parciales.

Los parámetros urbanísticos y características se regulan a continuación sector a sector.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04
Leioa 06 JUN. 2002

Idazkaria,





Artículo 9.3.7. Sector de Ubedene

1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Número del Sector	34
Denominación	Ubedene
Cuatrenio	1
Uso global o calificación	Residencial
Sistemas Generales adscritos:	
Subida a UPV	1.461 m2.

Corresponde a un sector en la zona Norte del municipio en colindancia con los campos deportivos municipales de Sarriena y el grupo y centro escolar de Askartza.

Superficie total del sector	73.368 m2.
Superficie total menos Sistemas Generales existentes y previstos.....	71.907 m2.

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

Viviendas dentro de ordenación	3
Viviendas fuera de ordenación diferida	0
Número de viviendas	182
Densidad máxima de planeamiento 25,3 Viv/Ha.	
Número de V.P.O.	118

El número de viviendas es indicativo, pudiendo alterarse en ± un 20%. En caso de alterarse el número de viviendas libres, lo hará en la misma proporción el de VPO.

3. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico (del cuatrienio):
5. Residencial en tipología de edificación abierta en régimen de V.P.O

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías. Al menos 118 viviendas lo serán en régimen de VPO, destinando a las mismas un mínimo de 10.030 m2. construidos.
- 6.1. Oficinas, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
- 6.2. Comercio al por menor que tendrá el límite del 5% de la superficie total edificable.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 3% de la superficie total edificable.
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

4. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

4. Equipamiento en todas sus categorías ...	1,18
5. Residencial (vivienda libre)	1,53
5. Residencial (VPO)	1,00
6.1. Oficinas	1,65
6.2. Comercio al por menor	1,69
7.2. Almacén compatible con vivienda	1,00

5. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo	0,300 m2/m2.
Aprovechamiento tipo cuatrienio ...	0,388 m2/m2.
Edificabilidad geométrica total	21.644 m2.
Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado	27.986 m2.

6. RÉGIMEN DE LA edificación

Parcela mínima neta edificable	400 m2.
Ocupación máxima sobre parcela neta edificable	40%
Altura máxima al alero de la edificación en metros	13 m.
Altura máxima de la edificación en número de plantas	4 incluida la baja
Separación a colindantes: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuese superior	
Separación a viales: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuese superior	
Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior	

7. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de compensación.

El Plan Parcial podrá dividir la gestión del sector en polígonos o unidades de actuación.

8. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del primer cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

9. CONDICIONES DE ESTRUCTURA URBANA

La ordenación del Plan Parcial respetará la estructura urbana recogida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General. La vialidad diseñada en los planos no es vinculante.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 06 JUN. 2002

Idazkaria,





7 JUN 1999



Indua 695/2001
Foral

PLAN GENERAL DE LEOIA

06 JUN 1999
Idazkaría,

Behin-Betiko Onespina Aprobación Definitiva

Artículo 9.3.8. Sector de Laubide

1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Número del Sector 35A
Denominación Laubide
Cuatrienio 1
Uso global o calificación Residencial
Sistemas Generales adscritos..... 0

Corresponde a un sector entre las áreas urbanas de San Bartolomé, el Centro Cívico y la nueva área urbana de Pinosolo, resultado de la división del antiguo sector de Laubide-Pinosolo en sectores más pequeños y gestionables, según la resolución de la Diputación Foral de Bizkaia.

Se proponen dos viales internos que permitan salvar la topografía de la zona, así como la creación de un gran espacio libre línea, a lo largo del arroyo que atraviesa la zona.

Se propone su desarrollo en vivienda colectiva, admitiéndose la tipología de vivienda aislada como complementaria, con holguras para otros usos terciarios y comerciales que complementen su estructura urbana.

Superficie total del sector 119.848 m2.
Superficie total menos Sistemas Generales existentes 119.848 m2.

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

Número de viviendas 350
Densidad máxima de planeamiento 29,41 Viv/Ha.
Número de V.P.O. 227

3. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico (del cuatrienio):
5. Residencial en tipología de edificación colectiva en régimen de V.P.O

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías. Al menos 227 viviendas lo serán en régimen de VPO, destinando a las mismas un mínimo de 20.430 m2. construidos.
- 6.1. Oficinas, con el límite del 10% de la superficie total edificable.
- 6.2. Comercio al por menor que tendrá el límite del 5% de la superficie total edificable.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 3% de la superficie total edificable.
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

4. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

4. Equipamiento en todas sus categorías ... 1,18
5. Residencial (vivienda libre) 1,53
5. Residencial (VPO) 1,00
- 6.1. Oficinas 1,65
- 6.2. Comercio al por menor 2,29
- 7.2. Almacén compatible con vivienda 1,00

5. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,301 m2/m2.
Aprovechamiento tipo cuatrienio ... 0,389 m2/m2.
Edificabilidad geométrica total 36.003 m2.
Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado 46.006 m2.
El coeficiente de densidad máximo establecido es orientativo, siendo vinculante el número de viviendas establecido.

6. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

Con carácter orientativo, la parcela mínima para vivienda unifamiliar será de 700 m2. y para edificio bifamiliar de 1.000 m2.

Ocupación máxima sobre parcela neta edificable 40%

Altura máxima al alero de la edificación en metros: 15 m. en la zona próxima al área de Pinosolo

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 5 plantas incluida la baja en la zona próxima al área de Pinosolo y 4 plantas, incluida la baja en el resto de la superficie.

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

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

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

7. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de compensación.

8. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del primer cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

9. CONDICIONES DE ESTRUCTURA URBANA

La ordenación del Plan Parcial respetará la estructura urbana recogida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General. La vialidad diseñada en los planos no es vinculante. Será de obligado cumplimiento la Ley de Accesibilidad.



06 JUN 2002
Idazkaria

Artículo 9.3.9. Sector de Larrakoetxe

1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Número del Sector 35B
Denominación Larrakoetxe
Cuatrienio 1
Uso global o calificación Residencial

Corresponde a un sector entre las áreas urbanas de San Bartolomé, Sarriena y Artzagane, para el que se propone un vial peatonal en su límite Norte y la concentración de equipamientos frente a los existentes en la zona de San Bartolomé. Su vialidad enlaza con la proveniente del Sector 35A.

Se propone su desarrollo en vivienda colectiva, admitiéndose la tipología de vivienda aislada como complementaria, con holguras para otros usos terciarios y comerciales que complementen su estructura urbana.

Superficie total del sector 63.117 m2.
Superficie total menos Sistemas Generales existentes y previstos 63.117 m2.

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

Número de viviendas 180
Densidad máxima de planeamiento 23,81 Viv/Ha.
Número de V.P.O. 117

3. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico (del cuatrienio):
5. Residencial en tipología de edificación colectiva en régimen de V.P.O.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías. Al menos 117 viviendas lo serán en régimen de VPO, destinando a las mismas un mínimo de 10.530 m2. construidos.
- 6.1. Oficinas, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
- 6.2. Comercio al por menor que tendrá el límite del 5% de la superficie total edificable.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 3% de la superficie total edificable.
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

4. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

4. Equipamiento en todas sus categorías ... 1,18
5. Residencial (vivienda libre) 1,53
5. Residencial (VPO) 1,00
- 6.1. Oficinas 1,65
- 6.2. Comercio al por menor 2,29
- 7.2. Almacén compatible con vivienda 1,00

5. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,301 m2/m2.
Aprovechamiento tipo cuatrienio ... 0,389 m2/m2.
Edificabilidad geométrica total 19.004 m2.
Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado 25.070 m2.
El coeficiente de densidad máximo establecido es orientativo, siendo vinculante el número de viviendas establecido.

6. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

Con carácter orientativo, la parcela mínima para vivienda unifamiliar será de 700 m2. y para edificio bifamiliar de 1.000 m2.
Ocupación máxima sobre parcela neta edificable 40%
Altura máxima al alero de la edificación en metros 13 m.
Altura máxima de la edificación en número de plantas 4 incluida la baja
Separación a colindantes: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuese superior
Separación a viales: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuese superior
Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior

7. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de compensación.

El Plan Parcial podrá dividir la gestión del sector en polígonos o unidades de actuación.

8. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del primer cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

9. CONDICIONES DE ESTRUCTURA URBANA

La ordenación del Plan Parcial respetará la estructura urbana recogida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General. La vialidad diseñada en los planos no es vinculante. Será de obligado cumplimiento la Ley de Accesibilidad.



7 JUN 1999



Behin-Betiko Onespina Aprobación Definitiva

Artículo 9.3.10. Sector Terciario Industrial de Santimami

1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Número del Sector	36
Denominación	Santimami
Cuatrenio	2
Uso global o calificación	Terciario
Superficie total del sector	197.420 m2.
Sistemas Generales adscritos	0

Sector limítrofe con Erandio a la entrada en Leioa por la autovía de La Avanzada, en una zona en continuo crecimiento con usos terciarios y productivos.

Superficie total menos Sistemas Generales existentes 181.356 m2.

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

Viviendas dentro de ordenación	0
Viviendas fuera de ordenación diferida	18
Número máximo de viviendas	0

3. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico (del cuatrienio):

6. Terciario

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
 - 6.1. Oficinas con el límite del 10% de la superficie total edificable del sector.
 - 6.2. Comercial al por menor.
 - 6.3. Comercial de carácter concentrado con el límite del 20% de la superficie total edificable del sector.
 - 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- El uso 7.2. con el límite del 25% de la superficie total edificable del sector.
- 8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías

4. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

4. Equipamiento	0,72
6.1. Oficinas	1,00
6.2. Comercio al por menor	1,70
6.3. Comercial de carácter concentrado	1,20
7. Industria y almacenes compatibles	0,86

5. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo	0,300 m2/m2.
Aprovechamiento tipo cuatrienio	0,358 m2/m2.
Edificabilidad geométrica total	54.404 m2.
Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado	64.838 m2.

6. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima neta edificable	1.000 m2.
--------------------------------------	-----------

Ocupación máxima sobre parcela neta edificable:30%

Altura máxima al alero de la edificación en metros 12 m.

Altura máxima de la edificación en número de plantas 3 incluida la baja

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

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

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

7. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de compensación.

8. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del segundo cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

9. CONDICIONES DE ESTRUCTURA URBANA

La ordenación del Plan Parcial respetará la estructura urbana recogida en los planos de diseño gráfico del Plan General, especialmente los entronques con la vialidad general, la disposición de los espacios libres de uso público.

Será de obligado cumplimiento la Ley de Accesibilidad.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa, 6 JUN. 2002

Idazkaria,



7 JUN 1999



Behin-Betiko Onarpena Aprobación Definitiva

SECCIÓN CUARTA: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 9.3.11. Ámbitos del suelo urbanizable no programado

El Plan General delimita unos ámbitos o unidades urbanísticas integradas para su gestión mediante Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales. Son los siguientes:

1. Ámbito urbanizable no programado de Ondiz
2. Ámbito urbanizable no programado de Leioandi
3. Ámbito urbanizable no programado de Zaltune
4. Ámbito urbanizable no programado de Torresolo

Artículo 9.3.12. Regulación del suelo urbanizable no programado

1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones a cumplir en el ulterior desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.
2. Las determinaciones, tanto gráficas como escritas, que hacen referencia a este tipo de suelo son meramente indicativas, excepto en lo que se indica como límite geográfico del ámbito.

Artículo 9.3.13. Ambito de Ondiz

1. DATOS GENERALES
Número de Ambito 37
Denominación Ondiz
Uso global y calificación Residencial
Superficie total 63.877 m².
Sistemas generales adscritos 8.711 m².
Situado entre el barrio de Sakoneta y el núcleo de Ondiz. Se destina a reserva de VPO.
Superficie total excluidos Sistemas Generales
..... 50.527 m².
2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS
Su edificabilidad no superará los 0,30 m²/m². ni las 30 viv/Ha.
3. RÉGIMEN DE USOS
Uso Característico:
Residencial VPO
Usos Autorizados
2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6.1. Oficinas, con el límite del 10% de la superficie total edificable
6.2. Comercio al por menor, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

- 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos Prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

- El ámbito se desarrollará abarcando la totalidad de los terrenos señalados en la documentación gráfica.
- Los módulos mínimos de reserva para dotaciones cumplirán con los señalados en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- La conexión con la red viaria y de transporte es la grafiada en los planos de ordenación pormenorizada (diseño urbano)
- Las redes de servicios tendrán como mínimo las características señaladas en estas Normas, así como las establecidas para el suelo urbanizable programado.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA



Foru Agindua 695/2001
Orden Foral
Leioa 06 JUN 2002

Idazkaria,

7 JUN 1999



Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Artículo 9.3.14. Ambito de Leioandi

1. DATOS GENERALES

Número de Ambito 38
Denominación Leioandi
Uso global y calificación Residencial
Superficie total 206.000 m2.
Sistemas generales adscritos 76.191 m2.

Situado al Norte del Centro Cívico, se encuentra dividido por el vial de acceso a la U.P.V. La cumbre donde se sitúa el caserío Leioandi se destina a Sistema General de Espacios libres

Superficie total excluidos Sistemas Generales
..... 129.809 m2.

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

Su edificabilidad no superará los 0,30 m2/m2. ni las 30 viv/Ha.

3. RÉGIMEN DE USOS

Uso Característico:

Residencial

Usos Autorizados

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías
- 6.1. Oficinas, con el límite del 10% de la superficie total edificable
- 6.2. Comercio al por menor, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
- 8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos Prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

- El ámbito se desarrollará abarcando la totalidad de los terrenos señalados en la documentación gráfica.
- Los módulos mínimos de reserva para dotaciones cumplirán con los señalados en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- La conexión con la red viaria y de transporte es la grafiada en los planos de ordenación pomenorizada (diseño urbano)

- Las redes de servicios tendrán como mínimo las características señaladas en estas Normas, así como las establecidas para el suelo urbanizable programado.

**BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA**

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral
Leioa, JUN 23 1999
Idazkaria,





7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Artículo 9.3.15. Ambito de Zaltune

1. DATOS GENERALES

Número de Ambito 39
Denominación Zaltune
Uso global y calificación Terciario
Superficie total 117.835 m2.
Sistemas generales adscritos 1.244 m2.
Sistemas generales existentes 2.224 m2.

Ámbito situado sobre el edificio del hospital comarcal no concluido y limitado por la subida de la Universidad, geriátrico de Santimami y el vial proyectado de Mendibile a la Universidad.

Superficie total excluidos Sistemas Generales 114.367 m2.

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

Su edificabilidad no superará los 0,60 m2/m2.

3. RÉGIMEN DE USOS

Uso Característico:

Terciario

6.1. Oficinas, como mínimo el 30% de la edificabilidad del sector. El uso de oficina ocupará una superficie tal que, sumada al uso comercial, suponga una proporción igual o superior al 50% de la edificabilidad del sector.

6.2. Comercial al por menor y 6.3. Comercial de carácter concentrado, hasta un máximo entre ambos del 20% de la edificabilidad del sector.

Sin perjuicio de que el Plan Parcial pueda regular normas más restrictivas sobre este tema, el uso comercial al por menor únicamente puede desempeñarse en establecimientos que no superen los 2.000 m2.

Queda excluida la implantación de un gran establecimiento comercial, concepto definido en el Decreto 58/2001, de 27 de Marzo, del Gobierno Vasco, sobre implantación, modificación y ampliación de grandes establecimientos comerciales.

Usos Autorizados

2. Comunicaciones en todas sus categorías, a excepción del uso de estaciones de suministro de carburantes.
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5.3. Vivienda aneja
- 5.4. Residencia comunitaria
- 5.5. Hotelero
- 7.1.1. Industria admitida dentro de 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
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos Prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
2. Estaciones de servicio de carburantes
- 5.1. Vivienda unifamiliar
- 5.2. Vivienda colectiva y VPO
- 7.1.4. Otras industrias

4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

- El ámbito se desarrollará abarcando la totalidad de los terrenos señalados en la documentación gráfica.
- Comprende, además de la superficie señalada dentro de Leioa, 30.000 m2. aproximadamente, pertenecientes al municipio de Erandio. Por consiguiente, este ámbito se desarrollará conjuntamente con dicho municipio.
- Los módulos mínimos de reserva para dotaciones cumplirán con los señalados en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- La conexión con la red viaria y de transporte es la grafada en los planos de ordenación pormenorizada (diseño urbano)
- Las redes de servicios tendrán como mínimo las características señaladas en estas Normas, así como las establecidas para el suelo urbanizable programado.

* BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa, 6 JUN 1999
Idazkaría,



Ogasuneko zuzendari nagusiaren txosten-proposamenarekin onat etorri, ekainaren 26ko 3/1996 Foru Arauaren 60. artikulua 10. idatz-zatia emandako ahalmenak erabiliz, hauxe

XEDATU DUT:

De conformidad con el informe-propuesta del Director General de Hacienda, en uso de la facultad que me confiere el artículo 60.10 del la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio,

DISPONGO:

Lehena**Primero**

Norcemar, Sociedad Anónima, (Sociedad Unipersonal). sozietateari, Sozietateen gaineko Zergari buruzko ekainaren 26ko 3/1996 Foru Arauko 60. Artikuluan ezarritako Enpresen Sustapeneko Sozietateen zerga araubidea ematea.

Conceder a la sociedad Norcemar, Sociedad Anónima, (Sociedad Unipersonal) el régimen fiscal para las Sociedades de Promoción de Empresas previsto en el artículo 60 de la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio, del Impuesto sobre Sociedades.

Bigarrena**Segundo**

Aurreko idatz-zatia emandako zerga araubidea Sozietateen gaineko Zergari buruzko ekainaren 26ko 3/1996 Foru Arauko 60. artikuluan xedatutako baldintzak, bereziki artikulua horretako 1. zentzuan xedatutakoak, bete izatearen baldintzapean eman da.

La aplicación del régimen concedido en el apartado anterior quedará condicionada al cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 60 de la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio, del Impuesto sobre Sociedades, en particular, de los previstos en su número 1.

Bilbon, 2002ko urriaren 2an.

En Bilbao, a 2 de octubre de 2002.

Ogasun eta Finantzen foru diputatua,
F. JAVIER URIZARBARRENA BERNARDO

El Diputado Foral de Hacienda y Finanzas,
F. JAVIER URIZARBARRENA BERNARDO

(I-1.522)

(I-1.522)

Hirigintza Saila**Departamento de Urbanismo**

Urriaren 4ko 609/2002 FORU AGINDUA, Leioako Plan Nagusian aurkitutako akats bat zuzentzeko, «Torresolo» izeneko 44. esparruari dagokionari buruzkoa.

ORDEN FORAL 609/2002, de 4 de octubre, relativa a la rectificación de un error detectado en la normativa urbanística del Plan General de Leioa, referente al área número 44 «Torresolo».

Aipatu Foru Aginduaren bidez, ondoko hau xedatu da:

Mediante la Orden Foral de referencia se ha dispuesto lo siguiente:

Lehena.—Leioako Hirigintza Plan Nagusian aurkitutako akats materiala zuzendu, Torresoloko esparruarekin lotuta, «Guztirako Azalera: 103.522 m²» jartzen duen lekuan «Guztirako Azalera: 120.655 m²» jar dezan eta, ondorioz, zuzendutako araua daukan Udalak emandako orria zuzendu eta bideratu.

Primero.—Corregir el error material detectado en el artículo 9.3.16 de la normativa urbanística del Plan General de Leioa, relativo al área de Torresolo, de forma que en donde dice «Superficie total: 103.522 m²» diga «Superficie total: 120.655 m²» y, en consecuencia, proceder a la corrección y diligenciación de la hoja que contiene la normativa rectificadora, aportada por el Ayuntamiento.

Bigarrena.—Luis Bilbao Zubiar Jaunari, Jose Luis Arechabaleta Sagasti Jaunari, Casilda Achalandabaso Mota Andreari, Begoña Rodríguez Catarain Andreari, Mari Carmen Cristobal Iriondo Andreari, Leioako Udalari eta Eusko Jaurlaritzako Lurraldearen Zerbitzua, Etxebizitza eta Ingurugiroko Sailari jakinarazi ondoko Foru Agindu hau, arau zuzendua daukan orriaren kopia bat eman, behar den bezala bideratuta.

Segundo.—Notificar la presente Orden Foral a D. Luis Bilbao Zubiar, D. Jose Luis Arechabaleta Sagasti, Dña. Casilda Achalandabaso Mota, Dña Begoña Rodríguez Catarain y Dña. Mari Carmen Cristobal Iriondo, al Ayuntamiento de Leioa y al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, dándoles traslado de un ejemplar de la hoja que contiene la normativa corregida, debidamente diligenciado

Hirugarrena.—Honako Foru Arau hau Bizkaiko Buletin Ofizialean argitaratu, zuzenketa ukitzen duen artikuluari dagokion arauaren baten batera.

Tercero.—Publicar la presente Orden Foral en el «Boletín Oficial de Bizkaia» junto con la normativa correspondiente al artículo que resulta afectado por la corrección.

Aipatutako erabakiaren aurka, administrazio-bidea agortzen bada, jarraian aipatuko diren errekurtsoetako edozein jarri eta, horrez gain, norberaren interesak defendatzeko egokitzat hartzen den bide edozein neurri hartu ahal izango da:

Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que estime procedente en defensa de sus intereses:

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri izango da Euskal Herriko Justizi Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko auzietarako Salan bi hilabeteko epearen barruan, abakia jakinarazi edo argitaratu eta biharamunetik kontatzen hasita.

a) Directamente, el recurso, contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación del acto, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

b) Aukeran eta aipatu errekurtsoaren aurretiazko erantzunaren errekurtsoa interesatuen aldetik edo beste Administrazioek eskatuz, ebazpena eman duen erakunde beraren aurrean, hau jakinarazi edo argitaratzearen egunaren hurrengotik zenbartzeko hileko epean.

b) Potestativamente y, con carácter previo al recurso citado, recurso de reposición por los interesados o requerimiento por otras Administraciones, ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma.

Aipatutako epean zehar, BHI-193/98-P03 espedientea ikusgai izango da Bilboko bulegoetan, Rekalde Zumarkalea 30. zk., 5. eta 6. plantan, nahi duenak azter dezan.

Durante el referido plazo el expediente BHI-193/98-P03 quedará de manifiesto para su examen en las dependencias de Bilbao calle Alameda Rekalde, 30, 5.ª y 6.ª plantas.

Bilbon, 2002eko urriaren 7an.—Hirigintzako foru diputatua, Juan Cruz Nieves Prada

Bilbao, a 7 de octubre de 2002.—El Diputado Foral de Urbanismo, Juan Cruz Nieves Prada

Artikuluia. — Leioandiko eremua

Artículo 9.3.16. — Ambito de Torresolo

1. Datu orokorrak

Eremuaren zenbakia: 38.
Izena: Leioandi.
Erabilera orokorra eta kalifikazioa: Egoitzazkoa.
Arloaren azalera: 120.655 m².
Atxikita dituen sistema orokorrak: 76.191 m².
Hiriko zentrotik iparraldean dago eta EHUⁿ sartzeko bideak banatzen du. Leioandi baserria dagoen gailurra Espazio Libreⁿ Sistema Orokorre-
rako gorde da.
Arloaren azalera, ken sistema orokorrak: 129.809 m².

2. Aurreikusi diren aprobetxamenduak

Bere eraikigarritasunak ez du 0,30 m²/m² gaindituko, ezta 30 etxeb./Ha.
ere.

3. Erabileren araubidea

Erabilera nagusia edo ohikoena: Egoitzazkoa.
Haizu diren erabilerak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.
3. Azpiegiturak, kategoria guztietan.
4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.
5. Egoitzazkoa, kategoria guztietan.
- 6.1. Bulegoak, azalera eraikigarri osoaren %10eko mugarekin.
- 6.2. Txikizkako merkataritza, azalera eraikigarri osoaren %5eko mugarekin.
- 7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartzen den industria.
- 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia, azalera eraikigarri osoaren %5eko mugarekin.
8. Gune askeak, kategoria guztietan.

Debeku diren erabilerak:

1. Lehen arloko jarduerak, kategoria guztietan.
- 6.3. Merkataritza pilatua.
- 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.
- 7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.
- 7.1.4. Beste industria batzuk.
- 7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia.

4. Ezaugarri teknikoak

Eremua dokumentazio grafikoan adierazitako lurralde guztietan gara-
tuko da.
Zuzkiduretarako gutxieneko erreserba-moduluak Plangintza Araudiaren
Eranskinaren 10. artikuluan ezarritakoekin bat etorriko dira.
Bide eta garraio sarearekiko lotura antolamendu zehatzaren planoe-
tan agertu dena da (hiriko diseinua).
Zerbitzu-sareek Arau hauetan adierazitako ezaugarriak izango dituz-
te, gutxienez, baita lurzoru urbanizagarri programaturako ezarritakoak ere.

(I-1.533)

Lehendakaritza Saila

**ERABAKIA, Bizkaiko Foru Aldundiaren 2002ko urriaren
1ekoa.**

Bizkaiko Foru Aldundiak, Gobernu Kontseiluaren 2002ko
urriaren 1 datazko bileran, besteak beste, ondoko erabakia hartu
zuen:

«Lehenengoa. — Herri Lan eta Garraio Saileko Egitura Orga-
nikoaren Araudiaren aldaketa dela medio, Bizkaiko Foru Aldundiak
2002ko urriaren 1eko bileran hura onartzea aurreikusten baita, Era-
baki honetako I Eranskinean zerrendatu den Lanpostua sortzea,
beronentzat ezarritako sarrera, baldintza, jardunerako betekizun eta
gainerakoekin.

Bigarrena. — Aurreko apartatuan sortzea proposatu den Lan-
postuari dagokion zuzkidura sortzea, organikoki jarraian ezartzen
denaren arabera atxikita geratu baita:

1. Datos generales

Número de ámbito: 44.
Denominación: Torresolo.
Uso global y calificación: Residencial.
Superficie total: 120.655 m².
Sistemas generales adscritos: 51.755 m².

Situado al sur de la nueva área urbana de Pinosolo, limitada por el
sistema general de comunicación del vial de Gaztelubide por un lado, y por
el sistema general de espacios libres de Pinosolo por otro.

Superficie total excluidos sistemas generales: 51.767 m².

2. Aprovechamientos previstos

Su edificabilidad no superará los 0,30 m²/m² ni las 30 viviendas/Ha.

3. Régimen de usos

Uso característico: Residencial.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.
3. Infraestructuras en todas sus categorías.
4. Equipamientos en todas sus categorías.
5. Residencial en todas sus categorías.
- 6.1. Oficinas, con el límite del 10% de la superficie total edificable.
- 6.2. Comercio al por menor, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.
- 6.3. Comercial de carácter concentrado.
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
- 7.1.4. Otras industrias.
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

4. Características técnicas

El ámbito se desarrollará abarcando la totalidad de los terrenos seña-
lados en la documentación gráfica.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones cumplirán con los
señalados en el artículo 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

La conexión con la red viaria y de transporte es la grafiada en los pla-
nos de ordenación pormenorizada (diseño urbano).

Las redes de servicios tendrán como mínimo las características seña-
ladas en estas Normas, así como las establecidas para el suelo urbanizable
programado.

(I-1.533)

Departamento de Presidencia

**ACUERDO de la Diputación Foral de Bizkaia de fecha 1
de octubre de 2002.**

La Diputación Foral de Bizkaia, reunida en Consejo de
Gobierno con fecha 1 de octubre del 2002, adoptó entre otros, el
siguiente Acuerdo:

«Primero. — De conformidad con la modificación del Reglamento
de Estructura Orgánica del Departamento de Obras Públicas y Trans-
portes que se prevé sea aprobada por la Diputación Foral de Bizkaia
en sesión de 1 de octubre de 2001, crear el Puesto de Trabajo que
se relaciona en el Anexo I al presente Acuerdo, con las condicio-
nes de acceso, condiciones y requisitos de desempeño, etc. que
para el mismo se establecen.

Segundo. — Crear la dotación correspondiente del Puesto de
Trabajo que se propone crear en el apartado anterior, que quedan
adscrita orgánicamente según se establece a continuación:

**Artículo 9.3.16. Ambito de Torresolo****1. DATOS GENERALES**

Número de Ambito	44
Denominación	Torresolo
Uso global y calificación	Residencial
Superficie total	120.655 m2.
Sistemas generales adscritos	51.755 m2.

Situado al Sur de la nueva área urbana de Pinosolo, limitada por el Sistema General de Comunicación del Vial de Gaztelubide por un lado, y por el Sistema General de Espacios Libres de Pinosolo por otro.

Superficie total excluidos Sistemas Generales
..... 51.767 m2.

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

Su edificabilidad no superará los 0,30 m2/m2. ni las 30 viv/Ha.

3. RÉGIMEN DE USOS

Uso Característico:

Residencial

Usos Autorizados

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
- 6.1. Oficinas, con el límite del 10% de la superficie total edificable
- 6.2. Comercio al por menor, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos Prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

- El ámbito se desarrollará abarcando la totalidad de los terrenos señalados en la documentación gráfica.
- Los módulos mínimos de reserva para dotaciones cumplirán con los señalados en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- La conexión con la red viaria y de transporte es la grafiada en los planos de ordenación pormenorizada (diseño urbano)

- Las redes de servicios tendrán como mínimo las características señaladas en estas Normas, así como las establecidas para el suelo urbanizable programado.



Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza Salla

Diputación Foral
de Bizkaia
Dpto. de Urbanismo

7 JUN 1999

Behin-Betiko Unespena

Aprobación Definitiva





Behin-Betiko Onespina Aprobación Definitiva

Artículo 9.3.16. Ambito de Torresolo

1. DATOS GENERALES

Número de Ambito 44
Denominación Torresolo
Uso global y calificación Residencial
Superficie total 103.522 m2.
Sistemas generales adscritos 51.755 m2.

Situado al Sur de la nueva área urbana de Pinosolo, limitada por el Sistema General de Comunicación del Vial de Gaztelubide por un lado, y por el Sistema General de Espacios Libres de Pinosolo por otro.

Superficie total excluidos Sistemas Generales
..... 51.767 m2.

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS

Su edificabilidad no superará los 0,30 m2/m2. ni las 30 viv/Ha.

3. RÉGIMEN DE USOS

Uso Característico:

Residencial

Usos Autorizados

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
- 6.1. Oficinas, con el límite del 10% de la superficie total edificable
- 6.2. Comercio al por menor, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 5% de la superficie total edificable.
8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos Prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

- El ámbito se desarrollará abarcando la totalidad de los terrenos señalados en la documentación gráfica.
- Los módulos mínimos de reserva para dotaciones cumplirán con los señalados en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- La conexión con la red viaria y de transporte es la grafiada en los planos de ordenación pormenorizada (diseño urbano)

- Las redes de servicios tendrán como mínimo las características señaladas en estas Normas, así como las establecidas para el suelo urbanizable programado.

ANULADO

* BEHIN BETIKO ONARPENA APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa, 6 JUN. 2002

Idazkarla,



ANULADO



7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

TÍTULO DÉCIMO: PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS DERIVADAS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1.1. Definiciones

Con independencia de lo establecido en el Título Tercero de estas Normas y para la aplicación e interpretación de las determinaciones del presente Título, se definen los siguientes conceptos:

1. Área de Reparto. Ámbito de suelo que tiene asignado el mismo aprovechamiento tipo.
2. Aprovechamiento Tipo. Es el coeficiente que señala la edificabilidad media ponderada, expresada en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para cada área de reparto.
3. Aprovechamiento Patrimonializable. Es la parte del aprovechamiento que corresponde al propietario de un suelo en concreto, resultante del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en que se localiza. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado de suelo (coeficiente) o en forma de superficie total máxima (techo).
4. Aprovechamiento Real. Es la edificabilidad materializable, derivada de las condiciones de la ordenación establecida por el Plan, sin ponderación alguna. Es expresable en forma de coeficiente o en forma de techo máximo.

CAPÍTULO SEGUNDO: ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO REAL

Artículo 10.2.1. Delimitación de las áreas de reparto

El Plan General delimita diversas áreas de reparto para la totalidad del suelo urbano y sendas áreas de reparto para cada uno de los cuatrienios, en el suelo urbanizable.

BEHIN BETIKO ONARPENA
 APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
 Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, JUN 2002

APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS SEGÚN ÓRDENES FORALES 360/1999 Y 784/1999

Artículo 10.2.2. Áreas de reparto en suelo urbano

En el suelo urbano, el Plan delimita las siguientes áreas de reparto, que no están suspendidas:

ÁREA	DENOMINACIÓN
3	SAN JUAN
4	SAKONETA CONSOLIDADO
5	KANDELAZUBIETA
6-1	BUSTINONDO
6-2	SEAT-TOYOTA
6-3	EROSKI
7A	SAN BARTOLOMÉ CONSOLIDADO
7B	SAN BARTOLOMÉ VACANTE
8	ARTAZAGANE
9A	ALTAMIRA CONSOLIDADO
9B	ALTAMIRA VACANTE
10	ASKARTZA
11	LOS PINOS
12	ARTAZA
13A	TXORIERRI CONSOLIDADO
13B	TXORIERRI VACANTE
14A	LAMIACO
14B	LA TXOPERA
14C	EARLE
15A	IBAONDO CONSOLIDADO
15B	IBAONDO VACANTE
16A	LAMIACO INDUSTRIAL
16B	IBAONDO TERCIARIO
16C	IBAIA
17A	LAMIACO INDUSTRIAL CONSOLIDADO
17B	LAMIACO INDUSTRIAL VACANTE
19A	DOW-BORDEN
19B	UDONDO RIA
19C	IBARRABARRI
19D	VISTA ALEGRE
21	TRAVESÍA IPARRAGIRRE

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



BEHIN BETIKO ONARPENA
 APROBACION DEFINITIVA
 Foru Agindua Ordenes Forales 360/1999 y 784/1999
 BAO/BOB 2001/06/04
 Leioa, 06 JUN 2002
 Idazkaría,

ÁREA	DENOMINACIÓN
22	ESTARTETXE
23	MENDIBILE
24A	SAKONETA VACANTE
24B1	UDONDO INDUSTRIAL CONSOLIDADO
24B2	UDONDO INDUSTRIAL VACANTE
24C	BULEVAR DE UDONDO
24D	UDONDO RESIDENCIAL CONSOLIDADO
25A	BORDIONE CONSOLIDADO
25B	BORDIONE VACANTE
26	ALDEKOANE
27	PERURI
28	ONDIZ
29	VEGA TXAKURZULO
30A	SAGARRABARRENA CONSOLIDADO
30B	SAGARRABARRENA VACANTE
32	CENTROS ESCOLARES PRIVADOS
42	TELLERÍA
43	PINOSOLO

★ Artículo 10.2.6. Determinación del aprovechamiento tipo

1. El Plan define el aprovechamiento tipo para cada una de las áreas de reparto, expresado en todos los casos en metros cuadrados edificables del uso característico por cada metro cuadrado de suelo.
2. A estos efectos, la superficie de suelo a la que se refiere el aprovechamiento tipo en cada área de reparto debe ser entendida con las precisiones y particularidades que se señalan en los artículos siguientes y en las fichas individualizadas de cada área.

Artículo 10.2.7. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano

El aprovechamiento tipo de cada área de reparto en suelo urbano se ha obtenido dividiendo los aprovechamientos lucrativos totales debidamente ponderados con los coeficientes correspondientes, incluido el dotacional privado, que se derivan del planeamiento en su ámbito territorial, entre la superficie de suelo de la misma, excluida la correspondiente a los sistemas y dotaciones públicas, de carácter general o los de carácter local ya existentes.

1. Cómputo de los Aprovechamientos

El cómputo de los aprovechamientos lucrativos de cada área de reparto se ha realizado conforme a los siguientes criterios:

a) Los aprovechamientos urbanísticos se han calculado en base a la edificabilidad real autorizada por el Plan, en función de las condiciones de la ordenación específica de cada zona.

Los aprovechamientos en sótano únicamente se cuantificarán, a efectos de determinar el aprovechamiento, cuando el primer sótano se destine a usos lucrativos diferentes de garaje en la forma que el Plan los permite.

También se incluirán en los cálculos los aprovechamientos bajo cubierta destinados a usos lucrativos diferentes del de trastero o cuando éstos superen el quince por ciento (15%) de la superficie de las viviendas.

Cuando en virtud de la regulación de usos de este Plan se destinen a garaje las plantas bajas de edificios, la superficie de aquéllas se considerará, a los efectos de este Título, como local comercial, salvo que por la solución constructiva adoptada quede plenamente garantizada la imposibilidad de cambiar el uso propuesto.

Artículo 10.2.3. Áreas de reparto en suelo urbanizable

En el suelo urbanizable se delimita un área de reparto por cada cuatrienio, en las cuales se incorporan aquellos Sistemas Generales adscritos a dicha clase de suelo para su valoración y gestión.

Artículo 10.2.4. Uso característico

El Plan señala para cada área de reparto el uso característico de la misma, definido a partir de las condiciones de ordenación señaladas por aquél.

Artículo 10.2.5. Coeficientes de ponderación

Para cada diferente uso y tipología se ha establecido un conjunto de coeficientes de ponderación, obtenidos a partir de los criterios definidos en la Memoria del Plan General, que deberán ser aplicados de acuerdo con lo que se señala en las Ordenanzas y Normas pormenorizadas para los suelos urbano y urbanizable, respectivamente.



b) Se ha incluido el aprovechamiento correspondiente a los equipamientos privados de carácter lucrativo existentes, calculado con los mismos criterios del apartado anterior.

c) Los aprovechamientos sometidos a ordenanza genérica se han calculado según las condiciones particulares aplicables a la parcela o solar y, en todo caso, según el aprovechamiento real del área de reparto en la que se localizan.

d) Los coeficientes de ponderación son aplicables para cada área de reparto.

Para su correcta aplicación se debe proceder de la siguiente manera:

- En cada área de reparto únicamente son aplicables los coeficientes de ponderación de la columna correspondiente a la misma.
- En todo caso, la aplicación efectiva de los coeficientes dentro de un área de reparto para la determinación del valor urbanístico, es independiente de las circunstancias de localización de la parcela.

A estos efectos se aplicarán los coeficientes de ponderación, según los usos, para todas las superficies construibles sobre rasante, siempre referidas a los metros cuadrados construidos derivados del proyecto y computados conforme a lo especificado en las presentes normas.

2. Cómputo del suelo

El suelo incluido en los cálculos del aprovechamiento tipo se ha computado en base a los criterios señalados en la Disposición Adicional Única de la Ley 3/1997, de 25 de abril.

Para cuantificar el suelo total y excluir los terrenos destinados a dotaciones públicas, de carácter general o local ya existentes, se han seguido los siguientes criterios:

a) Se han excluido la totalidad de las calles, espacios libres y equipamientos públicos (ejecutados o en solar) existentes.

Asimismo, se han excluido los equipamientos privados no lucrativos en los términos señalados en el artículo anterior.

b) La exclusión de las superficies de calles y de espacios libres se ha realizado según los siguientes supuestos:

En las áreas consolidadas con morfología de manzana, se han descontado la totalidad de los suelos externos a las alineaciones existentes excepto los patios abiertos a fachada, con

independencia de los reajustes de alineación que impone el nuevo Plan.

En las áreas consolidadas con tipología de bloque abierto o edificación aislada, se ha excluido la totalidad de los suelos no ocupados por la edificación y las superficies consideradas como parcela privada por el planeamiento.

Artículo 10.2.8. Cálculo del aprovechamiento tipo en el suelo urbanizable

La valoración y/u obtención de los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable se ha realizado, de acuerdo con lo que determina la legislación urbanística, por cuatrienios.

Para ello, el Plan General ha procedido a calcular el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable en los términos establecidos en la Ley 3/97, de 25 de abril.

El método empleado, ha sido similar al utilizado para cada área del suelo urbano, asignando a los usos de cada sector el coeficiente de ponderación entre usos y calculando el aprovechamiento tipo de cada cuatrienio.

Los aprovechamientos lucrativos se han ponderado para referir todos ellos al uso y tipología característicos, en este caso, por su predominio, al uso residencial (Uso 5) en régimen de V.P.O. para el primer cuatrienio y uso industrial y de almacenes (Uso 7) para el segundo cuatrienio.

Para la superficie de suelo se ha tomado en consideración la totalidad del suelo clasificado como urbanizable por cuatrienios.

Los cuadros que justifican el cálculo se recogen a continuación.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, 6 JUN 2002

Idazkaria,





7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Artículo 10.2.9. Cálculo de los aprovechamientos en el suelo urbanizable correspondiente al Primer Cuatrienio

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

Usos	COEFICIENTES
COMERCIO AL POR MENOR	2,29
OFICINAS	1,65
VIVENDA LIBRE	1,53
V.P.O.	1,00
EQUIPAMIENTO NO PÚBLICO	1,18

CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS

NÚMERO DE SECTOR	34	35A	35B	TOTAL
SECTOR	UBEDENE	LAUBIDE	LARRAKOETXE	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	73.368	119.848	63.137	256.353
SUPERFICIE DEL SECTOR MENOS SISTEMAS GENERALES PREVIOS	73.368	119.848	63.137	256.353
SUPERFICIE DEL SECTOR MENOS SISTEMAS GENERALES TOTALES	71.907	119.848	63.137	254.892
COMERCIO AL POR MENOR	644	2.200	2.000	4.844
OFICINAS	-	643	454	1.097
VIVENDA LIBRE	10.106	12.730	6.020	28.856
V.P.O.	10.030	20.430	10.530	40.990
EQUIPAMIENTO NO PÚBLICO	864	-	-	864
EDIFICABILIDAD GEOMÉTRICA	21.644	36.003	19.004	76.651
M2/M2 SOBRE SUPERFICIE VACANTE	0,301	0,300	0,301	0,301
EDIFICABILIDAD PONDERADA	27.986	46.006	25.070	99.062
APROVECHAMIENTO TIPO POR SECTOR	0,389	0,384	0,397	0,389

APROVECHAMIENTOS RESULTANTES

TECHO BRUTO	0,299 M2/M2
COEFICIENTE DE TECHO	0,301 M2/M2
APROVECHAMIENTO TIPO	0,389 M2/M2

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA



Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa, 06 JUN. 2002

Idazkaria,

APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS SEGÚN ÓRDENES FORALES 360/1999 Y 784/1999



Artículo 10.2.10. Cálculo de los aprovechamientos en el suelo urbanizable correspondiente al Segundo Cuatrienio

Usos	COEFICIENTES
COMERCIO AL POR MENOR	1,70
CENTROS COMERCIALES	1,20
OFICINAS EN EDIFICIO AISLADO	1,00
INDUSTRIA COMPATIBLE	0,86
ALMACÉN COMPATIBLE	0,86
EQUIPAMIENTO NO PÚBLICO	0,72

CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS

NÚMERO DE SECTOR	36	TOTAL
SECTOR	SANTIMAMI	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	197.420	197.420
SUPERFICIE DEL SECTOR MENOS SISTEMAS GENERALES PREVIOS	181.356	181.356
SUPERFICIE DEL SECTOR MENOS SISTEMAS GENERALES TOTALES	181.356	181.356
COMERCIO AL POR MENOR	15.000	15.000
CENTROS COMERCIALES	9.880	9.880
OFICINA EN CENTRO AISLADO	15.563	15.563
INDUSTRIA COMPATIBLE	8.361	8.361
ALAMCENES COMPATIBLES	5.000	5.000
EQUIPAMIENTO NO PÚBLICO	600	600
EDIFICABILIDAD GEOMÉTRICA	54.404	54.404
M2/M2 SOBRE SUPERFICIE VACANTE	0,300	0,300
EDIFICABILIDD PONDERADA	64.838	64.838
APRÓVECHAMIENTO TIPO POR SECTOR	0,358	0,358

APROVECHAMIENTOS RESULTANTES

TECHO BRUTO	0,276 M2/M2
COEFICIENTE DE TECHO	0,300 M2/M2
APROVECHAMIENTO TIPO	0,358 M2/M2

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Agindua 695/2001
Orden Foral

Leioa, 6 JUN. 2002

Idazkaria,



7 JUN 1999



TÍTULO UNDÉCIMO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.1.1. Ámbito y categorías

1. El régimen protector se articula para todos los edificios y espacios del Término Municipal.
2. El patrimonio objeto del régimen de protección se clasifica en las siguientes categorías:
 - Edificios de Protección Especial.
 - Edificios de Conservación Básica.
 - Conjuntos de Interés Arquitectónico y Ambiental.
 - Espacios urbanos y naturales.
3. En los planos de Diseño Urbano figuran especificados con su correspondiente simbología todos los edificios, espacios y elementos que quedan sujetos al Régimen de Protección, con indicación de la categoría que a cada uno le corresponde.

Artículo 11.1.2. Definiciones

A los efectos de lo regulado en el presente Título, se establecen las siguientes definiciones:

1. Se entiende por Categoría de Protección el régimen normativo que determina el grado de conservación a que está sometido un inmueble, elemento, espacio o conjunto y, en consecuencia, la clase de obras de todo tipo que se pueden efectuar sobre él y sobre su entorno inmediato, cuando tal circunstancia se señala de forma expresa.
2. Se entiende por fachada los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública y desde el espacio libre interior de la manzana. El concepto de fachada se extiende de forma integral desde el basamento del edificio, o línea de contacto con la acera o jardín, hasta la cima de coronación de su cubierta, incluidas chimeneas y elementos ornamentales como pináculos, cornisas, mansardas, estatuas, veletas, chimeneas, etc.
3. Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, aquéllas que son necesarias para que la construcción que se pretende rehabilitar reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, tales como ascensor, instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, calefacción, servicios

higiénicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcción como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.

4. Se consideran elementos de urbanización los definidos en el apartado II.2. del Anexo I del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, de 17 de Julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Asimismo, los conceptos de sustitución y restauración mencionados en el presente Título y no regulados de forma expresa por el Plan, tienen el alcance y contenido recogido en el Anexo I antes mencionado.

Artículo 11.1.3. Obras en los edificios y conjuntos protegidos

1. Las intervenciones constructivas realizadas en los edificios y conjuntos objeto de protección o conservación se ajustarán a las condiciones particulares que se establecen en el presente Título.

2. La clasificación de obras que se recoge en el Capítulo 4 del Título II de estas Normas será igualmente de aplicación a los edificios y conjuntos protegidos con las salvedades y particularidades que a continuación se indican.

a) Obras de conservación y ornato y obras de reparación. Su regulación y contenido se ajustarán a lo expresado en estas Normas.

En todo caso, cuando las intervenciones derivadas de este tipo de obras afecten a las partes o los elementos protegidos, según las categorías, su ejecución deberá garantizar la utilización de técnicas, materiales, diseños y colores similares a los preexistentes y adecuados a los valores estéticos y arquitectónicos protegidos.

b) Obras de consolidación. Las intervenciones constructivas que afecten a las partes o elementos protegidos deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

- La sustitución de elementos estructurales en malas condiciones o la aplicación de nuevos elementos, cuando sea necesario reforzar la estabilidad, deberá hacerse con respeto a los valores arquitectónicos y constructivos de la obra.
- Únicamente cuando las condiciones técnicas lo hicieran absolutamente necesario se podrá autorizar la sustitución con utilización de materiales distintos a los preexistentes.



7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- Cuando los niveles de estabilidad y seguridad existentes no ofrezcan suficientes garantías, desde el punto de vista estructural, se autorizarán actuaciones encaminadas a la modificación de la disposición de los elementos estructurales.
 - En el caso de que la ejecución de este tipo de obras exigiera el derribo o demolición de algún o algunos elementos del edificio, con posterioridad a las mismas, deberá procederse a rehacer aquellos en las mismas condiciones de forma y distribución o composición en que estaban anteriormente.
- c) Obras rehabilitación y obras de reforma. Las intervenciones de reforma y de rehabilitación que afecten a las partes o a los edificios protegidos deberán respetar las condiciones que por tipo de intervención y por categoría de protección se señalan en los Capítulos siguientes.
3. Las piezas o partes de los edificios y elementos incluidos en las categorías de Protección Especial que sean recuperables, se trasladarán al lugar que determine la Administración competente.

Artículo 11.1.4. Derribos

1. Ningún edificio objeto de protección especial, así como los conjuntos y elementos equiparables a los mismos podrá derribarse.
2. En el supuesto de ruina que implique el derribo total o parcial del edificio, cuando sea debido a dolo o negligencia, la propiedad deberá reconstruirlo íntegra y miméticamente, con absoluta fidelidad en el mismo emplazamiento y posición.
3. A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entiende por dolo cuando medien actos tendentes directamente a la demolición total o parcial de un inmueble y negligencia cuando no se ejecuten las obras necesarias para la conservación y mantenimiento del edificio.

CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Artículo 11.2.1. Definición y ámbito de aplicación

1. Se incluyen en la protección especial aquellos edificios que sin poder ser calificados en sentido estricto como monumentos, poseen elementos y valores de singular relevancia, más allá de la mera notoriedad ambiental. Su importancia o

singularidad reside en la distribución interior, la disposición de los elementos comunes y de la distribución vertical y, en general, en la concepción global de la obra de arquitectura.

Se señalan en los planos de Diseño Urbano con las iniciales CAT seguidas del número del catálogo realizado durante la Información Urbanística de este Plan.

2. En los edificios incluidos en esta categoría, la protección se extiende a la totalidad del inmueble, tanto en sus fachadas exteriores como interiores, a sus núcleos de comunicaciones verticales y de circulación horizontal (portal, pasillos, rellanos, etc.), a su distribución interior y a la cubierta. Así mismo se entiende que son objeto de protección el montaje estructural, el aparato decorativo externo e interno y el mobiliario que haya formado parte del conjunto ornamental y estilístico inicialmente concebido.
3. Cuando el edificio cuente con instalación de ascensor y su cabina responda a los criterios de decoración y ornamentación original, ésta deberá ser objeto de conservación, sin perjuicio del resto de adecuaciones tecnológicas que sea necesario realizar en razón de las disposiciones sectoriales aplicables.
4. La relación de los edificios incluidos en este régimen es:

Palacio de Artaza
Caserío Mendibile
Errotazar
Caserío Altzaga
Ermita de Nuestra Señora de los Remedios (Andramari)
Torrea (Ondiz Dorrea)
Palacio de Abxutene
Casa Consistorial
Iglesia de San Juan Bautista
Ermita de San Bartolomé
Caserío Jauregi
Caserío Leioagoitia

Los jardines, o terrenos anejos a ellos no podrán fragmentarse para crear nuevas fincas a partir de ellos, ni disminuirse en su extensión.

• Solamente se podrán segregar registralmente las partes de las fincas que deban pasar a terrenos de uso y titularidad públicas, sin que ello suponga una separación formal que altere el diseño y la unidad del jardín.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO INCLUYENDO LAS ÁREAS SUSPENDIDAS SEGÚN ORDENES FORALES 360/1999 Y 784/1999

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobacion Definitiva



BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Aginduak 360/99 - 784/99
Forales Forales PLAN GENERAL DE LEIOA

BOB 2001/06/04

Leioa, 05 JUN. 1999

Idazkaria,

Artículo 11.2.2. Condiciones de actuación

1. Los edificios incluidos en esta categoría de protección estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados ni total ni parcialmente. En el caso de ruina o accidente, deberán ser reedificados con las mismas características y parámetros -altura total, alturas parciales, profundidad edificable, configuración volumétrica, composición de fachadas y disposición interior de patios y elementos comunes- que el edificio originario, una vez suprimidos los añadidos degradantes.
2. Toda intervención que afecte a edificios de esta categoría de protección, deberá mantener tanto su configuración volumétrica como sus alineaciones, prevaleciendo éstas sobre la normativa urbanística aplicable.
3. En los edificios y monumentos de esta categoría de protección, no se permitirá la colocación de ningún tipo de soportes para publicidad, ni para sostener cables de cualquier tipo de servicios públicos, ni añadidos decorativos o funcionales cualesquiera, persianas, toldos, aparatos de refrigeración exteriores y, en general, cualquier elemento, incluso móvil, que altere la configuración arquitectónica.

Artículo 11.2.3. Intervenciones autorizadas

1. Las obras que se efectúen en estos edificios deberán realizarse con los criterios de la denominada "Restauración Conservadora" en el Decreto 189/90 del Gobierno Vasco, es decir, asegurando la conservación de la construcción y la adecuación a las necesidades funcionales con respeto de sus elementos tipológicos, formales y estructurales.
2. Las obras que se pueden realizar en los edificios incluidos en esta categoría, con los criterios de "Restauración Conservadora" mencionados anteriormente, son las siguientes:
 - a) Restauración de fachadas exteriores e interiores, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales, siempre que no se altere la unidad de composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
 - b) Restauración de los espacios interiores que sean de notoria importancia arquitectónica o cultural.
 - c) Consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
 - Muros portantes exteriores e interiores.
 - Forjados y bóvedas.

- Escaleras.

- Cubiertas con el restablecimiento del material de cobertura original

d) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época posterior que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

e) La introducción de instalaciones tecnológicas o higiénico-sanitarias fundamentales, siempre y cuando no lleven aparejada la modificación de la cubierta.

f) La ordenación de su entorno o espacio inmediato de elementos o construcciones de perturben la composición, comprensión y visión del elemento protegido.

3. Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación histórica sobre el edificio original y documentación fotográfica completa, que demuestren la validez de la intervención que se propone y descripción del uso a que venía siendo destinada.

CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN BÁSICA

Artículo 11.3.1. Definición

1. Se consideran edificios de conservación básica aquellos que, sin poseer valores arquitectónicos de singular relevancia, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado por ser elementos significativos desde el punto de vista tipológico o ambiental.

La relación de edificios incluidos en este régimen es:

Caserío Aketxe
Mendibil Aurrekoa
Elxepuru
Beitia
Zuazo-Aurrekoa
Kurtxe-Bekoa
Larrakoetxe
Etxeandi
Alangoetxe
Elorta
Avda. Sabino Arana Nº 16



Se señalan en los planos de Diseño Urbano con el símbolo *.

2. Para estos edificios tendrán el carácter de protegidos al menos los siguientes elementos:

- Las fachadas exteriores y los volúmenes hoy existentes.
- Los espacios de circulación originales, verticales y horizontales.
- El aparato decorativo interior y exterior (cornisas, remates de pilares, esculturas, portales, suelos, artesonados, escayolas, etc.).
- El mobiliario integrado en el conjunto estilístico y ornamental del edificio.

Artículo 11.3.2. Condiciones de actuación

1. Los propietarios de los edificios incluidos en esta categoría de conservación están obligados, mientras dure la vida útil del edificio, a la conservación de sus fachadas, en cuanto que den frente o estén abiertas a espacios públicos, mediante las obras de restauración necesarias para el mantenimiento de los valores que los hacen objeto de conservación.
2. Asimismo, están obligados a sustituir los materiales de revestimiento con los que hayan podido ser inadecuadamente tratadas las fachadas con anterioridad.

Artículo 11.3.3. Intervenciones autorizadas

1. Las intervenciones que se realicen en este tipo de edificios tenderán a la puesta en valor de su fachada a la vía o espacio público y de las características que le otorgan esta categoría de conservación, así como la restauración y puesta en valor de los elementos originales desaparecidos, alterados o los existentes como tribunas, miradores, galerías, balcones, forjas, vidrieras, puertas de acceso, espacios de uso general, vestíbulos, escaleras, ascensores, etc.
2. Además de las autorizadas en los de protección especial, las obras que se pueden llevar a cabo en los edificios de esta categoría son las siguientes:
 - a) La restauración conservadora de las fachadas exteriores y la conservación de las interiores, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que se garantice la unidad de composición.
 - b) La restauración conservadora de los elementos comunes de comunicación y acceso, incluyendo el portal, que recuperen o revaloricen los mismos.

c) La rehabilitación de las partes no protegidas del edificio, siempre que respete y tienda al mantenimiento y revalorización de los elementos protegidos. En este tipo de obras se puede realizar la modificación de las cotas de forjados siempre que se mantengan fijas las de ventanas y de la línea de cornisa.

d) La introducción o mejora de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias, incluso cuando lleven aparejada la modificación puntual de la cubierta para la maquinaria del ascensor.

e) Se admite el rasgado de huecos como adecuación funcional de las plantas bajas elevadas para el uso que corresponda conforme al Plan, siempre que se realice de acuerdo con un proyecto único que contenga un tratamiento conjunto de fachada.

3. Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20 y documentación fotográfica, de forma que se demuestre la validez de la intervención que se propone.
4. En tanto las actuaciones sobre estos edificios se ejecuten de acuerdo con éste y los artículos anteriores, serán considerados como dentro de ordenación aún cuando no cumplan con los parámetros urbanísticos definidos con carácter general para el resto de los edificios del área.

CAPÍTULO CUARTO: CONJUNTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y AMBIENTAL

Artículo 11.4.1. Definición y categorías

1. Se incluyen en esta categoría aquellos conjuntos edificados, elementos arquitectónicos, parques o jardines que deban ser objeto de protección en razón de su morfología urbana, composición, singularidad o carácter tradicional, así como aquellos otros que, por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen de forma sensible a crear un determinado ambiente urbano.
2. En el tratamiento de estos conjuntos se establecen las siguientes categorías de protección:
 - Conjuntos de Conservación Integral.
 - Conjuntos de Conservación Ambiental.
 - Espacios Urbanos y Naturales Protegidos.

7 JUN 1999



Behin-Betiko Onespina Aprobación Definitiva

SECCIÓN PRIMERA - CONJUNTOS DE CONSERVACIÓN INTEGRAL

Artículo 11.4.2. Ámbito

Se consideran conjuntos de conservación integral

- EL PALACIO Y PARQUE ARTAZA. Comprende el Palacio, los caminos de acceso al palacio dentro de los límites de la antigua finca, la portalada de acceso desde la carretera, casa del portero y jardines de la antigua.
- EL PARQUE PINOSOLO.
- EL NÚCLEO ONDIZ. Caserío Aketxe y colindante, caserío Etxeandia y camino que desde su lado derecho sube hacia el barrio de Ondiz y dentro de dicho barrio incluyendo los caseríos Jauregi, Sagasti, Alangoetxe, Iturriena, Aurrekoetxea, Indurriete, Etxezuri y Matximoena, más la Torre de Ondiz, el Palacio de Atutxena y la ermita de Andra Mari. La campa frente a la ermita, como lugar de reuniones colectivas, y las laderas orientadas hacia el sur, descendentes hacia la Ría, como balcón paisajístico.
- EL CENTRO HISTÓRICO. Casa Consistorial, Parroquia de San Juan Bautista, Plaza frente al campanario de la iglesia, Plaza frente al Ayuntamiento y ámbito rural alrededor de Erotazar.

Artículo 11.4.3. Condiciones de actuación

1. La autoridad responsable o la propiedad de los inmuebles y espacios, así como de los elementos de urbanización que integren el conjunto de conservación integral, deberán realizar las obras necesarias para el mantenimiento de los valores tipológicos y estilísticos.
2. Las intervenciones urbanizadoras que se realicen en este tipo de conjuntos, deberán realizarse con criterios de restauración y conservación de los valores existentes, similares a los de la "Restauración Conservadora".
3. Las intervenciones que se realicen en el Palacio de Artaza, hasta la elaboración del régimen previsto en el artículo 12 de la Ley 7/90, deberán enmarcarse en los criterios de restauración científica y de mantenimiento del diseño del jardín.
4. Serán de aplicación a este tipo de conjuntos las condiciones de protección establecidas para la Protección Especial.
5. Este tipo de conjuntos tienen la limitación de no poder utilizar el subsuelo de los espacios que

ocupan para ejecutar aparcamientos o cualquier otro uso diferente de las infraestructuras básicas (agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc.)

Únicamente podrá autorizarse el uso de aparcamiento de iniciativa pública, cuando su construcción no afecte a especies ni masas arbóreas y se garantice la reposición de la zona ocupada con criterios de "Restauración Conservadora".

SECCIÓN SEGUNDA - CONJUNTOS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL

Artículo 11.4.4. Definición

Son aquellos conjuntos en los que los valores objeto de protección obedecen a la calidad urbano-ambiental de determinado paraje o lugar, con independencia de la calidad de su entorno arquitectónico, a saber:

- EL CASERÍO MENDIBILE. Caserío Mendibile y Mendibile-Aurrekoa. Camino rural que comunica ambos caseríos entre sí y al primero de ellos con la carretera de subida a Elorrieta, más ciertos márgenes a ambos lados del camino.
- EL NÚCLEO PERURI. Caseríos Peruri, Andikoetxea, Atzene, Madariarte, Etxebarri, Etxebu y Pikoranda.
- SAN BARTOLOMÉ. Ermita de San Bartolomé y escuelas colindantes. Plaza entre ambas construcciones, arbolado y entorno.

Todos los cuales se recogen en sus límites precisos en el plano correspondiente.

Artículo 11.4.5. Condiciones de actuación

1. Los valores que se protegen en este tipo de conjuntos se encuentran más en el espacio público urbano que en los propios edificios de su entorno. No obstante y para que no se deprecien las condiciones ambientales del conjunto protegido, el Ayuntamiento prestará especial atención a que la conservación de las edificaciones del entorno sea objeto de proyectos que, además de un tratamiento unitario, obedezcan a criterios de correcta ornamentación y buen gusto.
2. Asimismo, y al objeto de respetar las cualidades ambientales del espacio público que se protege, las intervenciones que se realicen deberán estar recogidas en Intervenciones Urbanizadoras tendentes a conseguir la revalorización y puesta en evidencia de la calidad urbano-ambiental, de acuerdo con los criterios que para tales

7 JUN 1999

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Agindua 360/99 - 784/99
Ordenes Forales

BOB 2001/06/04 PLAN GENERAL DE LEIOA

Leioa, 05 JUN 1999

Idazkaria,

intervenciones establece el Decreto del Gobierno Vasco 189/1.990, de 17 de Julio, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

deportivo, tales como casetas, servicios de asistencia médico-sanitaria, hostelería, etc. con expresa prohibición de los demás, incluidos los vertidos y movimientos de tierras.

Artículo 11.4.6. Protección del arbolado y ámbitos ajardinados

El régimen de protección de los conjuntos de conservación ambiental afecta al arbolado y a los valores estéticos de los espacios ajardinados incluidos dentro de su ámbito, por lo que las intervenciones que se efectúen en los mismos irán dirigidas a su protección y conservación.

SECCIÓN TERCERA - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Artículo 11.4.7. Suelo no urbanizable protegido

1. Son áreas consideradas como de especial protección y, como tales, no edificables, salvo las excepciones señaladas en su especificación reguladora, las correspondientes al suelo no urbanizable protegido.
2. También son áreas de especial protección no edificables:
 - a) Los cauces grafiados y nominados en los planos y sus riberas en un ancho mínimo de 25 metros a cada lado de las orillas.
 - b) Los viales grafiados en suelo no urbanizable en un ancho total, que incluye las bandas de protección de 25 metros.
3. Las talas de masas forestales autóctonas de titularidad privada se someterán al régimen previsto en el art. 9 de la Norma Foral 11/97, de 14 de octubre.

Sólo estarán permitidas las construcciones de vías de saca cuando se demuestre su necesidad para la explotación o cuidado del monte y, en todo caso, de firme natural con pendientes inferiores al 15% y convenientemente drenados.

El pastoreo estará permitido siempre que no interfiera en el normal desarrollo de la masa arbórea.

Se prohíbe realizar todo tipo de fuegos.
4. En la totalidad de éste suelo quedan prohibidas las nuevas edificaciones, aunque se autorizan las existentes como dentro de ordenación, sin ampliaciones ni reformas sustanciales de su uso y características.
5. Solamente podrán autorizarse aquellas instalaciones móviles o provisionales al servicio directo de los usos de esparcimiento y recreo o

SECCIÓN CUARTA - RÉGIMEN DE PROTECCIÓN POR RAZONES DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

Artículo 11.4.8. Definición y ámbito

Se incluyen en este régimen las zonas que a continuación se enumeran y de acuerdo con la siguiente tipología:

- A) Área intramuros del edificio
- B) Área intramuros del edificio más 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

LISTADO DE ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Nº FICHA PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA	DENOMINACIÓN	CLAVE
1	CASA TORRE DE ONDIZ	A
2	CASA TORRE DE ALZAGA (HOY CASERÍO)	A
3	IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA	A
4	ERMITA DE SANTA MARÍA DE ONDIZ	B
5	ERMITA DE SAN BARTOLOMÉ	A

Artículo 11.4.9. Condiciones de actuación

1. De acuerdo con lo señalado en el Art. 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio:
 - En las zonas, solares o edificaciones en que se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.
 - Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras. En cuanto a la redacción y ejecución del proyecto arqueológico se estará a lo dispuesto en el régimen subvencional previsto en el artículo 45.5 de la citada Ley.
2. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 234/96, de 8 de octubre, el estudio arqueológico que determine el valor arqueológico de la zona, solar o edificación del área declarada de

7 JUN 1999



Behin-betiko Onarpena Aprobación Definitiva

presunción arqueológica, deberá siempre venir referido a un proyecto de obras, que provoque la remoción de la superficie o incida en el elemento afectado por la declaración.

3. Sin perjuicio de lo que a continuación se expresa, el estudio arqueológico deberá realizar una evaluación del área afectada conteniendo los elementos precisos para que la Diputación Foral determine la necesidad del Proyecto Arqueológico que se contempla en el párrafo 2º del referido artículo 49 de la Ley 7/1990. A tal efecto, se utilizarán las técnicas de recogida de información y de reconocimiento del terreno habituales en la disciplina arqueológica, pudiendo acudir a la realización de los sondeos manuales o mecánicos para constatar el potencial arqueológico y su grado de conservación.

Dicho estudio, atendiendo al Proyecto de obras que se quiera ejecutar, deberá contemplar los requisitos establecidos en el Decreto 234/96.

CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LOS CAUCES Y AGUAS SUPERFICIALES Y AFECCIONES DE LA LEY DE COSTAS

Artículo 11.5.1. Condiciones de protección

Las distancias mínimas a respetar por edificaciones y elementos de urbanización a los cauces de agua existentes se ajustarán a las bandas señaladas en el P.T.S. correspondiente.

Artículo 11.5.2. Dominio público marítimo-terrestre

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.

Artículo 11.5.3. Usos permitidos

Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, tal como establecen los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1.112/92, de 18 de septiembre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de Costas.

Artículo 11.5.4. Obras e instalaciones existentes

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zonas de

dominio público o de servidumbre, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Artículo 11.5.5. Instalaciones de saneamiento

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir con las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

Foru Aginduak
Ordenes Forales 360/99 - 784/99

BAO/BOB 2001/06/04

Leioa, JUN. 2002

Idazkaria,

