BALDINTZA TEKNIKO ZEHATZEN AGIRIA ZERBITZUAK PROZEDURA IREKI SINPLIFIKATU BIDEZ KONTRATATZEKO PE-02 KARABIA EREMUAREN HIRA ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA

1. KONTRATUAREN XEDEA.

Agiri honetan oinarrituta egiten den kontratuaren xedea Lekeitioko PE-02 KARABIA eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia idaztea izango da, ondoren adierazten diren baldintzen arabera. Plan horrek kontratu-izaera izango du.

Eusko Jaurlaritzarekin hitzartuta dagoen eremu honetan, aurreko ASetan aurreikusitako antolamenduaren zehaztapenak berrikusi dira (UARc-21). Aurreko ASetan proposatutako Saihesbidearen eta Eguzki Begiraren arteko lotura antolamendu-eredu honetan sartu ez denez, ezta UARc-20a ere, eremua berriro mugatu da (lotura ezabatu da, eta iparrean egokitu da, San Antolinekin lotzeko).

Etxebizitza-kopuru handiagoa balioztatu da, guztiak babesekoak (60 unitate). Eraikigarritasunak egokitu dira, bai sestra gainetik, bai sestra azpitik, eta erabilera tertziarioa sartu da.

Diseinu xehatua dagokion unean eraikuntzaren diseinua, bide-sistemak eta tokiko zuzkidurak zehaztuko dituen Plan Berezi batera lotu da.

Eraikuntzak etxe-uharte irekien edo forma mistoen bidez osatuko du espazioa, topografiara egokituz, bloke bakar linealaren edo trinkoaren kalterako. Espazio libreak aldameneko egitura orokorrarekin lotuko dira, ez dira etenak izango. Bide berria San Antolin eta Telefonikaren inguruan dagoenari egokituko da, Gernikarantz doan errepidearekin lotura berri bat garatuz. Haurrentzako jolaslekuak edo adinekoentzat zerbait jarri nahi da.

Eranskin gisa sartu da Lekeitioko HAPOn jasotako eremuaren fitxa.

2. KONTRATATZEKO GAITASUNAREN BETEKIZUNAK.

Antolatu beharreko eremuaren berezitasunak kontuan hartuta, talde lizitatzaileak goi-mailako arkitekto bat eta hirigintzako abokatu bat izan beharko ditu gutxienez. Gainera, azken 3 urteetan kontratatzen den lanaren antzeko bi lan (plan

PLIEGO DE CLAUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO PE-02 KARABIA

1. OBJETO DEL CONTRATO.

El contrato que en base al presente pliego se realice tendrá por objeto la redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito PE-02 KARABIA de Lekeitio, de conformidad con las condiciones que se señalan a continuación, que tendrá carácter contractual.

En este ámbito, conveniado con el Gobierno Vasco, se revisan las determinaciones de la ordenación prevista en las NNSS anteriores (UARc-21). Al no considerarse en el modelo de ordenación municipal el vial de enlace entre la Variante y el entorno de Eguzki Begira, ni el ámbito UARc-20, se redelimita el ámbito (se elimina el vial de enlace y se ajusta, al norte, para conectar San Antolín).

Se fija un número levemente superior de viviendas, todas ellas protegidas (60 unidades). Las edificabilidades se ajustan tanto sobre rasante, como bajo rasante, y se incorpora uso terciario.

El diseño pormenorizado se remite a Plan Especial, que concretará en su momento el diseño de la edificación, sistemas viarios y dotaciones de carácter local.

La edificación intentará configurar espacios en base a manzanas abiertas o configuraciones mixtas, adaptadas a la topografía, en detrimento del bloque lineal o compacto aislado. Los espacios libres estarán entrelazados a la estructura general colindante y no serán residuales. El viario se adaptará al existente en San Antolín y entorno de Telefónica, desarrollando una nueva conexión con la carretera a Gernika. Se pretende se dispongan zonas de juegos infantiles o de adultos.

Se incluye como Anexo la ficha del ámbito recogida en el PGOU de Lekeitio.

2. REQUISITOS DE LA CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Dadas las especificidades del Ámbito a ordenar el equipo licitador deberá estar formado como mínimo por un/una arquitecto/a superior y un/una abogado/a urbanista. Se deberá acreditar, además, experiencia en la redacción de al menos dos

Lekeitioko Udala – Gamarra kalea 1 – 48280 LEKEITIO (Bizkaia) IFK/CIF: P4806700C Tlf.- 946034100- Fax 946034125 www.lekeitio.com

bereziak eta plan partzialak) gutxienez idazten esperientzia izan dutela egiaztatu beharko da, onartu direnak.

Taldeko zuzendariak goi-mailako arkitekto-titulua izan behar du.

3. EGIN BEHARREKO LANEN EDUKIA.

Kontratuan, Plan Berezi hori behar bezala onartzeko eta indarrean jartzeko beharrezkoak diren dokumentu guztiak idaztea sartzen da, eta, behar izanez gero, dokumentu hori izapidetzearen ondoriozko testu bategina ere egingo da. Era berean, nahitaezko Ingurumen Ebaluazio Estrategikoa ere jasoko du, hari dagozkion dokumentu eta izapide guztiekin, Eusko Jaurlaritzaren 211/2012 Dekretuan eta horrekin bat datozen xedapenetan zein Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean aurreikusitakoaren arabera, aplikatzekoa den oinarrizko araudiari dagokionez.

Kontratazioaren xede diren lanak egitean, oro har, honako hauek hartuko dira kontuan: kontratuei eska dakizkiekeen lege-eskakizun guztiak; plangintza berrian proposatzen eta jasotzen diren zehaztapenen ingurumen-iraunkortasuna, eta, aplikagarri den guztian, generoarekiko sentikorra den plangintza eta otsailaren 18ko 4/2005 Berdintasunerako Legea; euskararen lehentasunezko erabilera eta irisgarritasun unibertsalaren araudia betetzea.

Kontratazioaren barruan dagoela ulertzen da dokumentua izapidetzen den bitartean, eta KARABIA PE-02 eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezi berria indarrean jarri arte, behar den aholkularitza tekniko-juridiko guztia.

Beraz, egin beharreko lanaren edukia honako hau da:

- Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 71.
- Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren dokumentua.
- Herritarrek parte hartzeko programa.
- Genero-ikuspegiaren azterlana.

trabajos similares al que se contrata (Planes Especiales y Planes Parciales) en los 3 últimos años, que hayan sido aprobados..

El/la directora/a del equipo debe estar en posesión del título de arquitecto/a superior.

3. CONTENIDO DE LOS TRABAJOS A REALIZAR.

El contrato incluye la elaboración de todos los documentos necesarios para la correcta aprobación y entrada en vigor del citado Plan Especial e incluso, en caso necesario, la elaboración del Texto Refundido que resulte de la tramitación del referido documento. Incluirá igualmente, la Evaluación Ambiental Estratégica preceptiva con todos los documentos y trámites correspondientes a la misma según prevé el Decreto 211/2012 del Gobierno Vasco y disposiciones concordantes con el mismo y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en cuanto a la normativa básica de aplicación.

La realización de los trabajos que constituyen el objeto de la contratación atenderá en general a todos los requerimientos legales exigibles a los mismos; a la sostenibilidad ambiental de las determinaciones que se propongan y contengan en el nuevo planeamiento incluyendo, en lo que resulte de aplicación, a la planificación sensible a género y a la Ley 4/2005 de 18 de febrero de Igualdad; el uso preferente del euskera y el cumplimiento de la normativa de accesibilidad universal.

Se entiende incluida en la contratación toda la asesoría técnico-jurídica precisa durante la tramitación del documento y hasta la entrada en vigor del nuevo Plan Especial De Ordenación Urbana Del Ámbito PE-02 KARABIA.

Por lo tanto, el contenido del trabajo a realizar es el siguiente:

- Plan Especial de Ordenación Urbana con el contenido señalado por el art. 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Documento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Programa de participación ciudadana.
- Estudio de la perspectiva de género.

Lekeitioko Udala – Gamarra kalea 1 – 48280 LEKEITIO (Bizkaia) IFK/CIF: P4806700C Tlf.- 946034100- Fax 946034125 www.lekeitio.com

- Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa.

4. LANA AURKEZTEKO MODUA.

Lanak aurkezteko modua honako hau izango da:

- Formatu digital inprimagarrian (pdf) eta editagarrian (doc eta dwg).
- Paperean, fase bakoitzean behar bezala koadernatutako hiru kopia.

Plana idazteko behar diren lan eta dokumentu guztiak eta jendaurrean jarri behar direnak euskaraz eta gaztelaniaz aurkeztu beharko dira.

5. EPE PARTZIALAK.

Lana entregatzeko epea, guztira, HIRU HILABETEKOA izango da.

Gainera, honako epe partzial hauek ezartzen dira, egunetan zenbatuta:

Lehenengo fasea: Lehenengo bilerak eta Plan Bereziaren eta hasierako dokumentu estrategikoaren zirriborroa aurkeztea: 15 egun.

Bigarren fasea: hasierako onespenaren agiria eta ingurumen-azterketa estrategikoa aurkeztea: 30 egun.

Hirugarren fasea: Parte-hartze publikoari buruzko txostena (alegazio eta txosten sektorialei erantzutea barne: 15 egun.

Laugarren fasea: ingurumen-organoaren ebazpenari egokitutako ingurumen-azterlan estrategikoaren eta Plan Bereziaren behin betiko onartzeko testu bategina aurkeztea: 30 egun.

Epe horiek idazketa-taldearentzat garbiak direla ulertzen da, eta ez dira sartzen udalak edo beste edozein administraziok izapidetzen dituenak.

Hau da, epeak etenda geratuko dira dokumentuak aurkezten direnetik ebazten diren arte, jendaurrean jartzeko epeetan, edo beste administrazio batzuei eskatutako txostenen zain dauden bitartean.

- Evaluación de Impacto Lingüístico.

4. FORMA DE PRESENTACIÓN DEL TRABAJO.

La forma de presentación de los trabajos será la siguiente:

- En formato digital imprimible (pdf) y editable (doc y dwg).
- En papel, tres copias debidamente encuadernadas en cada fase.

Todos los trabajos y documentos necesarios para la redacción del Plan, así como los que tengan que ser expuestos al público, deberán presentarse en euskera y castellano.

5. PLAZOS PARCIALES.

El plazo total para la entrega del trabajo será de TRES MESES netos.

Se fijan, además, los siguientes plazos parciales, computados en días:

Fase primera: Primeras reuniones y presentación del borrador del Plan Especial y del documento inicial estratégico: 15 días.

Fase segunda: Presentación del documento de aprobación inicial y del Estudio Ambiental Estratégico: 30 días.

Fase tercera: Informe relativo a la participación pública (incluida contestación de alegaciones e informes sectoriales: 15 días.

Fase cuarta: Presentación del texto refundido para la aprobación definitiva del Plan Especial y del Estudio Ambiental Estratégico adaptado a la resolución del órgano ambiental: 30 días.

Se entienden estos plazos como netos para el equipo redactor, no estando incluidos los de tramitación por parte del ayuntamiento o cualquier otra administración.

Es decir, los plazos quedarán en suspenso entre la presentación de los documentos y su resolución, en los plazos de información pública, o mientras se encuentre a la espera de los informes solicitados a otras administraciones.

Lekeitioko Udala – Gamarra kalea 1 – 48280 LEKEITIO (Bizkaia) IFK/CIF: P4806700C Tlf.- 946034100- Fax 946034125 www.lekeitio.com

Ez da aurreikusten kontratua luzatzea. Hala ere, kontratistari egotzi ezin zaizkion arrazoiengatik atzerapen bat gertatzen bada eta kontratistak bere konpromisoak betetzea eskaintzen badu, hasierako gauzatze-epea luzatzen bazaio, kontratazio-organoak eman egingo dio, eta gutxienez galdutako denboraren berdina izango den epe bat emango dio, salbu eta kontratistak beste epe laburrago bat eskatzen badu.

No se prevé prórroga del contrato, si bien si se produjera un retraso producido por motivos no imputables a la persona contratista y ésta ofreciera cumplir sus compromisos si se le amplía el plazo inicial de ejecución, el órgano de contratación se lo concederá dándosele un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que la persona contratista pidiese otro menor.

Planaren formulazioa eta izapidetzea martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuan xedatutakoaren arabera egingo da (hirigintza-antolamenduko tresnak eta lurralde-antolamenduko planak onartzeko prozedurak arautzen dituena, 31. eta 32. artikuluak).

La formulación y tramitación del Plan se hará de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística (artículos 31 y 32).

6. KONTRATISTARI EGINDAKO ORDAINKETAK.

Kontratuaren prezioa ordaintzeko, fakturak aurkeztu eta onartu beharko dira, dagokion arloak oniritzia eman ondoren.

Egindako prestazioen ordainketa honela egingo da:

% 35, hasierako onespenaren agiria ematen denean.

% 30, herritarren parte-hartzeari buruzko txostena ematean.

% 35, behin betiko onespenaren agiria ematen denean.

6. ABONOS AL CONTRATISTA.

El pago del precio del contrato se realizará contra la presentación y conformidad de las correspondientes facturas, una vez que se haya dado el visto bueno por parte del área correspondiente.

El pago de las prestaciones realizadas se realizará de la siguiente manera:

35% a la entrega del documento de aprobación inicial.

30% a la entrega del informe sobre la participación ciudadana.

35% a la entrega del documento de aprobación definitiva.

7. GENERO-IKUSPEGIA.

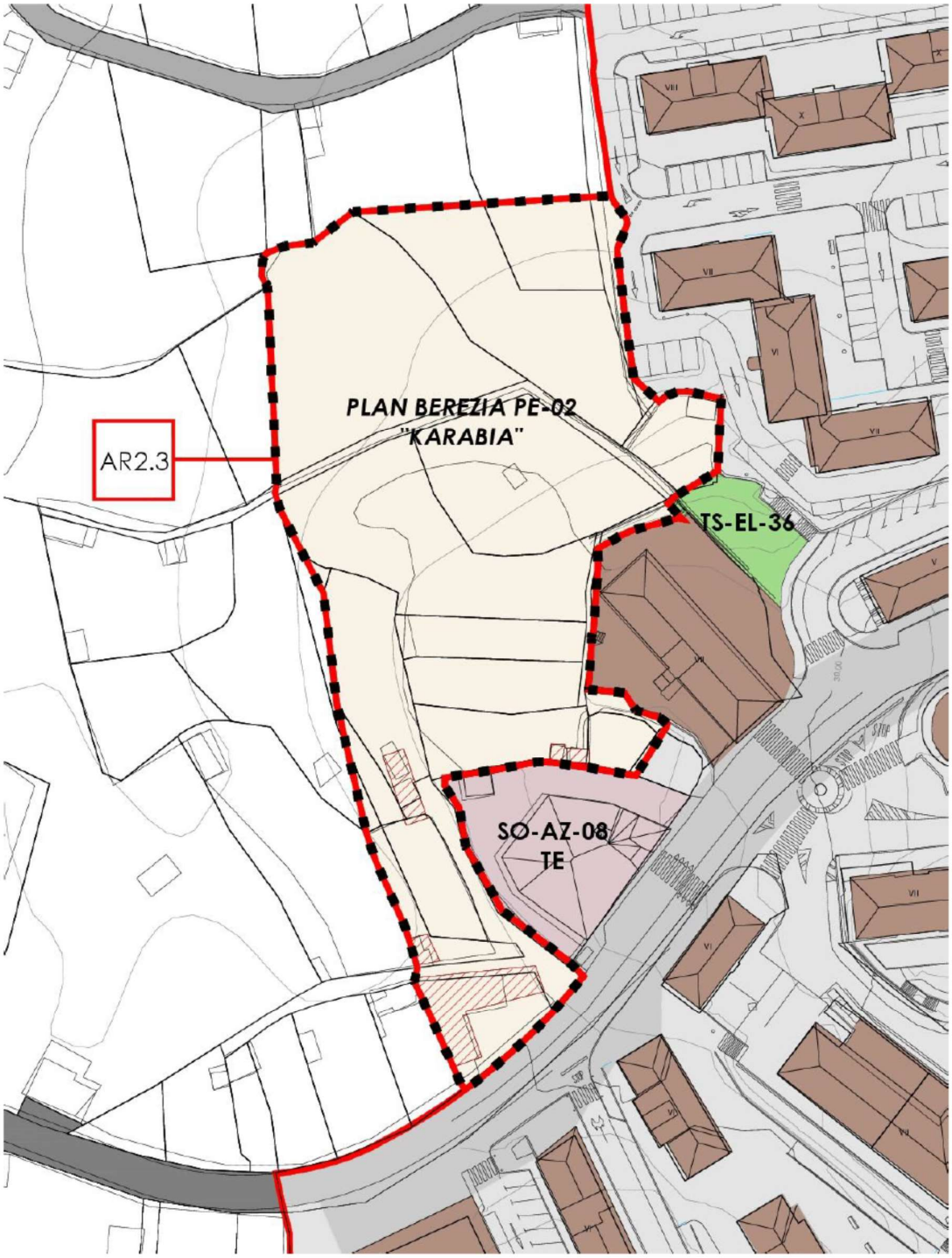
Lizitatzaileek hizkera ez-sexista erabili beharko dute proposamenak egiteko eta aurkezteko. Esleipendunak, halaber, kontratua indarrean dagoen bitartean, behin betiko edozein dokumentu idatzitan edo digitaletan egin beharko du, eta datuak sexuaren arabera bereizi beharko ditu pertsonei buruzko edozein estatistikatan, hori guztia Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legearen 2.3 artikuluaren babesean. Artikulu horretan, errespetatu beharreko printzipio orokorrak adierazten dira.

7. PERSPECTIVA DE GÉNERO.

Las personas licitadoras, en la elaboración y presentación de sus propuestas deberán hacer un uso no sexista del lenguaje. También deberá hacerlo la persona adjudicataria, a lo largo de la vigencia del contrato, en cualquier documento definitivo escrito o digital, así como deberá desagregar los datos por sexo en cualquier estadística referida a personas que se genere, todo ello al amparo del artículo 2.3 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de mujeres y hombres, en la que se señalan los principios generales que deberán respetarse.

Lekeitioko Udala – Gamarra kalea 1 – 48280 LEKEITIO (Bizkaia) IFK/CIF: P4806700C Tlf.- 946034100- Fax 946034125 www.lekeitio.com

PE-02 (DESARROLLO RESIDENCIAL EN KARABIA - ANTERIOR UARC-21, MODIFICADA)



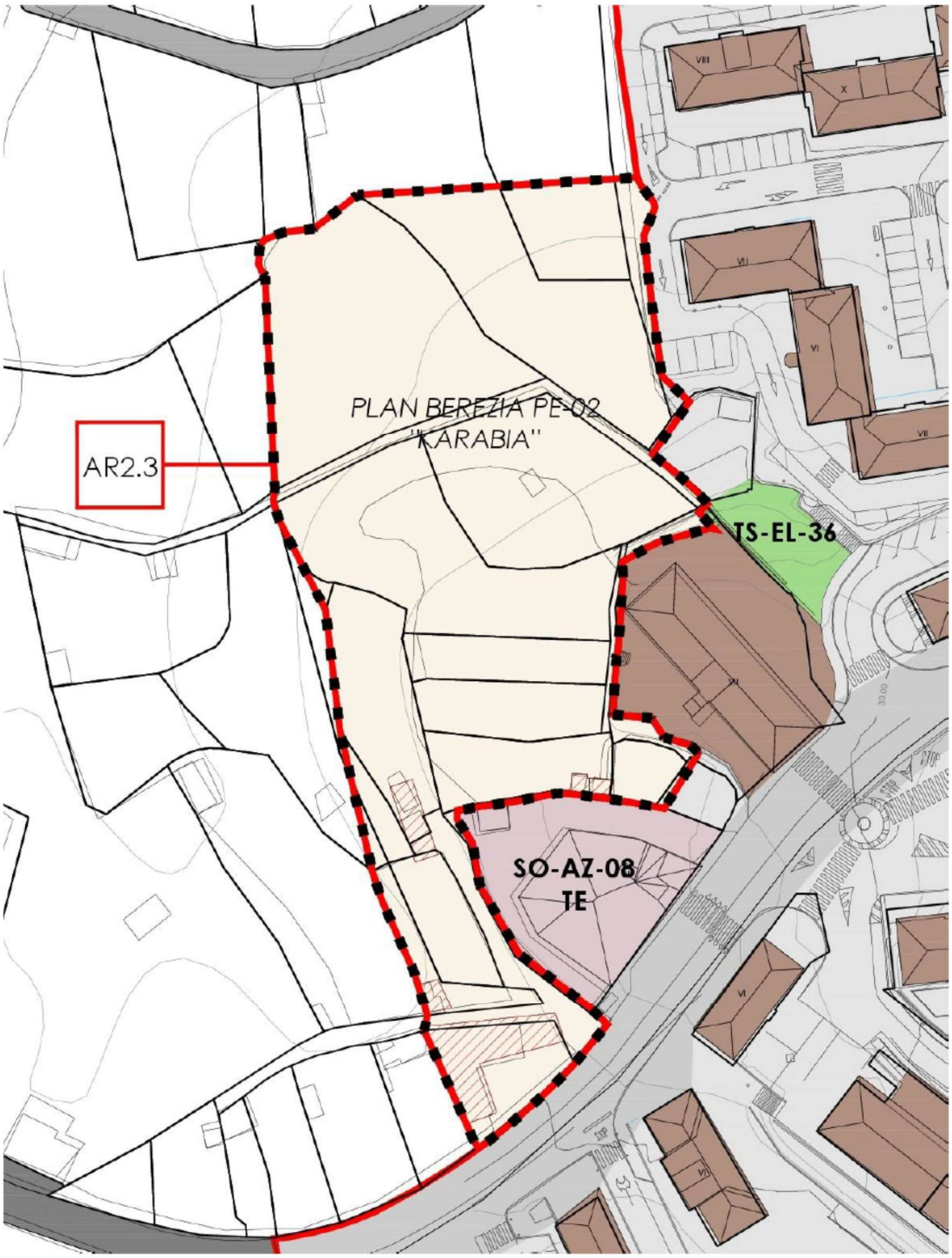
Lekeitioko Udala – Gamarra kalea 1 – 48280 LEKEITIO (Bizkaia) IFK/CIF: P4806700C Tlf.- 946034100- Fax 946034125 www.lekeitio.com

PE-02 (DESARROLLO RESIDENCIAL EN KARABIA - ANTERIOR UARc-21, MODIFICADA)			
Descripción de la actuación		Se revisan las determinaciones de la ordenación prevista en las NNSS anteriores (UARc-21). Al no considerarse en el modelo de ordenación municipal el vial de enlace entre la Variante y el entorno de Eguzki Begira, ni el ámbito UARc-20, se redelimita el ámbito (se elimina el vial de enlace y se ajusta, al norte, para conectar San Antolín) Se fija un número levemente superior de viviendas, todas ellas protegidas (60 unidades). Las edificabilidades se ajustan tanto sobre rasante, como bajo rasante, y se incorpora uso terciario. El diseño pormenorizado se remite a Plan Especial, que concretará en su momento el diseño de la edificación, sistemas viarios y dotaciones de carácter local. La edificación intentará configurar espacios en base a manzanas abiertas o configuraciones mixtas, adaptadas a la topografía, en detrimento del bloque lineal o compacto aislado. Los espacios libres estarán entrelazados a la estructura general colindante y no serán residuales. El viario se adaptará al existente en San Antolín y entorno de Telefónica, desarrollando una nueva conexión con la carretera a Gernika. Se pretende se dispongan zonas de juegos infantiles o de adultos.	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL			
Superficie		6.393,65 m²	
Clase de suelo		Urbano	
Categoría de suelo		No consolidado	
Zona de Calificación Global		Edificación alta densidad	
Uso global		Residencial	
Ámbito de Ordenación Urbanística		Área AR2.3	
Edificabilidad urbanística		Sobre rasante: 6.350 m²c Bajo rasante: 2.400 m²c	
Vivienda protegida		<u>VPS (Social):</u> Sobre rasante: 3.025 m²c Bajo rasante: 1.200 m²c Número máximo de viviendas: 30	<u>VT (Tasada):</u> Sobre rasante: 3.025 m²c Bajo rasante: 1.200 m²c Número máximo de viviendas: 30
		<u>El estándar del ámbito sería:</u> *Edificabilidad mínima destinada a Viviendas de Protección Social (VPS) y Viviendas Tasadas (VT): 2.420 m² (40%)* *(incremento residencial de 6.050 - 0 preexistentes = 6.050 m²)*	
		<u>*VPS (mínimo 20%):*</u> *Sobre rasante: 1.210 m²c*	<u>*VT:*</u> *Sobre rasante: 1.210 m²c*
		El ámbito es excedentario (3.630 m²c), y sirve para compensar, a nivel global municipal, el déficit de otros ámbitos deficitarios. La Memoria de Ordenación justifica el balance global municipal, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.	
Sistemas Generales	*Espacio libre*	-	
	Equipamiento	-	
Precisiones normativas		Se estiman en el ámbito 60 viviendas máximo todas ellas protegidas, de acuerdo con lo indicado. Al menos, 300 m²c se dedicarán al uso terciario, en Planta Baja. El acceso a garajes (rampa) se resolverá en el interior de la edificación.	

	Altura de la edificación: -Sobre rasante: PB+4+BC o hasta un máximo de 18,5 metros en fachada -Bajo rasante: 2 plantas. En el caso de que el desarrollo del Plan Especial prevea una afección en la situación sociolingüística, se realizará la Evaluación del Impacto Lingüístico correspondiente al plan y, si procede, se establecerán medidas correctoras.
Condiciones para la ejecución	
Edificación disconforme	Los planos de ordenación indican edificaciones preexistentes que serán objeto de derribo.
Iniciativa	Privada
Instrumentos de ejecución	Plan Especial, PAU, Proyectos de reparcelación, urbanización y edificación.
Prioridad	Prioridad 2
Plazos para la redacción del Plan Especial	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.
Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización	1 año a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Especial para presentar proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.
Viabilidad económica de la actuación	
Repercusión máxima de suelo y urbanización admitida	
Estimación valor de mercado (euros)	11.718.180
Repercusión suelo y urbanización máxima (euros)	**2.700.349**
Porcentaje repercusión máxima viabilidad (euros)	**23,04 %**
Estimación de los costes de ejecución de la actuación	

	Superficie (m^2)	*Coste unitario (euros/m^2)*	*Coste estimado (euros)*
Urbanización y espacios libres	935	110	102.850
Urbanización viales y otros	-	800.000	800.000
Coste estimado de ejecución de la urbanización (euros)			902.850
Valor estimado del suelo (euros/m2)			1.150.740
Estimación del coste de desarrollo de la actuación (euros)			**2.053.590**
Porcentaje estimado de repercusión de suelo y urbanización			**17,52 %**

PE-02 (BIZITEGI-GARAPENA KARABIAN - UARC-21 OHIA, ALDATUTA)



Lekeitioko Udala – Gamarra kalea 1 – 48280 LEKEITIO (Bizkaia) IFK/CIF: P4806700C Tlf.- 946034100- Fax 946034125 www.lekeitio.com

PE-02 (BIZITEGI-GARAPENA KARABIAN - UARc-21 OHIA, ALDATUTA)			
Jarduketaren deskribapena		Aurreko ASetan aurreikusitako antolamenduaren zehaztapenak berrikusi dira (UARc-21). Aurreko ASetan proposatutako Saihesbidearen eta Eguzki Begiraren arteko lotura antolamendu-eredu honetan sartu ez denez, ezta UARc-20a ere, eremua berriro mugatu da (lotura ezabatu da, eta iparrean egokitu da, San Antolinekin lotzeko). Etxebizitza-kopuru handiagoa balioztatu da, guztiak babesekoak (60 unitate). Eraikigarritasunak egokitu dira, bai sestra gainetik, bai sestra azpitik, eta erabilera tertziarioa sartu da. Diseinu xehatua dagokion unean eraikuntzaren diseinua, bide-sistemak eta tokiko zuzkidurak zehaztuko dituen Plan Berezi batera lotu da. Eraikuntzak etxe-uharte irekien edo forma mistoen bidez osatuko du espazioa, topografiara egokituz, bloke bakar linealaren edo trinkoaren kalterako. Espazio libreak aldameneko egitura orokorrarekin lotuko dira, ez dira etenak izango. Bide berria San Antolin eta Telefonikaren inguruan dagoenari egokituko da, Gernikarantz doan errepidearekin lotura berri bat garatuz. Haurrentzako jolaslekuak edo adinekoentzat zerbait jarri nahi da.	
EGITURAZKO HIRI-ANTOLAMENDUKO ZEHAZTAPENAK			
Azalera		6.393,65 m².	
Lurzoru-klasea		Hiri-lurzorua.	
Lurzoru-kategoria		Finkatugabea.	
Kalifikazio Globaleko gunea		Dentsitate handiko eraikuntza.	
Erabilera globala		Bizitegirako.	
Hiri-antolamenduko Eremua		Área AR2.3.	
Hirigintza-eraikigarritasuna		Sestra gainetik: 6.350 m²e. Sestra azpitik: 2.400 m²e.	
Babeseko etxebizitza		<u>BSE (Soziala):</u> Sestra gainean: 3.025 m²e. Sestra azpian: 1.200 m²e. Gutxieneko etxebizitza-kopurua: 30.	<u>ET (Tasatua):</u> Sestra gainean: 3.035 m²e. Sestra azpian: 1.200 m²e. Gutxieneko etxebizitza-kopurua: 30.
		<u>Eremuko estandarra honako hau izango litzateke:</u> *Babes sozialeko etxebizitzetarako (BSEtarako) eta etxebizitza tasatuetarako (ETetarako) gutxieneko eraikigarritasuna: 2.420 m² (% 40).* *(bizitegi-gehikuntza: 6.050 - 0 aurrez = 6.050 m²)*	
		<u>BSE (gutxienez % 20a):</u> *Sestra gainean: 1.210 m²e.*	*<u>ET:</u>* *Sestra gainean: 1.210 m²e.*
		Eremua soberakina da (3.630 m²e), eta beste eremu defizitario batzuen defizita konpentsatzeko balio du, udal-mailan. Udal-balantze orokorra Antolamendu Memoriak justifikatzen du, indarrean dagoen legedian ezarritakoaren arabera.	
Sistema Orokorrak	*Espazio librea*	-	
	Ekipamendua	-	
Xehetasun arauemaileak		Eremuan gehienez 60 etxebizitza zenbatetsi dira, guztiak basekoak. Beheko solairuan, gutxienez, 300 m²e erabilera tertziariorako izango dira. Garajeen sarrerari (arrapala) eraikinaren barruan aurkituko zaio irtenbidea	

	Eraikinaren altuera: -Sestra gainetik: BS+4+T edo gehienez 18,5 m fatxadan neurtuta. -Sestra azpitik: 2 solairu. Plan Berezia garatzen denean, egoera soziolinguistikoan eragina izango duela aurreikusten bada, plan horri dagokion hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa egingo da, eta eraginik duela aurreikusiz gero, neurri zuzentzaileak ezarriko dira.
Egikaritze-baldintzak	
Plangintzaren kontrako eraikina	Antolamendu-planoek behera botako diren aurretiko eraikuntzak adierazten dituzte.
Ekimena	Pribatua.
Egikaritze-tresnak	Plan Berezia, HJP, Ekitatez banatzeko, Urbanizatzeko eta Eraikitzeko Proiektuak.
Lehentasuna	2. Lehentasuna.
Plan Berezia idazteko epeak	8 urteko epea, Plan Orokorraren behin betiko onespena eta hurrengo egunetik hasita.
Jarduketak garatzeko eta urbanizazio obrak egikaritzeko epeak	Urte bateko epea birpartzelatze-proiektua eta urbanizazio-proiektua aurkezteko, Plan Bereziaren behin betiko onespenaren hurrengo egunetik hasita. 6 hilabeteko epea urbanizazio-obren egikaritzeari hasiera emateko, lizentzia ematearen hurrengo egunetik hasita. Urbanizazio-proiektua fase bakar batean egikaritu beharko da. 18 hilabeteko epea Udalari urbanizazio-obren onarpena eskatzeko, Urbanizazio-obren egikaritzeari hasiera emateko baimena eta/edo lizentzia ematearen hurrengo egunetik hasita.
Jarduketaren bideragarritasun ekonomikoa	
Lurzoruaren eta urbanizazioaren onartutako gehieneko eragina	
Merkatu-balioaren zenbatespena (euroak)	11.718.180
Lurzoruaren eta urbanizazioaren gehieneko eragina (euroak)	**2.700.349**
Gehieneko eraginaren ehunekoa / bideragarritasuna	**23,04 %**
Jarduketaren egikaritze-kostuen zenbatespena	

	Azalera (m^2)	*Unitateko kostua (euro/m^2)*	*Kostu zenbatetsia (euro)*
Urbanizazioa eta espazio libreak	935	110	102.850
Bideak eta beste hainbat urbanizatzea	-	800.000	800.000
Urbanizazioaren egikaritze-kostu zenbatetsia (euroak)			902.850
Lurzoruaren balio zenbatetsia (euro/m^2)			1.150.740
Jarduketa garatzeko kostuaren zenbatespena (euroak)			**2.053.590**
Lurzoruaren eta urbanizazioaren eraginaren ehuneko zenbatetsia			**17,52 %**

Lekeitioko Udala – Gamarra kalea 1 – 48280 LEKEITIO (Bizkaia) IFK/CIF: P4806700C Tlf.- 946034100- Fax 946034125 www.lekeitio.com