

**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN  
DEL CASCO HISTÓRICO DE LEZO.**

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA"

**Indice General:**

**Documento A: "MEMORIA JUSTIFICATIVA  
Documento B: "PLANOS GENERALES"  
Documento C: "ORDENANZAS GENERALES"  
Documento D: "ORDENANZAS PARTICULARES"  
Documento E: "ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO."  
Documento F: "PROGRAMA DE ACTUACION."**

**Documento A: "MEMORIA JUSTIFICATIVA"**

- I. INTRODUCCIÓN.**
  - I.1. Información para la redacción del Plan.**
  - I.2. Determinaciones del planeamiento urbanístico general. encaje jurídico del Plan Especial.**
  - I.3. Ámbito del Plan Especial.**
  - I.4. Criterios y Objetivos de la intervención en el Casco Histórico de Lezo.**
  
- II. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**
  - II.1. Descripción general de la Ordenación.**
  - II.2. Descripción de la intervención rehabilitadora. Niveles de Protección y Catálogo.**
    - II.2.1. Patrimonio edificado.
      - II.2.1.1 Valoración global: edificios.
      - II.2.1.2. Valoración parcial: elementos.
    - II.2.2. Patrimonio urbanizado.
    - II.2.3. Patrimonio arqueológico.
  - II.3. La edificación y sus usos**
    - II.3.1. Los usos residenciales.
    - II.3.2. Los usos terciarios.
    - II.3.3. Sistema de equipamiento comunitario.
  - II.4. El espacio público urbano**
    - II.4.1. Sistema viario.
    - II.4.2. Sistema de espacios libres.
  - II.5. Urbanización e infraestructuras de servicio**
    - II.5.1. Acondicionamiento del área. Urbanización
    - II.5.2. Abastecimiento de agua.
    - II.5.3. Saneamiento.
    - II.5.4. Suministro de energía eléctrica.
    - II.5.5. Alumbrado público.
    - II.5.6. Gas.
    - II.5.7. Telecomunicaciones.
    - II.5.8. Pavimentación y Mobiliario Urbano.
  - II.6. Régimen jurídico del suelo. Justificación de la adecuación del plan especial al planeamiento general vigente.**
  
- III. EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.**
  - III.1. Condiciones generales de actuación.**

**Documento B: "PLANOS DE ORDENACION"**

Escala

<b>II.1. Calificación pormenorizada.</b>	1/1000
<b>II.2. Patrimonio Arqueológico, Urbanizado y Edificado.</b> (Ordenanza de intervención en la edificación)	1/1000
<b>II.3. Alineaciones y Rasantes. Perfiles.</b>	1/1000
<b>II.4. Alzados y Perfiles Generales.</b> (Superposición sobre el estado actual)	1/1000
<b>II.5. Condiciones de actuación urbanística.</b>	1/1000
<b>II.6. Ordenación Orientativa</b>	1/1000
<b>II.7. Redes de servicios</b>	1/1000
II.7.1. Red de Abastecimiento.	
II.7.2. Redes de Saneamiento.	
II.7.3. Red de Distribución de Electricidad.	
II.7.4. Red de Alumbrado Público.	
II.7.5. Red de Distribución de Gas.	
II.7.6. Redes de Telefonía y Telecomunicaciones.	
<b>II.8. Criterios Generales de Urbanización</b>	1/1000
<b>II.9. Delimitación del A.R.I. Afecciones Sectoriales</b> (Superposición sobre la Ordenación)	1/1000

## **I. INTRODUCCIÓN.**

### **I.1. INFORMACIÓN PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN.**

A los efectos de conformar documentalmente el presente Plan Especial de Rehabilitación, cabe indicar que la Memoria Informativa del mismo resulta constituida por el libro denominado “*Parte Primera: Información y Diagnóstico Socio-Urbanístico*”, del documento de Información y Avance del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo, redactado por el equipo que suscribe en Julio de 2005.

### **I.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL. ENCAJE JURIDICO DEL PLAN ESPECIAL.**

Jerárquicamente, el presente Plan Especial de Rehabilitación constituye un instrumento de desarrollo del planeamiento urbanístico general de aplicación en el municipio de Lezo.

El Plan se ajusta a las determinaciones de carácter general establecidas para el área en la denominada “MODIFICACION<sup>1</sup> DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN EL AMBITO DEL CASCO HISTORICO (ZONA RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO, U.A.D.2, PARTE DEL SISTEMA GENERAL 1, SISTEMAS GENERALES 6, 7, 9 Y 10, Y OTROS), Y ARTS. 11 Y 13 DE LAS NORMAS URBANISTICAS”, cuya tramitación administrativa se resuelve más o menos de forma paralela a la del citado P.E.R..

Por su parte, el encaje jurídico de los planes especiales de protección y rehabilitación urbana viene establecido al efecto en la vigente legislación urbanística (*Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco*, y demás disposiciones legales), y en particular en el Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

De acuerdo al procedimiento recogido en el citado Decreto 317/2002, y como paso previo a la redacción del presente Plan Especial, el Ayuntamiento de Lezo solicitó en su momento la incoación del expediente de declaración del Casco Histórico como Área de Rehabilitación Integrada, expediente iniciado mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales publicada en el B.O.G. con fecha 12 de Marzo de 2004.

### **I.3. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.**

El ámbito finalmente delimitado como objeto del presente Plan responde al recogido en el documento redactado en julio de 2005 para la tramitación del Avance, ello con la salvedad de algún pequeño ajuste sin mayor trascendencia, justificado en las propias soluciones de ordenación finalmente establecidas en el mismo.

---

<sup>1</sup> Analizado el marco de planeamiento general conformado por las Normas Subsidiarias del 87 y sus posteriores modificaciones, se ha entendido necesario establecer un nuevo marco corregido, que haga posible su encaje con los nuevos criterios de intervención formulados para el área por el presente Plan Especial de Rehabilitación.

Dicho ámbito, por su parte, recoge de forma íntegra el incoado como A.R.I. mediante Orden publicada en el B.O.G. de 12 de Marzo de 2004, si bien excede<sup>2</sup> en algo los límites de éste al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en las N.N.S.S. del 87, marco general, en el momento de la redacción del citado Avance, tomado como única referencia para la formulación del presente P.E.R.. (Ver plano II.9. de la Documentación gráfica)

#### **I.4. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO DE LEZO**

A la luz del Diagnóstico Global del área establecido en el Capítulo III de la *Parte Primera: Información y Diagnóstico Socio-Urbanístico* del presente documento, procede a continuación la formulación o adopción de los Criterios y Objetivos que habrán de guiar la redacción de la propuesta de ordenación para el mismo.

La finalidad del presente Plan Especial no es otra que la rehabilitación del Casco Histórico de Lezo mediante la puesta en valor de su tejido edificado, adecuándolo a los requerimientos funcionales y culturales contemporáneos, y estableciendo además las pautas precisas para su efectiva proyección futura. Todo ello ha de traducirse en los siguientes aspectos:

- Mejora de las condiciones de uso y habitabilidad del casco, fomentando la rehabilitación del patrimonio edificado, y potenciando la recualificación y reurbanización del espacio público y privado del área (tratamiento superficial, redes de infraestructura, mobiliario urbano, ajardinamiento...). En particular se procederá a la integración y recuperación de Merkesane Zuhastia (para lo que se potenciarán sus valores naturalísticos, paisajísticos y ambientales), así como de Goiko Plaza y Gurutze Santuaren Plaza, entendidos todos ellos como espacios urbanos representativos de la población.
- Potenciación e intensificación de la relación del Casco Histórico con el resto del núcleo urbano, fortaleciendo sus condiciones de centralidad y optimizando las posibilidades que el área encierra para acoger, además de la residencial, otras actividades terciarias (comercial, hostelería, oficinas, servicios) y de equipamientos, como pueden ser las vinculadas al ocio y al esparcimiento.
- Protección y preservación del patrimonio cultural edificado y urbanizado, y en general de las cualidades morfológico-ambientales del conjunto, para lo que además de la articulación de las medidas de protección correspondientes se adoptan otras tendentes a la readecuación de la escena urbana en el conjunto del área histórica (delimitación y jerarquización de calles y cantones, establecimiento de ordenanzas apropiadas para los supuestos de sustitución/reforma de la edificación existente, eliminación en su caso de elementos incongruentes, redefinición de los bordes y espacios residuales, etc...).
- Mejora de la accesibilidad y movilidad dentro del propio ámbito -en especial en lo referido al peatón-, lo que conlleva la reordenación de los tráficos rodado y peatonal (aparcamiento incluido), así como la restitución y/o redefinición de las distintas relaciones longitudinales y transversales.

---

<sup>2</sup> Las NN.SS. del 87 recogían la siguiente determinación: “El Ayuntamiento de Lezo (...), iniciará la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior, cuyo ámbito habrá de coincidir, cuando menos, con el del Casco Antiguo señalado en las presentes Normas”.

Dicho ámbito, si bien no venía expresamente delimitado como tal en el citado documento, había que entender que comprendía la denominada Zona Residencial Casco Antiguo (C. A.), diferenciada dentro del régimen de usos de la Calificación General.

Teniendo en cuenta que el expediente de incoación para la declaración del Casco Histórico de Lezo como Área de Rehabilitación Integrada incluyó para su delimitación como Área de Rehabilitación Integrada (A.R.I.) un ámbito no coincidente estrictamente con el contenido en las NN.SS (éste era algo mayor), se optó finalmente, previa consulta con el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, por establecer como área del Plan la resultante de la “suma” de ambas delimitaciones, si bien manteniendo como A.R.I. la incoada por la Orden antes mencionada (es decir, el G.V. no planteó inconveniente alguno en que la delimitación del P.E.R. abarcase un ámbito mayor que la del A.R.I. así como pequeños ajustes, y así quedó reflejado en su informe emitido con fecha 6 de Mayo de 2005).

- Incremento de la calidad medioambiental del área, mediante actuaciones tendentes a la integración y respeto de los valores naturales existentes, además de la incorporación de criterios y fomento de prácticas de sostenibilidad ambiental desde el planeamiento urbanístico.

Por último señalar que de entre las distintas alternativas posibles de actuación, se han desarrollado con preferencia aquellas que se adaptan en mayor medida a las características propias de la población residente en la zona de actuación y siempre, dentro de las posibilidades de intervención en las que se mueve el Ayuntamiento de Lezo, como principal agente publico actuante.

-----

Considerando estos objetivos, se define como horizonte del Plan el año 2014 en el cual, deberá hacerse balance del grado de materialización del mismo y de nuevo, evaluar la situación en la que entonces se encuentre el Casco Histórico de Lezo.

## **II. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

### **II.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN**

Tratándose de un área histórica prácticamente consolidada, lo que limita en cierta medida las posibilidades de intervención en la misma, las nuevas actuaciones edificatorias en su mayor parte quedan reducidas a trabajos propios de rehabilitación, conservación y reforma, destinados a adaptar en la medida de lo posible el tejido heredado a los niveles y estándares urbanísticos actuales.

Así, en las intervenciones propuestas relativas al patrimonio edificado, se incide fundamentalmente en aspectos como la preservación de la trama edificatoria tradicional existente y de sus elementos construidos más significativos, dándose prioridad a aquellas soluciones que conllevan por un lado la adecuación funcional y de habitabilidad de los edificios existentes (incluidos sus espacios anejos), y por otro, la restitución en la medida de lo posible de tipologías acordes con las tradicionales.

En consecuencia, se consolidan en general los aprovechamientos edificatorios existentes, salvo en casos puntuales en los que con su incremento (en todo caso siempre moderado) se procura la mejora de la imagen urbana. Por otra parte, en el único solar existente (antiguas escuelas), se ha previsto la ejecución de un nuevo equipamiento, que con un uso que responde mejor a las necesidades actuales de la población, sustituye al antes existente en el lugar.

No se propone, salvo excepciones, la reducción en el corto plazo del mismo, aún en aquellos casos en los que el volumen excesivo de la edificación contribuye a distorsionar la escena urbana, prefiriendo optar por un planteamiento más posibilista, frente a soluciones estrictamente académicas que en la práctica resultarían del todo irrealizables. En consecuencia se consolidan los volúmenes edificados existentes en tanto en cuanto no se lleven a cabo intervenciones de sustitución o en su caso de rehabilitación integral del conjunto de la edificación, momento en el cual deberá adoptarse la solución prevista en la correspondiente ordenanza particular (la cual establece en estos casos una reducción del volumen edificado, que en general se obtiene simplemente con la reducción al mínimo habitable de la altura de cada planta o con la sustitución de la última planta por otra en la que la altura de fachada resulta inferior a la actual).

En cuanto a la rehabilitación del espacio libre público y del patrimonio urbanizado, se consolidan las calles y plazas preexistentes y las manzanas que las conforman, planteándose como tarea fundamental su definición-adequación ambiental y funcional, procurando además una mejora efectiva de la accesibilidad (redefiniendo las conexiones exteriores con G. Lazón Kalea, A. Pildain Kalea, Euskalerría Plaza, Jaizkibel Hiribidea y Polentxarre Kalea), a la vez que se pone especial énfasis en cuestiones como la movilidad (reordenación del sistema viario rodado y peatonal, y de los aparcamientos), y en su reurbanización y adecuación integral -con criterios concertados y armonizados-, mediante la realización de proyectos de iniciativa y promoción públicas.

### **II.2. DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENCIÓN REHABILITADORA. NIVELES DE PROTECCIÓN**

En atención a las valoraciones efectuadas en el documento de "Información y Diagnóstico" con relación al conjunto del patrimonio edificado, urbanizado, y arqueológico existente en el área (ello con la salvedad de algunas actualizaciones o ajustes ahora realizados), se establecen a continuación las bases para la efectiva protección de aquellos inmuebles y elementos de interés arquitectónico, histórico y/o cultural localizados en la misma, previa su correspondiente adscripción a uno u otro nivel de protección (*Ver plano II.2. Patrimonio Arqueológico, Urbanizado y Edificado- Ordenanza de intervención en la edificación- de la documentación gráfica*).

Por su parte, a la hora de concretar la actuación rehabilitadora en cada una de las unidades edificatorias presentes en el Casco Histórico, se ha partido de los tipos de intervención

constructiva previstos en el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

## II.2.1. PATRIMONIO EDIFICADO

### **II.2.1.1. Valoración global: edificaciones**

En función de una primera valoración global de la edificación existente se han diferenciado dos grandes grupos, estableciendo después dentro de ellos, los diferentes niveles de protección en los que se integra cada edificio como resultado de su evaluación patrimonial individualizada.

*A) Edificios con valores arquitectónicos propios y/o con significado histórico o interés ambiental, que se enmarcan en su conjunto en una estrategia global de protección y recuperación. Dentro de este primer grupo se han contemplado las siguiente categorías o niveles de protección:*

#### **□ Edificios sujetos a protección especial:**

Constituye el nivel máximo de protección e incluye los edificios de carácter singular y de excepcional valor arquitectónico, artístico o cultural que se encuentran en un estado de conservación que permite la recuperación de sus características arquitectónicas originales.

El tipo de intervención constructiva de rehabilitación previsto con carácter general para este grupo es la **Restauración Científica**, ello en los términos regulados para ese tipo de intervención constructiva rehabilitadora en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Integran este grupo los dos edificios religiosos:

- **Gurutze Santua Eliza** .....(U.E A-09)
- **San Juan Bautista Eliza.** .....(U.E A-07)

#### **□ Edificios sujetos a protección media:**

Se integran en este grupo aquellos edificios de notable de notable valor arquitectónico que no han sido adscritos al régimen de protección especial, así como otras edificaciones que, pese a carecer de valor arquitectónico de singular relevancia, pretenden ser preservadas en su globalidad en cuanto que son partes o elementos interesantes del patrimonio edificado, ya sea por su valor tipológico, su distribución vertical y/o interior, la ocupación de parcela, o cualquier otra característica morfológica.

Con carácter general se propician las obras correspondientes a las distintas categorías de la **Restauración Conservadora** en función del estado de conservación que presenten las edificaciones, permitiéndose así mismo dentro de este grupo la **Restauración Científica**.

Integran este grupo los siguientes edificios:

- **Ayuntamiento. Gurutze Santuaren Plaza 1**.....(U.E A-06)
- **Kultur Etxea o casa Andreone**.....(U.E G-11)
- **Casa Arpire Enea, Kale Nagusia 4**.....(U.E E-13)
- **Casa Mariposa Enea, Kale Nagusia 6**.....(U.E E-14)
- **Casa Harrieskaieta, Kale Nagusia 13**.....(U.E H-02)
- **Casa Jamot Enea, Kale Nagusia 16**.....(U.E F-07)
- **Casa Pantxikattiki Enea, Kale Nagusia 20**.....(U.E F-05)
- **Casa Zabala Enea, Gurutze Santuaren Plaza 2**.....(U.E A-03)
- **Casa Pascual Enea, Gurutze Santuaren Plaza 4**.....(U.E A-05)
- **Casa Indio Enea, Gurutze Santuaren Plaza 6**.....(U.E A-10)
- **Casa Maine, Goiko Plaza 6**.....(U.E B-04)

□ **Edificios sujetos a protección básica:**

Se incluyen en este nivel aquellos edificios de apreciable valor arquitectónico, histórico o artístico no adscritos a los regímenes de protección especial o media antes definidos, así como aquellas otras edificaciones que pese a carecer de valor arquitectónico, histórico o artístico, pretenden ser consolidadas en cuanto que son partes o elementos interesantes del patrimonio edificado desde el punto de vista tipológico o ambiental.

Se propician con carácter general los tipos de **Consolidación** y de **Reforma**, ésta última en las condiciones especificadas para cada unidad edificatoria en la Ordenanza Particular correspondiente (sin que en ningún caso resulte de ello el vaciado interior de la edificación, salvo en el supuesto de ruina previsto en el art. 36 de la Ley 7/1990), así como los tipos previstos en los niveles superiores, a excepción de la Restauración Científica.

Vinculadas a las intervenciones de Reforma se autorizan de forma específica para algunas construcciones, en las Ordenanzas Particulares correspondientes, las intervenciones de **Demolición parcial** y/o **Ampliación**.

Integran este grupo los siguientes edificios:

- **Casa Ganboa Txiki**, Kale Nagusia 1.....(U.E D-08)
- **Casa Itxue**, Kale Nagusia 2.....(U.E E-12)
- **Casa Ganboa Nagusi**, Kale Nagusia 3.....(U.E D-07)
- **Casa Argiñenea-Susana Enea**, Kale Nagusia 8.....(U.E E-15)
- **Casa Maixu Kristobalenea**, Kale Nagusia 10.....(U.E F-10)
- **Casa Txalupagain**, Kale Nagusia 9 y 11.....(U.E H-01)
- **Casa Alzate Enea**, Kale Nagusia 14.....(U.E F-08)
- **Casa Txakurtxulo**, Kale Nagusia 15.....(U.E H-03)
- **Casa Urederrena**, Kale Nagusia 18.....(U.E F-06)
- **Casa Mandazaienea**, Kale Nagusia 22.....(U.E F-04)
- **Casa Bernardenea**, Kale Nagusia 24.....(U.E F-03)
- **Casa Urbietta Enea**, Kale Nagusia 30.....(U.E G-02)
- **Casa Sistiaga Enea**, Kale Nagusia 32.....(U.E G-05)
- **Casa Sistiaga Enea (bis)**, Kale Nagusia 34.....(U.E G-05)
- **Casa Gurutze Santuaren Plaza 7**.....(U.E E-11)
- **Casa Galardi**, Gurutze Santuaren Plaza 8.....(U.E A-08)
- **Casa Filipenea**, Donibane Kalea 2.....(U.E D-05)
- **Casa Txerrimuño**, Zubitxo Kalea, 13.....(U.E E-02)

*B) Edificios sin valores arquitectónicos ni históricos relevantes y/o sin interés en la configuración ambiental del Casco Histórico, que quedarían encuadrados en distintas actuaciones abiertas en principio a la sustitución. Dentro de este grupo cabe distinguir las siguientes categorías:*

□ **Edificios discordantes:**

Edificios o construcciones sin valores reseñables que además no se adaptan en modo alguno a la singularidad del área histórica (volumétrica, ambiental, constructiva ni tipológicamente), hasta el punto de interferir gravemente en contra de los valores objetivos que el Plan pretende recuperar.

Corresponden en general a edificios procedentes de sustituciones y/o añadidos “modernos” que contribuyen en razón de su arquitectura al deterioro de la imagen urbana del Casco Histórico.

En este grupo, además de las intervenciones de **Sustitución** (Demolición y Nueva Planta), se permitirán en tanto en cuanto éstas no se lleven a cabo, las obras de **Conservación y Ornato**.

Integran este grupo los siguientes edificios:

- **Casa Bideaurre**, Kale Nagusia 17.....(U.E H-04)
- **Casa Kale Nagusia 25**.....(U.E H-07)
- **Casa Lore Etxea**, Kale Nagusia 26.....(U.E F-02)
- **Casa Kaingain**, Kale Nagusia 27.....(U.E H-08)
- **Casa Eguzkialde Behekoa**, Kale Nagusia 28.....(U.E G-01)
- **Casa Itsasaurre**, Kale Nagusia 29.....(U.E H-09)
- **Casa Alaietxe Zahar**, Kale Nagusia 31.....(U.E H-10)
- **Casa Alaietxe Berri**, Kale Nagusia 33.....(U.E H-10)
- **Casa Donibane Kalea 3**.....(U.E C-03)
- **Casa Donibane Kalea 5**.....(U.E C-04 y C-05)
- **Casa Agustina Lizarazu Kalea 1**.....(U.E C-05)
- **Casa Zubitxo Kalea 1**.....(U.E E-08)
- **Casa Jaizkibel Hiribidea 29**.....(U.E E-17)
- **Edificación Atzekoate**.....(U.E E-18)

□ **Edificios indiferentes:**

Se incluyen en este nivel aquellas edificaciones e instalaciones existentes al día de hoy que no cuentan en su globalidad valor arquitectónico, histórico o artístico alguno, si bien presentan una aceptable integración ambiental en el entorno del Casco Histórico, lo que posibilita, entre otras, su consolidación en sus condiciones y características formales.

Son en general edificios que al menos no han supuesto desde un punto de vista ambiental y volumétrico un ataque manifiesto a la imagen urbana del Casco Histórico.

Por sus características, la mayor parte de los mismos se corresponden con la edificación principal que ocupa la parcela.

Integran este grupo los siguientes edificios:

- **Casa Zabarre**, Kale Nagusia 5 (**excepto elemento protegido**).....(U.E D-06)
- **Casa Labea**, Kale Nagusia 12.....(U.E F-09)
- **Casa Ixkiña**, Kale Nagusia 19.....(U.E H-05)
- **Casa Hondargain**, Kale Nagusia 21.....(U.E H-06)
- **Casa Pantxika Enea**, Kale Nagusia 36.....(U.E G-07)
- **Casa Mariñelenea**, Kale Nagusia 38.....(U.E G-08)
- **Casa Mariñelenea (bis)**, Kale Nagusia 40.....(U.E G-08)
- **Casa Erkizia Enea**, Kale Nagusia 42.....(U.E G-09)
- **Ayuntamiento**, Gurutze Santuaren Plaza 3 (**excepto elemento protegido**).....(U.E A-04)
- **Casa Gurutze Santuaren Plaza 5**.....(U.E E-09 y E-22)
- **Casa Zubitxo Kalea 3**.....(U.E E-07)
- **Casa Zubitxo Kalea 5** (**excepto elemento protegido**).....(U.E E-06)
- **Casa Zubitxo Kalea 7**.....(U.E E-05)
- **Casa Zubitxo Kalea 9**.....(U.E E-04)
- **Casa Zubitxo Kalea 11**.....(U.E E-03)
- **Casa Donibane Kalea 1**.....(U.E C-02)
- **Casa Donibane Kalea 4**.....(U.E D-04)
- **Casa Donibane Kalea 6**.....(U.E D-03)
- **Casa Donibane Kalea 8**.....(U.E D-02)
- **Casa Donibane Kalea 10**.....(U.E D-01)
- **Casa Agustina Lizarazu 3**.....(U.E C-09)
- **Casa Agustina Lizarazu 5**.....(U.E C-06)

- **Casa Gaxparrena, Gaintza Kalea 2 (excepto elemento protegido)**.....(U.E C-01)
- **Casa Gaintza Kalea 4**.....(U.E C-07)
- **Casa Gaintza Kalea 6**.....(U.E C-08)
- **Casa Goiko Plaza 2**.....(U.E B-02)
- **Casa Goiko Plaza 2 bis**.....(U.E B-02)
- **Casa Goiko Plaza 4**.....(U.E B-03)
- **Casa Goiko Plaza 8**.....(U.E B-04)
- **Casa Jaizkibel Hiribidea 37**.....(U.E F-01)
- **Casa Jaizkibel Hiribidea 41 bis**.....(U.E G-06)

En este grupo, se permiten con carácter general las intervenciones de **Consolidación, Reforma y Sustitución**. Las intervenciones de Reforma podrán ir acompañadas de intervenciones de **Demolición parcial** y /o **Ampliación**, cuando así quede indicado en la ordenanza particular correspondiente.

### II.2.1.2. Valoración parcial: elementos

Algunos de los edificios incluidos en los niveles anteriores en función de la valoración global o conjunta de la edificación, contienen sin embargo elementos o partes concretas que por sus propias características pueden ser valorados de forma independiente y diferenciada de aquellos.

En consecuencia, en este apartado se han diferenciado dos grupos, en función de que dichos elementos presenten necesidad de protección, o por el contrario constituyan un claro ejemplo de distorsión en relación al edificio que los contiene.

#### □ **Elementos sujetos a protección parcial:**

Se incluyen en este nivel determinados elementos constructivos/arquitectónicos procedentes de una arquitectura histórica (fachadas, muros de piedra, arquerías, escudos, emblemas, inscripciones, herrajes, etc.), susceptibles de ser conservados o protegidos de forma específica, al encontrarse localizados en edificios sin ningún interés patrimonial, lo que no garantiza su correcta preservación.

La intervención constructiva de rehabilitación que se propicia para estos elementos concretos objeto de protección es la **Restauración Conservadora**. Para el resto del inmueble se aplicará en cada caso el régimen correspondiente a la ordenanza en la que quede incluido.

Elementos con protección parcial, situados en edificios indiferentes:

DENOMINACION	ELEMENTO A PROTEGER
• <b>Antigua alhóndiga</b> , Gurutze Santuaren Plaza 3	Fachada.....(U.E A-04)
• <b>Casa Zabarre</b> , Kale Nagusia 5	PB y P1 Fachada princip.....(U.E D-06)
• <b>Casa Gaxparrena</b> , Gaintza Kalea 2	Muro PB.....(U.E C-01)
• <b>Casa Argiñenea</b> . Zubitxo Kalea 5	Muros medianeros.....(U.E E-06)

Se ha procedido a incluir dentro de este grupo al edificio situado en Kale Nagusia 5 (inmueble en principio integrado dentro del inventario del Departamento de Cultura del G. Vasco, en su categoría "primera"), estableciendo al respecto desde el P.E.R. la protección parcial de la totalidad de su fachada principal en sus plantas baja y primera y del cortavientos medianero, debido a que dicha edificación ha sido totalmente transformada y actualmente en conjunto carece de interés patrimonial.

#### □ **Elementos discordantes (discordancia parcial):**

Elementos arquitectónicos o constructivos de cualquier tipo, así como partes concretas de la edificación que, por su inadecuación con el patrimonio edificado y con el objetivo de rehabilitación del Casco Histórico han de ser eliminados o en su caso readecuados de acuerdo a lo establecido en el presente Plan.

Son elementos que contribuyen en razón de sus características (materiales, compositivas, volumétricas, etc.) a desfigurar la imagen o escena urbana del Casco Histórico. No se han señalado por razones obvias, aquellos que se encuentran en edificios discordantes en su conjunto.

Los distintos elementos discordantes detectados en cada una de las unidades edificatorias, se han incluido en la ficha correspondiente de las Ordenanzas Particulares<sup>2</sup>, y en general los más frecuentes están relacionados con los siguientes factores:

- Discordancia de cubierta/última planta: aquellas construcciones que han sufrido importantes modificaciones en la última planta de forma que se les ha añadido una planta más sobresaliendo en este caso sobre las de su entorno inmediato, o aquellas otras en las que ha sido transformada su envolvente original presentando áticos retranqueados o elementos sobresalientes tales como troneras, mansardas, etc.
- Discordancia de instalaciones exteriores: engloba a todos aquellos elementos pertenecientes a las distintas instalaciones del edificio (chimeneas, calderas, contadores, conducciones, bajantes...) que están resueltos en el exterior de las edificaciones de forma inadecuada, ya sea por su disposición, ya sea por los materiales empleados.
- Discordancia de fachadas: son las relativas a elementos, componentes, y/o tratamientos que presentan las distintas fachadas de la edificación, y que no resultan acordes con el conjunto, pudiendo afectar a la composición de huecos, materiales inadecuados, elementos salientes, etc.
- Discordancia en elementos anejos a la edificación: aquellos elementos distorsionantes que tiene relación con los espacios no ocupados por la edificación principal en la parcela, esto es pequeñas edificaciones auxiliares, cierres de finca etc.

Por otra parte, en atención a su mayor o menor relevancia, en las Ordenanzas Particulares correspondientes, han quedado tipificados de acuerdo a la siguiente clasificación:

-Tipo 1: elementos particulares o generales de la edificación cuya eliminación o readecuación afecta de forma directa a las condiciones de edificabilidad y/o habitabilidad de la unidad edificatoria.

Tipo 2: elementos generales de la edificación cuya eliminación o readecuación afecta exclusivamente a cuestiones referidas a la composición y/o tratamiento estético de la unidad edificatoria. En orden a precisar el momento para su readecuación o eliminación se diferencian dos subtipos en función del grado de incompatibilidad con las determinaciones de ordenación del plan (a/tolerable, b/no tolerable).

Tipo 3: elementos particulares de la edificación cuya eliminación o readecuación afecta exclusivamente a cuestiones referidas a la composición y/o tratamiento estético de la unidad edificatoria. Al igual que en el tipo anterior, en orden a precisar el momento para su readecuación o eliminación se diferencian dos subtipos en función del grado de incompatibilidad con las determinaciones de ordenación del plan (a/tolerable, b/no tolerable).

---

<sup>2</sup> Asimismo tendrán idéntica consideración aquellos otros no específicamente incluidos como tales en las correspondientes O.P., que sin embargo incumplan las condiciones compositivas y formales establecidas en las Ordenanzas Generales del Plan Especial, ya sea por sus características constructivas, su configuración, sus materiales y acabados, u otros aspectos tipificados en las mismas.

A los efectos anteriores se entiende por elementos generales de la edificación aquellos que integran o conforman los distintos elementos constructivos comunes del inmueble o unidad edificatoria. Por el contrario, se consideran elementos particulares de la edificación los que integran o conforman los distintos locales de los que consta en su caso la unidad edificatoria o inmueble en cuestión.

La tipificación anterior conlleva que la eliminación o en su caso readecuación de los citados elementos disconformes a las determinaciones del P.E.R., deberá producirse al menos en el momento en el que se realice alguna de las intervenciones rehabilitadoras permitidas en la edificación correspondiente, de acuerdo a los siguientes criterios:

-Las de Tipo 1 en el momento en el que se realice cualquier actuación rehabilitadora integral sobre el conjunto de los elementos comunes y no comunes de la edificación.

- Las de Tipo 2: en el momento en el que se realice cualquier actuación rehabilitadora "comunitaria" que afecte de forma integral bien al elemento general del que forma parte, bien al propio elemento discordante. Se ha considerado dentro de este tipo un grupo (2b) en el que por su especial incidencia negativa se fija un periodo de cuatro años para su readecuación

- Las de Tipo 3: en el momento en el que se realice cualquier actuación rehabilitadora "particular" que afecte de forma integral bien al local o vivienda del que forma parte, bien al propio elemento discordante. Se ha considerado dentro de este tipo un grupo (3b) en el que por su especial incidencia negativa se fija un periodo de cuatro años para su readecuación

En tanto en cuanto no sean eliminados o en su caso readecuados conforme al Plan, en ellos únicamente serán autorizables aquellas obras e intervenciones necesarias para la cumplimentación del deber de conservación de los inmuebles, conforme a lo establecido en la vigente legislación urbanística.

-----

Como criterio general, tendrán consideración de Actuaciones protegidas de Rehabilitación, todas aquellas intervenciones permitidas por el presente Plan Especial (cuyos titulares cumplan los requisitos establecidos por el Decreto 317/2002), con excepción de las Intervenciones de Sustitución realizadas en los "Edificios Indiferentes", por no ser ésta una actuación estrictamente necesaria para la consecución de los objetivos del Plan Especial. También quedan excepcionadas aquellas actuaciones que se permiten en las edificaciones que no están incluidas dentro del A.R.I.. En las fichas de las Ordenanzas Particulares, se establece para cada concreta intervención el carácter protegido o no de la misma.

#### II.2.2. PATRIMONIO URBANIZADO

Constituyen este grupo aquellos espacios no edificados de uso y dominio público que forman parte de la estructura urbana del casco, siendo en concreto los siguientes:

- Calles y cantones
- Plazas, parques y espacios libres
- Escalinatas o escaleras

Se propone para dichos espacios su adecuación mediante actuaciones urbanizadoras de **Conservación, Reforma, Ampliación**, y en su caso **Nueva ejecución** (aparcamiento subterráneo en Goiko Plaza, y/o nuevas zonas ajardinadas situadas en la trasera de Kale Nagusia y Zubitxo Kalea).

Incluye este apartado además la rehabilitación de aquellos elementos de especial singularidad, construidos o del mobiliario urbano, situados en las vías y espacios públicos, entre ellos las tres fuentes históricas (Zubitxo Kalea, Donibane Kalea y Atzekoate), el muro de piedra del

frontón, el muro de piedra hacia Goiko Plaza, y el indicador kilométrico situado en k. Nagusia, y varias escaleras de piedra, para los que se propone un tratamiento similar al de los elementos del patrimonio edificado sujetos a protección parcial, de forma que la intervención constructiva de rehabilitación que se propicia para estos elementos concretos objeto de protección es la **Restauración Conservadora**.

Finalmente indicar que el Plan Especial, a los efectos de su efectiva protección, recoge como parte del Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma Vasca (Bien Cultural calificado con la categoría de Monumento), el trazado del Camino que en su día atravesaba el casco de Lezo (Ver plano II.0.2. Régimen de protección del Patrimonio Edificado, Urbanizado y Arqueológico), ello pese a que todavía éste no ha sido incorporado por la administración competente al trazado "oficial" aprobado en su momento mediante el Decreto 14/2000 de 25 de Enero (al parecer existe voluntad de hacerlo).

### II.2.3. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Las Zonas de Presunción Arqueológica declaradas (*resolución de 11 de Septiembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa*), que se localizan dentro del ámbito de Plan Especial, se grafían en el plano II.2. *Patrimonio Arqueológico, Urbanizado y Edificado- Ordenanza de intervención en la edificación-*, se han incorporados al Catálogo que integra el presente documento, por lo que quedan sujetas al régimen de protección que a cada una de ellas les corresponda, de acuerdo al Decreto 234/1996 de 8 de Octubre por el que se procedió a establecer el régimen para las referidas zonas de presunción arqueológica.

## II.3. LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

### II.3.1 LOS USOS RESIDENCIALES.

El uso residencial en el Casco Histórico de Lezo se organiza fundamentalmente en las plantas altas de la edificación, incluida en algunos casos la planta bajo cubierta, y sólo de forma puntual en las plantas bajas, donde nos encontramos sobre todo usos terciarios acompañados en ocasiones de usos auxiliares del residencial principal (trasteros, instalaciones...).

La recuperación y puesta en valor del Casco Histórico como ámbito predominantemente residencial, lo que implica la adecuación funcional y constructiva del parque de viviendas existente, debe resultar compatible con la preservación de sus valores patrimoniales más significativos, entre los que se encuentran los referidos a las condiciones morfológico-ambientales de su trama residencial tradicional.

Este proceso, dado el escaso número de viviendas vacías en el ámbito, deberá redundar en el afianzamiento de la población residente en el casco, posibilitando al mismo tiempo la atracción de una población más joven que permita el necesario recambio generacional. Con ello se habrá de incrementar el número de habitantes por vivienda, al compensarse la población de más edad, ahora mayoritaria, con otros tipos de familias o grupos que aporten una mayor diversidad y número de miembros, lo que redundará en un aumento del ratio de ocupación por vivienda.

Con el fin de optimizar las posibilidades de uso de los edificios y con ello procurar su completa reutilización se ha estudiando en cada caso las potencialidades de utilización que éstos presentan observándose que, tanto los locales de las plantas bajas como los situados bajo las cubiertas son los que en este momento se encuentran en peor estado de uso y en consecuencia de conservación.

En particular, el uso de vivienda en planta baja se ha entendido adecuado en aquellas edificaciones situadas en calles que no tienen la consideración de "principal". No obstante, en estas últimas, se ha permitido así mismo en determinadas zonas de carácter mas o menos "periférico", habiendo quedado por el contrario prohibido en los tramos centrales de K. Nagusia (n<sup>os</sup> 1 a 17, 18 y 20 a 26)), Zubitxo k. y Donibane k. (n<sup>os</sup> 1 a 10), y en Gurutze Santuaren Plaza-, al considerarlo incompatible con el carácter representativo y de centralidad que tanto dentro del propio Casco Histórico como respecto al resto de la población deben mantener estas vías.

En lo que se refiere al uso de vivienda en plantas bajo cubierta (es decir, en espacios situados bajo los tableros de la cubierta de cualquier edificación), el Plan permite con carácter general este uso siempre que los locales correspondientes presenten unas mínimas condiciones de habitabilidad, si bien su destino o registro como local independiente (no vinculado a la planta inferior), resulta a su vez condicionado por otra serie de determinaciones añadidas (superficie y altura libre mínima, etc.).

Finalmente el uso de garaje, ya sea en planta baja, semisótano o incluso sótano, se ha admitido exclusivamente en aquellas edificaciones que por su concreta localización en el área (calles situadas en los bordes) presentan posibilidades de acceso rodado, por lo general en su fachada trasera. No obstante, solo se podrá realizar un acceso para cada edificación, y el número mínimo de vehículos que deberá guardar un local con paso propio habrá de ser siempre igual o superior a 4.

-----  
El Plan, como no podía ser de otra forma al tratarse de un área histórica susceptible de protección y rehabilitación, consolida las condiciones de ocupación y altura de la mayor parte de las unidades edificatorias existentes en la misma, ello con las salvedades que más adelante se señalan. Asimismo hay que indicar que el plan recoge como otra "realidad de hecho" las actuaciones previstas en la "*Modificación de las NN.SS. referida a los ámbitos U.A.D.1, U.A.D. 5, U.A.D. 7, S.G.6, S.G.10, Polígono 4, Andreseneko Tolarieta, Goiko Plaza y Zubitxo Kalea*" aprobada definitivamente, ya sea porque se han ejecutado, ya porque se están construyendo en este momento.

Volviendo a las salvedades referidas, y ligándolas todas ellas a posibles intervenciones de sustitución y/o reforma con ampliación, hay que señalar que el plan propone la modificación del perfil en una serie de unidades edificatorias existentes, siempre en aras a una mejor adecuación ambiental de las mismas a la escena urbana.

En otros casos, al objeto de posibilitar la eliminación de anejos degradantes existentes en sus traseras y/or la adecuación tipológica a las características del tejido edificatorio próximo, el plan propone en dichas unidades unas nuevas alineaciones edificatorias, también aquí ligadas a actuaciones de sustitución o en su caso reforma de la actual edificación.

Especial atención merecen dos actuaciones de nueva ocupación propuestas en Kale Nagusia 34 y Jaizkibel Hiribidea 29. En la primera se propone la ampliación de la ocupación edificatoria de dicha parcela (aunque la edificación resultante debe mantener la distribución tradicional en su relación fachada-fondo) con el objeto de completar la trama edificada, reforzando el carácter lineal de la calle principal y evitando la percepción desde la misma de las traseras edificadas de Jaizkibel Hiribidea, cuya imagen tanto contribuye a perturbar la escena urbana del Casco Histórico.

Respecto a la segunda actuación, ámbito comprendido en la U.A.D. 2 definida en el documento de NN.SS. del 87, aún pendiente de desarrollo, el documento ha optado por definir unas nuevas condiciones de ordenación para la misma, desde parámetros de ocupación distintos a los establecidos en aquellas.

En otro orden de cosas hay que señalar que uno de los objetivos del Plan Especial de Rehabilitación es el preservación y en su caso recuperación, allí donde resulta todavía posible, de la parcelación medieval característica del área. Con este fin se impedirá con carácter general la alteración de la misma, salvo en aquellas ocasiones que, o bien la parcelación haya sido ya modificada, permitiéndose entonces la restitución a su forma y tamaño originales, o en aquellos

otros casos referidos a parcelaciones "modernas", donde se plantee la sustitución de la edificación mediante tipologías más adecuadas a las tradicionales.

En cuanto a la definición del volumen de las distintas edificaciones, se ha fijado el perfil edificatorio para cada parcela residencial, que junto con las condiciones de ocupación y de alineaciones, definen la envolvente máxima (obligatoria en su caso) y consecuentemente su techo edificado. Esta ordenación se ha realizado de forma pormenorizada para cada una de las parcelas en las fichas normativas correspondientes (Ordenanza Particular), mediante la definición de las condiciones de parcelación, altura de los edificios y forma de las cubiertas.

Las cubiertas, con carácter general, estarán formadas por faldones inclinados a dos aguas, y aleros paralelos a las fachadas principal y trasera, salvo algunas excepciones explicitadas. No se permite tampoco en general la ejecución de áticos retranqueados, terrazas o cubiertas planas dentro de la envolvente que forman los planos inclinados de la cubierta.

El carácter de "máximo" tanto en lo referente a las alineaciones como en el perfil o sección resultante, implica únicamente que el volumen global correspondiente podrá reducirse ya sea en profundidad y/o altura (según el caso), pero no significa que éste pueda alterarse mediante, retranqueos, saltos, quiebros o elementos que rompan la continuidad del frente de fachada o del plano de cubierta correspondiente.

El aprovechamiento edificatorio, como es habitual en los cascos históricos, no ha cuantificado, sino que éste es en cada caso el resultado de aplicación de las Ordenanzas.

El Plan, no ha fijado tampoco el límite de viviendas a ordenar, sino que este número será el resultante de la aplicación sobre el techo edificado de los criterios fijados para establecer el tamaño mínimo de las viviendas en cada edificación, a partir de lo cual se estima que el número de viviendas aproximado resultante en el casco histórico tras el desarrollo del presente Plan especial ha de ser 341, esto es unas 28 viviendas más que las existentes en la actualidad.

-----

Es común en las tramas urbanas con edificaciones procedentes de épocas anteriores, que el problema de la accesibilidad en el interior de los edificios se convierta en uno de los que mayor dificultad de resolución presenta y que en cierta medida, más afecta a la población residente, en muchos casos de avanzada edad.

Si bien en aquellas edificaciones de mayor superficie, en general la instalación de aparatos elevadores dentro del volumen edificado no presenta hoy en día excesiva complejidad técnica, la existencia de edificaciones de dimensiones reducidas sujetas en su caso a un determinado grado de protección, hace la adaptación en algunas ocasiones imposible

En el casco histórico de Lezo, por la concreta ubicación de algunas edificaciones, se entiende conveniente, la posibilidad de implantación de soluciones en el exterior (ascensores, pasarelas...), siempre que éstas se resuelvan ambientalmente integradas, dentro de los espacios privados libres y se adopten simultáneamente para un conjunto de edificios (a ser posible el mayor número que la solución técnica permita en cada ocasión), en contraposición a la "costumbre" establecida según la cual cada propietario procura una solución particular a sus problemas de accesibilidad, sin ocuparse del resultado funcional y ambiental común.

Estas actuaciones podrán ir también encaminadas a la mejora de la habitabilidad en las plantas bajas de las edificaciones, mediante la adopción de soluciones conjuntas en la configuración del espacio libre (público y/o privado), que permitan la ventilación e iluminación natural de las estancias que se ubican en estas plantas.

### II.3.2 LOS USOS TERCIARIOS

La actividad terciaria es junto con la residencial la de mayor presencia en el ámbito, por lo que a pesar de las conocidas dificultades que sin duda hoy presenta el mantenimiento del

comercio en las calles, su correcta implantación y regulación se entiende de vital importancia para la recuperación integral de Casco Histórico de Lezo. Hay que tener en cuenta que un adecuado nivel de actividad contribuye positivamente a la caracterización del espacio público y tiene incidencia directa en factores de primer orden como son la funcionalidad y la singularidad del espacio urbano.

Su distribución en la zona es bastante homogénea ya que se concentra sobre todo en las calles principales (Zubitxo, Nagusia Donibane y Gurutze Santuaren Plaza), en las cuales gran parte de las plantas bajas están ocupadas por locales comerciales. La actividad comercial se completa con una importante presencia del sector de servicios, en algunos casos localizado también en plantas altas de la edificación.

Se propone desde el plan fortalecer el arraigo y potenciar este sector, así como favorecer la implantación de nuevos usos que permitan la diversificación y en consecuencia, la consolidación de una oferta variada y con mayor atractivo.

Se trata en primer lugar de promover actuaciones que procuren la recuperación física y ambiental de las edificaciones y locales que albergan los comercios, las cuales han de complementarse con la rehabilitación del espacio urbano mediante la reurbanización total del ámbito así como la regulación y mejora de la movilidad y de la accesibilidad.

Se contempla también la posibilidad de establecer en varias edificaciones que por su características (edificaciones de tipología mas o menos aislada) y/o localización (aquellas situadas en Gurutze Santuaren plaza), el uso de oficinas y/o hostelería en las plantas altas de la edificación, siempre que éstos se implanten en la totalidad de la edificación.

### II.3.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

La propuesta en lo relativo al sistema de equipamiento comunitario reproduce en gran medida el estado actual de las dotaciones situadas en parcelas destinadas de forma exclusiva a acoger estos usos, esto es:

- AYUNTAMIENTO
- EDIFICIO ADMINISTRATIVO (G.S. Plaza, 3)
- ANDREONE KULTUR ETXEA
- SAN JUAN ELIZA
- GURUTZE SANTUAREN ELIZA

Todos estos edificios, están habilitados para su destino actual. No obstante, se ha previsto una serie de intervenciones de mejora o adecuación que a continuación se detallan:

- AYUNTAMIENTO : adaptación para el cumplimiento del Decreto para la accesibilidad en los edificios públicos.
- EDIFICIO ADMINISTRATIVO (G.S. Plaza, 3 : reforma integral.
- ANDREONE KULTUR ETXEA: adaptación para el cumplimiento del Decreto para la accesibilidad en los edificios públicos.
- SAN JUAN ELIZA, en buen estado.
- GURUTZE SANTUAREN ELIZA: rehabilitación del acabado general.

Uno de los cambios previstos, afecta al solar que estuvo ocupado por las antiguas escuelas, en el que se dispone la construcción de un equipamiento de uso a determinar, que venga a reforzar la actividad e intensifique la relación entre el área y el resto de la población.

A su vez, como uso compatible con el de Sistema General de Espacios Libres, desde el plan se prevé en una parte de la parcela que ocupa Merkesane Zuhaistia, la posibilidad de implantación en el subsuelo de un pequeño equipamiento cuyo uso está por definir, que adaptándose a la fisonomía del lugar, permita una mejor integración del parque con el espacio contiguo de Goiko Plaza, y con el cual se pueda además introducir un cierto nivel de actividad en esta zona ahora infrautilizada.

El frontón al aire libre, que a efectos de calificación tiene la consideración de espacio libre, y el aparcamiento previsto para residentes en el subsuelo de Goiko Plaza, completan las dotaciones de equipamiento en la zona.

No se prevé en principio la calificación de nuevas parcelas con este destino, si bien en su caso, los nuevos equipamientos podrían situarse en locales de parcelas con uso predominante residencial.

#### **II.4. EL ESPACIO PÚBLICO URBANO**

Con el transcurso del tiempo, la sencilla y jerarquizada organización del espacio público medieval, ha sido sustituida por una sucesión inconexa de vías y espacios libres urbanos, que proyecta en su recorrido una imagen global confusa, y presenta el ámbito fragmentado y desdibujado, dificultando la lectura unitaria del mismo e incidiendo muy negativamente en factores de toda índole entre ellos, la funcionalidad y la calidad ambiental y paisajística del Casco Histórico.

La recuperación del paisaje tradicional ahora emprendida, pasa sin duda, por el entendimiento del espacio público como un “todo”, que incuestionablemente ha de organizarse de manera coordinada y entrelazada y en el que cada elemento urbano y edificado (público y privado) ha de guardar debida relación con el resto.

Así, en la configuración y definición del espacio público del Casco Histórico de Lezo, habrá que distinguir nitidamente entre los siguientes ámbitos o patrones donde se han de desarrollar los distintos niveles de interrelación social y de comunicaciones:

1) Vías, espacios y escaleras que organizan las circulaciones generales de la trama urbana tradicional y sirven de paso, estancia y lugar de esparcimiento al conjunto de la población. Todos ellos tienen una naturaleza íntimamente unida a la idea de lo público, es decir representan la imagen que el conjunto de la población proyecta hacia el exterior y que en cierta manera define a sus habitantes. En este grupo encontramos las siguientes entidades:

-Las vías principales: calles que conforman el tejido tradicional y recorren el casco en sentido longitudinal. Hacia ellas tienen sus fachadas principales o nobles las distintas edificaciones, y presentan un carácter marcadamente representativo. Son k. Nagusia, Donibane k. y Zubitxo k.

-Los cantones, escaleras y vías transversales: de menor anchura, sirven de apoyo a las anteriores completando las circulaciones peatonales en sentido perpendicular al principal. Son las escaleras de bajada al antiguo muelle, el cantón de Atzekoate y Gaintza k, completados actualmente con las escaleras que suben desde K. Nagusia hasta Jaizkibel h. y con Piku k.. Todas ellas tienen rango secundario y salvo excepciones las edificaciones no disponen desde ellas puertas de acceso ya que en la mayoría de los casos delimitan los testeros o muros laterales de borde de manzana que por sus funciones de carga se presentan escasamente horadados.

-Las plazas públicas, o espacios abiertos representativos surgidos en torno a los edificios singulares de la población, puntos neurálgicos donde se desarrolla la vida social de la localidad: Gurutxe Santuaren Plaza, en el entorno de las iglesias y de la casa Consistorial, y Goiko plaza, amplio espacio de carácter lúdico, ligado al ejercicio la fiesta, el juego, y los deportes tradicionales.

-Los parques o espacios verdes que como Merkesane Zuhastia, se han incorporado al conjunto de espacios libres del Casco Histórico, y poseen la suficiente entidad como para ser frecuentados y utilizados por el conjunto de la población y/o sus visitantes.

2) Sendas, pasos, escaleras y pequeños espacios ajardinados que conforman y delimitan el borde trasero de las edificaciones: son aquellos lugares a través de los cuales se resuelven las comunicaciones y relaciones "de servicio" con las edificaciones, hacia donde vierte su fachada trasera. Utilizados en sus relaciones internas por los propios habitantes del recinto histórico, se constituyen como espacios de transición entre la esfera pública y la estrictamente privada, debiendo en consecuencia tratarse con soluciones urbanizadoras más "amables", flexibles y acogedoras que los anteriores, pero sin que por ello, como ocurre en la actualidad, quede deteriorada su intrínseca condición de espacio público urbano.

En este momento estos espacios, no son sino el pobre resultado del proceso ya completado de sustitución de las huertas tradicionales que delimitaban y concluían la organización del recinto medieval, por las nuevas construcciones con acceso desde Polentzarrene y Jaizkibel h.

Realizado sin el respeto hacia la trama tradicional preexistente, el espacio urbano resultante carece de la mínima calidad hoy exigible, y se compone de una suma inconexa de "retales" o sobrantes de las distintas actuaciones edificatorias, sin interés alguno y con escasa funcionalidad, mediante los cuales se han ido solventando en cada caso concreto y sin planificación alguna, las necesidades (accesos a plantas superiores, previsión de instalaciones y servicios, ventilación,..) surgidas en relación con el parque edificado.

3) Las calles perimetrales, surgidas como enlace entre el tejido urbano tradicional y los crecimientos posteriores en su límite Sur del ámbito (Agustina Lizarazu, y G. Lazón K.) que presentan un carácter mixto, a caballo entre las vías principales y las de servicio.

-----  
El plan establece para cada elemento en particular y para el conjunto, unas pautas de urbanización, utilización y organización, adecuadas a su propia naturaleza y a la de la edificación que se levanta en sus bordes, reforzando así la necesaria imbricación de los distintos elementos urbanos y edificados del Casco Histórico.

Las soluciones concretas de urbanización planteadas en la documentación gráfica del presente documento carecen de carácter normativo, siendo sólo indicativas de los criterios y objetivos con los que los futuros proyectos habrán de actuar en cada uno de los ámbitos de intervención.

#### II.4.1. SISTEMA VIARIO

En las conclusiones del diagnóstico de área se ha estimado como uno de los problemas de mayor importancia la falta de regulación de los tráficos rodado y peatonal, siendo éste uno de los aspectos cuya resolución tendrá especial incidencia en la mejora de la calidad ambiental del espacio urbano.

La falta de control ha hecho inevitable la apropiación por el vehículo de los escasos espacios practicables, relegando al peatón hacia aquellos otros con mayores dificultades de acceso (fuertes pendientes, desniveles y discontinuidades, anchura insuficiente, falta de pavimentación, etc..).

En el Casco Histórico de Lezo, por sus características intrínsecas, este problema ha tenido una doble consecuencia ya que, además de incidir negativamente en la movilidad dentro del ámbito, ha supuesto la incorporación desordenada al sistema viario de un variado catálogo de espacios residuales, cuyo uso continuado por la población ha contribuido como se ha indicado anteriormente a desdibujar la escena tradicional, modificando las pautas de utilización e interrelación entre el espacio público y privado.

Por ello se propone en primer lugar la regulación del tráfico rodado, limitando a lo imprescindible el tránsito de vehículos y recuperando la calle para el peatón, ello sin perjuicio de

que se ofrezca una oportuna respuesta a las necesidades generadas, entre otras, por la actividad residencial y comercial que se desean potenciar.

Es evidente que el tránsito rodado de paso a través del área resulta innecesario toda vez que existen vías alternativas al mismo, por lo que teniendo en cuenta además la reducida dimensión del ámbito, el uso del vehículo puede y debe ser limitado.

Esto ha de ser así siempre y cuando se dispongan las suficientes plazas de aparcamiento en el entorno próximo al área, dando servicio tanto a aquellas personas que desde el exterior se desplazan hasta el lugar, como a los residentes. En este sentido y en línea con lo anterior, están previstas distintas actuaciones por parte de la administración municipal, entre ellas, la inmediata ejecución de un aparcamiento subterráneo en la plaza de Euskalerría y el acondicionamiento en un futuro próximo de otro en superficie, sobre un solar situado en la zona suroeste de la población.

Por otra parte, como respuesta a la falta de estacionamiento para los residentes, que a su vez se ve agravada por la dificultad de previsión de garajes en el interior de muchos de los edificios residenciales del casco, en la *“Modificación de las NN.SS. referida a los ámbitos U.A.D.1, U.A.D. 5, U.A.D. 7, S.G.6, S.G.10, Polígono 4, Andreseneko Tolarieta, Goiko Plaza y Zubitxo Kalea” (aprob. Definitiva 25/02/03)*, se dispuso la posibilidad de realizar un aparcamiento subterráneo en Goiko plaza, cuya ubicación y características generales, con pequeñas adaptaciones (rampa de acceso, rasantes...), se ha asumido desde el presente Plan Especial. Ello es así al estimarse que aunque su construcción pueda plantear dificultades de índole diverso (gestión, ejecución...), este equipamiento puede contribuir en gran manera a la recuperación para el peatón del espacio público en el entorno citado (Goiko plaza y alrededores). En este lugar se reordenan además las circulaciones rodadas, impidiendo salvo en situaciones excepcionales el acceso de vehículos a la superficie de Goiko plaza.

Dichas medidas nos permiten plantear la limitación prácticamente total del tráfico rodado en las calles de primer orden o principales Donibane, Nagusia, y Zubitxo, que quedaría reducido a las actividades de carga y descarga, y a la accesibilidad circunstancial de clientes y residentes, esto es, con tráfico de coexistencia controlado. Agustina Lizarazu y G. Lazón Kalea mantienen su situación actual de vías rodadas aunque regulándose los aparcamientos y finalmente, el resto de las vías públicas serán estrictamente peatonales

Esta recuperación de los ejes y recorridos principales para el peatón permite redefinir el viario, estableciendo una clara jerarquía entre los distintos tipos, que habrá de reforzarse con las distintas obras de reurbanización a ejecutar, de forma que en un primer nivel, el tránsito peatonal externo se organice con prioridad por las tres calles principales (Intervenciones urbanizadoras Z.1-Z-2 y Z-4), de las que se eliminará la delimitación de aceras y calzada. A lo largo de K. Nagusia, se habrá de facilitar un bidegorri, que conecte con la red prevista por las NN.SS. para toda la localidad.

En un segundo nivel se potenciarán las circulaciones transversales, recuperándose por su mayor interés el cantón de Atzekoate (I.U. Z.1-en parte); las tres escaleras y/o vías que desde Kale Nagusia y Donibane conducen hacia Polentxarre (I.U. Z.11-en parte), y Gainza kalea (I.U. Z.8). Estas vías quedan reforzadas con Piku k. (I.U. Z.8), las escaleras que desde k. Nagusia entre los nºs 26 y 28 llegan a Jaizkibel h. (I.U. Z.9-en parte) y el acceso desde G. Lazon k. hacia Agustina Lizarazu (I.U. Z.5-en parte).

En un tercer nivel se reordenarán las vías perimetrales, esto es Agustina Lizarazu, (I.U. Z.5 ), complementándose con pequeñas obras de adecuación urbanística en G. Lazón K. (I. U. Z.13)

-----

Para completar este capítulo, y como mejora de la movilidad peatonal, se proponen desde el Plan distintas actuaciones en el viario público como son entre otras, la modificación de rasantes en Piku Kale, integrando los espacios libres comunes al tránsito peatonal o en Agustina Lizarazu k. Eliminando el desnivel entre la acera y la calzada

A su vez, se podrá si así se estima conveniente, estudiar soluciones de elevación mecanizada, en sustitución de las escaleras que desde k. Nagusia entre los nºs 26 y 28 llegan a Jaizkibel h. y en las que sirven de acceso desde G. Lazon k. hacia Agustina Lizarazu.

Finalmente el apartado de circulaciones peatonales, se concluye con varias intervenciones incluidas como parte de la readecuación del "Sistema de espacios libres" que se concreta en el siguiente apartado, mediante las que se facilitarán los desplazamientos entre y por los distintos espacios libres del área (parques, plazas y jardines) trazando una red de "sendas" o itinerarios peatonales que los recorran y conecten, filtrando y dirigiendo la circulación peatonal a su través.

#### II.4.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El plan ha establecido entre sus objetivos principales la recuperación integral del sistema de espacios libres, considerando la importancia cuantitativa y cualitativa que éste representa para el área y para el núcleo de Lezo en su conjunto. Los distintos espacios resultantes cuentan con una superficie total de 13.886 m<sup>2</sup>, lo que supone un ratio considerable por habitante (actual) de alrededor de 25m<sup>2</sup>/hab.

Su recuperación, que ha de repercutir de manera trascendente en la rehabilitación del propio Casco Histórico, se proyecta a través de actuaciones que procuren un tratamiento adecuado a las características singulares de cada uno de ellos, sin olvidar la solución a los problemas de accesibilidad e interrelación detectados en la fase de diagnóstico.

Tal y como ocurre con el sistema viario, el sistema de espacios libres como integrante del espacio público debe organizarse como una parte del conjunto urbano perfectamente jerarquizado. Así, cabe distinguir entre aquellos espacios, que por su tamaño, entidad y/o simplemente carácter representativo, que con una superficie total de 10.623 m<sup>2</sup> quedan adscritos al "Sistema de Espacios Libres Urbanos",

- GURUTZE SANTUAREN PLAZA
- GOIKO PLAZA
- MERKESANE ZUHAISTIA

y aquellos otros que conforman el Sistema de Espacios Libres Comunes (con una superficie total de 3.263,7 m<sup>2</sup>), al que se han incorporado todos aquellos terrenos de uso y dominio público que bordean y delimitan las edificaciones residenciales, por lo general en sus fachadas traseras, y en los que se deben articular y resolver las relaciones de servicio y comunicación entre el espacio público, y el uso residencial intrínsecamente unido al ámbito de lo privado.

En consecuencia se prevé la reurbanización y adecuación de todos los espacios libres de uso y dominio público mediante intervenciones urbanizadoras de rehabilitación coordinadas, que procuren no sólo la mejora de sus condiciones constructivas, estéticas y funcionales, sino que además, contribuyan a dotarlos de carácter y singularidad, lo que ayudará a clarificar una lectura jerarquizada del conjunto de ellos.

Con respecto al Sistema de "Espacios libres Urbanos", el plan propone distintas obras de urbanización general, que se han de concretar entre otras en las siguientes actuaciones:

- La reurbanización de Gurutze Santuaren Plaza, recuperando su carácter unitario y representativo y eliminando en lo posible el paso de vehículos a su través y por completo, el aparcamiento de vehículos. (A.U. Z.3)
- La reurbanización de Goiko Plaza, eliminando su actual uso de aparcamiento en superficie y dotándole de distintos elementos y mobiliario (frontón/plaza cubierta; áreas, pistas y ambientes acondicionados para el juego y para actividades relacionadas con el deporte tradicional, la fiesta y el ocio...), que permitan recuperar y promover su uso habitual por el conjunto de la población. (A.U. Z.7)
- La regeneración y mejora de Merkesane Zuhastia, en orden al desarrollo de sus potenciales valores naturalísticos, paisajísticos y ambientales y su conexión efectiva con

Euskal Herria plaza, conformando entre ambos un único espacio libre destinado al ocio y el paseo, y con Goiko plaza, mediante la eliminación de las actuales escaleras de acceso, y la asimilación de las cotas del terreno de forma que se alcancen las cotas altas a través de pasos y rampas. (A.U. Z.12 , Z-15 y Z-16)

- Potenciación de nuevos usos urbanos compatibles y complementarios con el S.G. de espacios libres que contribuyan a incrementar el uso de los mismos. Dentro de este apartado se propone la posibilidad de construcción de un pequeño equipamiento con uso por determinar en el subsuelo de Merkesane Zuhaistia, con fachada hacia Goiko plaza, integrado con el espacio libre ajardinado y compatible con la conservación en parte del actual muro de piedra de contención.

Como complemento se proponen diversas actuaciones relativas a la accesibilidad y movilidad entre ellas las siguientes:

1) Mejora de la accesibilidad en Goiko Plaza, para lo que se proponen tres actuaciones complementarias entre si:

Remodelación de los accesos y del tráfico desde A. Pildain Kalea, Agustina Lizarazu y Gaintza Kalea, facilitando el paso peatonal mediante la modificación de las rasantes de calle e impidiendo el acceso de vehículos rodados a la plaza..

Remodelación del acceso desde G.Lazon Kalea, dotando al actual de una mayor amplitud y presencia, y proyectando una nueva entrada en rampa por la zona lateral del frontón, con la incorporación de terrenos ahora pertenecientes a la parcela de las antiguas escuelas. En lo que respecta al tramo de escaleras, podrá estudiarse una solución mecanizada.

Posibilidad de instalación de un ascensor junto al edificio del Ayuntamiento, que facilite el acceso a personas de movilidad reducida desde Gurutze Santuaren Plaza hasta Goiko Plaza y Merkesane Zuhaistia.

2) En Merkesane Zuhaistia, el plan ha optado claramente por la potenciación de este singular espacio verde, lo que pasa en gran medida por intensificar la relación con su entorno, aumentando la permeabilidad de sus bordes. Se proponen las siguientes actuaciones:

Potenciación y ampliación de los accesos peatonales desde Euskal Herria Plaza y Zubitxo Kalea.

Eliminación del paso y aparcamiento generalizado de vehículos en el vial que lo separa de Euskal Herria plaza, y su integración en la red de "itinerarios peatonales" prevista como parte de los distintos espacios libres.

Por último, en relación a al Sistema de "Espacios libres Comunes", el plan prevé distintas obras de urbanización general, que se han de concretar entre otras en las siguientes actuaciones:

- Integración de los espacios de borde y traseros de la edificación al conjunto de espacios libres de la zona, mediante una adecuada urbanización y ajardinamiento, y con la introducción de recorridos peatonales a su través. Esta urbanización deberá realizarse sin que el espacio resultante pierda su carácter de zona verde (herencia de las antiguas huertas) y reforzando la correcta percepción visual de las traseras de la zona histórica. (A.U. Z.9-Z.10 y Z.11)

## **II.5. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO**

### **II.5.1. ACONDICIONAMIENTO DEL ÁREA. URBANIZACIÓN**

Como criterio global se prevé que el tratamiento de todas las vías urbanas peatonales o de coexistencia sea similar al empleado en las calles que están actualmente siendo reurbanizadas. En el plano II.8. Criterios Generales de Urbanización, se han indicado las actuaciones que se pretenden definir en el área y que son consecuencia de los objetivos ya descritos anteriormente: reurbanización del espacio público y privado, relación del Casco Histórico con el resto del territorio municipal, accesibilidad- movilidad, ordenación del tráfico peatonal y rodado, así como de los aparcamientos. Estas diferentes actuaciones conllevan un tratamiento adecuado de las áreas en cuanto a la urbanización y pavimentación en particular.

En el diagnóstico del estado de las infraestructuras se indica la necesidad de la renovación de la red, priorizándose la canalización subterránea. Dicha actuación se realizará siguiendo las pautas de lo ya realizado en Kale Nagusia. En los planos se ha indicado así mismo como ya ejecutadas las obras que actualmente se encuentran en fase de proyecto.

### **II.5.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA (Ver Plano II.7.1)**

La actuación principal en cuanto al abastecimiento de agua consiste en la renovación de la totalidad de la red. La existencia de material y secciones inadecuados (fibrocemento), obliga a su sustitución. Las conducciones discurrirán por las calles principales, como en Kale Nagusia ya ejecutada, desde las cuales se abastece a los diferentes inmuebles.

La obra a ejecutar considerará las características necesarias para actualizar la red: Red principal de abastecimiento de FNC DN Ø150mm. Acometidas a las edificaciones de PEAD DN Ø63

### **II.5.3. SANEAMIENTO (Ver Plano II.7.2)**

La actuación principal en cuanto al saneamiento consiste en la renovación de la totalidad de la red, ya que además de ejecutar un trazado separativo, es necesario modificar los materiales y secciones (inadecuadas para la demanda actual). La renovación de Kale Nagusia se ha realizado con estas consideraciones.

Los colectores del área se conectarán, por una parte, con la red general del municipio al final de Zubitxo Kalea, y por otra, con el colector que discurre por Polentzarrene Kalea.

La obra a ejecutar considerará las características necesarias para actualizar la red: Red principal conectada a arquetas existentes de PVC DN Ø315mm y acometidas secundarias a la red principal de PVC DN Ø200mm, tanto para pluviales, como para fecales.

### **II.5.4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (Ver Plano II.7.3)**

La actuación principal va encaminada a la progresiva renovación de la red aérea, priorizando su ejecución subterránea hasta la caja general de protección, como ya se ha ejecutado en Kale Nagusia.

La obra a ejecutar considerará las características necesarias para actualizar la red: Línea subterránea de Ø160 con acometidas de 380V 3F+T+N hasta caja general de protección del edificio.

II.5.5. ALUMBRADO PÚBLICO (Ver Plano II.7.4)

La actuación debe proceder a la renovación de la red y de las luminarias, mediante soluciones que contemplen el ahorro energético y la disminución de la contaminación lumínica, y ejecutando la canalización subterránea. Se proyectan nuevos cuadros de mando en las diferentes áreas.

La obra a ejecutar considerará las características necesarias para actualizar la red: red de alumbrado subterránea, y compuesta por 1cØ110PVC, con luminarias tanto murales como sobre columna.

II.5.6. GAS NATURAL (Ver Plano II.7.5)

La distribución de gas en el área se realiza por parte de la empresa Narturgas S.A., y a través de una canalización procedente de Aralar Kalea se ramifica hacia Donibane Kalea, Kale Nagusia y Gaintza Kalea. La actuación irá encaminada a distribuir la red hacia las calles donde no llega el suministro, de manera que todas las viviendas dispongan del servicio.

La obra a ejecutar considerará las características necesarias para actualizar la red: La red principal es de PE.DN-110(C). Se especificarán las distintas acometidas a las edificaciones con sus tomas de carga independientes.

Por otra parte, se las acometidas individuales a las viviendas deberán ser respetuosas con la fachada y con el inmueble en su conjunto, disponiéndose por la parte trasera de las edificaciones

II.5.7. TELECOMUNICACIONES (Ver Plano II.7.6)

El área cuenta con una red de telefonía provista de sus correspondientes acometidas. Con la urbanización de Kale Nagusia se han introducido canalizaciones subterráneas de Telefónica y Euskaltel (fibra óptica).

La actuación irá encaminada a continuar con la renovación de las líneas, ejecutadas en canalización subterránea.

II.5.8. PAVIMENTACIÓN Y MOBILIARIO URBANO(Ver Plano II.8)

Para definir la actuación, en cuanto a la pavimentación del área, se debe considerar y explicar la obra ejecutada en Kale Nagusia. Dicha calle, siendo un eje importante del casco, junto a Donibane Kalea y Zubitxo Kalea, se ha transformado convirtiéndola en peatonal con acceso rodado limitado a excepciones de servicio y de garajes particulares; a la vez se han eliminado los escalones existentes dejando toda la sección de la calle a la misma cota y finalmente se han dispuesto materiales diferentes separando la zona peatonal de lo estrictamente rodado.

Este es el esquema de actuación que se va a repetir, con variaciones debido a la sección de la calle, en Donibane Kalea, y Zubitxo Kalea, con lo que los ejes importantes de comunicación resultan renovados en cuanto a infraestructuras de servicio y pavimentación.

Debido a la sección más amplia de Donibane Kalea se disponen también alcorques y arbolado.

Además de estas calles principales se considera un segundo grupo, en las que el tratamiento va a ser también de coexistencia entre el tráfico rodado en este caso con menores

restricciones y el peatonal. Estas calles son Pildain Kalea y Agustina Lizarazu Kalea, con la dirección de circulación en ese orden. El tratamiento superficial de estas calles se dispondrá semejante al de las anteriores, teniendo en todo caso en cuenta que deberán soportar un tráfico rodado de mayor intensidad.

En un segundo nivel se prevé la recuperación de las calles de circulación peatonal transversal. En concreto, en el cantón de Atzekoate, las obras de urbanización han de incidir en la recuperación de los "muros" o cierres de parcela que lo definen, con la utilización preferente de soluciones de mampostería y delimitar con claridad la zona de paso peatonal frente a las zonas de borde vegetadas de las traseras de la edificación (materiales, distintos niveles o cotas...).

Finalmente se considera soterrar en todo el ámbito los depósitos de residuos urbanos, con sistemas para la recogida selectiva de los distintos tipos de residuos urbanos que se producen en el área.

-----

Los espacios libres del ámbito, deberán ser objeto de proyectos de reurbanización integral, cuyo tratamiento se ha de concebir desde parámetros propios del concepto de plaza o "espacio duro", en el caso de Goiko Plaza y Gurutze Santuaren Plaza, o por el contrario, de "espacio verde" en Merkesane Zuhastia y su entorno, donde se habrá de intervenir desde el respeto a sus valores naturales y arqueológicos, procurando su conexión efectiva con los espacios libres contiguos de Euskalerría plaza, y Goiko plaza.

Las soluciones incluidas en dichos proyectos favorecerán la recuperación y puesta en valor de los ejemplares arbóreos y vegetación singular ahora presentes en el área, y la utilización de especies vegetales con escasas necesidades de riego y mantenimiento, predominantemente de ciclo no anual y autóctono.

Como complemento indispensable a la urbanización de los espacios libres principales, se han de rediseñar y habilitar los espacios libres secundarios o "comunes" creados en los terrenos sobrantes entre las traseras de las edificaciones y que no han quedado conformados como patios privados. Como criterio general además de incidir en su recuperación ambiental y funcional (regularización, ajardinamiento, pavimentación...) con un tratamiento uniforme y armonizado para todos ellos, las intervenciones urbanizadoras deben buscar por una parte, la continuidad física y formal entre ellos, y por otra la filtración el paso a su través de forma que en mayor medida sean frecuentados por la propia población del casco. Para ello, deberá modificarse el trazado de las escaleras, bordes y accesos, utilizando "elementos de cierre" (muros de mampostería...) que sin ser ciegos, presenten pasos reducidos y con escasa presencia desde las calles principales con las que entroncan.

Los recorridos o itinerarios peatonales definidos en el presente documento, que se recogen en el plano de ordenación, o aquellos que con el mismo fin puedan proyectarse, deberán quedar en cada caso integrados con el espacio al que pertenecen, adaptando su configuración a las características del mismo. Como ejemplo, se propone una circulación peatonal con pavimento de cuarcita irregular o material similar, tratando los espacios laterales en contacto con las edificaciones con césped, ajardinamiento y en su caso arbolado. En este sentido, debe procurarse huir de planteamientos característicos de espacios "duros" o pavimentados frente a soluciones "verdes", que recuperen en cierta medida la función ambiental que las huertas representaban respecto a las traseras de la edificación tradicional.

Por otra parte, los pasos, rampas, accesos y escaleras que deban disponerse para el acceso de personas y vehículos rodados (pasos a garaje) hacia las edificaciones, deberán quedar totalmente integrados en el conjunto urbano, adecuando sus características dimensionales y constructivas a las del espacio público en el que se enclavan. Salvo excepciones en las que justificadamente no sea factible técnicamente, las soluciones adoptadas deberán servir a varias propiedades en conjunto, eliminándose en consecuencia las actuaciones individualizadas.

**II.6. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.**

En aplicación de lo establecido en la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco*, la totalidad del área objeto del presente Plan resulta clasificada como suelo urbano.

En particular, se constituyen como "Suelo Urbano No Consolidado" los siguientes suelos del área:

- a. Suelos incluidos en la totalidad de los "ámbitos de ejecución de dotaciones públicas" delimitados en el plan, a obtener por expropiación.
- b. Suelos pertenecientes a aquellas unidades edificatorias a las que el plan otorga o posibilita una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente en dicha unidad (unidades edificatorias B3, C2,D2,D4,E6,E8,E10,E16-17,E22,G-5 Y H8).

No obstante lo anterior, en aquellas unidades edificatorias en las que el Plan permita alternativamente una actuación rehabilitadora que no suponga incremento de la citada edificabilidad, en tanto en cuanto no se intervenga en las mismas mediante alguno o algunos de los tipos de intervención que posibilitan dicho incremento, los citados suelos mantendrán la consideración de suelo urbano consolidado.

El resto de los suelos objeto del Plan resultan adscritos en consecuencia a la categoría de "Suelo Urbano Consolidado".

Tanto en uno como en otro caso, la asignación a la propiedad del aprovechamiento urbanístico correspondiente se ajustará a lo establecido en la citada legislación.

Por lo que se refiere a la adecuación del Plan Especial al planeamiento urbanístico general del municipio, cabe indicar que el mismo ha sido redactado respetando la sistemática en cuanto a la definición de usos, régimen de calificación del suelo, establecimiento y aplicación de parámetros para el control de la edificación, y demás determinaciones, establecidas tanto en el vigente documento de NNSS aprobado en 1987 como en la Modificación que se tramita de forma paralela al presente Plan

### III. EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

---

#### **III.1. CONDICIONES GENERALES DE ACTUACION.**

A efectos de lo que se define como actuación urbanística, en el ámbito del presente Plan Especial ésta queda resuelta de acuerdo a las siguientes condiciones:

□ **Parcelas de Actuación Aislada:**

Son Parcelas de Actuación Aislada (P.A.A.) todas aquellas unidades edificatorias existentes dentro del área en las que concurren las circunstancias que para su definición como tales establece al respecto la vigente legislación urbanística. Su desarrollo requerirá la aprobación de un Proyecto de Edificación, y en su caso, la previa o simultánea aprobación del correspondiente "proyecto complementario de obras de urbanización", si así se estableciera en la Ordenanza Particular de aplicación en dicha unidad.

Se corresponden con la inmensa mayoría de las parcelas o propiedades existentes al día de hoy en el área.

□ **Ámbitos de Ejecución de Dotaciones Públicas:**

De conformidad con lo establecido en la vigente legislación urbanística, se delimitan como Ámbitos de Ejecución de Dotaciones Públicas (A.E.D.) aquellos suelos sujetos a expropiación afectados por actuaciones directas de nueva ejecución o complementación de la red de sistemas generales o locales establecida en el Plan.

En total han sido delimitados cinco ámbitos de estas características al objeto de obtener distintos suelos destinados al uso dotacional público (viario público y espacios libres especialmente), siendo sus condiciones de desarrollo y ejecución las recogidas en las Ordenanzas Particulares correspondientes. Algunos de ellos están ligados a la ejecución de las obras de adecuación urbanística recogidas en el Plano II.5 Condiciones de Actuación Urbanística, de la documentación gráfica.

en Lezo, a Junio de 2010.

Fdo.: Rosario Marijuan de la Asunción  
Arquitecto

Fdo.: José Erquicia Olaciregui  
Arquitecto