



## Lezoko Unibertsitateko Udala

### ANUNCIO

---

#### PLAN PARCIAL DEL SECTOR AOU 36 GAINTXURIZKETA 2015H0410001

---

#### **APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AOU 36 GAINTXURIZKETA**

El Ayuntamiento de Lezo en sesión de 26 de noviembre de 2015 adoptó el acuerdo que se publica a continuación:

Mediante el acuerdo adoptado en la Junta de Gobierno Local de 20 de abril de 2015, aprobó inicialmente el Plan Parcial del AOU 36 Gaintxurizketa.

El anuncio de dicho acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 25 de mayo de 2015, así como en la prensa escrita.

En el plazo de exposición pública no se ha presentado alegación o reclamación alguna.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 95 y 96 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo

Examinado el expediente, visto el informe técnico redactado al efecto a propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo, Medio Ambiente, Obras y Servicios y con la aprobación de la Comisión Informativa General, el Pleno HA RESUELTO lo siguiente:

**PRIMERO:** Aprobar definitivamente el Plan Parcial del AOU 36 Gaintxurizketa

**SEGUNDO:** Publicar en el Boletín Oficial de Gipuzkoa tanto la presente resolución como el texto de la Normativa Urbanística del Plan Parcial.



Lezoko Unibertsitateko Udala

ANEXO 1 Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento

DOCUMENTO Nº 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO

INDICE

### TITULO PRELIMINAR

#### DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN PARCIAL

- Artículo 1º Ambito de Aplicación.
- Artículo 2º Vigencia.
- Artículo 3º Fuentes y Jerarquía Normativa.
- Artículo 4º Documentos constitutivos del proyecto y avance normativo de los mismos.
- Artículo 5º Programa de desarrollo.
- Artículo 6º Contenido de los Proyectos.
- Artículo 7º Proyectos de P.A.U. y Urbanización.

### TITULO PRIMERO

#### REGIMEN URBANISTICO GENERAL

##### **CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA**

- Artículo 8. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del área.

##### **CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.**

- Artículo 9 Régimen general.
- Artículo 10 Programa de Actuación Urbanizadora.
- Artículo 11 Estudios de Detalle.
- Artículo 12 Proyectos de Urbanización.
- Artículo 13 Ejecución de las Obras de Urbanización.
- Artículo 14 Condiciones de asignación del «aprovechamiento urbanístico».
- Artículo 15 Ponderación de usos.
- Artículo 16 Cesión de suelo.
- Artículo 17 Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Actuación.
- Artículo 18 Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.
- Artículo 19 Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.
- Artículo 20 Condiciones de mantenimiento de la urbanización.
- Artículo 21 Condiciones de parcelación.
- Artículo 22 Servidumbres en las parcelas privadas.
- Artículo 23 Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 24 Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

### TITULO SEGUNDO

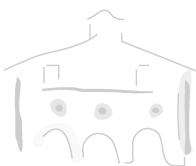
#### ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION

##### **CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A PARCELA INDUSTRIAL**

- Artículo 25. Formulación del régimen de edificación y uso en parcela edificable.
- Artículo 26. Alineaciones.
- Artículo 27. Rasantes.
- Artículo 28. Perfil y altura de los edificios.
- Artículo 29. Marquesinas / Vuelos.
- Artículo 30. Condiciones de diseño y tratamiento arquitectónico.

##### **CAPITULO 2.2. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE**

- Artículo 31. Condiciones de Habitabilidad.



## Lezoko Unibertsitateko Udala

**Artículo 32. Control de emisiones gaseosas.**

**Artículo 33. Control de aguas residuales.**

**Artículo 34. Control de residuos sólidos**

**Artículo 35. Control de ruidos, vibraciones y olores.**

**Artículo 36. Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios.**

### **CAPITULO 2.3. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACION**

**Artículo 37. Condiciones de accesibilidad.**

**Artículo 38. Características generales de redes de servicios y del tratamiento superficial.**

**Artículo 39. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.**

### **CAPITULO 2.4. NORMAS DE EDIFICACION**

**Artículo 40 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.**

**Artículo 41 Condiciones de volumen y de edificación.**

**Artículo 42 Condiciones mínimas de higiene y estética.**

**Artículo 43. Condiciones ambientales.**

### **CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA**

**Artículo 44 Condiciones de gestión urbanística.**

## **TITULO TERCERO**

### **ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

**Artículo 45 Ordenanzas particulares parcela "1.1-1"**

**Artículo 46 Ordenanzas particulares parcela "1.1-2"**

**Artículo 47 Ordenanzas particulares parcela "1.1-3"**

**Artículo 48 Ordenanzas particulares parcela "1.1-4"**

**Artículo 49 Ordenanzas particulares parcela "1.2-1"**

## **TITULO PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

**Artículo 1º Ámbito de Aplicación.**

Las presentes ordenanzas serán aplicables, desde su entrada en vigor, en el ámbito objeto del presente documento: el AOU 36 GAINTXURIZKETA del municipio de Lezo. Y regirán hasta que sean derogadas o modificadas por otro posterior.

**Artículo 2º. Vigencia.**

Estas ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia y regirán hasta que sean derogadas por otras posteriormente.

La nulidad, anulación o modificación de algunas de las determinaciones del presente documento no afectarán a la validez de las restantes prescripciones, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

**Artículo 3º. Fuentes y Jerarquía Normativa.**

Sin perjuicio de su subordinación a las Leyes, Reglamentos Generales y otras Disposiciones de mayor rango, estas ordenanzas deberán ser respetadas en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

También se respetarán en los Programas de Actuación Urbanizadora o Estudios de Detalle que, en su caso, fuera conveniente o preciso redactar.

La validez y vigencia del presente Plan Parcial, redactado a nivel de planeamiento pormenorizado, se remite al cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que resultan inaplicables aquellas determinaciones de carácter pormenorizado que pudieran contradecir dicho documento de superior rango jerárquico.



## Lezoko Unibertsitateko Udala

Con carácter complementario, y para regular aspectos no previstos en las presentes ordenanzas, será de aplicación la Normativa Urbanística para los ámbitos de actividades económicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

### **Artículo 4º. Documentos constitutivos del proyecto y avance normativo de los mismos.**

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

**DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA**

**DOCUMENTO Nº 2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION**

**DOCUMENTO Nº 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO**

**DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO ECONOMICO**

**DOCUMENTO Nº 5. PLANOS:**

**I. INFORMACION.**

**O. ORDENACION.**

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales en el *Documento nº 5. Planos de Información y Ordenación* y el *Documento nº 3. Normas urbanísticas de desarrollo* los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o ilustrativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan. Si se advirtiera discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerán los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

### **Artículo 5º. Programa de desarrollo.**

El presente Plan Parcial se desarrollará y complementará por medio del Programa de Actuación Urbanizadora de la actuación integrada, y del Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de la o las unidades de ejecución.

### **Artículo 6º. Contenido de los Proyectos.**

El contenido y determinaciones de los documentos urbanísticos a que se refiere en el artículo anterior se ajustarán a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.

Si se redactan Estudios de Detalle para definir más precisamente la ordenación de la edificación determinada por este documento, o si el Ayuntamiento lo considera procedente, los planos que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización, se grafiarán a Escala 1:200 y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, con los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público. El resto de los planos podrá grafarse a Escala 1:500.

Si los Estudios de Detalle ajustasen alineaciones alterando ligeramente la zonificación pormenorizada, en cuanto a parcelas privadas y zonas verdes o espacios libres delimitados en el plano *O.03- Sistemas locales. Calificación pormenorizada*, no se considerarán modificaciones del Plan Parcial en cuanto que no afectan a la estructura general de la Ordenación.

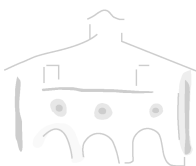
Igual caso, si estudiasen los volúmenes necesarios parciales o generales en la edificación, o aspectos y remates expresamente de índole arquitectónico que aporten valor añadido al diseño del ámbito.

**Artículo 7º. Proyectos de P.A.U. y Urbanización.**

Según lo previsto en los artículos 152 y siguientes de la Ley Vasca del Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006 de 30 de Junio, se redactará y tramitará un único Programa de Actuación Urbanizadora para el A.A.I.7 GAINTXURIZKETA.

La redacción del P.A.U. se atenderá a las normas y criterios establecidos en los artículos 153 y 154 de la Ley 2/2006 para sus contenidos técnico-urbanístico y jurídico-urbanístico.

El P.A.U. establecerá la concreción de uno o varios proyectos de urbanización y su correspondencia con las fases y plazos de urbanización.



## Lezoko Unibertsitateko Udala

En caso de que se redacte un único proyecto de urbanización, éste establecerá las fases correspondientes a los objetivos de urbanización.

La redacción del proyecto de urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras se aportan en el presente documento y a las pautas que dictan tanto los servicios técnicos municipales como los entes competentes y compañías suministradoras.

El proyecto de urbanización podrá realizar pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de la ordenación de los sistemas locales de espacios libres y vialidad.

### **TITULO PRIMERO** **REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

#### **CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.**

**Artículo 8** Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del sector.

1. El ámbito de ordenación constituye un suelo urbanizable sectorizado, en base a los criterios establecidos por el artículo 14 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

2. El sector queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiadas concretamente en el plano *O.03- Sistemas locales. Calificación pormenorizada* del mismo.

Dichas determinaciones responden básicamente a la sistematización establecida en la Normativa Urbanística del vigente Plan General de ordenación Urbana de Lezo.

3. En ese contexto, se diferencian en el área los siguientes tipos de zonas de uso global y pormenorizado:

#### **ZONA GLOBAL AE.1. ACTIVIDADES ECONOMICAS (134.117 m<sup>2</sup>)**

I.1. Parcela Uso Industrial (40.350 m<sup>2</sup>)

I.2. Parcela Terciaria (13.450 m<sup>2</sup>)

C.1.2. Viario Urbano. Sistema Local viario (16.610 m<sup>2</sup>)

EL.1. Espacios libres urbanos. S. Local espacios libres y zonas verdes (39.260 m<sup>2</sup>)

EL.2. Espacios Libres Comunes (22.347 m<sup>2</sup>)

IS.1. Infraestructura de Servicios (2.100 m<sup>2</sup>)

#### **ZONA GLOBAL SGEL.2. CAUCES FLUVIALES URBANOS (2.535 m<sup>2</sup>)**

#### **ZONA GLOBAL SGCF.1. SISTEMA GRAL. COMUNICACION FERROVIARIA (2.452 m<sup>2</sup>)**

4. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso global y pormenorizado es el establecido en las ordenanzas, de aplicación general, contenidas en la Normativa Urbanística del Plan General, y en el presente artículo.

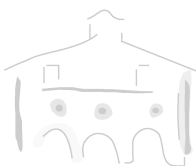
5. Uso de actividades económicas. Son los definidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

6. Uso de cauces fluviales urbanos. Son los definidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

7. Uso de comunicación ferroviaria. Son los definidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

8. Uso de vías urbanas. Son los definidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

9. Pormenorización y categorización de usos:



## Lezoko Unibertsitateko Udala

### Parcelas industriales I.1

Se establece la siguiente subdivisión:

\* Parcela edificable:

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas edificables (Título Segundo, Capítulo 2.3) y en la Ordenanza Particular de cada Parcela Ordenada.

— Régimen de Dominio: Privado.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: industriales, en todas sus modalidades.
- Usos compatibles o admisibles:

Terciarios: oficinas, exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada.

Aparcamiento, exclusivamente en las parcelas privadas no edificables.

Equipamiento comunitario, siempre que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales, en las siguientes modalidades:

- Uso de equipamiento sociocultural, exclusivamente en régimen de titularidad pública
- Uso de equipamiento de servicios públicos, exclusivamente en régimen de titularidad pública
- Se excluyen el resto de usos.

\* Parcela no edificable:

— Régimen de edificación. Excluida, siendo autorizable únicamente el emplazamiento de instalaciones de la actividad industrial que necesariamente deban emplazarse al margen del edificio, —como tanques, depósitos, transformadores—, siempre que no perjudique o cause molestias a las parcelas colindantes, o impida la servidumbre de paso de infraestructuras o la servidumbre de acceso para mantenimiento de las mismas o de los espacios públicos colindantes, accesos, viario interno, aparcamiento, zonas de maniobra y carga y descarga.

— Régimen de Dominio. Privado.

— Régimen de Uso. Zona destinada exclusivamente a viario interno, aparcamiento y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida exclusivamente a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

### Parcela terciaria I.2

Se establece la siguiente subdivisión:

\* Parcela edificable:

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas edificables (Título Segundo, Capítulo 2.3) y en la Ordenanza Particular de cada Parcela Ordenada.

— Régimen de Dominio: Privado.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: terciarios, exclusivamente en las plantas sobre rasante y en las modalidades siguientes:

- Uso hotelero
- Uso comercial, de 2ª, 3ª o 4ª categoría
- Uso de oficina
- Uso docente

- Usos compatibles o admisibles:

Industriales, de 1ª y 2ª categoría, exclusivamente en la planta bajo rasante.

Equipamiento comunitario, siempre que sean compatibles con los usos terciarios, exclusivamente en las plantas sobre rasante y en las siguientes modalidades:

- Uso de equipamiento docente
- Uso de equipamiento institucional
- Uso de equipamiento sociocultural, exclusivamente en régimen de titularidad pública
- Uso de equipamiento de servicios públicos, exclusivamente en régimen de titularidad pública
- Se excluyen el resto de usos.

\* Parcela no edificable:

— Régimen de edificación. Excluida, siendo autorizable únicamente el emplazamiento de instalaciones de la actividad terciaria que necesariamente deban emplazarse al margen del edificio, —como tanques, depósitos, transformadores—, siempre que no perjudique o cause molestias a las parcelas colindantes, o impida la servidumbre de paso de infraestructuras o la servidumbre de acceso



## Lezoko Unibertsitateko Udala

para mantenimiento de las mismas o de los espacios públicos colindantes, accesos, viario interno, aparcamiento, zonas de maniobra y carga y descarga.

— Régimen de Dominio. Privado.

— Régimen de Uso. Zona con servidumbre de uso público, destinada exclusivamente a viario interno, aparcamiento y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

### Parcelas del sistema local viario C.1.2

— Régimen de edificación. No se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: circulación rodada.

- Usos compatibles o admisibles:

Circulación peatonal y ciclista. Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.

Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

Aparcamiento.

- Se excluyen el resto de usos.

### Parcelas del sistema local de espacios libres y zonas verdes EL.1

— Régimen de edificación. Se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales (perfil máximo una planta) destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes de carácter fijo que el presente planeamiento pormenorizado consolide.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: uso de espacios libres.

- Usos compatibles o admisibles:

Usos terciarios, en las modalidades de:

• Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal –kioskos, etc.–.

• Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que el presente planeamiento pormenorizado consolida.

Uso de equipamiento comunitario, bien de carácter provisional, y en implantación de carácter temporal, bien de otra naturaleza en edificaciones existentes y consolidadas.

- Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

- Se excluyen el resto de usos.

### Parcelas del resto de zonas verdes EL.2

— Régimen de edificación. Se excluye la edificación.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: uso de espacios libres.

- Se excluyen el resto de usos.

### Parcela de infraestructuras de servicios IS.1

— Régimen de edificación. Se autorizan exclusivamente las edificaciones bajo rasante destinadas a la infraestructura de tratamiento y depuración de aguas residuales, así como, sobre rasante, las edificaciones auxiliares a aquellas.

— Régimen de Dominio: Privado.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: usos de infraestructuras de servicios.

- Usos compatibles o admisibles: usos auxiliares de los característicos.

- Se excluyen el resto de usos.



## Lezoko Unibertsitateko Udala

### Parcelas del sistema general de cauces fluviales SGEL.2

— Régimen de edificación. Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: elementos territoriales (Cauces fluviales). Protección ambiental.
- Usos compatibles o admisibles: usos autorizados por la legislación sectorial vigente.
- Se excluyen el resto de usos.

### Parcelas del sistema general de comunicación ferroviaria SGCF.1

— Régimen de edificación. Se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autoriza la realización de las obras tanto de soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, como de mejora de la conexión de sus márgenes por debajo de dicha red, que se estimen necesarias.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: usos ferroviarios.
- Usos compatibles o admisibles:

Usos auxiliares de los ferroviarios.

Otros usos de comunicaciones siempre que sean compatibles con los anteriores.

- Se excluyen el resto de usos.

## **CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL (ORDENACIÓN PORMENORIZADA)**

### **Artículo 9 Régimen general.**

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente documento –asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.– se ajustará a las siguientes determinaciones:

— Régimen derivado de la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, al amparo del artículo 14 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

— Régimen establecido en el vigente Plan General, con carácter general, en la Normativa Urbanística.

— Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

### **Artículo 10º. Programa de Actuación Urbanizadora.**

Se regularán en cuanto al objeto y ámbito, por el artículo 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. En cuanto al contenido técnico-urbanístico, por el artículo 153, y en cuanto al contenido jurídico-urbanístico, por el artículo 154 de la mencionada Ley. La Documentación, Iniciativa y Tramitación, por los artículos 155, 156, 157 y 158 de la propia Ley 2/2006.

### **Artículo 11 Estudios de detalle.**

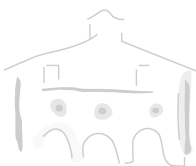
La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de la edificación, o de la ordenación de la misma, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle, al amparo de los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Al amparo del capítulo 15 de la Normativa Urbanística, las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas por este Plan Parcial podrán modificarse mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria y a los espacios libres, sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.
- Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con la única salvedad antes expuesta, pueda modificarse su zonificación.

Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las “parcelas” destinadas a usos de equipamiento comunitario.





## Lezoko Unibertsitateko Udala

- Incremento del aprovechamiento edificatorio en los supuestos que se citan a continuación, salvo que se haya asignado a esas determinaciones un rango normativo superior:

- Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.
- Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, siempre que se destine a usos auxiliares, y en ningún caso a usos principales.

Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento. Cualquier ajuste del establecimiento de la rasante de las parcelas industriales o terciarias edificables, así como la definición de la pantalla visual perimetral, se tramitará mediante el estudio de detalle.

No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de lo ordenación estructural o pormenorizada, que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Los estudios de detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento, como la aplicación de sistemas de gestión, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

Si en base a las necesidades que se desprenden de lo establecido en las presentes Ordenanzas y en las «Ordenanzas Particulares» de las diferentes parcelas edificables ordenadas, o por razones o necesidades de la construcción, fuera preciso modificar las alineaciones y rasantes previstas en el presente Plan, dichas modificaciones se efectuarán a través de un Estudio de Detalle, sin resultar precisa la modificación del presente documento; la citada capacidad de modificación se hace extensiva al conjunto de las parcelas industriales y terciarias privadas, pudiendo modificarse no sólo las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización en la parcela industrial privada, sino también la estructura viaria interna, no resultando en este sentido vinculante con rango de determinación pormenorizada la ordenación establecida en el presente Plan.

Los Estudios de Detalle abarcarán necesariamente, al menos, la totalidad del ámbito completo de la parcela edificable y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras definidos en el presente Plan Parcial, pudiendo abarcar el ámbito correspondiente a varias parcelas afectadas por la modificación, o incluso al conjunto de las parcelas industriales y terciarias privadas, respetando en cualquier caso la ordenación de los bordes (pantalla visual) y su entronque con el suelo de dominio y uso público de la calificación pormenorizada establecida en el plano *O.05- Dominio y usos del suelo* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aún cuando aquellas se adecuen a los requisitos señalados en los apartados anteriores.

### **Artículo 12º. Proyectos de urbanización.**

Se redactará y tramitará bien un único proyecto de urbanización que defina las fases de las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del ámbito, o bien varios proyectos de urbanización.

No obstante lo citado, dicho proyecto de urbanización podrá referirse exclusivamente a la totalidad del suelo de dominio y uso público así calificado en la calificación pormenorizada del presente Plan, pudiendo ser objeto de un proyecto de obras complementarias de urbanización independiente, el conjunto de la urbanización privada de las plataforma destinadas a parcela privada industrial o terciaria, al amparo de los artículos 194, 195 y 196 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en los esquemas de redes de servicio del presente



## Lezoko Unibertsitateko Udala

proyecto tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través del proyecto de urbanización correspondiente.

La posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la calificación pormenorizada de las zonas verdes o espacios libres sometidos al régimen del citado artículo 162 del R.P.U., así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el presente Plan, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones establecidas en la vigente Ley 20/97 para la Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o las normas que en el futuro las deroguen o sustituyan, justificando su efectivo cumplimiento.

### **Artículo 13. Ejecución de las Obras de Urbanización.**

Para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito será preceptiva la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto/s de Urbanización de la Actuación Integrada del A.A.I.7 GAINTXURIZKETA.

Se establece una banda de protección para la urbanización de 5 metros desde los cauces del río *Apaizartza (Arriandi)* y el arroyo *Batxilerborda*.

### **Artículo 14º. Condiciones de asignación de la edificabilidad de los suelos.**

La Actuación Urbanística del A.A.I.7 GAINTXURIZKETA, a los efectos de la asignación del aprovechamiento urbanístico, constituye un ámbito único de equidistribución.

Al amparo del artículo 35 de la Ley 2/2006, la asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico en dicha actuación integrada se ajustará a las siguientes determinaciones:

Superficie A.I. ....	139.104 m <sup>2</sup> (s)
Superficie zona AE.1. ACTIVIDADES ECONOMICAS .....	125.607 m <sup>2</sup> (s)
Edificabilidad física total .....	45.925 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad urbanística total .....	45.925 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad urbanística bajo rasante .....	4.300 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad urbanística sobre rasante .....	41.625 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad urbanística zonal .....	0,3656 m <sup>2</sup> (t)/ m <sup>2</sup> (s)

Con la salvedad que se expone a continuación, el conjunto de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito han de ser considerados adjudicatarios de la edificabilidad urbanística proyectada.

Esa salvedad incide en los terrenos de dominio público incluidos en la Unidad de Ejecución, entre los que se encuentra la parcela correspondiente al sistema general viario que da acceso al polígono Iturrin a través del ámbito, propiedad del Ayuntamiento de Lezo.

Todos esos terrenos han de entenderse sujetos a los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 35 y 146 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, conforme a las cuales no son generadores de edificabilidad urbanística a favor de sus titulares en la medida en que o bien se consolidan en su destino actual, o bien han de entenderse sustituidos por las nuevas dotaciones públicas proyectadas, de superficie superior a la mencionada.

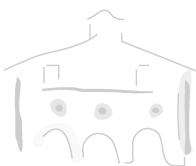
De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, la edificabilidad urbanística patrimonializable por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito se corresponde con el 85% de la edificabilidad urbanística ponderada proyectada en la unidad de ejecución, siendo el 15% restante objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Lezo, libre de cargas de urbanización.

### **Artículo 15º. Ponderación de usos.**

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación entre usos, sin perjuicio de que el Proyecto de Reparcelación pudiera establecer de forma justificada otros coeficientes.

USOS			
VPO	TERCIARIO	INDUSTRIAL	EQUIP. PRIVADO
1	2,4	2,4	0,4

### **Artículo 16º. Cesión de suelo.**



## Lezoko Unibertsitateko Udala

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento de Lezo la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Plan Parcial destina a dominio o titularidad pública, es decir, el suelo destinado a espacios libres y zonas verdes, el viario, aparcamientos e itinerarios peatonales, así como el suelo destinado a sistemas generales.

También será objeto de cesión al Ayuntamiento de Lezo el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística ponderada de la Unidad de Ejecución, libre de cargas de urbanización, en calidad de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Dicha cesión habrá de materializarse en parcela edificable o parcelas edificables y, en su caso, mediante el abono en metálico de su valor económico, según el citado artículo 27 de la Ley 2/2006.

La materialización de las cesiones correspondientes a la administración se producirá en el momento en el que se redacte y se presente a tramitación el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

### **Artículo 17º. Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Actuación.**

El Programa de Actuación Urbanizadora del A.A.I.7 GAINTXURIZKETA delimitará la o las unidades de ejecución y concretará el sistema de actuación.

### **Artículo 18º. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.**

En el plano *O.04- Delimitación de la Actuación Integrada. Edificios fuera de ordenación* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial se definen aquellas construcciones que se declaran disconformes con el planeamiento por su incompatibilidad total o parcial con la ordenación pormenorizada prevista en este documento.

Por un lado, la Unidad de Ejecución alberga lo que parecen ser dos “bunkers” que, si bien no cuentan con ningún tipo de catalogación y/o protección, podrían tener un interés histórico digno de ser estudiado previamente a la ejecución del desarrollo urbanístico. Además, en el ámbito existen usos agropecuarios entre los que podemos distinguir:

- los no profesionalizados (huertas) y algunas edificaciones en precario (*txabolas*) ligadas a las mismas, que se desarrollan en el extremo oeste del ámbito, al borde del viario que da acceso al polígono Iturrin;

- los prados de siega ubicados al este del ámbito, que son utilizados por los caseríos del entorno para usos de ganadería extensiva desarrollados en los mismos.

En concreto, se declaran dichas edificaciones como *fuera de ordenación*, en la acepción que dicho término presenta de conformidad con lo previsto en el epígrafe a) del artículo 101.3 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, dado que la desaparición de las citadas construcciones resulta imprescindible con carácter inmediato en orden a la ejecución de las determinaciones previstas en el presente Plan Parcial.

Por otro lado, las edificaciones secundarias de uso agropecuario y/o auxiliar al residencial de los caseríos *Itsua-Bekoa* e *Itsua-Goikoa*, que se ubican dentro del ámbito, se declaran *disconformes con el planeamiento urbanístico*, en la acepción que dicho término presenta de conformidad con lo previsto en el epígrafe b) del artículo 101.3 de la Ley 2/2006, ya que, a pesar de ubicarse en sistemas locales de espacios libres calificados por el presente Plan Parcial, no impiden la ejecución efectiva del desarrollo urbanístico previsto.

### **Artículo 19º. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.**

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

### **Artículo 20º. Condiciones de mantenimiento de la urbanización.**

A los efectos de las condiciones establecidas para el mantenimiento de la urbanización, la conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados correrá a cargo del Ayuntamiento de Lezo.

### **Artículo 21º. Condiciones de parcelación.**

Las Parcelas Edificables resultantes de la ordenación propuesta son las delimitadas como tales en el plano *O.09- Parcelario resultante* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial.

En las parcelas privadas edificables delimitadas se admitirá la segregación de parcelas independientes con un mínimo de 250 m<sup>2</sup> de superficie. Por su parte, la parcela de uso terciario I.2-1



## Lezoko Unibertsitateko Udala

podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal una vez edificada; no así el resto de las parcelas de uso industrial I.1.

### **Artículo 22º. Servidumbres en las parcelas privadas.**

La parcela de uso terciario I.2-1 estará sometida a servidumbre de uso público en su parte no edificable, según lo establecido en el artículo 8 de este Documento y en las normas particulares de cada parcela. El conjunto de las parcelas privadas estarán sometidas a servidumbre de paso de infraestructuras generales o al servicio del ámbito, y de acceso para su mantenimiento y el de los espacios públicos colindantes.

### **Artículo 23º. Ejercicio de la facultad de edificar.**

1. Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el Plan General, y dentro de éstas en la Normativa Urbanística.

De forma previa al inicio de las obras de construcción de nueva edificación se deberá obtener la autorización de vertido, que deberá ser tramitada ante la Agencia Vasca del Agua. Se establece una banda de protección para la edificación de 50 metros desde los cauces del río *Apaizartza (Arriandi)* y el arroyo *Batxilerborda*.

2. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a estos criterios:

a) Formulación de proyectos básicos: Cada una de las fincas registrales en que sean divididas las parcelas urbanísticas delimitadas por el presente Plan Parcial, deberán ser objeto de un proyecto básico de edificación unitario, con los condicionantes dispuestos en el art. 30 de las presentes Ordenanzas en relación a los requisitos de diseño y tratamiento unitario y homogéneo del conjunto de la parcela.

b) Concesión de licencias de edificación: Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico unitario, serán objeto de una licencia de edificación única.

c) Formulación de los proyectos de ejecución: Cada una de las edificaciones cuya ejecución haya sido objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único, el cual podrá contener el proyecto de obras complementarias de urbanización de la parcela privada.

3. En el Ambito de Actuación Integrada, la ejecución de las edificaciones se ajustará a los plazos establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora.

### **Artículo 24º. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.**

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstos en la unidad de actuación estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Urbanización, y, en su caso, de las obras complementarias de urbanización de la propia parcela privada, que deberán quedar incluidas en el correspondiente proyecto de ejecución de la edificación de cada una de las parcelas.

## TITULO SEGUNDO

### ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION

#### **CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES**

**Artículo 25º.** Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en Parcela Edificable.

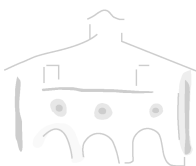
##### 1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en la “Parcela Edificable” se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

— Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lezo.

— Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el sector contenidas en el presente documento.

##### 2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso industrial y terciario:



## Lezoko Unibertsitateko Udala

El presente documento, en las Ordenanzas Particulares correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones. El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento asignado, se resolverá a través de la solución de alineaciones –ocupación de alineaciones máximas–, y forma volumétrica adoptada.

### **Artículo 26º. Alineaciones.**

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en el plano *O.06- Definición geométrica; planta y secciones. Alineaciones y rasantes* del DOCUMENTO 5. PLANOS, y a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente. Las alineaciones señaladas tienen en todo caso el carácter de «alineación envolvente máxima», dentro de la cual se podrá desarrollar libremente la disposición de las alineaciones de la edificación y la instalación, con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Particular para cada una de las parcelas.

### **Artículo 27º. Rasantes.**

Las Rasantes generales se establecen en el plano *O.06- Definición geométrica; planta y secciones. Alineaciones y rasantes* del DOCUMENTO 5. PLANOS, pudiendo ser reajustadas por el Proyecto de Urbanización o los correspondientes Estudios de Detalle que se tramiten, con las limitaciones señaladas para los mismos.

### **Artículo 28º. Perfil y altura de los edificios.**

1. Perfil. Teniendo en cuenta las determinaciones de carácter general establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General, se establecen con carácter general:

- Perfil máximo autorizado en las parcelas I.1: -/I. Se permiten entreplantas hasta un 50% de la ocupación en planta de la edificación, incluidas en ellas las de usos computables, hasta un 25% de dicha ocupación en planta.
- Perfil máximo autorizado en la parcela I.2: I/II

#### 2. Altura.

- Altura máxima autorizada en las parcelas I.1: la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las citadas parcelas es de 10,00 m. Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta, sin que, en ningún caso, estos puedan ser utilizables.
- Altura máxima autorizada en la parcela I.2: se establece, con carácter extraordinario, una altura de edificación máxima de 18 metros para la citada parcela, al objeto de adaptar la ordenación a la orografía del terreno.

Excepcionalmente y de forma debidamente justificada, el Ayuntamiento de Lezo podrá autorizar alturas superiores.

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de las fachadas en su encuentro con el terreno urbanizado, y como referencia superior, el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la última planta o hasta el cordón inferior de la cercha de cubierta.

3. La pendiente global de la cubierta no superará el 10%.

### **Artículo 29º. Marquesinas / Vuelos.**

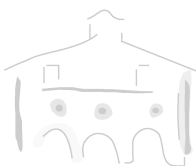
1. Se autoriza la disposición de marquesinas adosadas a las fachadas exteriores de los edificios de uso industrial y terciario, sin limitaciones dentro de la envolvente máxima de edificación establecida, y con una altura libre mínima de 4 metros.

2. Se autoriza la disposición de vuelos con una profundidad máxima de 80 cms, debiendo disponerse a una altura libre mínima de 4 metros en relación a la rasante del espacio urbanizado contiguo.

### **Artículo 30º. Condiciones de diseño y tratamiento arquitectónico.**

El conjunto exterior de los edificios y de las instalaciones industriales y terciarias adoptarán un tratamiento compositivo y utilizarán los materiales adecuados que garanticen su buen funcionamiento y su correcta integración en el entorno.

Para ello se tendrán en cuenta que el tratamiento compositivo de la estructura, dimensiones, formas y materiales de fachadas y cubiertas del edificio o conjunto de instalaciones deberá estudiarse de manera interdisciplinar de modo y manera que se valore la integración y/o referencia desde el entorno y el paisaje.



## **CAPITULO 2.2. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE**

### **Artículo 31º. Condiciones de Habitabilidad.**

Los proyectos de edificación y de actividad de los edificios y las instalaciones industriales y terciarias que pretendan implantarse en el ámbito justificarán el cumplimiento de las Normas sobre habitabilidad, seguridad e higiene, establecidas en la legislación sectorial vigente, relativas a las alturas mínimas de los diferentes locales y usos, y sus condiciones de iluminación y ventilación, así como la previsión de los correspondientes vestuarios y aseos en la proporción reglamentaria en función del número de trabajadores previsto para ese ámbito.

### **Artículo 32º. Control de emisiones gaseosas.**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el ámbito se atenderán a lo establecido en la legislación sectorial vigente sobre Protección del Ambiente Atmosférico, dotándose en consecuencia de los medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites legales establecidos, de las emisiones a la atmósfera de gases, polvo y otras sustancias.

### **Artículo 33º. Control de aguas residuales.**

Las industrias y actividades que se implanten en el ámbito están obligadas de forma general al cumplimiento de lo dispuesto en la vigente legislación sectorial en materia de vertidos de aguas residuales, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

Las aguas residuales industriales que cumplan con las condiciones de vertido legalmente establecidas, así como el efluente de cocinas, comedores, servicios sanitarios, duchas, o las purgas de circuitos de refrigeración u otras instalaciones, se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales industriales propuesta en el presente Plan, limitándose la red de aguas pluviales a la recogida de agua de lluvia de las cubiertas y al agua de escorrentía superficial de la urbanización.

Las actividades cuyas aguas no cumplan con las condiciones mínimas de vertido legalmente establecidas, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento o depuración previo, o, en su caso, del sistema de eliminación correspondiente de dichas aguas residuales.

Los sistemas que produzcan aguas residuales derivadas del proceso de producción de la actividad, instalarán en el punto de acometida del saneamiento interior de la parcela a la red general una arqueta con rejilla equipada para la toma de muestras y medición de caudal, instalada fuera de las edificaciones, en lugares fácilmente accesibles, y de libre acceso para su control por los organismos públicos competentes.

### **Artículo 34º. Control de residuos sólidos**

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas incluidas en la relación aneja a la Ley 20/1986 no podrán ser evacuadas a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos del ámbito. El régimen de producción y gestión de dicho tipo de residuos, para salvaguardar la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales será el contenido en la citada Ley y en su Reglamento de Desarrollo, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

### **Artículo 35º. Control de ruidos, vibraciones y olores.**

Todas las instalaciones industriales estarán dotadas de las medidas correctoras exigidas por la legislación vigente en materia de ruidos, vibraciones y olores, al objeto de limitar las posibles molestias generadas por la actividad a desarrollar.

### **Artículo 36º. Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios.**

Las industrias y actividades que pretendan emplazarse en el ámbito cumplirán con las respectivas legislaciones sectoriales relativas a seguridad, entre otras las correspondientes a las distancias mínimas a los tendidos eléctricos aéreos o a las medidas de protección contra incendios.

## **CAPITULO 2.3.CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACION**



### **Artículo 37º. Condiciones de accesibilidad.**

El Proyecto de Urbanización que se tramite como desarrollo del presente Plan, deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 68/2000, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

### **Artículo 38º. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.**

#### **38.1. Red Viaria.**

1.a. Las características geométricas de la red viaria serán las determinadas en la hoja correspondiente a los planos de proyecto de urbanización.

1.b. La red viaria contará con las protecciones señaladas en los planos del proyecto de urbanización.

1.c. Los trazados se realizarán de acuerdo con lo definido en el Plan, aunque podrán ser ligeramente modificadas en un estudio constructivo más detallado, como es el proyecto de urbanización.

1.d. Desde la red viaria pública deberán preverse como mínimo 150 aparcamientos. Las dimensiones de los aparcamientos serán de 5 x 2,20 m, salvo el de minusválidos, que tendrán unas dimensiones de 5 x 3,30 m.

1.e. Las entradas a parcelas industriales, terciarias o de incorporación a otras vías, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria, deberán contar con:

— Canalizaciones.

— Recogida de aguas pluviales.

— Señalización necesaria.

— Visibilidad mínima con distancia de parada, para una velocidad específica de 20 km/h.

1.f. El material a utilizar en la urbanización superficial (firmes, bordillos, pavimentos, acabados, amueblamiento urbano, etc.), deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Lezo.

En cualquier caso, en las áreas exteriores de la edificación se recomienda incrementar la infiltración in-situ, para reducir la cubierta impermeable, a través del uso de superficies alternativas, como por ejemplo, cubiertas vegetales y pavimentos permeables como: arenas, grava o canto rodado sueltos, adoquines perforados, etc.

1.g. En las aceras, paseos, zonas verdes, parques y plazas de utilización peatonal, será de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones del Decreto del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno vasco, de 23 de marzo de 1981, sobre Normativa para supresión de barreras urbanísticas.

Para evitar que se produzcan o contribuir al aumento de las *islas térmicas* que generan impactos en el microclima, se deben emplear estrategias para reducir la absorción de calor de las superficies, tales como:

- uso de superficies de sombra construida o lograda con vegetación

- uso de materiales de pavimentación de alta reflectancia

- uso de sistemas de pavimentación permeables y semi-permeables como los descritos en el apartado anterior.

#### **38.2. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.**

2.a. Se proyectará la red con una dotación unitaria de 0,5 l./seg./Ha., con un coeficiente de punta de 2,4.

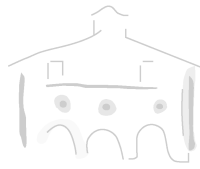
Se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios, de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 1.000 litros minuto, durante dos horas, y con una presión de 10 metros de c.d.a.

2.b. La tubería de abastecimiento de diámetro igual o superior a 100 mm. será de fundición dúctil, y la tubería inferior podrá ser de fundición dúctil o de polietileno de 10 atms. de presión de trabajo.

Se dispondrán válvulas de seccionamiento en todas las derivaciones.

Se dispondrán desagües a la red de alcantarillado de pluviales en todos los puntos bajos de la red de abastecimiento de agua y ventosas en los puntos altos o en los tramos horizontales de longitud superior a 500 m.

2.c. Deberá contar con la presión necesaria para un normal abastecimiento (de entre 3,5 y 6 kg/cm<sup>2</sup>).



## Lezoko Unibertsitateko Udala

2.d. Las redes serán subterráneas y la tubería de abastecimiento se situará preferentemente por encima del nivel del alcantarillado.

2.e. Se colocarán hidrantes al menos cada 100 metros y bocas de riego de modelo homologado por el Ayuntamiento de Lezo cada 50 m. Los hidrantes serán de tipo 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminadas en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: Una salida de 100 mm., que dispondrá de un racor modelo STORZ y dos salidas de 70 mm. que dispondrán de un racor tipo Barcelona (según norma UNE 23.400-80).

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de red al que se conecta iguales, como mínimo, a 100 mm. Dispondrán de válvulas de cierre de tipo compuerta o de bola y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 «Protección y lucha contra incendios, señalización».

2.f. El resto de los materiales a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberán ser expresamente admitidos por el Ayuntamiento de Lezo.

2.g. Toda la red, en cuanto a diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de O. Públicas, con el «Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de agua» del Ministerio de O. Públicas, con el Reglamento para el Servicio Municipal de Aguas del Ayuntamiento de Lezo, así como con toda la Normativa vigente y la que la experiencia aconseje sobre protección de incendios.

### **38.3. Red de alcantarillado.**

3.a. El sistema de conducción será separativo, no pudiendo, por lo tanto, mezclarse aguas pluviales con las residuales.

3.b. Las aguas procedentes de la lluvia serán conducidas debidamente canalizadas y cubiertas a los cauces naturales, a través de la red de aguas pluviales.

Las canalizaciones de aguas pluviales, habrán de dimensionarse para una lluvia de cálculo de 230 l. segundo y Ha. El coeficiente de escorrentía a emplear será el de 0,9 en zonas pavimentadas o cubiertas y 0,5 en zonas verdes. En aquellos casos en que el tiempo de concentración de la red proyectada sea superior a 10 minutos, se empleará para la lluvia de cálculo un valor inferior al anterior, que habrá de ser convenientemente justificado.

3.c. La dotación de cálculo para aguas fecales, será de 100 l/op/día.

3.d. La velocidad máxima será, así mismo, justificada en el proyecto, con una relación calado/diámetro igual a 0,75 para el caudal punta. Se preverá como velocidad mínima la de autolimpieza.

3.e. El diámetro mínimo de conducciones será de 20 cm. y la pendiente mínima será de 0,5%.

3.f. En las conducciones se dispondrán de arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones, en los puntos de acometida y como máximo, cada 50 metros.

3.g. Las redes, tanto de aguas pluviales como de aguas fecales, serán estancas y cumplirán las Normas A.S.T.M. para las diversas clases.

3.h. Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m.

3.i. Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificación a la red general se emplazarán en suelo no edificable. Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas negras y otra para pluviales.

3.j. Las aguas negras procedentes de los servicios deberán cumplir, antes de su vertido al colector, las especificaciones que más adelante se señalan.

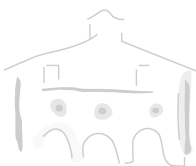
El efluente tratado en la depuradora de aguas residuales del ámbito debe ser admisible en el río respetando, antes de su vertido, los límites de la Tabla 3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas.

Las especificaciones que deberán cumplir las aguas antes de su vertido al colector de la empresa y al río, deberán ser, entre otras, reglamentaciones las siguientes:

#### Ordenanza de vertidos a la red de saneamiento

Características	UDS	Límite admisible
Caudal punta		< que 3 veces el Qm diario
Temperatura	°C	<40
D.B.O.5	mg/l	< 1000; DQO/DBO < 3 (1)
Sólidos en suspensión	mg/l	< 1.000





## Lezoko Unibertsitateko Udala

Sólidos sedimentables	ml/l	20
Aceites y grasas	ml/l	100
Ph	mg/l	5,5 a 9,5
CN	mg/l	0,1 a 0,5
Fe	mg/l	5 a 15
Cr total	mg/l	1 a 3
Cr. hexavalente	mg/l	0,5 a 1
Cu	mg/l	1 a 3
Cd	mg/l	0,2 a 0,5
Ni	mg/l	2 a 5
Zn	mg/l	2 a 10
Pb	mg/l	0,5 a 1
Hg	mg/l	0,01
Fenoles	mg/l	10
SO4=	mg/l	500 a 1.500
S=	mg/l	2
Disolventes	mg/l	0
Total metales	mg/l	10 a 20 (2)
Cloro residual	mg/l	2 a 5

(1) En muestra decantada

(2) Excluido el hierro.

(3) Para aquellos vertidos que contengan contaminantes que no se encuentran incluidos en el cuadro anterior, se establecerán limitaciones complementarias específicas, en función de las características del colector en que se admitan.

*Tablas de los parámetros características que se deben considerar como mínimo, en la estima del tratamiento del vertido*

Parámetro/Unidad	Nota	Valores Límite (Tabla 3)
pH	(A)	Comprendido entre 5.5 y 9.5
Sólidos en susp.(mg/l)	(B)	80
Mater.sediment.(ml/l)	(C)	0,5
Sólidos gruesos	-	Ausentes
D.B.O.5 (mg/l)	(D)	40
D.Q.O. (mg/l)	(E)	160
Temperatura (°C)	(F)	3.º
Color	(G)	Inapreciable en disolución 1/20
Aluminio (mg/l)	(H)	1
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	2
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	2
Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	2
Manganeso (mg/l)	(H)	2
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)	-	0,5
Cloruros (mg/l)	-	2.000
Sulfuros (mg/l)	-	1



## Lezoko Unibertsitateko Udala

Sulfitos (mg/l)	-	1
Sulfatos (mg/l)	-	2.000
Fluoruros (mg/l)	-	6
Fósforo total (mg/l)	(K)	10
Ídem	(K)	0,5
Amoniaco (mg/l)	(L)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)	(L)	10
Aceites y grasas (mg/l)	-	20
Fenoles (mg/l)	(M)	0,5
Aldehídos (mg/l)	-	1
Detergentes (mg/l)	(N)	2
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

### Notas:

*General: Cuando el caudal vertido sea superior a la décima parte del caudal mínimo circulante por el cauce receptor, las cifras de la tabla 1 podrán reducirse en lo necesario, en cada caso concreto, para adecuar la calidad de las aguas a los usos reales o previsibles de la corriente en la zona afectada por el vertido.*

*Si un determinado parámetro tuviese definidos sus objetivos de calidad en el medio receptor, se admitirá que en el condicionado de las autorizaciones de vertido pueda superarse el límite fijado en la tabla 1 para tal parámetro, siempre que la dilución normal del efluente permita el cumplimiento de dichos objetivos de calidad.*

*(A) La dispersión del efluente a 50 metros del punto de vertido debe conducir a un pH comprendido entre 6,5 y 8,5.*

*(B) No atraviesan una membrana filtrante de 0,45 micras.*

*(C) Medidas en cono Imhoff en dos horas.*

*(D) Para efluentes industriales, con oxidabilidad muy diferente a un efluente doméstico tipo, la concentración límite se referirá al 70 por 100 de la D.B.O. total.*

*(E) Determinación al bicromato potásico.*

*(F) En ríos, el incremento de temperatura media de una sección fluvial tras la zona de dispersión, no superará los 3°. En lagos o embalses, la temperatura del vertido no superará los 30°C.*

*(G) La apreciación del color se estima sobre 10 centímetros de muestra diluida.*

*(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.*

3.k. Las aguas procedentes de procesos industriales deberán ser transportadas a estaciones depuradoras especiales o tratadas privadamente hasta alcanzar los niveles establecidos y, posteriormente, verter al colector general.

3.l. Deberá preverse en los proyectos para instalaciones que produzcan problemas de polvo en el exterior y dentro de su parcela industrial, un pozo de sedimentación y separación de flotantes como paso previo a la evacuación de estas aguas.

3.ii. En aquellos proyectos de industrias que, por sus características, hayan de manejar cisternas con líquidos diferentes al agua, deberá preverse en las zonas de carga y descarga y dentro de la parcela industrial, una red propia e independiente de alcantarillado, conectada a un depósito autocontenedor para evitar riegos de vertido accidental a la red general de alcantarillado de pluviales del ámbito.

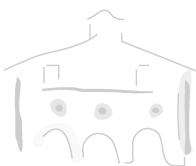
3.m. El material a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento de Lezo.

3.n. Toda la red de saneamiento, en cuanto a su diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de Obras Públicas y con el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Saneamiento de Poblaciones, del Ministerio de O. Públicas.

### **38.4. Servicios eléctricos, telefónicos y teledistribución y gas.**

4.a. Las redes de abastecimiento de energía eléctrica de baja tensión y las redes de teléfonos, teledistribución y gas serán subterráneas.

4.b. Las instalaciones complementarias (transformadores, etc.) se emplazarán en las zonas industriales dentro de los edificios o de forma subterránea o aérea en el suelo libre público.



## Lezoko Unibertsitateko Udala

4.c. Todos los tendidos e instalaciones eléctricas, teléfonos, teledistribución y gas, cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

4.d. Las cajas generales de protección se situarán dentro de arqueta en fachadas, o bien dentro de arqueta en pared del portal o entrada similar, quedando empotradas, tanto la conducción que llega a dicha arqueta, como la que sale de ella.

4.e. No se permitirán depósitos de combustibles en suelo público.

### **38.5. Alumbrado Público.**

5.a. La iluminación de los viales será de 25 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,35. La iluminación de las zonas de aparcamiento será de 15 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,25. En las zonas de jardín, el nivel medio de iluminación será de 10 (lux).

5.b. La red de alumbrado público será subterránea en todo el ámbito.

5.c. La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad.

5.d. Se emplearán luminarias dotadas de lámparas de bajo consumo y que, así mismo, eviten la contaminación lumínica.

5.e. El material a utilizar en la instalación deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Lezo.

### **38.6. Jardinería y varios.**

6.a. El proyecto de urbanización a realizar contendrá un estudio de jardinería, efectuándose las plantaciones con especies apropiadas para la zona verde pública. En concreto deberá definir el apantallamiento vegetal de las parcela industriales, como el caballón de asentamiento, con el objeto de minimizar el impacto paisajístico de la ordenación.

6.b. Los muros que sean visibles desde lugares públicos serán revestidos de piedra natural por su cara exterior, siendo de mampostería de piedra trasdosada con hormigón en masa, o de hormigón armado chapeado de piedra.

6.c. El mobiliario urbano y los elementos accesorios (señales, cierres de parcela, etc.) deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento de Lezo.

Artículo 39º. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

Con el fin de evitar, reducir, variar, corregir o compensar los impactos ambientales previstos, el proyecto de urbanización y los de edificación de cada parcela ordenada contemplarán la aplicación de una serie de medidas preventivas, correctoras o compensatorias.

Se proponen, como base para su posterior desarrollo, las siguientes medidas:

1. Medidas dirigidas a mejorar el diseño de los proyectos y otras medidas correctoras/compensatorias:

- Sistemas de recogida de agua de lluvia para su empleo en limpieza u otros usos, de manera que se reduzca el secuestro de agua del medio y la sobrecarga del alcantarillado.

- Sistemas de saneamiento y depuración de las aguas residuales.

- Alumbrado que evite la contaminación lumínica.

- Pantallas vegetales con especies autóctonas para la minimización de ruidos e impactos visuales.

- Empleo de cubiertas vegetales y formas onduladas emulando el relieve natural del ámbito para reducir el impacto visual, aumentar la eficiencia energética de los edificios (aislamiento térmico) e incluso contribuir a la biodiversidad.

- Consultar acerca de la manera de proceder respecto a los “búnkeres” al órgano competente en la materia (Sección de Patrimonio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, Ayuntamiento de Lezo).

- Realizar un estudio de los quirópteros (murciélagos) de la zona, por si los “búnkeres” pudieran albergar colonias de especies de interés.

2. Medidas dirigidas a minimizar los impactos en la fase de obra:

- Correcta vigilancia medioambiental durante la ejecución del proyecto.

- Reducir al mínimo la ocupación de terreno por los acopios de materiales y evitarlo en zonas de valor naturalístico o en aquellas en las que por escorrentía se pudiese llegar a afectar a alguno de los cursos de agua del ámbito:

- Antes del comienzo de las obras, se delimitará la superficie que será ocupada tanto por la obra como por las instalaciones auxiliares necesarias (parque de maquinaria, casetas, zona de acopio y accesos) para evitar afecciones fuera del límite del proyecto



## Lezoko Unibertsitateko Udala

- Minimizar el movimiento de maquinaria para evitar la compactación del suelo destinado a zona verde, reducir la contaminación acústica y atmosférica y ahorrar combustible.
- Se utilizarán preferentemente las pistas preexistentes para el acceso a las obras, evitando la creación de nuevas vías de acceso a la obra.
  - En caso de que haya que hacer talas o desbroces, deberá solicitarse autorización a los servicios forestales de la Diputación Foral.
  - Las fases de la obra en las que se trabaje en zonas próximas a cauces de agua se realizarán en época de máximo estiaje, para minimizar la afección sobre la calidad de las aguas.

### 3. Medidas compensatorias:

Puesto que en caso de llevar a cabo los desarrollos proyectados se producirán obligatoriamente impactos ambientales irreversibles, es necesario contemplar algunas medidas compensatorias, de aplicación tanto en el ámbito como fuera de él, como por ejemplo:

- Regeneración y restauración de masas boscosas.
- Eliminación de especies exóticas invasoras sustituyéndolas por vegetación autóctona.
- Creación de refugios para quirópteros en sustitución de los "búnkeres".
- Creación de un ecoducto o paso de fauna para permeabilizar las infraestructuras viarias que actúan como barrera entre Jaizkibel y Aiako Harria (ferrocarril y N-1).
- Soterramiento del tendido eléctrico para reducir impactos visuales y posibles colisiones de la fauna aérea.
- Supresión de los puestos de caza limítrofes.
- Creación de un humedal para la depuración natural (filtro verde) de las aguas residuales de la zona.

## CAPITULO 2.4. NORMAS DE EDIFICACION

### **Artículo 40º. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.**

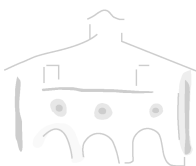
1. Las edificaciones o instalaciones a ejecutar en parcelas adyacentes a un vial Público, respetarán la separación señalada en los planos correspondientes.
2. En el límite de las parcelas privadas, excepto aquellas con servidumbre de uso publico, será posible la construcción de cerramientos. Dicha cerca deberá situarse en el límite divisorio de las propiedades mencionadas, pero totalmente construida sobre la propiedad particular, a ras con el encintado de la acera.
3. La cerca de cerramiento deberá, con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tráfico en el encuentro de calles, dejar libre el espacio correspondiente al ángulo formado por los normales trazados en las alineaciones de las calles consideradas por los puntos de empalme del tramo curvo con los dos (2) tramos rectos.
4. En la red viaria, salvo casos excepcionales, no podrá efectuarse la carga y descarga de mercancías.
5. No se permitirá el estacionamiento de vehículos en las bandas de circulación, únicamente se admite el aparcamiento de vehículos en la red viaria en los espacios que dentro de la misma se hallan establecidos para este fin.
6. Los espacios libres, en su caso, entre fachada y vía pública, deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:
  - a) La superficie de estacionamiento deberá estar asfaltada y delimitada por un encintado.
  - b) El restante terreno libre deberá estar pavimentado o ajardinado.
7. Las entradas a parcelas se tratarán de la misma manera que los estacionamientos.

### **Artículo 41º. Condiciones de volumen y de edificación.**

1. La ocupación máxima sobre las parcelas edificables, será la señalada en el *0.06- Definición geométrica; planta y secciones. Alineaciones y rasantes*, según las alineaciones marcadas al respecto.

Con carácter general, la altura máxima será de 10 + 2,5 metros, medida en las condiciones establecidas por el artículo 28 de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO. En la parcela de uso terciario la altura viene regulada por lo establecido en el citado artículo 28.

2. Las ampliaciones y las modificaciones que se autoricen en los edificios e instalaciones que se construyan de nueva planta deberán respetar las alineaciones y rasantes fijadas en los planos de proyecto.



## Lezoko Unibertsitateko Udala

3. La altura edificable máxima de los edificios o instalaciones industriales en fachada será de 10 + 2,5 metros, salvo en el caso de las instalaciones especiales que así lo exijan, siendo el Ayuntamiento de Lezo el organismo que valore dicha necesidad y, en su caso, conceda la oportuna autorización. El edificio de uso terciario se regulará según lo establecido por el artículo 28 de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

4. Los espacios libres de propiedad particular obtenidos a causa de retranqueos, podrán destinarse a jardines, aparcamientos, vialidad o áreas peatonales, prohibiéndose expresamente el almacenaje al aire libre. Los aparcamientos situados dentro de una parcela industrial, pero fuera del pabellón o instalación, podrán cubrirse con marquesinas sin cerramientos laterales, que serán en todo caso objeto de la pertinente autorización administrativa.

5. Se permiten vuelos y retranqueos, siempre que no sobresalgan las alineaciones establecidas y se justifiquen por razones de estética o aprovechamiento.

6. Para aparcamientos se han previsto 150 plazas de aparcamiento públicas. Cada una de las plazas públicas tendrá una superficie rectangular mínima de 5,00 x 2,20 metros, y su superficie mínima, incluyendo la parte proporcional de acceso, nunca será inferior a 20 metros cuadrados. Como mínimo, de las plazas de aparcamiento previstas en los viales públicos, 3 serán para usuarios con minusvalía, con una superficie de 5,00 x 3,30 metros.

### Artículo 42º. Condiciones mínimas de higiene y estética.

1. El cuidado y mantenimiento de los espacios libres obtenidos a causa de retranqueos, correrá a cargo de la propiedad.

2. Las zonas libres resultantes de la disposición de edificaciones en las parcelas industriales que no queden pavimentadas, se refinarán y acondicionarán con siembra de césped de buena calidad y plantaciones.

Quedan exentas de esta norma las superficies destinadas a futuras ampliaciones.

3. Los materiales se usarán dignamente, sin enmascarar su condición. Los colores deberán adaptarse al medio.

4. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de buena construcción.

5. Se permiten revocos, siempre que estén bien terminados. La empresa beneficiaria quedará obligada a su buen mantenimiento y conservación.

6. Todas las paredes medianeras, así como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, ofreciendo calidad de obra terminada.

7. Los elementos accesorios de la urbanización (señales, bancos, postes, etc.) deberán ajustarse a un sólo modelo para cada función.

8. Los cerramientos de parcelas privadas no serán de una altura superior a dos (2) metros. Podrán ser ciegos hasta 1,00 metro; el resto permitirá la visibilidad (tela metálica, celosía, etc.). El proyecto de urbanización definirá un diseño uniforme de cierre, cumpliendo obligatoriamente las condiciones arriba indicadas.

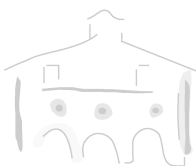
9. El acabado exterior de los edificios y las instalaciones industriales, presentará un nivel digno en su tratamiento compositivo y en sus materiales de fachada, con el fin de permitir una correcta integración en su entorno paisajístico. El Ayuntamiento podrá denegar una licencia de edificación y exigir la modificación del proyecto por motivos estéticos, en los casos en que las nuevas construcciones planteasen soluciones de fachada, urbanística o arquitectónicamente, inadecuadas al lugar de emplazamiento.

### Artículo 43º. Condiciones ambientales.

1. Condiciones de protección contra el ruido: el *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco*, en su artículo 31, establece los valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos, que en el caso que nos ocupa son los siguientes:

Tipo de área acústica	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
b - Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	7dB	7dB	60dB

2. Condiciones de protección del ambiente atmosférico: Todas las industrias deberán ajustar su nivel de emisión a lo establecido en la legislación vigente.



## Lezoko Unibertsitateko Udala

3. En materia de habitabilidad, seguridad, higiene y defensa del medio ambiente, regirán las disposiciones vigentes de obligatoria y general aplicación.

### **CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA**

#### **Artículo 44º. Condiciones de Gestión Urbanística.**

1. Según lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana y el artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbansimo, las determinaciones relativas a la gestión urbanística serán las siguientes:

- Ambito de Actuación Integrada: A.A.I.7 GAINTXURIZKETA
- Programa de Actuación Urbanizadora: A.A.I.7 GAINTXURIZKETA
- Proyecto de Urbanización: A.A.I.7 GAINTXURIZKETA
- Proyecto de Reparcelación: A.A.I.7 GAINTXURIZKETA

\* El Programa de Actuación Urbanizadora establecerá las Unidades de Ejecución necesarias para acometer la actuación urbanizadora.

2. La recepción de las obras de urbanización y de los servicios implantados serán a cargo del Ayuntamiento de Lezo.

3. La conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados, correrá a cargo del Ayuntamiento de Lezo.

### **TITULO TERCERO**

#### **ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES**

##### **Indice:**

- Ordenaza particular Parcela I.1-1
- Ordenaza particular Parcela I.1-2
- Ordenaza particular Parcela I.1-3
- Ordenaza particular Parcela I.1-4
- Ordenaza particular Parcela I.2-1

#### **Artículo 45º. Ordenanzas Particulares parcela I.1-1**

- Superficie de parcela = 5.700 m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 5.700 m<sup>2</sup> (P.)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 2.600 m<sup>2</sup> (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total = 3.250 m<sup>2</sup>(t); 2.600 m<sup>2</sup>(t) en planta baja y 650 m<sup>2</sup>(t) o un máximo del 25% de ocupación en planta, de usos computables, en entreplanta.

\* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplantas

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,50 metros

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.06).

- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. El uso de oficina, como uso computable, ocupará como máximo el 25% de la ocupación en planta. Sin embargo, la superficie de entreplanta destinada a usos no computables (almacenamiento y otros usos auxiliares al industrial) podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

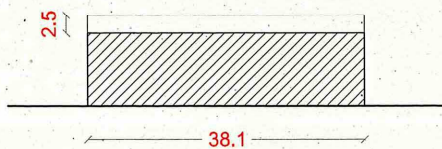
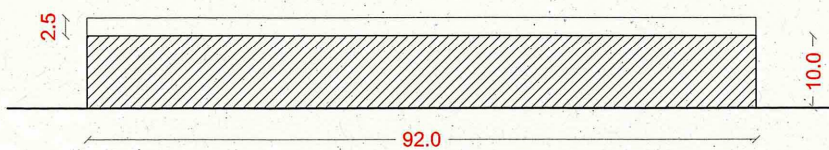
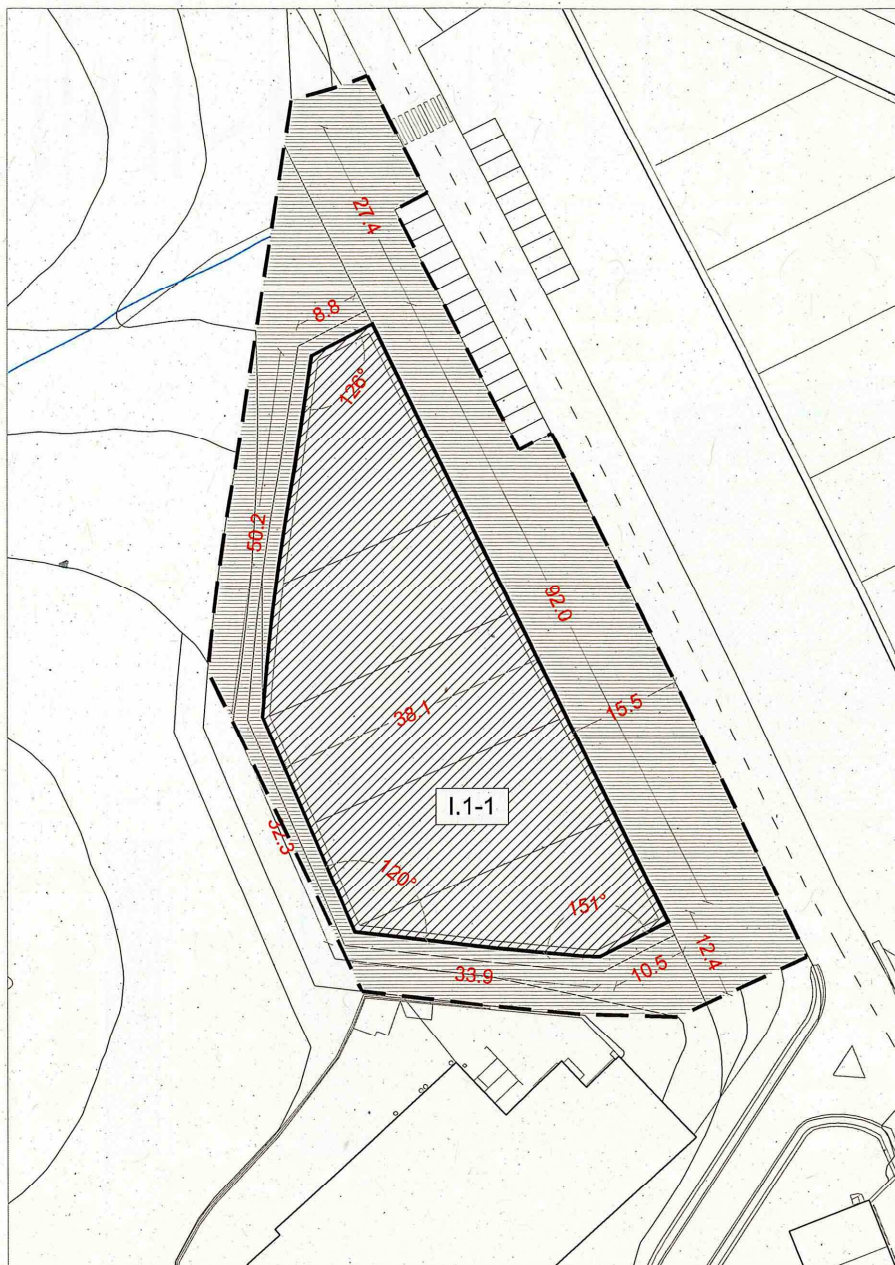


Lezoko Unibertsitateko Udala

**Parcela**

**I.1-1**





--- Lursailaren mugaketa  
Alineación de parcela

Erabilerak / Usos:

Industrial  
Industrial

Lerrokadurak / Alineaciones:

Sestra gaineko gehieneko lerrokadura  
Alineación máxima sobre rasante

Eraikigarritasuna / Edificabilidad::

Profila / Perfil: PB + %50 Pisuartekoa

Eraiknaren gehieneko okupazioa: 2.600 m<sup>2</sup>  
Ocupación máxima edificación: 2.600 m<sup>2</sup>

Eraikigarritasuna:  
Edificabilidad:

PB: 2.600 m<sup>2</sup>(t)  
Pisuartekoa / Entrepanta: 650 m<sup>2</sup>(t)  
Guztira: 3.250 m<sup>2</sup>(t)

Lursailaren azalera: 5.700 m<sup>2</sup>  
Superficie de parcela: 5.700 m<sup>2</sup>

LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO  
PLAN OROKORREKO  
GAINTXURIZKETA 36. HAE  
EREMUKO  
ZATIKAKO PLANA

PLAN PARCIAL DEL AMBITO  
AOU 36 GAINXURIZKETA  
DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACION URBANA  
DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK  
FICHAS URBANISTICAS

I.1-1 LURSAILA  
PARCELA I.1-1

1/1000

Fasea

Haserako Onespenu

Data

Martxo 2015

Sustatzailea

Lezoko Udala

Egilea

**ASTAZALDI**  
arkitekturastudioa

Astigarragako bidea 2, 5. ezk. 3.  
20180 Oiartzun Tlf: 943340751

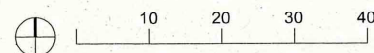
Arkitekto idazleak

Hektor Espin Larreta   
Eñaut Muñoa Artola

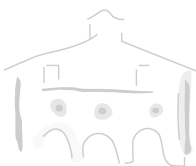
Tekniko laguntzaileak

Roman Egaña Salaberria   
Xabier Macias Ganuza

Eskala grafikoa







## Lezoko Unibertsitateko Udala

### **Artículo 46º. Ordenanzas Particulares parcela I.1-2**

- Superficie de parcela = 9.600 m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 9.600 m<sup>2</sup> (P.)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 6.000 m<sup>2</sup> (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total = 7.500 m<sup>2</sup>(t); 6.000 m<sup>2</sup>(t) en planta baja y 1.500 m<sup>2</sup>(t) o un máximo del 25% de ocupación en planta, de usos computables, en entreplanta.

\* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplantas

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,50 metros

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.06).

- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. El uso de oficina, como uso computable, ocupará como máximo el 25% de la ocupación en planta. Sin embargo, la superficie de entreplanta destinada a usos no computables (almacenamiento y otros usos auxiliares al industrial) podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

**Parcela**

**I.1-2**

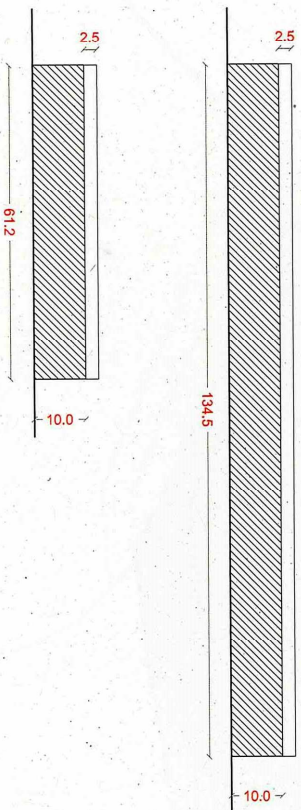
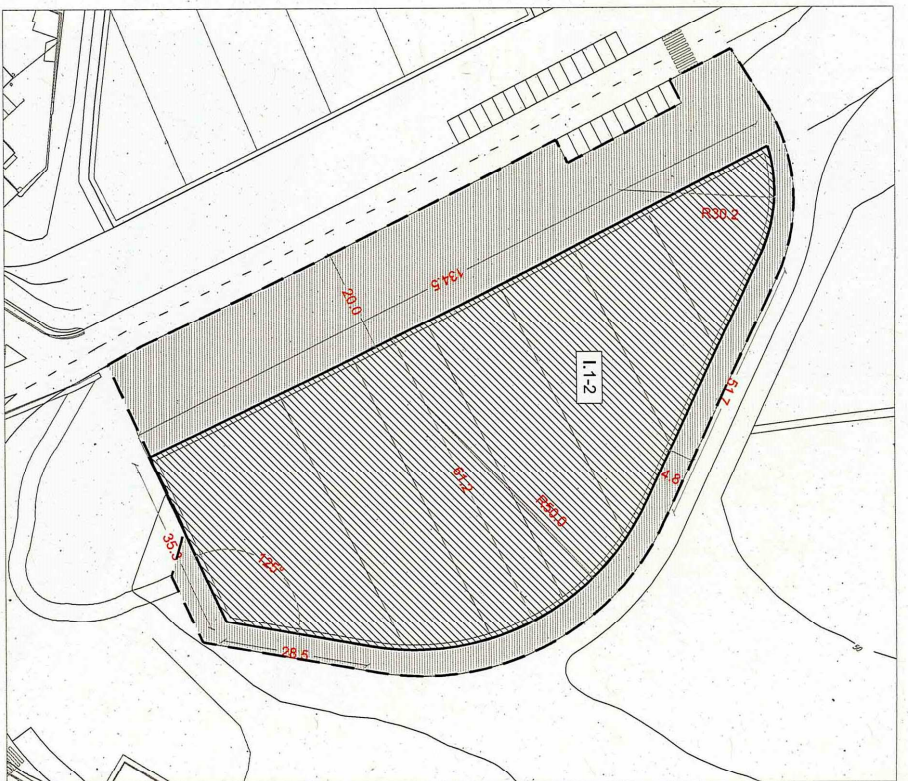
- Lursalaren mugaketa
- Aldearen de parcella
- Erabilera / Usos:
  - Industrial
- Lerrokadura / Aldeaciones:
  - Sasira gaineko gertueneko lerrokadura
  - Aldearen maximo sasoie

**Erakigartasuna / Edificabilidad:**  
 Profila / Perfil: P3 + %50 Pisuetekoa

Erakigartasun gehieneko okupazioa: 6,000 m<sup>2</sup>  
 Ocupacion maxima edificacion: 6,000 m<sup>2</sup>

**Erakigartasuna:**  
 Edificabilidad:  
 PB: 6,000 m<sup>2</sup>(1)  
 Pisuetekoa / Entrepiano: 1,500 m<sup>2</sup>(1)  
 Guztira: 7,500 m<sup>2</sup>(1)

Lursalaren azalera: 9,600 m<sup>2</sup>  
 Superficie de parcela: 9,600 m<sup>2</sup>



LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO  
 PLAN OROKORREKO  
 GANTXURIZKETA 36. HAE  
 EREMIKO  
 ZATIKAKO PLANA

PLAN PARCIAL DEL AMBIENTO  
 ACU 36 GANTXURIZKETA  
 DEL PLAN GENERAL DE  
 ORDENACION URBANA  
 DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK  
 FICHAS URBANISTICAS

L1-2 LURSAULA  
 PARCELA 1-1-2

1/1.000

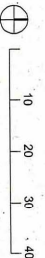
Fasea:  
 Inoerdiko Oresperno  
 Data  
 Martxo 2015  
 Sustatzaila  
 Lezoko Udalo  
 Egilea

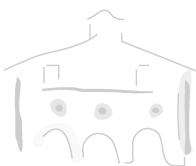
**ASTAZALDI**  
 Astigorrogako bidea 2, 5. etk. 3,  
 20180 Oietzun Tlf: 943340751  
 Aukeratu leizazak

Hektor Eskin Larrea  
 Etsaiu Munioa Ardiola  
 Tekniko laguntzaileak

Roman Egoña Salaberria  
 Xabier Macias Garza

Estakia grafiko





## Lezoko Unibertsitateko Udala

### **Artículo 47º. Ordenanzas Particulares parcela I.1-3**

- Superficie de parcela = 13.750 m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 13.750 m<sup>2</sup> (P.)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 7.300 m<sup>2</sup> (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total = 9.125 m<sup>2</sup>(t); 7.300 m<sup>2</sup>(t) en planta baja y 1.825 m<sup>2</sup>(t) o un máximo del 25% de ocupación en planta, de usos computables, en entreplanta.

\* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplantas

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,50 metros

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.06).

- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

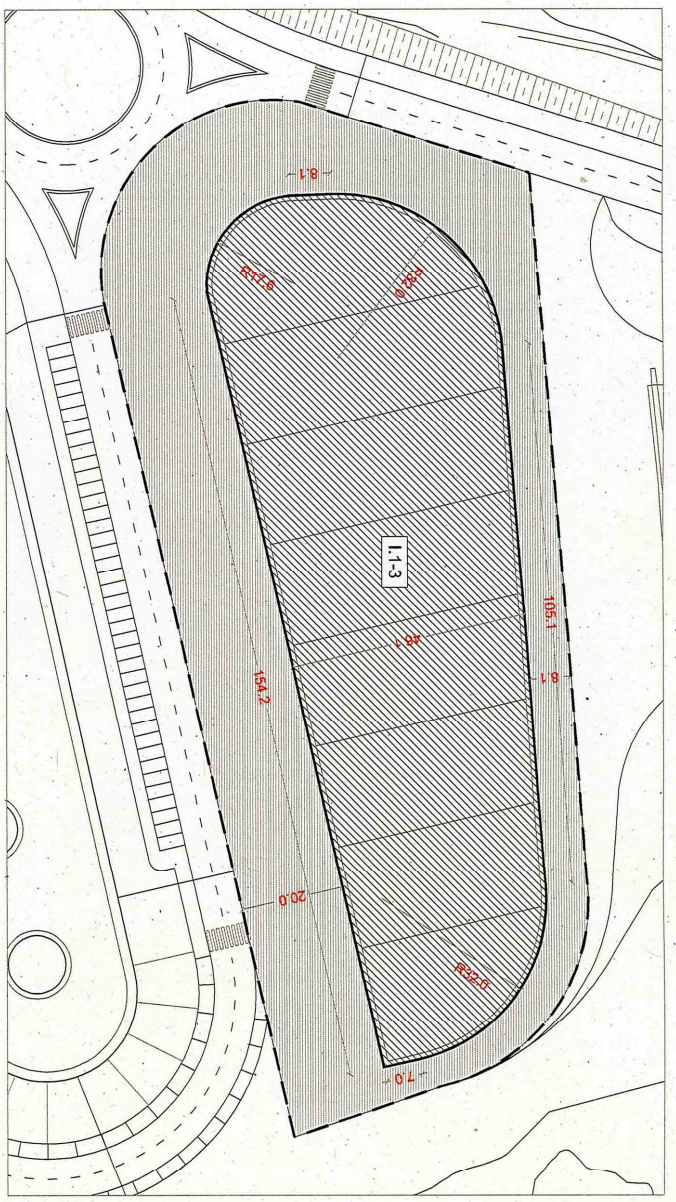
La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. El uso de oficina, como uso computable, ocupará como máximo el 25% de la ocupación en planta. Sin embargo, la superficie de entreplanta destinada a usos no computables (almacenamiento y otros usos auxiliares al industrial) podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

**Parcela I.1-3**



- Lursailaren mugaketa  
Almearción de parcela
- ▨ Eraikierak / Usos:  
Industrial
- ▭ Lerroeduturak / Almearciones:  
Sesatra gaineko gellelarenko lerrokadura  
Almearción máxima sobre rasante

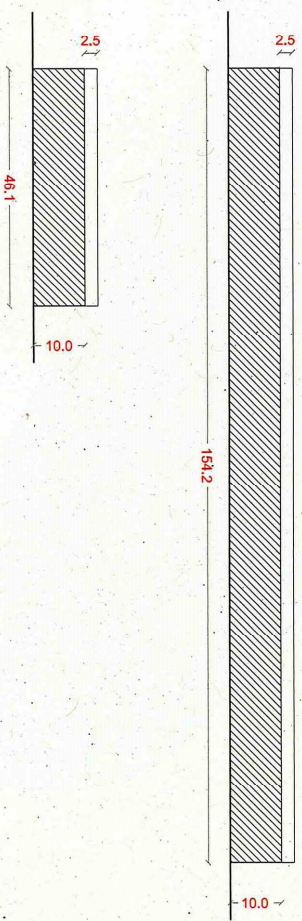


Eraikigaritasuna / Edificabilidad:  
 Perfil: PB + %50 Pisuarekoa

Eraikieran gehieneko okupazioa: 7.300 m<sup>2</sup>  
 Ocupación máxima edificación: 7.300 m<sup>2</sup>

Eraikigaritasuna:  
 Edificabilidad:  
 PB: 7.300 m<sup>2</sup>(t)  
 Pisuarekoa / Entrenplana: 1.825 m<sup>2</sup>(t)  
 Guztiak: 9.125 m<sup>2</sup>(t)

Lursailaren azalera: 13.750 m<sup>2</sup>  
 Superficie de parcela: 13.750 m<sup>2</sup>



LEZOKO HIRIANTOLAKETAKO  
 PLAN OROKORREKO  
 GANTXURIZKETAKO 36. HAE  
 EREMIKO  
 ZATIKAKO PLANA  
 PLAN PARCIAL DEL AMBIENTO  
 AOU 36 GANTXURIZKETAKO  
 DEL PLAN GENERAL DE  
 ORDENACION URBANA  
 DE LEZO.

HIRIGINTZA FITXAK  
 FICHAS URBANISTICAS  
 I-3 LURSAIA  
 PARCELA 1.13

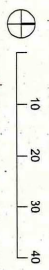
1/1000

Fasea  
 Hoseroko Onespreno  
 Data  
 Martxo 2015  
 Sustatzailea  
 Lezoko Udalo  
 Egilea

**ASTAZALDIA**  
 ASTAZALDIA S.L.  
 Astigarrongo bidea 2, 5. ezk. 3,  
 20180 Oñartzun Tf: 943340751  
 Artetikho Idazleak

Hekio Espin Larrea. Etsai Muñoz Arda  
 Tekniko laguntzaileak

Roman Esgara Salaberria Xaier Madoz Ganuza  
 Eskala grafikoa





## Lezoko Unibertsitateko Udala

### **Artículo 48º. Ordenanzas Particulares parcela I.1-4**

- Superficie de parcela = 11.300 m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 11.300 m<sup>2</sup> (P.)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 6.200 m<sup>2</sup> (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total = 7.750 m<sup>2</sup>(t); 6.200 m<sup>2</sup>(t) en planta baja y 1.550 m<sup>2</sup>(t) o un máximo del 25% de ocupación en planta, de usos computables, en entreplanta.

\* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplantas

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,50 metros

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.06).

- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.





La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. El uso de oficina, como uso computable, ocupará como máximo el 25% de la ocupación en planta. Sin embargo, la superficie de entreplanta destinada a usos no computables (almacenamiento y otros usos auxiliares al industrial) podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

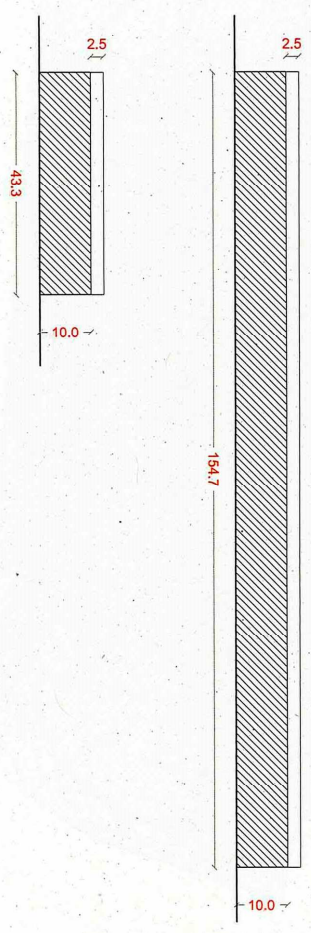
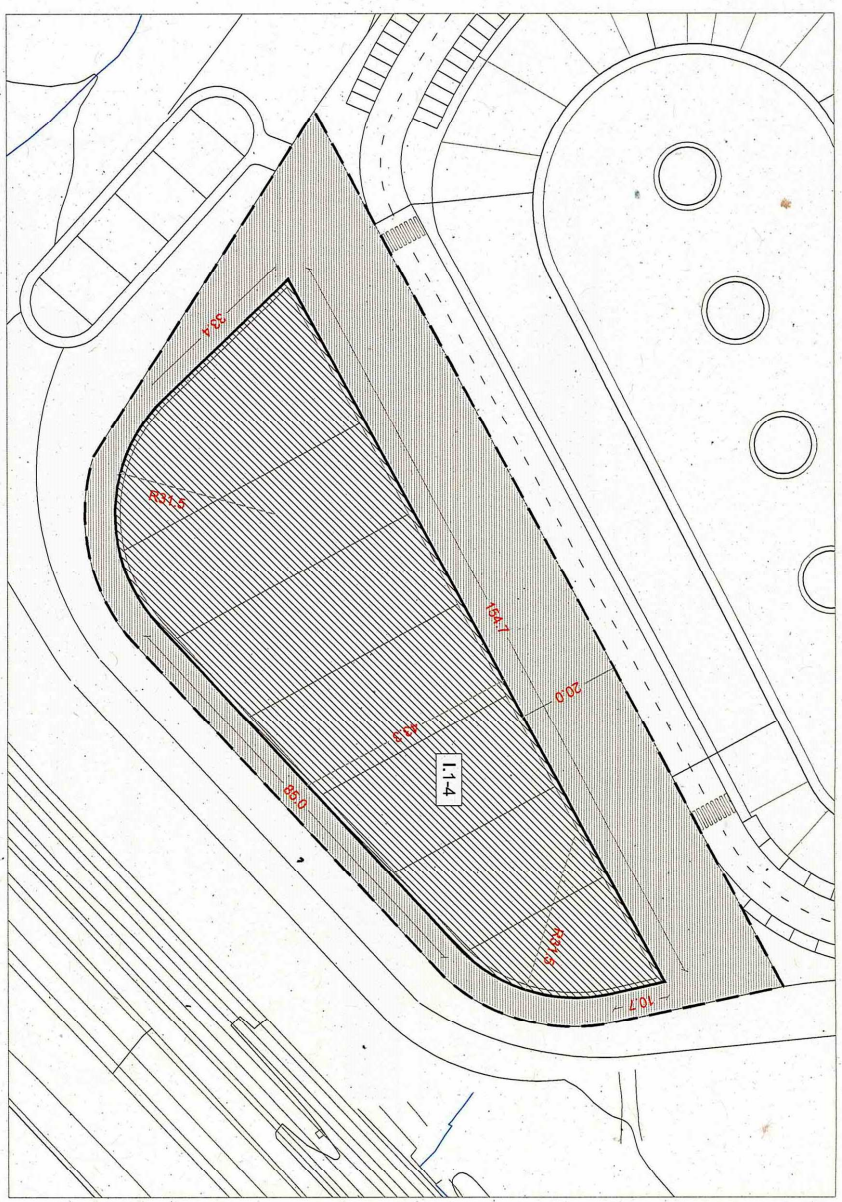
**Parcela**

**I.1-4**



- Lursailaren mugaketa
- Alneaon de parcela
- Erabilterik / Usos:
  -  Industriala
  -  Industrial
- Lenokatutak / Alneaonak:
  -  Sestra gainako gehenezko lenokatutara
  -  Alneaon maximo sobre rasante

Erakigiamisuna / Edificabilidad::  
 Perfil: PB + %50 Pisuarekoa  
 Erakigiamen gehenezko okupazioa: 6.200 m<sup>2</sup>  
 Okupacion maximo edificacion: 6.200 m<sup>2</sup>  
 Erakigiamisuna:  
 Edificabilidad:  
 PB: 6.200 m<sup>2</sup>(1)  
 Pisuarekoa / Entrepianar: 1.550 m<sup>2</sup>(1)  
 Guzter: 7.750 m<sup>2</sup>(1)  
 Lursailaren azalera: 11.300 m<sup>2</sup>  
 Superficie de parcela: 11.300 m<sup>2</sup>



LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO  
 PLAN OROKORREKO  
 GAINTUXURIZKETA 36. HAE  
 EREMIUKO  
 ZATIKAKO PLANA  
 PLAN PARCIAL DEL AMBIENTO  
 AOU 36 GAINTUXURIZKETA  
 DEL PLAN GENERAL DE  
 ORDENACION URBANA  
 DE LEZO

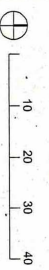
HIRIGINTZA FITXAK  
 FICHAS URBANISTICAS  
 I-14 LURSAIA  
 PARCELA I.14

1/1000  
 Esasa  
 Hozarriko Onaspenu  
 Data  
 Martxo 2015  
 Susatzailea  
 Lezoko Udalo  
 Egilea

**ASTAZALDI**  
 ASTAZALDI ARQUITECTURA  
 Astigorrogako bidea 2, 5. ezk. 3,  
 20780 Oiarzun Tfif: 943340751  
 Artilekito Itazleak

Hektio: Espin Larrea Eriali Mufioa Arda  
 Tekniko Injuntzaileak

Romari Espina Salaberria Xabier Mufioa Ganuza  
 Eskala grafiko





## Lezoko Unibertsitateko Udala

### **Artículo 49º. Ordenanzas Particulares parcela I.2-1**

- Superficie de parcela = 13.450 m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Terciaria = 13.450 m<sup>2</sup> (P.)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 7.500 m<sup>2</sup> (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total = 18.300 m<sup>2</sup>(t); 4.300 m<sup>2</sup>(t) en planta bajo rasante (semisótano) y 14.000 m<sup>2</sup>(t) en plantas sobre rasante.

\* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta semisótano + 2 plantas altas

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 18 metros

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.06).

- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado, si bien la parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de uso público, a todos los efectos.

Además, la parcela privada no edificable quedará sometida también a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta bajo rasante de edificación (semisótano) se destinará en general a uso industrial, de 1ª o 2ª categoría, y exclusivamente como uso auxiliar de los usos característicos o admitidos de la parcela, a los que estará registralmente vinculada. Las plantas altas se destinarán exclusivamente a los usos característicos y admisibles de la parcela.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

**Parcela**

**I.2-1**



- Lursailaren mugaketa
- Aldearen de parcela
- Etahlerak / Usos:
  - Industrial, 1. eta 2. kategoriatan
  - Industrial, 1ª y 2ª categoría
- Hirugarren sektorea
- Tercero
- Lerrokadurak / Alineaciones:
  - Sasira gabeko gehieneko leerrokadura
  - Aldearen de parcela sasoia

**Eraikuntzaren / Edificabilidad:**

Profila / Perfil: PSS + 2

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa: 7.500 m<sup>2</sup>

Okupazio maximoa eraikuntzaren: 7.500 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren:

Edificabilidad:

PSS: 4.310 m<sup>2</sup>(1)

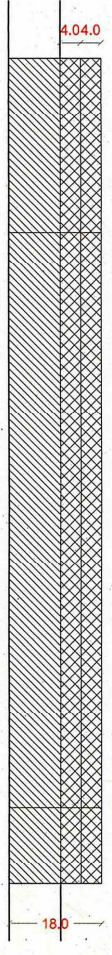
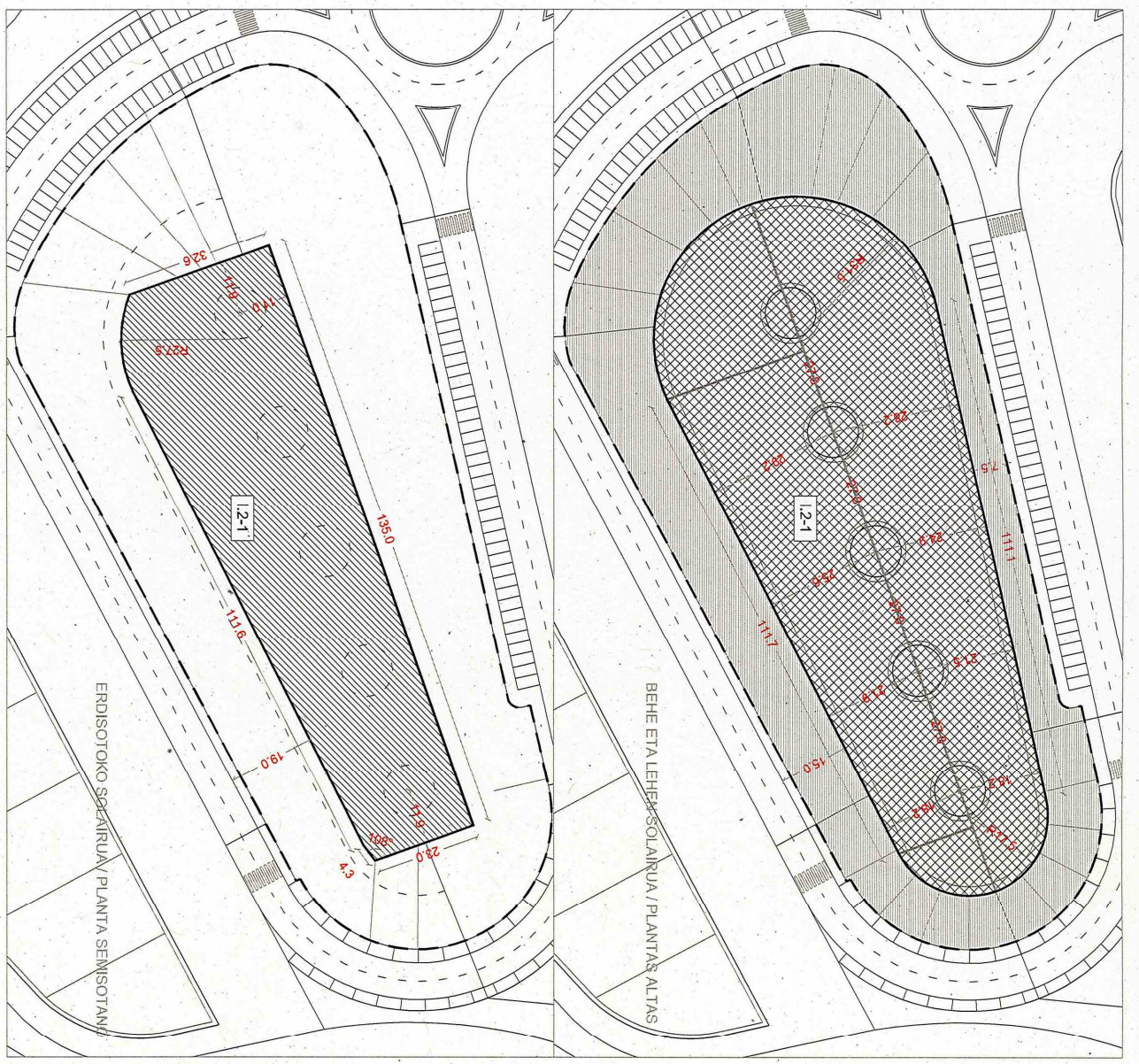
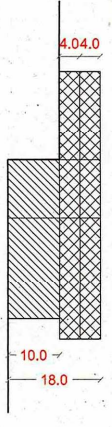
PB: 7000 m<sup>2</sup>(1)

PB1: 7000 m<sup>2</sup>(1)

Guztira: 18.300 m<sup>2</sup>(1)

Lursailaren azalera: 13.450 m<sup>2</sup>

Superficie de parcela: 13.450 m<sup>2</sup>



LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO  
 PLAN OROKORREKO  
 GANTXURIZKETA 36. HAE  
 EREMUKO  
 ZATITXAKO PLANA

HIRGINITZA FITXAK  
 FICHAS URBANISTICAS  
 12-1 LURSAILA  
 PARCELA 12-1

1/1/000

Fasea

Hoserotako Onespeno

Data

Mortxo: 2015

Sustatziala

Lezoko Udalo

Egilea

**ASTAZALDI**

Astigorropio bidea 2, 5. etk. 3.

20150 Oñartzun

Tlf: 9-43340751

Artikulo idazleak

Hektor Espin Larrea

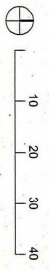
Eraul Minoa Arda

Tekniko laguntzaileak

Romani Eganja Salaberria

Xabier Madas Genuza

Eskala grafikoa







Lezoko Unibertsitateko Udala

Lezo a 21 de enero de 2016, Kepa Garbizu Azkue, Alcalde