



Lezoko Unibertsitateko Udala

IRAGARKIA

HAE 36 GAINTXURIZKETA EREMUKO ZATIKAKO PLANA 2015H0410001

HAE 36 GAINTXURIZKETA EREMUKO ZATIKAKO PLANAREN BEHIN BETIKO ONARPENA

Lezoko Udalak 2015eko azaroaren 26ean egindako Osoko Bilkuran jarraiean argitaratzen den akordioa hartu zuen:

2015eko apirilaren 20an Tokiko Gobernu Batzordearen akordioaren bidez, hastapenez onartu zuen HAE 36 Gaintxurizketa eremuko Plan Partziala.

Erabaki honen iragarkia jendaurrean jarri zen 2015ko maiatzaren 25an, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaraturiko iragarkian, baita prentsa idatzian ere.

Plan Partzial hau Jendaurrean egon den epean ez da alegazio edo erreklamaziorik aurkeztu.

Hori dela eta 2/2006 Legearen 95 eta 96 artikulua xedatzen dutena kontuan izanik,

Espedientea aztertutik eta dagokion txosten teknikoa ikusirik eta Hirigintza, Ingurumen, Obrak eta Zerbitzuetako Zinegotzi Delegatuak proposaturik aho batez Informazio Batzorde Orokorrek behean heldu dena diktaminatu du osoko bilkurak onar dezan.

BAT: HAE 36 Gaintxurizketa eremuko Plan Partziala behin betikoz onartzea.

BI: Akordio hau eta hirigintza araudiaren testua Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzea.

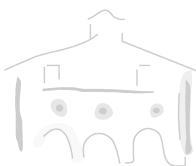
1 ERANSKINA Dokumentu honek jasotzen duen Hirigintza Araudiaren testua

3 DOKUMENTUA. GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAUAK

AURKIBIDEA

ATARIKO TITULUA ZATIKAKO PLANAREN APLIKAZIOARI DAGOZKION XEDAPEN OROKORRAK

1. Artikulua. Aplikazio Eremua.
2. Artikulua. Iraunaldia.
3. Artikulua. Iturriak eta Arauen arteko Hierarkia.
4. Artikulua. Proiektua eratzeko dokumentuak eta hauen aurrerapen arauemailea.
5. Artikulua. Garapen programa.
6. Artikulua. Proiektuen Edukia.
7. Artikulua. U.J.P. eta Urbanizazio Proiektuak.



Lezoko Unibertsitateko Udala

LEHEN TITULUA **HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA**

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA

8 Artikulua. Eremuan ezarri daitekeen «kalifikazio xehatuko» araubidea egitea.

1.2. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUAREN GARAPEN ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE JURIDIKOA

9 Artikulua. Araubide orokorra.

10 Artikulua. Urbanizatzeko Jarduketa-Programa.

11 Artikulua. Xehetasun Azterlanak.

12 Artikulua. Urbanizazio Proiektuak.

13 Artikulua. Urbanizazio Lanen Egikaritzea.

14 Artikulua. «Hirigintza aprobetxamenduaren» esleipenerako baldintzak.

15 Artikulua. Erabileren haztapena.

16 Artikulua. Lurzoruaren lagapena.

17 Artikulua. Jarduketa Sistema / Jarduketa Unitateen Zedarrizapena.

18 Artikulua. Ordenazioz kanpoko eraikuntza, instalazio eta erabilerak.

19 Artikulua. Urbanizazio kargen finantziario baldintzak.

20 Artikulua. Urbanizazioaren mantentze-baldintzak.

21 Artikulua. Partzelazio-baldintzak.

22 Artikulua. Lursail pribatuen zorrak.

23 Artikulua. Eraikitzeko ahalmena egiteratzea.

24 Artikulua. Lehen erabilerarako lizentziak emateko baldintzak.

BIGARREN TITULUA **URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZA OROKORRAK**

2.1. KAPITULUA. INDUSTRI LURSAILEAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZA OROKORRAK

25 Artikulua. Lursail eraikigarrian ezarri daitekeen eraikuntza eta erabilera araubidea.

26 Artikulua. Lerrokadurak.

27 Artikulua. Sestrak.

28 Artikulua. Eraikinen profil eta garaierak.

29 Artikulua. Markesinak / Hegalak.

30 Artikulua. Diseinu eta trataera arkitektonikoaren baldintzak.

2.2. KAPITULUA. BIZIGARRITASUN, SEGURTASUN, HIGIENE ETA INGURUMENAREN BABESERAKO GUTXIENKO BALDINTZAK

31 Artikulua. Bizigarritasun baldintzak.

32 Artikulua. Gas emisioen kontrola.

33 Artikulua. Hondakin uren kontrola.

34 Artikulua. Hondakin solidoen kontrola

35 Artikulua. Zarata, bibrazio eta usainen kontrola.

36 Artikulua. Suteen aurkako Segurtasun eta Prebentziorako baldintzak.

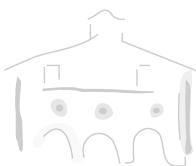
2.3. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN ERAIKUNTZA KALITATEAREN ETA ZERBITZU MAILAREN GUTXIENKO BALDINTZAK

37 Artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.

38 Artikulua. Zerbitzuen sarearen eta azaleko tratamenduaren ezaugarri orokorrak.

39 Artikulua. Prebentziozko, zuzentze eta konpentsazio neurriak.





Lezoko Unibertsitateko Udala

2.4. KAPITULUA. ERAIKITZE-ARAUAK

- 40 Artikulua. Obren baldintza teknikoak, bide publikoei dagokienez.
41 Artikulua. Bolumen eta eraikuntza baldintzak.
42 Artikulua. Higienearen eta estetikaren inguruko gutxieneko baldintzak.
43 Artikulua. Ingurumen baldintzak.

2.5 KAPITULUA. HIRIGINTZA KUDEAKETARAKO BALDINTZAK

- 44 Artikulua. Hirigintza kudeaketarako baldintzak.

HIRUGARREN TITULUA **LURSAIL ERAIKIGARRIETAN APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA** **ORDENANTZA PARTIKULARRAK**

- 45 Artikulua. "1.1-1" Lursailaren ordenantza partikularrak
46 Artikulua. "1.1-2" Lursailaren ordenantza partikularrak
47 Artikulua. "1.1-3" Lursailaren ordenantza partikularrak
48 Artikulua. "1.1-4" Lursailaren ordenantza partikularrak
49 Artikulua. "1.2-1" Lursailaren ordenantza partikularrak

ATARIKO TITULUA **ZATIKAKO PLANAREN APLIKAZIOARI DAGOZKION XEDAPEN OROKORRAK**

1. Artikulua. Aplikazio Eremua.

Ordenantza hauek, indarrean jartzen diren unetik, aplikagarriak izango dira dokumentu honen xedea den eremuan: Lezoko *Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremua*. Eta geroagoko beste batek indargabetu edo moldatu artean egongo dira indarrean.

2. Artikulua. Iraunaldia.

Ordenantza hauek beraien testu osoa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean jarriko dira indarrean, eta beste batzuek geroago indargabetu arte eraenduko dute.

Dokumentu honen zehaztapen batzuen balio gabetasun, ezeztapen edo aldaketek, ez dute gainontzeko preskripzioen baliozkotasunean eraginik izango, hauetako bat aplikaezina suertatzen den kasuetan salbu, haiekiko interrelazio edo mendekotasun egoerengatik.

3. Artikulua. Iturriak eta Arauen arteko Hierarkia.

Lege, Araudi Orokorrak eta beste maila handiagoko beste Xedapen batzuen kalterik gabe, ordenantza hauek Urbanizazio eta Eraikuntza Proiektuetan errespetatu beharko dira.

Bere kasuan, idaztea beharrezkoa edo komenigarria litzatekeen Urbanizatzeko Jarduketa Programa edo Xehetasun Azterlanetan ere errespetatu beharko dira.

Xehatutako plangintza mailan idatzitako Zatikako Plan honen baliozkotasun eta iraunaldia, Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zehaztapenen betetzeari lotuta dago. Horregatik, aplikaezinak izango dira hierarkia maila handiagoa duen dokumentu horren kontraesanean egon daitezkeen eta izaera xehatua duten zehaztapenak.

Lezoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean jasotzen diren industri jardueretarako, izaera osagarriarekin, eta ordenantza hauetan aurreikusi ez diren aspektuak arautzeko, Hirigintza Arau Orokorra aplikatuko da.

4. Artikulua. Proiektua eratzeko dokumentuak eta hauen aurrerapen arauemailea.

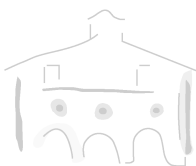
Proiektu hau ondoko dokumentuek osatzen dute:

1 DOKUMENTUA. MEMORIA

2 DOKUMENTUA. ANTOLAKETA ETA KUDEAKETARAKO ARTEZPIDEEN AZTERLANA

3 DOKUMENTUA. GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAUAK





4 DOKUMENTUA. AZTERKETA EKONOMIKOA
5 DOKUMENTUA. PLANOAK:

I. INFORMAZIOA.
O. ANTOLAMENDUA.

Eduki arauemailea aurreko paragrafoan adierazitako dokumentu multzoak definituta gelditzen den arren, *5 Dokumentua. Informazio eta Antolaketa planoak* eta *3 Dokumentua. Garapenerako hirigintza arauak* ataletan hala definituta dauden planoak dira izaera espezifikoki arauemailea eta hirigintza-jardueraren erregulaziozko izaera dutenak, eta hortaz, hau derrigorrean etorri beharko da bere zehaztapenekin bat. Gainontzeko dokumentuek izaera informatzaile eta argitzailea dute nagusiki, horregatik, hauen edukia aurrez aipatutakoekin kontraesanean egoten bada, haiek izango dira gailenduko direnak. Izaera arauemailea duten eskala ezberdinetako bi planoen artean hirigintza zehaztapen zehatz batekiko desadostasuna sumatuko balitz, eskala handiago batean burututako planoak gailenduko dira, desadostasun horrek, azken hauen edukian sortu den ageriko akats material bati erantzuten dien kasuetan salbu.

5. Artikulua. Garapen programa.

Zatikako Plan hau, jarduketa integratuko Urbanizatzeko Jarduketa Programaren bitartez garatu eta osatuko da, baita egikaritze unitateko edo unitateetako Birpartzelazio eta Urbanizazio Proiektuen bitartez ere.

6. Artikulua. Proiektuen Edukia.

Aurreko artikulua aipatu dituen hirigintza-dokumentuen eduki eta zehaztapenak, Ordenantza hauek ezarritakora atxikituko dira.

Dokumentu honek zehaztutako eraikuntzen antolamendua era zehatzagoan definitzeko edo Udalak egoki ikusten duelako Xehetasun Azterlanak idazten badira, eraikuntzen eta urbanizazioaren lerrokadura eta sestrak definituko dituzten planoak 1:200 Eskalan irudikatuko dira. Hauetan, zehaztasunez jasoko dira eraikuntzen eta urbanizatutako lurzoruen arteko elkarguneen ebazpenak, eta zehazki, erabilera publikoko zorrak ezartzen direneko elementuekin dagozkienak. Gainontzeko planoak 1:500 Eskalan irudikatu ahalko dira.

Xehetasun Azterlanek zehatutako zonifikazioa arinki aldatuz doituko balituzkete lerrokadurak, *O.03-Tokiko sistemak. Kalifikazio xehatua* planoan zedarritutako lursail pribatu eta berdegune edo espazio libreerik dagoenak, ez dira Zatikako Planaren aldaketa kontsideratuko, Antolamenduaren egitura orokorra eragiten ez duten neurrian.

Berdin, beharrezko bolumen partzial edo orokorrak aztertuko balituzkete eraikinean, edo espresuki arkitektura izaera duten aspektu eta bukaerak, eremuaren diseinuaren balio erantsi gisa.

7. Artikulua. U.J.P. eta Urbanizazio Proiektuak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Euskal Legearen, Ekainaren 30ko 2/2006 Legea, 152 artikulua eta ondorengoek aurreikusitakoaren arabera, Urbanizatzeko Jarduketa Programa bakarra idatzi eta izapidetuko da GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.rako.

U.J.P.ren idazketa, 153 eta 154 artikuluetan ezarritako arau eta irizpideetara lotuko da, bere hirigintzako eduki tekniko eta legezkoentzako.

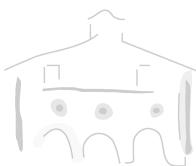
U.J.P.k urbanizazio proiektu baten edo gehiagoren zehazpena ezarriko du, eta urbanizazio fase eta epeekiko beraien elkarrekotasuna.

Urbanizazio Proiektu bakar bat idaztearen kasuan, honek ezarriko ditu urbanizazio helburuei dagozkien faseak.

Urbanizazio Proiektuaren idazketak, azpiegituren sare ezberdinen diseinu, kalkulu eta egikaritzarako dokumentu honek eskaintzen dituen arau eta irizpideak jarraitu beharko ditu, baita udal zerbitzu teknikoek zein eskudun erakunde eta etxe hornitzaileek emandako jarraibideak ere.

Urbanizazio proiektu honek, bideen eta espazio librearen tokiko sistemen antolamenduaren lerrokadura eta sestretan moldaketa txiki zehatzak burutu ahalko ditu.





LEHEN TITULUA
HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA

1.1. KAPITULUA KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA.

Artículo 8º. Sektorean ezarri daitekeen «kalifikazio xehatuko» araubidea egitea.

1. Antolamenduaren eremua lurzoru urbanizagarri sektorizatua da, 2/2006 Legearen 14 artikuluan ezartzen diren irizpideen arabera.

2. Sektorea, proiektu honetan ezarritako zonifikazio zehaztapenen ondoriozko kalifikazio xehatuaren eraginpean gelditzen da, zehazki, beronen *O.03- Tokiko sistemak. Kalifikazio xehatua* planoan adieraziak.

Aipatutako zehaztapenok, oinarrian, indarrean dagoen Lezoko Plan Orokorreko Hirigintza Araudian ezarritako sistematizazioari erantzuten diote.

3. Testuinguru horretan, ondorengo erabilera global eta xehatuko gune motak ezberdintzen dira eremuan:

AE.1 EKONOMIA JARDUERAK. GUNE GLOBALA (134.117 m²)

I.1. Industria Erabilerako Lursaila (40.350 m²)

I.2. Hirugarren sektoreko erabilerako Lursaila (13.450 m²)

C.1.2. Hiri bideak. Tokiko Bide Sarea (16.610 m²)

EL.1. Hiriko espazio libreak. Espazio libre eta gune berdeen tokiko sistema (39.260m²)

EL.2. Espazio Libre Komunak (22.347 m²)

IS.1. Zerbitzuen azpiegitura (2.100 m²)

SGEL.2. HIRIKO IBAI IBILGUAK. GUNE GLOBALA (2.535 m²)

SGCF.1 TRENBIDE KOMUNIKAZIO. GUNE GLOBALA (2.452 m²)

4. Erabilera global eta xehatua duten aipatutako guneei dagokien erabilera eta eraikuntza araudia, artikulua honetan, eta Plan Orokorrearen Hirigintzako Araudian jasotzen diren ordenantzetan ezarritakoa da, eta orokorrean aplikatuko dira.

5. Jarduera ekonomikotarako erabilerak. Lezoko Hiri Antolaketarako Plan Orokorreko Hirigintzako Araudietan definitutakoak dira.

6. Hiriko ibai ibilguen erabilera. Lezoko Hiri Antolaketarako Plan Orokorreko Hirigintzako Araudietan definitutakoak dira.

7. Trenbide komunikazioen erabilera. Lezoko Hiri Antolaketarako Plan Orokorreko Hirigintzako Araudietan definitutakoak dira.

8. Herri barruko bideen erabilera. Lezoko Hiri Antolaketarako Plan Orokorreko Hirigintzako Araudietan definitutakoak dira.

9. Erabileren kategorizazio eta xehapena:

I.1 Industri lursailak

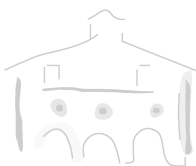
Hurrengo azpibanaketa ezartzen da:

* Lursail eraikigarria:

— Eraikuntza erregimen orokorra. Lursail eraikigarriari aplika dakizkieken Ordenantza Orokorrek (Bigarren Titulua, 2.3 Kapituluak), eta Antolatutako Lursail bakoitzeko Ordenantza Partikularrek arautua.

— Jabari Erregimena: Pribatua.





Lezoko Unibertsitateko Udala

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: industri erabilera, modalitate guztietan.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Hirugarren sektorekoak: bulego erabilerak, lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa besterik ez. Erregistroan hari lotuko zaio.

Aparkaleku erabilera, lursail pribatu ez eraikigarrietan bakarrik.

Komunitate ekipamenduak, industri jarduerekin harremanik ez duen kanpoko jende asko erakartzen ez duten bitartean, hurrengo modalitateetan:

- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera, titulartasun publikoko erregimenean bakarrik.
- Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera, titulartasun publikoko erregimenean bakarrik.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

* Lursail ez eraikigarria:

— Eraikuntza erregimen orokorra. Gune hauetan ez da baimenduko eraikitzea. Ezinbestean eraikinaren ondoan kokatu beharreko industria jardueren instalazioak baimenduko dira bakarrik, – tangak, biltegiak, transformadoreak–, inguruko lursailetan ez bada inolako kalte edo eragozpenik eragiten, edo azpiegituren bide zorra edota hauen, edo hauen aldameneko espazio publikoen, sarbideen, barneko bideen, aparkalekuen, maniobra-lekuen, eta zamalanetarako lekuen mantenurako sarbide zorra galarazten ez badute.

— Jabari Erregimena: Pribatua.

— Erabilera Erregimena: Esklusiboki, barneko bide, aparkaleku eta maniobra-leku, eta zamalanetarako leku izatera zuzendutako gunea, azpiegitura orokorren eta hauen, edo hauen aldameneko espazio publikoen mantenurako, sarbide eta bide zorren eraginpean.

1.2 Hirugarren sektoreko erabilerako lursaila

Hurrengo azpibanaketa ezartzen da:

* Lursail eraikigarria:

— Eraikuntza erregimen orokorra. Lursail eraikigarriari aplika dakizkieken Ordenantza Orokorrek (Bigarren Titulua, 2.3 Kapituluak), eta Antolatutako Lursail bakoitzeko Ordenantza Partikularrek arautua.

— Jabari Erregimena: Pribatua.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: hirugarren sektoreko erabilerak, sestra gaineko solairuetan bakarrik, eta ondorengo modalitateetan:

- Ostatu erabilera
- Merkataritza erabilera, 2., 3. edo 4. kategoria
- Bulego erabilera
- Irakaskuntza erabilera
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

1. eta 2. kategoriako industri erabilerak, sestra azpiko solairuan bakarrik.

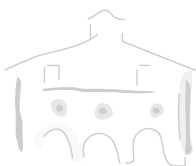
Komunitate ekipamenduak, hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren heinean, sestra gaineko solairuetan bakarrik eta hurrengo modalitateetan:

- Irakaskuntza ekipamenduko erabilera
- Erakunde ekipamenduko erabilera
- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera, titulartasun publikoko erregimenean bakarrik.
- Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera, titulartasun publikoko erregimenean bakarrik.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

* Lursail ez eraikigarria:

— Eraikuntza erregimen orokorra. Gune hauetan ez da baimenduko eraikitzea. Ezinbestean eraikinaren ondoan kokatu beharreko hirugarren sektoreko jardueren instalazioak baimenduko dira bakarrik, –tangak, biltegiak, transformadoreak–, inguruko lursailetan ez bada inolako kalte edo eragozpenik eragiten, edo azpiegituren bide zorra edota hauen, edo hauen aldameneko espazio publikoen, sarbideen, barneko bideen, aparkalekuen, maniobra-lekuen, eta zamalanetarako lekuen mantenurako sarbide zorra galarazten ez badute.





Lezoko Unibertsitateko Udala

— Jabari Erregimena: Pribatua.

— Erabilera Erregimena: Erabilera publikoko zorpean dagoen gunea, eskusiboki, barneko bide, aparkaleku eta maniobra-leku, eta zamalanetarako leku izatera zuzenduta dagoena, azpiegitura orokorren eta hauen, edo hauen aldameneko espazio publikoen mantenurako, sarbide eta bide zorren eraginpean.

C.1.2. Tokiko Bide Sareko lursailak

— Eraikuntza erregimen orokorra. Ez da eraikuntzarik baimentzen, baldintza hauetan baimendutako erabileretara zuzendutako sestrapeko eraikuntzak, eta sestra gainean kokatzen diren, eta hiri bideenak propio diren elementu funtzionalak salbu.

— Jabari Erregimena: Publikoa.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: ibilgailuen zirkulazioa.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Oinezkoen eta bizikleten zirkulazioa. Bultzatutako erabileren erabilera osagarriak, autobus geralekuak edo antzeko beste batzuk, esaterako.

Zerbitzuen azpiegiturak: sestra azpian bakarrik.

Aparkalekua.

- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

EL.1 Espazio libre eta gunee berdeen tokiko sistemako lursailak

— Eraikuntza erregimen orokorra. Gune hauetan ez da baimenduko eraikitzea. Salbuespen bakarrak, baldintza hauetan baimendutako erabileretara zuzendutako aldi baterako eraikuntzak izango dira (gehienezko profila, solairu batekoa), baita gaur egun dauden eta plangintza xehatu honek finkatzen dituen eraikuntza finkoak ere.

— Jabari Erregimena: Publikoa.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilera.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Hirugarren sektoreko erabilerak, ondorengo modalitateetan:

• 1. kategoriako merkataritza erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoei atxikiak, behinbehinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak –kioskoak, eta abar–.

• Plangintza xehatu honek finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduerak.

Ekipamendu komunitarioko erabilera, nahiz behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua, nahiz bestelako izaerakoa aurretik baziren eta finkatzen diren eraikuntzetan eta berrietan.

- Zerbitzu azpiegituren erabilerak, sestrapean bakarrik.

- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

EL.2 Gainontzeko gunee berdeen lursailak

— Eraikuntza erregimen orokorra. Bateraezina da eraikuntzekin.

— Jabari Erregimena: Publikoa.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilera.

- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

IS.1 Zerbitzu azpiegituren lursaila

— Eraikuntza erregimen orokorra. Hondakin uren tratamendu eta arazketarako azpiegiturretara soilik zuzendutako diren sestrapeko eraikuntzak eraikitzea baimentzen da, baita horien eraikuntza osagarriak, sestra gainean.

— Jabari Erregimena: Pribatua.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: zerbitzu azpiegituren erabilerak.





Lezoko Unibertsitateko Udala

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: erabilera bereizgarrien osagarriak direnak.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

SGEL.2 Ibai ibilguen sistema orokorreko lursailak

— Eraikuntza erregimen orokorra. Gune hauetan sektoreko legediak baimendutako eraikinak besterik ez dira baimenduko.

— Jabari Erregimena: Publikoa.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: lurralde elementuak (ibai ibilguak). Ingurumenaren babesak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: indarrean dagoen legediak baimendutako erabilerak.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

SGCF.1 Trenbide komunikazioen sistema orokorreko lursailak

— Eraikuntza erregimen orokorra. Gune honetan bereizgarriak eta onargarriak diren erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak besterik ez dira baimentzen, indarrean dagoen arloko legedian ezarritako baldintzetan.

Beharrezkotzat jotzen diren trenbide sarea eta trenbide instalazioak lurperatzeko obrak zein horien ertzen konexioa sare horren azpitik hobetzekoak egitea baimentzen da.

— Jabari Erregimena: Publikoa.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: trenbideak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Trenbide erabileren erabilera osagarriak.

Beste komunikabide erabilera batzuk, aurrekoekin bateragarriak diren heinean.

- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

1.2. KAPITULUA. ZATIKAKO PLANAREN GARAPEN ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE JURIDIKOA (ANTOLAMENDU XEHATUA)

9 Artikulua. Araubide orokorra.

Dokumentu honen garapen eta egikaritzarako zuzenbide-araudia –hirigintza-baliatzeen esleipena, egikaritzea, eraikitze ahalmena egiteratzea, etab. – ondorengo zehaztapenen arabera izango da:

— Lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren sailkapenetik eratorritako araubidea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 14 artikuluen babesean.

— Indarrean dagoen Plan Orokorrak, Hirigintzako Araudian ezarritako araubidea, izaera orokorrekoa.

— Bere edukian bertan ezarritako araubideko juridikoaren zehaztapenak.

10 Artikulua. Urbanizatzeko Jarduketa-Programa.

Xede eta eremuari dagokionez, ekainaren 30ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 152 artikulua arautuko ditu. Hirigintzari buruzko eduki teknikoari dagokionez 153 artikulua, eta hirigintzari buruzko zuzenbideko edukia dagokionez, aipatutako Legearen 154 artikulua arautuko du. Dokumentazioa, Ekimena eta Izapidetzea, aipatutako Legearen 155, 156, 157 eta 158 artikuluek eraenduko dute.

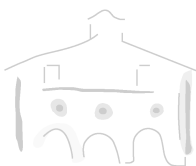
11 Artikulua. Xehetasun Azterlanak.

Maila handiagoko plangintzan aurreikusitako eraikuntzaren konfigurazio fisikoaren, edo bere antolamenduaren aldaketak, dokumentu honek eta indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako mugen eta baldintzen barruan, xehetasun azterlanen formulazioa justifikatuko du, ekainaren 30ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 73 eta 74 artikuluen babesean.

Hirigintzako Araudiko 15 kapituluaren babesean, Zatiako Plan honek ezarritako kalifikazio xehatuak zehaztapenak aldatu ahal izango dira xehetasun azterketak eginez, honako kasuetan:

- Lur azalera berriak txertatuz bide sarean eta espazio libreetan; nolahi ere, ez da inolaz ere aldatuko haietarako ezarritako zonifikazioa.
- Irabaziko erabileretara zuzentzen diren lursail eraikigarrietarako ezarritako lursail banaketa





Lezoko Unibertsitateko Udala

aldatzen denean. Dena den, arestian aditzera emandako salbuespenekin, ezin izango da zonifikazioa aldatu.

Aitzitik, ekipamendu komunitarioko erabileretara zuzentzen diren lursailetan azalera gehitzea onartu ahal izango da.

- Eraikuntza aprobetxamenduaren gehikuntza ondorengo kasuetan, baldin eta zehaztapen horiei esleitu ez bazaie arauzko maila handiago bat:

- Ekipamendu komunitarioko lursailen aprobetxamendua.
- Irabazizko erabileretara zuzendutako lursail eraikigarrien sestrareko aprobetxamendua, baldin eta erabilera osagarrietara zuzentzen bada eta inolaz ere erabilera nagusietara.

Formulazio hori nahitaezkoa izango da, beste kasu batzuen artean, bide eta espazio publikoen urbanizazioetako, edo erabilera publikoko zorren pean dauden lursailen zatietako sestrak birdoitzeko asmoa dagoenean, eta birdoiketa horrek lursail horien edota beste batzuen antolamendu baldintzak aldatzen dituzenean, bere garapena, plangintzak esandakoarekin bideraezina eginez. Industri edo hirugarren sektoreko erabileretarako lursail eraikigarrien sestraren ezarpenaren inguruko edozein egokitzapen, baita ikuste-pantaila perimetralaren definizioa ere, xehetasun azterlan bitartez izapidetuko da.

Plangintza figura honen bitartez, ezingo dira aurretik maila horretako plangintza batek ezarrita ez leudeken egiturazko edo xehakaturako antolamenduen zehaztapen propioak definitu. Xehetasun azterlanek, ezingo dute inongo kasuan plangintzaren egikaritze erregimenei dagozkien zehaztapen loteslerik jaso, kudeaketa sistemen aplikazioa bezalakoa, ezta egikaritze etapa edo faseei dagozkien ere, edota hirigintza esku-hartze batek eragindakoei urbanizatzeko prozesuaren kosteen finantzazio betebeharrari dagozkien zehaztapenak.

Ordenantza hauen eta antolatutako lursail eraikigarri ezberdinen «Ordenantza Partikularretan» ezarritakoetatik ondorioztatzen diren beharrianetan oinarrituz, edo eraikuntzaren arrazoi edo beharrianengatik, Plan honetan aurreikusitako lerrokadura edo sestrak aldatzea beharrezkoa izango balitz, aldaketa horiek Xehetasun Azterlan baten bitartez burutuko lirateke, dokumentu hau aldatzeko beharrik izan gabe: aipatutako aldaketa gaitasuna, industri eta hirugarren sektoreko erabileretarako lursail pribatuetara hedatzen da, industri lursail pribatuen eraikuntza eta urbanizazioen lerrokadura eta sestrak ez ezik, barneko bide egitura ere aldatu ahalko litzatekeelarik, zentzu honetan, Plan honetan ezarritako antolamendua, ez litzatekeelarik loteslea suertatuko, zehaztapen xehatuko mailan.

Xehetasun Azterlanek, gutxienez, Zatikako Plan honetan definitutako lursail eraikigarriaren eremuaren osotasuna, eta bere bide sarbide sistema eta azpiegituren hargunak hartuko dituzte beren baitan, derrigorrean, aldaketak eragiten dituen hainbat lursailen eremua jaso dezaketelarik, edo baita industri eta hirugarren sektoreko erabileretarako lursail pribatuen multzoa, edozein kasutan ertzen antolamendua (ikuste-pantaila), eta kalifikazio xehatuko jabari eta erabilera publikodun lurzorurekiko elkargunea errespetatuz, Zatikako Plan honen 5 DOKUMENTUA.PLANOAK ataleko 0.05-*Lurzoruen jabari eta erabilerak* planoan ezarriak.

Nolanahi ere, planteatutako proposamenen irispidea kontuan harturik, Udalak plangintza xehatuko espediente bat formula dadin eskatu ahal izango du, nahiz eta proposamen horiek aurreko idatz zatietan adierazten diren baldintzetara egokitzen diren.

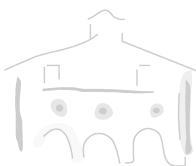
12 Artikulua. Urbanizazio Proiektuak.

Eremuaren osotasunean eragiten duten urbanizazio lan orokorren faseak definituko dituen Urbanizazio Proiektu bakar bat edo batzuk idatzi eta izapidetuko dira.

Hala eta guztiz ere, Urbanizazio Proiektua, Plan honen Xehatutako Zonifikazioan jabari eta erabilera publiko bezala kalifikatutako lurzoruen osotasunari buruzkoa izan daiteke eskusiboki, industri edo hirugarren sektoreko erabileretarako lursail pribatu multzora zuzendutako plataformaren urbanizazio pribatuaren multzoa, independentea den Urbanizazio Lan Osagarrien Proiektu baten xedea izan daitekeelarik, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 194, 195 eta 196 artikuluen babesean.

Urbanizazio lanak garatzen dituzten proiektuek espazio libre, komunikazio, eta zerbitzuen azpiegiturretara zuzendutako elementuen antolamenduko konfigurazio, lerrokadura, eta sestrak birdoitu ahalko dituzte, behar izanez gero, zuzkidura hauentzako plangintzak ezarritako zonifikazio xehatua ukituz, baita Hirigintza Plangintzako Arautegiko 162 artikuluko araubidearen eraginpean ez dauden espazio libreak ere.





Lezoko Unibertsitateko Udala

Illo honetatik, proiektu honetan definitutako zerbitzuetako sareen eskemetan definitutako zerbitzuetako azpiegituren sareen trazadura eta ezaugarrien definizioek izaera adierazgarria baizik ez dutela izango ulertuko da espresuki. Hori dela eta, hauen behin betiko zehaztasuna, izatekotan, dagokion Urbanizazio Proiektuaren bitartez burutuko da.

Aurreko epigrafean ezarritako eragin aukera ez da lursail eraikigarriaren edo aipatutako H.P.A.ko 162 artikulua araubidearen eraginpean dauden espazio libreen zonifikazio xehatura hedagarria izango, ezta Plan honetan aurreikusten ez diren bide-sareen irekiera aukeretara ere, edota beronek espresuki proiektatutako ezabapenera.

Urbanizazio Proiektua indarrean dagoen Irisgarritasuna Sustatzeko 20/97 Legeak ezarritako zehaztapenekin eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuarekin, bat etorri beharko du, edo etorkizunean indargabetu edo ordezkatu dituzten arauekin, beraien konplimendu eraginkorra justifikatuz.

13 Artikulua. Urbanizazio Lanen Egikaritzea.

Eremuko urbanizazio lanen egikaritzerako, nahitaezkoa izango da Urbanizatzeko Jarduketa Programaren onarpena, eta GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.ari dagokion Urbanizazio Proiektu edo Proiektuen izapidetze eta onarpena.

Urbanizaziorako 5 metrotako babes-banda bat ezarriko da, *Apaizartza (Arriandi)* ibai eta *Batxilerborda* errekaen ibilgutik hasita.

14 Artikulua. Lurzoruen eraikigarritasunaren esleipenerako baldintzak.

Hirigintza baliatzeen esleipenari dagokionean, GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.ko Urbanizatzeko Jarduketak, berdinbanaketarako eremu bakar bat osatzen du.

2/2006 Legearen 35 artikulua babesean, hirigintza baliatzeen esleipen eta banaketa J.I. horretan, hurrengo zehaztapenetara lotuko da:

J.I.aren azalera	139.104 m ² (l)
AE.1 EKONOMIA JARDUERAK Guneako azalera.....	125.607 m ² (l)
Eraikigarritasun fisikoa, guztira.....	45.925 m ² (s)
Hirigintza-eraikigarritasuna, guztira.....	45.925 m ² (s)
Sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasuna.....	4.300 m ² (s)
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna.....	41.625 m ² (s)
Guneako hirigintza-eraikigarritasuna.....	0,3656 m ² (s)/ m ² (l)

Ondoren azaldutako salbuespenarekin, eremuaren barruan dauden lursailen jabeak proiektatutako hirigintza eraikigarritasunaren esleipendun bezala kontsideratuak izan behar dira.

Salbuespen horrek Egikaritze Unitate barruan dauden jabari publikoko lursailetan du eragina. Hauen artean, bide sistema orokorrari dagokion eta eremua zeharkatzen duen Iturrin industriagunerako sarbidea kokatzen deneko lursaila dago, Lezoko Udalaren jabetzakoa.

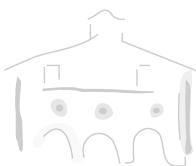
Lursail guzti hauek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35 eta 146 artikuluek ezarritako irizpideei lotuak ulertu behar dira, besteak beste. Artikulu hauen arabera, lursailak ez dira beraien titularren aldeko hirigintza eraikigarritasunaren sortzaile beraien egungo xedean finkatzen diren neurrian, edo proiektatutako zuzkidura publiko berriengatik ordezkatuak ulertu behar diren neurrian, aipatutakoa baino azalera handiagokoak.

Indarrean dagoen legeriak ezarritakoarekin bat, eremuaren barnean biltzen diren lursailen jabeen baliatze ondaregarria, egikaritze unitatean proiektatutako baliatze haztatuaren %85arekin bat etorriko da, gainontzeko %15a Lezoko Udalaren aldeko doako lagapenaren xede izango delarik, urbanizazio kargarik gabe.

15 Artikulua. Erabileren haztapena.

Erabileren arteko ondorengo haztapan-koefizienteak ezartzen dira, Birpartzelazio Proiektuak, era xehatuan, beste koefiziente batzuek ezarri ahal izatearen kalterik gabe:





Lezoko Unibertsitateko Udala

ERABILERA			
BOE	HIRUGARREN SEKTOREKOAK	INDUSTRIAKOAK	EKIP. PRIBATUAK
1	2,4	2,4	0,4

16 Artikulua. Lurzoruaren lagapena.

Lezoko Udalarentzako lagapenaren xede izango dira Zatikako Plan honek jabari edo titulartasun publikora zuzentzen dituen lur eta ondasunen osotasuna, hau da, espazio libre eta gunee berdeak, bideak, aparkaleku eta oinezkoen bideak, eta sistema orokorre zuzendutako lurak.

Lezoko Udalarentzako lagapenaren xede izango da Egikaritze Unitateko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre, herri-erakunde hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan komunitateak parte har dezan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27 artikulua ezarritako irizpideen arabera.

Lagapen hori lursail eraikigarrian burutu beharko da, eta bere kasuan, bere balio ekonomikoaren dirutako pagamenduaren bitartez, aurrez aipatu dugun 2/2006 Legearen 27 artikulua arabera.

Administrazioari dagokion lagapenaren gauzatea, dagokion Birpartzelazio Proiektua idatzi eta tramitazioa aurkezten den unean burutuko da.

17 Artikulua. Jarduketa Sistema / Jarduketa Unitateen Zedarrizapena.

GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.ko Urbanizatzeko Jarduketa Programak egikaritze unitate edo unitateak zedarrizatu ditu, eta jarduketa sistema zehaztuko du.

18 Artikulua. Ordenazioz kanpoko eraikuntza, instalazio eta erabilerak.

Zatikako Plan honen 5 DOKUMENTUA. PLANOAK ataleko 0.04- Jarduketa Integratuaren zedarrizapena. Antolamenduz kanpoko eraikinak planoan, dokumentu honetan aurreikusten den antolamendu xehatuarekin duten erabateko edo zati bateko bateraezintasunagatik, plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak zehazten dira.

Alde batetik, Egikaritze Unitatean bi "bunker" direla ematen duten elementuak daude. Inongo katalogazio eta/edo babesik izan ez arren, elementu hauek hirigintza garapena burutu aurretik aztertzea mereziko lukeen interes historiko bat izan zezaketen. Gainera, eremuan abelur erabilerak existitzen dira. Hauen artean ondorengoak nabarmendu ditzakegu:

- eremuaren mendebaldeko muturrean, Iturrin industriagunerako sarbidearen ertzean, garatzen diren erabilera ez profesionalizatuak (baratzeak) eta hauei lotutako eraikuntza prekarioak (txabolak).

- eremuaren ekialdean kokatutako belar zelaiak, inguruko baserrietan garatutako abeltzaintza estentsiborako, inguruko baserriek erabiltzen dituztenak.

Zehazki, eraikuntza horiek antolamenduz kanpo adierazten dira, termino honek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.3 artikuluko a) epigrafean aurreikusten denaren arabera azaltzen duen adieran, aipatutako eraikuntzen desagertzea ezinbestekoa suertatzen baita, berehalako izaerarekin, Zatikako Plan honek aurreikusitako zehaztapenak egikaritzeko.

Bestalde, *Itsua-Bekoa* eta *Itsua-Goikoa* baserri dagozkien abelur erabilerako eta/edo bizitegi erabileraren osagarriak diren bigarren mailako eraikin batzuk, eremuaren barruan kokatutakoak, hirigintza plangintzarekin bat ez datozela adierazten dira, termino honek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.3 artikuluko b) epigrafean aurreikusten denaren arabera azaltzen duen adieran, Zatikako Plan honek espazio libreen tokiko sistema gisa kalifikatutako eremuan kokatzen diren arren, ez baitute aurreikusitako hirigintza garapenaren egikaritzea galarazten.

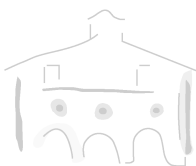
19 Artikulua. Urbanizazio kargen finantziario baldintzak.

Urbanizazio kargak finantzatzeko aldera, Urbanizatzeko Jarduketa Programak ezarritakoa beteko da.

20 Artikulua. Urbanizazioaren mantentze-baldintzak.

Urbanizazioaren mantentze-erakundeak ezarritako baldintzei dagokienez, urbanizazio lanen eta ezarritako zerbitzuen zaintza, Lezoko Udalaren kontu izango da.





21 Artikulua. Partzelazio-baldintzak.

Proposatutako antolamenduaren ondoriozko Lursail Eraikigarriak, Zatikako Plan honen 5 DOKUMENTUA. PLANOAK ataleko 0.09- Ondoriozko lursail banaketa planoan hala mugatutakoak dira.

Zedarritutako lursail pribatu eraikigarrietan, lursail independenteen segregazioa baimenduko da, 250 m²ko gutxieneko azalerarekin. Hala ere, hirugarren sektoreko erabileretarako I.2-1 lursaila, behin eraikita, jabetza horizontaleko erregimenean banandu ahal izango da; ez ordea, industri erabilerako gainontzeko I.1 lursailak.

22 Artikulua. Lursail pribatuen zorrak.

Hirugarren sektoreko erabileretarako I.2-1 lursaila erabilera publikoko zorpean egongo da eraikigarria ez den zatian, Dokumentu honen 8. artikulua eta lursail bakoitzaren arau partikularrek ezartzen duten bezala. Lursail pribatuen multzoa, azpiegitura orokorren edo eremuaren zerbitzura dauden azpiegituren, eta hauen eta aldameneko espazio publikoen mantenuaren bide-zorren eraginpean egongo dira.

23 Artikulua. Eraikitze ahalmena egiteratzea.

1. Izaera orokorrekin, eremuan aurreikusitako eraikinen egikaritzea, bai indarrean dagoen hirigintza legerian, baita Plan Orokorrean, honen baitako Hirigintzako Araudian, ezarritako betebeharren betetzera egongo da baldintzatua.

Eraikin berrien eraikuntza lanak hasi aurretik, isurketa baimena lortu beharko da, Uraren Euskal Agentzian izapidetu beharko dena. Eraikuntzarako 50 metrotako babes-banda bat ezarriko da, *Apaizartza (Arriandi)* ibai eta *Batxilerborda* errekararen ibilgutik hasita.

2. Lursail eraikigarrien eraikuntza proiektuen elaborazioa, eta nahitaezko udal baimenen ematea, hurrengo irizpideen arabera izango dira:

a) Oinarrizko proiektuak egitea: Zatikako Plan honek mugatutako hirigintza-lursail bakoitza banatzen deneko erregistro-finka bakoitza, oinarrizko eraikuntza proiektu unitario baten xede izan beharko da, lursailaren osotasunaren diseinu eta trataera bateratu eta homogeenaren inguruan, Ordenantza hauen 30. artikulua ezarritako baldintzatzailleekin.

b) Eraikitze lizentzien ematea: Oinarrizko eraikuntza proiektu unitario bat egin zaien eraikuntzak, eraikitze lizentzia bakarraren xede izango dira.

c) Egikaritze proiektuen egitea: Beraien egikaritzea eraikuntza baimen ezberdin baten xede izan deneko eraikin bakoitza, egikaritze proiektu bakar baten xede izan beharko da, zeinak lursail pribatuaren urbanizazio lan osagarrien proiektua bere baitan izan ahalko duen.

3. Jarduketa Integratuaren Eremuan, eraikinen egikaritzea Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako epeen arabera izango da.

24 Artikulua. Lehen erabilerarako lizentziak emateko baldintzak.

Egikaritze unitatean aurreikusitako eraikinen lehen erabilerarako lizentzien ematea, Urbanizatzeko Jarduketa Programan eta Urbanizazio Proiektuan ezarritako urbanizazio lanen aurretiazko egikaritzeak baldintzatuko du, eta bere kasuan, lursail pribatuaren beraren urbanizazio lan osagarriek, lursail bakoitzeko eraikuntzari dagokion egikaritze proiektuan jasoak egon beharko direlarik.

BIGARREN TITULUA

URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZA OROKORRAK

2.1. KAPITULUA. LURSAIL ERAIKIGARRIEI APLIKA DAKIZKIEKEN ORDENANTZA OROKORRAK

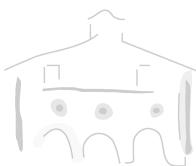
25 Artikulua. Lursail eraikigarrian aplikagarriak diren eraikuntza eta erabilera araubidea egitea.

1. Araubide orokorra:

"Lursail Eraikigarrian" garatuko diren eraikuntzak, hurrengo zehaztapenetara lotuko dira, eraikuntza araubide eta erabilera aplikagarri dagokienez:

— Lezoko Hiri Antolaketaarako Plan Orokorreko Hirigintzako Araudiak lursail horietarako definitutako





Lezoko Unibertsitateko Udala

oinarrizko eraikuntza eta erabilera araubidea.

— Dokumentu honen baitan jasotako eremurako araubide hori zehazten duten baldintza orokorrak.

2. Industria eta hirugarren sektoreko erabilerearako lursaili aplikagarriak zaizkien baldintza zehatzak:

Dokumentu honek, dagozkien «Ordenantza Partikularretan», lursail bakoitzerako baliatze esleipen bat eta eraikuntzen formaren inguruko arauketa jakin batzuk aurreikusten ditu. Eraikuntzen formen eta esleitutako baliatzearen arteko doikuntza, lerrokaduren ebazpenaren –gehienezko lerrokaduren betetzea–, eta hartutako forma bolumetrikoaren bitartez konponduko da.

26 Artikulua. Lerrokadurak.

Eraikuntzen lerrokadurak, 5 DOKUMENTUA. PLANOAK ataleko 0.06- *Definizio geometrikoa; oinplanta eta ebaketak. Lerrokadurak eta sestrak* planoan kasu bakoitzerako ezarritakora lotuko da, baita dagozkion Ordenantza Partikularrak ezarritakora ere. Adierazitako lerrokadurek, edozelan ere, «gehieneko lerrokadura ingurakari» izaera dute. Honen barruan, eraikuntzaren eta instalazioaren antolamendua libreki garatu ahalko da, lursail bakoitzari Ordenantza Partikularrean ezarritako mugekin.

27 Artikulua. Sestrak.

Sestra orokorrak 5 DOKUMENTUA. PLANOAK ataleko 0.06- *Definizio geometrikoa; oinplanta eta ebaketak. Lerrokadurak eta sestrak* planoan ezartzen dira, izapidetzen diren Urbanizazio Proiektu edo dagozkien Xehetasun Azterlanengatik birdoituak izan daitezkeelarik, hauentzako adierazitako mugekin.

28 Artikulua. Eraikinen profil eta garaierak.

1. Profila. Plan Orokorreko Hirigintzako Araudiak ezarritako izaera orokorreko zehaztapenak kontuan hartuz, ondorengoak ezartzen dira izaera orokorrenekin:

- I.1 lursailetan baimendutako gehienezko profila: -/I Solairuarteak, eraikuntzaren oineko okupazioaren %50erarte baimentzen dira, bertan, erabilera konputagarriak dituztenak barne sartzen direlarik, oineko okupazio horren %25erarte.

- I.2 lursailen baimendutako gehienezko profila: I/II

2. Altuera.

- I.1 lursailetan baimendutako gehienezko altuera: aipatutako lursailetan izaera orokorrenekin baimendutako eraikinaren gehieneko garaiera 10,00 m-koa da. Garaiera horretatik gora gehienez 2,50 m atera daitezke estalkiko elementuak eta inoiz ezin izango dira izan erabilgarriak.

- I.2 lursailen baimendutako gehienezko altuera: aipatutako lursailerako, aparteko izaerarekin, eraikinen gehienezko altuera 18 metrotakoa izan dadila ezartzen da, antolaketa lurraren orografiara egokitzeko xedearekin.

Salbuespen gisa eta behar bezala justifikatuta, Lezoko Udalak garaiera handiagoak baimendu ditzake.

Eraikinaren altuera, oro har, beheko erreferentziatzat fatxadaren gainazalak lurzoru urbanizatuarekin bat egiten duen batez besteko puntua hartuta, eta goiko erreferentziatzat, azken solairuko sabaiko forjatuaren azpialdeko maila edo estalkiko zertxaren beheko kordoa hartuta neurtzen da.

3. Estalkiaren malda globalak ezingo du %10a gainditu.

29 Artikulua. Markesinak / Hegalak.

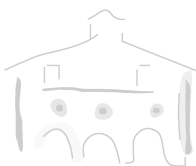
1. Industria eta hirugarren sektoreko erabileren eraikinetako kanpo fatxadetan markesinak atxikitzea baimenduko da, ezarrita dagoen eraikuntza ingurakari maximoaren barruan mugarik izan gabe, eta 4 metrotako gutxieneko altuera librearekin.

2. Hegalen kokapena baimentzen da, 80 cm-tako gehienezko sakontasun batekin, ondoko urbanizatutako espazioaren lurzoru-mailarekiko 4 metrotako gutxieneko altuera librea utzi beharko delarik.

30 Artikulua. Diseinu eta trataera arkitektonikoaren baldintzak.

Industria eta hirugarren sektoreko eraikuntza eta instalazioen kanpoaldean multzoak, funtzionamendu





Lezoko Unibertsitateko Udala

ona eta inguruarekiko integrazio egokia bermatzeko, konposizio-tratamendu eta material egokiak hartu eta erabiliko ditu.

Horretarako, eraikinaren edo instalazioen multzoaren fatxada eta estalkien egitura, neurri, forma eta materialen konposizio-tratamendua, modu diziplinartekoan aztertu beharko dela izan beharko da kontuan, inguruaren eta paisaiaren ikuspegietatik, integrazioa eta/edo erreferentzia baloratzeko eran eta gisan.

2.2. KAPITULUA BIZIGARRITASUN, SEGURTASUN, HIGIENE ETA INGURUMENAREN BABESERAKO GUTXIENEO BALDINTZAK

31 Artikulua. Bizigarritasun baldintzak.

Eremuan ezartzeko asmoa daukaten industriako eta hirugarren sektoreko eraikuntza eta instalazioen Eraikuntza eta Jarduera Proiektuek, indarrean dagoen arloko legedian ezarritako bizigarritasunari, segurtasunari eta higienari buruzko Araudia betetzen dutela justifikatuko dute, lokal eta erabilera ezberdinen inguruko gutxieneko altuerari, eta hauen argiztapen eta aireztapen baldintzei dagozkienak, baita eremurako aurreikusitako langile kopuruaren arabera, eta araudi-proporzioan, dagozkien aldagela eta komunen aurreikuspenak ere.

32 Artikulua. Gas emisioen kontrola.

Eremuan ezartzen diren industrien gas igorpenak, Ingurumen Atmosferikoa Babesteko indarrean dagoen arloko legedian ezartzen duenera lotuko dira, ondorioz, atmosferara isurtzen dituzten gas, hauts eta bestelako substantziak, ezarritako legeko mugetaraino ezabatzea bermatuko duten bitarteko eta sistemez hornituz.

33 Artikulua. Hondakin uren kontrola.

Eremuan ezartzen diren industria eta jarduerak, era orokorrean, hondakin uren isurketen inguruan indarrean dagoen arloko legedian, edo etorkizun batean honen garapen edo ordezkapenerako aldarrikatu daitezkeen lege xedapenetan ezartzen dena betetzera behartuta daude.

Legez ezarritako isurpenen baldintzak betetzen dituzten industri hondakin-urek, baita sukalde, jantoki, osasun-zerbitzu, dutxa, edo hozte-zirkuitu edo bestelako instalazioen purgek, Plan honetan proposatutako industria ur-fekalen sarearekin bakarrik egingo dute bat, euri-uren sarea, estalkietako euri-urak eta urbanizazioko azaleko jariatze-urak jasotzera mugatuko delarik.

Beraien urek legez ezarritako gutxieneko isurpenen baldintzak betetzen ez dituzten jarduerak, beraien aurretratamendu edo aurretiazko arazketa sistema propioa hartu edo instalatu beharko dute, edo, hala badagokio, hondakin-ur horiei dagokien ezabapen sistema.

Jardueraren ekoizpen prozesutik eratorritako hondakin urak sortzen dituzten sistemak, eremuaren barneko saneamenduak sare orokorrarekiko duen hartune-puntuan, laginak hartu eta emaria neurtzeko hornitua dagoen saretadun kutxatila bat ipiniko dute. Eraikinetatik kanpo instalatuko da, eskudun erakunde publikoek honen kontrola burutu ahal izateko, erraz iritsi ahal daitezkeen eta sarrera librearen duten tokietan.

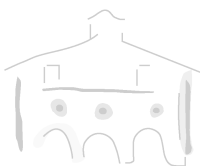
34 Artikulua. Hondakin solidoen kontrola

20/1986 Legeko zerranda erantsian sartzen diren substantzia edo gai toxiko eta arriskutsuak, ezingo dira saneamendu sistema orokorraren bidez, edota eremuko zaborrak eta hondakin solidoak jasotzeko sistemaren bidez hustu. Lege horretan eta hura garatzen duen araudian jasotzen da halako hondakinen ekoizpenean eta kudeaketan, giza osasuna babestea, ingurumena zaintzea eta baliabide naturalak zaintzea bermatzeko behar den oinarritzko araubidea, edo bere garapen edo ordezkapenerako aldarrikatu daitezkeen lege xedapenetan baita.

35 Artikulua. Zarata, bibrazio eta usainen kontrola.

Industri instalazio guztiek indarrean dagoen zarata, bibrazio eta usainen kontrolaren inguruko legediak eskatutako neurri zuzentzaileak izango dituzte, garatu beharreko jarduerak sorturiko balizko eragozpenak mugatzeko xedearekin.





36 Artikulua. Suteen aurkako Segurtasun eta Prebentziorako baldintzak.

Eremuan ezartzeko asmoa duten industria eta jarduerak, segurtasunaren inguruan, bakoitzak bere arloko legediak beteko dituzte, besteen artean, aireko linea elektrikoekiko gutxieneko distantzietan, edo suteen aurkako babes neurriak dagozkienak.

2.3 KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN ERAIKUNTZA KALITATEAREN ETA ZERBITZU MAILAREN GUTXIENEO BALDINTZAK

37 Artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.

Dokumentu honen garapen bezala izapidetuko den Urbanizazio Proiektuak, Eusko Legebiltzarreko 20/1997 Legeak, abenduaren 4koak, Irisgarritasuna Sustatzeko, eta eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren 68/2000 Dekretuak diotenaren arabera ezarri beharko ditu bere zehaztapenak.

38 Artikulua. Zerbitzuen sarearen eta azaleko tratamenduaren ezaugarri orokorrak.

38.1. Bide sarea.

1.a. Bide sarearen ezaugarri geometrikoak, urbanizazio proiektuaren planoari dagokien orrian zehaztutakoak izango dira.

1.b. Bide sareak urbanizazio proiektuko planoetan adierazitako babesgarriak izango ditu.

1.c. Trazadurak Plan honetan definitutakoaren arabekoak izango dira, eraikuntza azterlan zehatzago batean arinki aldatuak izan ahalko diren arren, urbanizazio proiektua kasu.

1.d. Bide sare publikotik, 150 aparkaleku aurreikusitakoak beharko dira, gutxienez. Aparkalekuen neurriak 5 x 2,20 m-koak izango dira, ezintasunak dituzten pertsonentzakoak salbu, hauek 5 x 3,30 m-koak izango dira.

1.e. Industri lursailak, hirugarren sektoreko erabileretarako lursailak, edo beste bide batzuetara sartzeko sarbideak, zein beste edozein sarbide motek, bide sarearekiko dituzten elkarguneetan ondorengoak izan beharko dituzte:

— Kanalizazioak.

— Euri-uren bilketa.

— Beharrezko seinaleztapena.

— Gutxieneko ikuspena, gelditzeko distantziarekin, 20 km/h abiadura espezifikoko batentzako.

1.f. Azaleko urbanizazioan erabiliko den materiala (zoruak, zintarriak, zoladurak, akaberak, hiri-altzariak, etab.), Lezoko Udalak espresuki baimendu beharrekoa izango da.

Edozein kasutan, eraikinen kanpoaldeko eremuetan, in-situ infiltrazioa gehitzea gomendatzen da, azalera alternatiboaren erabileraren bitartez, estalki irazgaitza murrizteko. Azalera alternatiboak, landare estaldura eta zoladura iragazkorak izan daitezke adibidez: harea, legarra edo harribil solteak, zulatutako galtzadarriak, etab.

1.g. Oinezkoen erabilerako espaloi, pasealeku, berdegune, parke eta plazetan, derrigorrez aplikatu beharko dira, urbanizazio elementuen diseinuari dagokionean, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politika eta Herri Lanen Saileko Dekretuaren preskripzioak, 1981eko martxoaren 23koa, Oztopo Arkitektonikoen Ezabapenerako Araudiari buruzkoa.

Mikrokliman eraginak dituzten *bero-irak* sortzea edota hauen gehikuntzan laguntzea ekiditeko, azalaren bero-xurgapena murrizteko estrategiak erabili beharko dira, adibidez:

- landarediarekin lortutako edo eraikitako itzal-gainazalen erabilera

- gaitasun islatzaile handia duten zolaketa materialen erabilera

- aurreko atalean deskribatu diren zoladura sistema iragazkor eta erdi-iragazkorren erabilera

38.2. Ura hornitzeko sarea, ureztaketa eta suteen aurkako hidranteak.

2.a. 0,5 l./seg./Ha-ko bakarkako zuzkiduradun sare bat proiektatuko da, 2,4ko puntako koefiziente batekin.

Suteetako ur-hartuneen eragina kontuan izango da, hau da, gerta daitezkeen edozein sutetatik hurbilen dauden bi ur-hartuneak martxan jarri gero, horietako bakoitzak bi orduz gutxienez minutuko 1.000 litroko emaria izan beharko du 10 m-ko ur-zutabeko presioarekin.

2.b. 100 mm-ko diametroa edo handiagoa duen hornidura hodia burdinurtu harikorrezkoa izango da,





Lezoko Unibertsitateko Udala

eta txikiagoa bada, burdinurtu harizkorrekoa edo 10 atmosferako lan-presioa duen polietilenoazkoa. Mozketa balbulak ezarriko dira adar guztietan.

Ur-horniduraren sarearen puntu baxu guztietan, hustubideak jarriko dira euri-uren estolda-sailera, eta bentosak puntu altuetan, edo 500m baino luzera handiagoa duten tarte horizontaletan.

2.c. Hornidura normal batentzako presio nahikoa izan beharko du (3,5 eta 6 kg/cm² artean).

2.d. Sareak lurrazpitik joango dira, eta hornidura tutua estolderia mailaren gaineratik kokatuko da, ahal izanez gero.

2.e. Hidranteak 100 metroka kokatuko dira gutxienez, eta Lezoko Udalak homologatutako modeloaren arabeko ur-harguneak, 50 metroka. Hidranteak 100 mm motakoak izango dira, izozteak eta eragin mekanikoak jasateko prestatuak, eta hiru irteerako zutabe bat izango dute amaieran, honako diametro hauekin: 100 mm-ko irteera bat, STORZ modeloko errakor bat izango duena, eta 70 mm-ko bi irteera, Barcelona motako errakorra izango dutenak (UNE 23,400-80 arauaren arabera).

Ur-hartune bakoitzaren eroanbide bereziaren bidez konektatuko zaizkio sareari, gutxienez 100 mm-ko diametroa izango dutelarik bai eroanbide hauek, baita konektatuko direneko sarearen zatiak ere. Uhate edo bola motako ixteko balbulak izango dituzte, eta era egokian adieraziak egongo dira «Suteen aurkako babeseta eta borroka, seinaleztapena» UNE 23-003-81 arauaren arabera.

2.f. Sarearen eta honen elementuen eraikuntzan erabili beharreko gainontzeko materialak, Lezoko Udalak espresuki onartuak izan beharko dira.

2.g. Sare guztia, diseinu, kalkulu eta eraikuntzaren aldetik, Herri-lanen Ministerioaren Herrien Ur-hornidura eta Saneamendu Proiektuen idazketarako Arauekin, Herri-lanen Ministerioaren «Ura garraiatzeko hodiarentzako Preskripzio Teknikoen Agiria»rekin, Lezoko Udaleko Udalaren Ur Zerbitzurako Araudiarekin, indarrean dagoen Araudi guztiarekin, eta suteen babesaren inguruan eskarmentuak gomendatzen duenarekin bat etorriko da.

38.3. Estolderia sarea.

3.a. Eroate sistema banatua izango da, hortaz, ezingo dira euri-urak hondakin-urekin nahastu.

3.b. Euri-uretatik datozen urak, ibilgu naturaletara zuzenduak izango dira, era egokian bideratu eta estaliak, euri-uren sarearen bitartez.

Euri-uren kanalizazioak, hurrengo euri-uren kalkulerako dimentsionatu beharko dira: 230 l. segunduko eta Ha-ko. Erabili beharreko jariatze-koefizientea 0,9koa izango da gune zolatu edo estalkietan, eta 0,5koa berdeguneetan. Proiektatutako sarearen kontzentrazio denbora 10 minutu baino gehiagokoa den kasuetan, kalkulerako euri-urentzako aurrekoa baino balio txikiagoa erabiliko da, behar bezala justifikatua izan beharko dena.

3.c. Ur fekalen kalkulerako zenbatekoa, 100 l / op / egunetakoa izango da.

3.d. Halaber, gehienezko abiadura, proiektuan justifikatua, 0,75 kalatu/diametro erlazioa izango duena da, larriuneko emarirako. Gutxieneko abiadura berez garbitzekoa izango da.

3.e. Eroanbideen gutxieneko diametroa 20 cm.takoa izango da, eta gutxieneko malda %0,5koa.

3.f. Eroanbideetan erregistro-kutxatila jarriko dira sekzio, malda eta lerrokadura aldaketetan, hargune puntuetan, eta gehienez, 50 metroka.

3.g. Sareak, bai euri-uretakoak zein ur-fekaletakoak, estankoak izango dira, eta mota ezberdinentzako A.S.T.M. Arauak beteko dituzte.

3.h. Hustubideak kokatuko dira 35 metroka, gehienez.

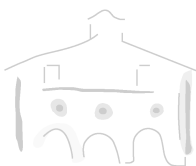
3.i. Eraikin bakoitzaren saneamenduek sare orokorarekin bat egiten duteneko hargune-kutxatila, lurzoru ez eraikigarrian kokatuko dira. Hargune-kutxatila bi jarriko dira beti, bata ur-fekalentzako eta bestea euri-urentzako.

3.j. Komunetatik eratorritako ur-fekalek, ondoren adierazitako zehaztapenak bete beharko dituzte udal-kolektorera isuriko orduko.

Araztegian tratatutako eremuko hondakin uren efluentea onargarria izan daiteke ibaian, beti ere, isuri orduko, Uren Legean garatzen den Jabari Publiko Hidraulikoaren Araudiaren 3 Taulako mugak errespetatuz.

Urek, enpresako kolektorera eta errepara isuri orduko bete beharko dituzten zehaztapenak, beste araudien artean, ondorengoak izan beharko dira:





Lezoko Unibertsitateko Udala

Saneamendu sarerako isurketen ordenantza

Ezaugarriak	Unitateak	Muga onargarria
Larriuneko emaria		< 3 bider eguneroko batezbesteko emaria
Temperatura	°C	<40
D.B.O.5	mg/l	< 1000; DQO/DBO < 3 (1)
Solido esekiak	mg/l	< 1.000
Solido jalkigarriak	ml/l	20
Olioak eta koipea	ml/l	100
Ph	mg/l	5,5etik 9,5era
CN	mg/l	0,1etik 0,5era
Fe	mg/l	5etik 15era
Gutzizko kromoa	mg/l	1etik 3era
Cr. hexabalentea	mg/l	0,5tik 1era
Cu	mg/l	1etik 3ra
Cd	mg/l	0,2tik 0,5era
Ni	mg/l	2tik 5era
Zn	mg/l	2tik 10era
Pb	mg/l	0,5tik 1era
Hg	mg/l	0,01
Fenolak	mg/l	10
SO4=	mg/l	500etik 1.500era
S=	mg/l	2
Disolbatzaileak	mg/l	0
Gutzizko metalak	mg/l	10etik 20ra (2)
Hondar kloroa	mg/l	2tik 5era

(1) Lagin dekantatua

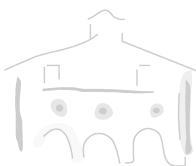
(2) Burdina izan ezik.

(3) Aurreko taulan agertzen ez diren kutsatzaileak dituzten isurketetarako muga osagarriak ezarriko dira, isurketa horiek jasoko dituen kolektorearen ezaugarrien arabera.

Isurketen tratamenduaren estimazioan, gutxieneko kontsideratu beharreko parametro bereizgarrien taula

Parametroa/Unitatea	Nota	Mugako Balioak (3Taula)
pH	(A)	5.5 eta 9.5 artean
Solido esekiak (mg/l)	(B)	80
Jalkingaiak (ml/l)	(C)	0,5
Solido lodiak	-	Ez
D.B.O.5 (mg/l)	(D)	40
O.E.K. (mg/l)	(E)	160
Temperatura (°C)	(F)	3,0
Kolorea	(G)	Disoluzioan nabariezina 1/20
Aluminioa (mg/l)	(H)	1
Arsenikoa (mg/l)	(H)	0,5
Barioa (mg/l)	(H)	20
Boroa (mg/l)	(H)	2
Kadmioa (mg/l)	(H)	0,1
Kromo III (mg/l)	(H)	2
Kromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Burdina (mg/l)	(H)	2
Manganesoa (mg/l)	(H)	2
Nikela (mg/l)	(H)	2
Merkurioa (mg/l)	(H)	0,05





Lezoko Unibertsitateko Udala

Beruna (mg/l)	(H)	0,2
Selenioa (mg/l)	(H)	0,03
Eztainua (mg/l)	(H)	10
Kobrea (mg/l)	(H)	0,2
Zinka (mg/l)	(H)	3
Metal Toxikoak	(J)	3
Zianuroak (mg/l)	-	0,5
Kloruroak (mg/l)	-	2.000
Sulfuroak (mg/l)	-	1
Sulfitoak (mg/l)	-	1
Sulfatoak (mg/l)	-	2.000
Fluoruroak (mg/l)	-	6
Fosforoa guztira (mg/l)	(K)	10
Berdin	(K)	0,5
Amoniakoa (mg/l)	(L)	15
Nitrogeno nitrikoa (mg/l)	(L)	10
Olioak eta koipeak (mg/l)	-	20
Fenolak (mg/l)	(M)	0,5
Aldehidoak (mg/l)	-	1
Garbigarriak (mg/l)	(N)	2
Pestizidak (mg/l)	(P)	0,05

Oharrak:

Orokorra: Isuritako emaria, ubide hartzailean zirkulazioan dagoen emari minimoaren hamarrena baino handiagoa bada, 1 taulako zenbatekoak behar adina murriztu ahalko dira, kasu zehatz bakoitzean, isuriak eragindako guneko uren kalitatea, ur-korrontearen erabilera erreal edo aurreikusi daitezkeen erabileretara egokitzeko.

Parametro jakin batek ingurune hartzailean bere kalitate-helburuak definituak izango balitu, parametro horretarako isurketa baimenen baldintzetan 1 taulan finkatutako muga gainditzea onartuko da, beti ere, efluentearen diluzio normalak aipatutako kalitate helburu horiek betetzea ahalbidetzen duen heinean.

(A) Efluentearen dispartzioak, isurketa puntutik 50 metrotara, 6,5 eta 8,5 arteko pH batera eroan beharko du.

(B) Ez dute 0,45 mikratako mintz irazlea zeharkatzen.

(C) Imhoff konoan neurtuak, bi ordutan.

(D) Industria efluenteentzako, etxeko efluente tipoarekin alderatuz oxidatzeko gaitasun oso ezberdina dutenak, mugako kontzentrazioa guztizko D.B.O.aren %70kotzat joko da.

(E) Bikromato potasikoaren determinazioa.

(F) Ibaietan, dispartzio-gunearen ondorengo ibai-atal bateko batezbesteko tenperatura igoerak, ezingo ditu 3^oak gainditu. Laku edo urtegietan, isurketaren tenperaturak ez ditu 30°C-ak gaindituko.

(G) Kolorearen hautematea, diluitutako lagin batetik 10 cm-tara balioesten da.

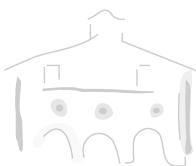
(H) Muga disolbatutako elementuari, ioi gisa edota forma konplexuan, buruzkoa da.

3.k. Industria prozesuetako urak araztegi berezietara eramango dira, edo bestela, modu pribatuan tratatuko dira, harik eta ezarritako mailak lortu arte, gero kolektore orokorrean isuri ahal izateko.

3.I. Kanpoaldean eta industri lursailaren barruan, hauts arazoak sortzen dituzten instalazioetarako proiektuetan flotatzaileak jalkitzeko eta banantzeko putzua xedatu behar da, urak harrezkero kanporatzeko.

3.II. Euren ezaugarrien ondorioz ura ez den beste likido batzuetarako zisternak erabili behar dituzten industria proiektuetan, bertako zama-lanak egiteko zonetan eta industria lursailaren barruan, estolderiarako sare berezia eta independentea jarri behar da; hori edukiontzia den biltegira konektaturik egongo da, sektoreko euri-uren estolderia sare orokorrera ezusteko isurketa arriskurik ez egoteko.





Lezoko Unibertsitateko Udala

3.m. Sarearen eta honen elementuen eraikuntzan erabili beharreko materiala, Udalak espresuki onartua izan beharko da.

3.n. Saneamendu sare guztia, diseinu, kalkulu eta eraikuntzaren aldetik, Herri-lanen Ministerioaren Herrietako Ur-hornidura eta Saneamendu Proiektuen idazketarako Arauekin, eta Herri-lanen Ministerioaren Herrietako Saneamendu hodientzako Preskripzio Teknikoen Agiriarekin bat etorriko da.

38.4. Zerbitzu elektrikoak, telefonikoak, telekomunikazioa eta gasa.

4.a. Behe-tentsioko energia elektrikoko hornidura sareak, eta telefono, telekomunikazio eta gas sareak, lurrazpikoak izango dira.

4.b. Instalazio osagarriak (transformadoreak, etab.) industria guneeetan kokatuko dira, eraikinen barruan edo lurzoru publiko librean, bai aire bidez zein lurpean.

4.c. Elektrizitate, telefono, telebanaketa eta gas linea edo instalazio guztiek, indarrean dauden araudi ofizialak beteko dituzte, baita konpainia emakidadunen arauak ere.

4.d. Babes-kutxa orokorrak kutxatilen barruan kokatuko dira, fatxadetan, edo bestela atariko edo antzeko sarrera bateko hormako kutxatila baten barruan, bai kutxatila horretara iristen den zein bertatik iristen den eroanbidea horman txertatuta geldituz.

4.e. Lurzoru publikoan ez da erregai-tangarik baimenduko.

38.5. Argiteria Publikoa.

5.a. Ibilgailuen bideen argiteria 25 E (lux)eko batez besteko argiztapenekoa izango da, 0,35eko uniformetasun faktorearekin. Aparkaleku guneen argiteria 15 E (lux)eko batez besteko argiztapenekoa izango da, 0,25eko uniformetasun faktorearekin. Lorategi guneeetan, batez besteko argiztapen maila 10 (lux)etako izango da.

5.b. Argiteria publikoko sarea, lurpekoa izango da eremu guztian.

5.c. Kasu guztietan, intentsitate maila baxuago bateko argiztapen aukera aurreikusiz proiektatuko da.

5.d. Kontsumo baxuko lanparekin hornitutako luminariak erabiliko dira, eta era berean, argi-kutsadura ekidingo dutenak.

5.e. Instalazioan erabiliko den materiala, Lezoko Udalak berariaz baimendutakoa izan beharko da.

38.6. Lorezaintza eta bestelakoak.

6.a. Urbanizazio proiektuak lorezaintza azterketa bat izango du bere baitan, landaketak, berdegune publikoetarako egokiak diren espezieekin burutuko direlarik. Zehazki, industria lursailen landare-pantaila definitu beharko du, kokatze kabailoiarena kasu, antolaketaren paisaia-inpaktua murrizteko xedearekin.

6.b. Toki publikoetatik ikusgai dauden hormak, harri naturalez estaliko dira beraien kanpoko aldetik, harlangaitz-lanekin estalitako masa-hormigoizkoa, edo harriz xafizatutako hormigoizko armatuzkoa izanik.

6.c. Hiri-altzariak eta elementu osagarriak (seinaleak, lursailen itxiturak, etab.) Lezoko Udalak espresuki baimendutakoak izan beharko dira.

39 Artikulua. Neurri basbesle, zuzentzaile eta orekatzaileen proposamena.

Aurreikusitako ingurumen eraginak saihestu, murriztu, aldatu, zuzendu edo orekatze aldera, beharrezko da diseinu fasetik zenbait neurri babesle, zuzentzaile eta orekatzaileak (eraginka inguruarengan saihestezinak direnean) kontutan hartzea.

Honako neurri hauek proposatzen dira, geroago areago garatu beharrekoak:

1. Proiektuaren eta beste neurri zuzentzaile edo orekatzaileen diseinua hobetzera zuzendutako neurriak:

- Euri-ura jasotzeko sistema, garbiketetan edo bestelakoetan erabili ahal izateko, ingurune urak hartzea eta estolderiaren gainkarga murrizteko.

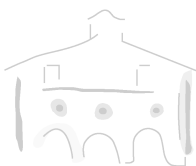
- Hondakin uren saneamendu eta arazketa sistemak.

- Argi-kutsadura ekidingo duen argiztapena.

- Espezie autoktonoetako landare-pantailak, zarata eta ikusmen-eraginak txikiagotzeko.

- Landare estaldurak eta esparruaren erliebe naturala antzeratzen duten forma uhinduak erabiltzea, ikusmen-eragina murriztu eta eraikinen eraginkortasun energetikoa handitzeko eta baita





Lezoko Unibertsitateko Udala

biodibertsitatearen alde laguntzeko ere.

- "Bunker"-ekin eduki beharreko jokabideari buruz, gai hauetan eskumena duen organoari (Gipuzkoako Foru Aldundiko Ondare Saila, Lezoko Udala) galdetu.
- Inguruko kiropteroen (saguzarren) azterlana egitea, "bunker"-ak intereseko espezieen koloniarik ote duten jakiteko.

2. Obra-fasean eraginak minimizatzeko neurriak:

- Ingurumen-zaintza egokia proiektua gauzatzen den bitartean.
- Materialen pilaketaren ondorioz okupatutako azalera ahalik eta gehien murriztea, natur-balio handieneko eremuak edo euri-isurketa dela eta esparruko ur-ibilguei eragin diezaieketen eremuak alde batera utzita:

- Obrak hasi aurretik, bai obrak eta baita instalakuntza osagarriak ere (makineria parkea, etxolak, pilaketa eremuak eta sarbideak) okupatuko dituzten eremuak mugatuko dira proiektuaren mugetatik kanpoko eraginak saihesteko.

- Makineriaren mugimendua ahalik eta gehien murriztu, berdegunera bideratutako lurzoruen trinkotzea ekidin, kutsadura akustikoa eta atmosferikoa murriztu eta erregaia aurrezteko.

- Lehendik badiren bideak erabiliko dira lehentasunez, obretara heltzeko bide berriak irekitzea saihestuz.

- Zuhaitz-mozketak edo sasi-garbiketak egin behar izatekotan, Foru Aldundiko baso-zerbitzuei baimena eskatu beharko zaie.

- Ur-ibilguen inguruetan ari beharko den obraren faseak gehieneko agorraldi garaian egingo dira, uren kalitatearengan eraginak murrizteko.

3. Neurri orekatzaileak:

Proiektaturiko garapenak aurrera eramanez gero, halabeharrez ingurumen eragin itzulezinak jazoko direnez, zenbait neurri orekatzaile aintzat hartzea beharrezkoa da, esparruan bertan zein esparrutik kanpo aplikatzekoak, hala nola:

- Baso-masen birsortze eta birgaitzea.

- Espezie arrotz inbaditzaileak kentzea, bertako landarediaz ordezkatzu.

- Kiropteroentzako babeslekuak sortzea, "bunker"-en orde.

- Ekoduktu edo animalientzako pasabide bat sortzea Jaizkibel eta Aiako Harria artean oztopo bezala aritzen diren bide-azpiegiturak (trenbidea eta N-1) iragazkortzeko.

- Argindar-lineak lurperatzea ikusmen-eraginak eta aireko faunaren talkak murrizteko.

- Inguruetako ehiza-postuak kentzea.

- Inguruetako hondakin-uren arazketa naturalerako hezegune bat (iragazki berdea) sortzea.

2.4. KAPITULUA. ERAIKITZE-ARAUAK

40 Artikulua. Obren baldintza teknikoak, bide publikoei dagokienez.

1. Bide publiko baten ondoko lursailetan egin behar diren eraikinek eta instalazioek, dagozkien planoetan adierazitako distantzia errespetatuko dute.

2. Lursail pribatuen mugan itxiera egin daiteke, erabilera publikoko zorpean daudenetan salbu. Hesi hori aipatutako jabetzen arteko mugan egin behar da, baina jabetza partikularrean egongo da oso-osorik, espaloia zintarriaren parean.

3. Itxierako hesiak, trafikoak bidegurutzeetan ikusmen egokia edukitzeko, aske utzi beharko du kaleetako lerrokaduretako ohiko trazatuek osatutako angeluari dagokion eremua, bi zati (2) zuzenekiko zati kurboarekin bat egiteko lekuan.

4. Bide sarean, salbuespenezko kasuetan izan ezik, ezin daiteke merkantzien zama-lanik egin.

5. Zirkulazio-zerrendetan ezin da ibilgailurik aparkatu; bide sarean, horren barruan helburu hori duten eremuetan soilik aparkatu ahal izango dira ibilgailuak.

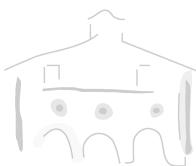
6. Fatxadaren eta bide publikoaren arteko eremu askeek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Aparkalekuaren azalera asfaltatuta eta zinta batekin mugatuta egongo da.

b) Gainerako lur askeak zoladura edo lorategia izango du.

7. Lursailen sarrerek aparkalekuen tratamendu bera izango dute.





41 Artikulua. Bolumen eta eraikuntza baldintzak.

1. Lursail eraikigarrien gaineko gehieneko okupazioa, *O.06- Definizio geometrikoa; oinplanta eta ebaketak. Lerrokadurak eta sestrak* planoan adierazitakoa izango da, honen inguruan markatutako lerrokaduren arabera. Oro har, gehieneko altuera 10 + 2,5 metrotakoa izango da, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauetako 28 artikulua ezarritako baldintzetan neurtua. Hirugarren sektoreko erabilera duen lursailean, aipatutako 28 artikulua ezarritakoak arautuko du altuera.
2. Oin berriko eraikuntza bezala eraikitako eraikin eta instalazioetan baimendutako handitze eta aldaketek, proiektuko planoan ezarritako lerrokadura eta sestrak errespetatu beharko dituzte.
3. Industriako eraikin edo instalazioen gehieneko altuera eraikigarria 10 + 2,5 metrokoa izango da fatxadan, bestelakorik eskatzen duten instalazio berezien kasuan izan ezik. Lezoko Udala izango da beharrian hori baloratuko duen erakundea, eta hala badagokio, beharrezko baimena emango duena. Hirugarren sektoreko erabilera duen eraikina, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauen 28 artikulua ezarritakoaren arabera arautuko da.
4. Atzera-emanguneen eraginez lortutako jabetza pribatuko espazio libreak, lorategi, aparkaleku, barruko bide-egitura edo oinezkoen eremuetara zuzendu ahalko dira, zerupeko biltegiak espresuki galaraziz. Industria lursail baten barruan, baina pabilioi edo instalaziotik kanpo kokatutako aparkalekuak, albo itxiturarik gabeko markesinekin estali ahalko dira. Edozein kasutan, dagokion administrazio baimenaren xede izango dira.
5. Hegalak eta atzera-emanguneak baimenduta daude, baldin eta ezarritako lerrokaduretatik irteten ez badira, edo estetikarekin nahiz aprobetxamenduekin loturiko arrazoi bidez justifikatzen badira.
6. Aparkalekuei dagokienean, 150 aparkaleku plaza publiko aurreikusi dira. Aparkaleku plaza publiko bakoitzak, gutxienean 5 x 2,20 m-ko gainazal laukizuzen bat izango du, eta bere gutxienean azalera, sarbidearen zati proportzionala barne, ez da inoiz 20 metro karratu baino txikiagokoa izango. Bide publikoetan aurreikusitako plazetatik, gutxienez 3 ezintasunak dituzten pertsonentzako izango dira, 5 x 3,30 m-ko azalerarekin.

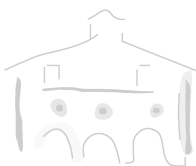
42 Artikulua. Higienearen eta estetikaren inguruko gutxienean baldintzak.

1. Atzera-emanguneen ondorioz lortutako eremu askeen zaintza eta mantenamendua jabetzaren kontura izango da.
2. Zoladurarekin gelditzen ez diren industria lursailtako eraikinen kokalekuaren ondoriozko zona askeak findu eta egokitu egingo dira, kalitate oneko soropila ereinda, eta landaketak sartuta. Arau honetatik kanpo geldituko dira etorkizuneko hedapenentara zuzendutako azalera.
3. Materialak modu duinean erabiliko dira, euren ezaugarriak ezkutatu barik. Koloreak ingurura egokituko dira.
4. Aurretiaz fabrikaturiko elementuak onartzen dira, eraikuntza oneko arauak onartutakoak.
5. Luzituak baimentzen dira, akabera onekoak direnean. Enpresa onuradunak horien mantenamendu eta kontserbazio egokia bermatu beharko du.
6. Bitarteko tarte-horma guztiak, baita gerora handitzeko modukoak diren paramentuak ere, fatxadatzat tratatuko dira, eta amaitutako obraren kalitatea eskainiko dute.
7. Urbanizazioaren elementu osagarriak (seinaleak, aulkiak, zutoinak, etab.) eredu bakarrari egokituko zaizkio funtzio bakoitzerako.
8. Lursail pribatuen itxierak bi (2) metrotik beherako altuerakoak izango dira. Itsuak izan daitezke metro bateko altueraraino; gainontzekoek ikusmena ahalbidetuko dute (metalezko sarea, sareta, etab.). Hirigintza proiektuak derrigorrezko itxierako diseinu bateratua jasoko du, eta goian aipatutako baldintzak bete beharko dira.
9. Industria eraikuntza eta instalazioen kanpoaldeko akaberak, konposizio-tratamendu eta fatxadako materialei dagokienez, maila duin bat erakutsiko du, bere paisaia ingurunearekiko integrazio egoki bat lortzeko asmoarekin. Udaletxeak, arrazoi estetikoengatik, eraikitze lizentzia ukatu eta proiektuaren aldaketa eska dezake, eraikuntza berriek bai hirigintzaren zein arkitekturaren aldetik, kokatuko deneko tokirako ezegokiak diren fatxada akaberak planteatuko balituzte.

43 Artikulua. Ingurumen baldintzak.

1. Zarataren kontrako babeserako baldintzak: *urriaren 16ko 213/2012 Dekretuak, Euskal Autonomia*





Lezoko Unibertsitateko Udala

Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoak, 31. artikuluan hiritartutako eremuetarako nahiz etorkizuneko garapenentarako kalitateko helburu-balioak ezartzen ditu. Gure kasuan ondorengo hauek dira:

Hots-eremu mota	L_d	L_e	L_n
b) Industria-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde- esparru edo -sektoreak.	70 dB	70 dB	60 dB

2. Atmosfera babesteko baldintzak: Industria guztiek indarrean dauden legeek ezarritakora egokituko dute euren igorpen-maila.

3. Bizigarritasun, segurtasun, higiene eta ingurumenaren babeserako, indarrean dauden, eta derrigorrezko eta orokorreko ezarpena duten xedapenek eraenduko dute.

2.5 KAPITULUA. HIRIGINTZA KUDEAKETARAKO BALDINTZAK

44 Artikulua. Hirigintza kudeaketarako baldintzak.

1. Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak, eta ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 135 artikulua ezarritakoaren arabera, ondorengoak izango dira hirigintza-kudeaketari buruzko zehaztapenak:

— Jarduketa Eremu Integratua: GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.

— Urbanizatzeko Jarduketa-Programa: GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.

— Urbanizazio Proiektua: GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.

— Birpartzelazio Proiektua: GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.

* Urbanizatzeko Jarduketa-Programak ezarriko ditu hirigintza jarduketa burutzeko beharrezko Egikaritze Unitateak.

2. Urbanizazio lanen eta ezarritako zerbitzuen harrera, Lezoko Udalaren kontura izango da.

3. Urbanizazio lanen eta ezarritako zerbitzuen zaintzea, Lezoko Udalaren kontura izango da.

HIRUGARREN TITULUA

PARTZELA ERAIKIGARRIETAN APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA PARTIKULARRAK

Aurkibidea:

- I.1-1 Lursailaren ordenantza partikularrak
- I.1-2 Lursailaren ordenantza partikularrak
- I.1-3 Lursailaren ordenantza partikularrak
- I.1-4 Lursailaren ordenantza partikularrak
- I.2-1 Lursailaren ordenantza partikularrak

45 Artikulua. I.1-1 Lursailaren Ordenantza Partikularrak

- Lursailaren azalera = 5.700 m^2

- Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Industria Lursailaren Azalera = 5.700 m^2 (L.)

Lursail Eraikigarriaren gehienezko okupazioa = 2.600 m^2 (L.E.)

Eraikuntza baliatzea, guztira: = 3.250 m^2 (s); 2.600 m^2 (s) beheko solairuan eta 650 m^2 (s) edo erabilera konputagarrien gehienezko %25eko oinplantako okupazioa, solairuarteran.

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehienezko profila: beheko solairua + %50 solairuarteran

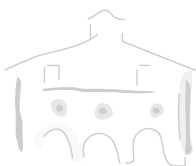
Eraikuntzaren gehienezko altuera (punturik kaltegarrienean): 10 + 2,50 metro

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (O.06 Planoa).

-Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila, jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean.





Lezoko Unibertsitateko Udala

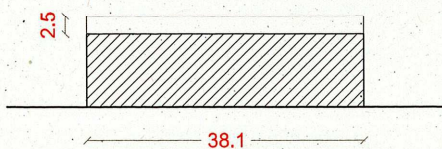
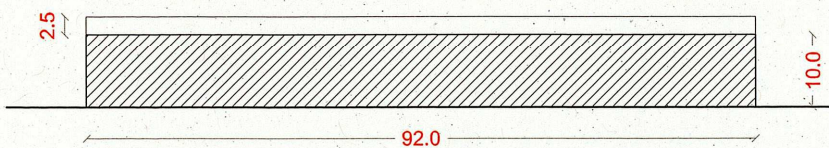
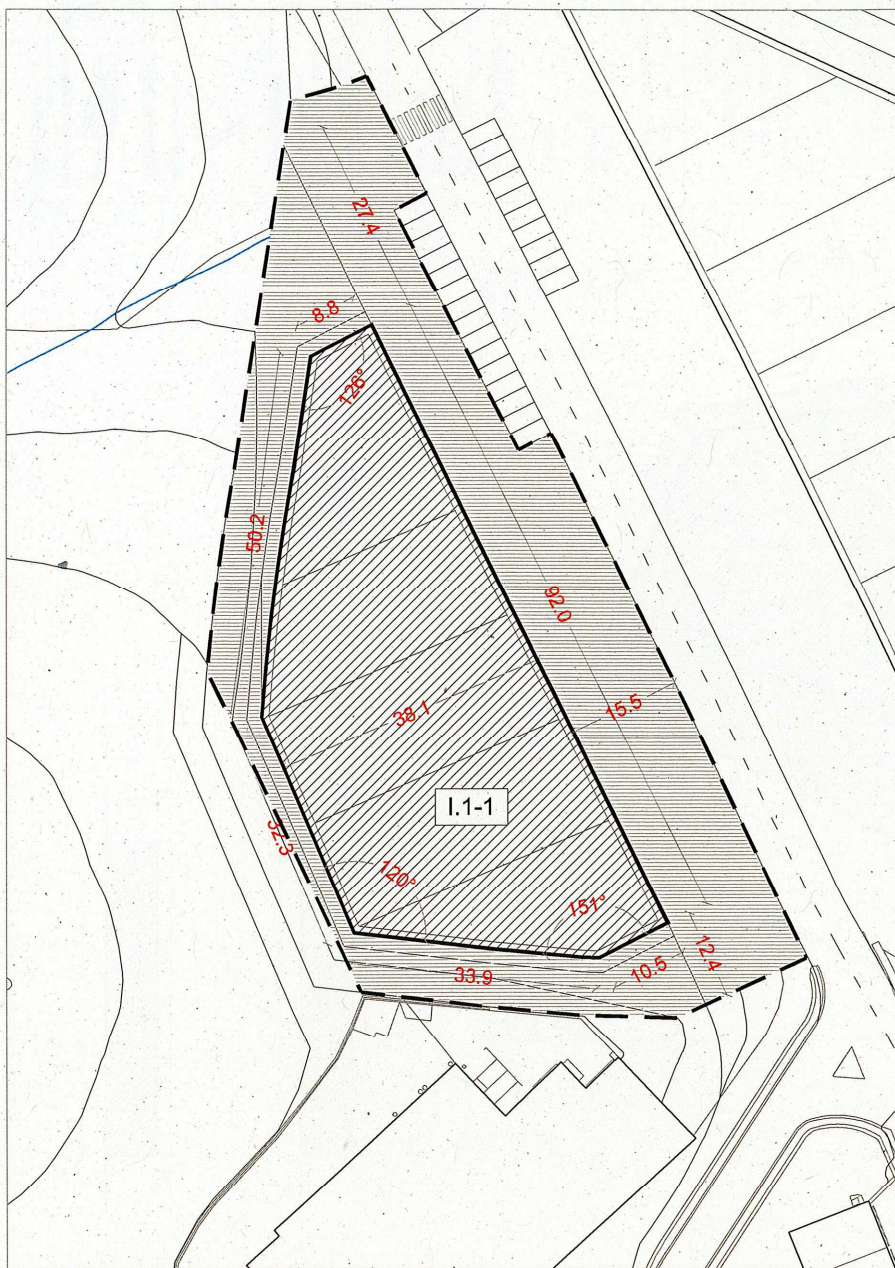
Lursail pribatu ez eraikigarria, kanalizazio eta instalazioen bide-zorren eraginpean egongo da, baita instalazio hauen eta aldameneko espazio publikoen mantenuari dagokion erabilera publikoko sarbide-zorren eraginpean ere.

Eraikuntzen beheko solairua industria erabileretara zuzenduko da orokorrean, gainontzeko erabilera onargarriak baimentzen diren arren. Solairuarte bulego erabileretara zuzendu ahalko da, lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa, erregistroan hari lotuko zaiolarik. Bulego erabilerak, erabilera konputagarri gisa, oineko okupazioaren %25a okupatuko du gehienez ere. Hala ere, erabilera ez konputagarri zuzendutako solairuarten azalera (biltegitarako eta industria erabileraren lagungarri izango diren bestelako erabileretarako) oineko okupazioaren %50era iritsi ahal izango da.

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikulua araututakoaren arabera izango dira.

I.1-1 Lursaila





--- Lursailaren mugaketa
Alineación de parcela

Erabilerak / Usos:

Industriala
Industrial

Lerrokadurak / Alineaciones:

Sestra gaineko gehieneko lerrokadura
Alineación máxima sobre rasante

Eraikigarritasuna / Edificabilidad::

Profila / Perfil: PB + %50 Pisuartekoa

Eraikinaren gehieneko okupazioa: 2.600 m²
Ocupación máxima edificación: 2.600 m²

Eraikigarritasuna:
Edificabilidad:

PB: 2.600 m²(t)
Pisuartekoa / Entrepanta: 650 m²(t)
Guztira: 3.250 m²(t)

Lursailaren azalera: 5.700 m²
Superficie de parcela: 5.700 m²

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

Martxoá 2015

Sustatzailea

Lezoko Udala

Egilea

ASTAZALDI
arkitekturastudioa

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

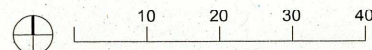
Arkitekto idazleak

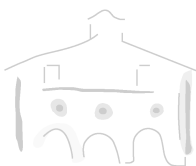
Hektor Espin Larreta
Eñaut Muñoa Artola

Tekniko laguntzaileak

Roman Egaña Salaberria
Xabier Macias Ganuza

Eskala grafikoa





Lezoko Unibertsitateko Udala

46 Artikulua. I.1-2 Lursailaren Ordenantza Partikularrak

- Lursailaren azalera = 9.600 m²

- Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Industria Lursailaren Azalera = 9.600 m² (L.)

Lursail Eraikigarriaren gehienezko okupazioa = 6.000 m² (L.E.)

Eraikuntza baliatzea, guztira: = 7.500 m²(s); 6.000 m²(s) beheko solairuan eta 1.500 m²(s) edo erabilera konputagarrien gehienezko %25eko oinplantako okupazioa, solairuardean.

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehienezko profila: beheko solairua + %50 solairuardean

Eraikuntzaren gehienezko altuera (punturik kaltegarrienean): 10 + 2,50 metro

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (O.06 Planoa).

-Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila, jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean.

Lursail pribatu ez eraikigarria, kanalizazio eta instalazioen bide-zorren eraginpean egongo da, baita instalazio hauen eta aldameneko espazio publikoen mantenuari dagokion erabilera publikoko sarbide-zorren eraginpean ere.

Eraikuntzen beheko solairua industria erabileretara zuzenduko da orokorrean, gainontzeko erabilera onargarriak baimentzen diren arren. Solairuardean bulego erabileretara zuzendu ahalko da, lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa, erregistroan hari lotuko zaiolarik. Bulego erabilerak, erabilera konputagarri gisa, oineko okupazioaren %25a okupatuko du gehienez ere. Hala ere, erabilera ez konputagarri zuzendutako solairuardean azalera (biltegitarako eta industria erabileraren lagungarri izango diren bestelako erabileretarako) oineko okupazioaren %50era iritsi ahal izango da.

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikulua araututakoaren arabera izango dira.

I.1-2 Lursaila



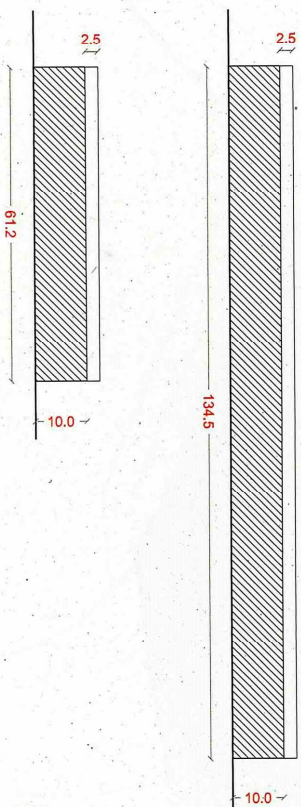
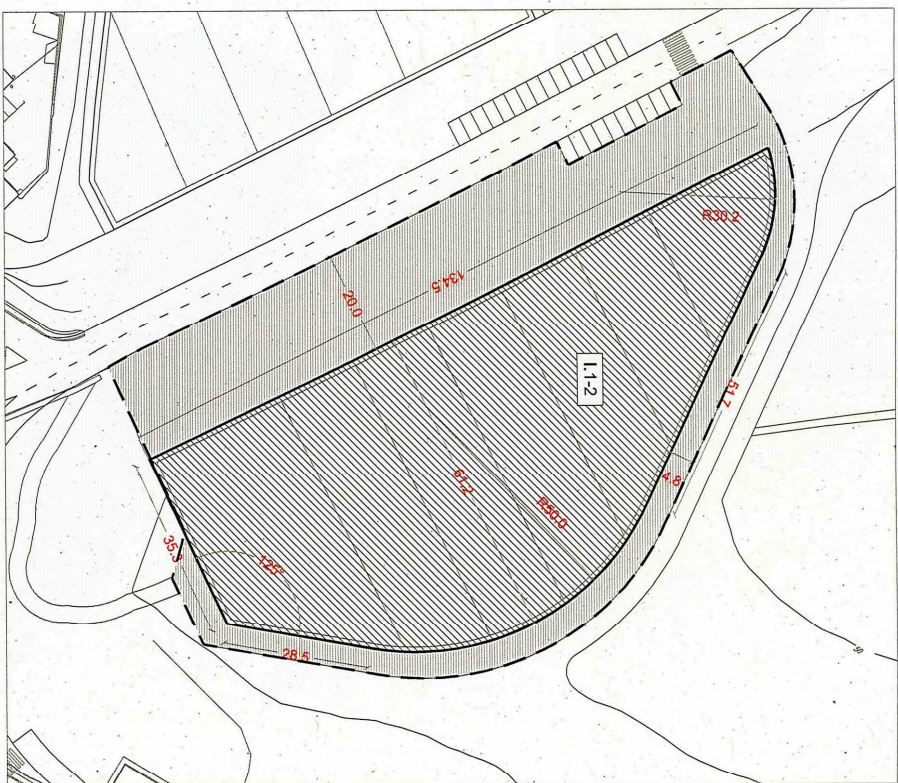
- Lursailaren mugaketa
- Aldearen de parcella
- Erabilera / Usos:
 - Industrial
- Lerrokadura / Aldeaciones:
 - Saitea gaineko gehieneko lerrokadura
 - Aldearen de maximo sobre rasante

Eraikuntzaren / Edificabilidad:
 Profila / Perfil: PB + %50 Pisutarako

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa: 6.000 m²
 Ocupacion maxima edificacion: 6.000 m²

Eraikuntzaren / Edificabilidad:
 PB: 6.000 m²
 Pisutarako / Entrepalau: 1.500 m²
 Guztira: 7.500 m²

Lursailaren azalera: 9.800 m²
 Superficie de parcela: 9.800 m²



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

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

HIRIGINTZA FITXAK
 FICHAS URBANISTICAS

L-1-2 LURSAULA
 PARCELA L-1-2

1/1.000

Fasea:

Hosertxo Oresperu

Data

Martxo 2015

Sustatzaila

Lezoko Udolo

Egilea

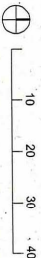
ASTAZALDI
 A. S. T. A. Z. A. L. D. I.
 Astigorregako bidea 2, 5. etk. 3.
 20180 Oietzun Tlf: 943340751
 Arkitekto izateaz

Hektor Espin Larrea
 Enaut Muñoz Ardoia
 Tekniko laguntzaileak

Roman Eguña Salaberria

Xabier Macias Ganza

Eskaia grafikoak





47 Artikulua. I.1-3 Lursailaren Ordenantza Partikularrak

- Lursailaren azalera = 13.750 m²

- Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Industria Lursailaren Azalera = 13.750 m² (L.)

Lursail Eraikigarriaren gehienezko okupazioa = 7.300 m² (L.E.)

Eraikuntza baliatzea, guztira: = 9.125 m²(s); 7.300 m²(s) beheko solairuan eta 1.825 m²(s) edo erabilera konputagarrien gehienezko %25eko oinplantako okupazioa, solairuaratean.

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehienezko profila: beheko solairua + %50 solairuaratean

Eraikuntzaren gehienezko altuera (punturik kaltegarrienean): 10 + 2,50 metro

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (O.06 Planoa).

- Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila, jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean.

Lursail pribatu ez eraikigarria, kanalizazio eta instalazioen bide-zorren eraginpean egongo da, baita instalazio hauen eta aldameneko espazio publikoen mantenuari dagokion erabilera publikoko sarbide-zorren eraginpean ere.

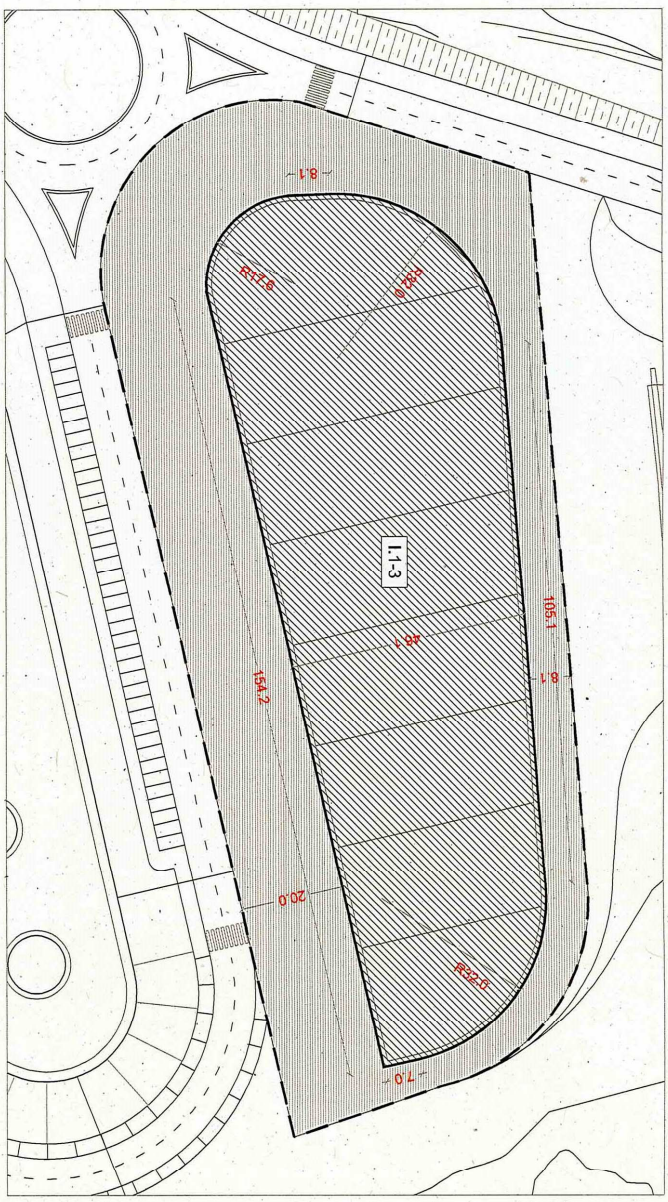
Eraikuntzen beheko solairua industria erabileretara zuzenduko da orokorrean, gainontzeko erabilera onargarriak baimentzen diren arren. Solairuarate bulego erabileretara zuzendu ahalko da, lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa, erregistroan hari lotuko zaiolarik. Bulego erabilerak, erabilera konputagarri gisa, oineko okupazioaren %25a okupatuko du gehienez ere. Hala ere, erabilera ez konputagarri zuzendutako solairuarateen azalera (biltegitarako eta industria erabileraren lagungarri izango diren bestelako erabileretarako) oineko okupazioaren %50era iritsi ahal izango da.

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikulua araututakoaren arabera izango dira.

I.1-3 Lursaila



- Lursailaren mugaketa
- Alifreccion de parcela
- Eraikierak / Usos:
 - Industrial
- Lerrobedurak / Alifreccionen:
 - Sastra gaineko gellelarenko lerrobedura
 - Alifreccion maximo sobre rasante

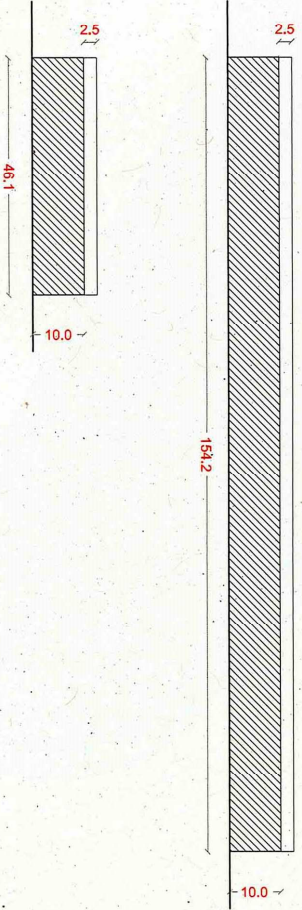


Eraikigaritasuna / Edificabilidad:
 Perfil: PB + %50 Pisuarekoa

Eraikieran gehieneko okupazioa: 7.300 m²
 Ocupacion maximo edificacion: 7.300 m²

Eraikigaritasuna:
 Edificabilidad:
 PB: 7.300 m²(1)
 Pisuarekoa / Entrehuelan: 1.825 m²(1)
 Guztiak: 9.125 m²(1)

Lursailaren azalera: 13.750 m²
 Superficie de parcela: 13.750 m²



LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO
 PLAN OROKORREKO
 GANTZURIZKETAKO 38. HAE
 EREMIKO
 ZATIKAKO PLANA
 PLAN PARCIAL DEL AMBITO
 AOU 36 GANTZURIZKETA
 DEL PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA
 DE LEZO.

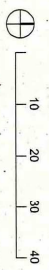
HIRIGINTZA FITXAK
 FICHAS URBANISTICAS
 I-31 LURSAIA
 PARCELA I.1-3

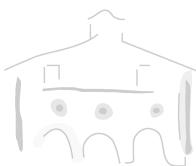
1/1000
 Fasea
 Hoseroko Onespenu
 Data
 Martxo 2015
 Sustatzailea
 Lezoko Udalo
 Egilea

ASTAZALDIA
 ASTAZALDIA S.L.
 Astigarrogako bidea 2, 5. ezk. 3,
 20180 Oñartzun Tfif: 943340751
 Artilekio Idazleak

Hekito Espin Larrea Eñaut Marina Andia
 Tekniko lequntzaileak

Roman Egara Salaberria Xabier Madoza Genuza
 Eskala grafiko





48 Artikulua. I.1-4 Lursailaren Ordenantza Partikularrak

- Lursailaren azalera = 11.300 m²

- Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Industria Lursailaren Azalera = 11.300 m² (L.)

Lursail Eraikigarriaren gehienezko okupazioa = 6.200 m² (L.E.)

Eraikuntza baliatzea, guztira: = 7.750 m²(s); 6.200 m²(s) beheko solairuan eta 1.550 m²(s) edo erabilera konputagarrien gehienezko %25eko oinplantako okupazioa, solairuarterean.

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehienezko profila: beheko solairua + %50 solairuarterean

Eraikuntzaren gehienezko altuera (punturik kaltegarrienean): 10 + 2,50 metro

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (O.06 Planoa).

-Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila, jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean.

Lursail pribatu ez eraikigarria, kanalizazio eta instalazioen bide-zorren eraginpean egongo da, baita instalazio hauen eta aldameneko espazio publikoen mantenuari dagokion erabilera publikoko sarbide-zorren eraginpean ere.

Eraikuntzen beheko solairua industria erabileretara zuzenduko da orokorrean, gainontzeko erabilera onargarriak baimentzen diren arren. Solairuarterea bulego erabileretara zuzendu ahalko da, lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa, erregistroan hari lotuko zaiolarik. Bulego erabilerak, erabilera konputagarri gisa, oineko okupazioaren %25a okupatuko du gehienez ere. Hala ere, erabilera ez konputagarri zuzendutako solairuarterean azalera (biltegitarako eta industria erabileraren lagungarri izango diren bestelako erabileretarako) oineko okupazioaren %50era iritsi ahal izango da.

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikulua araututakoaren arabera izango dira.

I.1-4 Lursaila



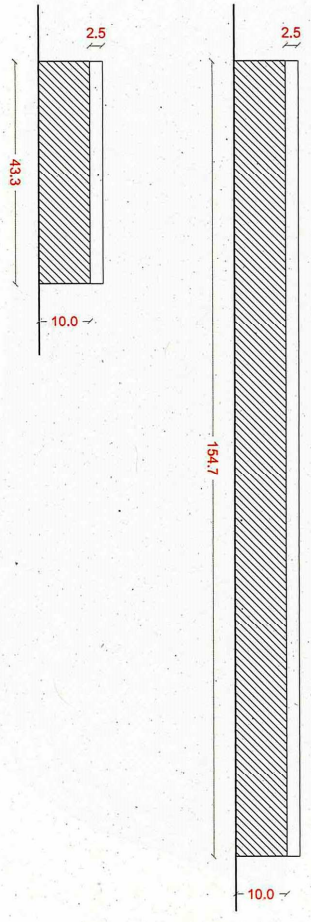
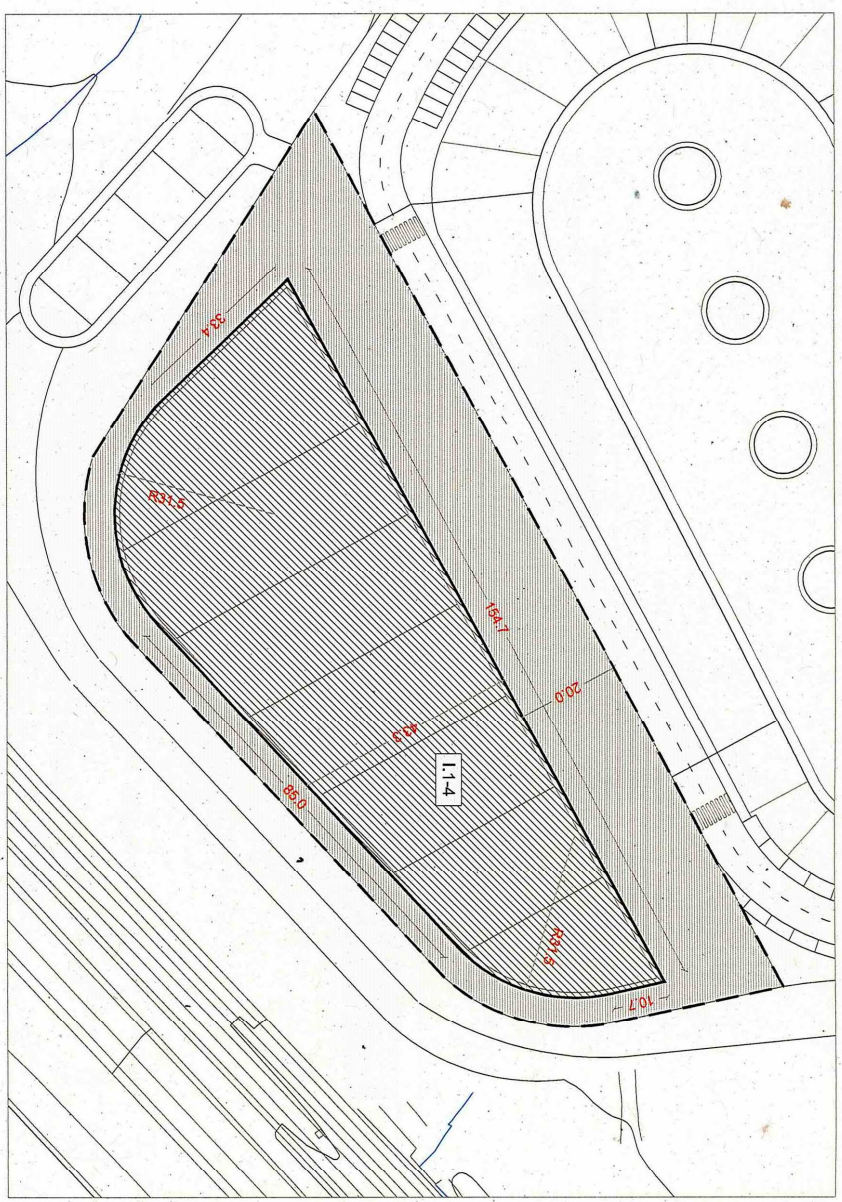
- Lursailaren mugaketa
- Alneaición de parcela
- Erabilterik / Usos:
 - Industrial
- Lerrokadurak / Alneaiciones:
 - Seitra gainako gehenezko lerrokadura
 - Alneaición máxima sobre rasante

Erakigiamaisuna / Edificabilidad::
 Profila / Perfil: PB+ %50 Pisuarretakoa

Erakigiamaisunaren gehenezko okupazioa: 6.200 m²
 Okupación máxima edificación: 6.200 m²

Erakigiamaisunaren:
 Edificabilidad:
 PB: 6.200 m²(%)
 Pisuarretakoa / Entsepiantzer: 1.550 m²(%)
 Guztira: 7.750 m²(%)

Lursailaren azalera: 11.300 m²
 Superficie de parcela: 11.300 m²



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

PLAN PARCIAL DEL AMBIENTO
 AOU 36 GAINIXURIZKETA
 DEL PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA
 DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK
 FICHAS URBANISTICAS

L1-4 LURSAILA
 PARCELA L1-4

1/1000

Fasaa
 Hoserakio Onegipeno

Data
 Martxo 2015

Susatzaila
 Lezoko Udole

Egilea

ASTAZALDI
 ASTAZALDI ARQUITECTOS

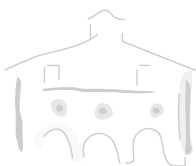
Astigorrogak bideo 2, 5. ezk. 3,
 20180 Oietzun Tf: 943340751
 Arkitekto Idazleak

Hakto: Espin Larrea Etsai Mufioa Ardia
 Tekniko Injuntzailak

Roman Egoña Salaberria Xabier Madoa Genuza

Eskala grafiko

0 10 20 30 40



49 Artikulua. I.2-1 Lursailaren Ordenantza Partikularrak

- Lursailaren azalera = 13.450 m²

- Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Hirugarren sektoreko Lursailaren Azalera = 13.450 m² (L.)

Lursail Eraikigarriaren gehienezko okupazioa = 7.500 m² (L.E.)

Eraikuntza baliatzea, guztira: = 18.300 m²(s); 4.300 m²(s) sestra azpiko solairuan (erdisotoa) eta 14.000 m²(s) sestra gaineko solairuetan.

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehienezko profila: erdisotoko solairua + 2 goiko solairu

Eraikuntzaren gehienezko altuera (punturik kaltegarrienean): 18 metro

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (O.06 Planoa).

-Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean, lursail pribatu ez eraikigarriari erabilera publikoko zortasun bat ezarriko zaion arren, xede guztietarako.







Gainera, lursail pribatu ez eraikigarria, kanalizazio eta instalazioen bide-zorren eraginpean egongo da, baita instalazio hauen eta aldameneko espazio publikoen mantenuari dagokion erabilera publikoko sarbide-zorren eraginpean ere.

Eraikinaren sestrapeko solairua (erdisotoa) 1. edo 2. kategoriako industria erabilerara zuzenduko da orokorrean, eta lursaileko erabilera bereizgarri edo erabilera baimenduen erabilera osagarrietara eskusiboki, erregistroan haiei lotuko zaielarik. Goiko solairuak, lursaileko erabilera bereizgarri eta onargarrietara zuzenduko dira bakarrik.

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikulua araututakoaren arabera izango dira.

I.2-1 Lursaila



- Lursailaren mugaketa
- - - - - Aldearen de partecala
- Etahlerak / Usos:
 -  Industrial, 1. eta 2. kategorioa
 -  Industrial, 1º y 2º categoria
 -  Hirugarren sektorea
 -  Terzario
- Lerrokadurak / Aldeaciones:
 -  Sasira gabeko gehieneko lerrokadura
 -  Aldearen maximo sasoie rasante

Etahlgarritasuna / Edificabilidad:

Profila / Perfil: PSS + 2

Etahlgarritasun gehieneko okupazioa: 7.500 m²

Okupazio maximo edificadon: 7.500 m²

Edificabilidad:

PSS: 4.310 m²(¹)

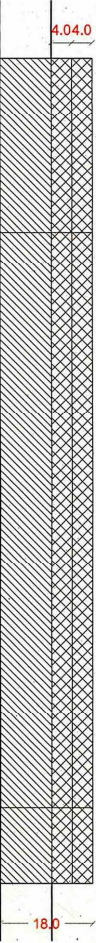
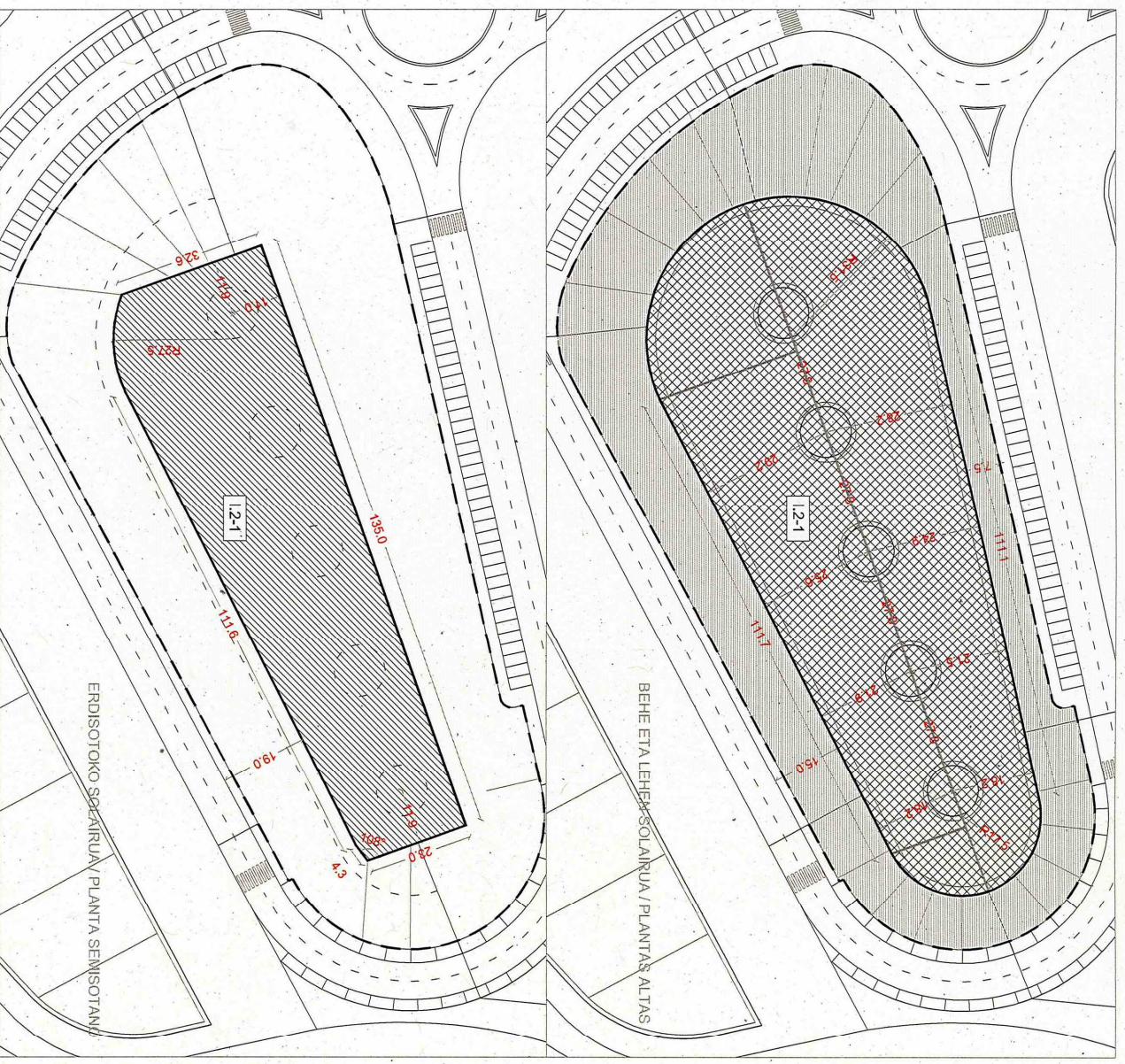
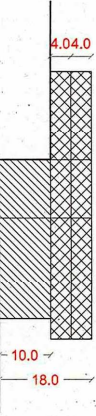
PB: 7000 m²(¹)

PB1: 7000 m²(¹)

Guztira: 18.300 m²(¹)

Lursailaren azalera: 13.450 m²

Superficie de parcela: 13.450 m²



111.7

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

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

HIRGINITZA FITXAK
 FICHAS URBANISTICAS

12-1 LURSAILA
 PARCELA 12-1

1/1000

Fasea
 Haseotako Onespenu

Data
 Martxo: 2015

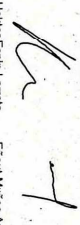
Sustatziala
 Lezoko Udalo

Epilea

ASTAZALDI
 ARQUITECTURA

Astigorropo bidea 2, 5. eta 3.
 20130 Orotzun Tlf: 9-43340751

Akzikto Idazleak




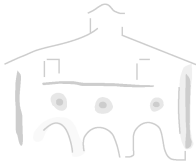
Hektor Espin Larrea
 Eneai Minoa Aroka

Tekniko laguntzaileak

Roman Egoitia Salaberria
 Xabier Madas Genuza

Eskala grafikoa





Lezoko Unibertsitateko Udala

Lezon 2016ko urtarrilaren 21ean, Kepa Garbizu Alkateak

