

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

LEZOKO UDALA

*HIE 34 Salva eremuko hirigintza antolakuntzarako plan bereziari behin betiko onarpena.*

2016ko maiatzaren 26an Osoko Bilkurak ondoren argitaratzen den erabakia hartu zuen.

Lezoko Udalak D16/331 Alkatetza Dekretuaren bitartez, HIE 34 SALVA eremuko Hirigintza Antolakuntzarako Plan Bereziari haserako onarpena ematea erabaki zuen.

Akordio horren iragarkia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen 2016ko apirilaren 14an eta pentsa idatzian ere (Diario Vasco eta Berria) argitaratu zen 2016ko apirilaren 13an.

Jendaurreko epean ez da alegazio edo erreklamaziorik aurkeztu.

Bestalde 2016ko maiatzaren 17an (1250 erregistro sarrerarekin) Salva Industrial, SA-k plan bereziaren haserako onarpen zehazturiko baldintzak betetzen dituen dokumentu berriaren hiru kopia aurkeztu ditu.

Plan Berezi honek, dokumentazioari dagokionean, Lurzorua eta Hirigintza 2/2006 Legearen 68 artikulua xedaturikoa betetzen du eta edukiak lege beraren 56 artikulua xedaturikoa ere betetzen du hirigintza antolaketa xehekatuaren mugak ez dituelako gainditzen.

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

Joan den 2016-05-19an, Batzorde informatibo orokorrak aho batez bere onarpenerako diktaminatu ondoren, hona Osoko bilkurak,

ERABAKI DUENA

*Bat:* HIE 34 Salva eremuko Hirigintza Antolakuntzarako Plan Bereziari behin betiko onarpena ematea.

*Bi:* Akordio hau eta Plan Bereziaren araudiaren testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN Argitaratzea.

1 ERANSKINA

AIPATUTAKO DOKUMENTUAN DAGOEN HIRIGINTZA  
ARAUTEGIAREN TESTUA

B DOKUMENTUA. GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAUAK

LEHENENGO TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

*1. artikulua. Esku-hartzearen xedea eta eremua.*

1. Hirigintzako arau hauen xedea da Lezoko 107. Industria-sektorearen Zatiko Planean jasotako hirigintzako araudia osatzea eta berregokitzea; zatiko plan hori Salva 34 HAErako baliozkotzen du Lezoko Hiri-antolamenduko Plan Orokorrak.

AYUNTAMIENTO DE LEZO

*Aprobación definitiva del plan especial de ordenación urbana AOU 34 Salva.*

El Ayuntamiento de Lezo en sesión de 26 de mayo de 2016 adoptó el acuerdo que se publica a continuación:

Mediante Decreto de Alcaldía D16/331 el Ayuntamiento de Lezo, aprobó inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana AOU 34 Salva.

El anuncio de dicho acuerdo se publicó en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa el 14 de abril de 2016, así como en la prensa escrita (Diario Vasco y Berria) con fecha 13 de abril de 2016.

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

Por otra parte, con fecha de 17 de mayo de 2016 (n.º de entrada en el registro: 1.250), Salva Industrial, S.A. presentó tres copias del nuevo documento en el que se indica que cumple las condiciones establecidas en la aprobación inicial del Plan Especial.

La documentación del Plan Especial cumple lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y su contenido observa lo establecido por esa misma ley en su artículo 56, puesto que no supera los límites de la ordenación urbana pormenorizada.

Por consiguiente, considerando lo dispuesto en los artículos 95 y 96 de la Ley 2/2006,

Dictaminado por la Comisión Informativa General de forma unánime el pasado 19 de mayo para su posterior aprobación, el Pleno de la corporación

HA RESUELTO LO SIGUIENTE

*Primero:* Aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del área A.O.U. 34 Salva.

*Segundo:* Publicar en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa el presente acuerdo, así como el texto de la normativa del Plan Especial.

ANEXO 1

TEXTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA CONTENIDA  
EN EL CITADO DOCUMENTO  
DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

*Artículo 1. Objeto y ámbito de intervención.*

1. Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto complementar y reajustar la normativa urbanística recogida en el Plan Parcial del sector industrial 107 de Lezo, convalidada por el presente Plan General de Ordenación Urbana de Lezo para el AOU 34 Salva.

2. P1 Lur-zatiari soilik aplikatzekoak izango dira; gainerako lur-zatiek aurrez indarrean dagoen araudia bete beharko dute: 2004ko Zatikoa Plana eta antolamendu xehatuaren 2009ko aldaketa zehatza.

*2 artikulua. Indarrean sartzea eta indarrean egoteko baldintzak.*

1. Hiri-antolamenduko Plan Berezi hau indarrean sartuko da behin betikoz onetsi eta indarrean dagoen legerian ezarritako argitaratze-eskakizunak bete ondoren, eta indarrean jarraituko du aldatzen edo indargabetzen ez den bitartean.

2. Hiri-antolamenduko Plan Bereziaren agiriaren zehaztapenetako batzuk baliogabetzeak, bertan behera uzteak edo aldatzeak ez die gainerakoei eragingo, baldin eta hauetakoren bat aplikaezina bihurtzen ez bada ezabatu denarekiko bateragarritasun edo dependentsiazatik.

*3 artikulua. Proiektuaren arau-esparrua.*

1. 2011ko azaroaren 8an onetsitako Lezoko Hiri-antolamenduko Plan Orokorrean definitutako erregimen juridiko-urbanistikoa baliozkotu egiten ditu indarrean dagoen plangintzaren zehaztapenak, funtsean, 2003ko urriaren 28an onetsitako 107. Industria-sektorearen Zatikoa Planarenak (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 2004-01-08). Beraz, agiri honetan berariaz jasotzen ez diren alderdi guztiak 107. Industria-sektorearen Zatikoa Planaren edo Lezoko HAPOren arabera arautuko dira.

*4 artikulua. Hiri-antolamenduko Plan Berezia osatzen duten agiriak eta haien araudietan duten eragina.*

1. HAPB osatzen duten agiriak.

Ondorengo agiriak osatzen dute HAPB hau:

A agiria. Memoria.

B agiria. Hirigintzako arauak.

C agiria. Betearazpena antolatze eta kudeatzeko jarraibideen azterketa.

D agiria. Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa.

E agiria. Laborpen exekutiboa.

F agiria. Planoak.

2. Agiriaren izaera arautzailea:

Proiektuaren eduki arauemailea artikulua honen 1. epigrafean zehaztutako agiri guztiek definitzen badute ere, Hirigintzako Arauak deritzen B agiria eta Planoak deritzen F agiria dira bereziki izaera arauemailea eta hirigintza-jarduera arautzeko eskumena dutenak; horrenbestez, haien zehaztapenetara egokitu beharko da nahitaez hirigintza-jarduera hori.

Gainerako agiriak, batik bat, azalpenak eta justifikazioak ematen dituzte; beraz, edukian kontraesanik balego, aurretik aipatutako agiriak nagusituko lirateke.

3. Agiriaren arteko desadostasunak:

Eskala ezberdinetan egindako plano arauemaileen artean hirigintza-zehaztapen bati buruzko desadostasunen bat badago, eskala xehatuenean marraztutako planoetan ezarritakoa nagusituko da, betiere desadostasuna azken horien edukian izandako akats material garrantzitsu baten ondorioz gertatu ez bada.

Hirigintzako arauen euskarazko eta gaztelarazko testuen artean kontraesanik badago, gaztelaraz idatzitako jatorrizkoa nagusituko da, euskarara egindako itzulpenaren gainetik.

2. Su ámbito de aplicación se ciñe exclusivamente a la parcela P1, remitiéndose el resto de las parcelas a la normativa anteriormente vigente: Plan Parcial de 2004 y Modificación puntual de la ordenación pormenorizada de 2009.

*Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

1. El presente PEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea modificado o derogado.

2. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento de PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia.

*Artículo 3. Marco normativo del proyecto.*

1. El régimen jurídico-urbanístico general definido en el PGOU de Lezo, aprobado el 8 de noviembre de 2011, convalida las determinaciones del planeamiento vigente, fundamentalmente el Plan Parcial del sector industrial 107, aprobado el 28 de octubre de 2003 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 08.01.2004). Por tanto, todos aquellos aspectos que no se recogen expresamente en este documento se regularán conforme al Plan Parcial del sector 107 o conforme al PGOU de Lezo.

*Artículo 4. Documentos constitutivos del PEOU y alcance normativo de los mismos.*

1. Documentos constitutivos del PEOU.

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

Documento A. Memoria.

Documento B. Normas urbanísticas.

Documento C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

Documento D. Estudio de viabilidad económico financiera.

v

Documento E. Resumen ejecutivo.

Documento F. Planos.

2. Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos «B» Normas Urbanísticas y «F» Planos los que poseen específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos:

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

BIGARREN TITULUA

HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

1. KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA

5 artikulua. *Kalifikazio-araubide aplikagarriaren definizioa.*

Salva 34 HAE eremua Lezoko 107. Industria-sektorearen Zatiko Planean ezarritako kalifikazio xehatuko araubidearen mende dago.

6 artikulua. *Kalifikazio-kodea.*

Eremuaren kalifikazio xehatua ondoren zerrendatzen diren erabileretara egokitzen da, Lezoko 107. Industria-sektorearen Zatiko Planaren 13. artikuluan jasotzen denaren arabera.

I. Industria-erabilerako lur-zatiak.

I. Industria.

D. Zuzkiduren lur-zatiak.

GZ. Gizarte-zuzkidurak.

MZ. Merkataritza-zuzkidurak.

KZ. Kirol-zuzkidurak.

V. Komunikazioen sistema.

V.L. Bide-sarea - aparkalekuak.

L. Espazio libreen sistema.

L.V. Berdegunea.

7 artikulua. *Erabilera, jabari eta eraikuntzako baldintzak.*

Kalifikazio xehatuko zonen erabilera, jabari eta eraikuntzako baldintzak dira Lezoko 107. industria-sektorearen Zatiko Planaren 14. artikuluan ezarri eta, erabilera osagarri dagokienez, 15. artikuluan zehatzen direnak. Kontuan hartuta Hiri-antolamenduko Plan Berezi honek P1 lur-zati industrialari bakarrik eragiten diola, kalifikazio xehatuko zona horretarako erabilera, jabari eta eraikuntzako baldintzak aipatzera mugatuko gara.

I. Industria-erabilerako lur-zatiak: I. Industria.

– Jabaria: Pribatua.

– Hirigintza-erabilera: Industria-erabilera.

– Eraikuntza: Zatiko Planaren ordenantzen VII. Tituluan eta, 1. Lur-zatiari dagokionez, Hiri-antolamenduko Plan Berezi honetan araututa.

– Baimendutako erabilerak: - Era guztietako ondasun eta produktuak eskuratzea, eraldatzea edo muntatzea.

– Produktuak biltegitratzea, gordetzea edo banatzea, txikizkako edo handizkako merkatariei, fabrikatzaileei edo banatzaileei hornitzeko, salmenta zuzeneko zerbitzuarekin edo gabe.

– 1961eko azaroaren 30eko 2.414/1961 Dekretuan gogai-karri, osasunkaitz, kaltegarri eta arriskutsutzat definitutako industria-jarduerak ezartzen diren neurri zuzentzaileak ezarrita soilik garatu ahal izango dira eta, betiere, erabateko segurtasuna eta ingurumenarekiko inpaktu kaltegarriak saihesten direla bermatzen bada.

– Erabilera bateragarriak: Erabilera tertziarioak baimen ditzake Udalak, industria-erabilerari lehentasuna emanda, baldin eta hirigintza-esparruan jasotako erabilera-politikekin bateragarriak badira eta ez badute politika horien aurka egiten.

– Baztertutako erabilerak: Etxebizitzak.

8 artikulua. *1. lur-zatiko erabilera osagarrietarako mugak.*

Industria-erabilera eta jarduera nagusiari lotutako erabilera tertziarioak (hala nola, bulegoak, showroomak, laborategiak,

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1.º RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

Artículo 5. *Definición del régimen de calificación aplicable.*

El ámbito del AOU 34 Salva queda sometido al régimen de calificación pormenorizado establecido en el Plan Parcial del sector industrial 107 de Lezo.

Artículo 6. *Código de calificación.*

La calificación pormenorizada del ámbito se ajusta a la siguiente relación de usos, según se recoge en el artículo 13 del Plan Parcial del sector industrial 107 de Lezo.

I. Parcelas de uso industrial.

I. Industria.

D. Parcelas de dotaciones.

DS. Social.

DC. Comercial.

DD. Deportivo.

V. Sistema de comunicaciones.

V.I. Red viaria - aparcamientos.

L. Sistema de espacios libres.

L.V. Zona verde.

Artículo 7. *Condiciones de uso, dominio y edificación.*

Las condiciones de uso, dominio y edificación de las zonas de calificación pormenorizada son las establecidas en el artículo 14 del Plan Parcial del sector industrial 107 de Lezo, matizadas en el artículo 15 en lo que se refiere a los usos complementarios. Teniendo en cuenta que el presente PEOU afecta únicamente a la parcela industrial P1, nos limitamos a reproducir las condiciones de uso, dominio y edificación para esta zona de calificación pormenorizada.

I. Parcelas de uso industrial: I. Industria.

– Dominio: Privado.

– Uso urbanístico: Industrial.

– Edificación: Regulado en el título VII de las ordenanzas del Plan Parcial y en el presente PEOU en lo relativo a la Parcela 1.

– Usos permitidos: - Obtención, transformación o montaje de todo tipo de bienes y productos.

– Almacenamiento depósito o distribución de productos con suministro a detallistas, mayoristas, fabricantes o distribuidores, con o sin servicio de venta directa.

– Las actividades industriales definidas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el decreto de 30 de noviembre de 1961 (2.414/1961), sólo podrán desarrollarse mediante la adopción de las medidas correctoras que se establezcan y siempre que garanticen la plena seguridad y la eliminación del impacto ambiental desfavorable.

– Usos compatibles: Podrán ser autorizados por el Ayuntamiento usos terciarios, donde se señala el uso industrial con carácter preferente, siempre que resulten compatibles y no contravengan las políticas de uso contenidas en el marco urbanístico.

– Usos excluidos: Vivienda.

Artículo 8. *Limitaciones a los usos complementarios en la Parcela 1.*

En la parcela 1 se admiten como usos complementarios al uso industrial, los usos terciarios vinculados a la actividad prin-

etab.) onartzen dira erabilera osagarritzat. Erabilera horiek lur-zatiaren guztizko azalera eraikigarriaren %30eko azalera izango dute gehienez; beraz, 5.217,90 metro koadrokoa (t) izango da erabilera tertziario osagarrietara bideratutako gehienezko azalera.

## 2. KAPITULUA 1. LUR-ZATIA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

### 9 artikulua. Garapena eta egikaritzea.

Hiri-antolamenduko Plan Berezi hau garatzeko eta egikaritzeko, nahikoa da dagozkion eraikuntza-proiektuak aurkeztea; izan ere, hiri-lurzoru finkatuko eta, berdin-banaketako prozesuaren ondoren, dagoeneko urbanizatuta dagoen lur-zati gisa bere eraikuntzako eskubideak ondare bilakatuta dituen lur-zati bateko jarduketa isolatuak dira.

### 10 artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak eta instalazioak.

Ez da definitu antolamenduz kanpoko eraikinik eta instalaziorik Hiri-antolamenduko Plan Berezi honen eremuaren barruan.

### 11 artikulua. Partzelatzea.

Salva Industrial SA enpresak bere jarduera mugarik gabe etengo balu, edo bere jabetzako lur-zatia, partzialki edo osorik, besterendu nahiko balu -lursailak zein lursail horietan dauden eraikuntzak- ezin izango dira zatikatu, ezta beste jarduera batzuetara bideratu ere, ez bada alde zurretik bere antolamendua berraztertu Hiri-antolamenduko beste Plan Berezi baten bitartez; plan horren hirigintzako jarraibideak izango dira industria-erabilera eta lur-zatiari aplikatzekoak diren eraikuntzako, ekipamenduko eta urbanizazioko parametroak.

## HIRUGAREN TITULUA

### ERAIKUNTZAKO ARAU OROKORRAK

#### 1. KAPITULUA. ERAIKINAK ERABILTZEKO BALDINTZAK

##### 12 artikulua. Sotoko solairuak.

Sotoko solairuak eraikitzea baimenduko da, baldin eta ez bada partzelaren azaleraren % 50eko azalera gainditzen. Sotoko solairuak soilik erabiliko dira ibilgailuak aparkatzeko edo salgaiak biltegitratzeko, erabilera horiek ez baitute exijitzen pertsonen egonaldi luzerik. Baztertu egiten da beste edozein erabilera: ekoizpena, bulegoak, etab.

##### 13 artikulua. Beheko solairuak.

Beheko solairuen ohiko erabilera industria-erabilera izango da; hala ere, ordezkaritza-espazioak edo bulegoak ezartzeko aukera ere ematen da, arrazoi funtzionalak tarteko beheko solairuan kokatzea komeni bada. Bezeroen arretarako ordezkaritza-espazioak (showroom eraokoak) beheko solairuan kokatzea aurreikusten da berariaz, beren behar funtzionalengatik beheko solairuan kokatuta egon beharra dutelako: altuera, zama-lanak, etab.

##### 14 artikulua. Goiko solairuak.

Goiko solairuen ohiko erabilera izango da bulegoena, enpresaren beraren ordezkaritza-erabilera (batzarrak, erakusketak eta antzerako beste batzuk), aldagela eta komunena, edo biltegia; eta, hala badagokio, baita zaintzailearen etxebizitzarena ere.

Goiko solairuetan ekoizpen-erabilerak ezarri ahal izango dira, beti ere, Udalari justifikatzen bazaio beharrezkoa dela, dagokion baimena eman dezan. Bestalde, erabilera horiek garatu ahal izateko, solairu horiek Lezoko Hiri-antolamenduko Plan Orokorren Arau Orokorretako 3. Kapituluako «Eraikuntzaren eta bizitegi-erabilera ez duten lur-zatien erabileraren orde-

cipal, tales como oficinas, showroom, laboratorios, etc. Estos usos tendrán una extensión máxima del 30% de la superficie edificable total de la parcela, con lo que la superficie máxima destinada a usos terciarios complementarios será de 5.217,90 m<sup>2</sup>(t).

## CAPÍTULO 2.º RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA PARCELA 1

### Artículo 9. Desarrollo y ejecución.

El desarrollo y la ejecución del presente PEOU requiere tan solo la presentación de los correspondientes proyectos de edificación por tratarse de actuaciones aisladas en una parcela que tiene patrimonializados sus derechos edificatorios como parcela en suelo urbano consolidado y ya urbanizada tras el proceso de equidistribución.

### Artículo 10. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

No se han definido edificios ni instalaciones fuera de ordenación dentro del ámbito del presente PEOU.

### Artículo 11. Parcelación.

Si la empresa Salva Industrial S.A. interrumpiera indefinidamente la actividad o pretendiera enajenar parcial o totalmente la parcela de su propiedad, tanto los terrenos como las construcciones existentes en los mismos, no podrán dividirse ni dedicarse a otras actividades, hasta que previamente se haya reestudiado su ordenación por medio de un nuevo Plan Especial de Ordenación Urbana, que tenga como pautas urbanísticas el uso industrial y los parámetros de edificación, equipamiento y urbanización aplicables a la parcela.

## TÍTULO TERCERO

### NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 1.º CONDICIONES DE USO DE LOS EDIFICIOS

##### Artículo 12. Plantas de sótano.

Se autorizará la construcción de plantas sótano en una superficie nunca superior al 50% de la superficie de la parcela. Las plantas de sótano se utilizarán exclusivamente como aparcamiento de vehículos o como zonas de almacenamiento de mercancías, ya que no exigen la estancia prolongada de personas. Queda excluido cualquier otro uso: producción, oficinas, etc.

##### Artículo 13. Plantas bajas.

El uso característico de las plantas bajas será el uso industrial, si bien se posibilita la implantación en planta baja de espacios representativos u oficinas se motivos funcionales aconsejan su ubicación en planta baja. Se prevé expresamente la ubicación en planta baja de espacios representativos de atención al cliente, tipo showroom, debido a la necesidad de que estos usos estén ubicados en planta baja por sus necesidades funcionales: altura, carga y descarga, etc.

##### Artículo 14. Plantas altas.

El uso característico de las plantas altas será el de oficinas, espacios representativos propios de la empresa (reunión, exposición y otros asimilables) vestuarios y aseos, o almacenes y en su caso, a vivienda del guarda.

Podrán implantarse usos productivos en plantas altas, siempre cuando se justifique ante el Ayuntamiento es necesidad para que se conceda la autorización correspondiente. Por otro lado, para poder desarrollar dichos usos, estas plantas deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 113 «Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edi-

nantza arauemaileak»- 113. artikuluan -«Eraikuntza-aprobetxamendua eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak»- ezartzen diren baldintzak bete beharko dituzte.

*15 artikulua. Erabilera pribatuko espazio libreak.*

Jabari eta erabilera pribatuko espazio libreak (eraikigarria ez den lur-zati librea) sarbiderako, ibilgailuen aparkalekurako, berdeguneetarako eta zamalanetako espazioetarako erabiliko dira.

Lezoko HAPO ren Arau Orokorren 113.4 artikulua ezartzen duenaren arabera, sestra gaineko eraikigarria ez den lur-zati zatian baimena ematen da, soilik, honako hauetarako: instalazioen elementuak, zerbitzuen azpiegituren guneak, baskulak, deposituak edo ibilgailuak babesteko teilape arinak -irekiak eta material ez-iraunkorrekina eraikiak- ezartzeko. Elementu horiek ez dira kontuan hartuko lur-zatiaren eraikuntza-aprobetxamendua zehazteko ondoreetarako.

## 2. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN BALDINTZA OROKORRAK

*16 artikulua. Aprobetxamendua eta zenbaketa.*

Eraikitako azalera neurtzeko, kontuan hartuko dira Lezoko HAPOren Arau Orokorren 11. artikuluan ezarritako irizpideak.

*17 artikulua. Gehienezko lerrokadurak.*

Eraikuntzaren muga gisa balio duten lerrokadurak dira, eta Antolamendu orokorra. Lerrokadurak eta sestrak deritzon PII.01 antolamendu-planoan adierazten dira.

Sotoko solairuen lerrokadurek ezin dituzte gainditu beheko solairuetarako onartutako lerrokaduren mugak.

*18 artikulua. Eraikinen altuera eta solairu kopurua.*

Lur-zatian eraiki daitekeen eraikuntzaren gehienezko altuera eta solairu kopurua honako hau da:

– Sestra gaineko gehienezko solairu kopurua: 3.

\* Pabilioiak: BS.

\* Pabilioiak eta bulegoak: BS+1 (edo solairuarreak).

\* Ordezkaritzarako espazioak eta bulegoak: BS+2.

– Sestra azpiko gehienezko solairu kopurua: 1.

– Eraikuntzaren gehienezko altuera: 12 m.

\* Pabilioiak (BS): 7,50 m.

\* Pabilioiak eta bulegoak (BS+1 edo solairuarreak): 9,50 m.

\* Ordezkaritzarako espazioak eta bulegoak (BS+2): 12 m.

Erabilera tertziario osagarriak (ordezkaritzarako espazioak eta bulegoak) hartuko dituen eraikuntza kokatzeko bi aukera definitu dira, A eta B deritzenak; Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak deritzon PII.01 antolamenduko planoan eta 1. Lur-zatiaren hirigintza-fitxan daude jasota.

*19 artikulua. Lokalen gutxieneko altuera.*

Industria-jarduera produktibora bideratutako edozein lokalen gutxieneko altuera librea lau metrokoa izango da, bulego erabilera bideratutako lokaletan izan ezik; kasu horretan, nahikoa izango da 2,50 metroko altuera.

2,50 metroko gutxieneko altuera libre hori aplikatuko zaie hertsia-hertsian ekoizpenerako ez diren guneei ere; hala nola, komunei, aldagelei, biltegiei, etab.

Baimendutako sotoko solairuen gutxieneko altuera librea 2,20 metrokoa izango da, eta gehienez 3,50 metrokoa.

ficatorio y de la forma de la edificación» del Capítulo 3 «Ordenanzas reguladoras de la edificación y uso de las parcelas de uso no residencial» de las Normas Generales del PGOU de Lezo.

*Artículo 15. Espacios libres de uso privado.*

Los espacios libres de dominio y uso privado (parcela libre no edificable) se destinarán a acceso, aparcamiento de vehículos, zonas verdes y espacios de carga y de descarga.

Según establece el artículo 113.4 de las Normas Generales del PGOU de Lezo, en la parte no edificable de la parcela sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejamanos ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos. Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio de la parcela.

## CAPÍTULO 2.º CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

*Artículo 16. Aprovechamiento y cómputo.*

En la medición de la superficie construida se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el artículo 11 de las Normas Generales del PGOU de Lezo.

*Artículo 17. Alineaciones máximas.*

Son alineaciones que actúan como límite de la edificación y se señalan en el plano de ordenación PII.01 Ordenación general. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones que adopten las plantas de sótano no sobrepasarán los límites de alineaciones admitidas en planta baja.

*Artículo 18. Altura de los edificios y número de plantas.*

La altura máxima de la edificación y el número de plantas susceptibles de ser edificadas en la parcela 1 son las siguientes:

– Número máximo de plantas sobre rasante: 3.

\* Naves: PB.

\* Naves y oficinas: PB + 1 (o entreplantas).

\* Espacios representativos y oficinas: PB+2.

– Número máximo de plantas bajo rasante: 1.

– Altura máxima de la edificación: 12 m.

\* Naves (PB): 7,50 m.

\* Naves y oficinas (PB+1 o entreplantas): 9,50 m.

\* Espacios representativos y oficinas (PB+2): 12 m.

Se han definido dos alternativas de ubicación para el cuerpo de edificio que acogerá los usos terciarios complementarios (espacios representativos y oficinas), denominadas A y B, que aparecen recogidas en el plano de ordenación PII.01 Ordenación general. Alineaciones y rasantes, y en la ficha urbanística de la Parcela 1.

*Artículo 19. Altura mínima de los locales.*

La altura libre mínima de cualquier local destinado a actividad productiva industrial será de 4,00 m., salvo en los locales destinados a oficinas, en los que podrá reducirse a 2,50 m.

Esta altura libre mínima de 2,50 m. será extensible también a aquellas zonas que no son estrictamente productivas, tales como aseos, vestuarios, almacén, etc.

La altura libre de las plantas de sótano autorizadas no será inferior a 2,20 m. ni superior a 3,50 m.

**20 artikulua. Eraikuntzaren altueraren neurketa.**

Bertikalean egin behar da neurketa, eraikinaren fatxadaren garapen frontalaren erdigunetik eta espaloiairene edo ondoko espazio librearen sestratik azken solairuko sabaiko forjatua beheto aurpegraino edo, halakorik balego, zertxaren azpiko kordoiraino.

**21 artikulua. Estalki-profila.**

Erlaitz-planotik abiatuta garatuko dira estalkiaren isurkiak, eta bisita ezin daitekeen espaziotzat geratuko du lerro horren eta goiko solairuaren fatxadaren arteko espazioa.

**22 artikulua. Gorputz eta elementu irtenak.**

Fatxada-lerro finarekiko eta estalki-profilarekiko honako elementu irten hauek baimentzen dira solairuetan:

– Instalazioetako elementuak eta industria-ekipoak, dituzten ezaugarri teknologikoengatik estalki-profiletik kanpo ateratzea ekidinezina denean.

– Fatxadaren azaleraren gaineko 1,50 metroko gehienezko hegal-irteera duten teilatu-hegalak.

– Goiko solairuetan, fatxadaren azaleratik gehienez 1,50 metro ateratzen diren hegalak; zenbagarriak izango dira baimendutako gehienezko azaleraren barruan.

– Fatxadaren azaleratik 5 cm. baino gehiago irteten ez diren zokaloak, pilastrak eta apaindurako bestelako elementuak.

– Fatxadarekiko paraleloan dauden errotuluak, iragarkiak edo publizitateko elementuak, 15 cm-ko gehienezko irtengunea dutenak eta, gutxienez, 3,50 metrora kokatuta daudenak urbanizazioaren sestraren gainean. Halaber, ezingo dira irten estalkiaren gailurraren lerrotik, ezta estalkiaren bularraldeko errematetik ere, estalki lauetan.

**23. artikulua. Patioak.**

Lur-zatian barrualdeko patioak ezartzea baimentzen da, beheto solairuen argiztapena edota aireztapena ahalbideratzeko helburuz; solairu horiek argiztapenarekin eta aireztapenarekin lotutako araudia bete behar dute, bereziki, Eraikintzaren Kode Teknikoa (EKT).

**24. artikulua. Markesinak.**

Sarbideak eta zamalanetarako eremuak babestera bideratutako markesinak jartzeko baimena ematen da; markesina horiek eraikuntzari lotuta egon behar dira, fatxaden hegaletan irtenda.

Eraikuntzatik aparte, ibilgailuak babesteko markesinak edo teilapeak bakarrik onartuko dira.

Elementu horiek ez dira kontuan hartuko partzelaren eraikuntza-aprobetxamendua zehazteko ondoretarako.

**25. KAPITULUA. BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK ETA INGURUMENAREN DEFENTSA**

**25 artikulua. Baldintza orokorrak.**

Hiri-antolamenduko Plan Berezi honen babespean garatzen diren eraikuntzek eta instalazioek Lezoko Hiri-antolamenduko Plan Orokorraren 3. Kapituluan –«Eraikuntzaren ordenantza arauemaileak eta bizitegi erabilera ez duten partzelen erabilera» (113. artikulutik 118. artikulura)– eta 7. Tituluan –«Ingurumenaren babeserako arau orokorrak» (163. artikulutik 187. artikulura)– ezarritako baldintzak bete behar dituzte.

**26 artikulua. Jarduerak arautzea.**

1. Lur-zatian egiten diren eraikuntzetan ezartzen diren jardueren indarrean dagoen legeria eta araudi osoa bete behar dute, eta jarduerok baimentzeko ezarritako prozedura guztia tramitatu behar dute.

**Artículo 20. Medición la altura de la edificación.**

La medición se hará verticalmente desde el punto medio del desarrollo frontal de la fachada del edificio y desde la rasante de la acera o espacio libre colindante, hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta o hasta el cordón inferior de la cercha si la hubiere.

**Artículo 21. Perfil de cubierta.**

A partir del plano de cornisa se desarrollarán los faldones de cubierta, quedando el espacio comprendido entre esta línea y la fachada de la planta alta como espacio no visitable.

**Artículo 22. Elementos salientes.**

Se autorizan los siguientes elementos salientes en las plantas con respecto a la línea fina de fachada y el perfil de la cubierta:

– Elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan inevitable, podrán sobresalir del perfil de la cubierta.

– Aleros con un vuelo máximo de 1,50 m sobre la superficie de fachada.

– Vuelos en las plantas altas con un máximo de 1,50 m sobre la superficie de fachada siendo computable dentro de la superficie máxima autorizada.

– Zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales que no sobresalgan 5 cm, sobre la superficie de fachada.

– Rótulos, anuncios o motivos publicitarios que se desarrollen paralelamente a la fachada, con un saliente no superior a 15 cm y situados, al menos, a 3,50 m sobre la rasante de la urbanización. Asimismo no podrán sobresalir de la línea de cumbre de la cubierta, ni del remate del peto de cubierta en las cubiertas planas.

**Artículo 23. Patios.**

Se permite el establecimiento de patios interiores en la parcela al objeto de posibilitar la iluminación o la ventilación de las plantas bajas que deberán cumplir la normativa aplicable a efectos de iluminación y ventilación, en particular el Código Técnico de la Edificación (CTE).

**Artículo 24. Marquesinas.**

Se autoriza la implantación de marquesinas destinadas a la protección de accesos y de las zonas de carga y descarga que estarán vinculadas a la edificación, sobresaliendo en vuelo de las fachadas.

De manera independiente de la edificación únicamente se admitirán las marquesinas o tejavanos para la protección de vehículos.

Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio de la parcela.

**CAPÍTULO 3.º CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE**

**Artículo 25. Condiciones generales.**

Las construcciones e instalaciones que se desarrollen al amparo del presente PEOU, deberán cumplir las condiciones establecidas en el Capítulo 3 «Ordenanzas reguladoras de la edificación y uso de las parcelas de uso no residencial» (artículos 113 a 118) y en el Título 7 «Normas generales de protección ambiental» (artículos 163 a 187) de las Normas Generales del PGOU de Lezo.

**Artículo 26. Regulación de las actividades.**

Las actividades que se establezcan en las edificaciones a realizar en la parcela 1 deberán cumplir con toda la legislación y normativa en vigor, y tramitar el procedimiento establecido para su autorización.

4. KAPITULUA. ERAIKUNTZA-KALITATEARI,  
FUNTZIONALITASUNARI ETA DISEINUARI  
DAGOZKION BALDINTZAK

27 artikulua. *Eraikuntzari buruzko araudia.*

Nahitaez bete beharreko Eraikuntzako Oinarrizko Arauen arabera proiektatu eta egikaritu behar dira eraikuntza berriak.

28 artikulua. *Fatxadak.*

Proiektatzen den eraikuntzak diseinu zaindua eduki behar du, eta eraikitako elementuetan kalitate-irudia ematea bilatu behar du.

Eraikuntzak inguru guztian izango ditu fatxadak; saihestu egin behar dira tratatu gabeko paramentuak. Arreta berezia eskainiko zaie bide publikora begira dauden fatxadei.

Irizpide bateratzailez planteatuko da fatxaden edozein aldaketa, eta esku-hartzearen ondoriozko fatxadaren planoak aurkeztea exijituko da.

29 artikulua. *Errotulazioa eta publizitatea.*

Partzelaren multzo eraikigarriaren osaera arkitektonikoan integratuta egon behar dute errotulazioak eta publizitateak.

30 artikulua. *Partzelaren itxurak.*

Nahitaezkoa da partzelak hesiz ixtea bide publikora begirako aldean, eraikinak ez duenean betetzen lur-zati bakoitzeko markatutako gehienezko lerroakadura.

Itxitura homogenea izango da partzela osoan. Gutxienez 0,25 metroko eta gehienez metro bateko altuera izango du obrako paramentuak, pausatzen den lurzorua sestrarekiko edo, itxitura bide publikoarekiko mugan baldin badago, bide publiko horren sestrarekiko. Hormatxo horren gainean hesia edo sarexa jarriko da, itxiturak 2,25 metroko gehienezko altuera hartzen duen arte.

31 artikulua. *Sarbideak.*

Area barruko bide-saretik soilik sartu ahal izango da lur-zatira.

32 artikulua. *Aparkalekuak.*

1. Lur-zatiak gutxienez 32 ibilgailuentzako aparkalekuak bermatu behar ditu.

Aparkaleku bakoitzaren gutxienezko neurriak izango dira: 2,20 x 4,50 m.

Berrogei aparkaleku bakoitzeko bat erreserbatuko da mugikortasun arazoak dituzten pertsonentzako, hiri-inguruneen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onesten dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren II. eranskinaren (hiri-inguruneen baldintza teknikoak) 3. artikuluen 3.11 atalak ezartzen duen bezala.

6 x 3,60 metrokoak izango dira mugikortasun arazoak dituzten pertsonentzako erreserbatutako aparkalekuen neurriak. Nolanahi ere, bateriako aparkalekuetan, 5 metroraio murriz daiteke luzera gainerako aparkalekuen luzerari egokitzeko, baina betiere 3,60 metroko zabalera eutsiz. Ilarako aparkalekuetan, ordea, zabalera murriz daiteke gainerako aparkalekuekin berdinduta, baina 6 metroko luzera aldatu gabe; aparkaleku oinezkoentzako espazioen ondoan kokatu behar da.

33 artikulua. *Eraikuntzarik gabeko espazio pribatuen tratamendua.*

Jabetza pribatuko espazio libreak apaintasun- eta osasun-garritasun-baldintza egokietan mantendu behar dira nahitaez, eta baldintza horietarako beharrezkoa den urbanizazioa izan behar dute (zolakura, lorezaintza, euri-urak jasotzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak).

CAPÍTULO 4.º CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA,  
FUNCIONALIDAD Y DISEÑO

Artículo 27. *Normativa de edificación.*

Las nuevas edificaciones serán proyectadas y ejecutadas atendiendo a las Normas Básicas de Edificación que sean de obligado cumplimiento.

Artículo 28. *Fachadas.*

La edificación a proyectar tendrá un diseño cuidado buscando transmitir una imagen de calidad en los elementos constructivos.

La edificación presentará fachadas en todo su contorno, evitándose los paramentos no tratados. Se prestará un especial cuidado a las fachadas orientadas al viario público.

Cualquier modificación de las fachadas se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

Artículo 29. *Rotulación y publicidad.*

La rotulación y publicidad deberá quedar integrada en la composición arquitectónica del conjunto edificable de la parcela.

Artículo 30. *Cierres de parcela.*

Será de obligado cumplimiento el cerramiento vallado en las parcelas en su frente a vial público cuando el edificio no guarde la alineación máxima marcada para cada parcela.

El cerramiento deberá ser homogéneo en toda la parcela. Presentará un paramento de obra de altura mínima a 0,25 m y máxima de 1,00 m sobre la rasante del terreno en el que se apoya o de la vía pública en caso de que el cierre linde con ella. Sobre dicho murete se dispondrá un cierre de verja o malla hasta que el cierre alcance una altura total máxima de 2,25 m.

Artículo 31. *Accesos.*

Los accesos a la parcela se efectuarán exclusivamente desde la red viaria interior del área.

Artículo 32. *Aparcamiento.*

La parcela 1 deberá garantizar un mínimo de 32 plazas de aparcamiento en su interior.

Las dimensiones mínimas de cada plaza abierta serán de 2,20 x 4,50 m.

Se reservará un mínimo de 1 plaza por cada 40 para personas con problemas de movilidad, tal como se establece en el apartado 3.11 del artículo 3 del Anexo II (condiciones técnicas de los entornos urbanos) del Decreto 68/2000 de 11 de abril, en el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos.

Las dimensiones de las plazas reservadas a personas con problemas de movilidad serán de 6 x 3,60 m. En cualquier caso, en los aparcamientos en batería, la longitud podrá reducirse hasta los 5 m. para ajustarse a la longitud de las restantes plazas, pero manteniendo siempre la anchura de 3,60 m. En los aparcamientos en línea, en cambio, se podrá reducir la anchura, igualándose a la de las restantes plazas, pero sin alterar la longitud de 6 m. y la plaza deberá colocarse contigua a los espacios peatonales.

Artículo 33. *Tratamiento de los espacios privados libres de edificación.*

Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

Ezarrirako jardueraren edo instalazioen ezaugarriek ingurumenean eta paisaian izan dezaketen inpaktu kaltegarria arintzera bideratutako neurriak hartzea exiji dezake Udalak.

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el impacto desfavorable que en el orden ambiental y paisajístico pueda conllevar las características de la actividad o de las instalaciones industriales implantadas.

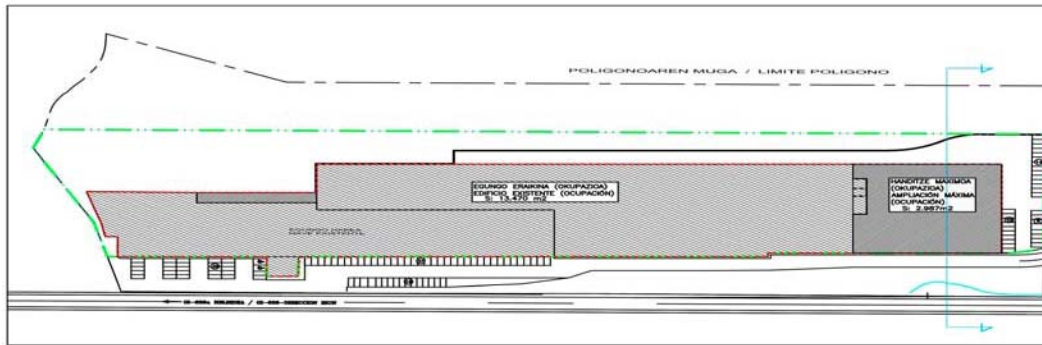
LAUGARREN TITULUA

1. LUR-ZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA

TÍTULO CUARTO

FICHA URBANÍSTICA PARCELA 1

1 LURSAILA / PARCELA 1



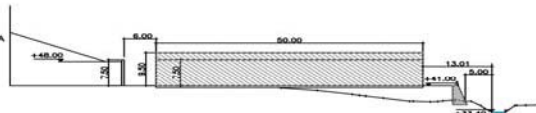
1. APROBETXAMENDUA / APROVECHAMIENTO

- 1 LURSAILAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA 1
- - - LURSAIL ERAIKIGARRIAREN MUGA / LIMITE DE PARCELA EDIFICABLE

LURSAILAREN AZALERA / SUPERFICIE DE LA PARCELA	26.127 m2(s)
EDUNGO ERAIKINAREN OKUPAZIO AZALERA / SUPERFICIE OCUPACION EDIFICIO EXISTENTE	13.470 m2(t)
HANDITZEAREN OKUPAZIO MAXIMOAREN AZALERA / SUPERFICIE OCUPACION MAXIMA AMPLIACION	2.987 m2(s)
LURSAILAREN OKUPAZIO MAXIMOAREN AZALERE / SUPERFICIE MAXIMA OCUPACION PARCELA	16.457 m2(s)
ERAIKITAKO AZALERA GUZTIRA / SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	17.393 m2(t)
ERAIKIGARRIA EZ DEN LURSAIL PRIBATUAREN AZALERA / SUPERFICIE PARCELA NO EDIFICABLE PRIVADA	9.670 m2(s)

2. ERAIKUNTZAREN EZAUGARRIAK / CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

- SEKZIO TIPO ORIENTAGARRIA
- SECCION TIPO ORIENTATIVA
- ESKALA/ESCALA : 1/1000



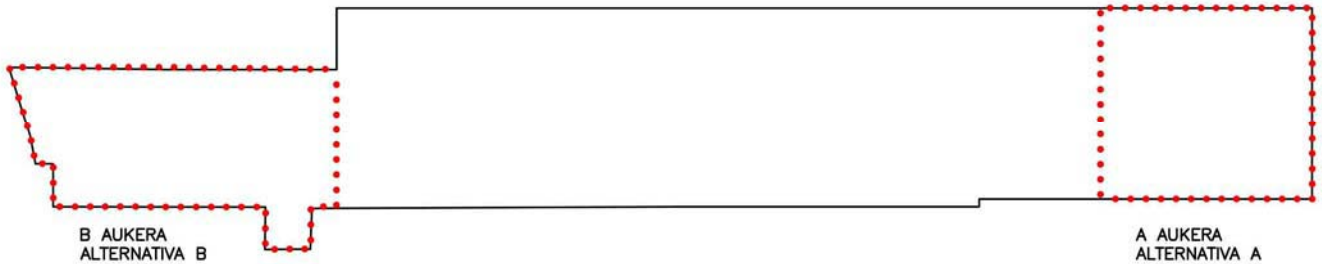
3. ERABILERA: INDUSTRIA / USO: INDUSTRIA



# 1 LURSAILA / PARCELA 1

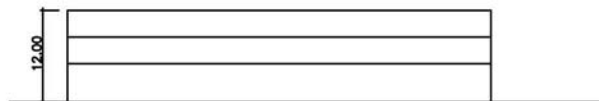
4. ERABILERA OSAGARRIA: TERTZIATIOA: BULEGOAK, SHOWROOM, LABORATEGIAK... AZALERA ERAIKIGARRIAREN %30 GEHIENEZ: 5.217,90m2(t) /  
USO COMPLEMENTARIO: TERCIARIO: OFICINAS, SHOWROOM, LABORATORIOS... MÁXIMO 30% SUPERFICIE EDIFICABLE: 5.217,90 m2(t)

5. HIRUGARREN SEKTOREKO ERAIKINAREN GORPUTZAREN KOKAPENA /  
UBICACIÓN CUERPO EDIFICIO TERCIARIO



ESKALA / ESCALA : 1/2000

5. HIRUGARREN SEKTOREKO GORPUTZAREN SEKZIO MAXIMOA /  
SECCIÓN MÁXIMA CUERPO TERCIARIO



ESKALA / ESCALA : 1/1000

Lezo, 2016ko uztailaren 11.—Jesus Maria Martiarena Jaca,  
alkatea. (5175)

Lezo, a 11 de julio de 2016.—El alcalde, Jesus María Martia-  
rena Jaca. (5175)