

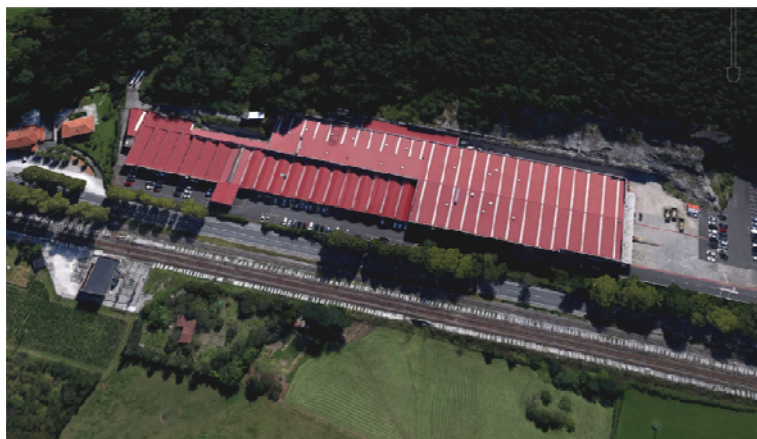


LKS

LKS INGENIERÍA, S.COOP.



salva



A.O.U. 34 SALVA

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Sustatzailea

Salva Industrial, S.A.

Fasea

behin betiko onarpena

Data

2016ko maiatza

Talde idazlea

Luis Anduaga, arkitektoa

Marco Segurola, geografoa

aurkibidea

A AGIRIA.	MEMORIA
B AGIRIA.	GARAPENERAKO HIRIGINTZAKO ARAUDIA
C AGIRIA.	BETEARAZPENA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK
D AGIRIA.	BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA
E AGIRIA.	LABURPEN EXEKUTIBOA
F AGIRIA.	PLANOAK

A informazioko eta
justifikazioko memoria

A.O.U. 34 SALVA (LEZO)

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

aurkibidea

1.	AURREKARIAK	1
2.	HIRIGINTZAKO EGOERA	1
3.	JABETZAREN EGITURA.....	3
4.	EREMUAREN EGUNGO EGOERA.....	4
5.	SALVA INDUSTRIAL ENPRESAREN EGUNGO EGOERA	6
6.	SALVA INDUSTRIAL ENPRESAREN ETORKIZUNeko ERRONKAK	10
7.	PLAN BEREZIAREN EREMUA, NORAINOKOA ETA HELBURUAK	13
8.	AGIRIAREN TRAMITAZIOA.....	13
9.	HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN KOMENIGARRITASUNA ETA BIDERAGARRITASUNA	13
10.	PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRI BAPENA	15
11.	HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA EGIKARITZEKO BALDINTZAK.....	16

1. AURREKARIAK

Salva Industrial SA enpresa Lezo udalerrian dago, garai batean N-I errepidea zenaren ondoan –gaur egun 636–, Gaintxurizketako gainean. Bere jarduera nagusia elikadura-industriarako makineria ekoiztea da: gozogintzarako, okintzarako eta ostalaritzarako labeak eta gailuak, mahaiak eta hartzidura kontrolatuko ganberak.

30 bat milioi eurokoa da enpresaren urteko fakturazioa. Bere salmenten % 70 inguru nazioarteko merkatura bideratuta dago, eta bost kontinenteetako herrialdetan saltzen ditu produktuak, hala nola, Australian, Ekialde Hurbilean eta Asiako hego-ekialdean.

Sektoreko lehen enpresa da Espainian, eta Europako 12 fabrikatzaile garrantzitsuenetako bat da. 160 langile ditu, eta Lezo udalerriko bigarren enpresarik handiena da.

Negoioaren gakoan artean, kalitatezko produktuak ekoizteaz eta salmenta ondorengo zerbitzu ona emateaz gain, entregako epe ahalik eta laburrenak ditu, 1 eta 30 egun artekoak.

Lezo udalerriko lantegian kokatzen da bere gaitasun produktibo guztia. Gaur egungo lantegia hainbat handitze eta modernizazioen emaitza da; 1956an egin zen jatorrizko lantegia.

2004an, handitze garrantzitsua egin zen; 8.300 m² gehitu zitzaizkion industria-pabilioetan eta, horrekin batera, urbanizazio-lan handiak egin ziren. Lan haietan, ondoko mendiaren lurri eusteko horma ainguratua egin zen, oso ezegonkorra baita mendi hori.

Enpresa kokaleku horretan garatzeko erabakia antzinako instalazioak han egoteak justifikatzen zuen; hori abantaila handia zen ikuspuntu operatibo eta funtzionaletik. Hala ere, oso operazio garestia izan zen ekonomikoki, urbanizazioko kostu oso handiekin, eraikuntzari dagokionez lortutako errendimenduekin alderatuta; industria-sektore konbentzional batean sortuko liratekeenak baino askoz handiagoak. Salvak 5 milioi euroko inbertsioa egin zuen 2004an hirigintzako plangintzan eta kudeaketan, eta urbanizazio- eta eraikuntza-lanetan.

Gaur egun, beste jauzi kuantitatibo eta kualitatibo bat planteatzen ari da Salva Industrial SA enpresa, bere instalazioak handitzeko inbertsio handi bat; plan hori 2016. urtean zehar egikaritzea aurreikusten da. Asmoa da indarrean dagoen hirigintza-plangintzak bere lur-zatirako (Salva deritzon Hirigintza-antolamenduko 34 Eremuko 1. Lur-zatia) ezartzen duen eraikigarritasuna betetzea. Helburua da gaitasun produktiboa handitzea industria-pabilioi berriak eraikita, eta ordezkari-gaitasuna hobetzea bulego berriak eta bezeroen arretarako *showroom* bat eraikita.

2. HIRIGINTZAKO EGOERA

SALVA 34 HAEren egungo hirigintzako egoerak honako mugarriak ditu:

- **Lezoko 107. sektorearen Zatiko Plana** (2003): Salva Industrial SA enpresak eta Maria Carmen Etxeberria andreak sustatutakoa da, eta eremuaren (107. sektorea deitzen zen une hartan) antolamendu xehatua ezartzen du, Lezoko udal plangintzaren Arau Subsidiarioak garatuz. 2003ko urriaren 28an onetsi zen behin betikoz, eta 2004ko urtarrilaren 28an argitaratu zen bere hirigintzako araudia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

Hiri-antolamenduko Plan Berezi honen Pl.04 planoan jasotzen da Zatiko Planak ezarritako zonakatze xehatua.

- **Lezoko 107. industria-sektorearen Konpentsazio Proiektua** (2006): hori ere Salva Industrial SA enpresak eta Maria Carmen Etxeberria andreak sustatu zuten, eta jabetzaren egitura ezartzen du, Zatiko Planean jasotako antolamendu xehatuaren arabera. Konpentsazio Proiektuaren Testu Bategina 2006ko ekainaren 22an onetsi zuen behin betikoz Lezoko Udalak (GAO, 2006-07-04).
- **Lezoko 107 industria-sektorearen Urbanizazio-proiektua** (2005): Salva Industrial SA enpresak eta Maria Carmen Etxeberria andreak sustatu zuten proiektu hori ere, eta Zatiko Planean jasotako aurreikuspenak garatzeko egikaritu beharreko urbanizazio-lanak definitzen ditu. 2005eko urriaren 11n onetsi zen behin betikoz (GAO, 2005-10-19). Aipatutako proiektuan oinarrituta egikaritu ziren urbanizazio-lanak.
- **Antolamendu Xehatuaren Aldaketa zehatza** (2009): 2009ko urriaren 28n onetsi zen behin betikoz. Agiri hori aurreikusitako erabilerak aldatzera mugatzen da, eta ostalaritzako erabilera baimentzen du, Salva Industrial SA enpresarengan inolako eraginik gabe.
- **Lezoko Hiri-antolamenduko Plan Orokorra** (2011): Lezoko Udalak sustatu zuen, eta 2011ko azaroaren 8an onetsi zen behin betikoz. Eremuaren hirigintzako sailkapena aldatzen du HAPOK, hiri-lurzoru izatera pasatzen da, eta SALVA 34 HAE izena hartzen du. Hiri-antolamenduko Plan Orokorrak (HAPO) mantendu egiten ditu eremuaren ezaugarri orokorrak, dauden eraikuntzei zein espazio libre publiko eta pribatuei dagokienez, eta industria-erabilera finkatu eta mantendu egiten ditu Zatiko Planean (2003) eta Antolamendu Xehatuaren Aldaketa Zehatzean (2009) ezarritako zehaztapenak.

HAPOren "Hirigintzan jarduteko baldintzak" deritzon V. planoan antolamenduz kanpokotzat jasotzen da Salva Industrial enpresaren eraikinaren bide publiko aldera irteten den gorputza, ondorengo irudian ikusten den bezala.



Lezoko HAPOren "Hirigintzan jarduteko baldintzak" deritzon V. planoaren xehetasuna; bide publiko aldera irteten den gorputza antolamenduz kanpo dagoela islatzen da

Erabaki hori ez dator bat HAPOren irizpide eta helburuekin; azken horiek aurreko antolamendua finkatzera datoz, eta hirigintza-fitxan ez da gai horren batere aipamenik egiten. Bestalde, inoiz ere ez zitzaion erabaki horren berri eman eremuaren jabea eta Zatiko Planaren sustatzaileetako bat den Salva Industrial SA enpresari. Horregatik guztiagatik, garrantzi handirik ez duen agiriaren akats materiala dela ulertzen da. Interpretazio hori bat dator,

2012an, eraikinaren gorputz horren fatxadak eraberritzeko lanak egiteko lizentzia eman zutenean, udal zerbitzu teknikoek egindakoarekin.

3. JABETZAREN EGITURA

Lezoko 107. industria-sektorearen Konpentsazio Proiektua da jabetzaren egitura Zatik Planean jasotako antolamendura egokitzeko tresna; 2006ko ekainaren 22an eman zion behin betiko onespena Lezoko Udalak proiektu horren Testu Bateginari (GAO, 2006-07-04).

Hiri-antolamenduko Plan Berezi honen PI.05 planoan jasotzen da Konpentsazio Proiektuak ezarritako jabetzaren egitura.

Jarraian, Konpentsazio Proiektuaren esleitutako lur-zatiak jasotzen dituen koadroa ematen da. 2 zenbakidun lur-zati industrial pribatua azpibanatu egin da ondoren, askotariko jarduerak hartzen dituzten pabilioi modulatuetan. Hiri-antolamenduko Plan Berezi honen norainokoaren eta helburuen ikuspuntutik, ez dauka garrantzirik gaur egungo jabeen informazio xehatuak.

<i>Lur-zatia</i>	<i>Jabea</i>	<i>Azalera</i>	<i>Eraikigarritasuna</i>
P1	Salva Industrial S.A.	26.127 m ²	17.393 m ² t
P2	Hainbat	4.556 m ²	4.556 m ² t
P2A	L´Arroxa	1.519 m ²	1.519 m ² t
RE3	Lezoko Udala	810 m ²	1.053 m ² t
RE4	Lezoko Udala	810 m ²	1.053 m ² t
RE5	Lezoko Udala	1.513 m ²	---
Berdegunak	Lezoko Udala	24.031 m ²	---
Bideak	Lezoko Udala	14.562 m ²	---
Errekastoa	Jabari Publiko Hidraulikoa	765 m ²	---
EREMUA GUZTIRA		74.693 m ²	25.574 m ² t

4. EREMUAREN EGUNGO EGOERA

Gutziz urbanizatuta dago SALVA Hirigintza-antolamenduko 34 Eremua (lehen, 107. sektorea), eta han kokatutako industria-jarduerak eta jarduera tertziarioak garatzeko beharrezkoak diren azpiegitura eta zerbitzu-sare guztiak dauzka. Eremuaren zatirik handiena eraikita dago.

PI.02 planoak eremuaren egungo egoera jasotzen du, eta PI.03 planoak, berriz, dauden azpiegitura-sareak.

Salva Industrial enpresaren jabetzakoa den 1. lur-zatia partzialki eraikita dago; ez da guztiz bete indarrean dagoen plangintzak emandako eraikigarritasuna. Beraz, badauka oraindik gauzatzeko dagoen eraikigarritasun zati bat.

Zatiko Planeko 2. lur-zatia hainbat lokal independentetan banatutako industria-eraikin modular batekin eraiki da. Lokal horietan askotariko jarduerak kokatzen dira, nahiz eta gaur egun hutsik dauden horietako batzuk. 2A lur-zati industrialean ostalaritzako establezimendu bat kokatzen da.

Gizarte- eta merkataritza-ekipamenduko lur-zatiak (3. eta 4. lur-zatiak) aparkalekuetara bideratuta daude, eta kirol-ekipamenduko lur-zatia (5. lur-zatia) garatu gabe dago.

Ondorengo argazkiek eremuaren egungo egoera erakusten dute.





5. SALVA INDUSTRIAL ENPRESAREN EGUNGO EGOERA

Salva Industrial SA enpresaren lur-zatia erabat urbanizatuta dago. Lursailaren euste-hormari lur-zatiaren hego-mendebaldeko muturreraino jarraitutasuna ematea besterik ez da falta.

Eraikuntzaren ikuspuntutik, 2004an egindako handitzearen emaitza da industria-lantegiaren egungo osaera.

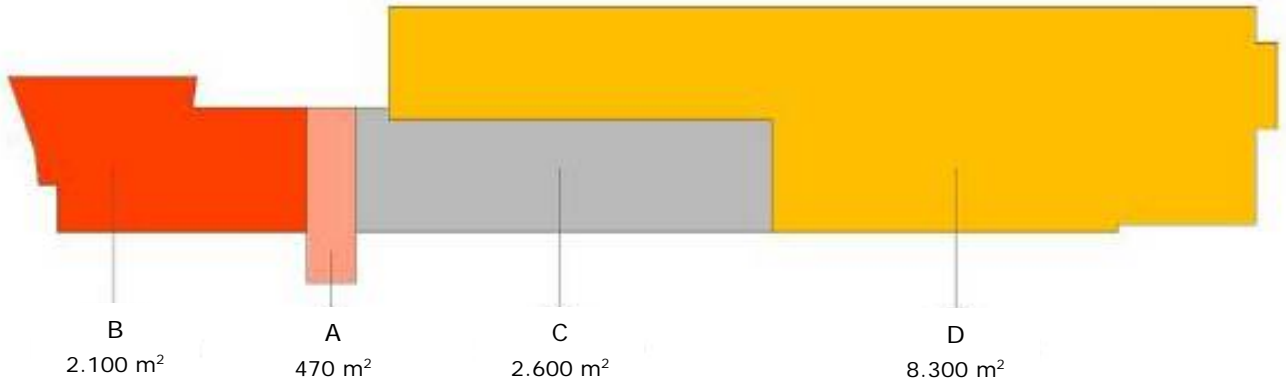
Kontsumitutako eraikigarritasuna eta geldikina

Ondorengo koadroak dauden azaleren banakatzea eta kontsumitu gabeko eraikigarritasuna jasotzen ditu.

<i>Zona</i>	<i>Solairua</i>	<i>Azalera</i>
Eraikin zaharrak	Beheko solairua (planoko neurketaren arabera)	5.170 m ²
	Goiko solairuak (planoko neurketaren arabera)	1.020 m ²
<i>Eraikin zaharrak, guztira</i>		<i>6.190 m²</i>
2004ko handitzea	Beheko solairua (2003ko iraileko proiektuaren arabera)	8.300 m ²
	Goiko solairuak (solairuarteak) (obra-amaieraren arabera)	410 m ²
<i>2004ko handitzea, guztira</i>		<i>8.710 m²</i>
Solairuko okupazioa, guztira		13.470 m ²
Goiko solairuak eta solairuarteak, guztira		1.430 m ²
KONTSUMITUTAKO ERAIKIGARRITASUNA, GUZTIRA		14.900 m ²
Gehienezko azalera eraikigarria (Zatiko Planaren arabera)		17.393 m ²
KONTSUMITU GABEKO ERAIKIGARRITASUNA		2.493 m ²

Handitzeko eta eraberritzeko faseak

50eko hamarraldian ezarri zenetik, handitzeko eta eraberritzeko hainbat fase izan ditu lantegiak; jarraian jasotzen dira fase nabarmenenak:



A Eraikina (bulegoak)



1956an eraiki zen, oinplano laukizuzena dauka (12 x 40 m), hormigoizko zutabeekin (*in situ*) eta aurrefabrikatutako hormigoizko zertxeekin. Uralitazko bi isurkiko teilatua, eta goitikako sabai-leihoak. Jatorrian, lehendabiziko lantegia hartzen zuen; buruan solairuarterdun gorputza zeukan, eta teilatu laua, eta bulego teknikoak, aldagelak eta zaindariaren etxebizitza txiki bat hartzen zituen. 1972. urte inguruan, solairuarter bat eraiki zen bere azalera guztian, zutabe metalikoen gainean, bulego erabilerarako. Zaindariaren etxea, jantokia, sukaldea eta komunak ere hartzen ditu.

Eraikuntza egokia baina xumea da. Hogeita hamar urtetik gora dituzte instalazio guztiek, eta jatorrizko egoeran jarraitzen dute gehienek. Hainbat patologia antzeman dira; horregatik, eraberritze sakona egitea gomendatzen da. Zarpiatu eta margotutako igeltserotzako fatxadak. Egurrezko jatorrizko egur-lanak.

Oro har, eraikuntzako elementu guztiak daude zaharkituta, argiztapen naturala eskasa da, bai eta isolamendua ere. Orokorrean, ez ditu eskaintzen bulego moderno batzuek behar dituzten gutxieneko erosotasun eta ordezkaritza baldintzak.

B Eraikina (pabilioia eta ekialdeko bulegoak)



1964. eta 1966. urteen artean eraiki zen, A Eraikina ekialdetik handitzeko. Oinplano laukizuzena dauka (26 x 56 m), eta metalezko egitura dauka, soldatutako profil normalizatuekin, muturretan sustengatutako argiarentzako 26 metroko sabai-leiho moduko habeekin. 1.700 m²ko azalera dauka. Zertxa azpiko 4,5 metroko altuera librea. Eskaiola lanak egindako eta margotutako igeltserotzako fatxadak. Ekialdeko eranskin bat dauka, metalezko egituraduna hori ere, 400 metro koadro dituen eta 60ko hamarraldian eraikitakoa.

Eraikina egokitzeko esku-hartze jakin batzuk egin diren arren, pabilioiaren egoera ez da ona orokorrean, eta patologia ugari dauka. Barrualdearen altuera librea 4,5 metrokoa da; ez da batere funtzionala, eta mugatu egiten du pabilioiaren aprobetxamendua, ikuspuntu produktiboari dagokionez.

Jatorrizko teilatua txapazko *shed* estalkia da, eta beira-zuntzeko sabai-leihoak dauzka zertxen aurrean. Beira-zuntzeko geruza modularrez isolatuta dago azalera osoan. Erretenak egurrezkoak dira.

Atzeko aldean, mendiaren ondoan, bulegoen eraikin-gorputz bat dauka; bi solairuarte dauzka eta A Eraikinarekiko zeharka kokatuta dago. Eraikin horrek ahalbideratu ditu bulegoetarako handitzeak. Emaizta ez da batere intuitiboa eta funtzionala izan, eta hainbat akats ditu altuera erabilgarriari, isolamenduari, aireztatzeari eta argiztapen naturalari dagokionez.

C Eraikina (bistako pabilioia)



70eko hamarraldi amaieran eraiki zen, aurretik zegoen multzoa Mendebaldera handitzeko. Gaur egun, 2.600 m²ko azalera dauka. Metalezko egitura dauka, eta zertxak muturretan sustengatzen dira 26 metroko argiarekin; bakoitzak zerra-hortz zurruna osatzen du erronboide formako bere sekzio triangeluarraren mende. Zertxa azpiko altuera librea 5,17 metrokoa da. Metalezko xaflazkoa da estalki horzduna, sabai-leihoak izan ezik, horiek zeharrargitsuak baitira, eta ipar-mendebaldera orientatuak.

Zutabeak UPN profitez inguratu eta sendotuta daude, eta fatxada bistako adreiluzkoa da, zokaloko txarrantxa-habe baten gainean. Zorrotenak kanpoko aldetik doaz. Egoera onargarria dauka

D Eraikina (2004ko handitzea)



2004an eraiki zen, instalazioak hego-ekialdera handitzeko; 8.300 m²ko azalera dauka, eta zertxa azpiko 7,5 metroko altuera. Metalezko egitura dauka, erdian eta % 8an bi isurkietara sustengatutako 52 metroko zertxeekin, sandwich panelezko estalkia eta polikarbonatozko sabai-leihoak, eta igeltserotzako 2 metroko altuerako zokalo gaineko sandwich panelezko fatxadak. Hiru kamioientzako zamalanetako kaia dauka.

Bi solairuarte dauzka, 410 m²ko azalerarekin. Lehendabizikoa aparkalekuaren ondoan dago, eta hor daude aldagela orokorrak; bigarrena pabilioi zaharra handitutako eremuan dago, eta aldagelak eta lantegiko bulegoak daude han.

Atzeko markesina



Industria-pabilioiaren eta ondoko mazela eusteko egikaritutako horma ainguratuaren artean markesina bat egin da azkeneko urteotan; horren helburua da gune horretako materialen zamalanak babestea. 387 m² inguruko azalera dauka, baina ez dira zenbatzen eraikigarritasunaren ondoreetarako.

6. SALVA INDUSTRIAL ENPRESAREN ETORKIZUNeko ERRONKAK

Salva Industrial SA enpresak bere garapenari beste bulkada bat emateko asmoa dauka, eta horretan dihardu orain dela urte batzuetatik hona.

2006an, Plan Zuzentzailea egin zen LKSren laguntza teknikoarekin; plan hartan eraikin eta instalazioen azterketa egiten zen; arazo eta patologia nagusiak antzeman ziren, behar nagusiak identifikatu eta hainbat aukera planteatzen ziren etorkizuneko garapenatarako.

2015ean berriro heldu zaio lan horri, eta sei aukera definitu dira; aukera horietan, antzemandako beharrei erantzun formala emateko modu ezberdinak planteatzen dira. Aukera ezberdinetan modu ezberdinean formalizatzen diren arren, ondoren azaltzen den bezala laburbil daitezke aurreikusitako jarduketak:

- **Horma ainguratua luzatzea:** urbanizazio publikoari lotutako jarduketa da. Aurrez egikaritutako horma ainguratua lur-zatiaren hego-mendebaldeko mugaraino egikaritzea falta da.
- **Industria-pabilioia handitzea:** industria-pabilioien azalera gehiago eraikitzea, 2004an egindako handitzearen antzerako ezaugarri teknikoekin. Handitze hori hego-mendebalderantz egingo litzateke, eta 1.400-2.000 metro koadro inguruko azalera izan lezake, aukeren arabera.
- **Industria-pabilioi zaharrak eraistea eta horien ordez berriak eraikitzea:** pabilioi zaharrenen ordez, altuerari dagozkion baldintza hobeko pabilioi berriak eraikitzea. Jarduketa hori asko aldatzen da aukera batetik bestera, eta jarduketaren azalera 800 eta 2.500 metro koadroren artekoa izango litzateke.
- **Bezeroentzako espazio adierazgarri bat eraikitzea (showroom):** *showroom* bat da erakustoki bat, saltzaile edo fabrikatzaile batek bezeroei bere berrikuntzak erakustea helburu

duena. Produktuaren area anitzetako azken modeloak erakustea ahalbidetzen du; bai eta produktuen erakustaldi praktikoak egitea, ekitaldi publikoetarako egoitza eta ordezkaritza eginkizunak betetzea eta bezero, banatzaile eta bestelakoekin elkartzeko leku gisa erabiltzea.

Ordezkaritzako espazioak dira Salva Industrial SA enpresaren gaur egungo instalazioen ahulguneetako bat. Gure inguruneko enpresa asko ari da era horretako espazioen aldeko apustua egiten produktuen eta zerbitzuen bikaintasunaren aldeko apustuarekin batera, merkaturatze-prozesuan lagungarri izango den irudi moderno eta erakargarria emanaz.

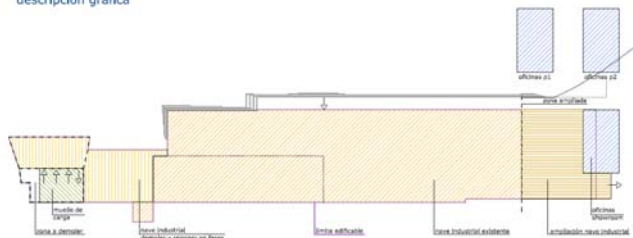
Bulegoak birmoldatzeko jarduketarekin oso lotuta dago, aukera guztietan bilatzen baita elementu bien arteko ordezkaritza-gune bat sortzea. *Showroom* hori nahitaez kokatu behar da beheko solairuan, hainbat arrazoiengatik: tamaina handiko elementuak hartu behar ditu; zamalanetarako furgonetak edo kamioiak sartzeko aukera eman behar du; bezeroei sarbidea eman behar die harremanetarako lehendabiziko elementu gisa, etab.

- **Bulego berriak eraikitzea:** gaur egungo bulegoak ez dira batere funtzionalak eta erakargarriak, eta haien kokalekua ere ez da oso lagungarria duten ordezkaritza-eginkizunerako. Oso lotuta daude bulego berrien eraikuntza eta *showroom*arena, eta azken horren gainaldeko bi solairuetan kokatuko lirateke.

Bi irtenbide multzo hartu dira kontuan *showroom*aren eta bulegoen kokapenarentzat: lur-zatiaren hego-mendebaldean kokatzea, gaur egungo zamalanetarako kaiaren eta aparkalekuen ondoko lur-zati pribatuan eta, beraz, leku ikusgarriagoan; edo ipar-ekialdeko muturrean, gaur egun sarrera eta bulegoak dauden lekuan. 2.000 eta 2.500 metro koadro artekoak dira *showroom* eta bulego multzorako aurreikusitako azalerak.

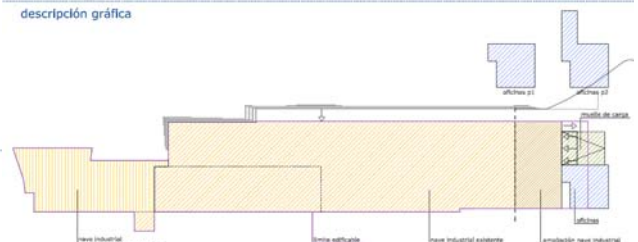
opción 1.2

descripción gráfica



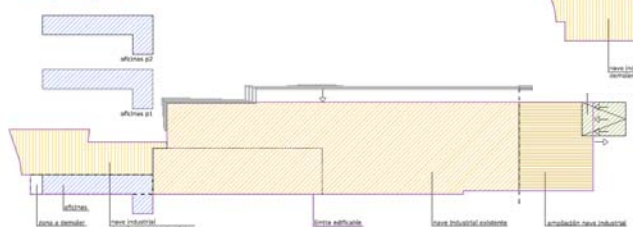
opción 2.2

descripción gráfica



opción 2.1.b

descripción gráfica



Salva Industrial enpresaren instalazioak handitzeko kontuan hartutako aukera multzo nagusiak



LKS proiektatu edota egikaritutako showroomen adibide batzuk Goitik behera: Fagor Industrial (Arrasate, Gipuzkoa); Ormazabal (Getafe, Madril); Irizar (Ormaiztegui, Gipuzkoa)

7. PLAN BEREZIAREN EREMUA, NORAINOKOA ETA HELBURUAK

Hiri-antolamenduko Plan Berezi honen eremua SALVA deritzon Hirigintza-antolamenduko 34 Eremua da (lehen, 107. sektorea), nahiz eta agirian egindako arau-aldaketek 1. Lur-zatiari soilik eragiten dioten; lur-zati hori Salva Industrial SA enpresaren jabetzakoa da.

Hiri-antolamenduko Plan Bereziaren helburua da indarrean dagoen Zatiko Planean 1. Lur-zatirako ezarritako antolamendu xehatua aldatzea, Salva Industrial SA enpresak planteatutako etorkizuneko erronkei ahalik eta erantzunik onena eman ahal izateko, ezarritako eraikigarritasunaren barruan. Aldaketek, funtsean, araudia egokitzeari jartzen diote arreta, batez ere, eraikuntzari buruzko arau orokorrak egokitzeari.

Agiri honetan jasotako hirigintzako arauak P1 Lur-zatiari soilik aplikatzekoak izango dira; gainerako lur-zatiek aurrez indarrean dagoen araudia bete beharko dute: 2004ko Zatiko Plana eta antolamendu xehatuaren 2009ko aldaketa zehatza.

8. AGIRIAREN TRAMITAZIOA

Salva Industrial SA enpresak 2015eko abenduaren 21ean aurkeztu zuen Hiri-antolamenduko Plan Berezi hau Lezoko Udalaren Erregistroan, espedientea lehenbailehen tramitatzea eskatzeko.

Lezoko Udalak agiriaren hasierako onespena eman zion agiriari 2016ko apirilaren 5ean, Alkatetzaren 16/00331 Dekretuaren bitartez, aldatu beharko diren eta Udaleko arkitektoak egindako 2016ko martxoaren 30eko txostenetik ondorioztatzen diren hainbat alderdi ezarriz. Hiri-antolamenduko Plan Berezia 20 egun baliodunetan egon da jendaurrean, 2016ko apirilaren 14an, osteguna, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren 69. alean argitaratu ondoren; jendaurrean egon den denbora horretan ez da alegaziorik jaso.

Honako agiri honek Lezoko Udalak hasierako onespeneko erabakian ezarritako aldaketak eta doikuntzak jasotzen ditu.

9. HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN KOMENIGARRITASUNA ETA BIDERAGARRITASUNA

Aurreko atalean azaldu bezala, Salva Industrial SA enpresak bi bektore garrantzitsutara bideratutako etorkizuneko erronkak dauzka: gaitasun produktiboa handitzea eta ordezkaritza-gaitasuna handitzea.

Indarrean dagoen Zatiko Planak zaildu egiten du aurrez azaldutako erronkak lortzea; honako oztopo nagusi hauek identifikatu dira:

- Beheko solairuan okupa daitekeen lur-zatiaren mugarriztapenak mugatu egiten ditu beheko

solairurako aurreikusitako beharren programa garatzeko aukerak. Eredu horretan, uste da posible dela eraikuntzez okupa daitekeen lur-zatia handitzea multzo osoaren funtzionaltasunari eutsiz eta ingurunearen kalitatearengan eragin gabe.

- Zatiko Planak oso eskema zurruna aurkezten du eraikuntzaren solairuetan erabilerak kokatzeko. Zatiko Planaren ordenantzen 18. eta 19. artikuluek jasotzen dute beheko solairuetan erabilera produktiboak bakarrik garatzeko direla, eta goiko solairuetan ordezkari-tza-erabilerak, bulegoak eta biltegiak bakarrik. Filosofia hori oso mugatzailea da denboran zehar oso aldakorrek diren beharrei erantzuteko eta, zehazki, eragotzi egiten dute beheko solairuan *showroom* bat kokatzeko aukera; eta horixe da kokaleku logikoena ikuspuntu funtzional batetik, aurrez justifikatu den bezala.
- Aurreko filosofiarekin bat eginez, Zatiko Planak aurreikusten duen eraikuntza-profilak industria-pabilioiek okupatutako beheko solairuen gaineko solairuetan bulegoak kokatzeko aukera soilik jasotzen du, eta bi solairutara mugatzen du sestra gaineko solairu kopurua. Ez da aurreikusten berariazko bulego-gune bat *–showroom*arekin edo gabe– ezartzeko aukera, beheko eta goiko solairuak hartuko dituen; horrela, galarazi egiten du Salva Industrial enpresak aurreikusitako beharrak garatzea.

Aurrez aipatutako alderdi horiek dira indarrean dagoen Zatiko Planean antzemandako oztopoak Salva Industrial SA enpresaren beharretarako proiektu koherente eta gogobetegarri bat garatu ahal izateko; beraz, honako Plan Berezia honen bitartez planteatzen da konponbidea.

Adierazi dugun bezala, SALVA 34 HAE hiri-lur finkatua da, eta egikarituta dago urbanizazioa. Salva Industrial SA enpresaren jabetzakoa den 1. Lur-zatia orube bat da, bere antolamendu xehatua ezarrita eta urbanizazioa egikarituta daukana.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 70. artikulua adierazten duenaren arabera, Plan Berezien helburua da hiri-lurrean Plan Orokorren antolamendu xehatua berregokitzea edo aldatzea ere, eta horixe da, hain zuzen ere, eskuartean dugun kasua.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 56. artikulua arabera, hirigintza-antolamendu xehatuari dagozkio, besteak beste, honako hauek:

“d) hiri-lurzoruan, jarduketa isolatuko araubidearen menpean eraiki daitezkeen orubeak eta lur-zatiak zehaztea.

e) hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak zehaztea, bai eta, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda egin eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxieneko ehunekoak finkatzea ere.

g) Eraikuntzaren elementu guztiak zehaztea; eta, bereziki, ... altuerak, solairu kopurua, hegalkinak, ibilgailuentzako aparkalekuak eta antzeko beste batzuk.

h) lerrokadurak eta sestrak zehaztea”.

Beraz, eta 2/2006 Legeak ematen dituen aukeren arabera, honako agiri honek 1. Lur-zatiari aplikatu beharreko antolamendu xehatua aldatzen du, lur-zati horretan Salva Industrial SA enpresak identifikatutako erronkekin bat datorren industria-proiektua garatzea ahalbidetzeko, dagoen eraikigarritasuna aldatu gabe.

10. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

Honako Plan Berezi hau indarrean dagoen Lezoko 107. industria-sektorearen Zatiko Planak eremu horretarako ezarritako hirigintzako antolamendua berregokitzera mugatzen da, Salva Industrial SA enpresak identifikatutako erronkekin bat datorren garapena ahalbideratzeko.

Eremuan dauden gainerako jardueretan eraginik ez izateko helburuz, Hiri-antolamenduko Plan Berezi honek Salva Industrial SA enpresaren jabetzakoa den 1. Lur-zatiari soilik eragiten dio, eta aurrez indarrean dagoen plangintzaren mende geratzen dira gainerako lur-zatiak.

1. Lur-zatirako araudi koherentea idatzi da, oinarritzat hartuta indarrean dagoen Zatiko Planaren ordenantza arautzaileak eta Lezoko Hiri-antolamenduko Plan Orokorra; hala ere, lagapenari eta berdin-banaketari eta urbanizazioari dagozkion bere egitekoak bete dituen hiri-lurzoruko lur-zati baten kasuari egokitzen dira.

Honako hauek dira aurreikusitako helburuak lortzeko **hirigintzako araudian** jasotzen diren aldaketak:

1. **Solairuz solairuko erabileren kokapena malgutzea:** aldatu egiten dira indarrean dagoen Zatiko Planaren ordenantzen 18. eta 19. artikulua, Hiri-antolamenduko Plan Berezi honen 13. eta 14. artikuluen bitartez; Zatiko Planaren artikulua horiek beheko eta goiko solairuen erabilerak arautzen dituzte, hurrenez hurren. Artikulu berrien bitartez, beheko solairuetan ordezkari-erabilerak (*showroom*, bulegoak, etab.) kokatzea ahalbideratzen da, eta ordezkari-erabilerak eta erabilera osagarriak goiko solairuetako lehentasunezko erabilera bihurtzen dira erabilera eskusibo izan ordez; era horretan, malgutasun handiagoa ahalbideratzen da, etorkizunean sor daitezkeen beharrei erantzuteko.
2. **Erabilera osagarri tertziarioak mugatzen dira** (*showrooma*, bulegoak, laborategiak, etab.), erabilera horietarako 1. Lur-zatiaren eraikigarritasun osoaren % 30eko gehieneko azalera ezarri; hots, 5.217,90 metro koadroko (t) azalera (8. artikulua).
3. **Eraikuntza-profila eta gehieneko altuerak aldatzea:** bi solairutik hirura handitzen da sestra gaineko solairu kopurua, eta BS+2 profila ahalbideratzen da, ordezkari-erabilerarako espazioen eta bulegoen gune bat eraiki ahal izateko, industria-pabilioiengandik aparte. 12 metroko gehieneko altuera ezartzen da eraikuntza tipologia horretarako, arrazoizko altueradun (4,5-5 m.) ordezkari-erabilerarako espazio bat eta gainean bata bestearen gaineko bulegoetarako bi gorputz egin ahal izateko. Alderdi hori Hiri-antolamenduko Plan Bereziaren 18. artikuluan dago araututa.

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

4. **Arauen berregokitze txikiak:** 1. Lur-zatiari aplikatzekoak diren arauen berregokitze txikiak sartzen dira. Hona hemen egokitzapenik esanguratsuenak:
 - Lezoko Hiri-antolamenduko Plan Orokorra beteko da, oro har, araei dagozkien gai nagusietan: eraikuntzako baldintza orokorrak, bizigarritasunari eta ingurumenaren defentsari dagozkien baldintzak, etab.
 - Eraikuntzari lotutako markesinak (sarbideak, zamalanak, etab. babesteko) arautzen

dira (24. artikulua).

- Patioen, aparkalekuen eta abarren araubidea eguneratzen da, aplikatu beharreko araudi berriaren arabera.

Antolamenduko planoari dagokienez, honako hauek dira aldaketa nagusiak:

1. **Lur-zati industrial eraikigarria handitzen da**, eraikuntzak okupa dezakeen lur-zati industrialia mugatzen duten gehienezko lerroak aldatuta. Aldaketa hori Antolamendu orokorra. Lerroak eta sestrak deritzon PII.01 planoan jasota dago. Antolamendu berria ezartzen den gehienezko lerroak lur-zati pribatuaren mugatik 16 metrora finkatzen da.
2. **Horma ainguraturako aurreikusitako trazadura aldatzea**: aldatu egiten da gaur egun mendiari eusteko dagoen horma ainguratuari jarraitutasuna emateko aurreikusitako trazadura. Indarrean dagoen Zatikoa Planean jasotako angelu zuzeneko trazaduraren ordez trazadura kurbatua ezartzen da, dagoen topografiara naturaltasun handiagoz egokitzen dena eta lurri hobeto eustea ahalbidertzen duena, kostu txikiagoarekin.
3. **Ipar-ekialdeko izkinan dagoen eraikin-gorputzari "antolamenduz kanpoko" izaera kentzea**. Indarrean dagoen Zatikoa Planak "antolamenduz kanpoko" jotzen du dagoen eraikuntzaren gorputz trianguluarra, lur-zatiaren ipar-ekialdeko muturrean dagoena. Plan Berezi honetan, antolamenduaren barruan finkatzen da. Erabaki hori hirigintzako araudiaren 10. artikuluan islatzen da; artikulua horretan ezartzen da ez dela antolamenduz kanpoko eraikinik eta instalaziorik definitu Hiri-antolamenduko Plan Bereziaren eremuaren barruan.
4. **Egokitzapen kartografikoa eta akatsen zuzenketa**: honako hauek dira egokitzapen nagusiak:
 - Urbanizazioaren obra-amaierako planoak erabiltzen dira oinarri kartografiko gisa.
 - Zatikoa Planaren akatsak zuzentzen dira, Zatikoa Plana idatzi aurretik zegoen Salvaren industria-lantegiaren definizioari dagokionez.
 - Zatikoa Planaren antolamenduko planoetan adierazitako lurzoruaren sestrak zuzendu dira, erabilitako kartografiara egokituz.
 - Zatikoa Planaren kalifikazio xehatuko planoaren akatsa zuzendu da; plano horretan 90 aparkaleku jasotzen dira "bide eta aparkaleku pribatuetan". Lurzoru-kategoria horretan, Salva Industrial SA enpresaren lur-zati pribatu barruan aurreikusitako 32 aparkalekuak bakarrik daude; Salvaren fatxadaren eta eremuaren mugaren artean dagoen bideko aparkalekuak zenbatu izana da akatsa, bide hori publikoa baita.
 - "Bide eta aparkaleku publikoetako" aparkalekuen zuzkidura urbanizazio-proiektuaren garapenean egikaritutakoari egokitzen zaio.

11. HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA EGIKARITZEKO BALDINTZAK

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.

Bestalde, 1. Lur-zatia eraikita dago zatirik handienez, eta beteta dauka 2/2006 Legearen 189.2 artikulua ezarritako eraikitzeko betebeharra; artikulua horrek ezartzen du eraikitzen hasteko ezin izango dela urtebeteko epea gainditu dagozkion urbanizazio-lanak amaitzen direnetik.

Horrek esan nahi du ezin dela exijitu epe zehatzik egiteko dagoen eraikigarritasuna burutzeko, hori izango dela enpresaren beharren arabera, eta faseka egin ahal izango dela, dauden eskaerei egokitzuz.

Nolanahi ere, Hiri-antolamenduko Plan Berezi hau idaztearen arrazoia da Salva Industrial enpresak lehenbailehen egin nahi dituela egiteko dauden jarduketak; gauzak horrela, burutzeke dagoen eraikuntza berehala amaituko dela aurreikusten da. Ondorengo faseetan ekingo zaie beste fase batzuei, pabilioi zaharrenen ordez beste pabilioi modernoago eta funtzionalagoak eraikiko dira, altuera handiagokoak, edo beharrezkoak izan daitezkeen bestelako birmoldaketak egin ahal izango dira.

Horma ainguratua egiteko proiektu tekniko bat idazteko aukera jasotzen da, eraikuntza-proiektutik kanpo egingo dena. Horma ainguratua ez dago Hiri-antolamenduko Plan Berezi hau onestearen mende, eta lan horiek Hiri-antolamenduko Plan Bereziaren tramitazioarekin eta eraikuntza-proiektuaren idazketarekin gainezarri ahal izango da.

Eraikuntza-proiektuek xehetasunez jaso beharko dituzte eraikuntza berriaren azalera eta eraitsi beharreko azalera, haiek ordeztuko edota kentzeko. Kendu beharreko azalera eraitsi beharra sortutako azalera berriak lehenengoz okupatzeko lizentzia eskuratzeko baldintzatzat ezarriko du udal lizentziak, plangintzan ezarritako eraikigarritasuna ez dela handitzen bermatzeko helburuz, obra-fasean aldi baterako eraikigarritasun hori gainditu ahal izan arren.

2016ko maiatza

Idazketa Taldeak



Luis Anduaga
Arkitektoa



Marco Seguro
Geografoa



B Garapenerako
Hirigintzako Araudia

A.O.U. 34 SALVA (LEZO)
Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

aurkibidea

LEHENENGO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK	1
1. artikulua Esku-hartzearen xedea eta eremua	1
2. artikulua Indarrean sartzea eta indarrean egoteko baldintzak	1
3. artikulua Proiektuaren arau-esparrua	1
4. artikulua Hiri-antolamenduko Plan Berezia osatzen duten agiriak eta haiek araudietan duten eragina	1
BIGARREN TITULUA: HIRIGINTZA-ARAUBIDEA	2
1. Kapitulua Lurzoruaren kalifikazio xehatuaren araubidea	2
5. artikulua Kalifikazio-araubide aplikagarriaren definizioa	2
6. artikulua Kalifikazio-kodea	2
7. artikulua Erabilera, jabari eta eraikuntzako baldintzak	3
8. artikulua 1 Partzelako erabilera osagarrietarako mugak	3
2. Kapitulua 1. Partzela garatzeko eta egikaritzeko araubide juridikoa	4
9. artikulua Garapena eta egikaritzea	4
10. artikulua Antolamenduz kanpoko eraikinak eta instalazioak	4
11. artikulua Partzelatzea	4
HIRUGARREN TITULUA: ERAIKUNTZAKO ARAU OROKORRAK	4
1. Kapitulua Eraikinak erabiltzeko baldintzak	4
12. artikulua Sotoko solairuak	4
13. artikulua Beheko solairuak	4
14. artikulua Goiko solairuak	5
15. artikulua Erabilera pribatuko espazio libreak	5
2. Kapitulua Eraikuntzaren baldintza orokorrak	5
16. artikulua Aprobetxamendua eta zenbaketa	5
17. artikulua Gehienezko lerrokadurak	5
18. artikulua Eraikinen altuera eta solairu kopurua	5
19. artikulua Lokalen gutxienezko altuera	6
20. artikulua Eraikuntzaren altueraren neurketa	6
21. artikulua Estalki-profila	6
22. artikulua Gorputz eta elementu irtenak	6
23. artikulua Patioak	7
24. artikulua Markesinak	7
3. Kapitulua Bizigarritasun-baldintzak eta ingurumenaren defentsa	7
25. artikulua Baldintza orokorrak	7
26. artikulua Jarduerak arautzea	7
4. Kapitulua Eraikuntza-kalitateari, funtzionaltasunari eta diseinuari dagozkion baldintzak	8
27. artikulua Eraikuntzari buruzko araudia	8
28. artikulua Fatxadak	8
29. artikulua Errotulazioa eta publizitatea	8
30. artikulua Partzelaren itxiturak	8
31. artikulua Sarbideak	8
32. artikulua Aparkalekuak	8
33. artikulua Eraikuntzarik gabeko espazio pribatuen tratamendua	9
LAUGARREN TITULUA: 1 PARTZELAREN HIRIGINTZA-FITXA	9

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.
- 2.- P1 Lur-zatiari soilik aplikatzekoak izango dira; gainerako lur-zatiek aurrez indarrean dagoen araudia bete beharko dute: 2004ko Zatiko 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 hauekaren bat aplikaezina bihurtzen ez bada ezabatu denarekiko bateragarritasun edo dependentziagatik.

3. artikulua: Proiektuaren arau-esparrua

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

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

- 1.- HAPB osatzen duten agiriak

Ondorengo agiriek osatzen dute HAPB hau:

- A AGIRIA. MEMORIA
- B AGIRIA. HIRIGINTZAKO ARAUAK
- C AGIRIA. BETEARAZPENA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA
- D AGIRIA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA
- E AGIRIA. LABURPEN EXEKUTIBOA
- F AGIRIA. PLANOAK

- 2.- Agirien izaera arautzailea:

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

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

3.- Agirien 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 gaztelerazko testuen artean kontraesanik badago, gazteleraz idatzitako jatorrizkoa nagusituko da, euskarara egindako itzulpenaren gainetik.

BIGAREN TITULUA: HIRIGINTZA-ARAUIDEA

1. Kapituluak 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 osagarriei 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 merkatariari, fabrikatzailei edo banatzailei hornitzeko, salmenta zuzeneko zerbitzuarekin edo gabe.
 - 1961eko azaroaren 30eko 2414/1961 Dekretuan gogaikarri, 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, *showroom*ak, laborategiak, 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. Kapituluak 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 aurretik 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.

IRUGAREN TITULUA: ERAIKUNTZAKO ARAU OROKORRAK

1. Kapituluak 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* erakoak) beheko solairuan kokatzea aurreikusten da berariaz, beren behar funtzionalengatik beheko solairuan kokatuta egon beharra dutelako: altuera, zamalanak, etab.

14. artikulua: Goiko solairuak

Goiko solairuen ohiko erabilera izango da bulegoena, enpresaren beraren ordezkartza-erabilerena (batzarrak, erakusketak eta antzerako beste batzuk), aldagela eta komunena, edo biltegiena; 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. Kapituluko – “Eraikuntzaren eta bizitegi-erabilera ez duten lur-zatien erabileraren ordenantza 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 HAPOn 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-iraunkorrekin 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 HAPOn Arau Orokorren 11. artikuluan ezarritako irizpideak.

17. artikulua: Gehienezko lerrokadurak

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

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

18. artikulua: Eraikinen altuera eta solairu kopurua

1. 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 solairuarteak).
 - 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 solairuarteak): 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 erabilerara bideratutako lokaletan izan ezik; kasu horretan, nahikoa izango da 2,50 metroko altuera.

2,50 metroko gutxieneko altuera libre hori aplikatuko zaie hertsi-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.

20. artikulua: Eraikuntzaren altueraren neurketa

Bertikalean egin behar da neurketa, eraikinaren fatxadaren garapen frontalaren erdigunetik eta espaloien edo ondoko espazio librearen sestratik azken solairuko sabaiko forjatuaren beheko aurpegiraino edo, halakorik balego, zertxaren azpiko kordoiraino.

21. artikulua: Estalki-profila

Erlaitz-planotik abiatuta garatuko dira estalkiaren isurkiak, eta bisita ezin daitekeen espaziotzat garatuko 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, beheko solairuen argiztapena edota aireztapena ahalbideratzeko helburuz; solairu horiek argiztapenarekin eta aireztapenarekin lotutako araudia bete behar dute, bereziki, Eraikuntzaren 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 ondoreetarako.

3. Kapitula 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. Kapitulan –“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 jarduerak indarrean dagoen legeria eta araudi osoa bete behar dute, eta jarduerok baimentzeko ezarritako prozedura guztia tramitatu behar dute.

4. Kapituluia Eraikuntza-kalitateari, funtzionaltasunari 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 itxiturak

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

Itxitura homogeneoa izango da partzela osoan. Gutxienez 0,25 metroko eta gehienez metro bateko altuera izango du obrako paramentuak, pausatzen den lurzoruaren sestrarekiko edo, itxitura bide publikoarekiko mugan baldin badago, bide publiko horren sestrarekiko. Hormatxo horren gainean hesia edo sarexka 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 ibilgailurentzako 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. artikulua 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; aparkalekua oinezkoentzako espazioen ondoan kokatu behar da.

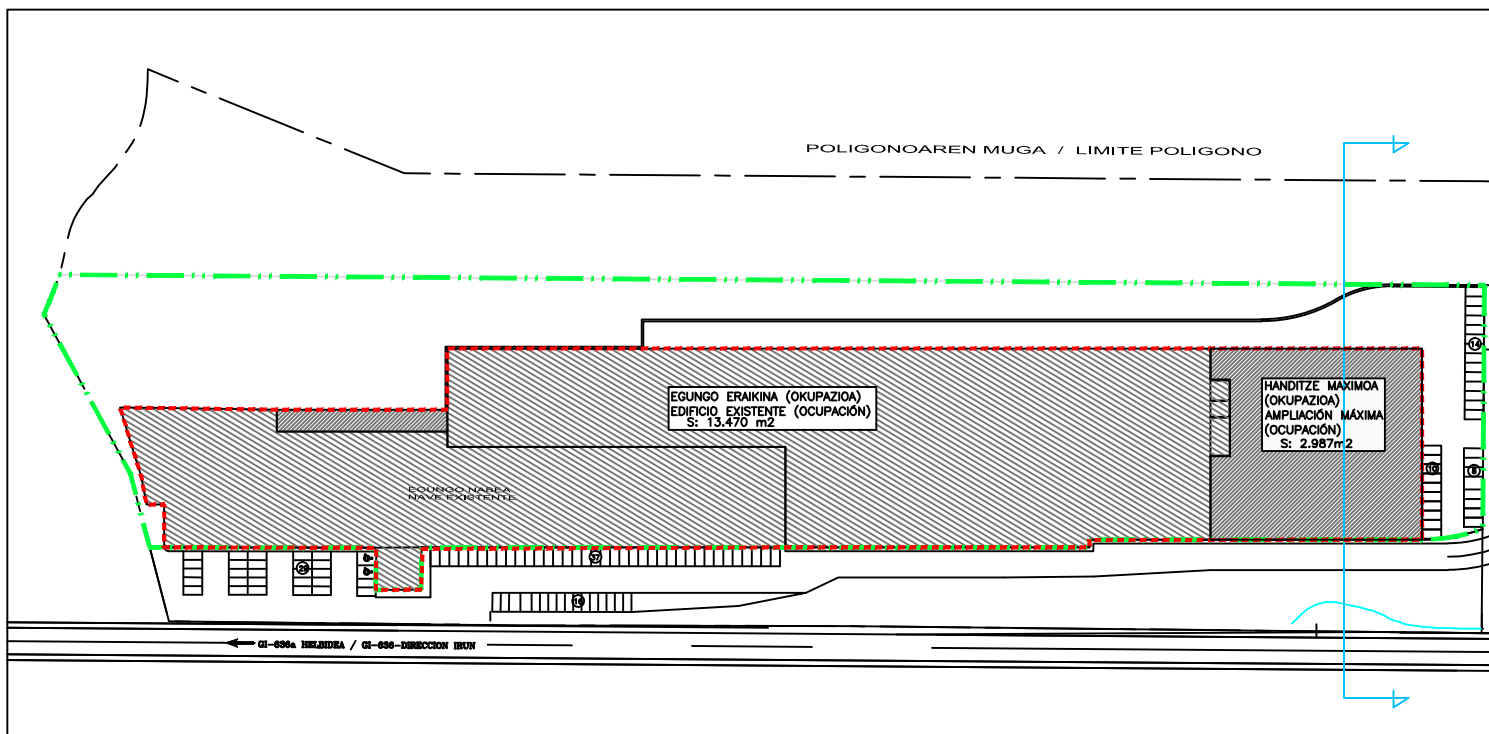
33. artikulua: Eraikuntzarik gabeko espazio pribatuen tratamendua

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

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

LAUGARREN TITULUA: 1. LUR-ZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA

1 LURSAILA / PARCELA 1



ESKALA / ESCALA : 1/2000

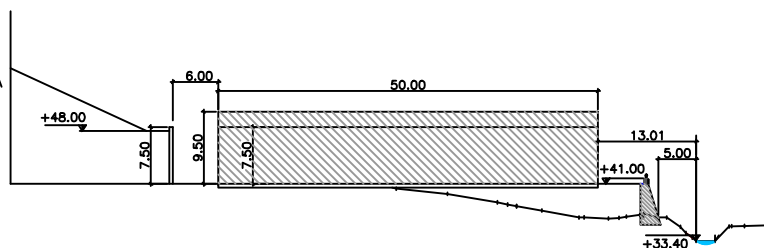
1. APROBETXAMENDUA / APROVECHAMIENTO

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

	LURSAILAREN AZALERA / SUPERFICIE DE LA PARCELA	26.127 m ² (s)
	EGUNGO ERAIKINAREN OKUPAZIO AZALERA / SUPERFICIE OCUPACIÓN EDIFICIO EXISTENTE	13.470 m ² (t)
	HANDITZEAREN OKUPAZIO MAXIMOAREN AZALERA / SUPERFICIE OCUPACIÓN MÁXIMA AMPLIACIÓN	2.987 m ² (s)
	LURSAILAREN OKUPAZIO MAXIMOAREN AZALERE / SUPERFICIE MAXIMA OCUPACIÓN PARCELA	16.457 m ² (s)
	ERAIKITAKO AZALERA GUZTIRA / SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	17.393 m ² (t)
	ERAIKIGARRIA EZ DEN LURSAIL PRIBATUAREN AZALERA / SUPERFICIE PARCELA NO EDIFICABLE PRIVADA	9.670 m ² (s)

2. ERAIKUNTZAREN EZAUGARRIAK / CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

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

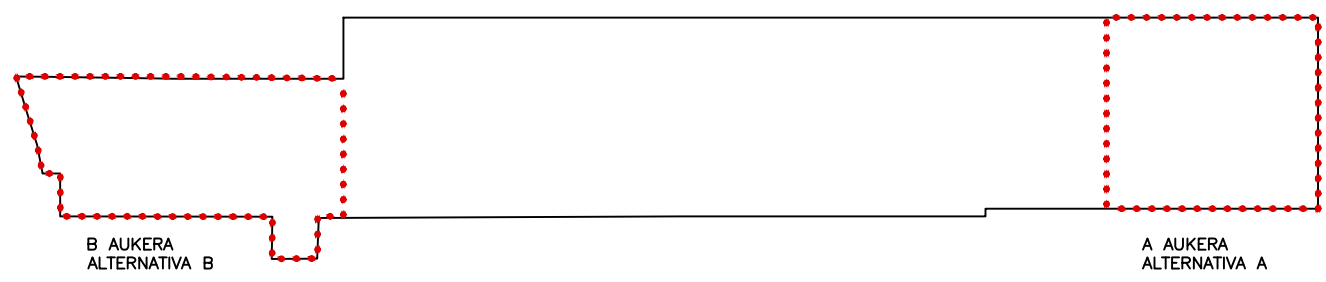


3. ERABILERA: INDUSTRIA / USO: INDUSTRIA

1 LURSAILA / PARCELA 1

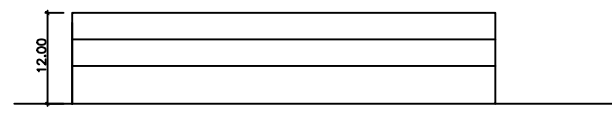
4. ERABILERA OSAGARRIA: TERTZIATIOA: BULEGOAK, SHOWROOM, LABORATEGIAK... AZALERA ERAIKIGARRIAREN %30 GEHIENEZ: 5.217,90m2(t) /
USO COMPLEMENTARIO: TERCIARIO: OFICINAS, SHOWROOM, LABORATORIOS... MÁXIMO 30% SUPERFICIE EDIFICABLE: 5.217,90 m2(t)

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

2016ko maiatza

Idazketa Taldeak



Luis Anduaga
Arkitektoa



Marco Seguro
Geografoa

LKS

C egikaritzea antolatzeko
eta kudeatzeko
jarraibideen azterketa

A.O.U. 34 SALVA (LEZO)

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

1. HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GARATZEKO EPEAK

Plan Berezien edukiak bat etorri behar du haien helburuekin, 2/2006 Legearen arabera.

Kasu honetan, Hiri-antolamenduko Plan Berezi honen helburua soilik da 1. Lur-zatiari eragiten dioten alderdi arauemaile batzuk berregokitzea (partzela eraikigarriaren lerroakurak, sestra gaineko solairu kopurua, etab.), indarrean dagoen plangintzak lur-zati horretarako ezarritako gehienezko eraikigarritasuna aldatu gabe.

Ez da jarduketa integratu bat, "jarduketa isolatua" baizik (2/2006 Legearen 136. art.); bere garaian dagoeneko egin zen etekinen eta kargen berdin-banaketa, eta urbanizazio-lanak eginda daude. Beraz, ez da beharrezkoa egikaritzea antolatzeari eta kudeatzeari dagozkion xedapenak ezartzea.

Bestalde, 1. Lur-zatia eraikita dago zatirik handiengan, eta beteta dauka 2/2006 Legearen 189.2 artikulua ezarritako eraikitze betebeharra; artikulua horrek ezartzen du eraikitzen hasteko ezin izango dela urtebeteko epea gainditu dagozkion urbanizazio-lanak amaitzen direnetik.

Aurreikusten denaren arabera, berehala burutuko da gauzatu gabeko eraikuntza, Plan Berezi hau onesten denetik bi urteko epearen barruan. Aurreragorako beste fase batzuk ere aurreikusten dira; fase horietan, pabilioirik zaharrenak beste modernoago, funtzionalago eta altuago batzuek ordeztuko dira.

2016ko maiatza

Idazketa Taldeak



Luis Anduaga
Arkitektoa



Marco Seguro
Geografoa



D bideragarritasun
ekonomiko eta
finantzarioaren azterketa

A.O.U. 34 SALVA (LEZO)

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

1. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA ETA FINANTZARIOA

“Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Jarraibideak” deritzon C Agirian jasotzen den bezala, urbanizatzeko jarduketarik gabeko “jarduketa isolatua” denez, ez dago urbanizazioko eta egikaritzeko kostuen aurreikuspenik ezarri beharrik.

Egitekotan ere, dagoeneko urbanizatuta dagoen orube batean eraikuntza-jarduketak egingo dira esleitutako eraikigarritasuna garatzeko.

Eraikitze eskubidea ondare bihurtuta egonik, eta Plan honen norainokoa mugatua izanik, ez dauka zentzurik Azterketa Ekonomikoa eta Jasangarritasun Ekonomikoa Ebaluatzeko Txostena egiteak, 2/2006 Legea garatzeko presazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren 31. artikuluan aurreikusten den bezala.

Plan Berezi honek aurrez mugarriztatuta dauden eta lur-zati pribatu baten barruan garatzekoak diren jarduketak arautzen ditu. Plana onartzeak ez dakarkio obligazio gehigarririk Udal Ogasunari.

2016ko maiatza

Idazketa Taldeak



Luis Anduaga
Arkitektoa



Marco Seguro
Geografoa



Laburpen exekutiboa

A.O.U. 34 SALVA (LEZO)

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

aurkibidea

1.	SALVA 34 HAE-REN HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN LABURPEN EXEKUTIBOA	1
1.1.	Plan Bereziaren xedea eta jardun-eremua.....	1
1.2.	Aurreko antolamenduarekiko aldaketa nagusiak	1

1. SALVA 34 HAE-REN HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN LABURPEN EXEKUTIBOA

Atal honen xedea da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko Presazko Neurriak onesten dituen ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32. artikulua betetzea; artikulua horrek jendaurrean jartzeko tramiterako gutxieneko dokumentazioa jasotzen du.

1.1. Plan Bereziaren xedea eta jardun-eremua

SALVA 34 HAEko (lehen 107. industria-sektorea) 1. Lur-zatian dagoen Salva Industrial SA enpresak hainbat jarduketa egin beharra dauka bere gaitasun produktiboa eta posizio lehiakorra hobetzeko.

Salva Industrial SA enpresak identifikatutako etorkizuneko erronkak bi ardatz nagusitan oinarritzen dira:

- Gaitasun produktiboa handitzea, horretarako industria-pabilioi berriak eraikita eta pabilioirik zaharrenak eta funtzionalak ez direnak ordeztuta.
- Ordezkaritza-gaitasuna hobetzea, oraingoan ordez bulego berriak eraikita, eta bezeroen arretarako *showroom* bat eraikita.

Erronka horiei erantzuteko aukera zaildu egiten dute indarrean dagoen plangintzaren baldintza arauemaileek (107. sektorearen Zatiko Plana). Honako hauek dira antzemandako oztopo nagusiak:

- Eraikuntzeekin okupa daitekeen lur-zatiaren azaleraren gehiegizko muga.
- Erabileren kokalekuen zorrozatasuna indarrean dagoen Zatiko Planean; beheko solairua erabilera produktiboetara mugatzen da, eta goiko solairuak ordezkaritzako erabileretara eta bulegoetara. Horrek ez du aukerarik ematen beheko solairuan *showroom* bat kokatzeko, eta hori ezinbesteko eskakizuna da.
- Eraikuntza-profilaren mugaketa; sestra gainean bi solairu bakarrik baimentzen dira, eta industria-pabilioiaren gainean bulegoak eraikitzeo aukera bakarrik ematen du.

Era horretan, Hiri-antolamenduko Plan Berezi honen helburua da antolamendu xehatua aldatzea eta, batez ere, araudia aldatzea, bereziki eraikuntzako arau orokorreari dagokienez, Salva Industrial enpresak indarrean dagoen plangintzak ezarritako eraikigarritasunaren barruan identifikatutako etorkizuneko erronkei ahalik eta erantzunik onena ematea ahalbideratzeko.

Hiri-antolamenduko Plan Bereziaren eremua SALVA 34 HAE da, nahiz eta agirian jasotako arau-aldaketek Salva Industrial SA enpresaren jabetzakoa den 1. Lur-zatiari bakarrik eragiten dieten.

1.2. Aurreko antolamenduarekiko aldaketa nagusiak

Honako hauek dira aurreikusitako helburuak lortzeko **hirigintzako araudian** jasotzen diren aldaketak:

1. **Solairuz solairuko erabileren kokapena malgutzea:** aldatu egiten dira indarrean dagoen Zatiko Planaren ordenantzen 18. eta 19. artikulua, Hiri-antolamenduko Plan Berezi honen 13. eta 14. artikuluen bitartez; Zatiko Planaren artikulua horiek beheko eta goiko solairuen erabilerak arautzen dituzte, hurrenez hurren. Artikulu berrien bitartez, beheko solairuetan ordezkari-erabilerak (*showroom*, bulegoak, etab.) kokatzea ahalbideratzen da, eta ordezkari-erabilerak eta erabilera osagarriak goiko solairuetako lehentasunezko erabilera bihurtzen dira erabilera eskusibo izan ordez; era horretan, malgutasun handiagoa ahalbideratzen da etorkizunean sor daitezkeen beharrei erantzuteko.
2. **Erabilera tertziario osagarriak mugatzen dira** (*showrooma*, bulegoak, laborategiak, etab.), erabilera horietarako 1. Lur-zatiaren eraikigarritasun osoaren % 30eko gehieneko azalera ezarri; hots, 5.217,90 metro koadroko (t) azalera (8. artikulua).
3. **Eraikuntza-profila eta gehieneko altuerak aldatzea:** bi solairutik hirura handitzen da sestra gaineko solairu kopurua, eta BS+2 profila ahalbideratzen da, ordezkariarako espazioen eta bulegoen gune bat eraiki ahal izateko, industria-pabilioiengandik aparte. 12 metroko gehieneko altuera ezartzen da eraikuntza tipologia horretarako, arrazoizko altueradun (4,5-5 m.) ordezkariarako espazio bat eta gainean bata bestean gaineko bulegoetarako bi gorputz egin ahal izateko. Alderdi hori Hiri-antolamenduko Plan Bereziaren 18. artikuluan dago araututa.

Erabilera tertziario osagarriak (ordezkariarako 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.

4. **Arauen berregokitze txikiak:** 1. Lur-zatiari aplikatzekoak diren arauen berregokitze txikiak sartzen dira. Hona hemen egokitzapenik esanguratsuenak:
 - Lezoko Hiri-antolamenduko Plan Orokorra beteko da, oro har, araei dagozkien gai nagusietan: eraikuntzako baldintza orokorrak, bizigarritasunari eta ingurumenaren defentsari dagozkien baldintzak, etab.
 - Eraikuntzari lotutako markesinak (sarbideak, zamalanak, etab. babesteko) arautzen dira (24. artikulua).
 - Patioen, aparkalekuen eta abarren araubidea eguneratzen da, aplikatu beharreko araudi berriaren arabera.

Antolamenduko planoari dagokienez, honako hauek dira aldaketa nagusiak:

1. **Lur-zati industrial eraikigarria handitzen da,** eraikuntzak okupa dezakeen lur-zati industrial mugatzen duten gehieneko lerrokadurak aldatuta. Aldaketa hori Antolamendu orokorra. Lerrokadurak eta sestrak deritzon PII.01 planoan jasota dago. Antolamendu berrian ezartzen den gehieneko lerrokadura lur-zati pribatuaren mugatik 16 metrora finkatzen da.
2. **Horma ainguraturako aurreikusitako trazadura aldatzea:** aldatu egiten da gaur egun mendiari eusteko dagoen horma ainguratuari jarraitutasuna emateko aurreikusitako trazadura. Indarrean dagoen Zatiko Planean jasotako angelu zuzeneko trazaduraren ordez trazadura kurbatua ezartzen da, dagoen topografiara naturaltasun handiagoz egokitzen dena eta lurrari hobeto eustea ahalbideratzen duena, kostu txikiagoarekin.
3. **Ipar-ekialdeko izkinan dagoen eraikin-gorputzari "antolamenduz kanpoko" izaera kentzea.** Indarrean dagoen Zatiko Planak "antolamenduz kanpokotzat" jotzen du dagoen

eraikuntzaren gorputz triangeluarra, lur-zatiaren ipar-ekialdeko muturrean dagoena. Plan Berezi honetan, antolamenduaren barruan finkatzen da. Erabaki hori hirigintzako araudiaren 9. artikuluan islatzen da; artikulua horretan ezartzen da ez dela antolamenduz kanpoko eraikinik eta instalaziorik definitu Hiri-antolamenduko Plan Bereziaren eremuaren barruan.

4. **Egokitzapen kartografikoa eta akatsen zuzenketa:** honako hauek dira egokitzapen nagusiak:

- Urbanizazioaren obra-amaierako planoak erabiltzen dira oinarri kartografiko gisa.
- Zatiko Planaren akatsak zuzentzen dira, Zatiko Plana idatzi aurretik zegoen Salvaren industria-lantegiaren definizioari dagokionez.
- Zatiko Planaren antolamenduko planoetan adierazitako lurzoruen sestrak zuzendu dira, erabilitako kartografiara egokituz.
- Zatiko Planaren kalifikazio xehatuko planoaren akatsa zuzendu da; plano horretan 90 aparkaleku jasotzen dira "bide eta aparkaleku pribatuetan". Lurzoru-kategoria horretan, Salva Industrial SA enpresaren partzela pribatu barruan aurreikusitako 32 aparkalekuak bakarrik daude; Salvaren fatxadaren eta eremuaren mugaren artean dagoen bideko aparkalekuak zenbatu izana da akatsa, bide hori publikoa baita.
- "Bide eta aparkaleku publikoetako" aparkalekuen zuzkidura urbanizazio-proiektuaren garapenean egikaritutakoari egokitzen zaio.

2016ko maiatza

Idazketa Taldeak



Luis Anduaga
Arkitektoa



Marco Seguro
Geografoa





A.O.U. 34 SALVA (LEZO)

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

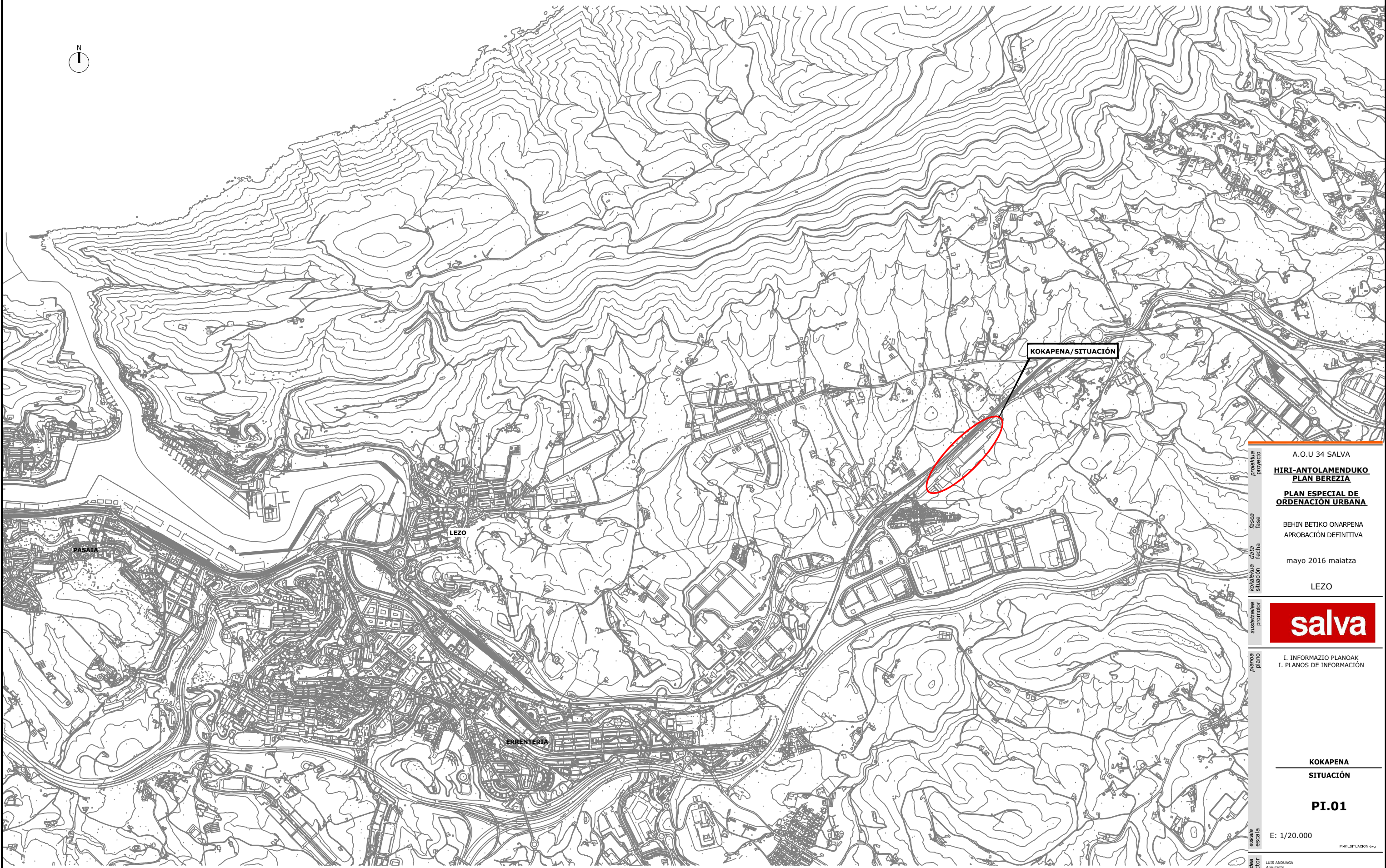
PLANOEN AURKIBIDEA

I. informazio planoak

- PI.01 Kokapena
- PI.02 Egungo egoera
- PI.03 Egungo egoera. Dauden sareak
- PI.04 Indarrean dagoen antolamendua. Zatiko Plana. Zonakatze xehatua
- PI.05 Jabetzaren egitura

II. ordenazio planoak

- PII.01 Antolamendu orokorra. Lerrokadurak eta sestrak
- PII.02 Zonakatze xehatua



proiektua proyector	A.O.U 34 SALVA
fase fase	HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
data fecha	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
situación situación	BEHIN BETIKO ONARPENA APROBACIÓN DEFINITIVA
promotor promotor	mayo 2016 maiatza
plano plano	LEZO
escala escala	salva
idea idea	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
equipo equipo	KOKAPENA SITUACIÓN
reductor reductor	PI.01
autor autor	E: 1/20.000
colaborador colaborador	PI-01_SITUACION.dwg
colaborador colaborador	LUIS ANDUAGA Arquitecto
colaborador colaborador	
colaborador colaborador	MARCO SEGUROLA Colaborador
colaborador colaborador	
colaborador colaborador	LKS
colaborador colaborador	LKS INGENIERIA, S. COOP. - www.lks.es



A.O.U 34 SALVA
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
 BEHIN BETIKO ONARPENA APROBACION DEFINITIVA
 mayo 2016 maiatza
 LEZO

salva

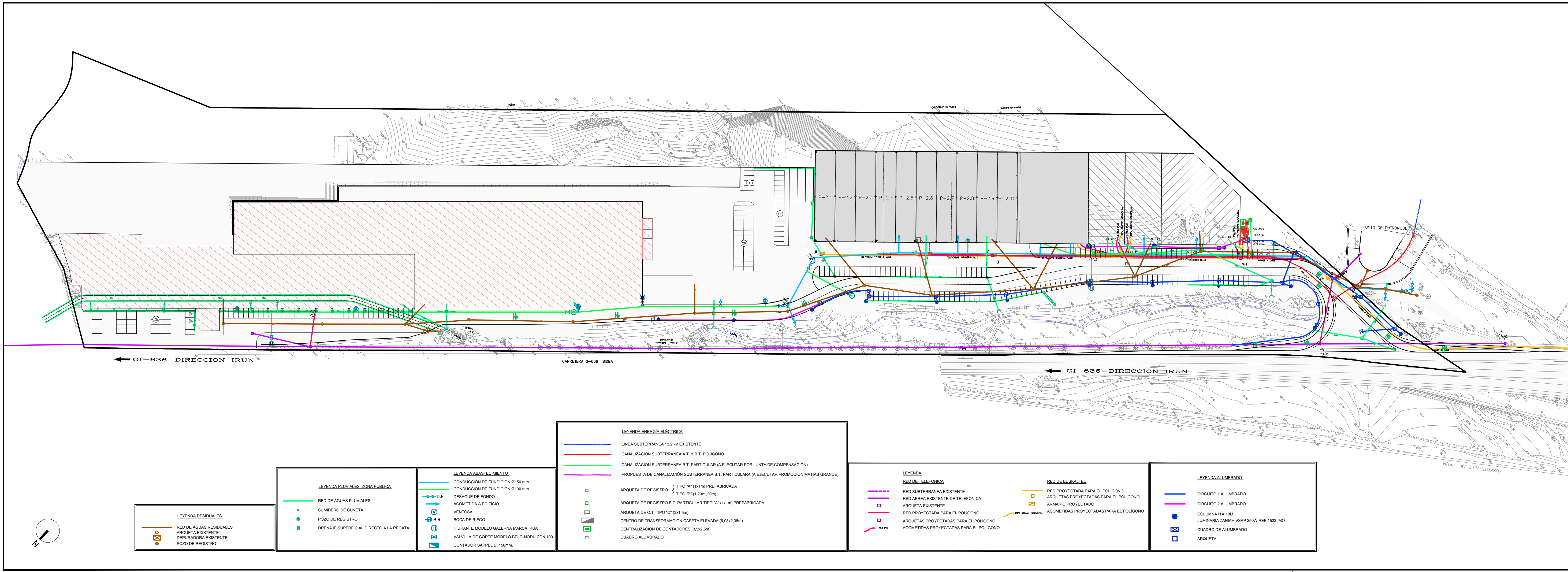
I. INFORMAZIO PLANAK
 I. PLANOS DE INFORMACION

EGUNGO EGOERA
 ESTADO ACTUAL

PI-02
 E: 1/1000

LUIS ANDUGA
 ARQUITECTO
 MARCO SEGURA
 COLABORADOR

LKS



A.O.U 34 SALVA
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
 HASIERAKO ONESPENA APROBACION INICIAL
 diciembre 2015 abendua
 LEZO



1. INFORMAZIO PLANOK
 I. PLANOS DE INFORMACION

EGUNGO EGOERA, DAUDEN SAREAK

ESTADO ACTUAL REDES EXISTENTES

PI-03

E: 1/1000

LUIS ARDUA
 ARQUITECTO
 MARIJO SEGURA
 COLABORADORA
 LKS

LEYENDA RESIDUALES

	RED DE AGUAS RESIDUALES
	ARQUETA EXISTENTE
	DEPURADORA EXISTENTE
	POZO DE REGISTRO

LEYENDA PLUVIALES ZONA PUBLICA

	RED DE AGUAS PLUVIALES
	SUMIDERO DE CUNETAS
	POZO DE REGISTRO
	DRENAJE SUPERFICIAL DIRECTO A LA REGATA

LEYENDA ABASTECIMIENTO

	CONDUCCION DE FUNDICION Ø150 mm
	CONDUCCION DE FUNDICION Ø100 mm
	DESAGUE DE FONDO
	ACOMETIDA A EDIFICIO
	VENTOSA
	BOCA DE RIEGO
	HIDRANTE MODELO GALERNA MARCA IRUA
	VALVULA DE CORTE MODELO BELG-NOUDU CDN 100
	CONTADOR SAPPPEL D: 150mm.

LEYENDA ENERGIA ELÉCTRICA

	LÍNEA SUBTERRANEA 13.2 kV EXISTENTE
	CANALIZACION SUBTERRANEA A.T. Y B.T. POLIGONO
	CANALIZACION SUBTERRANEA B.T. PARTICULAR (A EJECUTAR POR JUNTA DE COMPENSACION)
	PROPUESTA DE CANALIZACION SUBTERRANEA B.T. PARTICULARA (A EJECUTAR PROMOCION MATIAS GRANDE)
	ARQUETA DE REGISTRO TIPO "A" (1x1m) PREFABRICADA
	TIPO "B" (1,20x1,20m)
	ARQUETA DE REGISTRO B.T. PARTICULAR TIPO "A" (1x1m) PREFABRICADA
	ARQUETA DE C.T. TIPO "C" (3x1,5m)
	CENTRO DE TRANSFORMACION CASETA ELEVADA (6,08x2,38m)
	CENTRALIZACION DE CONTADORES (3,5x2,5m)
	CUADRO ALUMBRADO

LEYENDA RED DE TELEFONICA

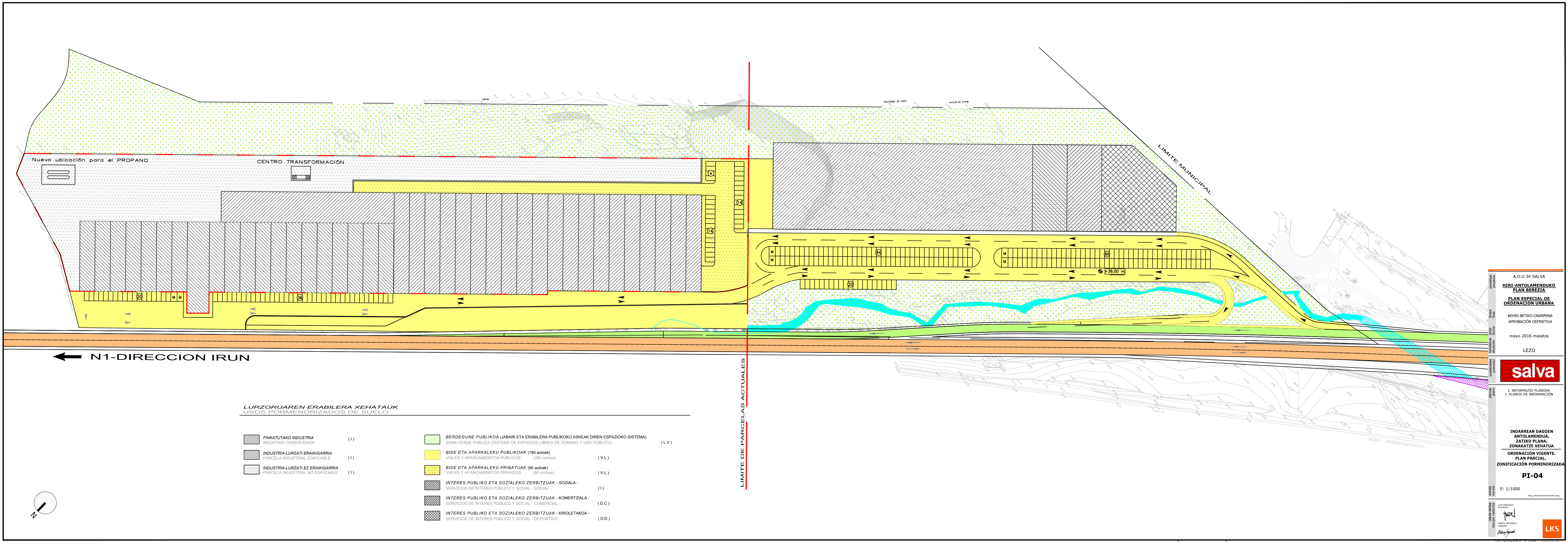
	RED SUBTERRANEA EXISTENTE
	RED AEREA EXISTENTE DE TELEFONICA
	ARQUETA EXISTENTE
	RED PROYECTADA PARA EL POLIGONO
	ARQUETAS PROYECTADAS PARA EL POLIGONO
	ACOMETIDAS PROYECTADAS PARA EL POLIGONO

RED DE EUSKALTEL

	RED PROYECTADA PARA EL POLIGONO
	ARQUETAS PROYECTADAS PARA EL POLIGONO
	ARMARIOS PROYECTADO
	ACOMETIDAS PROYECTADAS PARA EL POLIGONO

LEYENDA ALUMBRADO

	CIRCUITO 1 ALUMBRADO
	CIRCUITO 2 ALUMBRADO
	COLUMNA H = 10M
	LUMINARIA ZANIAH VSAP 250W REF 1523 IMO
	CUADRO DE ALUMBRADO
	ARQUETA



LURZORUAREN ERABILERA XEHATAUK
USOS PORMENORIZADOS DE SUELO

	FINKATUTAKO INDUSTRIA INDUSTRIA CONSOLIDADA	(1)		BERDEGUNE PUBLIKOA (JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ASKEAK DIREN ESPAZIOKO SISTEMA) ZONA VERDE PUBLICA (SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO)	(LV)
	INDUSTRIA-LURZATI ERAIKIGARRIA PARCELA INDUSTRIAL EDIFICABLE	(1)		BIDE ETA APARKALEKU PUBLIKOAK (190 autoak) VIALES Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS (190 coches)	(V.L)
	INDUSTRIA-LURZATI EZ ERAIKIGARRIA PARCELA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE	(1)		BIDE ETA APARKALEKU PRIVATUAK (90 autoak) VIALES Y APARCAMIENTOS PRIVADOS (90 coches)	(V.L)
	INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ZERBITZUAK - SOZIALA SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL - SOCIAL -	(1)		INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ZERBITZUAK - KOMERTZIALA SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL - COMERCIAL -	(D.C)
	INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ZERBITZUAK - KIROLETAKOAK SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL - DEPORTIVO -	(D.D)			

A.O.U 34 SALVA
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 BEHIN BETIKO ONARPENA APROBACIÓN DEFINITIVA
 mayo 2016 maiatza
 LEZO

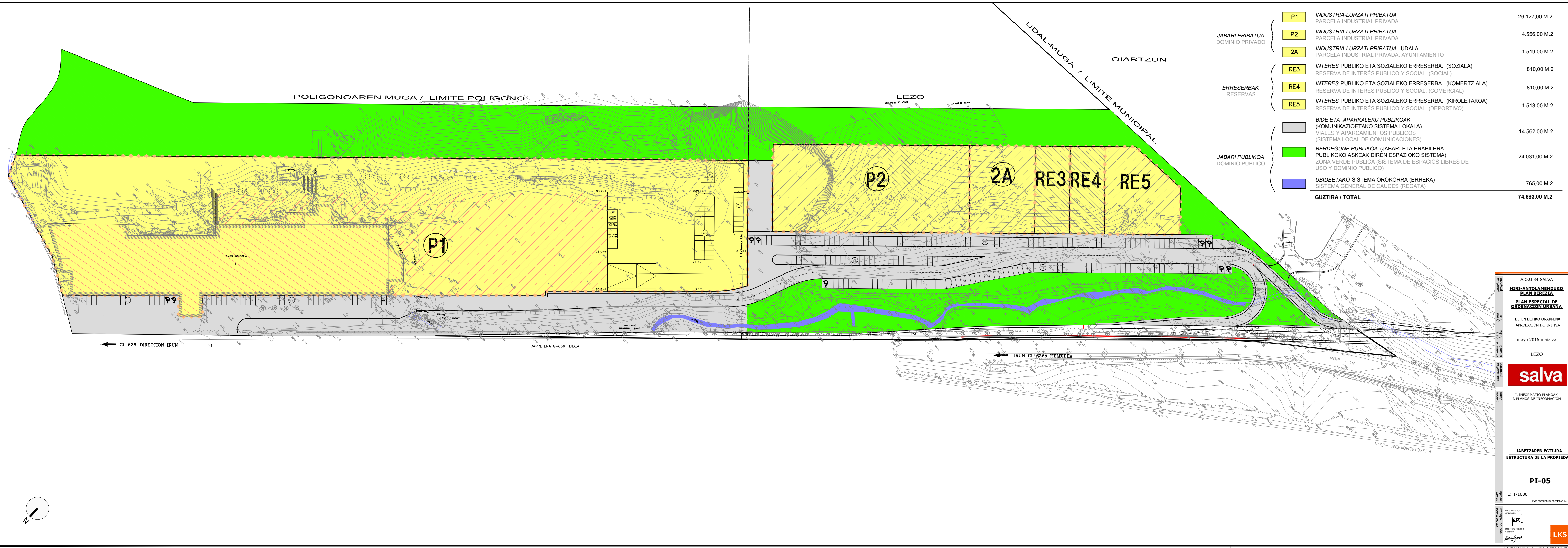
salva

I. INFORMAZIO PLANOKAK
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUA, ZATIKO PLANA, ZONAKATZE XEHATUA
ORDENACIÓN VIGENTE, PLAN PARCIAL, ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
PI-04
 E: 1/1000

LURZORUAREN ERABILERA XEHATUA
 USOS PORMENORIZADOS DE SUELO

LKS



JABARI PRIBATUA DOMINIO PRIVADO	P1	INDUSTRIA-LURZATI PRIBATUA PARCELA INDUSTRIAL PRIVADA	26.127,00 M.2
	P2	INDUSTRIA-LURZATI PRIBATUA PARCELA INDUSTRIAL PRIVADA	4.556,00 M.2
	2A	INDUSTRIA-LURZATI PRIBATUA. UDALA PARCELA INDUSTRIAL PRIVADA. AYUNTAMIENTO	1.519,00 M.2
ERRESERBAK RESERVAS	RE3	INTERES PUBLICO ETA SOZIALEKO ERRESERBA. (SOZIALA) RESERVA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. (SOCIAL)	810,00 M.2
	RE4	INTERES PUBLICO ETA SOZIALEKO ERRESERBA. (KOMERTZIALA) RESERVA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. (COMERCIAL)	810,00 M.2
	RE5	INTERES PUBLICO ETA SOZIALEKO ERRESERBA. (KIROLETAKO) RESERVA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. (DEPORTIVO)	1.513,00 M.2
JABARI PUBLIKOA DOMINIO PÚBLICO		BIDE ETA APARKALEKU PUBLIKOAK (KOMUNIKAZIOETAKO SISTEMA LOKALA) VIALES Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS (SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES)	14.562,00 M.2
		BERDEGUNE PUBLIKOAK (JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ASKEAK DIREN ESPAZIOKO SISTEMA) ZONA VERDE PÚBLICA (SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO)	24.031,00 M.2
		UBIDEETAKO SISTEMA OROKORRA (ERREKA) SISTEMA GENERAL DE CAUCES (REGATA)	765,00 M.2
GUZTIRA / TOTAL			74.693,00 M.2

A.O.U 34 SALVA
**HIRI-ANTOLAMENDUKO
 PLAN BEREZIA**
**PLAN ESPECIAL DE
 ORDENACION URBANA**
 BEHIN BETIKO ONARPENA
 APROBACION DEFINITIVA
 mayo 2016 maiatza
 LEZO

salva

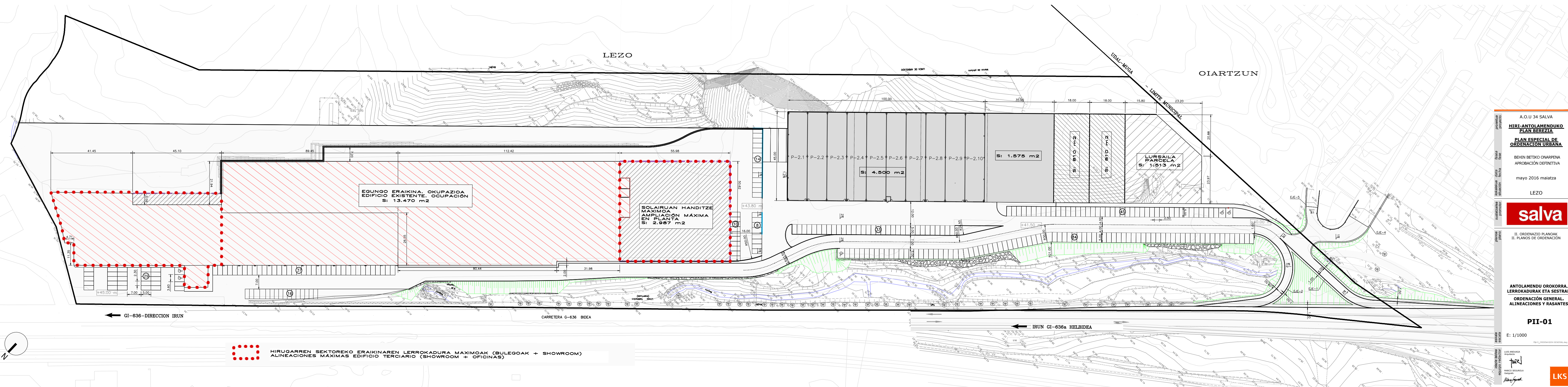
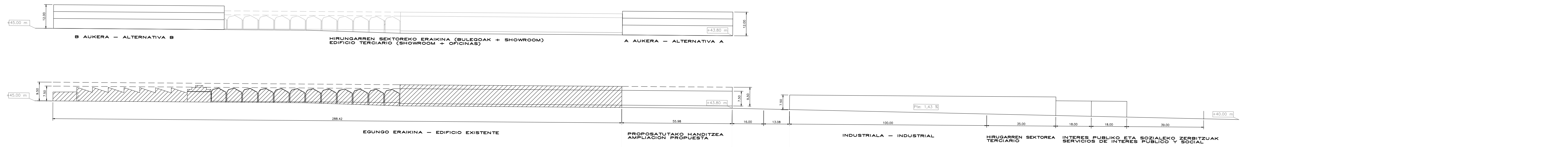
I. INFORMAZIO PLANOKAK
 I. PLANOS DE INFORMACION

**JABETZAREN EGITURA
 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

PI-05
 E: 1/1000
 PLAN DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

LUIS ANDUEGA
 ARQUITECTO
 MARCO SEGIBOLA
 COLABORADOR

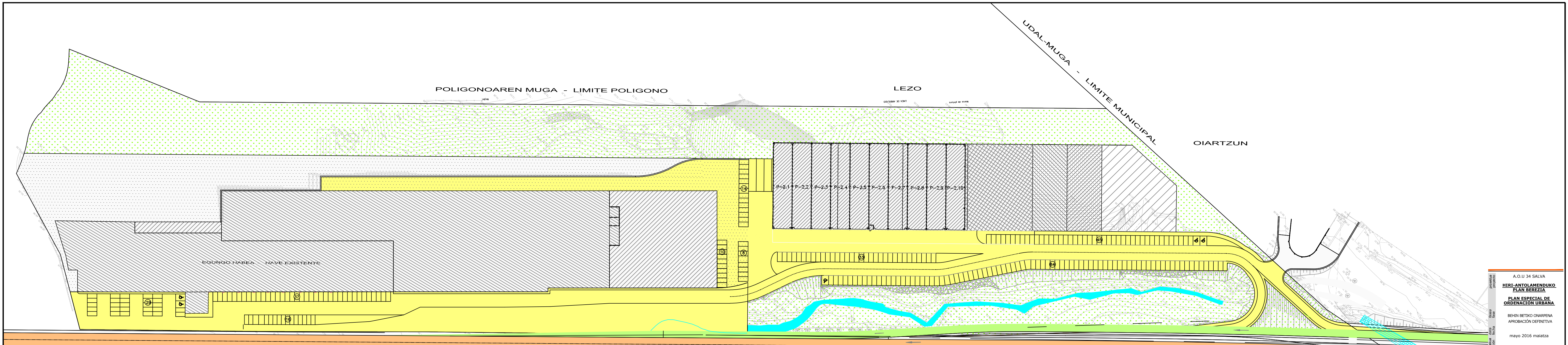
LKS




HIRUGARREN SEKTOREKO ERAIKINAREN LERROKADURA MAXIMOAK (BULEGOAK + SHOWROOM)
ALINEACIONES MÁXIMAS EDIFICIO TERCIARIO (SHOWROOM + OFICINAS)

A.O.U 34 SALVA
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
 BEHIN BETIKO ONARPENA APROBACION DEFINITIVA
 mayo 2016 maiatza
 LEZO

 II. ORDENAZIO PLANOKAK
 II. PLANOS DE ORDENACION
ANTOLAMENDU OROKORRA, LERROKADURAK ETA SESTRAK
ORDENACION GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES
P11-01
 E: 1/1000

LURZORUAREN ERABILERA XEHATAUK
USOS PORMENORIZADOS DE SUELO

	FINKATUTAKO INDUSTRIA INDUSTRIA CONSOLIDADA	(I)		BERDEGUNE PUBLIKOA (JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ASKEAK DIREN ESPAZIOKO SISTEMA) ZONA VERDE PUBLICA (SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO)	(LV)
	INDUSTRIA-LURZATI ERAIKIGARRIA PARCELA INDUSTRIAL EDIFICABLE	(I)		BIDE ETA APARKALEKU PUBLIKOAK (244 autoak) VIALES Y APARCAMIENTOS PUBLICOS	(VL)
	INDUSTRIA-LURZATI EZ ERAIKIGARRIA PARCELA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE	(I)		BIDE ETA APARKALEKU PRIBATUAK (32 autoak) VIALES Y APARCAMIENTOS PRIVADOS	(VL)
	FINKATUTAKO TERTZIARIOA TERCIARIO CONSOLIDADO	(I)		INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ZERBITZUAK - SOZIALA - SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL - SOCIAL -	(I)
				INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ZERBITZUAK - KOMERTZIALA - SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL - COMERCIAL -	(DC)
				INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ZERBITZUAK - KIROLETAKOIA - SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL - DEPORTIVO -	(DD)

A.O.U 34 SALVA
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA

mayo 2016 maiatza

LEZO

salva

II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACION

ZONAKATZE XEHATUA
ZONIFICACION PORMENORIZADA

PII-02

E: 1/1000

LUIS ANDUEGA
ARQUITECTO

MARCO SEGURA
INGENIERO

LKS

LKS INGENIERÍA, S.COOP.

Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa
arrasate-mondragon@lksgroup.com

Plaza de Ezcabazabal, 8-6º
31600 BURLADA Navarra
pamplona-iruna@lksgroup.com

Parque Tecnológico de Bizkaia
Laida Bidea, 207C Planta -1
48160 DERIO Bizkaia
bilbao@lksgroup.com

Zuatzu 1, Ulia Eraikina, 1. solairua, 4. lokala
20018 DONOSTIA Gipuzkoa
donostia-ssebastian@lksgroup.com

Parque Tecnológico de Alava
Albert Einstein, E7 46-2º
01510 VITORIA-GASTEIZ Araba
vitoria-gasteiz@lksgroup.com

Pº de la Castellana, 184-9ª planta
28046 MADRID
madrid@lksgroup.com

LKS TASACIONES, S.A.

Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa
T: 902 31 21 00
F: 902 31 21 01
tasaciones@lktasaciones.es

LKS BUILDINGENIA, S.L.

Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa
vitoria-gasteiz@lksbuildingenia.es

FILLPACK ENGINEERING SERVICES, S.L.

Pº de la Castellana, 184-9ª planta
28046 MADRID
madrid@lksgroup.com

LKS MENOSKA, S.L.

Zuatzu 1, Ulia Eraikina, 1. solairua, 4. lokala
20018 DONOSTIA Gipuzkoa
donostia-ssebastian@lksgroup.com



www.lksgroup.com

T: 902 03 04 88

F: 902 78 79 43

LKS INDIA PVT LTD

ITI Road, Aundh Pune
"RACHANA VENTURA" 501&502, Survey No. 134/1
411007 ITI Road, Aundh Pune
(Maharashtra, INDIA)
T: +91 20 66864800
F: 020-66864850
pune@lks-global.com

Mala Panaji
Shop N. 1,2,3-Ground Floor Hose N.4/183, Rua Pauline De Dias
403001 Mala Panaji
(Goa, INDIA)
admingoa@lks-global.com
T: +91 832 2234221

Nungambakkam, Chennai
"PRINCE TOWERS", N.25&26, Unit N.507, 5th Floor, College Road
600034 Nungambakkam, Chennai
(Tamilnadu, INDIA)
adminchennai@lks-global.com
T: +91 44 45066070

New Delhi
Green park Extension U-12-A, First Floor
110016 New Delhi
(New Delhi, INDIA)
T: +91 11 41000577

LKS PERU

Miraflores
c\ Malecón 28 de Julio 365, Oficina 201
Miraflores
(Lima 18-Perú)
T: (+511)6822929
F: (511)205-3030
peru@lks-global.com

LKS COLOMBIA

Bogotá, D.C.
Calle 100 No. 17A -12 Oficina 301
110221 Bogotá, D.C.
T: +57(1)5209775-57(1) 5207621
F: +57(1)5302443
colombia@lks-global.com

LKS CHINA

Western Huangpujiang Road, Northern Yufeng Avenue, Qiandeng Town
215341 Kunshan City
(Jiangsu Province)
T: +862163410728
F: +862163410725
china@lks-global.com