

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

LEZOKO UDALA

AOU6 (Olatzar) sektoreko ordenazioaren plan partziala. 2014H0410001. HIE 6 Olatzar Sektoreko Zati-tako Planaren behin betiko onarpena.

Lezoko Udalak, 2016ko uztailaren 28an egindako Osoko Bilkuran ondorengo akordioa hartu zuen:

Lezoko Udalak, 2015eko apirilaren 20an Tokiko Gobernu Batzordearen akordioaren bidez, hastapenez onartu zuen HIE 6 Olatzar eremuko Plan Partziala.

Erabaki honen iragarkia jendaurrean jarri zen 2015eko maiatzaren 22an, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaraturiko iragarkian, baita prentsa idatzian ere.

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

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

Espedientea aztertutik, dagokion teknikariak egindako txostena ikusirik, eta Hirigintza, Ingurumen, Obrak eta Zerbitzuetako Zinegotziak proposaturik, 2016/07/21ean Batzorde informatibo orokorrak aho batez, ondorengoa diktaminatu du osoko bilkurak onar dezan:

DIKTAMENA:

Bat: HIE 6 Olatzar eremuko Plan Partziala behin betikoz onartzea.

Bi: Akordio hau eta hirigintza araudiaren testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

1 ERANSKINA

DOKUMENTU HONEK JASOTZEN DUEN
HIRIGINTZA ARAUDIAREN TESTUA

V. DOKUMENTUA. PLAN OROKORREKO ARAUAK GARATZEKO
HIRIGINTZA-ARAUAK

Atariko Titulua Plan Partziala aplikatzeko xedapen orokorrak
01. artikulua. Aplikazio-esparrua.

02. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldiko baldintzak.

03. artikulua. Plan Partzialaren arau-markoa.

04. artikulua. Plan Partziala osatzen duten dokumentuak eta haien arau-hedadura.

Lehen Titulua. Hirigintza Erregimen Orokorra

1.1 Kapituluak. Kalifikazio Xehatuaren Erregimena:

05. artikulua. HAE 6 eremuko kalifikazio xehatuaren erregimena

1.2 kapituluak. Plan Partziala garatu eta egikaritzeko erregimen orokorra:

AYUNTAMIENTO DE LEZO

Plan Parcial del Sector de Ordenación AOU6 (Olatzar). 2014H0410001. Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector AOU 6 Olatzar.

El Ayuntamiento de Lezo en sesión de 28 de julio adoptó el acuerdo que se publica a continuación:

El Ayuntamiento de Lezo, mediante el acuerdo adoptado en la Junta de Gobierno Local de 20 de abril de 2015, aprobó inicialmente el Plan Parcial del AOU 6 Olatzar.

El anuncio de dicho acuerdo se publicó en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa el 22 de mayo de 2015, así como en la prensa escrita.

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

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

Examinado el expediente, visto el informe redactado por el técnico competente, a propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Obras y Servicios dictaminado unánimemente con fecha 21/07/2016 por la Comisión Informativa General el Pleno de la corporación

HA RESUELTO LO SIGUIENTE

Primero: Aprobar definitivamente el Plan Parcial del AOU 6 Olatzar

Segundo: Publicar en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa tanto la presente resolución como el texto de la Normativa Urbanística del Plan Parcial.

ANEXO 1

TEXTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
CONTENIDA EN EL CITADO DOCUMENTO

DOCUMENTO V. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO
DEL PL. GENERAL

Título Preliminar. Disposiciones generales para la aplicación del Plan Parcial

Artículo 01. Ámbito de aplicación.

Artículo 02. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 03. Marco Normativo del Plan Parcial.

Artículo 04. Documentos constitutivos del Plan Parcial y su alcance normativo.

Título Primero. Régimen Urbanístico General

Capítulo 1.1. Régimen de Calificación Pormenorizada:

Artículo 05. Régimen de calificación pormenorizada del A.O.U. 6.

Capítulo 1.2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial:

06. artikulua. Plan Partziala garatu eta egikaritzeko erregimen orokorra.

07. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko baldintzak.

08. artikulua. Plan Partziala egikaritzeko erregimena.

09. artikulua. Eraikinak, instalazioak eta «antolamenduz kanpoko» erabilerak.

10. artikulua. Urbanizazioa egikaritzeko proiektuen formulazioa.

11. artikulua. Urbanizazioaren finantzaketa eta zuzkiduren eraikuntza.

12. artikulua. Lurzatiak jabari eta/edo erabilera publikoko erregimenari atxikitzea.

13. artikulua. Partzelazio-baldintzak.

14. artikulua. Eraikitze ahalmena baliatzea.

15. artikulua. «Lehen erabilerako» lizentzia emateko baldintzak.

16. artikulua. Urbanizazioaren mantentzea.

Bigarren Titulua. Eraikuntzari buruzko ordenantza orokorra.

17. artikulua. Lurzati eraikigarrien eraikuntza- eta erabilera-erregimena.

18. artikulua. Lurzati eraikigarrien eraikuntza- eta erabilera-erregimenaren partikularizazioa.

19. artikulua. Eraikuntza-unitatea.

20. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasunaren erregulazioa.

Hirugarren Titulua. Lurzati eraikigarrien Ordenantza Partikularrak.

21. artikulua. Rd2.1 lurzatiaren Ordenantza Partikularra.

22. artikulua. Rd2.2 lurzatiaren Ordenantza Partikularra.

23. artikulua. Rd2.3 lurzatiaren Ordenantza Partikularra.

Atariko Titulua. Plan Partziala aplikatzeko xedapen orokorra.

01. artikulua. Aplikazio-esparrua.

Plan Partzial hau, indarrean jartzen denetik, Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean mugatutako HAE 6/Olatzar eremuan aplikatuko da.

02. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldiko baldintzak.

Plan Partzial hau behin betiko onartu ondoren eta onarpen hori argitaratzeko eskakizunak (indarrean dagoen legerian ezarrita daudenak) bete ondoren jarriko da indarrean, formalki indargabetzen den arte.

Plan Partzial honen zehaztapenetako baten edo batzuen deuseztasunak, deuseztatzeak edo aldaketak ez du eraginik izango gainerakoan baliozkotasunean, haietako bat erlazio- edo mendetasun-zirkunstantziak direla-eta aplikatu ezin denean izan ezik.

03. artikulua. Plan Partzialaren arau-markoa.

Estatuko eta Autonomia Erkidegoko legerian bilduta eta indarrean dauden xedapenek ez ezik, Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak ere osatzen du Plan Partzial honen arau-marko propio eta berehalakoa, bai ezartzen duen erregimen orokorrari dagokionez, bai dagokion Arau Partikularren bitartez HAE 6/Olatzar eremurako espezifikoki finkatzen duen erregimenari dagokionez.

Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen 32. artikuluan jasotako eskakizuna betetzeko eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 53. eta 56. artikuluei jarraikiz, honako hau zehazten da:

Artículo 06. Régimen General para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

Artículo 07. Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.

Artículo 08. Régimen de ejecución del Plan Parcial.

Artículo 09. Edificios, instalaciones y usos «fuera de ordenación».

Artículo 10. Formulación de proyectos para la ejecución de la urbanización.

Artículo 11. Financiación de la urbanización y la construcción de dotaciones.

Artículo 12. Adscripción de parcelas al régimen de dominio y/o uso público.

Artículo 13. Condiciones de parcelación.

Artículo 14. Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 15. Condiciones para la concesión de licencia de «primera utilización».

Artículo 16. . Mantenimiento de la urbanización.

Título Segundo. . Ordenanzas generales de Edificación.

Artículo 17. Régimen de edificación y uso de las parcelas edificables.

Artículo 18. Particularización del régimen de edificación y uso de las p.p. e.e.

Artículo 19. Unidad de edificación.

Artículo 20. Regulación de la edificabilidad urbanística.

Título Tercero. Ordenanzas Particulares de las parcelas edificables.

Artículo 21. Ordenanza Particular de la parcela Rd2.1.

Artículo 22. Ordenanza Particular de la parcela Rd2.2.

Artículo 23. Ordenanza Particular de la parcela Rd2.3.

Título Preliminar. Disposiciones generales para la aplicación del Plan Parcial.

Artículo 01. Ámbito de aplicación.

Este Plan Parcial será de aplicación desde su entrada en vigor en el A.O.U. 6/Olatzar, delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

Artículo 02. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Este Plan Parcial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación de tal aprobación establecidos en la legislación vigente, y mantendrá su vigencia hasta que sea formalmente derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de este Plan Parcial no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 03. Marco Normativo del Plan Parcial.

Además de las disposiciones concurrentes de la legislación urbanística estatal y autonómica en vigor, el marco normativo propio e inmediato de este Plan Parcial está configurado por el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, tanto en cuanto al régimen general que establece, como en cuanto al régimen que específicamente determina para el A.O.U. 6/Olatzar, a través de la Norma Particular correspondiente.

En cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 32 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, y de acuerdo con los artículos 53 y 56 de la Ley del Suelo 2/2006 se especifica que:

1. Lezoko Plan Orokorrean HAE 6 Olatzar eremurako ezarritako zehaztapenak dira, egiturazko antolamenduaren mailarekin, honako hauek:

- a) Hiri-bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia betetzen duen zeregina.
- b) Urbanizagari sektoretan gisa txertatutako lurzoruaren sailkapena.
- c) Esparruaren kalifikazio globala eta lurzoruaren banaketa R2 eta ELSO1 guneeetan.
- d) Plan Partziala aurkezteko epea.
- e) Ingurumena eta kultura babesteko jarraibideak.
- f) HAE 6 eremuko sistema orokorren (ELSO.1) zehaztapena.
- g) Babes publikoari atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrek eta kopuruak.
- h) HAE 6 eremuaren mugapen xehaturako irizpideak.

2. Lezoko Plan Orokorrean HAE 6 Olatzar eremurako ezarritako zehaztapenak dira, antolamendu xehatuaren mailarekin, honako hauek:

- a) Toki-sistemen definizioa.
- b) HAE 6 eremuarekin bat datorren jarduketa integratuko esparruaren mugapena.
- e) Eraikigarritasun fisiko xehatua (erabilera bateragarrien ehunekoak).
- f) Erabileren arteko haztapen-koefizienteak.
- g) Altuerak, solairu kopurua, hegala, aparkalekuak eta abar.
- h) Lerrokaduren eta sestren finkapena.
- i) Antolamenduz kanpoko egoeran dauden elementuen identifikazioa.
- j) Xehetasun-azterketak idazteko irizpideak.

k) Partzelazioa, hura aldatzeko baldintzak, gutxieneko lurzoria eta abar.

l) Antolamenduaren marko orokorra osatzeko ezarritako beste edozein.

04. artikulua. Plan Partziala osatzen duten dokumentuak eta haien arau-hedadura.

Honako dokumentu hauek osatzen dute Plan Partzial hau (Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) 68. artikuluari eta Estatuko Lurzoruari buruzko Legearen (2/2008 Legegintzako Errege Dekretu) 15.4 artikuluari jarraikiz, VII. Dokumentuari dagokionez):

- I. Dokumentua. Memoria.
- II. Dokumentua. Informazio-planoak.
- III. Dokumentua. Antolamendu xehatuaren planoak.
- IV. Dokumentua. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko jarraibideen azterketa.
- V. Dokumentua. Plan Orokorreko Arauak Garatzeko Hirigintza-Arauak.
- VI. Dokumentua. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.
- VII. Dokumentua. Iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria.

Arau-izaera eta hirigintza-jardura arautzeko izaera espezifikoak dute «V.» dokumentuak (Plan Orokorreko arauak garatzeko hirigintza-arauak), «IV.» dokumentuak (Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko jarraibideen azterketa), antolamendu xehatu III.1 planoak (Kalifikazio xehatua), III.2 planoak (Urbanizazioa-

1.º Constituyen determinaciones del Plan General de Lezo para el ámbito A.O.U. 6 Olatzar con rango de ordenación estructural, las siguientes:

- a) Su papel en la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo.
- b) La clasificación del suelo incluido como urbanizable sectorizado.
- c) La calificación global del ámbito y la división del suelo en zonas R2 y SGEL1.
- d) El plazo para la presentación del Plan Parcial.
- e) Las directrices de protección ambiental y cultural.
- f) La determinación de los sistemas generales SGEL.1 incluidos en el A.O.U. 6.
- g) Los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a protección pública.
- h) Los criterios de delimitación en detalle del ámbito A.O.U. 6.

2.º Constituyen determinaciones del Plan General de Lezo para el ámbito A.O.U. 6 Olatzar con rango de ordenación pormenorizada, las siguientes:

- a) La definición de los sistemas locales.
- b) La delimitación del ámbito de actuación integrada coincidente con el A.O.U.6
- e) La edificabilidad física pormenorizada (porcentaje de usos compatibles)
- f) Los coeficientes de ponderación entre usos
- g) La precisión de alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos, etc.
- h) La fijación de alineaciones y rasantes.
- i) La identificación de elementos en situación de fuera de ordenación.
- j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle.
- k) La parcelación, las condiciones para su modificación, la parcela mínima, etc.
- l) Cualesquiera otras establecidas para completar el marco general de la ordenación.

Artículo 04. Documentos constitutivos del Plan Parcial y su alcance normativo

Este Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos (Conforme a la denominación del art. 68 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de junio), y conforme al art.15.4 de la Ley estatal del Suelo (RDL 2/2008) por lo que se refiere al Documento VII):

- Documento I. Memoria.
- Documento II. Planos de información.
- Documento III. Planos de ordenación pormenorizada.
- Documento IV. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- Documento V. Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.
- Documento VI. Estudio de viabilidad económico-financiera.
- Documento VII. Memoria de sostenibilidad económica.

Revisten un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, los documentos «V» (Normas urbanísticas de desarrollo del Plan General), «IV» (Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución) y los planos de ordenación pormenorizada III.1 (Calificación pormenori-

ren definizio geometrikoa eta gutxieneko baldintzak - oinplanoa), III.3 planoak (Definizio geometrikoa - sekzioak) eta III.8 planoak (Plan Partziala kudeatzeko baldintzak). Gainerako dokumentuek azalpen- eta justifikazio-izaera dute funtsean, eta arau-dokumentuen zehaztapenen interpretazio-iturri ziurak dira. Nolanahi ere, kontraesanen kasuan, dokumentu horiek nagusituko dira.

Hainbat eskalatan egindako arau-izaerako planoen artean hirigintza-zehaztapen bati dagokionez desadostasunen bat izanez gero, xehetasunik handieneko eskalan egindako planoetan ezarritakoa nagusituko da, desadostasuna planoen edukian agertutako akats material nabarmenaren ondorioa denean izan ezik.

LEHEN TITULUA

HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.1 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENA

05. artikulua. HAE 6 eremuko kalifikazio xehatuaren erregimena.

HAE 6/Olatzar hirigintza-antolamenduko eremua Plan Partzial honetan ezarrita eta III.1 planoan («Kalifikazio xehatua») grafiatuta dauden zonakatzeko-zehaztapenen emaitzazko «kalifikazio xehatuaren» erregimenari atxikita dago. Kalifikazio hori Lezoko Plan Orokorrean eta, zehazki, Hirugarren Tituluaren (Lurzoruaren kalifikazio xehatuaren erregimena) 1. Kapituluako («Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa») 12. artikuluan (Kalifikazio Xehatuaren erregimena) eta 13. artikuluan («Erabilera xehatuko azpigueneen sistematizazioa») ezarritako sistematizazioa egokituta dago. Horri jarraikiz, honako «erabilera xehatuko gune» mota hauek bereiz daitezke HAE 6/Olatzar eremuaren barruan:

Rd.2: Eraikuntza irekiko bizitegi-lurzatia.

C.1.2.: Hiri-bideak.

C.1.3.: Landa-bideak.

EL.1: Hiriko espazio libreak.

Plan Partzial honetan ezarritako kalifikazio xehatuaren emaitza ondorengo koadroan islatutakoa da:

zada), III.2 (Definición geométrica y condiciones mínimas de la urbanización - planta), III.3 (Definición geométrica - secciones) y III.8 (Condiciones de gestión del Plan Parcial). El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo y justificativo y constituyen una fuente de interpretación cierta de las determinaciones de los documentos normativos que, en todo caso, prevalecerán en caso de contradicción.

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 de mayor detalle, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 05. Régimen de calificación pormenorizada del ámbito A.O.U. 6.

El ámbito de ordenación urbanística A.O.U. 6/Olatzar queda sometido al régimen de «calificación pormenorizada» resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en este Plan Parcial y que se grafían en su plano III.1 («Calificación Pormenorizada»). Dicha calificación se ajusta a la sistematización establecida en el Plan General de Lezo y, concretamente, en el artículo 12 (Régimen de calificación Pormenorizada) y artículo 13 («Sistematización de las subzonas de uso pormenorizado») del Capítulo 1 («Sistematización de la calificación pormenorizada») del Título Tercero (Régimen de la calificación pormenorizada del suelo) de sus Normas Urbanísticas. Conforme a ello, se distinguen dentro del A.O.U. 6/Olatzar los tipos de «zonas de uso pormenorizado» siguientes:

Rd.2: Parcela residencial de edificación abierta.

C.1.2.: Viario urbano.

C.1.3.: Caminos Rurales.

EL.1.: Espacios libres urbanos.

El resultado de la calificación pormenorizada establecida por este Plan Parcial, es el que se refleja en el siguiente cuadro:

Lurzatia		Honako erabilera honetarako sestra gaineko sabai eraikigarria (m2s)		Etxebizitzaren kopurua eta mota	Sestra gaineko profil- eta altuera-baldintzak		Oinplano-okupazioa	Aparkalekua
Ident.	Azalera (m2l)	Bizitegia (gehienez)	Ekipamendu publikoa (gutxienez)(*)		Gehieneko profila	Inguratzailea	Sestra gainean eta sestrapean	Gutxieneko zuzkidura (kop.)(*))
Rd2.1	1.071	2.220	0	24 PTE	S+ES+ B +3GS	III.3 planoak	III.2 planoak	24
Rd2.2	2.588	6.105	444 (*)	66 BOE	S+ES+ B +3GS	III.3 planoak	III.2 planoak	66
Rd2.3	3.816	2.775	0	30 EL	S+ES+ B +3GS	III.3 planoak	III.2 planoak	66
C1.2.1	3.737	0	0	0	-	-	0	67
C1.2.2	464	0	0	0	-	-	0	0
C1.2.3	267	0	0	0	-	-	0	0
C1.3.1	208	0	0	0	-	-	0	0
EL1.1	2.244	0	0	0	-	-	0	0
EL1.2	6.254	0	0	0	-	-	0	0
EL1.3	7.022	0	0	0	-	-	0	0

Lurzatia		Honako erabilera honetarako sestra gaineko sabai eraikigarria (m2s)		Etxebizitzan kopurua eta mota	Sestra gaineko profil- eta altuera-baldintzak		Oinplano-okupazioa	Aparkalekua
Ident.	Azalera (m2l)	Bizitegia (gehienez)	Ekipamendu publikoa (gutxienez)(*)		Gehieneko profila	Inguratzailea	Sestra gainean eta sestrapean	Gutxieneko zuzkidura (kop.)(*))
EL1.4	1.376	0	0	0	-	-	0	0
HAE 6, guztira	29.047	11.100	0 (*)	120				223
		11.100 + 444 (*)						

(*) Ekipamendu publikoa denez gero, eraikigarritasun fisiko ez-konputagarria da.

Parcela		Techo edificable sobre rasante (m2t) para uso		N.º y tipo de viviendas	Condiciones de perfil y altura sobre rasante		Ocupación en planta	Aparcamiento
Ident.	Superf. (m2p)	Residencial (máximo)	Equipam. Público (mínimo) (*)		Perfil máximo	Envolvente	Sobre y bajo rasante	Dotación mínima (ud.)
Rd2.1	1.071	2.220	0	24 VPT	S+SS+ ES +3PA	Plano III.3	Plano III.2	24
Rd2.2	2.588	6.105	444 (*)	66 VPO	S+SS+ ES +3PA	Plano III.3	Plano III.2	66
Rd2.3	3.816	2.775	0	30 VL	S+SS+ ES +3PA	Plano III.3	Plano III.2	66
C1.2.1	3.737	0	0	0	-	-	0	67
C1.2.2	464	0	0	0	-	-	0	0
C1.2.3	267	0	0	0	-	-	0	0
C1.3.1	208	0	0	0	-	-	0	0
EL1.1	2.244	0	0	0	-	-	0	0
EL1.2	6.254	0	0	0	-	-	0	0
EL1.3	7.022	0	0	0	-	-	0	0
EL1.4	1.376	0	0	0	-	-	0	0
Total AOU 6	29.047	11.100	0 (*)	120				223
		11.100 + 444 (*)						

(*) Al tratarse de equipamiento público, se trata de edificabilidad física no computable

Mugatutako erabilera xehatuko lurzatiei dagokien «eraikuntza, erabilera eta jabariaren» erregimena Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arauen Hirugarren Tituluko («Lurzoruaren kalifikazio xehatuaren erregimena») 14. artikuluan («Erabilera xehatuko azpigueneen eraikuntzako, erabilera eta jabariko erregimen orokorra») ezarritakoa da alde batetik, eta Plan Partzial honen Hirigintza Arauen Bigarren Tituluan («Eraikuntzari buruzko ordenantza orokorrak») eta Hirugarren Tituluan («Lurzati eraikigarrien ordenantza partikularrak») ezarritakoa, bestetik.

1.2. KAPITULUA. PLAN PARTZIALA GARATU ETA EGIKARITZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

06. artikulua. Plan Partziala garatu eta egikaritzeko erregimen orokorra.

Plan Partzial honen garapenak eta egikaritzeak, 2/2006 Legearen III. Tituluko IV. Kapituluan ezarritakoari jarraikiz onartu ondoren, bere zehaztapen propioei jarraituko diete alde batetik, eta indarrean dagoen Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen V. Tituluan («Hirigintzako antolamendua egikaritzea») xedatutakoari, bestetik.

El régimen de «edificación, uso y dominio» correspondiente a las parcelas de uso pormenorizado delimitadas es el establecido, por un lado, en el artículo 14 («Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas de uso pormenorizado») del Título Tercero («Régimen de la calificación pormenorizada del suelo») de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo y, por otro, en los Títulos Segundo («Ordenanzas generales de edificación») y Tercero («Ordenanzas particulares de las parcelas edificables») de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 06. Régimen General para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

El desarrollo y la ejecución de este Plan Parcial, una vez aprobado conforme a lo establecido en el capítulo IV del Título III de la Ley 2/2006, se ajustarán, por un lado a sus propias determinaciones, y por otro, a lo dispuesto en el Título V («Ejecución urbanística») de la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Gainera, Plan Partzial honetan araututako urbanizazioa eta eraikuntza egikaritzeko, Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen Laugarren Tituluan («Plangintza garatzeko eta betearazteko araubide juridikoa») bildutako xedapenak beteko dira, 18. artikuluan xedapenak partikularizatzeko zehaztuta dagoen erregimenari jarraikiz, hala badagokio.

07. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko baldintzak.

Plan Partzial honetan HAE 6 hirigintza-antolamenduko eremurako antolatutako hirigintza-eraikigarritasuna, nolahi ere, mugapenari dagokionez sektoreko berezkoarekin bat datorren eta Plan Partzial honetan antolatutakoaren eraikigarritasun gordin global berdina dagokion banaketa-eremuaren esparruan esleitu eta banatuko da, Hirigintza Arau hauen hurrengo artikuluan ezarrita dagoen jarduketa-sistemaren bitartez; edonola ere, indarrean dagoen hirigintza-legeriak sistema hori aldatzeko aukera hartzen du kontuan.

Antolatutako C1.2, C1.3 eta EL.1 izeneko kalifikazio xehatuko lurzatiek bide-erabilera eta zuzkidura-erabilera publikoak dituzte, eta, Plan Partzial honetan ezarritakoaren arabera, ez dute eraikigarritasun fisikorik. Indarrean dagoen hirigintza-legerian xedatutakoari jarraikiz, lurzati horiek administrazio eskudunari atxikita egongo dira, bertan Plan Partzial honek ematen dizkien erabilerak ezartzeko.

Ezartzen den jarduketa-sistemaren markoan, ondare bihur daitekeen irabazi-asmoko hirigintza-eraikigarritasunaren banaketa adierazitako banaketa-eremuaren barruan dauden ondare-izaerako lurzoruko lurzatiaren azaleraren proportzioan egingo da.

08. artikulua. Plan Partziala egikaritzeko erregimena.

Plan Partzial hau III.8 planoan («Plan Partziala kudeatzeko baldintzak») definituta eta mugatuta dagoen egikaritze-unitate bakar baten markoan egikarituko da. Unitate horren mugapena bat dator Plan Orokorrean definitutako eta Plan Partzial honetan zehaztutako hirigintza-antolamenduko eremukoarekin. Egikaritze horren garapena definitzen diren bi azpiesparruei dagozkien bi etapetan modulatu ahal izango da. Unitate bakar horretan, Plan Partziala Hitzarmen Sistemaren bidez garatuko da, sistema hori Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen V. Tituluko («Hirigintzako antolamendua egikaritzea») zortzigarren atalean araututa dagoen moduan. Eta, hori guztia, arau ezarritako beste sistema batzuk erabiltzeko aukera eta adierazitako Legearen 159. artikuluko 4. puntuan aurreikusitakoa galarazi gabe.

09. artikulua. Eraikinak, instalazioak eta «antolamenduz kanpoko» erabilerak.

Antolamenduz kanpokotzat hartzen dira Plan Partzial honetan ezarritako erabilera- eta eraikuntza-erregimenarekin bat ez datozen eta III.8 planoan («Plan Partziala kudeatzeko baldintzak») grafiatuta dauden eraikin, instalazio eta erabilerak. Eraikin, instalazio eta erabilera horiek Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen III. Tituluko IV. Kapituluaren bosgarren atalean («Plangintzarekin bat ez datozen etxeak eta eraikinak») ezarritako erregimenari atxikita geratuko dira. Atal horren 101. artikuluan ezarritakoari dagokionez, adierazitako elementuak «antolamendu berriarekin guztiz bateraezinak dira» eta «antolamenduz kanpokotzat» hartzen dira adierazitako artikuluen 3.a puntuan. Eraikin eta instalazio horiek eraisteko epeak Plan Partzial honen IV. Dokumentuan («Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa») ezarritakoen ondoriozkoak dira. Dokumentu hori, aldi berean, egiten den Urbanizazio Jarduketako Programari lotzen zaio.

Además, para la ejecución de la urbanización y la edificación reguladas por este Plan Parcial, se cumplirán los disposiciones concurrentes contenidas en el Título Cuarto («Régimen jurídico de desarrollo y ejecución del Planeamiento») de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo de acuerdo, en su caso, con el régimen de particularización de las mismas definido en el artículo 18.

Artículo 07. Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.

La asignación y distribución de la edificabilidad urbanística ordenada por este Plan Parcial en el ámbito de ordenación urbanística A.O.U 6, se llevará a cabo en el marco del área de reparto cuya delimitación es coincidente con la propia del sector, y a la que corresponde una edificabilidad bruta global igual a la ordenada por este plan parcial, y se hará a través del sistema de actuación que queda establecido en el artículo siguiente de estas Normas Urbanísticas sin perjuicio de las posibilidades de modificación de dicho sistema que la vigente legislación urbanística contempla.

Las parcelas ordenadas de calificación pormenorizada C1.2, C1.3 y EL.1 corresponden a usos viarios y de dotación públicos, y, por determinación de este plan parcial, carecen de edificabilidad física. En virtud de lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, dichas parcelas serán adscritas a la Administración competente para la implantación en ellas de los usos a los que las destina este Plan Parcial.

En el marco del sistema de actuación que se establece, la distribución de la edificabilidad urbanística de carácter lucrativo ordenado que resulte patrimonializable, se hará proporcionalmente a la superficie de las parcelas de suelo de carácter patrimonial incluidas dentro de la citada área de reparto.

Artículo 08. Régimen de ejecución del Plan Parcial.

La ejecución de este Plan Parcial se realizará en el marco de una única unidad de ejecución que se define y delimita en el plano «III.8 / Condiciones de Gestión del Plan Parcial» y cuya delimitación coincide con la propia del ámbito ordenación urbanística definido por el Plan General y precisado por este Plan Parcial. El desarrollo de esta ejecución podrá modularse en las dos etapas correspondientes a los dos subámbitos que también se definen. La ejecución del Plan Parcial en esta única unidad se desarrollará por el Sistema de Concertación tal y como éste queda regulado en la sección octava del capítulo I del Título V («Ejecución de la ordenación urbanística») de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco. Lo que se dice sin perjuicio de las posibilidades de adopción de otros sistemas establecidos reglamentariamente y de lo prevenido en el punto 4 del artículo 159 de la referida Ley.

Artículo 09. Edificios, instalaciones y usos «fuera de ordenación».

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en este Plan Parcial y que se grafían en el Plano «III.8 / Condiciones de Gestión del Plan Parcial». Dichos edificios, instalaciones y usos quedan sometidos al régimen establecido en la sección quinta («Edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento») del Capítulo IV del título III de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco Respecto a lo establecido en el artículo 101 de esa sección, los referidos elementos son «totalmente incompatibles con la nueva ordenación» y se declaran «fuera de ordenación» en la acepción del punto 3a del referido artículo. Los plazos para la demolición de dichos edificios e instalaciones son los que se derivan de los establecidos en el «Documento IV / Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución» de este Plan Parcial que, a su vez, remite al Programa de Actuación Urbanizadora que se formule.

10. artikulua. Urbanizazioa egikaritzeko proiektuen formulazioa.

Plan Partzial honen garapenerako egin beharreko urbanizazio-obra egikaritzeko, Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 194. artikuluan tipifikatutako urbanizazio-proiektu orokorretako bat egingo da. Horren ekimena, nolana ere, HAE 6 hirigintza-antolamenduko eremuari lotutako Egikaritze Unitatean txertatuta dagoen eta III.8 planoan (Plana kudeatzeko baldintzak) zehaztutako urbanizazio-esparru osoari dagokion lurzorua titularrei dagokie.

Urbanizazio-proiektu horretan, dagoen urbanizazioa berri-zea zein urbanizazio hori zati batean edo osorik mantentzea proposatu ahal izango da; azken kasu horretan, nolana ere, bidezkoak diren eta proiektuak berak finkatzen dituen hobekuntzak, doikuntzak eta osaketak egin ahal izango dira.

Memoria honen I. Eranskinean antolatutako lurraldeari dagokionez adierazitako berezitasunak kontuan hartzeko aukera eta horren ondoriozko tolerantziak galarazi gabe, urbanizazio-proiektuak hirigintza-oztopoak kentzeari dagokionez 20/97 Legean eta 68/2000 Dekretuan ezarritakoa beteko du, eta erabiltzaile minusbaliatuentzako eska daitekeen aparkaleku publikoen gutxieneko kopurua zehaztuko du.

Urbanizazio-proiektuak «urbanizazioaren gutxieneko baldintzak» beteko ditu, eta Plan Partzial honen III.2 planoan (Definizio geometrikoa. Oinplanoa) ezarrita dauden bidearen trazadurara eta sestetara egokituko da, baina, Plan honen arau-izaerako zehaztapenetan ezarritako mugen barruan, bide-sarearen konfigurazioa, trazadura eta, bereziki, sestrak eta antolamendu xehatuko planoetan (III-4-III.7) islatutako zerbitzu-azpiegituren eskemak berregokitu ahal izango ditu.

Urbanizazio-proiektuan, Plan Partzial honen IV. Dokumentuan («Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa») ezartzen diren azpiesparruak hartuko dira kontuan, eta, beraz, azpiesparru horiek bereiz egikaritu, likidatu eta jaso ahal izango dira. Halaber, urbanizazio-obra eta eraikuntza-obra aldi berean egikaritu ahal izateko beharrezkoak diren zehaztapenak bildu beharko ditu proiektuak.

Urbanizazio-proiektuak Plan Orokorrean berez dagokion edukari dagokionez ezarritakoa beteko du (Hirigintza Arauen Seigarren Tituluan bildutako xedapenak bereziki), eta alde aurreko obra, esparruaren ertzeko elementuak eta honako hauek zehaztuko ditu:

- Antolamenduz kanpokotzat hartutako eraikin eta instalazioen eraispena.
- Lurren mugimenduak eta finkapena, biderako eta espazio libreen sistemarako lurzatiaren aurreikusitako sestrak lortu arte.
- Sektorearen barruko bidea, eta ondoko Isasti eremuko bidearekiko lotura.
- Bide-lurzatiaren eta espazio libreen lurzatiaren zein bizi-tegi-lurzatiaren zortasun-errenkadetan aurreikusitako oinezkoentzako espaloi eta ibilbideen egikaritzea, esparruaren barruko urbanizazioa Plazeta futbol-zelairako sarbidearen ingurune hurbilarekin behar bezala koordinatzeko beharrezkoa den hedadurarekin.
- Espazio libreen lurzatiaren gaikuntza integratua, lehendik zegoen paisaia naturalaren aldaketa minimizatuta.
- Barne-sareen eta lehendik zeuden sareekiko harguneen egikaritzea, baita sare horien berrikuntza eta hobekuntza ere, sareak hornitzeko eta antolatutako erabilera berrietarako harguneak egiteko beharrezkoa izanez gero. Halaber, administrazio eskudunek aurreikusitako hondakin-uren etorkizuneko hustuketa-sareekin lotzeko aurreikuspenak eta mekanismoak hartuko dira kontuan.

Artículo 10. Formulación de proyectos para la ejecución de la urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización que deben materializarse en desarrollo de este Plan Parcial, se formulará un Proyecto de Urbanización General de los tipificados en el artículo 194 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, cuya iniciativa corresponde a los propietarios de suelo incluido en la Unidad de Ejecución asociada al ámbito ordenación urbanística A.O.U. 6, y referido a la totalidad del ámbito de urbanización definido en el Plano III-9 (Condiciones de Gestión del Plan).

El referido proyecto de urbanización podrá proponer tanto la renovación de la urbanización existente, como el mantenimiento parcial o total de la misma, sin perjuicio, en este último caso, de las mejoras, ajustes y complementación que proceda y que el propio proyecto determine.

Sin perjuicio de la toma en consideración de las particularidades del territorio ordenado a que se refiere el Anexo I de esta Memoria y de las tolerancias de ello derivadas, el proyecto de urbanización cumplirá lo determinado en la Ley 20/97 y en el Decreto 68/2000 en cuanto a la eliminación de barreras urbanísticas y definirá el mínimo de plazas de aparcamiento públicas destinadas a usuarios minusválidos que resulte exigible.

El proyecto de urbanización cumplirá las «condiciones mínimas de la urbanización» y se ajustará al trazado y rasantes del viario establecidos por este Plan Parcial en su plano III.2 (Definición Geométrica. Planta) pero, dentro de los límites establecidos por las determinaciones de carácter normativo de este Plan, podrá reajustar las soluciones de configuración, trazado y, especialmente, rasantes, de la red viaria y los esquemas de las infraestructuras de servicios reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada (III.4 a III.7).

El proyecto de urbanización contemplará la subdivisión en subámbitos que se establece en el documento IV de este Plan Parcial («Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución») posibilitando la ejecución, liquidación y la recepción por separado de unos y otros. Asimismo contendrá las determinaciones necesarias para posibilitar la eventual ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación.

El proyecto de urbanización cumplirá lo determinado en el Plan General en relación con el contenido que le es propio, especialmente las disposiciones contenidas en el Título Sexto de sus Normas Urbanísticas, e incluirá la definición de las obras previas y de los elementos de borde de su ámbito propio y las que se relacionan a continuación:

- Derribo de las edificaciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación
- Movimientos de tierras y su consolidación, hasta alcanzar las rasantes previstas en las parcelas destinadas a viario y sistema de espacios libres
- Viario interno del sector y su entronque con el viario del contiguo ámbito de Isasti.
- Ejecución de las aceras e itinerarios peatonales previstos tanto en las parcelas de viario como en las de espacios libres, como en las franjas de servidumbre de las parcelas residenciales, con el alcance necesario para la correcta coordinación de la urbanización interna del ámbito con el entorno inmediato en la zona del acceso al campo de fútbol Plazeta.
- Habilitación integrada de las parcelas de espacios libres, minimizando la alteración del paisaje natural preexistente.
- Ejecución de las redes internas y sus acometidas a las redes preexistentes, incluso la reforma y mejora de éstas que fueran necesarias para satisfacer el abastecimiento y acometida de redes a los nuevos usos ordenados, considerando también las previsiones y los mecanismos de enganche a las futuras redes de evacuación de aguas residuales previstas por las administraciones competentes.

Horretarako, urbanizazio-proiektuak HAE 6 eremuko muga zorrotzak gainditu eta Plan Partzial honen III.8 planoan islatuta dagoen urbanizazio-eremua hartu ahal izango du, hurbileko jabari publikoko guneen sestra- edo trazadura-baldintzak egokituz. Hala ere, aurreikuspenek ezin izango dute eragotzi plangintzan eraginpeko kanpoko guneeetarako aurreikusitako erabilera normala, ezta multzoaren behar bezalako integrazioa ere. Horri dagokionez, eta betiere eraginpean hartutako alderdi guztien arteko bidezko adostasuna lortzen bada, urbanizazio-proiektuak Plazeta futbol-zelairako irteera osagarri bat jaso ahal izango du iparraldean, EL1.4 lurzatiaren barruan, gaur egun ekialdeko fatxadan dagoena ordeztuz, bide-sekzioa erregularizatzeko eta aparkaleku publikoen zuzkidura handiagotzeko. Proiektuak, halaber, dagoen irteera osagarria finkatu eta integratu ahal izango du.

11. artikulua. Urbanizazioaren finantzaketa.

Urbanizazio-obra eta sektorearen garapenaren ondoriozko gainerako gastuak (proiektuak, obra-zuzendaritzak, hitzarmenaren kudeaketa eta administrazioa, publikitate eta abar) Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 147. artikuluan eta artikulua honetan bertan ezarritakoaren arabera finantzatzeko dituzte hirigintza-erakigarritasuneko emaitzako lurzatiaren titularrek, esparruaren hirigintza-garapena kudeatzeko hitzarmen-sistemak finkatzen dituen baldintzetan. Sistema orokorretan egindako esku-hartzei dagozkien edota Plan honen xede den HAEkoak ez diren eta eremua garatzen den egikaritze-unitatean txertatuta ez dauden alde zurrak edo aurreikusitako eraikin edo erabilerei lotutako hornidura- edo hargune-premien ondoriozkoak direlako titular horiei jasanarazi ezin zaizkien kostuak (edo haien zati bat) salbuetsi egingo dira. Jasanarazi ezin diren zenbatekoak hitzarmen-sistemaren markoan zehaztuko dira, zenbateko horiek ebaluatu eta onartutako urbanizazio-proiektuan ezarri ondoren, eta kanpoko ekarpenak beharrezkoak diren epeetan egingo direla bermatzeko Lezoko Udalarekin akordio bat lortu ondoren.

12. artikulua. Lurzatiak jabari eta/edo erabilera publikoko erregimenari atxikitzea.

Plan Partzial honetan titulartasun- eta erabilera-erregimen horri atxikitako lurzatiak lurzoru osoa jabari eta erabilera publikora zuzenduko da. Lurzati horiek 21.572 m²-ko azalera dute guztira, eta honako hauek dira:

- C.1.2/1 lurzatia. Hiri-bideak: 3.737 m².
- C.1.2/2 lurzatia. Hiri-bideak: 464 m².
- C.1.2/3 lurzatia. Hiri-bideak: 267 m².
- C.1.3/1 lurzatia. Landa-bidea: 208 m².
- EL.1/1 lurzatia. Hiri-espazio librea (SO): 2.244 m².
- EL.1/2 lurzatia. Hiri-espazio librea (SO): 6.254 m².
- EL.1/3 lurzatia. Hiri-espazio librea (TS): 7.022 m².
- EL.1/4 lurzatia. Hiri-espazio librea (TS): 1.376 m².

13. artikulua. Partzelazio-baldintzak.

Plan Partzial hau garatzean, III.1 planoan (Kalifikazio xehatua) ezartzen den, III.2 planoan oinplanoan geometrikoki zehazten den eta Hirigintza Arau hauen 5. artikuluan arautzen den partzelazioa errespetatuko da. Dena dela, finkatutako baldintza eta mugekin, ezarritako partzelazioaren honako aldaketa hauek onartuko dira:

1. Rd2/2 lurzatia bi lurzati banatu ahal izango da, betiere:

a) Emaitzako lurzati bakoitzari lurzati nagusiaren sestra gaineko guztizko eraikigarritasunaren %50 atxikitzen bazaio.

Para ello, el proyecto de urbanización podrá exceder los límites estrictos del ámbito A.O.U. 6 y adoptar el ámbito de urbanización se refleja en el plano III.8 de este Plan Parcial, ajustando las condiciones de rasante o trazado de las zonas de dominio público inmediatas, pero sus previsiones no podrán impedir el normal uso previsto por el planeamiento en las zonas exteriores afectadas ni la correcta integración del conjunto. En relación con ello, y siempre que medie el oportuno acuerdo entre todas las partes afectadas, el proyecto de urbanización podrá configurar una nueva salida auxiliar al campo de fútbol Plazeta por su lado norte, dentro de la parcela EL1.4, en sustitución de la actualmente existente en su fachada este, con el fin de regularizar la sección viaria y aumentar la dotación de aparcamientos públicos. Igualmente el proyecto podrá optar por consolidar e integrar la salida auxiliar actualmente existente.

Artículo 11. Financiación de la urbanización.

La financiación de las obras de urbanización y demás gastos derivados del desarrollo del sector (proyectos, dirección de obras, gestión y administración de la concertación, publicidad, etc) Se hará de acuerdo con lo establecido en el artículo 147 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco y con lo establecido en este mismo artículo, y corresponde al conjunto de los titulares de las parcelas con edificabilidad urbanística resultantes y en las condiciones que se determine a través del sistema de concertación mediante el que se gestione el desarrollo urbanístico del ámbito. Se exceptuarán los costes, o la parte de ellos, que no resulten repercutibles a dichos titulares por corresponder a intervenciones en los sistemas generales o por derivarse de las necesidades de suministro o acometidas a edificios o usos, preexistentes o previstos, no pertenecientes al A.O.U. objeto de este Plan, ni incluidos en la unidad de ejecución en cuyo marco se desarrolla. La concreción de los importes no repercutibles se hará en el marco del sistema de Concertación, una vez evaluados y establecidos desde el Proyecto de urbanización aprobado, y previo acuerdo con el Ayuntamiento de Lezo que garantizará las contribuciones externas, en su caso, en los plazos necesarios.

Artículo 12. Adscripción de parcelas al régimen de dominio y/o uso público.

Se destinarán al dominio y uso público la totalidad del suelo incluido en parcelas adscritas por este Plan Parcial a dicho régimen de titularidad y uso, que suman 21.572 m² y que son las siguientes:

- Parcela C.1.2/1 Viario urbano: 3.737 m².
- Parcela C.1.2/2 Viario urbano: 464 m².
- Parcela C.1.2/3 Viario urbano: 267 m².
- Parcela C.1.3/1 Camino rura: 208 m².
- Parcela EL.1/1 Espacio libre urbano (S.G.): 2.244 m².
- Parcela EL.1/2 Espacio libre urbano (S.G.): 6.254 m².
- Parcela EL.1/3 Espacio libre urbano (S.L.): 7.022 m².
- Parcela EL.1/4 Espacio libre urbano (S.L.): 1.376 m².

Artículo 13. Condiciones de parcelación.

Este Plan Parcial se desarrollará respetando la parcelación que se establece en su plano III.1 (Calificación Pormenorizada), que se define geométricamente en planta en su plano III.2 y que se regula en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas; Ello no obstante, se admitirán, con las condiciones y limitaciones que se determinan, las siguientes modificaciones de la parcelación establecida:

1. La parcela Rd2/2 podrá subdividirse en dos parcelas siempre que:

a) A cada una de las dos parcelas resultantes se adscriba el 50% de la edificabilidad total sobre rasante de la parcela matriz.

b) Emaitzako bi lurzatiak batek III.2 planoan (Definizio geometrikoa) mugatutako erabilera publikoko zortasunaren gune osoa hartzen bada.

c) Bi lurzatiak garajeetarako irisgarritasuna lortzeko beharrezkoak diren lurzatiaren arteko zortasunak formalki ezarzen badira.

d) Rd2/2 lurzatiak hartu behar dituen ekipamendu publikoko 444 m²s-ak Udalak finkatutako emaitzako lurzatiaren edo lurzatiaren kokatuta badaude.

2. Rd2.3 lurzatiak bi lurzatiatan banatu ahal izango da, betiere:

a) Bi lurzatiak garajeetarako irisgarritasuna lortzeko beharrezkoak diren lurzatiaren arteko zortasunak formalki ezarzen badira.

Partzelazioan baimentzen diren aldaketak hitzarmen-sistemaren markoan gauzatu ahal izango dira, edota xehetasun-azterketen edo bidezko lizentzia behar duten partzelazio-proiektuen bidez zehaztu ahal izango dira, Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arauen 62. artikuluan aurreikusitakoari jarraituz. Banantzea birpartzelazioa onartu ondoren gauzatzen bada, lurzati nagusiaren guztizko hirigintza-karga emaitzako bi lurzatiaren artean banatu beharko da, eta formalki inskribatu beharko dira.

14. artikulua. Eraikitzearen ahalmena baliatzea.

Oro har, Plan Partzial honetan HAE 6 eremurako aurreikusitako eraikuntzak egikaritzeko, aldeztu aurretik lizentzia lortu beharko da, eta Plan Partzial honetan zein Lezoko Plan Orokorren eta indarrean dagoen hirigintza-legerian (Euskadiko lurzorriaren eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen IV. Tituluko IV. Kapitulua ->Partzelak eta orubeak eraikitzea-) ezarritako eskakizunak bete beharko dira.

Plan Partzial honek HAE 6 eremuan antolatutako eraikuntzak epean barruan egikaritzeko dira, betiere lotuta dauden eta V. dokumentuan («Egikaritzeko antolatutako eta kudeatzeko jarraibideen azterketa») ezarri diren urbanizazio-azpiesparruak egikaritzeko baldintzapean.

Artikulu honetan Plan Partzial honek baimendutako «eraikuntzetarako» aurreikusitako antolatutako lurzati eraikigarriak eraiki gabeko espazioei dagozkien «urbanizazio osagarriko obrak» ere aplikatu beharko dira.

15. artikulua. «Lehen erabilera» lizentzia emateko baldintzak.

Plan Partzial honetan antolatutako eraikin berrien «lehen erabilera» lizentziak emateko, Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arauen 70. artikuluan ezarritako eskakizunak bete beharko dira, eta onartutako urbanizazio-proiektuan kontuan hartzen diren eta Plan Partzial honen V. dokumentuan («Egikaritzeko antolatutako eta kudeatzeko jarraibideen azterketa») lurzati eraikigarri bakoitzarekin lotuta geratzen diren azpiesparruei dagozkien urbanizazio-obrak egikaritu beharko dira aldeztu aurretik edo aldi berean.

16. artikulua. Urbanizazioaren mantentzea.

Jabari publikoko lurzatiaren, urbanizazioaren mantentzea Lezoko Udalen ardurara izango da. Zehazki, lege ezarritako epean barruan obrak behin-behineko izaeraz jasotzen diren aurrera arduratuko da Udala adierazitako mantentzeaz, ezarzen den bermealdia haien inguruan ematen duen emaitza edozein izanik ere. Lezoko Udalen obrak behin-behineko izaeraz jasotzen dituen arte, eremuko Hitzarmen Batzarraren ardurara izango da urbanizazioaren mantentzea.

Behin-behineko jasotzeak esparru osoa edo Plan Partzial honen V. dokumentuan («Egikaritzeko antolatutako eta kudeatzeko jarraibideen azterketa») ezarritako azpiesparruetako bakoitza hartu ahal izango du eraginpean. Sektoreko Hitzarmen

b) Una de las dos parcelas resultantes contenga enteramente la zona de servidumbre de uso público delimitada en el plano III.2 (Definición geométrica).

c) Se establezcan formalmente las servidumbres entre parcelas que resulten necesarias para resolver la accesibilidad a los garajes de una y otra.

d) Los 444 m²t de equipamiento público que debe acoger la parcela Rd2/2, se ubiquen en la parcela o parcelas resultantes que determine el Ayuntamiento.

2. La parcela Rd2.3 podrá subdividirse en dos parcelas siempre que:

a) Se establezcan formalmente las servidumbres entre parcelas que resulten necesarias para resolver la accesibilidad a los garajes de una y otra.

Las modificaciones de la parcelación que se autorizan, podrán materializarse en el marco del sistema de concertación, o definirse a través de estudios de detalle o mediante proyectos de parcelación sometidos a la concesión de la correspondiente licencia de acuerdo con lo prevenido en el artículo 62 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo. De materializarse la segregación una vez aprobada la reparcelación, deberá distribuirse la carga urbanística total de la parcela matriz entre las dos parcelas resultantes, e inscribirse formalmente.

Artículo 14. Ejercicio de la facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas por este Plan Parcial en el ámbito A.O.U. 6, estará condicionada a la previa obtención de licencia y a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en este Plan Parcial, como en el Plan General de Lezo y en la vigente legislación urbanística (Capítulo IV «Edificación de parcelas y solares» del Título IV de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País vasco)

La ejecución de las edificaciones ordenadas por este Plan Parcial en el ámbito A.O.U. 6 se ajustará a los plazos y estará condicionada a la ejecución de los subámbitos de urbanización asociados establecidos en su Documento V «Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución».

Lo previsto en este artículo para las «edificaciones» autorizadas por este Plan Parcial resulta igualmente aplicable a «las obras de urbanización complementaria» correspondientes a los espacios no edificados de las parcelas edificables ordenadas.

Artículo 15. Condiciones para la concesión de licencia de «primera utilización».

La concesión de las licencias de «primera utilización» de las nuevas edificaciones ordenadas por este Plan Parcial, se atenderá a los requisitos establecidos en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, y estará condicionada a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización contempladas en el proyecto de urbanización que resulte aprobado, correspondientes a los subámbitos a los que cada una de las parcelas edificables queda asociada desde el Documento V de este Plan Parcial, «Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución».

Artículo 16. Mantenimiento de la urbanización.

El mantenimiento de la urbanización en las parcelas destinadas a dominio público corresponderá al Ayuntamiento de Lezo, que se hará cargo del mismo a partir de la recepción provisional de las obras conforme a los plazos legalmente establecidos, y sin perjuicio del resultado respecto a las mismas que arroje el periodo de garantía que se establezca. El mantenimiento de la urbanización, hasta la recepción provisional por parte del Ayuntamiento de Lezo, corresponderá a la Junta de concertación del ámbito.

La recepción provisional podrá referirse a la totalidad del ámbito o a cada uno de los subámbitos que se establecen en el Documento V de este Plan Parcial, «Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución». Será solicitada por la

Batzarrak edota obrak haren ordeztuz sustatzen dituen erakundeak eskatu beharko du, obrak amaitu eta obren zuzendaritza fakultatiboak obren amaiera ziurtatu ondoren. Lezoko Udalak hilabeteko gehieneko epean egingo du bidezko ikuskapena (eskaera formalki jasotzen denetik aurrera zenbatzen hasita), eta hiru asteko gehieneko epean emango du eskaera horren inguruko ebazpena (data horretatik bertatik aurrera zenbatzen hasita), bai ebazpena positiboa denean, bai obrak jaso aurretik ebatzi beharreko eragozpenak agertzen dituenean. Obrak behin-behineko izaeraz jasotzeko erabakian, sei hilabeteko gehieneko bermealdi bat ezarriko da, eta obrak egikaritzeko abal orokorra aldi horretan detektatzen diren egikaritze-akatsak konpontzeko bermetzat hartu ahal izango da. Obrak behin betiko jaso ondoren, Hitzarmen Batzarrak edo hura ordeztzen duen erakundeak dagokion abala itzultzeko eta kitatzeko eskatu ahal izango du, eta Udalak eskaera hori onartu egin beharko du nahitaez.

BIGARREN TITULUA

ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZAK

17. artikulua. *Lurzati eraikigarrien eraikuntza- eta erabilera-erregimena.*

Plan Partzial honetan antolatutako lurzati eraikigarrietan garatzen diren eraikuntzek, urbanizazio osagarriak eta erabilera honako zehaztapen hauei jarraituko diete eraikuntza- eta erabilera-erregimenari dagokionez:

1. Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53. artikuluan ezarritakoari jarraituz egiturazko antolamendua maila duten Lezoko Plan Orokorreko arau-izaerako xedapenak.

2. Plan Partzialaren Hirigintza Arau hauen 18. artikuluan HAE 6/Olatzar eremurako ezarritakoaren arabera xedapen horietako batzuk partikularizatu edo argitzeko aukera galarazi gabe, hurrenez hurren Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arauen Bigarren, Hirugarren eta Laugarren tituluetan «Eraikigarritasun fisiko eta urbanistikoaren erregimenari», «Lurzoruaren kalifikazio xehatuaren erregimenari» eta «Lurzati eraikigarrien eraikuntza eta erabilera ordenantza arautzaileei» buruz jasota dauden xedapenak.

3. Plan Partzial honen III.2 eta III.3 planoetan ezarrita dauden definizio geometrikoaren, lerrokaduren, sestren, hegalen, altueren, eraikuntza-profilaren, zortasunen eta lurzatiarako sarbideen inguruko baldintzak.

4. Lurzati bakoitzean aplikatu daitezkeen eta Ordenantzen Hirugarren Tituluan («Lurzati eraikigarrietarako ordenantza partikularrak») bilduta dauden espezifikazio partikularrak.

18. artikulua. *Lurzati eraikigarrien eraikuntza- eta erabilera-erregimenaren partikularizazioa*

Plan Partzialak HAE 6/Olatzar eremurako ezarritako antolamendua izatera xehatuagatik, Lurzoruaren 2/2006 Legearen araututakoari jarraituz antolamendu xehatuaren izaera duten Lezoko Plan Orokorren zehaztapenak izateagatik, eta kasu bakoitzean aipatzen diren Plan Orokorren beraren xedapenen babesean, honako xedapen hauek partikularizatzen eta/edo argitzen dira:

1. Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arauen 10.5.2 artikuluan ezarritakoaren babesean, Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arau horien 10.3.1.a artikuluan edukia partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar esparruan mugatutako bizitegi-lurzati edo bizitegi-azpigueneetarako. Horren arabera, erdisoto-solairuan gauzatutako atari-erabilerak bizitegi-erabileraren erabilera osagarriaren izaera dauka, eta, beraz, lurzati horietako erdisoto-solairuetan dauden atarietako eraikigarritasuna, aparkalekuen, trastelekuen edo bizitegi-erabileraren beste era-

Junta de Concertación del Sector o entidad que en su lugar promueva las obras, una vez finalizadas éstas y certificada dicha finalización por la Dirección Facultativa de las mismas. El Ayuntamiento de Lezo realizará la inspección correspondiente en un plazo no superior a un mes a partir de recibirse formalmente la solicitud, y resolverá respecto a dicha solicitud en un plazo no superior a tres semanas a partir de esa misma fecha, tanto si la resolución es positiva como si contiene reparos que deben resolverse previamente a dicha recepción. El acuerdo de recepción provisional de las obras establecerá un plazo de garantía que no será superior a seis meses y podrá considerar el aval general dispuesto para la ejecución de las obras como garantía de subsanación de los vicios o defectos de ejecución que en dicho periodo pudieran detectarse. Una vez recepcionadas definitivamente las obras. La Junta de Concertación o la entidad que la sustituya, podrá solicitar la devolución y cancelación del aval correspondiente, estando el Ayuntamiento obligado a acceder a esta petición.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 17. *Régimen de edificación y uso de las parcelas edificables.*

Las construcciones, urbanización complementaria y el uso que se desarrollen en las parcelas edificables ordenadas en este Plan Parcial se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las siguientes determinaciones:

1. Disposiciones de carácter normativo del Plan General de Lezo que conforme a lo establecido en el artículo 53 de la Ley del Suelo 2/2006 revisten rango de ordenación estructural.

2. Sin perjuicio de la particularización o clarificación de algunas de ellas que para el ámbito A.O.U.: 6/Olatzar se establece en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas del Plan Parcial, las disposiciones concurrentes relativas a la «Determinación de la edificabilidad física y urbanística», al «Régimen de la calificación pormenorizada del suelo» y a las «Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables» que se contienen, respectivamente, en los Títulos Segundo, Tercero y Quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo.

3. Condiciones de definición geométrica, alineaciones, rasantes, vuelos, alturas, perfil edificatorio, servidumbres y accesos a las parcelas, que se establecen en los planos III.2 y III.3 de este Plan Parcial.

4. Especificaciones particulares aplicables a cada una de las parcelas, contenidas en el Título Tercero de estas Ordenanzas («Ordenanzas Particulares para las Parcelas Edificables»)

Artículo 18. *Particularización del régimen de edificación y uso de las p.p. e.e.*

Por razón del carácter pormenorizado y de detalle de la ordenación que establece este Plan Parcial para el ámbito A.O.U.: 6/Olatzar, y por tratarse de determinaciones del Plan General de Lezo que revisten carácter de ordenación pormenorizada de acuerdo con lo regulado por la Ley del Suelo 2.2006, y al amparo de las disposiciones del propio Plan General que se citan en cada caso, se particularizan y/o clarifican las siguientes de sus disposiciones:

1. Al amparo de lo establecido en el artículo 10.5.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, se particulariza y clarifica para las parcelas o subzonas residenciales delimitadas en el ámbito A.O.U.: 6/Olatzar el contenido del artículo 10.3.1.a) de dichas Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, en el sentido de considerar que el uso de portal materializado en planta de semisótano reviste el carácter de uso auxiliar del residencial y, por lo tanto, la edificabilidad que se consume en portales resueltos en planta de semisótano en dichas

bilera osagarri batzuen kasuan bezala, sestrapiro eraikigarritasuntzat hartuko da.

2. Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arauen 10.5.2 artikuluan ezarritakoaren babesean, Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arau horien 11. artikuluan edukia partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar eremuan mugatutako bizitegi-lurzati edo bizitegi-azpiguñeetarako. Horren arabera, etxebizitzetan nahitaezko esekilekuetarako integratutako espazio irekiak, hiru alde itxita badituzte ere (hegal gisa nahiz fatxadarekiko atze-ramanda antolatuta), %50ean baino ez dira konputatuko hirigintza-eraikigarritasun gisa.

3. Artikuluan bertan ezarritakoaren babesean, eta HAE 6/Olatzar eremuaren berezko altimetria kontuan hartuta, Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arauen 86. artikuluan edukia partikularizatzen eta argitzen da eremuan mugatutako lurzati eraikigarrietarako. Horren arabera, sestrapiro «2S» profil generikoa III.3 planoan (Definizio geometrikoa. Sekzioa) agertzen den «S+ES» profil espezifikoarekin ordeztu da. Era berean, eta arrazoi beragatik, sestra gaineko lehen goi-solairuko lurzoru amaituaren mailaren sestra mugatzeko baldintza generikoa partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar eremurako. Sestra hori, nolana ere, Plan Partzial honen III.3 planoan (Definizio geometrikoa. Sekzioa) islatuta dagoena izango da. 86. artikuluko bi zehaztapen horiek HAPOak ezarri ditu espresuki, «plangintza xehatuan egiten zaien birdoitze justifikatuaren kalterik gabe».

4. Antolamendu xehatuaren berezko zehaztapenak direnez gero, lurraldearen ezaugarriak eta Plan Partzial honetan antolamendu xehatuaren inguruan ezartzen den estrategia zehatza kontuan hartuta, Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arauen 89. artikuluan edukia partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar eremuan mugatutako bizitegi-lurzati edo bizitegi-azpiguñeetarako, eraikinaren profilari eta gehieneko altuerari lotutako baldintzen kasuan (artikulu honek Arau Partikularri jarraitzen dio baldintza horiei dagokienez). Horren arabera, 2S+BS+3GS profil generikoa S+ES+3GS profil espezifikoarekin ordeztu da, adierazitako Hirigintza Arauen 83. artikuluan («Askotariko termino eta kontzeptuak eta horien definizioa») ezarritakoari jarraikiz. Halaber, eta arrazoi beragatik, hegale baldintzak partikularizatzen eta argitzen dira HAE 6/Olatzar eremuan mugatutako lurzati eraikigarrietarako. Horren arabera, 89. artikuluan arautzen diren portzentajezko muga generikoen ordeze, hegale konfigurazioa onartzen duten fatxadak, tarte zehatzak eta solairuak eta estalkien baldintzak ezarri dira, eta isurki bakarrek estalkiak ere ahalbidetuko dira, betiere gailurraren altuerak kasu guztietan gehieneko altuera bi metroetan gainditzen badu.

5. Antolamendu xehatuaren berezko zehaztapenak direnez gero, lurraldearen ezaugarriak eta Plan Partzial honetan antolamendu xehatuaren inguruan ezartzen den estrategia zehatza kontuan hartuta, Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arauen 91. artikuluan edukia partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar eremuan mugatutako bizitegi-lurzati edo bizitegi-azpiguñeetarako. Horren arabera, etxebizitza-erabilera behesolairuan zein behegainean baimendu daitekeela, eta horretarako espazio publikoaren eta fatxadaren artean gutxienez egon behar duen 1,5 m-ko lorategi-espazioa etxebizitzaren erabilera eskusibokoa edota lurzati elementu komun bat izan daitekeela (elementua bera edo eraikina oro har mantentzeko baino baimentzen ez den sarbide mugatuarekin) azaltzen da.

6. Antolamendu xehatuaren berezko zehaztapena denez eta HAE 6/Olatzar eremuan bete ezin denez gero, eta eremuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna eta Lezoko Plan Orokorren baimentzen duen eta eremuan lortu nahi duen etxebizitza

parcelas será considerada, al igual que la consumida en aparcamientos, trasteros u otros usos auxiliares del residencial, como edificabilidad bajo rasante.

2. Al amparo de lo establecido en el artículo 10.5.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, Se particulariza y clarifica para las parcelas o subzonas residenciales delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar, el contenido del artículo 11 de dichas Normas urbanísticas del Plan General de Lezo, en el sentido de considerar que los espacios abiertos integrados en las viviendas para la formación de los tendedores de carácter obligatorio, aunque tengan tres de sus lados cerrados, ya se dispongan en vuelo o retranqueados respecto de la fachada, solo computarán como edificabilidad urbanística sobre rasante al 50%.

3. Al amparo de lo establecido en el propio artículo, y en razón de la altimetría propia del ámbito A.O.U. 6/Olatzar, se particulariza y clarifica para las parcelas edificables delimitadas en dicho ámbito, el contenido del artículo 86 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, sustituyendo el perfil genérico bajo rasante de «2S», por el perfil de carácter específico «S+SS» que se refleja en el plano III.3 (Definición geométrica. Sección). Igualmente, y por la misma razón, se particulariza y clarifica para el ámbito A.O.U. 6/Olatzar la condición genérica limitativa de la rasante del nivel de suelo acabado de la primera planta alta sobre rasante que, para las parcelas edificables delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar, será la que queda reflejada en el plano III.3 (Definición geométrica. Sección) de este Plan Parcial. Ambas determinaciones del artículo 86 las establece el PGOU expresamente «sin perjuicio de su justificado reajuste en el planeamiento pormenorizado».

4. Por tratarse de determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, en razón de las características del territorio y atendiendo a la concreta estrategia de la ordenación pormenorizada que establece este Plan Parcial, se particulariza y clarifica para las parcelas o subzonas residenciales delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar, el contenido del artículo 89 de las Normas urbanísticas del Plan General de Lezo en cuanto a las condiciones de perfil y altura máxima de la edificación (que este artículo remite a la Norma Particular), sustituyendo el perfil genérico de 2S+PB+3PA, por el específico de S+SS+ES+3PA, en concordancia con lo establecido en el artículo 83 de dichas Normas urbanísticas («Términos y conceptos diversos y definiciones de los mismos»). Asimismo, y por las mismas razones, se particularizan y clarifican para las parcelas edificables delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar, las condiciones de los vuelos, sustituyendo las limitaciones porcentuales genéricas que se regulan en dicho artículo 89 por el establecimiento de las fachadas y los tramos concretos y plantas de las mismas que admiten la configuración de vuelos, y las condiciones de las cubiertas, posibilitando también las cubiertas a una sola agua, pero tasando la altura de cumbrera en todos los casos a dos metros por encima de la altura máxima.

5. Por tratarse de determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, en razón de las características del territorio y atendiendo a la concreta estrategia de la ordenación pormenorizada que establece este Plan Parcial, se particulariza y clarifica para las parcelas o subzonas residenciales delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar, el contenido del artículo 91 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, explicitando que el uso de vivienda es autorizable tanto en planta baja como en planta de entresuelo y que, para ello, el espacio de 1,5 m de jardín que como mínimo debe mediar entre el espacio público y la fachada, puede ser tanto de uso exclusivo de la vivienda a la que de frente, como tratarse de un elemento común de la parcela con acceso al mismo restringido y solo autorizado para su propio mantenimiento o el de la edificación en general.

6. Por tratarse de una determinación propia de la ordenación pormenorizada y de imposible cumplimiento en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar teniendo en cuenta de forma simultánea la edificabilidad urbanística asignada al ámbito y el número de vivien-

kopurua aldi berean kontuan hartuta, Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arauen 94.1.C artikulua edukia partikularizatzen eta argitzen da. Horren arabera, HAE 6 eremuko etxebizitzaren batez besteko tamainari dagokionez, 70 m² erabilgarrien eskakizuna 88 m² eraikien eskakizunarekin ordeztu da.

7. Antolamendu xehatuaren berezko zehaztapena denez gero, Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arauen 105. artikulua edukia partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar eremuan mugatutako bizitegi-lurzati edo bizitegi-azpiguneetarako. Horren arabera, lizentzia behar duten proiektuetan proposatutako eta Udalak baimendutako teila zeramikoz eta hormigoizko teilaz bestelako tratamenduak ahalbidetuko dira estalki-atal inklinatuetan.

8. Antolamendu xehatuaren berezko zehaztapena denez gero, Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arauen 107. artikulua edukia partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar eremuan mugatutako bizitegi-lurzati edo bizitegi-azpiguneetarako. Horren arabera, nolahi ere fatxadetako esekilekuak baimentzen direla azaltzen da, betiere artikulua horretan horretarako ezarritako baldintzak betetzen badira.

19. artikulua. Eraikuntza-unitateak.

Oinarrizko arkitektura-konfigurazio, eraikuntza-konfigurazio eta konfigurazio funtzionalerako, eta, zehazki, oinarrizko eraikuntza-proiektua idatzi eta izapidetzeko eta udal-lizentzia emateko, Plan Partzial honetan definitutako Rd2.1, Rd2.2 eta Rd2.3 lurzatiak bakoitzak «eraikuntza-unitate» zatietan eta independente bat osatuko du, eta «eraikuntza-diseinuko eta urbanizazio osagarriko gutxienezko unitatearen» izaera izango du. Hortaz, oinarrizko proiektu bakar baten xede izan beharko dute lurzati horiek, baita aurreko 13. artikuluan partzelazioa aldatzeko ematen diren aukerak erabiltzen badira ere. Xedapen hori Plan Partzial honetan hasieran definitutako partzelazioa aldatzeko figuraren ezarri beharko da espresuki.

20. artikulua. Lurzati eraikigarrien hirigintza-eraikigarritasunaren erregulazioa

1. Ordenantza Partikularrek gehieneko izaerarekin baimendutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna ezartzen dute lurzati eraikigarri bakoitzerako. Eraikigarritasun hori ezin izango da ezin kasutan gainditu, ezta arau-izaerako III.2 eta III.3 planoen arabera (Definizio geometrikoa, oinplanoa eta sekzioa) eraikinen formarako baimendutako gehieneko ingurutzailaren barruan gauzatzen den «edukiera» finkatutako hirigintza-eraikigarritasuna baino handiagoa denean ere.

2. Lurzati eraikigarri bakoitzean, sestrapeko eraikigarritasun fisikoa (sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren zati gisa konputatu ezin dena) dagokion Ordenantza Partikularrean zehaztutakoa izango da gehienez.

HIRUGARREN TITULUA

LURZATI ERAIKIGARRIEN ORDENANTZA PARTIKULARRAK

21. artikulua. Rd2.1 lurzatiaren Ordenantza Partikularra.

- Lurzati mota: Eraikuntza irekiko bizitegi-lurzati.
- Erabilera bereizgarria erregimen tasatuko BOEei lotutako bizitegi-erabilera.
- Baimendutako erabilerak Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren arabera.
- Etxebizitzaren gehieneko kopurua 24 PTE.
- Erabileren esleipena, solairuaren arabera ordenantza honen Eranskin grafikoaren arabera.
- Garaje-lekuen gutxienezko kopurua 24 leku.
- Lurzatiaren azalera: III.1 eta III.2 planoetan mugatutakoa: 1.071 m²l.

das que el Plan General de Lezo autoriza y pretende que se obtengan en él, se particulariza y clarifica el contenido del artículo 94.1.C de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, sustituyendo la exigencia de 70 m² útiles por la de 88 m² construidos de tamaño promedio de las viviendas en dicho ámbito A.O.U. 6.

7. Por tratarse de una determinación propia de la ordenación pormenorizada, se particulariza y clarifica para las parcelas o subzonas residenciales delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar el contenido del artículo 105 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, posibilitando en los paños inclinados de cubierta otros tratamientos distintos de la teja cerámica y de la teja de hormigón que sean propuestos en los proyectos sometidos a licencia y autorizados por el Ayuntamiento.

8. Por tratarse de una determinación propia de la ordenación pormenorizada, se particulariza y clarifica para las parcelas o subzonas residenciales delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar el contenido del artículo 107 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, explicitando que se autorizan en todo caso los tendedores resueltos a fachada cumpliendo las condiciones establecidas para ello en ese artículo.

Artículo 19. Unidades de edificación.

A los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básicas, y en concreto a los de la redacción y tramitación del correspondiente proyecto básico de edificación y concesión de licencia municipal, cada una de las parcelas Rd2.1, Rd2.2 y Rd2.3 definidas en este Plan parcial, constituirán una «unidad de edificación» indivisible e independiente de otras y tendrán el carácter de «Unidad mínima de diseño edificatorio y de urbanización complementaria», por lo que deberán ser objeto de un único proyecto básico conjunto, incluso si se utilizan las posibilidades de modificación de la parcelación que se contienen en el precedente artículo 13. Esta disposición deberá ser expresamente establecida en la figura mediante la que, en su caso, se modifique la parcelación originalmente definida por este plan parcial.

Artículo 20. Regulación de la edificabilidad urbanística de las parcelas edificables.

1. Las Ordenanzas Particulares establecen para cada una de las parcelas edificables la edificabilidad urbanística sobre rasante autorizada con carácter de máximo. Esta no podrá sobrepasarse en ningún caso, aún cuando la «cabida» que pudiera materializarse dentro de la envolvente máxima autorizada para la forma de la edificación conforme a los planos de carácter normativo III.2 y III.3 (definición geométrica, planta y sección), fuera superior a la edificabilidad urbanística fijada.

2. En cada parcela edificable, la edificabilidad física bajo rasante, no computable como parte de la edificabilidad urbanística sobre rasante, será como máximo la definida en la correspondiente Ordenanza Particular.

TÍTULO TERCERO

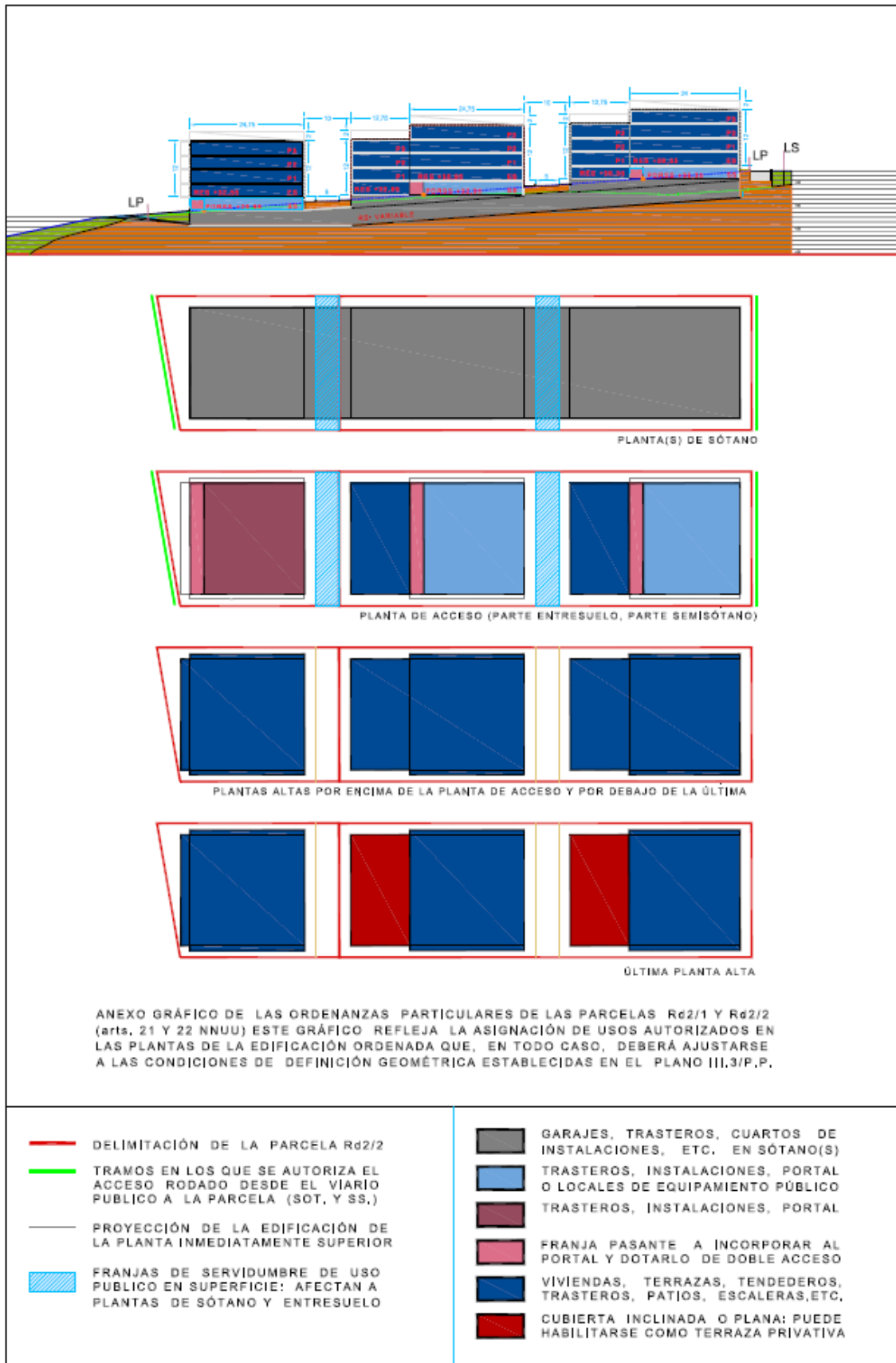
ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 21. Ordenanza Particular de la parcela Rd2.1.

- Tipo de parcela: Residencial de edificación abierta.
- Uso característico residencial VPO de régimen tasado.
- Usos autorizados conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.
- Número máximo de viviendas 24 VPT.
- Asignación de usos por plantas: . conforme a Anexo gráfico de esta ordenanza.
- Número mínimo de plazas de garaje 24 plazas.
- Superficie de parcela la delimitada en los planos III.1 y III.2: 1.071 m²p.

- Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna 2.220 m²s (sestra gainean).
- Ekipamendu pribaturako gutxieneko eraikigarritasuna: 0 m²s (sestra gainean).
- Sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna: 1.300 m²s (sestrapean).
- Baimendutako eraikuntza-profila: S+ ES+B+3GS.
- Eraikinaren ingurutzaila: III.3 planoan ezarritakoa.
- Sestra gaineko oinplano-okupazioa: III.3 planoan ezarritakoa.
- Sestrapeko oinplano-okupazioa: III.3 planoan ezarritakoa.
- Lerrokadurak eta sestrak: III.3 planoan ezarritakoak.
- Garajeetarako ibilgailu-sarbidea III.3 planoan ezarritakoa, tartearen arabera.
- Zortasunak: ondoko Rd2.2 lurzatirako ibilgailu-sarbideko zortasunaren eta Plan Partzialaren III.2 planoan mugatutako eremuko lurrazaleko erabilera publikoko zortasunaren karga dauka.
- Partzelazio-baldintzak Rd2.1 lurzatia zatiezina da *22. artikulua. Rd2.2 lurzatiaren Ordenantza Partikularra.*
- Lurzati mota: Eraikuntza irekiko bizitegi-lurzatia.
- Erabilera bereizgarria erregimen orokorreko BOEei lotutako bizitegi-erabilera.
- Baimendutako erabilerak Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren arabera.
- Etxebizitzaren gehieneko kopurua 66 EAO.
- Erabileren esleipena, solairuaren arabera ordenantza honen Eranskin grafikoaren arabera.
- Garaje-lekuen gutxieneko kopurua 66 leku.
- Lurzatiaren azalera III.2 eta III.3 planoetan mugatutakoa: 2.588 m².
- Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna 6.105 m²s (sestra gainean).
- Ekipamendu publikorako gutxieneko eraikigarritasuna (ez-konputagarria): 444 m²s.
- Ekipamendu pribaturako gutxieneko eraikigarritasuna 0 m²s (sestra gainean).
- Sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna: 3.600 m²s (sestrapean).
- Baimendutako eraikuntza-profila: S+ ES+B+3GS.
- Eraikinaren ingurutzaila: III.3 planoan ezarritakoa.
- Sestra gaineko oinplano-okupazioa: III.3 planoan ezarritakoa.
- Sestrapeko oinplano-okupazioa: III.3 planoan ezarritakoa.
- Lerrokadurak eta sestrak: III.3 planoan ezarritakoak.
- Garajeetarako ibilgailu-sarbidea III.3 planoan ezarritakoa, tartearen eta zortasunaren arabera.
- Zortasunak: ondoko Rd2.1 lurzatiatik abiatzen den ibilgailu-sarbideko zortasuna baliatzen du, eta Plan Partzialaren III.2 planoan mugatutako eremuko lurrazaleko erabilera publikoko zortasunaren karga dauka.
- Partzelazio-baldintzak bi lurzatiaren bereiz daiteke, 13. artikuluen arabera.

- Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 2.220 m²t (s.r.).
- Edificabilidad mínima destinar a equipamiento privado 0 m²t (s.r.).
- Edificabilidad urbanística bajo rasante: . 1.300 m²t (b.r.).
- Perfil edificatorio autorizado: S+ SS+ES+3PA.
- Envolvente de la edificación La establecida en el plano III.3.
- Ocupación en planta sobre rasante La establecida en el plano III.3.
- Ocupación en planta bajo rasante La establecida en el plano III.3.
- Alineaciones y rasantes Las establecidas en el plano III.3.
- Acceso rodado a garajes: por tramo establecidos en el plano III.3.
- Servidumbres: gravada por servidumbre de acceso rodado hacia la contigua parcela Rd2.2, y por servidumbre de uso público en superficie en el área delimitada en el plano III.2 del Plan Parcial.
- Condiciones de parcelación La parcela Rd2.1 es indivisible.
- Artículo 22. Ordenanza Particular de la parcela Rd2.2.*
- Tipo de parcela: Residencial de edificación abierta.
- Uso característico residencial VPO de régimen general.
- Usos autorizados conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.
- Número máximo de viviendas 66 VPO.
- Asignación de usos por plantas: conforme a Anexo gráfico de esta ordenanza.
- Número mínimo de plazas de garaje 66 plazas.
- Superficie de parcela la delimitada en los planos III.2 y III.3: 2.588 m²p.
- Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 6.105 m²t (s.r.).
- Edificabilidad mínima a destinar a equipamiento público (no computable): 444 m²t.
- Edificabilidad mínima destinar a equipamiento privado 0 m²t (s.r.).
- Edificabilidad urbanística bajo rasante: 3.600 m²t (b.r.).
- Perfil edificatorio autorizado: S+ SS+ES+3PA.
- Envolvente de la edificación La establecida en el plano III.3.
- Ocupación en planta sobre rasante La establecida en el plano III.3.
- Ocupación en planta bajo rasante La establecida en el plano III.3.
- Alineaciones y rasantes Las establecidas en el plano III.3.
- Acceso rodado a garajes por tramo establecidos en el plano III.3 y servidumbre.
- Servidumbres: disfruta de servidumbre de acceso rodado desde la contigua parcela Rd2.2, y está gravada por servidumbre de uso público en superficie en el área delimitada en el plano III.2 del Plan Parcial.
- Condiciones de parcelación divisible en dos parcelas conforme al artículo 13.



23. artikulua. Rd2.3 lurzatiaren Ordenantza Partikularra.

- Lurzati mota: Eraikuntza irekiko bizitegi-lurzatia.
- Erabilera bereizgarria erregimen libreko bizitegi-erabilera.
- Baimendutako erabilerak Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren arabera.
- Erabileren esleipena, solairuaren arabera ordenantza honen Eranskin grafikoaren arabera.
- Etxebizitzen gehieneko kopurua 30 EL.
- Garaje-lekuen gutxienezko kopurua 66 leku.
- Lurzatiaren azalera III.1 eta III.2 planoetan mugatutakoa: 3.816 m²l.
- Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna 2.775 m²s (sestra gainean).
- Sestrarepeko hirigintza-eraikigarritasuna: 2.500 m²s (sestrapean).
- Baimendutako eraikuntza-profila: S+ ES+B+3GS.
- Eraikinaren ingurutzaila: III.3 planoan ezarritakoa.

- Sestra gaineko oinplano-okupazioa: III.3 planoan ezarritakoa
- Sestrarepeko oinplano-okupazioa: III.3 planoan ezarritakoa.

- Lerrokadurak eta sestrak: III.3 planoan ezarritakoak
- Garajeetarako ibilgailu-sarbidea III.3 planoan ezarritakoa, tartearen arabera
- Zortasunak: zortasun espezifikorik gabe.
- Partzelazio-baldintzak bi lurzatitan bereizi ahal izango da, 13. artikuluan ezarritakoaren arabera. Lurzatia beste bi lurzati berritan banatzen bada, emaitzako lurzatiaren eraikuntza banalero komunaren proiektzioan mehelin bat osatuz gauzatu ahal izango da.
- Eraikuntza-baldintza bereziak: Sestra gaineko eraikuntza-aren kasuan, ekipamendu pribaturako eraikigarritasuna aske banatu ahal izango da, horizontalki zein bertikalki (mehelin baten edo antzeko elementu baten bidez), betiere etxebizitzek eta ekipamenduek sarbide propioak eta bereziak badituzte. Halaber, bi bolumen bereizitan garatu ahal izango da, lurzatia banatu behar izan gabe eta xehetasun-azterketarik egin behar izan gabe, betiere bolumenetako batek ekipamendu pribaturako eraikigarritasun osoa (444 m²s sestra gainean, gutxienez) eta besteak bizitegi-erabilerarako gainerako eraikigarritasun osoa hartzen badu, III.2 eta III.3 planoetan ezarritako lerrokadura-baldintzak eta ingurutzailarenak betetzen badira eta haien arteko bereizketa gutxienez 10 m-koa bada.

Lezo, 2017ko urtarrilaren 11.—Jesus Mari Martiarena Jaka,
alkatea. (155)

Artículo 23. Ordenanza Particular de la parcela Rd2.3.

- Tipo de parcela: Residencial de edificación abierta.
- Uso característico residencial de régimen libre.
- Usos autorizados conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.
- Asignación de usos por plantas: conforme a Anexo gráfico de esta ordenanza.
- Número máximo de viviendas 30 VL.
- Número mínimo de plazas de garaje 66 plazas.
- Superficie de parcela la delimitada en los planos III.1 y III.2: 3.816 m²p.
- Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: . 2.775 m²t (s.r.).
- Edificabilidad urbanística bajo rasante: 2.500 m²t (b.r.).

- Perfil edificatorio autorizado: S+ SS+ES+3PA.
- Envoltante de la edificación La establecida en el plano III.3.
- Ocupación en planta sobre rasante La establecida en el plano III.3.
- Ocupación en planta bajo rasante La establecida en el plano III.3.
- Alineaciones y rasantes Las establecidas en el plano III.3.
- Acceso rodado a garajes: por tramo establecidos en el plano III.3.
- Servidumbres: sin servidumbres específicas.
- Condiciones de parcelación: podrá dividirse en dos parcelas conforme a lo establecido en el artículo 13. En caso de subdivisión de la parcela en dos nuevas parcelas, la edificación de una y otra parcelas resultantes podrá materializarse conformando una medianera en la proyección de la divisoria común.
- Condiciones singulares de edificación: La edificación sobre rasante podrá distribuir libremente la edificabilidad que se destine a equipamiento privado, tanto horizontal como verticalmente (disponiendo una medianera o similar) siempre que viviendas y equipamiento tengan accesos propios y diferenciados. También podrá desarrollarse en dos volúmenes separados sin necesidad de subdividir la parcela y sin necesidad de formular un estudio de detalle, siempre que uno de los volúmenes acoja la totalidad de la edificabilidad que se destine a equipamiento privado (444 m²t s.r. como mínimo), y el otro la totalidad de la edificabilidad restante destinada al uso residencial, se respeten las condiciones de alineación y envoltante establecidas en los planos III.2 y III.3 y la separación entre ellos sea no menor de 10 m.

Lezo, a 11 de enero de 2017.—El alcalde, Jesus Mari Martiarena Jaka. (155)