

**LKS**

LKS INGENIERÍA, S.COOP.

**salva**



## Plan Especial de Ordenación Urbana

### A.O.U. 34 SALVA

Promotor

**Salva Industrial, S.A.**

Fase

**aprobación definitiva**

Fecha

**mayo 2016**

Equipo redactor

**Luis Anduaga**, arquitecto

**Marco Segurola**, geógrafo

## Índice

DOCUMENTO A.	MEMORIA
DOCUMENTO B.	NORMATIVA URBANÍSTICA DE DESARROLLO
DOCUMENTO C.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO D.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
DOCUMENTO E.	RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO F.	PLANOS

**A** memoria informativa  
y justificativa

Plan Especial de Ordenación Urbana  
A.O.U. 34 SALVA (LEZO)

# Índice

1.	ANTECEDENTES.....	1
2.	SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	1
3.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	3
4.	SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO.....	4
5.	SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA DE SALVA INDUSTRIAL .....	6
6.	RETOS DE FUTURO DE SALVA INDUSTRIAL .....	10
7.	ÁMBITO, ALCANCE Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.....	13
8.	JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PEOU .....	13
9.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	15
10.	CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PEOU .....	16



## 1. ANTECEDENTES

La empresa Salva Industrial S.A. está ubicada en el término municipal de Lezo y se sitúa junto a la antigua carretera N-I, actual 636, en el alto de Gaintxurizketa. Tiene como actividad principal la fabricación de maquinaria para la industria de la alimentación: hornos y aparatos de pastelería, panadería hostelería, mesas de obrador y cámaras de fermentación controlada.

Su facturación anual se sitúa en torno a los 30 millones de euros. Aproximadamente el 70% de sus ventas se destina al mercado internacional y sus productos se comercializan en países de los 5 continentes, con destinos tan lejanos como Australia, Medio Oriente y el Sudeste Asiático.

Es la primera empresa del sector en España y se sitúa entre los 12 fabricantes europeos más importantes. Emplea a 160 trabajadores y es la segunda empresa más grande del municipio de Lezo.

Entre las claves del negocio, además de un producto de calidad y un buen servicio post-venta están unos plazos de entrega lo más cortos posibles que se sitúan entre 1 y 30 días.

Toda su capacidad productiva se localiza en su planta del municipio de Lezo. La planta actual es fruto de sucesivas ampliaciones y modernizaciones a partir de la implantación original que se produjo en el año 1956.

En 2004 se realizó una importante ampliación que añadió 8.300 m<sup>2</sup> de naves industriales y que supuso unas importantes obras de urbanización que incluyeron un muro anclado para la contención del terreno del monte contiguo que resulta muy inestable.

La decisión de desarrollar la empresa en este emplazamiento estaba justificada por la preexistencia de las instalaciones más antiguas, lo que suponía una ventaja importante desde el punto de vista operativo y funcional. Sin embargo, se trató de una operación muy gravosa desde el punto de vista económico, con costes de urbanización muy elevados en proporción a los rendimientos edificatorios conseguidos, muy superiores a los que se hubieran producido en un sector industrial convencional. La inversión realizada por Salva en 2004 fue de 5 millones de euros en planificación y gestión urbanística, urbanización y edificación.

Actualmente Salva Industrial S.A. está planificando otro importante salto cuantitativo y cualitativo, fruto de la realización de una importante inversión para ampliar sus instalaciones, con previsión de que sea ejecutada a lo largo de 2016. La idea es colmatar la edificabilidad que el planeamiento urbanístico vigente establece para su parcela (Parcela 1 del AOU 34 Salva). Se busca aumentar la capacidad productiva a través de la construcción de nuevas naves industriales y mejorar la capacidad representativa con la construcción de nuevas oficinas y un showroom orientado a la atención a clientes.

## 2. SITUACIÓN URBANÍSTICA

La situación urbanística actual del AOU 34 SALVA se caracteriza por los siguientes hitos:

- **Plan Parcial del sector 107 de Lezo (2003):** promovido por Salva Industrial S.A. y M<sup>a</sup> Carmen Etxeberria, establece la ordenación pormenorizada del ámbito (denominado en ese

momento sector 107) en desarrollo de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Lezo. Fue aprobado definitivamente el 28 de octubre de 2003 y su normativa urbanística publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del 28 de enero de 2004.

El plano PI.04 del presente PEOU refleja la zonificación pormenorizada establecida por el Plan Parcial.

- **Proyecto de Compensación del sector industrial 107 de Lezo (2006):** promovido también por Salva Industrial S.A. y M<sup>a</sup> Carmen Etxeberria, establece la estructura de la propiedad de manera acorde con la ordenación pormenorizada recogida en el Plan Parcial. El Texto Refundido del Proyecto de Compensación fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Lezo el 22 de junio de 2006 (BOG 04.07.2006).
- **Proyecto de Urbanización del sector industrial 107 de Lezo (2005):** promovido también por Salva Industrial S.A. y M<sup>a</sup> Carmen Etxeberria, define las obras de urbanización a ejecutar en desarrollo de las previsiones recogidas en el Plan Parcial. Fue aprobado definitivamente el 11 de octubre de 2005 (BOG 19.10.2005). Las obras de urbanización se ejecutaron en base al citado proyecto.
- **Modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada (2009):** aprobada definitivamente el 28 de octubre de 2009. Este documento se limita a modificar los usos previstos, posibilitando el uso hostelero, sin afectar a la parcela de Salva Industrial S.A.
- **Plan General de Ordenación Urbana de Lezo (2011):** promovido por el Ayuntamiento de Lezo fue aprobado definitivamente el 8 de noviembre de 2011. El PGOU cambia la clasificación urbanística del ámbito a suelo urbano y pasa a denominar el ámbito urbanístico como A.O.U. 34 SALVA. El PGOU mantiene las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres públicos y privados, consolidando el uso industrial y manteniendo las determinaciones establecidas en el Plan Parcial (2003) y en la Modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada (2009).

En el plano V del PGOU "Condiciones de ejecución urbanística" se recoge el cuerpo saliente del edificio de Salva Industrial hacia el vial público como fuera de ordenación, tal como se refleja en la imagen siguiente.



*Detalle del plano V del PGOU de Lezo "Condiciones de ejecución urbanística" en el que se refleja la situación de fuera de ordenación del cuerpo saliente hacia el vial público*

Esta decisión es incoherente con los criterios y objetivos del PGOU, que se remiten a la

consolidación de la ordenación anterior, y no existe mención alguna en la ficha urbanística a esta cuestión. Por otro lado, esta decisión no fue notificada en ningún momento a Salva Industrial S.A., propietario del ámbito y co-promotor del Plan Parcial. Por todo lo anterior, se entiende que se trata de un error material del documento que no tiene mayor trascendencia. Esta interpretación coincide con la realizada por los servicios técnicos municipales a la hora de dar licencia en 2012 para las obras de reforma de las fachadas de este cuerpo de edificio.

### 3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El Proyecto de Compensación del sector industrial 107 de Lezo, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Lezo el 22 de junio de 2006 (BOG 04.07.2006), constituye el instrumento por el que se adecúa la estructura de la propiedad a la ordenación recogida en el Plan Parcial.

El plano PI.05 del presente PEOU refleja la estructura de la propiedad establecida por el Proyecto de Compensación.

Se recoge a continuación un cuadro con las parcelas adjudicadas del Proyecto de Compensación. La parcela industrial privada 2 ha sido subdividida posteriormente en pabellones modulados que acogen a actividades diversas. La información detallada de los diferentes propietarios actuales resulta irrelevante desde el punto de vista del alcance y objetivos del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

<i>Parcela</i>	<i>Propietario</i>	<i>Superficie</i>	<i>Edificabilidad</i>
P1	Salva Industrial S.A.	26.127 m <sup>2</sup>	17.393 m <sup>2</sup> t
P2	Varios	4.556 m <sup>2</sup>	4.556 m <sup>2</sup> t
P2A	L´Arroxa	1.519 m <sup>2</sup>	1.519 m <sup>2</sup> t
RE3	Ayuntamiento de Lezo	810 m <sup>2</sup>	1.053 m <sup>2</sup> t
RE4	Ayuntamiento de Lezo	810 m <sup>2</sup>	1.053 m <sup>2</sup> t
RE5	Ayuntamiento de Lezo	1.513 m <sup>2</sup>	---
Zonas Verdes	Ayuntamiento de Lezo	24.031 m <sup>2</sup>	---
Viario	Ayuntamiento de Lezo	14.562 m <sup>2</sup>	---
Regata	Dominio Público Hidráulico	765 m <sup>2</sup>	---
TOTAL ÁMBITO		74.693 m <sup>2</sup>	25.574 m <sup>2</sup> t

#### 4. SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

El área AOU 34 SALVA (anterior sector 107) se encuentra completamente urbanizada y cuenta con todas las infraestructuras y redes de servicio necesarias para el desarrollo de las actividades industriales y terciarias radicadas en el mismo. El ámbito se encuentra edificado en su mayor parte.

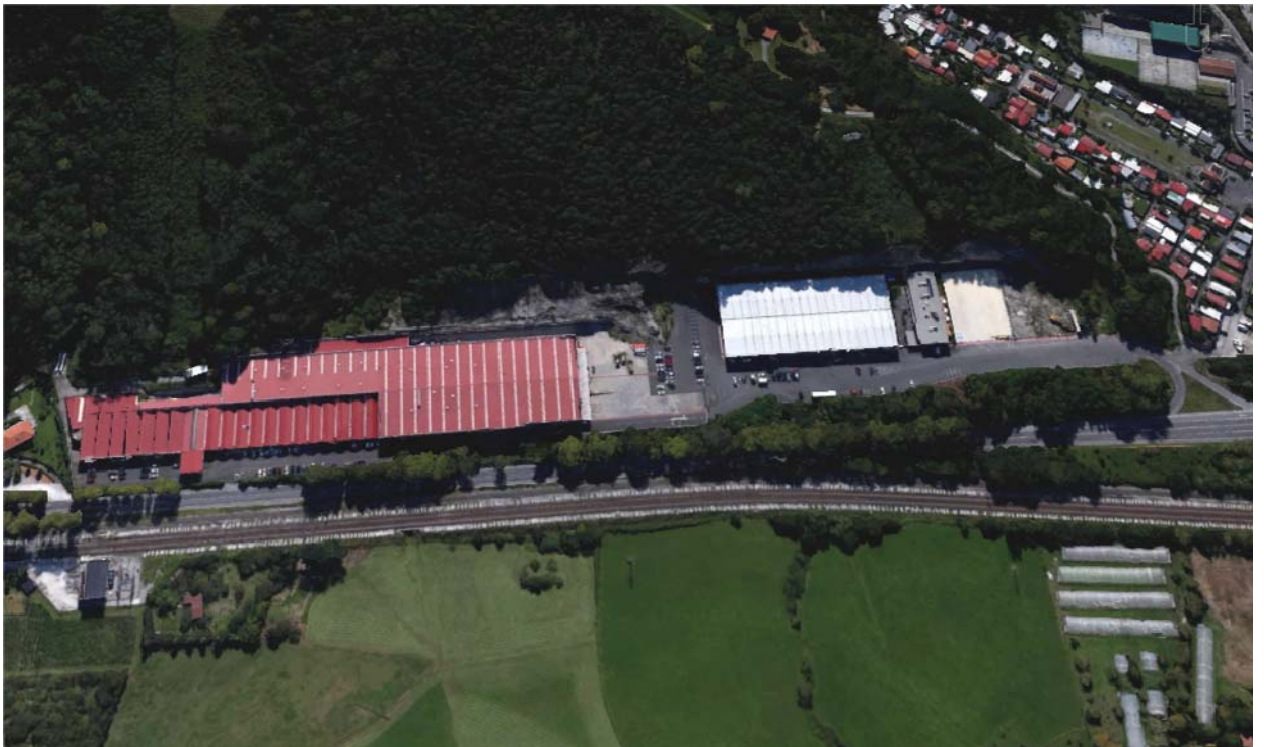
El plano PI.02 refleja el estado actual del ámbito y el PI.03 las redes de infraestructuras existentes.

La parcela 1 propiedad de Salva Industrial se encuentra edificada parcialmente sin que se haya colmatado la edificabilidad otorgada por el planeamiento vigente, con lo que cuenta con un remanente de edificabilidad pendiente de materializar.

La parcela 2 del Plan Parcial ha sido edificada mediante un edificio industrial modular dividido en varios locales independientes. En dichos locales se ubican diversas actividades, si bien algunos de ellos se encuentran actualmente vacantes. La parcela industrial 2A acoge un establecimiento hostelero.

Las parcelas de equipamiento social y comercial (parcelas 3 y 4) están destinadas a aparcamiento y la parcela de equipamiento deportivo (parcela 5) se encuentra sin desarrollar.

Las siguientes fotos reflejan la situación actual del ámbito.







## 5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA DE SALVA INDUSTRIAL

La parcela de Salva Industrial S.A. se encuentra urbanizada en su totalidad. Queda pendiente, únicamente, dar continuidad al muro de contención del terreno hasta el límite suroeste de la parcela.

Desde el punto de vista edificatorio, la configuración actual de la planta industrial es el resultado de la ampliación realizada en 2004.

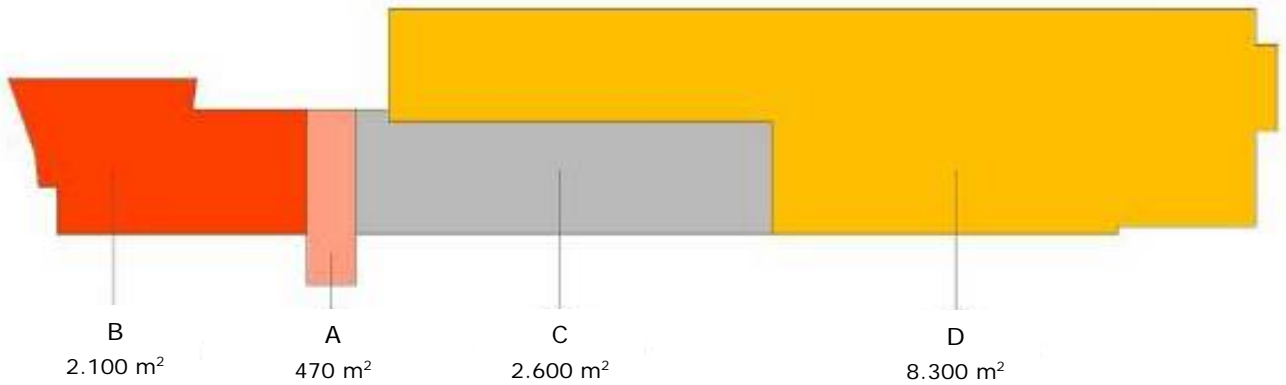
### Edificabilidad consumida y remanente

El cuadro siguiente recoge el desglose de superficies existentes y el remanente de edificabilidad pendiente de consumir.

<i>Zona</i>	<i>Planta</i>	<i>Superficie</i>
Edificios antiguos	Planta baja (s/medición en plano)	5.170 m <sup>2</sup>
	Plantas altas (s/ medición en plano)	1.020 m <sup>2</sup>
<i>Total edificios antiguos</i>		<i>6.190 m<sup>2</sup></i>
Ampliación 2004	Planta baja (s/ proyecto sept. 2003)	8.300 m <sup>2</sup>
	Plantas altas (entreplantas) (s/ fin obra)	410 m <sup>2</sup>
<i>Total ampliación 2004</i>		<i>8.710 m<sup>2</sup></i>
Total ocupación en planta		13.470 m <sup>2</sup>
Total plantas altas y entreplantas		1.430 m <sup>2</sup>
TOTAL EDIFICABILIDAD CONSUMIDA		14.900 m <sup>2</sup>
Superficie máxima edificable (s/ Plan Parcial)		17.393 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD PENDIENTE		2.493 m <sup>2</sup>

## Fases de ampliación y reforma

Desde su implantación original en los años 50, ha experimentado diferentes fases de ampliación y reforma, recogiendo a continuación las más destacables:



### Edificio A (oficinas)



Construido en 1956, tiene planta rectangular (12 x 40 m), con pilares de hormigón in situ y cerchas de hormigón prefabricado. Cubierta a dos aguas de Uralita y lucernario cenital. Recogía en su origen el primitivo taller, presentando en cabeza un cuerpo con entreplanta y cubierta plana que albergaba la oficina técnica, los vestuarios, y una pequeña vivienda de guarda. Hacia 1972 se construye en toda su superficie una entreplanta sobre pilares metálicos para uso de oficina. Acoge también la casa del guarda, comedor, cocina y aseos.

Su construcción es correcta pero modesta. Todas las instalaciones tienen más de treinta años y permanecen en su mayor parte en estado original. Se aprecian diversas patologías que aconsejan una reforma profunda. Fachadas de albañilería raseadas y pintadas. Carpintería original de madera.

En general todos los elementos constructivos están obsoletos, la iluminación natural es muy deficiente, así como el aislamiento. En conjunto, no ofrece las condiciones mínimas de confort y representatividad que requieren unas oficinas modernas.



## Edificio B (nave y oficinas este)



Fue construido en 1964-66 como ampliación del Edificio A por el Este. Su planta es rectangular (26 x 56 m) y la estructura es metálica a base de perfiles normalizados soldados, con vigas lucernario trianguladas de 26 m de luz apoyadas en los extremos y 2,6 m de alma. Su superficie es de 1.700 m<sup>2</sup>. Altura libre bajo cercha 4,5 m. Fachadas de albañilería revocada y pintada. Posee un apéndice Este, también de estructura metálica, de 400 m<sup>2</sup>, construido en los años 60.

Aunque se hayan desarrollado intervenciones puntuales de acondicionamiento, el estado general de la nave no es bueno y presenta numerosas patologías. La altura libre interior de 4,5 m. resulta muy poco funcional y limita el aprovechamiento de la nave desde el punto de vista productivo.

La cubierta original está tapada por una cubierta de chapa en diente de sierra, que presenta unos lucernarios de fibra de vidrio delante de las cerchas. Está aislada con manta de fibra de vidrio modular en toda la superficie. Los canalones son de madera.

En la parte trasera, junto al monte, cuenta con un cuerpo de oficinas que se dispone en dos entreplantas y transversalmente al Edificio A, que ha permitido acoger las ampliaciones necesarias de oficinas. El resultado es poco intuitivo y funcional y presenta deficiencias de altura útil, aislamiento, ventilación e iluminación natural.



### Edificio C (nave cara vista)



Construido a finales de los años 70 como ampliación Oeste del conjunto existente. Actualmente su superficie es de 2.600 m<sup>2</sup>. De estructura metálica, las cerchas apoyan en los extremos con una luz de 26 m y constituyen cada una, un diente de sierra rígido merced a su sección romboidal triangulada. La altura libre bajo cercha es de 5,17 m. La cubierta dentada es de chapa metálica, excepto los lucernarios que son traslúcidos y orientados al noreste.

Los pilares son UPN empresilladas, y la fachada es de ladrillo caravista sobre una viga riostra de zócalo. Las bajantes son exteriores. Presenta un estado aceptable

### Edificio D (ampliación 2004)



Construido en 2004 como ampliación sudoeste con una superficie de 8.300 m<sup>2</sup> y altura bajo cercha de 7,5 m. En estructura metálica con cerchas de 52 m apoyadas en el centro y a dos aguas al 8 %, cubierta de panel sándwich y lucernarios de policarbonato, fachadas de panel sándwich sobre zócalo de 2 m de altura de albañilería. Posee muelle de carga para tres camiones.

Cuenta con dos entreplantas con una superficie de 410 m<sup>2</sup>. La primera de ellas, situada junto al aparcamiento acoge los vestuarios generales y la segunda, situada en la zona de ampliación del pabellón antiguo, se destina a vestuarios y oficinas de taller.

### Marquesina trasera



Entre la nave industrial y el muro anclado ejecutado para contener la ladera contigua, se ha ejecutado en los últimos años una marquesina que tiene por objeto proteger la carga y descarga de materiales que se produce en esta zona. Tiene una superficie de unos 387 m<sup>2</sup>, que no computan a efectos de la edificabilidad.

## 6. RETOS DE FUTURO DE SALVA INDUSTRIAL

La empresa Salva Industrial S.A. tiene previsto dar un nuevo impulso a su desarrollo, aspecto en el que viene trabajando desde hace años.

En junio de 2006 se realizó un Plan Director, con la asistencia técnica de LKS, en el que se hacía un análisis de los edificios e instalaciones, se detectaban los principales problemas y patologías, se identificaban las principales necesidades y se planteaban diversas alternativas para los desarrollos futuros.

En 2015 se ha retomado este trabajo y se ha definido una batería de seis alternativas que suponen diferentes maneras de dar respuesta formal a las necesidades detectadas. Las actuaciones previstas, si bien tienen diferente formalización en las distintas alternativas, se pueden resumir de la siguiente manera:

- **Prolongación del muro anclado:** se trata de una actuación ligada a la urbanización pública. Queda pendiente culminar la ejecución del muro anclado anteriormente ejecutado hasta el límite suroeste de la parcela.
- **Ampliación de la nave industrial:** construcción de más superficie de naves industriales con características técnicas similares a la ampliación realizada en 2004. Esta ampliación se haría hacia la zona suroeste y su superficie podría rondar entre los 1.400 y los 2.000 m<sup>2</sup>, según las alternativas.
- **Demolición y reposición de naves industriales antiguas:** se trataría de sustituir las naves más antiguas por unas nuevas naves con mejores condiciones de altura. Esta actuación varía mucho entre las diferentes alternativas y la superficie de actuación se sitúa entre los 800 y los 2.500 m<sup>2</sup>.
- **Construcción de un espacio representativo para clientes (showroom):** un showroom

constituye una sala de exposición en la que un vendedor o fabricante expone sus novedades a los clientes. Permite exponer los últimos modelos de las diferentes áreas de producto, hacer demostraciones prácticas de sus productos, servir de sede para actos públicos y representativos y de lugar de encuentro con clientes, distribuidores, etc.

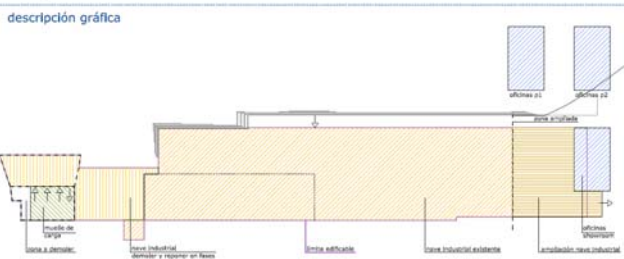
Los aspectos representativos constituyen una de las principales debilidades de la planta actual de Salva Industrial S.A.. Muchas de las empresas de nuestro entorno están apostando por este tipo de espacios para acompañar la apuesta por la excelencia en los productos y servicios, con una imagen moderna y atractiva que ayude en el proceso de comercialización.

Se trata de una actuación muy ligada a la remodelación de las oficinas, ya que en todas las alternativas se busca configurar un núcleo representativo entre ambos elementos. El showroom tiene que ubicarse necesariamente en planta baja por diferentes razones: tiene que acoger elementos de grandes dimensiones; permitir el acceso de furgonetas o camiones ligeros para la carga y descarga; facilitar el acceso a clientes como primer elemento de contacto, etc.

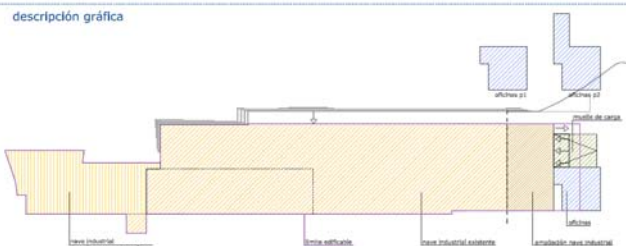
- **Construcción de unas nuevas oficinas:** las oficinas actuales resultan muy poco funcionales y atractivas y tienen una ubicación que no contribuye a su papel representativo. La construcción de las nuevas oficinas está muy ligada a la construcción del showroom y se dispondrían en dos plantas superiores sobre el mismo.

Se han barajado dos grupos de soluciones para el conjunto del showroom y oficinas: su ubicación en el frente suroeste de la parcela, la parte situada junto al muelle de carga actual y los aparcamientos en parcela privada y, por lo tanto, más visible o su implantación en el fondo noreste, en el que se encuentra el acceso y oficinas actuales. Las superficie previstas para el conjunto showroom-oficinas varían entre los 2.000 y los 2.500 m<sup>2</sup>.

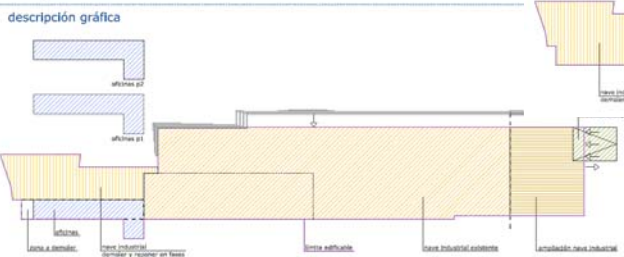
### opción 1.2



### opción 2.2

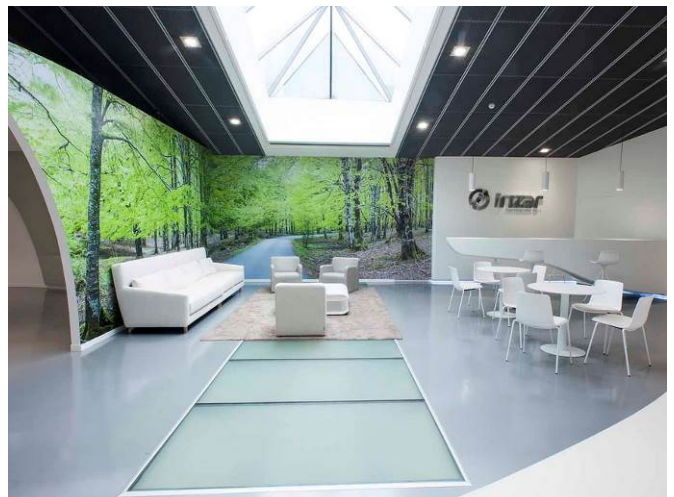


### opción 2.1.b



Principales familias de opciones barajadas para la ampliación de las instalaciones de Salva Industrial





*Algunos ejemplos de showrooms proyectados y/o ejecutados por LKS. De arriba abajo: Fagor Industrial (Arrasate-Mondragón, Gipuzkoa), Ormazabal (Getafe, Madrid); Irizar (Ormaiztegui, Gipuzkoa)*

## 7. ÁMBITO, ALCANCE Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el AOU 34 SALVA (antiguo sector 107), si bien las modificaciones normativas introducidas en el documento afectan en exclusiva a la Parcela 1, propiedad de Salva Industrial S.A.

El objetivo del PEOU es la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial vigente en la Parcela 1, para posibilitar la mejor respuesta posible a los retos de futuro planteados por Salva Industrial S.A., dentro de la edificabilidad establecida. Las modificaciones se centran básicamente en la adecuación de la normativa, principalmente las normas generales de edificación.

Las normas urbanísticas recogidas en el presente documento serán de aplicación exclusivamente a la parcela P1, remitiéndose el resto de las parcelas a la normativa anteriormente vigente: Plan Parcial de 2004 y Modificación puntual de la ordenación pormenorizada de 2009.

## 8. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

El presente PEOU fue presentado por Salva Industrial S.A. en el Registro del Ayuntamiento de Lezo con fecha de 21 de diciembre de 2015, solicitando la tramitación de urgencia del expediente.

El Ayuntamiento de Lezo acordó la aprobación inicial del documento, mediante Decreto de Alcaldía 16/00331, de fecha 5 de abril de 2016, estableciendo una serie de aspectos que deberán ser modificados y que se derivan del informe realizado por el arquitecto municipal el 30 de marzo de 2016. El PEOU ha sido sometido a información pública por un periodo de 20 días hábiles tras su publicación en el BOG nº 69 del jueves 14 de abril de 2016, sin que se hayan recibido alegaciones en dicho periodo de información pública.

El presente documento incluye las modificaciones, cambios y ajustes establecidos por el Ayuntamiento de Lezo en el acuerdo de aprobación inicial.

## 9. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PEOU

Tal como se ha expuesto en el apartado anterior, Salva Industrial S.A. tiene unos retos de futuro orientados a dos vectores principales: incrementar la capacidad productiva e incrementar la capacidad representativa.

El Plan Parcial vigente dificulta la consecución de los retos anteriormente expuestos, identificándose los siguientes frenos principales:

- La delimitación de la parcela ocupable en planta baja, limita las posibilidades de desarrollar el programa de necesidades previsto en planta baja. En este ámbito, se estima que es posible

ampliar la parcela ocupable por la edificación manteniendo la funcionalidad del conjunto y sin afectar a la calidad del entorno.

- El Plan Parcial presenta un esquema muy rígido a la hora de la disposición de los usos en las diferentes plantas de la edificación. Los artículos 18 y 19 de las ordenanzas del Plan Parcial recogen que en las plantas bajas se desarrollarán exclusivamente usos productivos y que en las plantas altas únicamente tendrán cabida los usos representativos, oficinas y almacenaje. Esta filosofía resulta muy limitante a la hora de dar respuesta a unas necesidades que son muy cambiantes en el tiempo y, concretamente, imposibilitan la posibilidad de ubicar un showroom en planta baja, disposición que resulta la más lógica desde el punto de vista funcional, tal como se ha justificado anteriormente.
- En coherencia con la filosofía anterior, el perfil edificatorio previsto por el Plan Parcial sólo contempla la posibilidad de que existan plantas altas de oficinas sobre plantas bajas ocupadas por naves industriales y limita a dos las plantas sobre rasante. No se prevé la posibilidad de implantar un núcleo específico de oficinas, con o sin showroom, que incluya planta baja y plantas superiores, impidiendo el desarrollo de las necesidades previstas por Salva Industrial.

Estos aspectos anteriormente citados, constituyen los frenos detectados en el Plan Parcial vigente para poder desarrollar un proyecto coherente y satisfactorio para las necesidades de Salva Industrial S.A., por lo que su resolución se plantea a través del presente Plan Especial.

Conforme ya hemos señalado el AOU 34 SALVA constituye un suelo urbano consolidado cuya urbanización está ejecutada. La parcela 1, propiedad de Salva Industrial S.A., constituye un solar que tiene establecida su ordenación pormenorizada y ejecutada la urbanización.

Conforme señala el art. 70 de la Ley 2/2006 de 30 de junio es también finalidad de los Planes Especiales el reajuste o modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General en suelo urbano, que es precisamente el caso que nos ocupa.

Según el art. 56 de la Ley 2/2006 de 30 de junio corresponde a la ordenación urbanística pormenorizada, entre otras:

- d) en suelo urbano la determinación de los solares y parcelas que pueden ser edificados en régimen de actuación aislada.*
- e) el establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo en su caso la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.*
- g) La precisión de todos los elementos de la construcción y en especial... alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.*
- h) la fijación de alineaciones y rasantes."*

Por tanto y de acuerdo con las posibilidades que asigna la Ley del Suelo 2/2006, el presente documento procede a modificar la ordenación pormenorizada aplicable a la Parcela 1, para posibilitar el desarrollo en la misma de un proyecto industrial coherente con los retos identificados por parte de Salva Industrial S.A., sin modificar la edificabilidad existente.

## 10. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El presente Plan Especial se limita a reajustar la ordenación urbanística del ámbito establecida por el vigente Plan Parcial del sector industrial 107 de Lezo, para posibilitar un desarrollo coherente con los retos identificados por Salva Industrial S.A.

Al objeto de no interferir en el resto de las actividades existentes en el ámbito, el presente PEOU afecta únicamente a la Parcela 1, propiedad de Salva Industrial S.A., remitiendo el resto de parcelas al planeamiento anteriormente vigente.

Se procede a redactar un cuerpo normativo coherente para la Parcela 1, tomando como base las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial vigente y el PGOU de Lezo, si bien se adaptan al caso de una parcela en suelo urbano que ha cumplido con sus deberes de cesión y equidistribución y de urbanización.

Los cambios introducidos en la **normativa urbanística** para lograr los objetivos previstos son los siguientes:

1. **Flexibilización de la disposición de los usos por plantas:** se modifican los artículos 18 y 19 de las ordenanzas del Plan Parcial vigente que regulan los usos en las plantas bajas y altas respectivamente, a través de los artículos 13 y 14 del presente PEOU. A través de los nuevos artículos se posibilita la ubicación de usos representativos en plantas bajas (showroom, oficinas, etc.) y se convierten los usos representativos y auxiliares en el uso prioritario de las plantas altas, en vez de uso exclusivo, posibilitando una mayor flexibilidad para dar respuesta a necesidades que puedan surgir en el futuro.
2. **Limitación de los usos complementarios terciarios** (showroom, oficinas, laboratorios, etc.), estableciendo una superficie máxima para estos usos del 30% de la edificabilidad total de la Parcela 1, lo que supone 5.217,90 m<sup>2</sup>(t) (artículo 8).
3. **Modificación del perfil edificatorio y de las alturas máximas:** se amplía el número de plantas sobre rasante de 2 a 3 plantas y se posibilita un perfil de PB+2 que permita la construcción de un núcleo espacios representativos y oficinas, independiente de las naves industriales. Se establece una altura máxima de 12 m. para esta tipología edificatoria, para posibilitar un espacio representativo con una altura razonable (4,5 - 5 m.) y dos cuerpos de oficinas superpuestos encima. Este aspecto queda regulado en el artículo 18 del PEOU.

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

4. **Reajustes normativos menores:** se introducen una serie de reajustes normativos de menor entidad de aplicación a la Parcela 1. Los más representativos son los siguientes:
  - Remisión generalizada al PGOU de Lezo en las principales cuestiones normativas: condiciones generales de la edificación, condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente, etc.
  - Regulación de las marquesinas vinculadas a la edificación para la protección de accesos, carga y descarga, etc. (artículo 24).



- Actualización de la regulación de patios, aparcamientos, etc. en base a la nueva normativa de aplicación.

En lo que se refiere a los **planos de ordenación**, los principales cambios son los siguientes:

1. **Ampliación de la parcela industrial edificable**, mediante la modificación de las alineaciones máximas que limitan la parcela industrial ocupable por la edificación. Esta modificación se refleja en el plano PII.01 Ordenación general. Alineaciones y rasantes. La alineación máxima establecida en la nueva ordenación se fija a 16 m. del límite de la parcela privada.
2. **Modificación del trazado previsto para el muro anclado**: se modifica el trazado previsto para la continuación del muro anclado actualmente existente para la contención del monte. El trazado en ángulo recto recogido en el Plan Parcial vigente se sustituye por un trazado curvo que se adapta con más naturalidad a la topografía existente y que permite una mejor contención del terreno con un menor coste.
3. **Eliminación de la consideración como “fuera de ordenación” del cuerpo de edificio situado en la esquina noreste**. El Plan Parcial vigente establece como “fuera de ordenación” el cuerpo triangular de la edificación existente, situado en el extremo noreste de la parcela. En este Plan Especial se consolida dentro de la ordenación. Esta decisión tiene su reflejo en el artículo 10 de la normativa urbanística en el que se establece que no se han definido edificios ni instalaciones fuera de ordenación dentro del ámbito del presente PEOU.
4. **Adecuación cartográfica y corrección de errores**: los principales ajustes son los siguientes:
  - Se utiliza como base cartográfica los planos del fin de obra de la urbanización.
  - Se corrigen errores del Plan Parcial en relación a la definición de la planta industrial de Salva existente con anterioridad a la redacción del Plan Parcial.
  - Se han corregido las rasantes del terreno indicadas en los planos de ordenación del Plan Parcial, ajustándolas a la cartografía utilizada.
  - Se corrige el error del plano de calificación pormenorizada del Plan Parcial en el que se indican 90 plazas de aparcamiento en “viales y aparcamientos privados”. En esta categoría de suelo únicamente están las 32 plazas previstas en el interior de la parcela privada de Salva Industrial S.A. y el error viene de computar las plazas situadas en el vial existente entre la fachada de Salva y el límite del ámbito, cuando dicho vial es público.
  - La dotación de aparcamientos en “viales y aparcamientos públicos” se ajusta a la realmente ejecutada en desarrollo del proyecto de urbanización.

## 11. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PEOU

El desarrollo y la ejecución del presente PEOU requiere tan solo la presentación de los



correspondientes proyectos de edificación por tratarse de actuaciones aisladas en una parcela que tiene patrimonializados sus derechos edificatorios como parcela en suelo urbano consolidado y ya urbanizada tras el proceso de equidistribución.

Por otro lado, la parcela 1 se encuentra edificada en su mayor parte, habiéndose cumplido el deber de edificar establecido por el artículo 189.2 de la Ley 2/2006 que establece que los plazos para el inicio de la edificación no podrán superar el año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.

Esto quiere decir que no son exigibles plazos concretos para la culminación de la edificabilidad pendiente de materializar, que su ejecución dependerá de las necesidades de la empresa y que ésta podrá ir realizándose por fases adecuándose a las demandas existentes.

En cualquier caso, la redacción del presente PEOU responde a la urgencia por parte de Salva Industrial para la realización de las actuaciones pendientes, por lo que se prevé la culminación de la edificación pendiente de materializar de forma inmediata. En fases posteriores se podrán ir abordando otras fases en las que se irán sustituyendo las naves más antiguas por otras más modernas y funcionales y con mayor altura, u otras remodelaciones que puedan ser necesarias.

Se contempla la posibilidad de redactar un proyecto técnico para el muro anclado que sea independiente del proyecto de la edificación. La ejecución del muro anclado no depende de la aprobación del presente PEOU y la ejecución de las obras se podrá solapar con la tramitación del PEOU y con la redacción del proyecto de edificación.

Los proyectos de edificación deberán recoger detalladamente la superficie de nueva construcción y las superficies a demoler para su sustitución y/o eliminación. La licencia municipal establecerá la necesidad de demoler aquellas superficies que vayan a ser eliminadas como condición para la licencia de primera ocupación de las nuevas superficies generadas, al objeto de garantizar que no se produce un incremento de edificabilidad respecto a la establecida en el planeamiento, más allá de que esta edificabilidad se supere temporalmente en fase de obra.

mayo 2016

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo

LKS



**B** Normativa Urbanística  
de desarrollo

Plan Especial de Ordenación Urbana  
A.O.U. 34 SALVA (LEZO)

# Índice

<b>TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>1</b>
Artículo 1.    Objeto y ámbito de intervención .....	1
Artículo 2.    Entrada en vigor y condiciones de vigencia .....	1
Artículo 3.    Marco normativo del proyecto.....	1
Artículo 4.    Documentos constitutivos del PEOU y alcance normativo de los mismos.....	1
<b>TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO .....</b>	<b>2</b>
<b>Capítulo 1º    Régimen de calificación pormenorizada del suelo .....</b>	<b>2</b>
Artículo 5.    Definición del régimen de calificación aplicable .....	2
Artículo 6.    Código de calificación .....	2
Artículo 7.    Condiciones de uso, dominio y edificación.....	3
Artículo 8.    Limitaciones a los usos complementarios en la Parcela 1 .....	3
<b>Capítulo 2º    Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución de la Parcela 1 .....</b>	<b>4</b>
Artículo 9.    Desarrollo y ejecución .....	4
Artículo 10.   Edificios e instalaciones fuera de ordenación .....	4
Artículo 11.   Parcelación .....	4
<b>TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>Capítulo 1º    Condiciones de uso de los edificios .....</b>	<b>4</b>
Artículo 12.   Plantas de sótano .....	4
Artículo 13.   Plantas bajas .....	4
Artículo 14.   Plantas altas .....	5
Artículo 15.   Espacios libres de uso privado .....	5
<b>Capítulo 2º    Condiciones generales de la edificación .....</b>	<b>5</b>
Artículo 16.   Aprovechamiento y cómputo .....	5
Artículo 17.   Alineaciones máximas .....	5
Artículo 18.   Altura de los edificios y número de plantas .....	5
Artículo 19.   Altura mínima de los locales .....	6
Artículo 20.   Medición la altura de la edificación .....	6
Artículo 21.   Perfil de cubierta .....	6
Artículo 22.   Cuerpos y elementos salientes .....	6
Artículo 23.   Patios .....	7
Artículo 24.   Marquesinas.....	7
<b>Capítulo 3º    Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente.....</b>	<b>7</b>
Artículo 25.   Condiciones generales .....	7
Artículo 26.   Regulación de las actividades .....	7
<b>Capítulo 4º    Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y diseño.....</b>	<b>8</b>
Artículo 27.   Normativa de edificación.....	8
Artículo 28.   Fachadas .....	8
Artículo 29.   Rotulación y publicidad .....	8
Artículo 30.   Cierres de parcela .....	8
Artículo 31.   Accesos.....	8
Artículo 32.   Aparcamiento.....	8
Artículo 33.   Tratamiento de los espacios privados libres de edificación.....	9
<b>TÍTULO CUARTO: FICHA URBANÍSTICA PARCELA 1 .....</b>	<b>9</b>

## TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### Artículo 1. Objeto y ámbito de intervención

- 1.- Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto complementar y reajustar la normativa urbanística recogida en el Plan Parcial del sector industrial 107 de Lezo, convalidada por el presente Plan General de Ordenación Urbana de Lezo para el AOU 34 SALVA.
- 2.- Su ámbito de aplicación se ciñe exclusivamente a la parcela P1, remitiéndose el resto de las parcelas a la normativa anteriormente vigente: Plan Parcial de 2004 y Modificación puntual de la ordenación pormenorizada de 2009.

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

- 1.- El presente PEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea modificado o derogado.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento de PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia.

### Artículo 3. Marco normativo del proyecto

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

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

- 1.- Documentos constitutivos del PEOU

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO A. MEMORIA

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO C. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO F. PLANOS

- 2.- Carácter normativo de los documentos:

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

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

### 3.- Discordancias entre documentos:

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

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

## TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

### Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo

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

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

#### Artículo 6. Código de calificación

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

- I. PARCELAS DE USO INDUSTRIAL
  - I. Industria
- D. PARCELAS DE DOTACIONES
  - DS. Social
  - DC. Comercial
  - DD. Deportivo
- V. SISTEMA DE COMUNICACIONES
  - V.L. Red viaria – aparcamientos

L. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

L.V. Zona verde

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

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

**I. Parcelas de uso industrial: I. Industria**

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Industrial
- Edificación: Regulado en el título VII de las ordenanzas del Plan Parcial y en el presente PEOU en lo relativo a la Parcela 1.
- Usos permitidos:
  - Obtención, transformación o montaje de todo tipo de bienes y productos
  - Almacenamiento depósito o distribución de productos con suministro a detallistas, mayoristas, fabricantes o distribuidores, con o sin servicio de venta directa.
  - Las actividades industriales definidas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el decreto de 30 de Noviembre de 1961 (2414/1961), sólo podrán desarrollarse mediante la adopción de las medidas correctoras que se establezcan y siempre que garanticen la plena seguridad y la eliminación del impacto ambiental desfavorable.
- Usos compatibles: Podrán ser autorizados por el Ayuntamiento usos terciarios, donde se señala el uso industrial con carácter preferente, siempre que resulten compatibles y no contravengan las políticas de uso contenidas en el marco urbanístico.
- Usos excluidos: Vivienda.

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

En la parcela 1 se admiten como usos complementarios al uso industrial, los usos terciarios vinculados a la actividad principal, tales como oficinas, showroom, laboratorios, etc. Estos usos tendrán una extensión máxima del 30% de la superficie edificable total de la parcela, con lo que la superficie máxima destinada a usos terciarios complementarios será de 5.217,90 m<sup>2</sup>(t).

## Capítulo 2º Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución de la Parcela 1

### Artículo 9. Desarrollo y ejecución

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

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

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

### Artículo 11. Parcelación

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

## TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

## Capítulo 1º Condiciones de uso de los edificios

### Artículo 12. Plantas de sótano

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

### Artículo 13. Plantas bajas

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



baja por sus necesidades funcionales: altura, carga y descarga, etc.

#### **Artículo 14. Plantas altas**

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

Podrán implantarse usos productivos en plantas altas, siempre cuando se justifique ante el Ayuntamiento es necesidad para que se conceda la autorización correspondiente. Por otro lado, para poder desarrollar dichos usos, estas plantas deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 113 "Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación" del Capítulo 3 "Ordenanzas reguladoras de la edificación y uso de las parcelas de uso no residencial" de las Normas Generales del PGOU de Lezo.

#### **Artículo 15. Espacios libres de uso privado**

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

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

### **Capítulo 2º Condiciones generales de la edificación**

#### **Artículo 16. Aprovechamiento y cómputo**

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

#### **Artículo 17. Alineaciones máximas**

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

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

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

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

- Número máximo de plantas sobre rasante: 3.
  - Naves: PB.
  - Naves y oficinas: PB + 1 (o entreplantas).
  - Espacios representativos y oficinas: PB+2.
- Número máximo de plantas bajo rasante: 1.
- Altura máxima de la edificación: 12 m.
  - Naves (PB): 7,50 m.
  - Naves y oficinas (PB+1 o entreplantas): 9,50 m.
  - Espacios representativos y oficinas (PB+2): 12 m.

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

#### **Artículo 19. Altura mínima de los locales**

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

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

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

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

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

#### **Artículo 21. Perfil de cubierta**

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

#### **Artículo 22. Cuerpos y elementos salientes**

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

- Elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan inevitable, podrán sobresalir del perfil de la cubierta.
- Aleros con un vuelo máximo de 1,50 m sobre la superficie de fachada.
- Vuelos en las plantas altas con un máximo de 1,50 m sobre la superficie de fachada siendo computable dentro de la superficie máxima autorizada.
- Zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales que no sobresalgan 5 cm, sobre la superficie de fachada.
- Rótulos, anuncios o motivos publicitarios que se desarrollen paralelamente a la fachada, con un saliente no superior a 15 cm y situados, al menos, a 3,50 m sobre la rasante de la urbanización. Asimismo no podrán sobresalir de la línea de cumbrera de la cubierta, ni del remate del peto de cubierta en las cubiertas planas.

### **Artículo 23. Patios**

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

### **Artículo 24. Marquesinas**

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

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

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

## **Capítulo 3º Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente**

### **Artículo 25. Condiciones generales**

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

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

Las actividades que se establezcan en las edificaciones a realizar en la parcela 1 deberán cumplir con

toda la legislación y normativa en vigor, y tramitar el procedimiento establecido para su autorización.

## **Capítulo 4º Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y diseño**

### **Artículo 27. Normativa de edificación**

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

### **Artículo 28. Fachadas**

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

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

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

### **Artículo 29. Rotulación y publicidad**

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

### **Artículo 30. Cierres de parcela**

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

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

### **Artículo 31. Accesos**

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

### **Artículo 32. Aparcamiento**

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

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

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

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

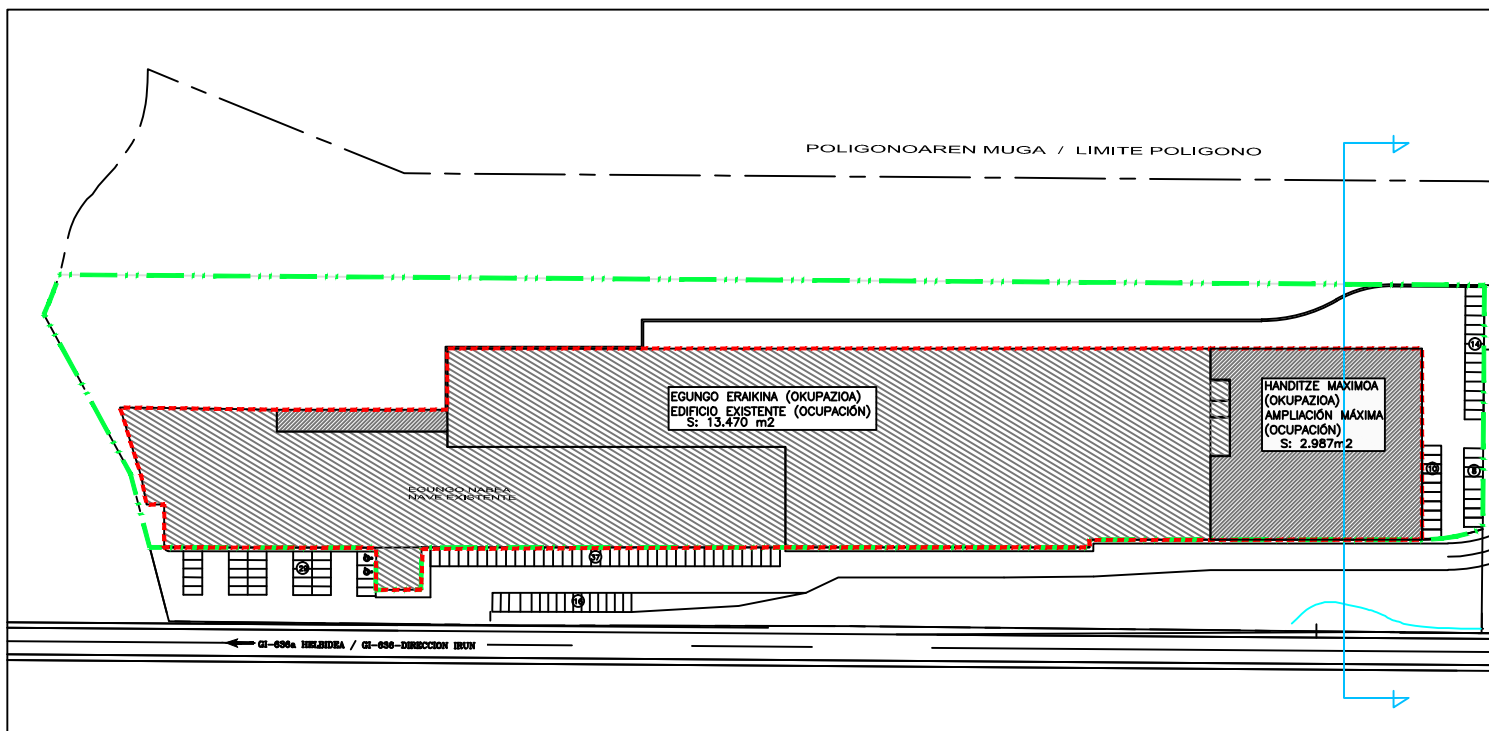
### **Artículo 33. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación**

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

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

## **TÍTULO CUARTO: FICHA URBANÍSTICA PARCELA 1**

# 1 LURSAILA / PARCELA 1



ESKALA / ESCALA : 1/2000

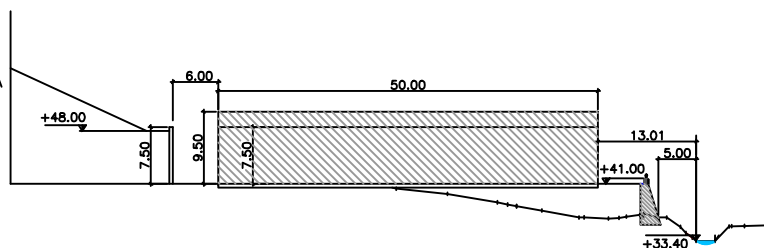
## 1. APROBETXAMENDUA / APROVECHAMIENTO

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

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

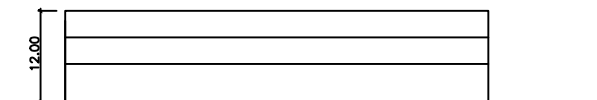
4. ERABILERA OSAGARRIA: TERTZIATIOA: BULEGOAK, SHOWROOM, LABORATEGIAK... AZALERA ERAIKIGARRIAREN %30 GEHIENEZ: 5.217,90m2(t) /  
USO COMPLEMENTARIO: TERCIARIO: OFICINAS, SHOWROOM, LABORATORIOS... MÁXIMO 30% SUPERFICIE EDIFICABLE: 5.217,90 m2(t)

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

mayo 2016

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo





**C** estudio de las directrices  
de organización y gestión  
de la ejecución

Plan Especial de Ordenación Urbana  
A.O.U. 34 SALVA (LEZO)

## 1. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PEOU

El contenido de los Planes Especiales debe ser acorde con su finalidad y contenido según la Ley 2/2006.

En el caso presente la finalidad del PEOU es tan solo reajustar una serie de aspectos normativos (alineaciones de la parcela edificable, número de plantas sobre rasante, etc.) que afectan a la Parcela 1, manteniéndose la edificabilidad máxima establecida para dicha parcela por el planeamiento vigente.

No se trata de una actuación integrada sino de una "actuación aislada" (art. 136 de la Ley 2/2006) en la que la equidistribución de beneficios y cargas ya fue realizada en su día y en la que la urbanización está ejecutada, por lo que no es preciso establecer disposiciones referentes a la organización y gestión de la ejecución.

Por otro lado, la parcela 1 se encuentra edificada en su mayor parte, habiéndose cumplido el deber de edificar establecido por el artículo 189.2 de la Ley 2/2006 que establece que los plazos para el inicio de la edificación no podrán superar el año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.

Se prevé la culminación de la edificación pendiente de materializar de forma inmediata, en un plazo de unos 2 años desde la aprobación del presente PEOU. Se prevén otras fases posteriores en las que se irán sustituyendo las naves más antiguas por otras más modernas y funcionales y con mayor altura.

mayo 2016

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo



**D** estudio de viabilidad  
económico-financiera

Plan Especial de Ordenación Urbana  
A.O.U. 34 SALVA (LEZO)

## 1. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Tal como se recoge en el Documento C "Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución", al tratarse de una "actuación aislada" en la que no hay actuación urbanizadora, no hay que establecer la previsión de los costes de urbanización y ejecución.

Se tratará en todo caso de actuaciones edificatorias en un solar ya urbanizado para desarrollar la edificabilidad asignada.

Estando ya patrimonializado el derecho a la edificación y dado el limitado alcance del presente Plan no tiene sentido desarrollar un Estudio Económico ni efectuar Informe Evaluación de Sostenibilidad Económica, tal como se prevé en el artículo 31 de Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

El presente Plan Especial regula actuaciones a desarrollar en el interior de una parcela privada previamente delimitadas. Su aprobación no implica obligaciones adicionales para la Hacienda Municipal.

mayo 2016

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo



# Resumen ejecutivo

Plan Especial de Ordenación Urbana  
A.O.U. 34 SALVA (LEZO)

# Índice

<b>1.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AOU 34 SALVA .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Objeto y ámbito de actuación del Plan Especial.....	1
1.2.	Principales modificaciones respecto a la ordenación anterior.....	1

## 1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AOU 34 SALVA

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 32 del Decreto 105/ 2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

### 1.1. Objeto y ámbito de actuación del Plan Especial

La empresa Salva Industrial S.A., situada en la Parcela 1 del AOU 34 SALVA (anteriormente sector industrial 107), necesita abordar una serie de actuaciones para mejorar su capacidad productiva y su posición competitiva.

Los retos de futuro identificados por Salva Industrial S.A., se centran en dos vectores principales:

- Ampliar la capacidad productiva, mediante la construcción de nuevas naves industriales y la sustitución de parte de las naves más antiguas y menos funcionales.
- Mejorar la capacidad representativa, con la construcción de nuevas oficinas que sustituyan las actuales y de un showroom orientado a la atención a clientes.

La posibilidad de dar respuesta a estos retos se ve dificultada por las condiciones normativas del planeamiento vigente (Plan Parcial del sector 107). Los principales frenos detectados son los siguientes:

- Excesiva limitación de la superficie de la parcela ocupable con la edificación.
- Rigidez de la disposición de los usos en el Plan Parcial vigente, limitando la planta baja a usos productivos y las altas a representativos y oficinas, lo que no permite la ubicación de un showroom en planta baja que resulta un requerimiento funcional imprescindible.
- Limitación del perfil edificatorio, que solo permite dos plantas sobre rasante y sólo contempla la construcción de oficinas sobre la planta industrial.

De esta manera, el objetivo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es la modificación de la ordenación pormenorizada y, principalmente, la adecuación de la normativa, fundamentalmente en lo que se refiere a las normas generales de edificación, para posibilitar la mejor respuesta posible a los retos de futuro identificados por Salva Industrial, dentro de la edificabilidad establecida por el planeamiento vigente.

El ámbito del PEOU es el AOU 34 SALVA, si bien las modificaciones normativas introducidas en el documento afectan en exclusiva a la Parcela 1, propiedad de Salva Industrial S.A.

### 1.2. Principales modificaciones respecto a la ordenación anterior

Los cambios introducidos en la **normativa urbanística** para lograr los objetivos previstos son los siguientes:

1. **Flexibilización de la disposición de los usos por plantas:** se modifican los artículos 18 y 19 de las ordenanzas del Plan Parcial vigente que regulan los usos en las plantas bajas y altas respectivamente, a través de los artículos 13 y 14 del presente PEOU. A través de los nuevos artículos se posibilita la ubicación de usos representativos en plantas bajas (showroom, oficinas, etc.) y se convierten los usos representativos y auxiliares en el uso prioritario de las plantas altas, en vez de uso exclusivo, posibilitando una mayor flexibilidad para dar respuesta a necesidades que puedan surgir en el futuro.
2. **Limitación de los usos complementarios terciarios** (showroom, oficinas, laboratorios, etc.), estableciendo una superficie máxima para estos usos del 30% de la edificabilidad total de la Parcela 1, lo que supone 5.217,90 m<sup>2</sup>(t) (artículo 8).
3. **Modificación del perfil edificatorio y de las alturas máximas:** se amplía el número de plantas sobre rasante de 2 a 3 plantas y se posibilita un perfil de PB+2 que permita la construcción de un núcleo espacios representativos y oficinas, independiente de las naves industriales. Se establece una altura máxima de 12 m. para esta tipología edificatoria, para posibilitar un espacio representativo con una altura razonable (4,5 - 5 m.) y dos cuerpos de oficinas superpuestos encima. Este aspecto queda regulado en el artículo 18 del PEOU.

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

4. **Reajustes normativos menores:** se introducen una serie de reajustes normativos de menor entidad de aplicación a la Parcela 1. Los más representativos son los siguientes:
  - Remisión generalizada al PGOU de Lezo en las principales cuestiones normativas: condiciones generales de la edificación, condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente, etc.
  - Regulación de las marquesinas vinculadas a la edificación para la protección de accesos, carga y descarga, etc. (artículo 24).
  - Actualización de la regulación de patios, aparcamientos, etc. en base a la nueva normativa de aplicación.

En lo que se refiere a los **planos de ordenación**, los principales cambios son los siguientes:

1. **Ampliación de la parcela industrial edificable,** mediante la modificación de las alineaciones máximas que limitan la parcela industrial ocupable por la edificación. Esta modificación se refleja en el plano PII.01 Ordenación general. Alineaciones y rasantes. La alineación máxima establecida en la nueva ordenación se fija a 16 m. del límite de la parcela privada.
2. **Modificación del trazado previsto para el muro anclado:** se modifica el trazado previsto para la continuación del muro anclado actualmente existente para la contención del monte. El trazado en ángulo recto recogido en el Plan Parcial vigente se sustituye por un trazado curvo que se adapta con más naturalidad a la topografía existente y que permite una mejor contención del terreno con un menor coste.
3. **Eliminación de la consideración como “fuera de ordenación” del cuerpo de edificio situado en la esquina noreste.** El Plan Parcial vigente establece como “fuera de ordenación” el cuerpo triangular de la edificación existente, situado en el extremo noreste de la parcela. En



este Plan Especial se consolida dentro de la ordenación. Esta decisión tiene su reflejo en el artículo 9 de la normativa urbanística en el que se establece que no se han definido edificios ni instalaciones fuera de ordenación dentro del ámbito del presente PEOU.

4. **Adecuación cartográfica y corrección de errores:** los principales ajustes son los siguientes:

- Se utiliza como base cartográfica los planos del fin de obra de la urbanización.
- Se corrigen errores del Plan Parcial en relación a la definición de la planta industrial de Salva existente con anterioridad a la redacción del Plan Parcial.
- Se han corregido las rasantes del terreno indicadas en los planos de ordenación del Plan Parcial, ajustándolas a la cartografía utilizada.
- Se corrige el error del plano de calificación pormenorizada del Plan Parcial en el que se indican 90 plazas de aparcamiento en "viales y aparcamientos privados". En esta categoría de suelo únicamente están las 32 plazas previstas en el interior de la parcela privada de Salva Industrial S.A. y el error viene de computar las plazas situadas en el vial existente entre la fachada de Salva y el límite del ámbito, cuando dicho vial es público.
- La dotación de aparcamientos en "viales y aparcamientos públicos" se ajusta a la realmente ejecutada en desarrollo del proyecto de urbanización.

mayo 2016

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo

LKS





Plan Especial de Ordenación Urbana  
A.O.U. 34 SALVA (LEZO)

## ÍNDICE DE PLANOS

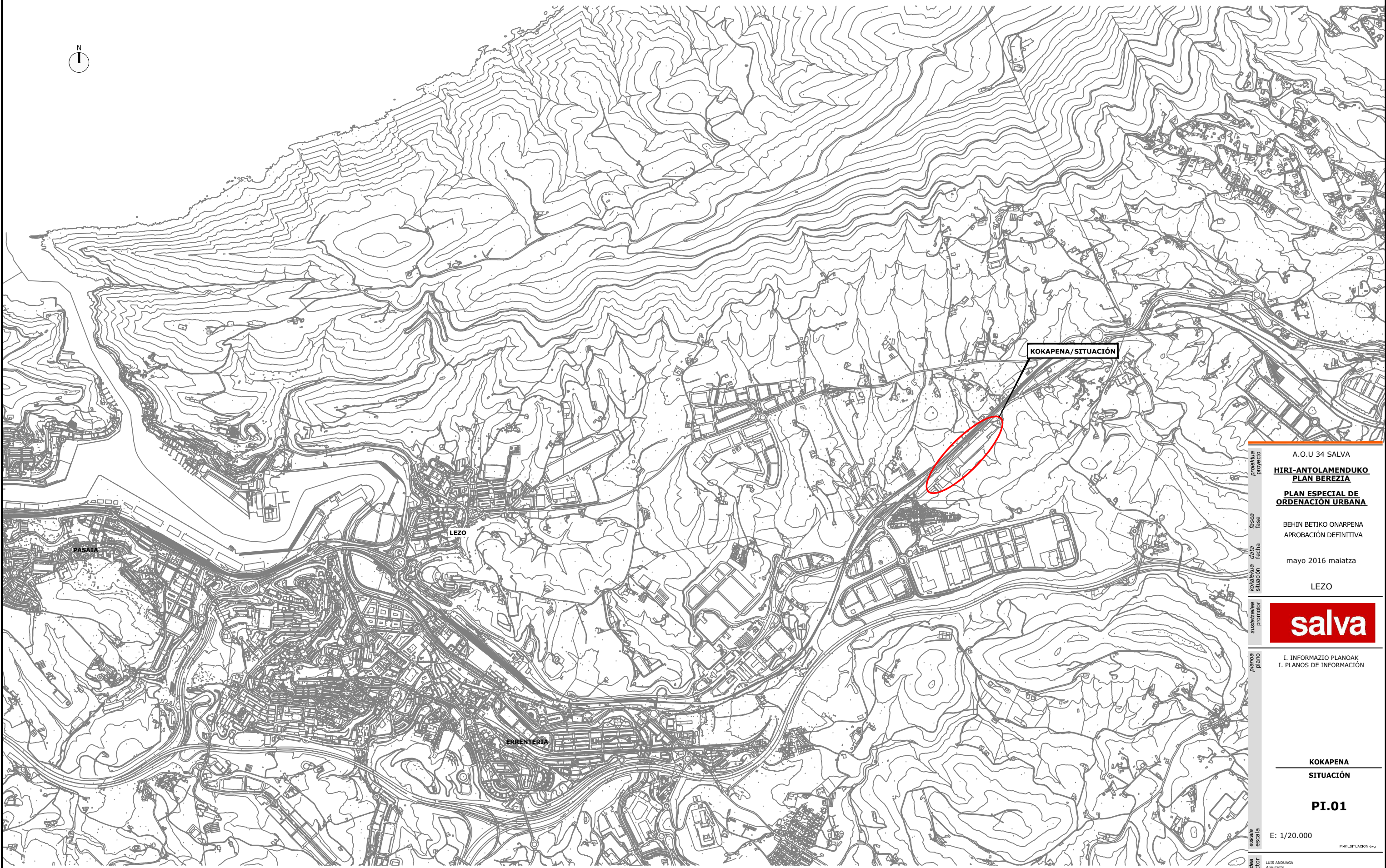
### I. planos de información

- PI.01 Situación
- PI.02 Estado actual
- PI.03 Estado actual. Redes existentes
- PI.04 Ordenación vigente. Plan Parcial. Zonificación pormenorizada
- PI.05 Estructura de la propiedad

### II. planos de ordenación

- PII.01 Ordenación general. Alineaciones y rasantes
- PII.02 Zonificación pormenorizada





proiektua proyeto	A.O.U 34 SALVA
fasea fase	<b>HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZITA</b>
data fecha	<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>
situación situación	BEHIN BETIKO ONARPENA APROBACIÓN DEFINITIVA
promotorea promotor	mayo 2016 maiatza
planoa plano	LEZO
eskalara escala	<b>salva</b>
idazlea equipo redactor	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
	<b>KOKAPENA SITUACIÓN</b>
	<b>PI.01</b>
	E: 1/20.000
	LUIS ANDUAGA Arquiteto
	MARCO SEGUROLA Colaborador
	<b>LKS</b>





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

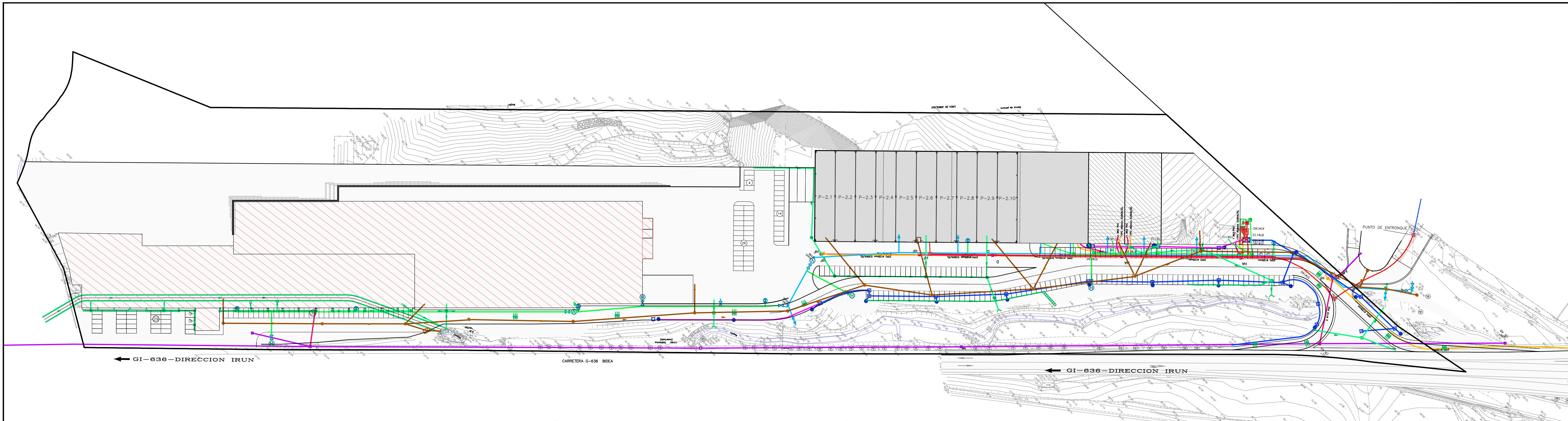
**PI-02**  
 E: 1/1000

LUIS ANDUGA  
 ARQUITECTO  
 MARCO SEGURA  
 COLABORADOR

**LKS**

LES INGENIERA, S. COOP. - WWW.LKS.EU





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 FUNDACION Ø150 mm
	CONDUCCION DE FUNDACION 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 ELECTRICA**

	LINEA 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

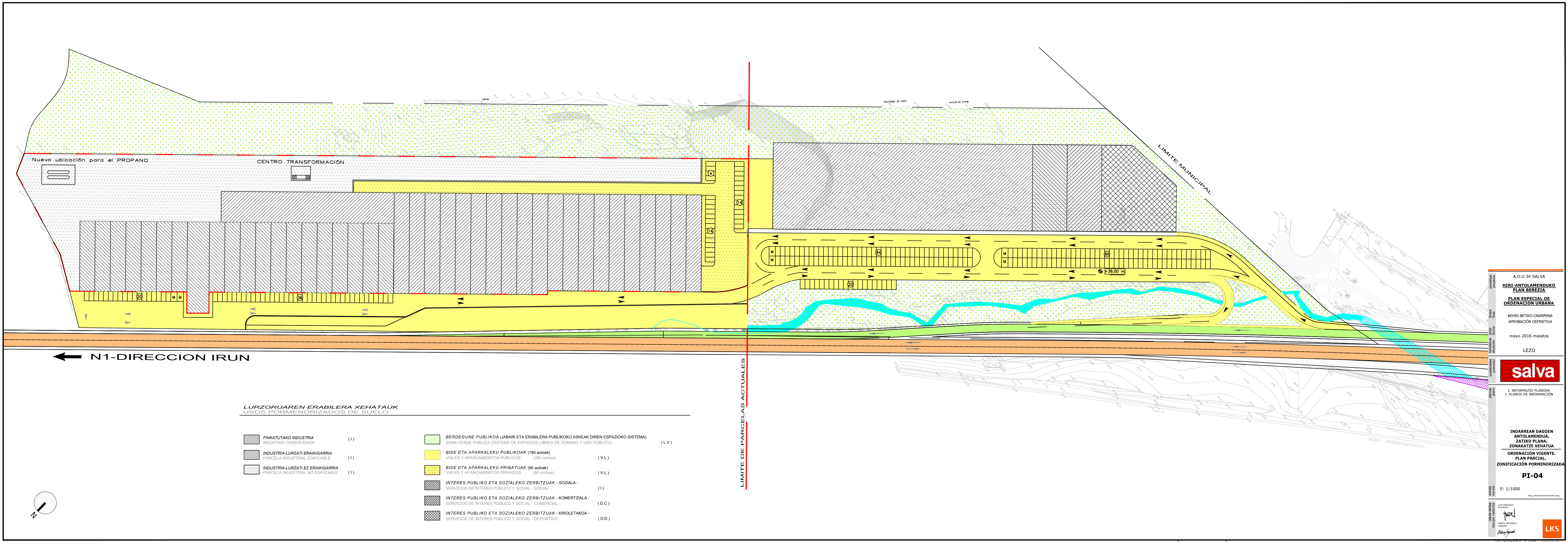
**RED DE EUSKALTEL**

	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





Nueva ubicación para el PROPANO

CENTRO TRANSFORMACIÓN

LIMITE MUNICIPAL

← N1-DIRECCION IRUN

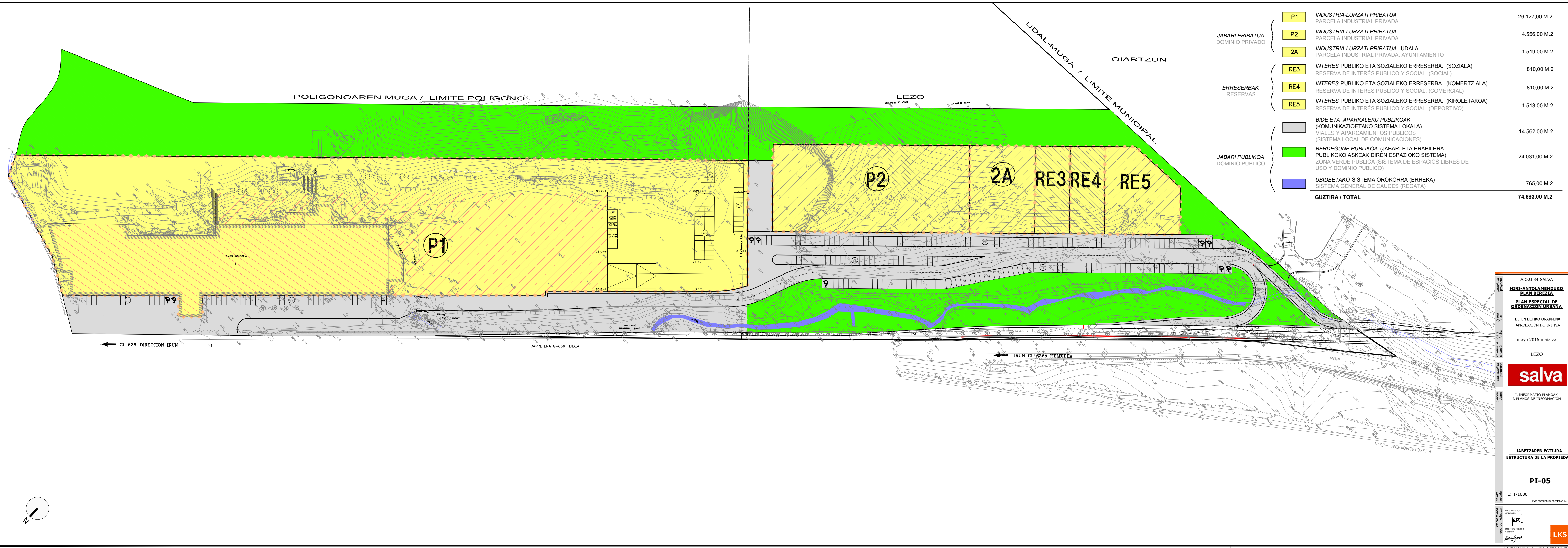
LIMITE DE PARCELAS ACTUALES

**LURZORUAREN ERABILERA XEHATAUK**  
USOS PORMENORIZADOS DE SUELO

	<b>FINKATUTAKO INDUSTRIA</b> INDUSTRIA CONSOLIDADA	(1)		<b>BERDEGUNE PUBLIKOA</b> (JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ASKEAK DIREN ESPAZIOKO SISTEMA) ZONA VERDE PUBLICA (SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO)	(LV)
	<b>INDUSTRIA-LURZATI ERAIKIGARRIA</b> PARCELA INDUSTRIAL EDIFICABLE	(1)		<b>BIDE ETA APARKALEKU PUBLIKOAK</b> (190 autoak) VIALES Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS (190 coches)	(V.L)
	<b>INDUSTRIA-LURZATI EZ ERAIKIGARRIA</b> PARCELA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE	(1)		<b>BIDE ETA APARKALEKU PRIVATUAK</b> (90 autoak) VIALES Y APARCAMIENTOS PRIVADOS (90 coches)	(V.L)
				<b>INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ZERBITZUAK - SOZIALA</b> SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL - SOCIAL -	(1)
				<b>INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ZERBITZUAK - KOMERTZIALA</b> SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL - COMERCIAL -	(D.C)
				<b>INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ZERBITZUAK - KIROLETAKOAK</b> 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  
  
 I. INFORMAZIO PLANOKAK  
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN  
 INDIRREAN DAGOEN ANTOLAMENDUA, ZATIKO PLANA, ZONAKATZE XEHATUA  
 ORDENACIÓN VIGENTE, PLAN PARCIAL, ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
**PI-04**  
 E: 1/1000  



POLIGONOAREN MUGA / LIMITE POLIGONO

LEZO

OIARTZUN

UDAL-MUGA / LIMITE MUNICIPAL

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 PUBLIKO ETA SOZIALEKO ERRESERBA. (SOZIALA) RESERVA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. (SOCIAL)	810,00 M.2
	RE4	INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ERRESERBA. (KOMERTZIALA) RESERVA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. (COMERCIAL)	810,00 M.2
	RE5	INTERES PUBLIKO 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

GI-636-DIRECCION IRUN

CARRETERA G-636 BIDEA

IRUN GI-636a HELBIDEA

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

**salva**

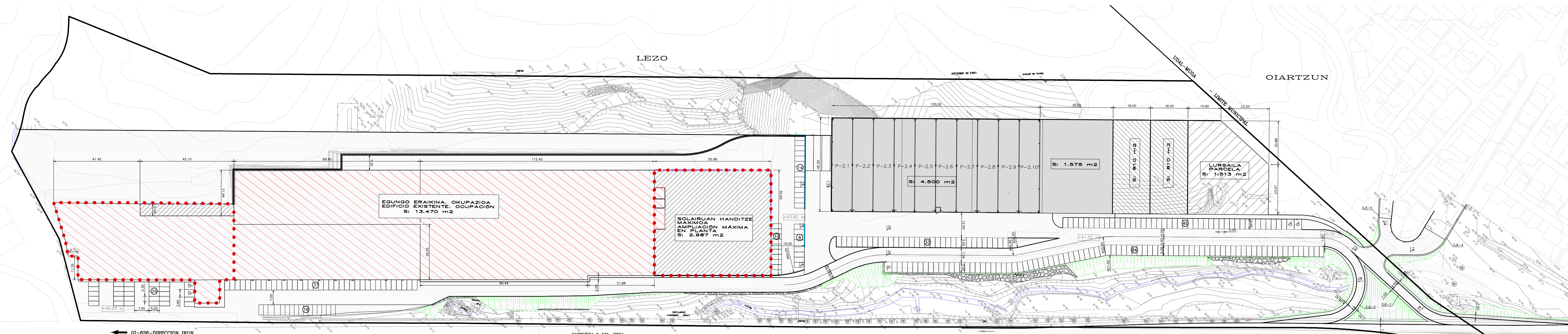
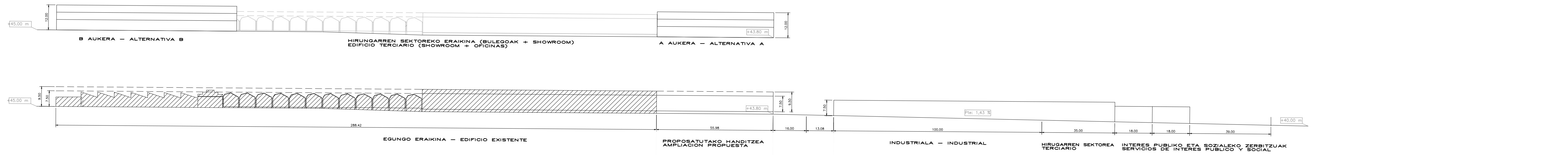
I. INFORMAZIO PLANOKAK  
 I. PLANOS DE INFORMACION

JABETZAREN EGITURA  
 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

**PI-05**  
 E: 1/1000

LKS

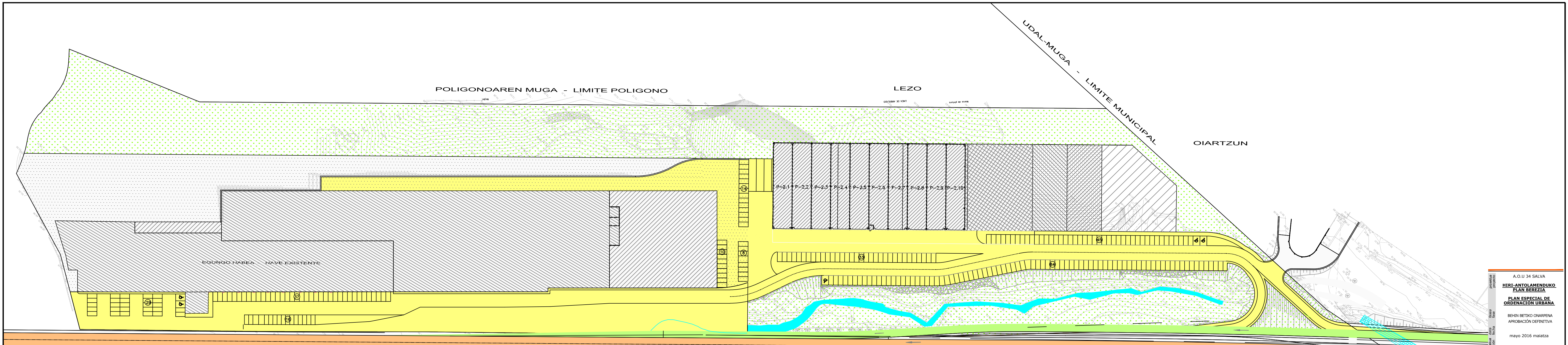





**HIRUGARREN SEKTOREKO ERAIKINAREN LERROKADURA MAXIMOAK (BULEGOAK + SHOWROOM)**  
**ALINEACIONES MÁXIMAS EDIFICIO TERCIARIO (SHOWROOM + OFICINAS)**

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)
	INDUSTRIA-LURZATI ERAIKIGARRIA PARCELA INDUSTRIAL EDIFICABLE	(I)
	INDUSTRIA-LURZATI EZ ERAIKIGARRIA PARCELA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE	(I)
	FINKATUTAKO TERTZIARIOA TERCIARIO CONSOLIDADO	

	BERDEGUNE PUBLIKOA (JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ASKEAK DIREN ESPAZIOKO SISTEMA) ZONA VERDE PUBLICA (SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO)	(LV)
	BIDE ETA APARKALEKU PUBLIKOAK (244 autoak) VIALES Y APARCAMIENTOS PUBLICOS	(VL)
	BIDE ETA APARKALEKU PRIBATUAK (32 autoak) VIALES Y APARCAMIENTOS PRIVADOS	(VL)
	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 - KIROLETAKOAK - 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

II. ORDENAZIO PLANOAK  
II. PLANOS DE ORDENACION

**ZONAKATZE XEHATUA**  
ZONIFICACION PORMENORIZADA

**PII-02**

E: 1/1000

PROYECTO DE ORDENACION URBANA

**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