

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

LEZOKO UDALA

HAE 36 Gaintxurizketa eremuko zatikako planaren behin betiko onarpena.

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

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

Erabaki honen iragarkia jendaurrean jarri zen 2015eko maiatzaren 25an, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaraturiko iragarkian, baita prentsa idatzian ere.

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

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

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

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

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

1 ERANSKINA

Dokumentu honek jasotzen duen Hirigintza Araudiaren testua.

3 DOKUMENTUA. GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAUAK

AURKIBIDEA

Atariko titulua. Zatikako planaren aplikazioari dagokion xedapen orokorrak.

1. artikulua. Aplikazio Eremua.
 2. artikulua. Iraunaldia.
 3. artikulua. Iturriak eta Arauen arteko Hierarkia.
 4. artikulua. Proiektua eratzeko dokumentuak eta hauen aurrerapen arauemailea.
 5. artikulua. Garapen programa.
 6. artikulua. Proiektuen Edukia.
 7. artikulua. U.J.P. eta Urbanizazio Proiektuak.
- Lehen titulua. Hirigintza-araubide orokorra.
- 1.1. kapitulua. Kalifikazio xehatuaren araubidea.
 8. artikulua. Eremuan ezarri daitekeen «kalifikazio xehatuko» araubidea egitea.
 - 1.2. kapitulua. Antolamendu xehatuaren garapen eta egikaritzeko araubide juridikoa.

AYUNTAMIENTO DE LEZO

Aprobación definitiva del plan parcial del sector AOU 36 Gaintxurizketa.

El Ayuntamiento de Lezo en sesión de 26 de noviembre de 2015 adoptó el acuerdo que se publica a continuación:

Mediante el acuerdo adoptado en la Junta de Gobierno Local de 20 de abril de 2015, aprobó inicialmente el Plan Parcial del AOU 36 Gaintxurizketa.

El anuncio de dicho acuerdo se publicó en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa el 25 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 técnico redactado al efecto a propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo, Medio Ambiente, Obras y Servicios y con la aprobación de la Comisión Informativa General, el Pleno ha resuelto lo siguiente:

Primero: Aprobar definitivamente el Plan Parcial del AOU 36 Gaintxurizketa.

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 N.º 3. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

INDICE

- Título preliminar. Disposiciones generales referentes a la aplicación del plan parcial.
- Artículo 1.º Ambito de Aplicación.
- Artículo 2.º Vigencia.
- Artículo 3.º Fuentes y Jerarquía Normativa.
- Artículo 4.º Documentos constitutivos del proyecto y avance normativo de los mismos.
- Artículo 5.º Programa de desarrollo.
- Artículo 6.º Contenido de los Proyectos.
- Artículo 7.º Proyectos de P.A.U. y Urbanización.
- Título primero. Régimen urbanístico general.
- Capítulo 1.1. Régimen de calificación pormenorizada.
- Artículo 8. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del área.
- Capítulo 1.2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución de la ordenación pormenorizada.

9. artikulua. Araubide orokorra.
10. artikulua. Urbanizatzeko Jarduketa-Programa.
11. artikulua. Xehetasun Azterlanak.
12. artikulua. Urbanizazio Proiektuak.
13. artikulua. Urbanizazio Lanen Egikaritzea.
14. artikulua. «Hirigintza aprobetxamenduaren» esleipenerako baldintzak.
15. artikulua. Erabileren haztapena.
16. artikulua. Lurzoruaren lagapena.
17. artikulua. Jarduketa Sistema / Jarduketa Unitateen Zedarrantzapena.
18. artikulua. Ordenazioz kanpoko eraikuntza, instalazio eta erabilerak.
19. artikulua. Urbanizazio kargen finantziario baldintzak.
20. artikulua. Urbanizazioaren mantentze-baldintzak.
21. artikulua. Partzelazio-baldintzak.
22. artikulua. Lursail pribatuen zorrak.
23. artikulua. Eraikitze ahalmena egiteratzea.
24. artikulua. Lehen erabilerarako lizentziak emateko baldintzak.
- Bigarren titulua. Urbanizazio eta eraikuntza ordenantza orokorrak.
- 2.1. kapitulua. Industri Lursailean Aplikagarriak Diren Ordenantza Orokorrak.
25. artikulua. Lursail eraikigarrian ezarri daitekeen eraikuntza eta erabilera araubidea.
26. artikulua. Lerrokadurak.
27. artikulua. Sestrak.
28. artikulua. Eraikinen profil eta garaierak.
29. artikulua. Markesinak / Hegalak.
30. artikulua. Diseinu eta trataera arkitektonikoaren baldintzak.
- 2.2. kapitulua. Bizigarritasun, segurtasun, higiene eta ingurumenaren babeserako gutxieneko baldintzak.
31. artikulua. Bizigarritasun baldintzak.
32. artikulua. Gas emisioen kontrola.
33. artikulua. Hondakin uren kontrola.
34. artikulua. Hondakin solidoen kontrola.
35. artikulua. Zarata, bibrazio eta usainen kontrola.
36. artikulua. Suteen aurkako Segurtasun eta Prebentziorako baldintzak.
- 2.3. kapitulua. Urbanizazioaren eraikuntza kalitatearen eta zerbitzu mailaren gutxieneko baldintzak.
37. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.
38. artikulua. Zerbitzuen sarearen eta azaleko tratamenduaren ezaugarri orokorrak.
39. artikulua. Prebentziozko, zuzentze eta konpentsazio neurriak.
- 2.4. kapitulua. Eraikitze-arauak.
40. artikulua. Obren baldintza teknikoak, bide publikoetako dagokienez.
41. artikulua. Bolumen eta eraikuntza baldintzak.
42. artikulua. Higienearen eta estetikaren inguruko gutxieneko baldintzak.

- Artículo 9. Régimen general.
- Artículo 10. Programa de Actuación Urbanizadora.
- Artículo 11. Estudios de Detalle.
- Artículo 12. Proyectos de Urbanización.
- Artículo 13. Ejecución de las Obras de Urbanización.
- Artículo 14. Condiciones de asignación del «aprovechamiento urbanístico».
- Artículo 15. Ponderación de usos.
- Artículo 16. Cesión de suelo.
- Artículo 17. Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Actuación.
- Artículo 18. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.
- Artículo 19. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.
- Artículo 20. Condiciones de mantenimiento de la urbanización.
- Artículo 21. Condiciones de parcelación.
- Artículo 22. Servidumbres en las parcelas privadas.
- Artículo 23. Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 24. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.
- Título segundo. Ordenanzas generales de urbanización y edificación.
- Capítulo 2.1. Ordenanzas generales aplicables a parcela industrial.
- Artículo 25. Formulación del régimen de edificación y uso en parcela edificable.
- Artículo 26. Alineaciones.
- Artículo 27. Rasantes.
- Artículo 28. Perfil y altura de los edificios.
- Artículo 29. Marquesinas / Vuelos.
- Artículo 30. Condiciones de diseño y tratamiento arquitectónico.
- Capítulo 2.2. Condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, higiene y defensa del medio ambiente.
- Artículo 31. Condiciones de Habitabilidad.
- Artículo 32. Control de emisiones gaseosas.
- Artículo 33. Control de aguas residuales.
- Artículo 34. Control de residuos sólidos.
- Artículo 35. Control de ruidos, vibraciones y olores.
- Artículo 36. Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios.
- Capítulo 2.3. Condiciones mínimas de calidad constructiva y nivel de servicio de la urbanización.
- Artículo 37. Condiciones de accesibilidad.
- Artículo 38. Características generales de redes de servicios y del tratamiento superficial.
- Artículo 39. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.
- Capítulo 2.4. Normas de edificación.
- Artículo 40. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
- Artículo 41. Condiciones de volumen y de edificación.
- Artículo 42. Condiciones mínimas de higiene y estética.

43. artikulua. Ingurumen baldintzak.
2.5. kapitulua. Hirigintza kudeaketarako baldintzak.
44. artikulua. Hirigintza kudeaketarako baldintzak.
Hirugarren titulua. Lursail eraikigarrietan aplikagarriak diren eraikuntza eta erabilera ordenantza partikularrak.
45. artikulua. «I.1-1» Lursailaren ordenantza partikularrak.
46. artikulua. «I.1-2» Lursailaren ordenantza partikularrak.
47. artikulua. «I.1-3» Lursailaren ordenantza partikularrak.
48. artikulua. «I.1-4» Lursailaren ordenantza partikularrak.
49. artikulua. «I.2-1» Lursailaren ordenantza partikularrak.

ATARIKO TITULUA

ZATIKAKO PLANAREN APLIKAZIOARI DAGOZKION XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio Eremua.

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

2. artikulua. Iraunaldia.

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

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

3. artikulua. Iturriak eta Arauen arteko Hierarkia.

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

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

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

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

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

Proiektu hau ondoko dokumentuek osatzen dute:

1. dokumentua. Memoria.
2. dokumentua. Antolaketa eta kudeaketarako artezpideen azterlana.
3. dokumentua. Garapenerako hirigintza arauak.
4. dokumentua. Azterketa ekonomikoa.
5. dokumentua. Planoak.

- Artículo 43. Condiciones ambientales.
Capítulo 2.5. Condiciones de gestión urbanística.
Artículo 44 Condiciones de gestión urbanística.
Título tercero. Ordenanzas particulares de edificación y uso de las parcelas edificables.
Artículo 45. Ordenanzas particulares parcela «I.1-1».
Artículo 46. Ordenanzas particulares parcela «I.1-2».
Artículo 47. Ordenanzas particulares parcela «I.1-3».
Artículo 48. Ordenanzas particulares parcela «I.1-4».
Artículo 49. Ordenanzas particulares parcela «I.2-1».

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1.º *Ámbito de Aplicación.*

Las presentes ordenanzas serán aplicables, desde su entrada en vigor, en el ámbito objeto del presente documento: el AOU 36 Gaintxurizketa del municipio de Lezo. Y regirán hasta que sean derogadas o modificadas por otro posterior.

Artículo 2.º *Vigencia.*

Estas ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y regirán hasta que sean derogadas por otras posteriormente.

La nulidad, anulación o modificación de algunas de las determinaciones del presente documento no afectarán a la validez de las restantes prescripciones, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3.º *Fuentes y Jerarquía Normativa.*

Sin perjuicio de su subordinación a las Leyes, Reglamentos Generales y otras Disposiciones de mayor rango, estas ordenanzas deberán ser respetadas en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

También se respetarán en los Programas de Actuación Urbanizadora o Estudios de Detalle que, en su caso, fuera conveniente o preciso redactar.

La validez y vigencia del presente Plan Parcial, redactado a nivel de planeamiento pormenorizado, se remite al cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que resultan inaplicables aquellas determinaciones de carácter pormenorizado que pudieran contradecir dicho documento de superior rango jerárquico.

Con carácter complementario, y para regular aspectos no previstos en las presentes ordenanzas, será de aplicación la Normativa Urbanística para los ámbitos de actividades económicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

Artículo 4.º *Documentos constitutivos del proyecto y avance normativo de los mismos.*

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- Documento N.º 1. Memoria.
- Documento N.º 2. Estudio de directrices de organización y gestión.
- Documento N.º 3. Normas urbanísticas de desarrollo.
- Documento N.º 4. Estudio económico.
- Documento N.º 5. Planos.

I. INFORMAZIOA
O. ANTOLAMENDUA

Eduki arauemailea aurreko paragrafoan adierazitako dokumentu multzoak definituta gelditzen den arren, 5 Dokumentua. Informazio eta Antolaketa planoak eta 3 Dokumentua. Garapenerako hirigintza arauak ataletan hala definituta dauden planoak dira izaera espezifikoki arauemailea eta hirigintza-jardueraren erregulaziozko izaera dutenak, eta hortaz, hau derrigorrean etorri beharko da bere zehaztapenekin bat.

Gainontzeko dokumentuek izaera informatzaile eta argiztailea dute nagusiki, horregatik, hauen edukia aurrez aipatutakoekin kontraesanean egoten bada, haiek izango dira gailenduko direnak.

Izaera arauemailea duten eskala ezberdinetak bi planoen artean hirigintza zehaztapen zehatz batekiko desadostasuna sumatuko balitz, eskala handiago batean burututako planoak gailenduko dira, desadostasun horrek, azken hauen edukian sortu den ageriko akats material bati erantzuten dien kasuetan salbu.

5. artikulua. *Garapen programa.*

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

6. artikulua. *Proiektuen Edukia.*

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

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

Xehetasun Azterlanek zehaztutako zonifikazioa arinki aldatuz doituko balituzkete lerroak, O.03- Tokiko sistemak. Kalifikazio zehatua planoan zedarritutako lursail pribatu eta berdegune edo espazio libreei dagokienez, ez dira Zatikako Planaren aldaketa kontsideratuko, Antolamenduaren egitura orokorra eragiten ez duten neurrian.

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

7. artikulua. *U.J.P. eta Urbanizazio Proiektuak.*

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

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

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

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

Urbanizazio Proiektuaren idazketak, azpiegituren sare ezberdinen diseinu, kalkulu eta egikaritzeko dokumentu honek eskaintzen dituen arau eta irizpideak jarraitu beharko

I. INFORMACIÓN
O. ORDENACIÓN

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales en el Documento n.º 5. Planos de Información y Ordenación y el Documento n.º 3. Normas urbanísticas de desarrollo los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

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

Artículo 5.º *Programa de desarrollo.*

El presente Plan Parcial se desarrollará y complementará por medio del Programa de Actuación Urbanizadora de la actuación integrada, y del Proyecto de Parcelación y el Proyecto de Urbanización de la o las unidades de ejecución.

Artículo 6.º *Contenido de los Proyectos.*

El contenido y determinaciones de los documentos urbanísticos a que se refiere en el artículo anterior se ajustarán a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.

Si se redactan Estudios de Detalle para definir más precisamente la ordenación de la edificación determinada por este documento, o si el Ayuntamiento lo considera procedente, los planos que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización, se grafiarán a Escala 1:200 y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, con los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público. El resto de los planos podrá grafarse a Escala 1:500.

Si los Estudios de Detalle ajustasen alineaciones alterando ligeramente la zonificación pormenorizada, en cuanto a parcelas privadas y zonas verdes o espacios libres delimitados en el plano O.03- Sistemas locales. Calificación pormenorizada, no se considerarán modificaciones del Plan Parcial en cuanto que no afectan a la estructura general de la Ordenación.

Igual caso, si estudiasen los volúmenes necesarios parciales o generales en la edificación, o aspectos y remates expresamente de índole arquitectónico que aporten valor añadido al diseño del ámbito.

Artículo 7.º *Proyectos de P.A.U. y Urbanización.*

Según lo previsto en los artículos 152 y siguientes de la Ley Vasca del Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006 de 30 de junio, se redactará y tramitará un único Programa de Actuación Urbanizadora para el A.A.I.7 Gaintxurizketa.

La redacción del P.A.U. se atenderá a las normas y criterios establecidos en los artículos 153 y 154 de la Ley 2/2006 para sus contenidos técnico-urbanístico y jurídico-urbanístico.

El P.A.U. establecerá la concreción de uno o varios proyectos de urbanización y su correspondencia con las fases y plazos de urbanización.

En caso de que se redacte un único proyecto de urbanización, éste establecerá las fases correspondientes a los objetivos de urbanización.

La redacción del proyecto de urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras se aportan en el presente

ditu, baita udal zerbitzu teknikoek zein eskudun erakunde eta etxe hornitzaileek emandako jarraibideak ere.

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

LEHEN TITULUA

HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA

1.1. KAPITULUA KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA.

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

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

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

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

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

AE.1 ekonomia jarduerak. Gune globala (134.117 m²).

I.1. Industria Erabilerako Lursaila (40.350 m²).

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

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

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

EL.2. Espazio Libre Komunak (22.347 m²).

IS.1. Zerbitzuen azpiegitura (2.100 m²).

SGEL.2. Hiriko ibai ibilguak. Gune globala (2.535 m²).

SGCF.1. Trenbide komunikazio. Gune globala (2.452 m²).

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

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

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

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

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

9. Erabileren kategorizazio eta xehapena:

I.1 Industri lursailak.

Hurrengo azpibanaketa ezartzen da:

* Lursail eraikigarria:

– Eraikuntza erregimen orokorra. Lursail eraikigarriari aplikatzen diren Ordenantza Orokorrek (Bigarren Titulua, 2.3 Kapituluak), eta Antolatutako Lursail bakoitzeko Ordenantza Partikularrek arautua.

documento y a las pautas que dicten tanto los servicios técnicos municipales como los entes competentes y compañías suministradoras.

El proyecto de urbanización podrá realizar pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de la ordenación de los sistemas locales de espacios libres y vialidad.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 8. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del sector.

1. El ámbito de ordenación constituye un suelo urbanizable sectorizado, en base a los criterios establecidos por el artículo 14 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

2. El sector queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, graficadas concretamente en el plano O.03- Sistemas locales. Calificación pormenorizada del mismo.

Dichas determinaciones responden básicamente a la sistematización establecida en la Normativa Urbanística del vigente Plan General de ordenación Urbana de Lezo.

3. En ese contexto, se diferencian en el área los siguientes tipos de zonas de uso global y pormenorizado:

Zona global AE.1. Actividades económicas (134.117 m²).

I.1. Parcela Uso Industrial (40.350 m²).

I.2. Parcela Terciaria (13.450 m²).

C.1.2. Viario Urbano. Sistema Local viario (16.610 m²).

EL.1. Espacios libres urbanos. S. Local espacios libres y zonas verdes (39.260 m²).

EL.2. Espacios Libres Comunes (22.347 m²).

IS.1. Infraestructura de Servicios (2.100 m²).

Zona global SGEL.2. Cauces fluviales urbanos (2.535 m²).

Zona global SGCF.1. Sistema gral. comunicación ferroviaria (2.452 m²).

4. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso global y pormenorizado es el establecido en las ordenanzas, de aplicación general, contenidas en la Normativa Urbanística del Plan General, y en el presente artículo.

5. Uso de actividades económicas. Son los definidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

6. Uso de cauces fluviales urbanos. Son los definidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

7. Uso de comunicación ferroviaria. Son los definidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

8. Uso de vías urbanas. Son los definidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

9. Pormenorización y categorización de usos:

Parcelas industriales I.1.

Se establece la siguiente subdivisión:

* Parcela edificable:

– Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas edificables (Título Segundo, Capítulo 2.3) y en la Ordenanza Particular de cada Parcela Ordenada.

- Jabari Erregimena: Pribatua.
- Erabilera Erregimena:
- Erabilera bereizgarriak: industri erabilera, modalitate guztietan.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

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

Aparkaleku erabilera, lursail pribatu ez eraikigarrietan bakarrik.

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

- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera, titulartasun publiko erregimenean bakarrik.

- Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera, titulartasun publiko erregimenean bakarrik.

- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

- * Lursail ez eraikigarria:

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

- Jabari Erregimena: Pribatua.

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

1.2 Hirugarren sektoreko erabilerako lursaila.

Hurrengo azpibanaketa ezartzen da:

- * Lursail eraikigarria:

– Eraikuntza erregimen orokorra. Lursail eraikigarriari aplikatu dakizkieken Ordenantza Orokorre (Bigarren Titulua, 2.3 Kapitulua), eta Antolatutako Lursail bakoitzeko Ordenantza Partikularrek arautua.

- Jabari Erregimena: Pribatua.

- Erabilera Erregimena:

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

- Ostatu erabilera.
- Merkataritza erabilera, 2., 3. edo 4. kategoria.
- Bulego erabilera.
- Irakaskuntza erabilera.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

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

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

- Irakaskuntza ekipamenduko erabilera.
- Erakunde ekipamenduko erabilera.
- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera, titulartasun publiko erregimenean bakarrik.

- Régimen de Dominio: Privado.

- Régimen de Uso:

– Usos característicos: industriales, en todas sus modalidades.

- Usos compatibles o admisibles:

Terciarios: oficinas, exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada.

Aparcamiento, exclusivamente en las parcelas privadas no edificables.

Equipamiento comunitario, siempre que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales, en las siguientes modalidades:

- Uso de equipamiento sociocultural, exclusivamente en régimen de titularidad pública.

- Uso de equipamiento de servicios públicos, exclusivamente en régimen de titularidad pública.

- Se excluyen el resto de usos.

- * Parcela no edificable:

– Régimen de edificación. Excluida, siendo autorizable únicamente el emplazamiento de instalaciones de la actividad industrial que necesariamente deban emplazarse al margen del edificio, –como tanques, depósitos, transformadores–, siempre que no perjudique o cause molestias a las parcelas colindantes, o impida la servidumbre de paso de infraestructuras o la servidumbre de acceso para mantenimiento de las mismas o de los espacios públicos colindantes, accesos, viario interno, aparcamiento, zonas de maniobra y carga y descarga.

- Régimen de Dominio. Privado.

– Régimen de Uso. Zona destinada exclusivamente a viario interno, aparcamiento y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida exclusivamente a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

Parcela terciaria 1.2.

Se establece la siguiente subdivisión:

- * Parcela edificable:

– Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas edificables (Título Segundo, Capítulo 2.3) y en la Ordenanza Particular de cada Parcela Ordenada.

- Régimen de Dominio: Privado.

- Régimen de Uso:

– Usos característicos: terciarios, exclusivamente en las plantas sobre rasante y en las modalidades siguientes:

- Uso hotelero.
- Uso comercial, de 2.ª, 3.ª o 4.ª categoría.
- Uso de oficina.
- Uso docente.

- Usos compatibles o admisibles:

Industriales, de 1.ª y 2.ª categoría, exclusivamente en la planta bajo rasante.

Equipamiento comunitario, siempre que sean compatibles con los usos terciarios, exclusivamente en las plantas sobre rasante y en las siguientes modalidades:

- Uso de equipamiento docente.
- Uso de equipamiento institucional.
- Uso de equipamiento sociocultural, exclusivamente en régimen de titularidad pública.

– Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera, titulartasun publikoko erregimenean bakarrik.

– Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

* Lursail ez eraikigarria:

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

– Jabari Erregimena: Pribatua.

– Erabilera Erregimena: Erabilera publikoko zorpean dagoen gunea, eskusiboki, barneko bide, aparkaleku eta maniobra-leku, eta zamalanetarako leku izatera zuzenduta dagoena, azpiegitura orokorren eta hauen, edo hauen aldame-neko espazio publikoen mantenu-rako, sarbide eta bide zorren eraginpean.

C.1.2. Tokiko Bide Sareko lursailak.

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

– Jabari Erregimena: Publikoa.

– Erabilera Erregimena:

– Erabilera bereizgarriak: ibilgailuen zirkulazioa.

– Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

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

Zerbitzuen azpiegiturak: sestra azpian bakarrik.

Aparkalekua.

– Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

EL.1 Espazio libre eta gune berdeen tokiko sistemako lursailak.

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

– Jabari Erregimena: Publikoa.

– Erabilera Erregimena:

– Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilera.

– Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Hirugarren sektoreko erabilerak, ondorengo modalitateetan:

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

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

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

– Zerbitzu azpiegituren erabilerak, sestrapean bakarrik.

– Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

– Uso de equipamiento de servicios públicos, exclusivamente en régimen de titularidad pública.

– Se excluyen el resto de usos.

* Parcela no edificable:

– Régimen de edificación. Excluida, siendo autorizable únicamente el emplazamiento de instalaciones de la actividad terciaria que necesariamente deban emplazarse al margen del edificio, –como tanques, depósitos, transformadores–, siempre que no perjudique o cause molestias a las parcelas colindantes, o impida la servidumbre de paso de infraestructuras o la servidumbre de acceso para mantenimiento de las mismas o de los espacios públicos colindantes, accesos, viario interno, aparcamiento, zonas de maniobra y carga y descarga.

– Régimen de Dominio. Privado.

– Régimen de Uso. Zona con servidumbre de uso público, destinada exclusivamente a viario interno, aparcamiento y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

Parcelas del sistema local viario C.1.2.

– Régimen de edificación. No se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

– Régimen de Dominio: Público.

– Régimen de Uso:

– Usos característicos: circulación rodada.

– Usos compatibles o admisibles:

Circulación peatonal y ciclista. Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.

Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

Aparcamiento.

– Se excluyen el resto de usos.

Parcelas del sistema local de espacios libres y zonas verdes EL.1.

– Régimen de edificación. Se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales (perfil máximo una planta) destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes de carácter fijo que el presente planeamiento pormenorizado consolide.

– Régimen de Dominio: Público.

– Régimen de Uso:

– Usos característicos: uso de espacios libres.

– Usos compatibles o admisibles:

Usos terciarios, en las modalidades de:

– Usos comerciales de 1.ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal –kioskos, etc.–.

– Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que el presente planeamiento pormenorizado consolida.

Uso de equipamiento comunitario, bien de carácter provisional, y en implantación de carácter temporal, bien de otra naturaleza en edificaciones existentes y consolidadas.

– Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

– Se excluyen el resto de usos.

EL.2 Gainontzeko gunee berdeen lursailak.
– Eraikuntza erregimen orokorra. Bateriaezina da eraikuntzekin.

- Jabari Erregimena: Publikoa.
- Erabilera Erregimena:
- Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilera.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

IS.1 Zerbitzu azpiegituren lursaila.

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

- Jabari Erregimena: Pribatua.
- Erabilera Erregimena:
- Erabilera bereizgarriak: zerbitzu azpiegituren erabilerak.

– Erabilera bateragarriak edo onargarriak: erabilera bereizgarrien osagarriak direnak.

- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

SGEL.2 Ibai ibilguen sistema orokorreko lursailak.

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

- Jabari Erregimena: Publikoa.
- Erabilera Erregimena:
- Erabilera bereizgarriak: lurralde elementuak (ibai ibilguak). Ingurumenaren babesa.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: indarrean dagoen legediak baimendutako erabilerak.

- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

SGCF.1 Trenbide komunikazioen sistema orokorreko lursailak.

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

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

- Jabari Erregimena: Publikoa.
- Erabilera Erregimena:
- Erabilera bereizgarriak: trenbideak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Trenbide erabileren erabilera osagarriak.

Beste komunikabide erabilera batzuk, aurrekoekin bateragarriak diren heinean.

- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

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

9. artikulua. Araubide orokorra.

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

Parcelas del resto de zonas verdes EL.2.

– Régimen de edificación. Se excluye la edificación.

- Régimen de Dominio: Público.
- Régimen de Uso:
- Usos característicos: uso de espacios libres.
- Se excluyen el resto de usos.

Parcela de infraestructuras de servicios IS.1.

– Régimen de edificación. Se autorizan exclusivamente las edificaciones bajo rasante destinadas a la infraestructura de tratamiento y depuración de aguas residuales, así como, sobre rasante, las edificaciones auxiliares a aquellas.

- Régimen de Dominio: Privado.
- Régimen de Uso:
- Usos característicos: usos de infraestructuras de servicios.

– Usos compatibles o admisibles: usos auxiliares de los característicos.

- Se excluyen el resto de usos.

Parcelas del sistema general de cauces fluviales SGEL.2.

– Régimen de edificación. Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente.

- Régimen de Dominio: Público.
- Régimen de Uso:
- Usos característicos: elementos territoriales (Cauces fluviales). Protección ambiental.
- Usos compatibles o admisibles: usos autorizados por la legislación sectorial vigente.

- Se excluyen el resto de usos.

Parcelas del sistema general de comunicación ferroviaria SGCF.1.

– Régimen de edificación. Se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autoriza la realización de las obras tanto de soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, como de mejora de la conexión de sus márgenes por debajo de dicha red, que se estimen necesarias.

- Régimen de Dominio: Público.
- Régimen de Uso:
- Usos característicos: usos ferroviarios.
- Usos compatibles o admisibles:

Usos auxiliares de los ferroviarios.

Otros usos de comunicaciones siempre que sean compatibles con los anteriores.

- Se excluyen el resto de usos.

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL (ORDENACIÓN PORMENORIZADA)

Artículo 9. Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente documento –asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.– se ajustará a las siguientes determinaciones:

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

– Indarrean dagoen Plan Orokorak, Hirigintzako Araudian ezarritako araubidea, izaera orokorrekoa.

– Bere edukian bertan ezarritako araubideko juridikoaren zehaztapenak.

10. artikulua. Urbanizatzeko Jarduketa-Programa.

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

11. artikulua. Xehetasun Azterlanak.

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

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

– Lur azalera berriak txertatuz bide sarean eta espazio libre-etan; nolahi ere, ez da inolaz ere aldatuko haietarako ezarritako zonifikazioa.

– Irabaziko erabileretara zuzentzen diren lursail eraikigarrietarako ezarritako lursail banaketa aldatzen denean. Dena den, arestian aditzera emandako salbuespenekin, ezin izango da zonifikazioa aldatu.

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

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

– Ekipamendu komunitarioko lursailen aprobetxamendua.

– Irabaziko erabileretara zuzendutako lursail eraikigarrien sestrakeko aprobetxamendua, baldin eta erabilera osagarrietara zuzentzen bada eta inolaz ere erabilera nagusietara.

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

Plangintza figura honen bitartez, ezingo dira aurretik maila horretako plangintza batek ezarrita ez leudeken egiturazko edo xehakatutako antolamenduen zehaztapen propioak definitu.

Xehetasun azterlanek, ezingo dute inongo kasuan plangintzaren egikaritze erregimenei dagozkien zehaztapen loteslerik jaso, kudeaketa sistemen aplikazioa bezalakoa, ezta egikaritze etapa edo faseei dagozkienak ere, edota hirigintza esku-hartzeko batek eragindakoek urbanizatzeko prozesuaren kosteen finantzazio betebeharrari dagozkien zehaztapenak.

– Régimen derivado de la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, al amparo del artículo 14 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

– Régimen establecido en el vigente Plan General, con carácter general, en la Normativa Urbanística.

– Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

Artículo 10.º Programa de Actuación Urbanizadora.

Se regularán en cuanto al objeto y ámbito, por el artículo 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. En cuanto al contenido técnico-urbanístico, por el artículo 153, y en cuanto al contenido jurídico-urbanístico, por el artículo 154 de la mencionada Ley. La Documentación, Iniciativa y Tramitación, por los artículos 155, 156, 157 y 158 de la propia Ley 2/2006.

Artículo 11. Estudios de detalle.

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de la edificación, o de la ordenación de la misma, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle, al amparo de los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Al amparo del capítulo 15 de la Normativa Urbanística, las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas por este Plan Parcial podrán modificarse mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

– Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria y a los espacios libres, sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.

– Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con la única salvedad antes expuesta, pueda modificarse su zonificación.

Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las «parcelas» destinadas a usos de equipamiento comunitario.

– Incremento del aprovechamiento edificatorio en los supuestos que se citan a continuación, salvo que se haya asignado a esas determinaciones un rango normativo superior:

– Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.

– Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, siempre que se destine a usos auxiliares, y en ningún caso a usos principales.

Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento. Cualquier ajuste del establecimiento de la rasante de las parcelas industriales o terciarias edificables, así como la definición de la pantalla visual perimetral, se tramitará mediante el estudio de detalle.

No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de la ordenación estructural o pormenorizada, que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Los estudios de detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento, como la aplicación de sistemas de gestión, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

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

Xehetasun Azterlanek, gutxienez, Zatikako Plan honetan definitutako lursail eraikigarriaren eremuaren osotasuna, eta bere bide sarbide sistema eta azpiegituren harguneak hartuko dituzte beren baitan, derrigorrean, aldaketak eragiten dituen hainbat lursailen eremua jaso dezaketelarik, edo baita industri eta hirugarren sektoreko erabileretarako lursail pribatuen multzoa, edozein kasutan ertzen antolamendua (ikuste-pantaila), eta kalifikazio xehatuko jabari eta erabilera publikodun lurzorurekiko elkargunea errespetatuz, Zatikako Plan honen 5 Dokumentua Planoak ataleko O.05- Lurzoruaren jabari eta erabilerak planoan ezarriak.

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

12. artikulua. Urbanizazio Proiektuak.

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

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

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

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

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

Urbanizazio Proiektua indarrean dagoen Irisgarritasuna Sustatzeko 20/97 Legeak ezarritako zehaztapenekin eta hiri-inguru-

Si en base a las necesidades que se desprenden de lo establecido en las presentes Ordenanzas y en las «Ordenanzas Particulares» de las diferentes parcelas edificables ordenadas, o por razones o necesidades de la construcción, fuera preciso modificar las alineaciones y rasantes previstas en el presente Plan, dichas modificaciones se efectuarán a través de un Estudio de Detalle, sin resultar precisa la modificación del presente documento; la citada capacidad de modificación se hace extensiva al conjunto de las parcelas industriales y terciarias privadas, pudiendo modificarse no sólo las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización en la parcela industrial privada, sino también la estructura viaria interna, no resultando en este sentido vinculante con rango de determinación pormenorizada la ordenación establecida en el presente Plan.

Los Estudios de Detalle abarcarán necesariamente, al menos, la totalidad del ámbito completo de la parcela edificable y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras definidos en el presente Plan Parcial, pudiendo abarcar el ámbito correspondiente a varias parcelas afectadas por la modificación, o incluso al conjunto de las parcelas industriales y terciarias privadas, respetando en cualquier caso la ordenación de los bordes (pantalla visual) y su entronque con el suelo de dominio y uso público de la calificación pormenorizada establecida en el plano O.05- Dominio y usos del suelo del Documento 5. Planos de este Plan Parcial.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aún cuando aquellas se adecuen a los requisitos señalados en los apartados anteriores.

Artículo 12.º Proyectos de urbanización.

Se redactará y tramitará bien un único proyecto de urbanización que defina las fases de las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del ámbito, o bien varios proyectos de urbanización.

No obstante lo citado, dicho proyecto de urbanización podrá referirse exclusivamente a la totalidad del suelo de dominio y uso público así calificado en la calificación pormenorizada del presente Plan, pudiendo ser objeto de un proyecto de obras complementarias de urbanización independiente, el conjunto de la urbanización privada de las plataforma destinadas a parcela privada industrial o terciaria, al amparo de los artículos 194, 195 y 196 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en los esquemas de redes de servicio del presente proyecto tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través del proyecto de urbanización correspondiente.

La posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la calificación pormenorizada de las zonas verdes o espacios libres sometidos al régimen del citado artículo 162 del R.P.U., así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el presente Plan, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones establecidas en la vigente Ley 20/97 para la Promoción de

neen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazio sistemaren irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuarekin, bat etorri beharko du, edo etorkizunean indargabetu edo ordezkatu dituzten arauekin, beraien konplimendu eraginkorra justifikatuz.

13. artikulua. Urbanizazio Lanen Egikaritzea.

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

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

14. artikulua. Lurzoruen eraikigarritasunaren esleipenerako baldintzak.

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

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

J.I.en azalera: 139.104 m²(l).

AE.1 ekonomia jarduerak Guneko azalera: 125.607 m²(l).

Eraikigarritasun fisikoa, guztira: 45.925 m²(s).

Hirigintza-eraikigarritasuna, guztira: 45.925 m²(s).

Sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasuna: 4.300 m²(s).

Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna: 41.625 m²(s).

Guneko hirigintza-eraikigarritasuna: 0,3656 m²(s)/ m²(l).

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

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

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

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

15. artikulua. Erabileren haztapena.

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

Erabilerak.

BOE: 1.

Hirugarren sektorekoak: 2,4.

Industriakoak: 2,4.

Ekip. Pribatuak: 0,4.

la Accesibilidad y al Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o las normas que en el futuro las deroguen o sustituyan, justificando su efectivo cumplimiento.

Artículo 13. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito será preceptiva la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto/s de Urbanización de la Actuación Integrada del A.A.I.7 Gaintxurizketa.

Se establece una banda de protección para la urbanización de 5 metros desde los cauces del río Apaizartza (Arriandi) y el arroyo Batxilerborda.

Artículo 14.º Condiciones de asignación de la edificabilidad de los suelos.

La Actuación Urbanística del A.A.I.7 Gaintxurizketa, a los efectos de la asignación del aprovechamiento urbanístico, constituye un ámbito único de equidistribución.

Al amparo del artículo 35 de la Ley 2/2006, la asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico en dicha actuación integrada se ajustará a las siguientes determinaciones:

Superficie A.I.: 139.104 m²(s).

Superficie zona AE.1. Actividades Económicas: 125.607 m²(s).

Edificabilidad física total: 45.925 m²(t).

Edificabilidad urbanística total: 45.925 m²(t).

Edificabilidad urbanística bajo rasante: 4.300 m²(t).

Edificabilidad urbanística sobre rasante: 41.625 m²(t).

Edificabilidad urbanística zonal: 0,3656 m²(t)/ m²(s).

Con la salvedad que se expone a continuación, el conjunto de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito han de ser considerados adjudicatarios de la edificabilidad urbanística proyectada.

Esa salvedad incide en los terrenos de dominio público incluidos en la Unidad de Ejecución, entre los que se encuentra la parcela correspondiente al sistema general viario que da acceso al polígono Iturrin a través del ámbito, propiedad del Ayuntamiento de Lezo.

Todos esos terrenos han de entenderse sujetos a los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 35 y 146 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, conforme a las cuales no son generadores de edificabilidad urbanística a favor de sus titulares en la medida en que o bien se consolidan en su destino actual, o bien han de entenderse sustituidos por las nuevas dotaciones públicas proyectadas, de superficie superior a la mencionada.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, la edificabilidad urbanística patrimonializable por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito se corresponde con el 85% de la edificabilidad urbanística ponderada proyectada en la unidad de ejecución, siendo el 15% restante objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Lezo, libre de cargas de urbanización.

Artículo 15.º Ponderación de usos.

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación entre usos, sin perjuicio de que el Proyecto de Reparcelación pudiera establecer de forma justificada otros coeficientes.

Usos.

VPO: 1.

Terciario: 2,4.

Industrial: 2,4.

Equip. Privado: 0,4.

16. artikulua. Lurzoruaren lagapena.

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

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

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

Administrazioari dagokion lagapenaren gauzatzea, dagokion Birpartzelazio Proiektua idatzi eta tramitaziora aurkezte den unean burutuko da.

17. artikulua. Jarduketa Sistema / Jarduketa Unitateen Zedarrizapena.

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

18. artikulua. Ordenazioz kanpoko eraikuntza, instalazio eta erabilerak.

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

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

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

– Eremuaren ekialdean kokatutako belar zelaiak, inguruko baserrietan garatutako abeltzaintza estentsiborako, inguruko baserriek erabiltzen dituztenak.

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

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

Artículo 16.º Cesión de suelo.

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento de Lezo la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Plan Parcial destina a dominio o titularidad pública, es decir, el suelo destinado a espacios libres y zonas verdes, el viario, aparcamientos e itinerarios peatonales, así como el suelo destinado a sistemas generales.

También será objeto de cesión al Ayuntamiento de Lezo el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística ponderada de la Unidad de Ejecución, libre de cargas de urbanización, en calidad de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Dicha cesión habrá de materializarse en parcela edificable o parcelas edificables y, en su caso, mediante el abono en metálico de su valor económico, según el citado artículo 27 de la Ley 2/2006.

La materialización de las cesiones correspondientes a la administración se producirá en el momento en el que se redacte y se presente a tramitación el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Artículo 17.º Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Actuación.

El Programa de Actuación Urbanizadora del A.A.I.7 Gaintzurizketa delimitará la o las unidades de ejecución y concretará el sistema de actuación.

Artículo 18.º Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

En el plano 0.04- Delimitación de la Actuación Integrada. Edificios fuera de ordenación del Documento 5. Planos de este Plan Parcial se definen aquellas construcciones que se declaran disconformes con el planeamiento por su incompatibilidad total o parcial con la ordenación pormenorizada prevista en este documento.

Por un lado, la Unidad de Ejecución alberga lo que parecen ser dos «bunkers» que, si bien no cuentan con ningún tipo de catalogación y/o protección, podrían tener un interés histórico digno de ser estudiado previamente a la ejecución del desarrollo urbanístico. Además, en el ámbito existen usos agropecuarios entre los que podemos distinguir:

– Los no profesionalizados (huertas) y algunas edificaciones en precario (txabolak) ligadas a las mismas, que se desarrollan en el extremo oeste del ámbito, al borde del viario que da acceso al polígono Iturrin;

– Los prados de siega ubicados al este del ámbito, que son utilizados por los caseríos del entorno para usos de ganadería extensiva desarrollados en los mismos.

En concreto, se declaran dichas edificaciones como fuera de ordenación, en la acepción que dicho término presenta de conformidad con lo previsto en el epígrafe a) del artículo 101.3 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, dado que la desaparición de las citadas construcciones resulta imprescindible con carácter inmediato en orden a la ejecución de las determinaciones previstas en el presente Plan Parcial.

Por otro lado, las edificaciones secundarias de uso agropecuario y/o auxiliar al residencial de los caseríos Itsua-Bekoa e Itsua-Goikoa, que se ubican dentro del ámbito, se declaran disconformes con el planeamiento urbanístico, en la acepción que dicho término presenta de conformidad con lo previsto en el epígrafe b) del artículo 101.3 de la Ley 2/2006, ya que, a pesar de ubicarse en sistemas locales de espacios libres calificados por el presente Plan Parcial, no impiden la ejecución efectiva del desarrollo urbanístico previsto.

19. artikulua. Urbanizazio kargen finantziazio baldintzak.

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

20. artikulua. Urbanizazioaren mantentze-baldintzak.

Urbanizazioaren mantentzeko ezarritako baldintzei dagokienez, urbanizazio lanen eta ezarritako zerbitzuen zaintzea, Lezoko Udalaren kontu izango da.

21. artikulua. Partzelazio-baldintzak.

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

Zedarritutako lursail pribatu eraikigarrietan, lursail independenteen segregazioa baimenduko da, 250 m²-ko gutxieneko azalerarekin. Hala ere, hirugarren sektoreko erabileretarako l.2-1 lursaila, behin eraikita, jabetza horizontaleko erregimenean banandu ahal izango da; ez ordea, industri erabilerako gainontzeko l.1 lursailak.

22. artikulua. Lursail pribatuen zorrak.

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

23. artikulua. Eraikitze ahalmena egiteratzea.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 19.º Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 20.º Condiciones de mantenimiento de la urbanización.

A los efectos de las condiciones establecidas para el mantenimiento de la urbanización, la conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados correrá a cargo del Ayuntamiento de Lezo.

Artículo 21.º Condiciones de parcelación.

Las Parcelas Edificables resultantes de la ordenación propuesta son las delimitadas como tales en el plano 0.09- Parcelario resultante del Documento 5. Planos de este Plan Parcial.

En las parcelas privadas edificables delimitadas se admitirá la segregación de parcelas independientes con un mínimo de 250 m² de superficie. Por su parte, la parcela de uso terciario l.2-1 podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal una vez edificada; no así el resto de las parcelas de uso industrial l.1.

Artículo 22.º Servidumbres en las parcelas privadas.

La parcela de uso terciario l.2-1 estará sometida a servidumbre de uso público en su parte no edificable, según lo establecido en el artículo 8 de este Documento y en las normas particulares de cada parcela. El conjunto de las parcelas privadas estarán sometidas a servidumbre de paso de infraestructuras generales o al servicio del ámbito, y de acceso para su mantenimiento y el de los espacios públicos colindantes.

Artículo 23.º Ejercicio de la facultad de edificar.

1. Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el Plan General, y dentro de éstas en la Normativa Urbanística.

De forma previa al inicio de las obras de construcción de nueva edificación se deberá obtener la autorización de vertido, que deberá ser tramitada ante la Agencia Vasca del Agua. Se establece una banda de protección para la edificación de 50 metros desde los cauces del río Apaizartza (Arriandi) y el arroyo Batxilerborda.

2. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a estos criterios:

a) Formulación de proyectos básicos: Cada una de las fincas registrales en que sean divididas las parcelas urbanísticas delimitadas por el presente Plan Parcial, deberán ser objeto de un proyecto básico de edificación unitario, con los condicionantes dispuestos en el art. 30 de las presentes Ordenanzas en relación a los requisitos de diseño y tratamiento unitario y homogéneo del conjunto de la parcela.

b) Concesión de licencias de edificación: Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico unitario, serán objeto de una licencia de edificación única.

c) Formulación de los proyectos de ejecución: Cada una de las edificaciones cuya ejecución haya sido objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único, el cual podrá contener el proyecto de obras complementarias de urbanización de la parcela privada.

3. En el Ambito de Actuación Integrada, la ejecución de las edificaciones se ajustará a los plazos establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora.

24. artikulua. *Lehen erabilerarako lizentziak emateko baldintzak.*

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

BIGARREN TITULUA

URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZA OROKORRAK

2.1. KAPITULUA. LURSAIL ERAIKIGARRIEI APLIKA DAKIZKIEKEN ORDENANTZA OROKORRAK.

25. artikulua. *Lursail eraikigarrian aplikagarriak diren eraikuntza eta erabilera araubidea egitea.*

1. Araubide orokorra:

«Lursail Eraikigarrian» garatuko diren eraikuntzak, hurrengo zehaztapenetara lotuko dira, eraikuntza araubide eta erabilera aplikagarriei dagokienez:

– Lezoko Hiri Antolaketarako Plan Orokorreko Hirigintzako Araudiak lursail horietarako definitutako oinarrizko eraikuntza eta erabilera araubidea.

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

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

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

26. artikulua. Lerrokadurak.

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

27. artikulua. Sestrak.

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

28. artikulua. Eraikinen profil eta garaierak.

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

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

– I.2 lursailen baimendutako gehieneko profila: I/II.

Artículo 24.º *Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.*

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstos en la unidad de actuación estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Urbanización, y, en su caso, de las obras complementarias de urbanización de la propia parcela privada, que deberán quedar incluidas en el correspondiente proyecto de ejecución de la edificación de cada una de las parcelas.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 25.º *Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en Parcela Edificable.*

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en la «Parcela Edificable» se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

– Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lezo.

– Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el sector contenidas en el presente documento.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso industrial y terciario:

El presente documento, en las Ordenanzas Particulares correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones. El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento asignado, se resolverá a través de la solución de alineaciones –ocupación de alineaciones máximas–, y forma volumétrica adoptada.

Artículo 26.º Alineaciones.

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en el plano 0.06- Definición geométrica; planta y secciones. Alineaciones y rasantes del Documento 5. Planos, y a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente. Las alineaciones señaladas tienen en todo caso el carácter de «alineación envolvente máxima», dentro de la cual se podrá desarrollar libremente la disposición de las alineaciones de la edificación y la instalación, con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Particular para cada una de las parcelas.

Artículo 27.º Rasantes.

Las Rasantes generales se establecen en el plano 0.06- Definición geométrica; planta y secciones. Alineaciones y rasantes del Documento 5. Planos, pudiendo ser reajustadas por el Proyecto de Urbanización o los correspondientes Estudios de Detalle que se tramiten, con las limitaciones señaladas para los mismos.

Artículo 28.º Perfil y altura de los edificios.

1. Perfil. Teniendo en cuenta las determinaciones de carácter general establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General, se establecen con carácter general:

– Perfil máximo autorizado en las parcelas I.1: -/I. Se permiten entreplantas hasta un 50% de la ocupación en planta de la edificación, incluidas en ellas las de usos computables, hasta un 25% de dicha ocupación en planta.

– Perfil máximo autorizado en la parcela I.2: I/II.

2. Altuera.

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

– I.2 lursailean baimendutako gehienezko altuera: aipatu-tako lursailerako, aparteko izaerarekin, eraikinen gehienezko altuera 18 metrotakoa izan dadila ezartzen da, antolaketa lurra-ren orografiara egokitzeko xedearekin.

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

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

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

29. artikulua. Markesinak / Hegalak.

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

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

30. artikulua. Diseinu eta trataera arkitektonikoaren baldintzak.

Industria eta hirugarren sektoreko eraikuntza eta instalazioen kanpoaldean multzoak, funtzionamendu ona eta inguruarekiko integrazio egokia bermatzeko, konposizio-tratamendu eta material egokiak hartu eta erabiliko ditu.

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

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

31. artikulua. Bizigarritasun baldintzak.

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

32. artikulua. Gas emisioen kontrola.

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

33. artikulua. Hondakin uren kontrola.

Eremuan ezartzen diren industria eta jarduerak, era orokorrean, hondakin uren isurketen inguruan indarrean dagoen

2. Altura.

– Altura máxima autorizada en las parcelas I.1: la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las citadas parcelas es de 10,00 m. Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta, sin que, en ningún caso, estos puedan ser utilizables.

– Altura máxima autorizada en la parcela I.2: se establece, con carácter extraordinario, una altura de edificación máxima de 18 metros para la citada parcela, al objeto de adaptar la ordenación a la orografía del terreno.

Excepcionalmente y de forma debidamente justificada, el Ayuntamiento de Lezo podrá autorizar alturas superiores.

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de las fachadas en su encuentro con el terreno urbanizado, y como referencia superior, el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la última planta o hasta el cordón inferior de la cercha de cubierta.

3. La pendiente global de la cubierta no superará el 10%.

Artículo 29.º Marquesinas / Vuelos.

1. Se autoriza la disposición de marquesinas adosadas a las fachadas exteriores de los edificios de uso industrial y terciario, sin limitaciones dentro de la envolvente máxima de edificación establecida, y con una altura libre mínima de 4 metros.

2. Se autoriza la disposición de vuelos con una profundidad máxima de 80 cms, debiendo disponerse a una altura libre mínima de 4 metros en relación a la rasante del espacio urbanizado contiguo.

Artículo 30.º Condiciones de diseño y tratamiento arquitectónico.

El conjunto exterior de los edificios y de las instalaciones industriales y terciarias adoptarán un tratamiento compositivo y utilizarán los materiales adecuados que garanticen su buen funcionamiento y su correcta integración en el entorno.

Para ello se tendrán en cuenta que el tratamiento compositivo de la estructura, dimensiones, formas y materiales de fachadas y cubiertas del edificio o conjunto de instalaciones deberá estudiarse de manera interdisciplinaria de modo y manera que se valore la integración y/o referencia desde el entorno y el paisaje.

CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 31.º Condiciones de Habitabilidad.

Los proyectos de edificación y de actividad de los edificios y las instalaciones industriales y terciarias que pretendan implantarse en el ámbito justificarán el cumplimiento de las Normas sobre habitabilidad, seguridad e higiene, establecidas en la legislación sectorial vigente, relativas a las alturas mínimas de los diferentes locales y usos, y sus condiciones de iluminación y ventilación, así como la previsión de los correspondientes vestuarios y aseos en la proporción reglamentaria en función del número de trabajadores previsto para ese ámbito.

Artículo 32.º Control de emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el ámbito se atenderán a lo establecido en la legislación sectorial vigente sobre Protección del Ambiente Atmosférico, dotándose en consecuencia de los medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites legales establecidos, de las emisiones a la atmósfera de gases, polvo y otras sustancias.

Artículo 33.º Control de aguas residuales.

Las industrias y actividades que se implanten en el ámbito están obligadas de forma general al cumplimiento de lo dis-

arloko legedian, edo etorkizun batean honen garapen edo ordezkapenerako aldarrikatu daitezkeen lege xedapenetan ezartzen dena betetzera behartuta daude.

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

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

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

34. artikulua. Hondakin solidoen kontrola.

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

35. artikulua. Zarata, bibrazio eta usainen kontrola.

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

36. artikulua. Suteen aurkako Segurtasun eta Prebentziorako baldintzak.

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

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

37. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.

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

38. artikulua. Zerbitzuen sarearen eta azaleko tratamenduaren ezaugarri orokorrak.

38.1. Bide sarea.

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

puesto en la vigente legislación sectorial en materia de vertidos de aguas residuales, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

Las aguas residuales industriales que cumplan con las condiciones de vertido legalmente establecidas, así como el efluente de cocinas, comedores, servicios sanitarios, duchas, o las purgas de circuitos de refrigeración u otras instalaciones, se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales industriales propuesta en el presente Plan, limitándose la red de aguas pluviales a la recogida de agua de lluvia de las cubiertas y al agua de escorrentía superficial de la urbanización.

Las actividades cuyas aguas no cumplan con las condiciones mínimas de vertido legalmente establecidas, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento o depuración previo, o, en su caso, del sistema de eliminación correspondiente de dichas aguas residuales.

Los sistemas que produzcan aguas residuales derivadas del proceso de producción de la actividad, instalarán en el punto de acometida del saneamiento interior de la parcela a la red general una arqueta con rejilla equipada para la toma de muestras y medición de caudal, instalada fuera de las edificaciones, en lugares fácilmente accesibles, y de libre acceso para su control por los organismos públicos competentes.

Artículo 34.º Control de residuos sólidos.

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas incluidas en la relación aneja a la Ley 20/1986 no podrán ser evacuadas a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos del ámbito. El régimen de producción y gestión de dicho tipo de residuos, para salvaguardar la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales será el contenido en la citada Ley y en su Reglamento de Desarrollo, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

Artículo 35.º Control de ruidos, vibraciones y olores.

Todas las instalaciones industriales estarán dotadas de las medidas correctoras exigidas por la legislación vigente en materia de ruidos, vibraciones y olores, al objeto de limitar las posibles molestias generadas por la actividad a desarrollar.

Artículo 36.º Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios.

Las industrias y actividades que pretendan emplazarse en el ámbito cumplirán con las respectivas legislaciones sectoriales relativas a seguridad, entre otras las correspondientes a las distancias mínimas a los tendidos eléctricos aéreos o a las medidas de protección contra incendios.

CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 37.º Condiciones de accesibilidad.

El Proyecto de Urbanización que se tramite como desarrollo del presente Plan, deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 68/2000, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Artículo 38.º Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.

38.1. Red Viaria.

1.a. Las características geométricas de la red viaria serán las determinadas en la hoja correspondiente a los planos de proyecto de urbanización.

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

1.c. Trazadurak Plan honetan definitutakoaren arabera-koak izango dira, eraikuntza azterlan zehatzago batean arinki aldatuak izan ahalgo diren arren, urbanizazio proiektua kasu.

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

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

- Kanalizazioak.
- Euri-uren bilketa.
- Beharrezko seinaleztapena.
- Gutxienezko ikuspena, gelditzeko distantziarekin, 20 km/h abiadura espezifiko batentzako.

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

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

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

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

- Landarediarekin lortutako edo eraikitako itzal-gainazalen erabilera.
- Gaitasun islatzaile handia duten zolaketa materialen erabilera.
- Aurreko atalean deskribatu diren zoladura sistema iragazkor eta erdi-iragazkorren erabilera.

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

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

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

2.b. 100 mm-ko diametroa edo handiagoa duen hornidura hodia burdinurtu harikorrezkoa izango da, eta txikiagoa bada, burdinurtu harizkorrezkoa edo 10 atmosferako lan-presioa duen polietilenoakoa.

Mozketa balbulak ezarriko dira adar guztietan.

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

1.b. La red viaria contará con las protecciones señaladas en los planos del proyecto de urbanización.

1.c. Los trazados se realizarán de acuerdo con lo definido en el Plan, aunque podrán ser ligeramente modificadas en un estudio constructivo más detallado, como es el proyecto de urbanización.

1.d. Desde la red viaria pública deberán preverse como mínimo 150 aparcamientos. Las dimensiones de los aparcamientos serán de 5 x 2,20 m, salvo el de minusválidos, que tendrán unas dimensiones de 5 x 3,30 m.

1.e. Las entradas a parcelas industriales, terciarias o de incorporación a otras vías, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria, deberán contar con:

- Canalizaciones.
- Recogida de aguas pluviales.
- Señalización necesaria.
- Visibilidad mínima con distancia de parada, para una velocidad específica de 20 km/h.

1.f. El material a utilizar en la urbanización superficial (firmes, bordillos, pavimentos, acabados, amueblamiento urbano, etc.), deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Lezo.

En cualquier caso, en las áreas exteriores de la edificación se recomienda incrementar la infiltración in-situ, para reducir la cubierta impermeable, a través del uso de superficies alternativas, como por ejemplo, cubiertas vegetales y pavimentos permeables como: arenas, grava o canto rodado sueltos, adoquines perforados, etc.

1.g. En las aceras, paseos, zonas verdes, parques y plazas de utilización peatonal, será de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones del Decreto del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno vasco, de 23 de marzo de 1981, sobre Normativa para supresión de barreras urbanísticas.

Para evitar que se produzcan o contribuyan al aumento de las islas térmicas que generan impactos en el microclima, se deben emplear estrategias para reducir la absorción de calor de las superficies, tales como:

- Uso de superficies de sombra construida o lograda con vegetación.
- Uso de materiales de pavimentación de alta reflectancia.
- Uso de sistemas de pavimentación permeables y semi-permeables como los descritos en el apartado anterior.

38.2. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

2.a. Se proyectará la red con una dotación unitaria de 0,5 l./seg./Ha., con un coeficiente de punta de 2,4.

Se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios, de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 1.000 litros minuto, durante dos horas, y con una presión de 10 metros de c.d.a.

2.b. La tubería de abastecimiento de diámetro igual o superior a 100 mm. será de fundición dúctil, y la tubería inferior podrá ser de fundición dúctil o de polietileno de 10 atms. de presión de trabajo.

Se dispondrán válvulas de seccionamiento en todas las derivaciones.

Se dispondrán desagües a la red de alcantarillado de pluviales en todos los puntos bajos de la red de abastecimiento de agua y ventosas en los puntos altos o en los tramos horizontales de longitud superior a 500 m.

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

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

2.e. Hidranteak 100 metroka kokatuko dira gutxienez, eta Lezoko Udalak homologatutako modeloaren arabera ur-harguneak, 50 metroka. Hidranteak 100 mm motakoak izango dira, izozteak eta eragin mekanikoak jasateko prestatuak, eta hiru irteerako zutabe bat izango dute amaieran, honako diametro hauekin: 100 mm-ko irteera bat, STORZ modeloko errakor bat izango duena, eta 70 mm-ko bi irteera, Barcelona motako errakorra izango dutenak (UNE 23.400-80 arauaren arabera).

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

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

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

38.3. Estolderia sarea.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.c. Deberá contar con la presión necesaria para un normal abastecimiento (de entre 3,5 y 6 kg/cm²).

2.d. Las redes serán subterráneas y la tubería de abastecimiento se situará preferentemente por encima del nivel del alcantarillado.

2.e. Se colocarán hidrantes al menos cada 100 metros y bocas de riego de modelo homologado por el Ayuntamiento de Lezo cada 50 m. Los hidrantes serán de tipo 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminadas en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: Una salida de 100 mm., que dispondrá de un racor modelo STORZ y dos salidas de 70 mm. que dispondrán de un racor tipo Barcelona (según norma UNE 23.400-80).

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de red al que se conecta iguales, como mínimo, a 100 mm. Dispondrán de válvulas de cierre de tipo compuerta o de bola y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 «Protección y lucha contra incendios, señalización».

2.f. El resto de los materiales a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberán ser expresamente admitidos por el Ayuntamiento de Lezo.

2.g. Toda la red, en cuanto a diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de O. Públicas, con el «Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de agua» del Ministerio de O. Públicas, con el Reglamento para el Servicio Municipal de Aguas del Ayuntamiento de Lezo, así como con toda la Normativa vigente y la que la experiencia aconseje sobre protección de incendios.

38.3. Red de alcantarillado.

3.a. El sistema de conducción será separativo, no pudiendo, por lo tanto, mezclarse aguas pluviales con las residuales.

3.b. Las aguas procedentes de la lluvia serán conducidas debidamente canalizadas y cubiertas a los cauces naturales, a través de la red de aguas pluviales.

Las canalizaciones de aguas pluviales, habrán de dimensionarse para una lluvia de cálculo de 230 l. segundo y Ha. El coeficiente de escorrentía a emplear será el de 0,9 en zonas pavimentadas o cubiertas y 0,5 en zonas verdes. En aquellos casos en que el tiempo de concentración de la red proyectada sea superior a 10 minutos, se empleará para la lluvia de cálculo un valor inferior al anterior, que habrá de ser convenientemente justificado.

3.c. La dotación de cálculo para aguas fecales, será de 100 l/op/día.

3.d. La velocidad máxima será, así mismo, justificada en el proyecto, con una relación calado/diámetro igual a 0,75 para el caudal punta. Se preverá como velocidad mínima la de autolimpieza.

3.e. El diámetro mínimo de conducciones será de 20 cm. y la pendiente mínima será de 0,5%.

3.f. En las conducciones se dispondrán de arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones, en los puntos de acometida y como máximo, cada 50 metros.

3.g. Las redes, tanto de aguas pluviales como de aguas fecales, serán estancas y cumplirán las Normas A.S.T.M. para las diversas clases.

3.h. Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m.

3.i. Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificación a la red general se emplazarán en suelo no edificable. Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas negras y otra para pluviales.

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

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

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

3.j. Las aguas negras procedentes de los servicios deberán cumplir, antes de su vertido al colector, las especificaciones que más adelante se señalan.

El efluente tratado en la depuradora de aguas residuales del ámbito debe ser admisible en el río respetando, antes de su vertido, los límites de la Tabla 3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas.

Las especificaciones que deberán cumplir las aguas antes de su vertido al colector de la empresa y al río, deberán ser, entre otras, reglamentaciones las siguientes:

Saneamendu sarerako isurketen ordenantza:
Ordenanza de vertidos a la red de saneamiento:

<i>Ezaugarriak</i> <i>Características</i>	<i>Unitateak</i> <i>UDS</i>	<i>Muga onargarria</i> <i>Límite admisible</i>
Larriuneko emaria Caudal punta		< 3 bider eguneroko batezbesteko emaria < que 3 veces el Qm diario
Temperatura Temperatura	°C	<40
D.B.O.5 D.B.O.5	mg/l	< 1000; DQO/DBO < 3 (1)
Solido esekiak Sólidos en suspensión	mg/l	< 1.000
Solido jalkigarriak Sólidos sedimentables	ml/l	20
Olioak eta koipea Aceites y grasas	ml/l	100
Ph Ph	mg/l	5,5etik 9,5era 5,5 a 9,5
CN CN	mg/l	0,1etik 0,5era 0,1 a 0,5
Fe Fe	mg/l	5etik 15era 5 a 15
Guztizko kromoa Cr total	mg/l	1etik 3era 1 a 3
Cr. hexabalentea Cr. hexavalente	mg/l	0,5tik 1era 0,5 a 1
Cu Cu	mg/l	1etik 3era 1 a 3
Cd Cd	mg/l	0,2tik 0,5era 0,2 a 0,5
Ni Ni	mg/l	2tik 5era 2 a 5
Zn Zn	mg/l	2tik 10era 2 a 10
Pb Pb	mg/l	0,5tik 1era 0,5 a 1
Hg Hg	mg/l	0,01
Fenolak Fenoles	mg/l	10
S04= S04=	mg/l	500etik 1.500era 500 a 1.500
S= S=	mg/l	2

Ezaugarriak Características	Unitateak UDS	Muga onargarria Límite admisible
Disolbatzaileak Disolventes	mg/l	0
Gutzizko metalak Total metales	mg/l	10etik 20ra (2) 10 a 20 (2)
Hondar kloroa Cloro residual	mg/l	2tik 5era 2 a 5

(1) Lagin dekantatua. / En muestra decantada.

(2) Burdina izan ezik. / Excluido el hierro.

(3) Aurreko taulan agertzen ez diren kutsatzaileak dituzten isurketetarako muga osagarriak ezarriko dira, isurketa horiek jasoko dituen kolektorearen ezaugarrien arabera. / Para aquellos vertidos que contengan contaminantes que no se encuentran incluidos en el cuadro anterior, se establecerán limitaciones complementarias específicas, en función de las características del colector en que se admitan.

Isurketen tratamenduaren estimazioan, gutxieneko kontsideratu beharreko parametro bereizgarrien taula

Tablas de los parámetros características que se deben considerar como mínimo, en la estima del tratamiento del vertido:

Parametroa/Unitatea Parámetro/Unidad	Nota	Mugako Balioak (3Taula) Valores Límite (Tabla 3)
pH pH	(A)	5.5 eta 9.5 artean Comprendido entre 5.5 y 9.5
Solido esekiak (mg/l) Sólidos en susp.(mg/l)	(B)	80
Jalkingaiak (ml/l) Mater.sediment.(ml/l)	(C)	0,5
Solido lodiak Sólidos gruesos	-	Ez Ausentes
D.B.O.5 (mg/l) D.B.O.5 (mg/l)	(D)	40
O.E.K. (mg/l) D.Q.O. (mg/l)	(E)	160
Temperatura (°C) Temperatura (°C)	(F)	3.º
Kolorea Color	(G)	Disoluzioan nabariezina 1/20 Inapreciable en disolución 1/20
Aluminioa (mg/l) Aluminio (mg/l)	(H)	1
Arsenikoa (mg/l) Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Barioa (mg/l) Bario (mg/l)	(H)	20
Boroa (mg/l) Boro (mg/l)	(H)	2
Kadmioa (mg/l) Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Kromo III (mg/l) Cromo III (mg/l)	(H)	2
Kromo VI (mg/l) Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Burdina (mg/l) Hierro (mg/l)	(H)	2
Manganesoa (mg/l) Manganeso (mg/l)	(H)	2
Nikela (mg/l) Níquel (mg/l)	(H)	2

Parametroa/Unitatea Parámetro/Unidad	Nota	Mugako Balioak (3Taula) Valores Límite (Tabla 3)
Merkurioa (mg/l) Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Beruna (mg/l) Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenioa (mg/l) Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Eztainua (mg/l) Estaño (mg/l)	(H)	10
Kobrea (mg/l) Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Zinka (mg/l) Cinc (mg/l)	(H)	3
Metal Toxikoak Tóxicos metálicos	(J)	3
Zianuroak (mg/l) Cianuros (mg/l)	-	0,5
Kloruroak (mg/l) Cloruros (mg/l)	-	2.000
Sulfuroak (mg/l) Sulfuros (mg/l)	-	1
Sulfitoak (mg/l) Sulfitos (mg/l)	-	1
Sulfatoak (mg/l) Sulfatos (mg/l)	-	2.000
Fluoruroak (mg/l) Fluoruros (mg/l)	-	6
Fosforoa guztira (mg/l) Fósforo total (mg/l)	(K)	10
Berdin Ídem	(K)	0,5
Amoniakoa (mg/l) Amoniaco (mg/l)	(L)	15
Nitrogeno nitrikoa (mg/l) Nitrógeno nítrico (mg/l)	(L)	10
Olioak eta koipeak (mg/l) Aceites y grasas (mg/l)	-	20
Fenolak (mg/l) Fenoles (mg/l)	(M)	0,5
Aldehidoak (mg/l) Aldehídos (mg/l)	-	1
Garbigarriak (mg/l) Detergentes (mg/l)	(N)	2
Pestizidak (mg/l) Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

Oharrak:

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

Parametro jakin batek ingurune hartzailean bere kalitate-helburuak definituak izango balitu, parametro horretarako isur-

Notas:

General: Cuando el caudal vertido sea superior a la décima parte del caudal mínimo circulante por el cauce receptor, las cifras de la tabla 1 podrán reducirse en lo necesario, en cada caso concreto, para adecuar la calidad de las aguas a los usos reales o previsibles de la corriente en la zona afectada por el vertido.

Si un determinado parámetro tuviese definidos sus objetivos de calidad en el medio receptor, se admitirá que en el con-

keta baimenen baldintzetan 1 taulan finkatutako muga gaindiztea onartuko da, beti ere, efluentearen diluzio normalak aipatutako kalitate helburu horiek betetzea ahalbidetzen duen heinean.

(A) Efluentearen dispersioak, isurketa puntutik 50 metro-tara, 6,5 eta 8,5 arteko pH batera eroan beharko du.

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

(C) Imhoff konoan neurtuak, bi ordutan.

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

(E) Bikromato potasikoaren determinazioa.

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

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

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

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

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

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

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

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

38.4. Zerbitzu elektrikoak, telefonikoak, telekomunikazioa eta gasa.

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

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

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

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

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

dicionado de las autorizaciones de vertido pueda superarse el límite fijado en la tabla 1 para tal parámetro, siempre que la dilución normal del efluente permita el cumplimiento de dichos objetivos de calidad.

(A) La dispersión del efluente a 50 metros del punto de vertido debe conducir a un pH comprendido entre 6,5 y 8,5.

(B) No atraviesan una membrana filtrante de 0,45 micras.

(C) Medidas en cono Imhoff en dos horas.

(D) Para efluentes industriales, con oxidabilidad muy diferente a un efluente doméstico tipo, la concentración límite se referirá al 70 por 100 de la D.B.O. total.

(E) Determinación al bicromato potásico.

(F) En ríos, el incremento de temperatura media de una sección fluvial tras la zona de dispersión, no superará los 3°. En lagos o embalses, la temperatura del vertido no superará los 30°C.

(G) La apreciación del color se estima sobre 10 centímetros de muestra diluida.

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

3.k. Las aguas procedentes de procesos industriales deberán ser transportadas a estaciones depuradoras especiales o tratadas privadamente hasta alcanzar los niveles establecidos y, posteriormente, verter al colector general.

3.l. Deberá preverse en los proyectos para instalaciones que produzcan problemas de polvo en el exterior y dentro de su parcela industrial, un pozo de sedimentación y separación de flotantes como paso previo a la evacuación de estas aguas.

3.II. En aquellos proyectos de industrias que, por sus características, hayan de manejar cisternas con líquidos diferentes al agua, deberá preverse en las zonas de carga y descarga y dentro de la parcela industrial, una red propia e independiente de alcantarillado, conectada a un depósito autocontenedor para evitar riegos de vertido accidental a la red general de alcantarillado de pluviales del ámbito.

3.m. El material a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento de Lezo.

3.n. Toda la red de saneamiento, en cuanto a su diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de Obras Públicas y con el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Saneamiento de Poblaciones, del Ministerio de O. Públicas.

38.4. Servicios eléctricos, telefónicos y teledistribución y gas.

4.a. Las redes de abastecimiento de energía eléctrica de baja tensión y las redes de teléfonos, teledistribución y gas serán subterráneas.

4.b. Las instalaciones complementarias (transformadores, etc.) se emplazarán en las zonas industriales dentro de los edificios o de forma subterránea o aérea en el suelo libre público.

4.c. Todos los tendidos e instalaciones eléctricas, teléfonos, teledistribución y gas, cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

4.d. Las cajas generales de protección se situarán dentro de arqueta en fachadas, o bien dentro de arqueta en pared del portal o entrada similar, quedando empotradas, tanto la conducción que llega a dicha arqueta, como la que sale de ella.

4.e. No se permitirán depósitos de combustibles en suelo público.

38.5. Argiteria Publikoa.

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

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

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

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

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

38.6. Lorezaintza eta bestelakoak.

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

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

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

39. artikulua. *Neurri basbesle, zuzentzaile eta orekatzaitzaileen proposamena.*

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

Honako neurri hauek proposatzen dira, geroago areago garatu beharrekoak:

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

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

– Hondakin uren saneamendu eta arazketa sistemak.

– Argi-kutsadura ekidingo duen argiztapena.

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

– Landare estaldurak eta esparruaren erliebe naturala antzeratzen duten forma uhinduak erabiltzea, ikusmen-eragina murriztu eta eraikinen eraginkortasun energetikoa handitzeko eta baita biodibertsitatearen alde laguntzeko ere.

– «Bunker»-ekin eduki beharreko jokabideari buruz, gai hauetan eskumena duen organoari (Gipuzkoako Foru Aldundiko Ondare Saila, Lezoko Udala) galdetu.

– Inguruko kiropteroen (saguzarren) azterlan egitea, «bunker»-ak intereseko espezieen koloniarik ote duten jakiteko.

2. Obra-fasean eraginak minimizatzeko neurriak:

– Ingurumen-zaintza egokia proiektua gauzatzen den bitartean.

38.5. Alumbrado Público.

5.a. La iluminación de los viales será de 25 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,35. La iluminación de las zonas de aparcamiento será de 15 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,25. En las zonas de jardín, el nivel medio de iluminación será de 10 (lux).

5.b. La red de alumbrado público será subterránea en todo el ámbito.

5.c. La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad.

5.d. Se emplearán luminarias dotadas de lámparas de bajo consumo y que, así mismo, eviten la contaminación lumínica.

5.e. El material a utilizar en la instalación deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Lezo.

38.6. Jardinería y varios.

6.a. El proyecto de urbanización a realizar contendrá un estudio de jardinería, efectuándose las plantaciones con especies apropiadas para la zona verde pública. En concreto deberá definir el apantallamiento vegetal de las parcela industriales, como el caballón de asentamiento, con el objeto de minimizar el impacto paisajístico de la ordenación.

6.b. Los muros que sean visibles desde lugares públicos serán revestidos de piedra natural por su cara exterior, siendo de mampostería de piedra trasdosada con hormigón en masa, o de hormigón armado chapeado de piedra.

6.c. El mobiliario urbano y los elementos accesorios (señales, cierres de parcela, etc.) deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento de Lezo.

Artículo 39.º Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

Con el fin de evitar, reducir, variar, corregir o compensar los impactos ambientales previstos, el proyecto de urbanización y los de edificación de cada parcela ordenada contemplarán la aplicación de una serie de medidas preventivas, correctoras o compensatorias.

Se proponen, como base para su posterior desarrollo, las siguientes medidas:

1. Medidas dirigidas a mejorar el diseño de los proyectos y otras medidas correctoras/compensatorias:

– Sistemas de recogida de agua de lluvia para su empleo en limpieza u otros usos, de manera que se reduzca el secuestro de agua del medio y la sobrecarga del alcantarillado.

– Sistemas de saneamiento y depuración de las aguas residuales.

– Alumbrado que evite la contaminación lumínica.

– Pantallas vegetales con especies autóctonas para la minimización de ruidos e impactos visuales.

– Empleo de cubiertas vegetales y formas onduladas emulando el relieve natural del ámbito para reducir el impacto visual, aumentar la eficiencia energética de los edificios (aislamiento térmico) e incluso contribuir a la biodiversidad.

– Consultar acerca de la manera de proceder respecto a los «búnkeres» al órgano competente en la materia (Sección de Patrimonio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, Ayuntamiento de Lezo).

– Realizar un estudio de los quirópteros (murciélagos) de la zona, por si los «búnkeres» pudieran albergar colonias de especies de interés.

2. Medidas dirigidas a minimizar los impactos en la fase de obra:

– Correcta vigilancia medioambiental durante la ejecución del proyecto.

– Materialen pilaketaren ondorioz okupatutako azalera ahalik eta gehien murriztea, natur-balio handieneko eremuak edo euri-isurketa dela eta esparruko ur-ibilguei eragin diezaieketen eremuak alde batera utzita:

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

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

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

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

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

3. Neurri orekatzaileak:

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

– Baso-masen birsortze eta birgaitzea.

– Espezie arrotz inbaditzaileak kentzea, bertako landarediaz ordezkatzuz.

– Kiropteroentzako babeslekuak sortzea, «bunker»-en ordez.

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

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

– Inguruetako ehiza-postuak kentzea.

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

2.4. KAPITULUA. ERAIKITZE-ARAUAK

40. artikulua. *Obren baldintza teknikoak, bide publikoei dagokienez.*

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

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

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

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

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

– Reducir al mínimo la ocupación de terreno por los acopios de materiales y evitarlo en zonas de valor naturalístico o en aquellas en las que por escorrentía se pudiese llegar a afectar a alguno de los cursos de agua del ámbito:

– Antes del comienzo de las obras, se delimitará la superficie que será ocupada tanto por la obra como por las instalaciones auxiliares necesarias (parque de maquinaria, casetas, zona de acopio y accesos) para evitar afecciones fuera del límite del proyecto.

– Minimizar el movimiento de maquinaria para evitar la compactación del suelo destinado a zona verde, reducir la contaminación acústica y atmosférica y ahorrar combustible.

– Se utilizarán preferentemente las pistas preexistentes para el acceso a las obras, evitando la creación de nuevas vías de acceso a la obra.

– En caso de que haya que hacer talas o desbroces, deberá solicitarse autorización a los servicios forestales de la Diputación Foral.

– Las fases de la obra en las que se trabaje en zonas próximas a cauces de agua se realizarán en época de máximo estiaje, para minimizar la afección sobre la calidad de las aguas.

3. Medidas compensatorias:

Puesto que en caso de llevar a cabo los desarrollos proyectados se producirán obligatoriamente impactos ambientales irreversibles, es necesario contemplar algunas medidas compensatorias, de aplicación tanto en el ámbito como fuera de él, como por ejemplo:

– Regeneración y restauración de masas boscosas.

– Eliminación de especies exóticas invasoras sustituyéndolas por vegetación autóctona.

– Creación de refugios para quirópteros en sustitución de los «búnkeres».

– Creación de un ecoducto o paso de fauna para permeabilizar las infraestructuras viarias que actúan como barrera entre Jaizkibel y Aiako Harria (ferrocarril y N-1).

– Soterramiento del tendido eléctrico para reducir impactos visuales y posibles colisiones de la fauna aérea.

– Supresión de los puestos de caza limítrofes.

– Creación de un humedal para la depuración natural (filtro verde) de las aguas residuales de la zona.

CAPÍTULO 2.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 40.º *Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.*

1. Las edificaciones o instalaciones a ejecutar en parcelas adyacentes a un vial Público, respetarán la separación señalada en los planos correspondientes.

2. En el límite de las parcelas privadas, excepto aquellas con servidumbre de uso público, será posible la construcción de cerramientos. Dicha cerca deberá situarse en el límite divisorio de las propiedades mencionadas, pero totalmente construida sobre la propiedad particular, a ras con el encintado de la acera.

3. La cerca de cerramiento deberá, con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tráfico en el encuentro de calles, dejar libre el espacio correspondiente al ángulo formado por los normales trazados en las alineaciones de las calles consideradas por los puntos de empalme del tramo curvo con los dos (2) tramos rectos.

4. En la red viaria, salvo casos excepcionales, no podrá efectuarse la carga y descarga de mercancías.

5. No se permitirá el estacionamiento de vehículos en las bandas de circulación, únicamente se admite el aparcamiento de vehículos en la red viaria en los espacios que dentro de la misma se hallan establecidos para este fin.

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

- a) Aparkalekuaren azalera asfaltatuta eta zinta batekin mugatuta egongo da.
- b) Gainerako lur askeak zoladura edo lorategia izango du.

7. Lursailen sarrerek aparkalekuen tratamendu bera izango dute.

41. artikulua. Bolumen eta eraikuntza baldintzak.

1. Lursail eraikigarrien gaineko gehieneko okupazioa, 0.06- Definizio geometrikoa; oinplanta eta ebaketak. Lerrokadurak eta sestrak planoan adierazitakoa izango da, honen inguruan markatutako lerrokaduren arabera.

Oro har, gehieneko altuera 10 + 2,5 metrotakoa izango da, Garapenerako Hirigintza Arau hauetako 28 artikulua ezarritako baldintzetan neurtua. Hirugarren sektoreko erabilera duen lursailan, aipatutako 28 artikulua ezarritako arautuko du altuera.

2. Oin berriko eraikuntza bezala eraikitako eraikin eta instalazioetan baimendutako handitze eta aldaketek, proiektuko planoan ezarritako lerrokadura eta sestrak errespetatu beharko dituzte.

3. Industriako eraikin edo instalazioen gehieneko altuera eraikigarria 10 + 2,5 metrokoa izango da fatxadan, bestelakorik eskatzen duten instalazio berezien kasuan izan ezik. Lezoko Udala izango da beharizan hori baloratuko duen erakundea, eta hala badagokio, beharrezko baimena emango duena.

Hirugarren sektoreko erabilera duen eraikina, Garapenerako Hirigintza Arau hauen 28 artikulua ezarritakoaren arabera arautuko da.

4. Atzera-emanguneen eraginez lortutako jabetza pribatuko espazio libreak, lorategi, aparkaleku, barruko bide-egitura edo oinezkoen eremuetara zuzendu ahalko dira, zerupeko biltegiak espresuki galaraziz. Industria lursail baten barruan, baina pabilioi edo instalaziotik kanpo kokatutako aparkalekuak, albo itxurari gabeko markesinekin estali ahalko dira. Edozein kasutan, dagokion administrazio baimenaren xede izango dira.

5. Hegalak eta atzera-emanguneak baimenduta daude, baldin eta ezarritako lerrokaduretatik irteten ez badira, edo estetikarekin nahiz aprobetxamenduari loturiko arrazoen bidez justifikatzen badira.

6. Aparkalekuei dagokienean, 150 aparkaleku plaza publiko aurreikusi dira. Aparkaleku plaza publiko bakoitzak, gutxienez 5 x 2,20 m-ko gainazal laukizuzen bat izango du, eta bere gutxienezko azalera, sarbidearen zati proportzionala barne, ez da inoiz 20 metro karratu baino txikiagokoa izango. Bide publikoetan aurreikusitako plazetatik, gutxienez 3 ezintasunak dituzten pertsonentzako izango dira, 5 x 3,30 m-ko azalarekin.

42. artikulua. Higienearen eta estetikaren inguruko gutxienezko baldintzak.

1. Atzera-emanguneen ondorioz lortutako eremu askeen zaintza eta mantenamendua jabetzaren kontura izango da.

2. Zoladurarekin gelditzen ez diren industria lursail etako eraikinen kokalekuaren ondoriozko zona askeak findu eta egokitu egingo dira, kalitate oneko soropila ereinda, eta landaketak sartuta.

Arau honetatik kanpo geldituko dira etorkizuneko hedapenera zuzendutako azalerek.

3. Materialak modu duinean erabili dira, euren ezaugarriak ezkutatu barik. Koloreak ingurura egokituko dira.

4. Aurretiaz fabrikaturiko elementuak onartzen dira, eraikuntza oneko arauak onartutakoak.

6. Los espacios libres, en su caso, entre fachada y vía pública, deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:

- a) La superficie de estacionamiento deberá estar asfaltada y delimitada por un encintado.
- b) El restante terreno libre deberá estar pavimentado o ajardinado.

7. Las entradas a parcelas se tratarán de la misma manera que los estacionamientos.

Artículo 41.º Condiciones de volumen y de edificación.

1. La ocupación máxima sobre las parcelas edificables, será la señalada en el 0.06- Definición geométrica; planta y secciones. Alineaciones y rasantes, según las alineaciones marcadas al respecto.

Con carácter general, la altura máxima será de 10 + 2,5 metros, medida en las condiciones establecidas por el artículo 28 de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo. En la parcela de uso terciario la altura viene regulada por lo establecido en el citado artículo 28.

2. Las ampliaciones y las modificaciones que se autoricen en los edificios e instalaciones que se construyan de nueva planta deberán respetar las alineaciones y rasantes fijadas en los planos de proyecto.

3. La altura edificable máxima de los edificios o instalaciones industriales en fachada será de 10 + 2,5 metros, salvo en el caso de las instalaciones especiales que así lo exijan, siendo el Ayuntamiento de Lezo el organismo que valore dicha necesidad y, en su caso, conceda la oportuna autorización.

El edificio de uso terciario se regulará según lo establecido por el artículo 28 de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo.

4. Los espacios libres de propiedad particular obtenidos a causa de retranqueos, podrán destinarse a jardines, aparcamientos, vialidad o áreas peatonales, prohibiéndose expresamente el almacenaje al aire libre. Los aparcamientos situados dentro de una parcela industrial, pero fuera del pabellón o instalación, podrán cubrirse con marquesinas sin cerramientos laterales, que serán en todo caso objeto de la pertinente autorización administrativa.

5. Se permiten vuelos y retranqueos, siempre que no sobresalgan las alineaciones establecidas y se justifiquen por razones de estética o aprovechamiento.

6. Para aparcamientos se han previsto 150 plazas de aparcamiento públicas. Cada una de las plazas públicas tendrá una superficie rectangular mínima de 5,00 x 2,20 metros, y su superficie mínima, incluyendo la parte proporcional de acceso, nunca será inferior a 20 metros cuadrados. Como mínimo, de las plazas de aparcamiento previstas en los viales públicos, 3 serán para usuarios con minusvalía, con una superficie de 5,00 x 3,30 metros.

Artículo 42.º Condiciones mínimas de higiene y estética.

1. El cuidado y mantenimiento de los espacios libres obtenidos a causa de retranqueos, correrá a cargo de la propiedad.

2. Las zonas libres resultantes de la disposición de edificaciones en las parcelas industriales que no queden pavimentadas, se refinarán y acondicionarán con siembra de césped de buena calidad y plantaciones.

Quedan exentas de esta norma las superficies destinadas a futuras ampliaciones.

3. Los materiales se usarán dignamente, sin enmascarar su condición. Los colores deberán adaptarse al medio.

4. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de buena construcción.

5. Luzituak baimentzen dira, akabera onekoak direnean. Enpresa onuradunak horien mantentamendu eta kontserbazio egokia bermatu beharko du.

6. Bitarteko tarte-horma guztiak, baita gerora handitzeko modukoak diren paramentuak ere, fatxadatzat tratatuko dira, eta amaitutako obraren kalitatea eskainiko dute.

7. Urbanizazioaren elementu osagarriak (seinaleak, aulkiak, zutoinak, etab.) eredu bakarrari egokituko zaizkio funtzio bakoitzerako.

8. Lursail pribatuen itxierak bi (2) metrotik beherako altuerakoak izango dira. Itsuak izan daitezke metro bateko altueraraino; gainontzekoek ikusmena ahalbidetuko dute (metalezko sarea, sareta, etab.). Hirigintza proiektuak derrigorrezko itxierako diseinu bateratua jasoko du, eta goian aipatutako baldintzak bete beharko dira.

9. Industria eraikuntza eta instalazioen kanpoaldeko akaberak, konposizio-tratamendu eta fatxadako materialeri dagokienez, maila duin bat erakutsiko du, bere paisaia ingurunearekiko integrazio egoki bat lortzeko asmoarekin. Udaletxeak, arrazoi estetikoengatik, eraikitze lizentzia ukatu eta proiektuaren aldaketa eska dezake, eraikuntza berriek bai hirigintzaren zein arkitekturaren aldetik, kokatuko deneko tokirako ezegokiak diren fatxada akaberak planteatuko balituzte.

43. artikulua. *Ingurumen baldintzak.*

1. Zarataren kontrako babeserako baldintzak: urriaren 16ko 213/2012 Dekretuak, Euskal Autonomia Erkidegoko hotskutsadurari buruzkoak, 31. artikuluan hiritartutako eremueterako nahiz etorkizuneko garapenerako kalitateko helburuak ezartzen ditu. Gure kasuan ondorengo hauek dira:

<i>Hots-eremu mota</i> <i>Tipo de área acústica</i>	L_d	L_e	L_n
b) Industria-erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo -sektoreak. b - Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	7 dB	7 dB	60 dB

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

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

2.5 KAPITULUA. HIRIGINTZA KUDEAKETARAKO BALDINTZAK

44. artikulua. *Hirigintza kudeaketarako baldintzak.*

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

- Jarduketa Eremu Integratua: Gaintxurizketa 7 J.E.I.
- Urbanizatzeko Jarduketa-Programa: Gaintxurizketa 7 J.E.I.
- Urbanizazio Proiektua: Gaintxurizketa 7 J.E.I.
- Birpartzelazio Proiektua: Gaintxurizketa 7 J.E.I.

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

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

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

5. Se permiten revocos, siempre que estén bien terminados. La empresa beneficiaria quedará obligada a su buen mantenimiento y conservación.

6. Todas las paredes medianeras, así como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, ofreciendo calidad de obra terminada.

7. Los elementos accesorios de la urbanización (señales, bancos, postes, etc.) deberán ajustarse a un sólo modelo para cada función.

8. Los cerramientos de parcelas privadas no serán de una altura superior a dos (2) metros. Podrán ser ciegos hasta 1,00 metro; el resto permitirá la visibilidad (tela metálica, celosía, etc.). El proyecto de urbanización definirá un diseño uniforme de cierre, cumpliendo obligatoriamente las condiciones arriba indicadas.

9. El acabado exterior de los edificios y las instalaciones industriales, presentará un nivel digno en su tratamiento compositivo y en sus materiales de fachada, con el fin de permitir una correcta integración en su entorno paisajístico. El Ayuntamiento podrá denegar una licencia de edificación y exigir la modificación del proyecto por motivos estéticos, en los casos en que las nuevas construcciones planteasen soluciones de fachada, urbanística o arquitectónicamente, inadecuadas al lugar de emplazamiento.

Artículo 43.º *Condiciones ambientales.*

1. Condiciones de protección contra el ruido: el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en su artículo 31, establece los valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos, que en el caso que nos ocupa son los siguientes:

2. Condiciones de protección del ambiente atmosférico: Todas las industrias deberán ajustar su nivel de emisión a lo establecido en la legislación vigente.

3. En materia de habitabilidad, seguridad, higiene y defensa del medio ambiente, regirán las disposiciones vigentes de obligatoria y general aplicación.

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 44.º *Condiciones de Gestión Urbanística.*

1. Según lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana y el artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, las determinaciones relativas a la gestión urbanística serán las siguientes:

- Ambito de Actuación Integrada: A.A.I.7 Gaintxurizketa.
- Programa de Actuación Urbanizadora: A.A.I.7 Gaintxurizketa.
- Proyecto de Urbanización: A.A.I.7 Gaintxurizketa.
- Proyecto de Reparcelación: A.A.I.7 Gaintxurizketa.

* El Programa de Actuación Urbanizadora establecerá las Unidades de Ejecución necesarias para acometer la actuación urbanizadora.

2. La recepción de las obras de urbanización y de los servicios implantados serán a cargo del Ayuntamiento de Lezo.

3. La conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados, correrá a cargo del Ayuntamiento de Lezo.

HIRUGARREN TITULUA

PARTZELA ERAIKIGARRIETAN APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA PARTIKULARRAK

AURKIBIDEA

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

45. artikulua. I.1-1 Lursailaren Ordenantza Partikularrak.

– Lursailaren azalera = 5.700 m².

– Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Industria Lursailaren Azalera = 5.700 m² (L.).

Lursail Eraikigarriaren gehienezko okupazioa = 2.600 m² (L.E.).

Eraikuntza baliatzea, guztira: = 3.250 m²(s); 2.600 m²(s) beheko solairuan eta 650 m²(s) edo erabilera konputagarrien gehienezko %25eko oinplantako okupazioa, solairuarteran.

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehienezko profila: beheko solairua + %50 solairuarteran.

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

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (0.06 Planoa).

– Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila, jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean.

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

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

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, Garapenerako Hirigintza Arau hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikuluko araututakoaren arabera izango dira.

I.1-1 Lursaila (planoa).

46. artikulua. I.1-2 Lursailaren Ordenantza Partikularrak.

– Lursailaren azalera = 9.600 m².

– Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Industria Lursailaren Azalera = 9.600 m² (L.).

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

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

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

INDICE

– Ordenaza particular Parcela I.1-1.

– Ordenaza particular Parcela I.1-2.

– Ordenaza particular Parcela I.1-3.

– Ordenaza particular Parcela I.1-4.

– Ordenaza particular Parcela I.2-1.

Artículo 45.º Ordenanzas Particulares parcela I.1-1.

– Superficie de parcela = 5.700 m².

– Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 5.700 m² (P.).

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 2.600 m² (P.E.).

Aprovechamiento edificatorio total = 3.250 m²(t); 2.600 m²(t) en planta baja y 650 m²(t) o un máximo del 25% de ocupación en planta, de usos computables, en entreplanta.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplantas.

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,50 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano 0.06).

– Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. El uso de oficina, como uso computable, ocupará como máximo el 25% de la ocupación en planta. Sin embargo, la superficie de entreplanta destinada a usos no computables (almacenamiento y otros usos auxiliares al industrial) podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo.

Parcela I. 1-1 (plano).

Artículo 46.º Ordenanzas Particulares parcela I.1-2.

– Superficie de parcela = 9.600 m².

– Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 9.600 m² (P.).

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 6.000 m² (P.E.).

Aprovechamiento edificatorio total = 7.500 m²(t); 6.000 m²(t) en planta baja y 1.500 m²(t) o un máximo del 25% de ocupación en planta, de usos computables, en entreplanta.

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehieneko profila: beheko solairua + %50 solairuartearen.

Eraikuntzaren gehieneko altuera (punturik kaltegarriean): 10 + 2,50 metro.

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

– Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila, jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean.

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

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

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, Garapenerako Hirigintza Arau hauetako Ordenantza Orokorraren 8 artikuluko araututakoaren arabera izango dira.

I.1-2 Lursaila (planoa).

47. artikulua. I.1-3 Lursailaren Ordenantza Partikularrak.

– Lursailaren azalera = 13.750 m².

– Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Industria Lursailaren Azalera = 13.750 m² (L.).

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

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

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehieneko profila: beheko solairua + %50 solairuartearen.

Eraikuntzaren gehieneko altuera (punturik kaltegarriean): 10 + 2,50 metro.

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

– Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila, jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean.

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

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

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplantas.

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,50 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.06).

– Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. El uso de oficina, como uso computable, ocupará como máximo el 25% de la ocupación en planta. Sin embargo, la superficie de entreplanta destinada a usos no computables (almacenamiento y otros usos auxiliares al industrial) podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo.

Parcela I.1-2 (plano).

Artículo 47.º Ordenanzas Particulares parcela I.1-3.

– Superficie de parcela = 13.750 m².

– Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 13.750 m² (P.).

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 7.300 m² (P.E.).

Aprovechamiento edificatorio total = 9.125 m²(t); 7.300 m²(t) en planta baja y 1.825 m²(t) o un máximo del 25% de ocupación en planta, de usos computables, en entreplanta.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplantas.

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,50 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.06).

– Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. El uso de oficina, como uso computable, ocupará como máximo el 25% de la ocupación en planta. Sin embargo, la superficie de entreplanta destinada a usos no computables (almacenamiento y otros usos auxiliares al industrial) podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta.

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, Garapenerako Hirigintza Arau hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikulua araututakoaren arabera izango dira.

I.1-3 Lursaila (planoa).

48. artikulua. I.1-4 Lursailaren Ordenantza Partikularrak.

– Lursailaren azalera = 11.300 m².

– Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Industria Lursailaren Azalera = 11.300 m² (L.).

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

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

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehienezko profila: beheko solairua + %50 solairuaratean.

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

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (0.06 Planoa).

– Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila, jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean.

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

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

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, Garapenerako Hirigintza Arau hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikulua araututakoaren arabera izango dira.

I.1-4 Lursaila (planoa).

49. artikulua. I.2-1 Lursailaren Ordenantza Partikularrak.

– Lursailaren azalera = 13.450 m².

– Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Hirugarren sektoreko Lursailaren Azalera = 13.450 m² (L.).

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

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

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehienezko profila: erdisotoko solairua + 2 goiko solairu.

Eraikuntzaren gehienezko altuera (punturik kaltegarrian): 18 metro.

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (0.06 Planoa).

– Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo.

Parcela I.1-3 (Plano).

Artículo 48.º Ordenanzas Particulares parcela I.1-4.

– Superficie de parcela = 11.300 m².

– Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 11.300 m² (P.).

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 6.200 m² (P.E.).

Aprovechamiento edificatorio total = 7.750 m²(t); 6.200 m²(t) en planta baja y 1.550 m²(t) o un máximo del 25% de ocupación en planta, de usos computables, en entreplanta.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplantas.

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,50 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano 0.06).

– Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. El uso de oficina, como uso computable, ocupará como máximo el 25% de la ocupación en planta. Sin embargo, la superficie de entreplanta destinada a usos no computables (almacenamiento y otros usos auxiliares al industrial) podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo.

Parcela I.1-4 (Plano).

Artículo 49.º Ordenanzas Particulares parcela I.2-1.

– Superficie de parcela = 13.450 m².

– Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Terciaria = 13.450 m² (P.).

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 7.500 m² (P.E.).

Aprovechamiento edificatorio total = 18.300 m²(t); 4.300 m²(t) en planta bajo rasante (semisótano) y 14.000 m²(t) en plantas sobre rasante.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta semisótano + 2 plantas altas.

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 18 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano 0.06).

– Condiciones particulares de dominio y uso:

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

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

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

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, Garapenerako Hirigintza Arau hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikulua araututakoaren arabera izango dira.

I.2-1 Lursaila (planoa).

Lezo, 2016ko urtarrilaren 21a.—Kepa Garbizu, alkatea.

(438)

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado, si bien la parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de uso público, a todos los efectos.

Además, la parcela privada no edificable quedará sometida también a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

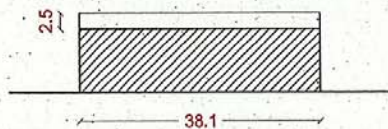
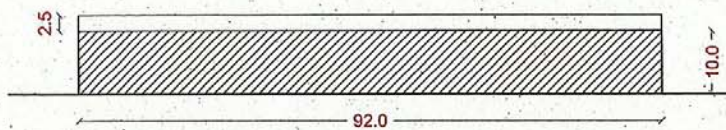
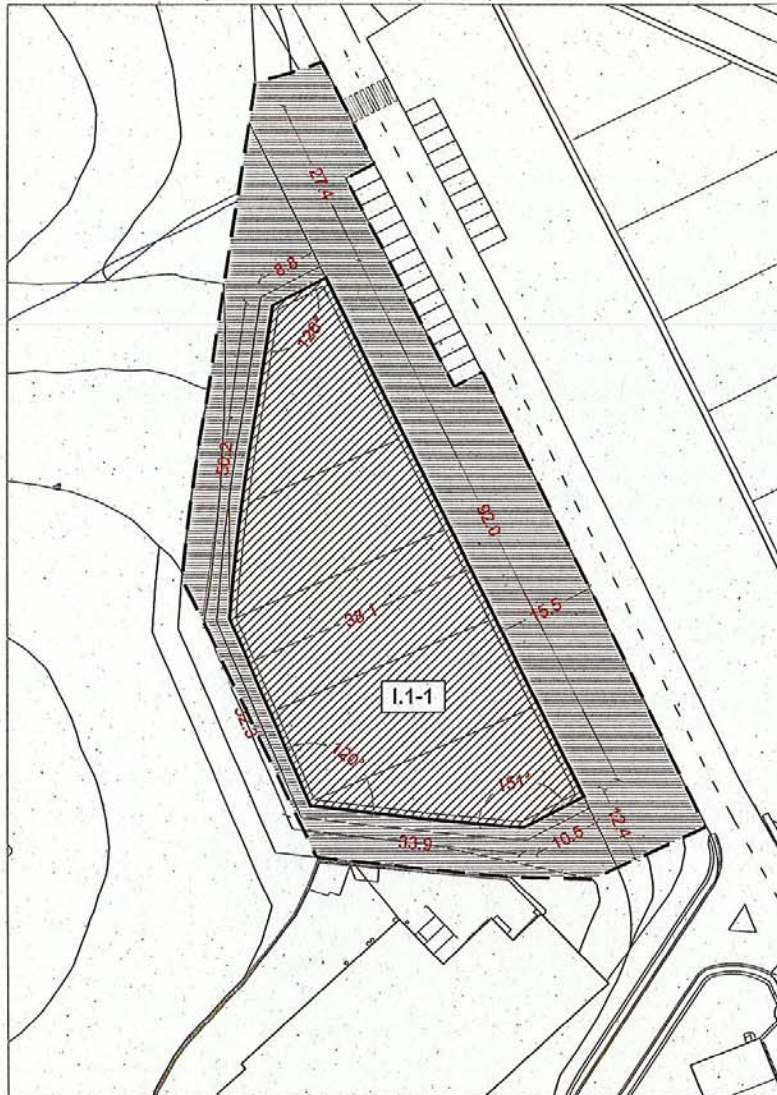
La planta bajo rasante de edificación (semisótano) se destinará en general a uso industrial, de 1.ª o 2.ª categoría, y exclusivamente como uso auxiliar de los usos característicos o admitidos de la parcela, a los que estará registralmente vinculada. Las plantas altas se destinarán exclusivamente a los usos característicos y admisibles de la parcela.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo.

Parcela I.2-1 (plano).

Lezo, a 21 de enero de 2016.—El alcalde, Kepa Garbizu Azkue.

(438)



--- Lursailaren mugaketa
Alineación de parcela

Erabilerak / Usos:

Industrial
Industrial

• Lerroak / Alineaciones:

Sestra gaineko gehieneko lerroakura
Alineación máxima sobre rasante

Eraikigarritasuna / Edificabilidad::

Profila / Perfil: PB + %50 Pisuartekoa

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

Eraikigarritasuna:
Edificabilidad:

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

Lursailaren azalera: 5.700 m²
Superficie de parcela: 5.700 m²

LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO
PLAN OROKORREKO
GAINTXURIZKETA 36. HAE
EREMUKO
ZATIKAKO-PLANA

PLAN PARCIAL DEL AMBITO
AOU 36 GAINTXURIZKETA
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS

I.1-1 LURSAILA
PARCELA I.1-1

1/1000

Fasea

Hoseroako Onespena

Data

Martxoa 2015

Sustatzaila

Lezoko Udala

Egilea

ASTAZALDI
arkitekto estudioa

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

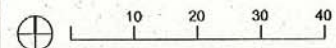
Arkitekto idazleak

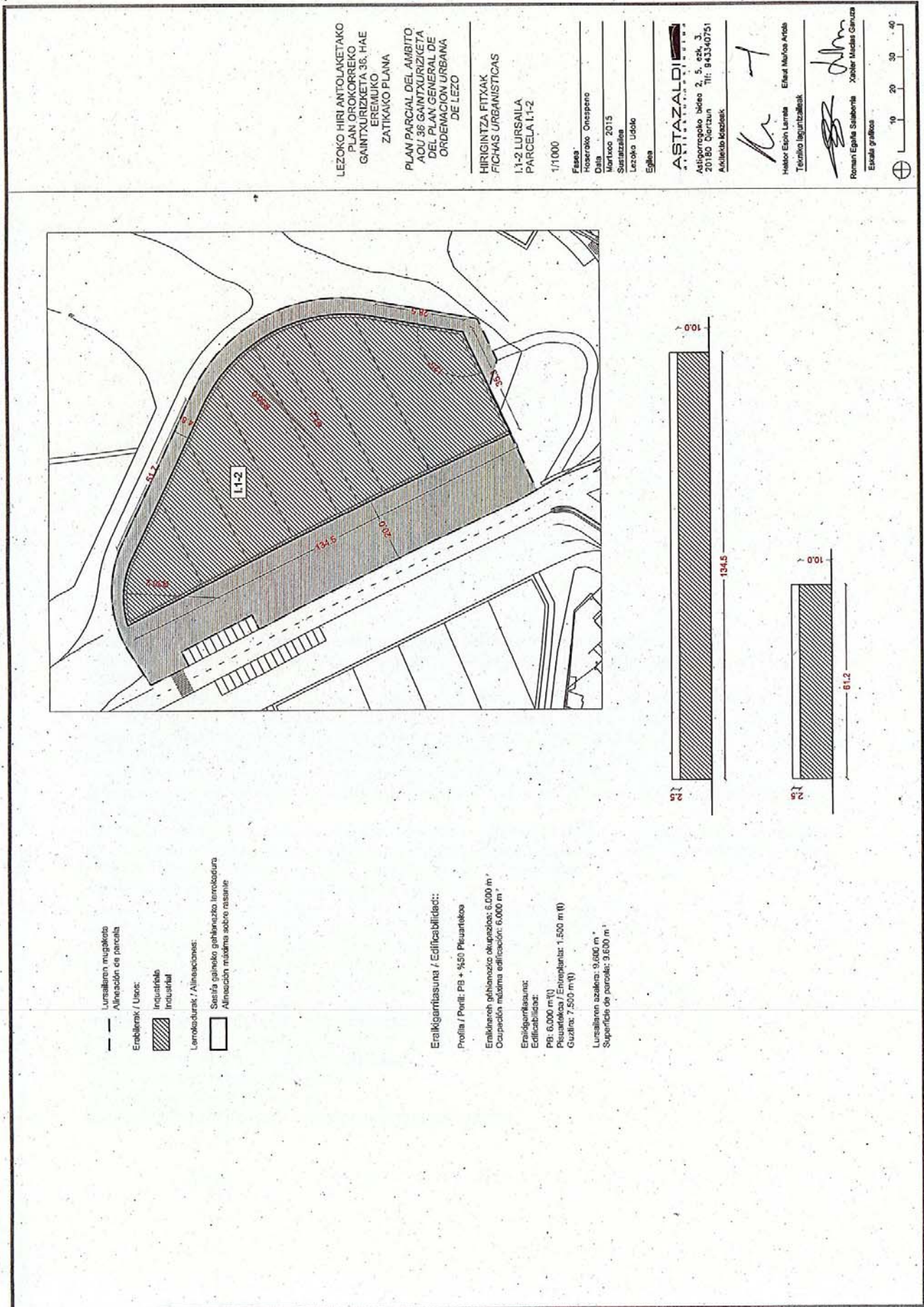
Hektor Espin Larreta Eñaut Muñoz Artola

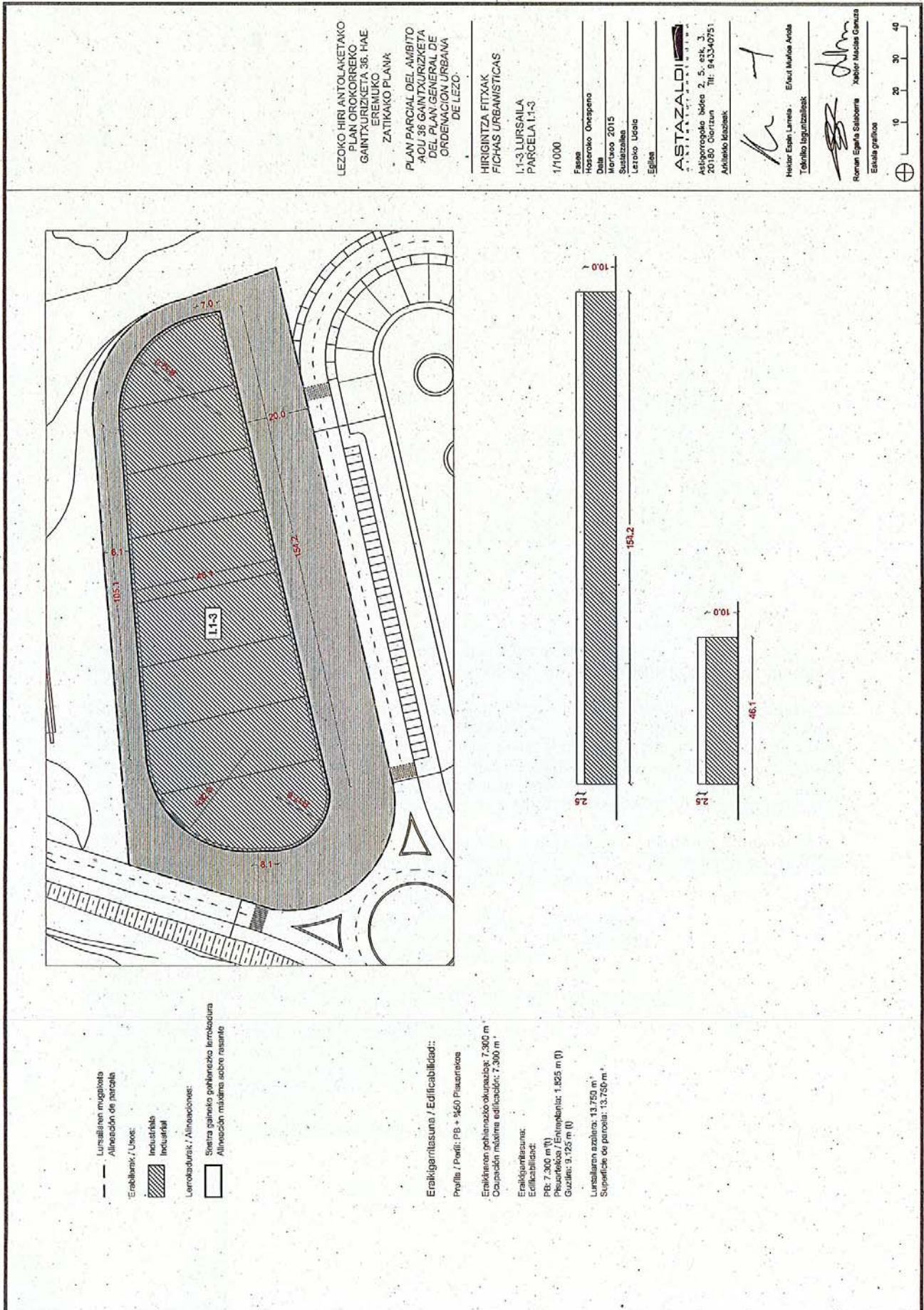
Tekniko laguntzaileak

Roman Egaña Salaberria Xabier Mañas Ganuza

Eskala grafikoa







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

PLAN PARCIAL DEL AMBITO
ACU 36 GAINTXURZIKETA
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE LEZO.

HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS

L1-3 LURSAILA
PARCELA L1-3

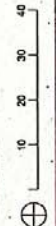
1/1000

Fasea: Honezko Oregano
Data: Martxo 2015
Suzantzala: Lertxio Ugal
Egilea:

ASTAZALDI
Astigorroko Bidea 2, 5. etb. 3
20160 Oierzuñ Tlf: 943340751
Arriano Erizask

[Signature]
Heiker Eneko Larrea - Eneko Mafias Arala
Tekniko Isurizkaitzaileak

[Signature]
Rommel Eguía Salazarra - Xabier Mafias Garza
Eskala grafikoa



- Lurralde mugak / Alienezio de parcela
- Erabilera / Usoak: Industrial
- Lerrokatuak / Alienezioak: Sarrera gaineko gonbranceko lerrokatua / Alienezio máxima sobre rasante

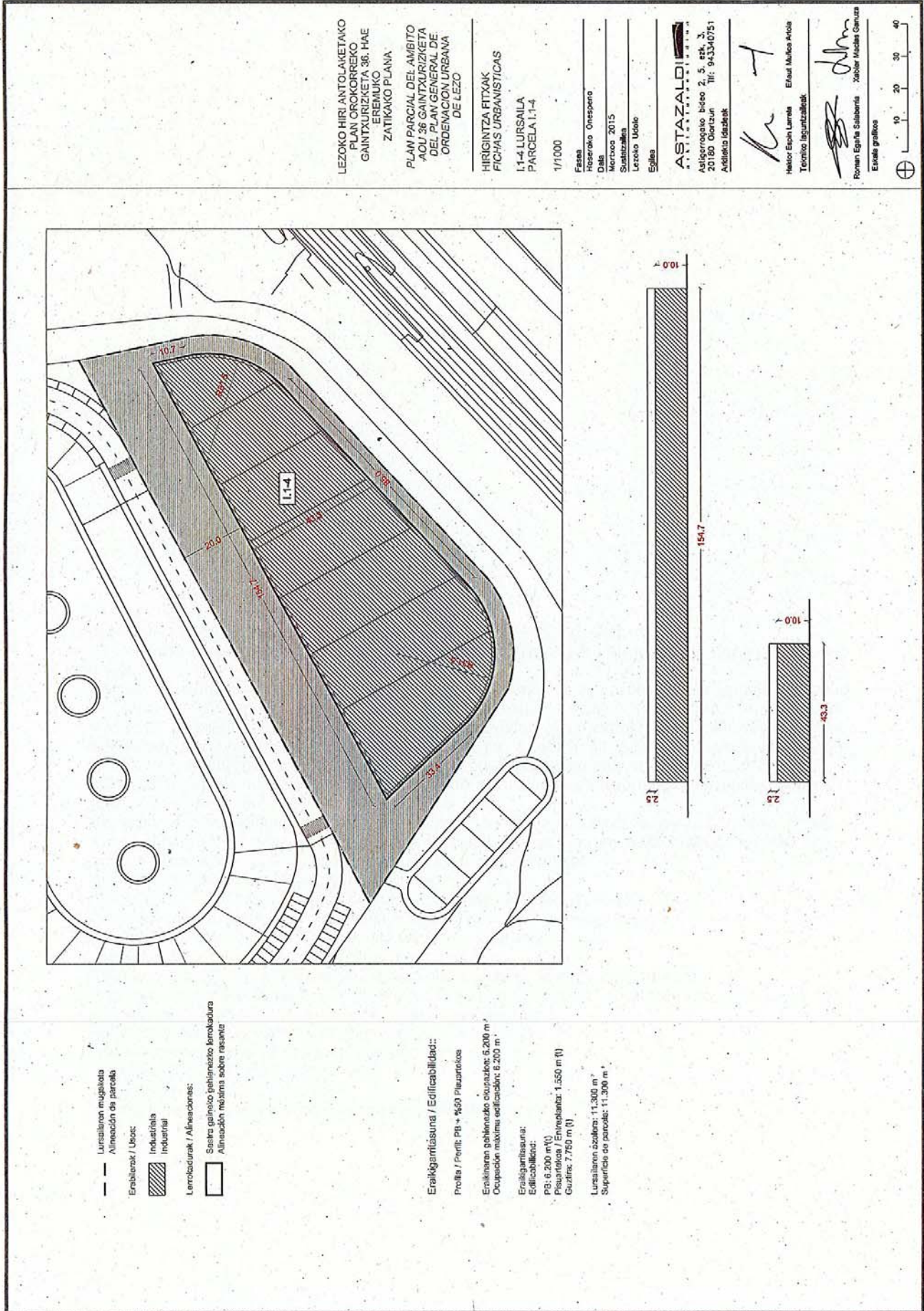
Erakigaitasuna / Edificabilidad:

Profila / Perfil: PB + %40 Piazaratas

Erakigaitasun gonbranceko eremuko: 7.300 m²
Ocupazio máxima edificable: 7.300 m²

Erakigaitasuna:
Edificabilidad:
PB: 7.300 m²
Puzantzia / Entrepuzantzia: 1.825 m²
Guztira: 9.125 m²

Lurralde azalera: 13.750 m²
Superficie de parcela: 13.750 m²



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

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

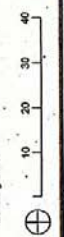
HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS
L1-4 LURSAILA
PARCELA L1-4
1/1000

Fasea
Hasierako Onegiene
Data
Martxo 2015
Sustatzailea
Lezoko Udala
Egilea

ASTAZALDI
Astigorriago bidea 2, 5. etk. 3,
20180 Oñartzun Tlf: 943340751
Arkitekto idazleak

[Signature]
Hektor Espin Larrea Efusai Maitza Añola
Tecniko laguntzaileak

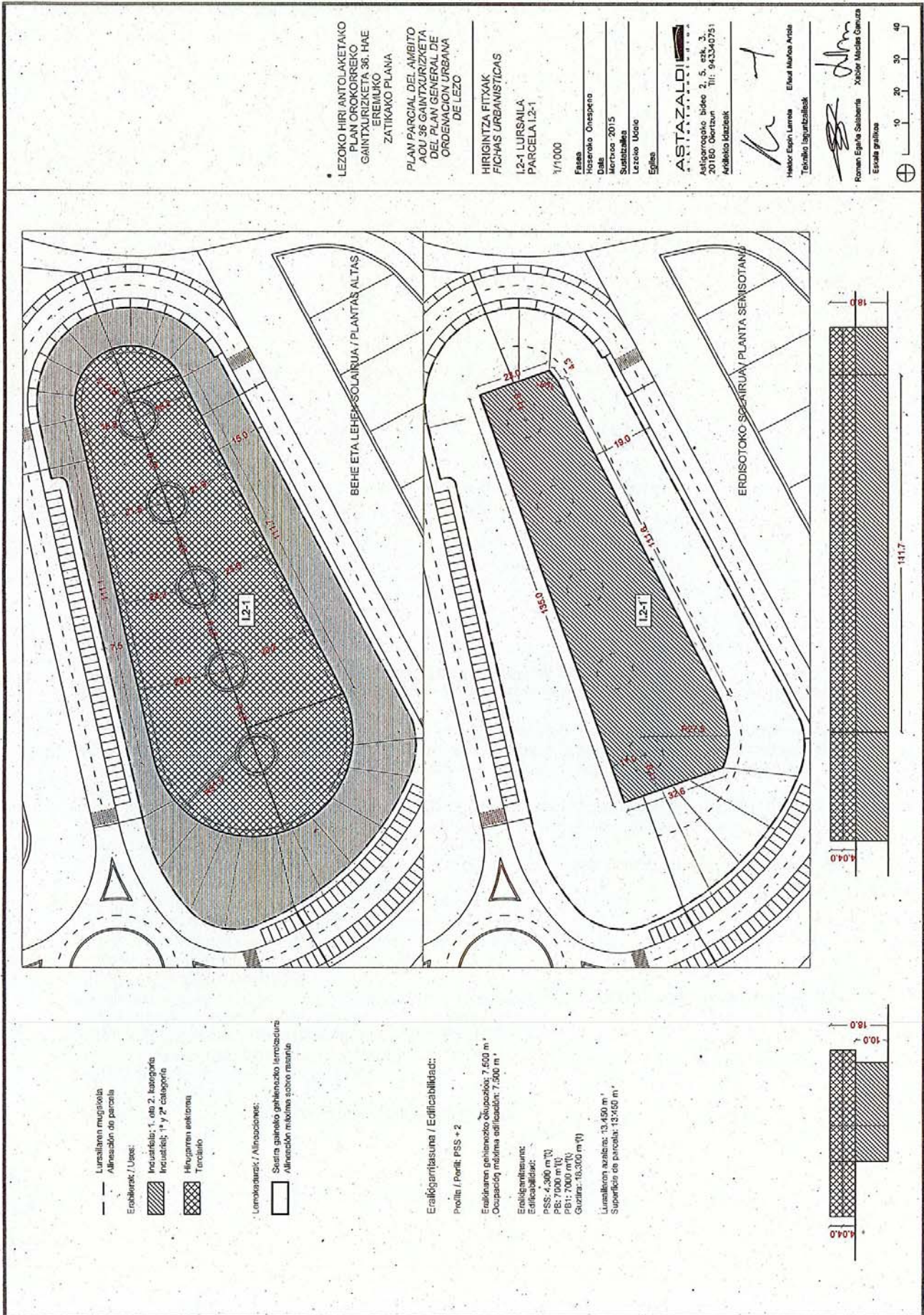
[Signature]
Ronen Egilea Sibilberri Jabier Hualde Gorraza
Eskala grafikoa



- Lursailaren mugaketa / Alineación de parcela
- - - Erabilera / Uso:
- Industrial
- Industrial
- Lezioak / Alineaciones:
- Señalero guzuzeneko beharrezko formakidura / Alineación mediante señales necesarias

Eraikuntza / Edificabilidad:

Profite / Perfil: PB + 0,50 Pizarratikoa
Eraikineren gehieneko ocupazioa: 6.200 m²
Ocupación máxima edificadora: 6.200 m²
Eraikuntza / Edificabilidad:
PB: 6.200 m²
Pizarratikoa / Emplazatze: 1.550 m²
Guztira: 7.750 m²
Lursailaren azalera: 11.300 m²
Superficie de parcela: 11.300 m²



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

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

HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS
L2-1 LURSANIA
PARCELA 1.2-1
1/1000

Eraketa
Zerrenda Onespena
Data
Martxo 2015
Substantia
Lezioa Udala
Egilea

ASTAZALDI
Antzinegi bidea 2, 5. atik. 3.
20180 Oteiza Tlf: 943340751
Artekiko labeak

Hektor Espin Larrea Etxadi Muñoz Arista
Taldeko Injenerizabak

Roman Egilea Salazarri Xabier Maches Garza
Eskala grafikoa

0 10 20 30 40

Lurraldearen mugak
Alienazioa de parcela

Erabilera / Uste:

Inkustak: 1. eta 2. kategoria
Inkustak: 1.º y 2.º categoría

Hingurren eraketa
Tercelero

Lomatasak / Alinaciones:

Saia gaineko gailentzeko lerrotzura
Alienazioa máxima sobre rasante

Erailgarritasuna / Edificabilidad:

Pelota / Pared: PSS + 2
Erabilera gehieneko duzuzio: 7.500 m²
Ocupación máxima edificatoria: 7.500 m²
Erabilgarritasun:
Edificabilidad:
PSS: 4.300 m²
PE: 7.000 m²
PEI: 7.000 m²
Guzura: 16.300 m²
Lurralde azalera: 13.450 m²
Superficie de parcela: 13.450 m²

