

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOA  
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4  
ERAIKUNTZA-UNITATEAREN  
ALDAKETA.**

**Aurkibide orokorra:**

**A dokumentua: "JUSTIFIKAZIO-MEMORIA"**

**B dokumentua: "PLANO OROKORRAK"**

**C dokumentua: "ORDENANTZA OROKORRAK"**

**D dokumentua: "ORDENANTZA PARTIKULARRAK"**

**E dokumentua: "EKONOMIA- ETA FINANTZA-AZTERKETA"**

**F dokumentua: "JARDUKETA-PROGRAMA"**

**A dokumentua: “JUSTIFIKAZIO-MEMORIA”**

- I. AURREKARIAK.**
  - I.1. Plana idazteko informazioa.
  - I.2. Hirigintza-plangintza orokorraren zehaztapenak. Plan Bereziaren bat etortze juridikoa.
  - I.3. Plan Bereziaren esparrua.
  - I.4. Lezoko hirigune historikoan esku hartzeko irizpideak eta helburuak.
  
- II. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA.**
  - II.1. Antolamenduaren deskribapen orokorra.
  - II.2. Birgaitzeko esku-hartzearen deskribapena. Babes-mailak eta katalogoa.
    - II.2.1. Ondare eraikia. II.2.1.1. Balorazio globala: eraikinak. II.2.1.2. Balorazio partziala: elementuak.
    - II.2.2. Ondare urbanizatua.
    - II.2.3. Ondare arkeologikoa.
  - II.3. Eraikuntza eta haren erabilerak
    - II.3.1. Bizitegi-erabilerak.
    - II.3.2. Hirugarren sektoreko erabilerak.
    - II.3.3. Komunitate-ekipamenduko sistema.
  - II.4. Hiri-espazio publikoa
    - II.4.1. Bide-sistema.
    - II.4.2. Espazio libreen sistema.
  - II.5. Urbanizazioa eta zerbitzu-azpiegiturak
    - II.5.1. Eremua egokitzea. Urbanizazioa
    - II.5.2. Ur-hornidura.
    - II.5.3. Saneamendua.
    - II.5.4. Energia elektrikoaren hornidura.
    - II.5.5. Argiteria publikoa.
    - II.5.6. Gasa.
    - II.5.7. Telekomunikazioak.
    - II.5.8. Zoladura eta hiri-altzariak.
  - II.6. Lurzoruaren erregimen juridikoa. Plan berezia indarreko plangintza orokorrera egokitzearen justifikazioa.
  - II.7. 123/2012 DEKRETUKO HIRIGINTZA ESTANDARRAK BETETZEA
  
- III. PLAN BEREZIA EGIKARITZEA.**
  - III.1. Jarduteko baldintza orokorrak.

**B dokumentua: "PLANO OROKORRAK"**Dokumentua: "INFORMAZIO-PLANOAK"Eskala

<b>II.1. Kalifikazio xehatua.</b>	1/1000
<b>II.2. Ondare arkeologikoa, urbanizatua eta eraikia.</b> (Eraikuntzan esku hartzeko ordenantza)	1/1000
<b>II.3. Lerrokadurak eta sestrak. Profilak.</b>	1/1000
<b>II.4. 2. Altxaera eta profil orokorrak.</b> (Egungo egoeran gainjarria)	1/1000
<b>II.5. Hirigintza-jarduketaren baldintzak.</b>	1/1000
<b>II.6. Antolamendu orientagarria</b>	1/1000
<b>II.7. Zerbitzu-sareak</b>	1/1000
II.7.1. Hornidura-sarea.	
II.7.2. Saneamendu-sareak.	
II.7.3. Elektrizitatea banatzeko sarea.	
II.7.4. Argiteria publikoaren sarea.	
II.7.5. Gasa banatzeko sarea.	
II.7.6. Telefonía- eta telekomunikazio-sareak.	
<b>II.8. Urbanizazio-irizpide orokorrak</b>	1/1000
<b>II.9. Birgaitze integratuko eremuaren mugaketa. Eragin sektorialak</b>	1/1000

Dokumentua: "ANTOLAMENDU-PLANOAK"

<b>O.3. Lerrokadurak eta sestrak. Profilak.</b>	1/1000
<b>O.6. Antolamendu orientagarria</b>	1/1000
<b>O.8. Urbanizazio-irizpide orokorrak</b>	1/1000



## **I. AURREKARIAK**

---

### **I.1. HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4 ERAIKUNTZA-UNITATEAREN ALDAKETA IDAZTEKO INFORMAZIOA.**

Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honek 2010eko apirilaren 14an behin betiko onartutako Lezoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia izeneko dokumentua du abiapuntu. Bestalde, 2011ko azaroaren 16an onartutako Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak lege-euskarria ematen die Plan Bereziari eta, horrenbestez, haren aldaketari.

### **I.2. HIRIGINTZA-PLANGINTZA OROKORRAREN ZEHAZTAPENAK. PLAN BEREZIKO D-4 ERAIKUNTZA-UNITATEAREN ALDAKETAREN BAT ETORTZE JURIDIKOA.**

Hierarkikoki, Birgaitzeko Plan Berezia, eta, haren edozein aldaketa, Lezoko udalerrian aplikatzekoa den hirigintza-plangintza orokorra garatzeko tresnak dira, betiere Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren zehaztapenen babespean.

Bestalde, hiria babesteko eta birgaitzeko plan berezien eta horien aldaketen bat etortze juridikoa horretarakoxe ezarrita dago indarreko hirigintza-legerian (*2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa*, eta gainerako lege-xedapenak), eta, bereziki, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan.

### **I.3. PLAN BEREZIKO D-4 ERAIKUNTZA-UNITATEAREN ALDAKETAREN ESPARRUA.**

Planaren aldaketaren xede den esparrua Lezoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitateari bakarrik dagokio.

---

#### **1.4. LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOKO D-4 ERAIKUNTZA-UNITATEAREN ALDAKETAN ESKU HARTZEKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

Plan Bereziaren aldaketa honek helburu bakarra du, hots, D-4 eraikuntza-unitatea gaur egungo eskakizun funtzional eta kulturaletara egokitzea honako alderdi hauetan:

- Eraikuntza-profila errealitate topografikora egokitzea, eta, hartara, emaitza gisa erdisoto bat eta sotoko solairu bat lortzea.
- Beheko solairu osoa bizitegi-erabilerara destinatzea, Plan Bereziaren ezarritako merkataritza-erabilera ezabatuta.
- Erdisotoko solairu berria bizitegi-erabilerara destinatzea, terraza pribatuarekin sotoko solairuko aparkalekuaren sabaiaren gainean.

---

## **II. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA.**

---

### **II.1. ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPEN OROKORRA**

La finkatuta dagoen eremu historikoa denez eta horrek bertan esku hartzeko aukerak neurri batean mugatzen dituen, eraikuntza-jarduketa berri gehienak birgaitzeko, kontserbatzeko eta eraberritzeko berezko lanetara murrizten dira, heredadutako ehuna ahal den heinean egungo hirigintzaren maila eta estandarretara egokitu ahal izateko.

Hala, ondare eraikiaren gainean proposatutako esku-hartzeetan, egun dagoen eraikuntza-bilbe tradizionala eta haren elementu eraiki adierazgarrienak babestea bezalako alderdiak nabarmentzen dira batik bat, eta lehentasuna ematen zaie, alde batetik, egun dauden eraikinak (horien espazio erantsiak barne) funtzionalki eta bizigarritasunaren aldetik egokitzea, eta, bestetik, ahal den neurrian tipologia tradizionalekin bat datozen tipologiak lehengoratzeko dakarten soluzioei.

Ondorioz, finkatu egiten dira, oro har, egun dauden eraikuntza-aprobetxamenduak, gehituz gero hiri-irudiaren hobekuntza ahalbidetzen duten kasu puntualetan izan ezik.

### **II.2. BIRGAITZEKO ESKU-HARTZEAREN DESKRIBAPENA. BABES-MAILAK**

"Informazioa eta diagnostikoa" dokumentuan eremuan dagoen ondare eraiki, urbanizatu eta arkeologikoaren multzoari buruz egindako balorazioak kontuan hartuta, bertan kokatutako interes arkitektoniko, historiko eta/edo kultureko higiezinak eta elementuak eraginkortasunez babesteko oinarriak ezartzen dira, babes-maila bati zein beste bati esleitu ondoren (*ikus dokumentazio grafikoko plano hau: II.2. Ondare arkeologikoa, urbanizatua eta eraikia — Eraikuntzan esku hartzeko ordenantza—*).

Hirigune historikoan dauden eraikuntza-unitateetako bakoitzean birgaitzeko jarduketa zehazterakoan, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan aurreikusitako eraikitze esku-hartze motak hartu dira abiapuntutzat.

II.2.1. ONDARE ERAIKIA**II.2.1.1. Balorazio globala: eraikinak**

Gaur egun dagoen eraikuntzaren balorazio globalaren arabera bi multzo handi bereizten dira. Gero, bi multzo horien barruan ezartzen dira, eraikinen bana-banako ondare-ebaluazioa egin ondoren, haietako bakoitza hartzen duten babes-mailak.

D-4 eraikuntza-unitatearen kasuan, B mailako eraikina da.

B) *Balio arkitektoniko edo historiko nabarmenik ez duten eraikinak eta/edo hirigune historikoaren ingurumen-konfigurazioan interesik ez dutenak, lehen batean ordeztara irekitako jarduketan artean kokatuta geratuko liratekeenak.*

□ **Babesik gabeko eraikinak:**

Maila horretan sartzen dira gaur egun oro har balio arkitektonikorik, historikorik edo artistikorik ez duten eraikinak eta instalazioak, baina hirigune historikoaren inguruan ingurumen-integrazio onargarria erakusten dutenak. Horrek aukera ematen du, besteak beste, eraikin eta instalazio horiek egun dituzten baldintza eta ezaugarri formaletan finkatzeko.

Ingurumenaren eta bolometriaren ikuspuntutik hirigune historikoaren hiri-irudiari eraso nabarmenik egin ez dioten eraikinak dira oro har.

Dituzten ezaugarriak direla eta, eraikin gehienak partzela okupatzen duen eraikuntza nagusiari dagozkie.

Honako eraikin hauek daude multzo horretan:

- Zabarre etxea, Kale Nagusia 5 (elementu babestua izan ezik) .....(D-06 eraikuntza-unitatea)
- Labea etxea, Kale Nagusia 12 .....(F-09 eraikuntza-unitatea)
- Ixkiña etxea, Kale Nagusia 19..... (H-05 eraikuntza-unitatea)
- Hondargain etxea, Kale Nagusia 21..... (H-06 eraikuntza-unitatea)
- Pantxika Enea etxea, Kale Nagusia 36..... (G-07 eraikuntza-unitatea)
- Mariñelenea etxea, Kale Nagusia 38 ..... (G-08 eraikuntza-unitatea)
- Mariñelenea (bis) etxea, Kale Nagusia 40 ..... (G-08 eraikuntza-unitatea)
- Erkizia Enea etxea, Kale Nagusia 42 ..... (G-09 eraikuntza-unitatea)
- Udaletxea, Gurutze Santuaren Plaza 3 (elementu babestua izan ezik) ... (A-04 eraikuntza-unitatea)
- Gurutze Santuaren Plazako 5eko etxea..... (E-09 eta E-22 eraikuntza-unitateak)
- Zubitxo Kaleko 3ko etxea ..... (E-07 eraikuntza-unitatea)
- Zubitxo Kaleko 5eko etxea (elementu babestua izan ezik) ..... (E-06 eraikuntza-unitatea)
- Zubitxo Kaleko 7ko etxea ..... (E-05 eraikuntza-unitatea)
- Zubitxo Kaleko 9ko etxea ..... (E-04 eraikuntza-unitatea)
- Zubitxo Kaleko 11ko etxea ..... (E-03 eraikuntza-unitatea)
- Donibane Kaleko 1eko etxea ..... (C-02 eraikuntza-unitatea)
- **Donibane Kaleko 4ko etxea .....(D-04 eraikuntza-unitatea)**
- Donibane Kaleko 6ko etxea ..... (D-03 eraikuntza-unitatea)
- Donibane Kaleko 8ko etxea ..... (D-02 eraikuntza-unitatea)
- Donibane Kaleko 10eko etxea ..... (D-01 eraikuntza-unitatea)
- Agustina Lizarazu 3ko etxea ..... (C-09 eraikuntza-unitatea)
- Agustina Lizarazu 5eko etxea ..... (C-06 eraikuntza-unitatea)

- Gaxparrena etxea, Gaintza Kalea 2 (elementu babestua izan ezik).....(C-01 eraikuntza-unitatea)
- Gaintza Kaleko 4ko etxea ..... (C-07 eraikuntza-unitatea)
- Gaintza Kaleko 6ko etxea ..... (C-08 eraikuntza-unitatea)
- Goiko Plazako 2ko etxea..... (B-02 eraikuntza-unitatea)
- Goiko Plazako 2 biseko etxea ..... (B-02 eraikuntza-unitatea)
- Goiko Plazako 4ko etxea..... (B-03 eraikuntza-unitatea)
- Goiko Plazako 8ko etxea..... (B-04 eraikuntza-unitatea)
- Jaizkibel Hiribideko 37ko etxea .....(F-01 eraikuntza-unitatea)
- Jaizkibel Hiribideko 41 biseko etxea ..... (G-06 eraikuntza-unitatea)

Talde horretan, oro har, **sendotzeko, eraberritzeko eta ordezkatzeko** esku-hartzeak egin daitezke.

#### II.2.1.2. Balorazio partziala: D-4 eraikuntza-unitateko elementuak

- Babes partzialari lotutako elementuak: ez ditu**
- Bat ez datozen elementuak (bat ez etortze partziala): ez ditu**

---

#### II.2.2. ONDARE URBANIZATUA

Hirigunearen hiri-egituraren parte diren erabilera eta jabari publikoko espazio eraikigabeek osatzen dute multzo hori. Zehazki, honako hauek dira:

- Kaleak eta kantoiak
- Plazak, parkeak eta espazio libreak
- Harmailadiak edo eskailerak

*Plan Bereziaren aldaketa honek ez ditu eraldatzen indarrean dagoen dokumentuaren baldintzatzaileak.*

#### II.2.3. ONDARE ARKEOLOGIKOA

Plan Bereziaren esparruaren barruan kokatzen diren ustezko zona arkeologiko deklaratuak (*Ebazpena, 1997ko irailaren 11koa, Kultura, Gazteria eta Kiroletako sailburuordearena, Gipuzkoako lurralde historikoko zenbait udalerritako ustezko zona arkeologikoen deklarazioa egiten duena*) II.2 planoan (*Ondare arkeologikoa, urbanizatua eta eraikia —Eraikuntzan esku hartzeko ordenantza—*) grafiatuta daude, eta dokumentu hau osatzen duten katalogoan txertatu dira. Hortaz, haietako bakoitzari dagokion babes-erregimenari loturik geratuko dira, adierazitako ustezko zona arkeologikoetarako erregimena ezarri zuen urriaren 8ko 234/1996 Dekretuari jarraikiz.

*Plan Bereziaren aldaketa honek ez ditu eraldatzen indarrean dagoen dokumentuaren baldintzatzaileak.*

### **II.3. ERAIKUNTZA ETA HAREN ERABILERAK**

#### **II.3.1 BIZITEGI-ERABILERAK.**

Lezoko hirigune historikoan bizitegi-erabilera funtsean eraikuntzaren goiko solairuetan antolatzen da, baita zenbaitetan teilatupeko solairuan ere, eta beheko solairuetan modu puntualean besterik ez, non hirugarren sektoreko erabilerak aurkitzen baititugu batez ere, zenbaitetan bizitegi-erabilera nagusiaren erabilera osagarriekin batera (trastelekuak, instalazioak...).

Hirigune historikoa nagusiki bizitoki-erabilerako esparru gisa berreskuratzeko eta horren balioa nabarmentzeko, ezinbestekoa da egun dagoen etxebizitza-parkea funtzionalki eta eraikuntzari dagokionez egokitzea. Horrek bateragarria izan behar du, gainera, haren ondare-baliorik adierazgarrienak babestearekin, eta horien artean daude bizitegi-bilbe tradizionalaren baldintza morfologikoei eta ingurumenekoei dagozkienak.

Prozesu horrek, esparruan etxebizitza huts gutxi daudenez, hirigunean bizi den biztanleriaren finkapena ekarri beharko du, behar den belaunaldi-txandakatzea gauzatzeko aukera emango duen biztanleria gazteagoa erakartzea ahalbidetzen duen aldi berean. Horrekin etxebizitzako biztanle kopurua handitu beharko da, gaur egun nagusi den biztanleria zaharragoa aniztasun eta kide kopuru handiagoa ekarriko duten beste familia edo talde mota batzuekin konpentsatzean, eta horrek etxebizitzako okupazio-ratioaren igoera ekarriko du berekin.

Eraikinak erabiltzeko aukerak optimizatzeko, eta, hartara, haiek bete-betean berrerabiltzea ahalbidetzeko, kasu bakoitzean aztertu dira eraikinek dituzten erabiltzeko ahalmenak, eta ikusi da beheko solairuetako lokalak eta estalkien azpian kokatutakoak direla une honetan erabilera-egoera okerreanean daudenak eta, hortaz, kontserbazio-egoera txarrena erakusten dutenak.

Bereziki, beheko solairuko etxebizitza-erabilera egokia dela iritzi zaio "nagusizat" jotzen ez diren kaleetan kokatutako eraikuntzetan. Azken horietan, alabaina, izaera gutxi-asko "periferikoa" duten zona jakin batzuetan ere baimendu da. Aitzitik, debekatuta geratu da Kale Nagusiaren (1 - 17, 18 eta 20 - 26 zenbakiak), Zubitxo kalearen eta Donibane kalearen (1 - 10 zenbakiak) erdiko tarteetan eta Gurutze Santuaren Plazan, bateraezintzat jotzen baita kale horiek hirigune historikoaren beraren barruan zein herriaren gainerakoari dagokionez mantendu behar duten izaera adierazgarriarekin eta zentraltasunarekin.

Teilatupeko etxebizitza-erabilerari dagokionez (hots, edozein eraikuntzaren taulen azpian kokatutako espazioetan), Planak erabilera hori oro har baimentzen du, baldin eta dagozkion lokalek gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen badituzte. Hala ere, lokal independente gisa (azpiko solairuari lotu gabea) erabili edo erregistratu ahal izateko, era berean, beste zenbait zehaztapen gehigarri (gutxieneko azalera eta altuera libre minimoa, eta abar) bete beharko dituzte.

Azkenik, garaje-erabilera, bai beheko solairuan, erdisotoan edo are sotoan ere, soilik eraikuntza jakin batzuetan onartu da, eremuan duten kokapen zehatzaren ondorioz (ertzetan kokatutako kaleak) ibilgailu-sarbiderako aukerak dituztenetan, oro har atzealdeko fatxadan. Hala eta guztiz ere, eraikuntza bakoitzerako sarbide bat bakarrik egin ahal izango da, eta pasabide propioa duen lokal batek gutxienez 4 ibilgailu gorde beharko ditu beti.

Adierazitako salbuespenetara itzulita, eta horiek guztiak handitzea dakarten ordezkatzeko eta/edo eraberritzeko esku-hartze posibleei lotuta, adierazi beharra dago planak profila aldatzea proposatzen duela egun dauden zenbait eraikuntza unitatetan, betiere horiek ingurumenaren aldetik hiri-agertokira hobeto egokitzearren.

Beste kasu batzuetan, haien atzealdeetan dauden eranskin degradatzaileak ezabatzea eta/edo horien tipologia hurbileko eraikuntza-ehunaren ezaugarrietara egokitzea ahalbidetzeko, planak eraikuntza-lerrokadura berriak proposatzen ditu unitate horietan, kasu horietan ere egungo eraikuntza ordezkatzeko edo, hala badagokio, eraberritzeko jarduketei loturik.

D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan, unitate horretarako indarrean dagoen plan bereziaren zehaztapenak mantentzen dira. Halere, bizitegi-erabilerako erdisotoko solairua txertatzen da, luraren orografiaren ondorioz Polentzarrene kalera agertzen baita eta sotoko estalkia solairu horren terraza gisa gehitzen baitu. Halaber, beheko solairu osoko bizitegi-erabilera aintzat hartzen du, eremuan ez baitago merkataritza-lokalen eskaririk.

Eraikuntzen bolumenaren definizioari dagokionez, bizitegi-partzela bakoitzerako eraikuntza-profila finkatu da, okupazioari eta lerrokadurei dagozkien baldintzekin batera, gehieneko inguratzailea (kasu horretan nahitaezkoa) eta, hortaz, sabai eraikia definitzeko. Antolamendu hori partzela bakoitzerako modu xehatuan egin da haiei dagozkien fitxa arauemailetan (ordenantza partikularra), partzelazio-baldintzak, eraikinen altuera eta estalkien forma definitzearen bidez.

Estalkiak, oro har, bi isurkikoak izango dira eta fatxada nagusiarekiko eta atzealdeko fatxadarekiko teilatu-hegal paraleloak izango dituzte, esplizituki adierazitako salbuespen batzuk izan ezik. Estalkiaren plano inklinatuek osatzen duten inguratzailearen barruan ere ez da onartuko, oro har, atiko atzeraemanak, terrazak edo estalki lauak egiterik.

"Gehienekotzat" jotzeak esan nahi du, lerrokadurei zein emaitzazko profilari edo sekzioari dagokienez, bolumen globala sakoneran eta/edo altueran (kasuak kasu) murriztu ahal izango dela, baina ez du esan nahi bolumen hori dagokion fatxada-aurpegiaren edo estalki-planoaren jarraitutasuna etengo duten atzeraemangune, jauzi, haustura edo elementuen bidez aldaraz daitekeenik.

Hirigune historikoetan gertatu ohi den moduan, eraikuntza-aprobetxamendua ez da kuantifikatu; aitzitik, kasu bakoitzean ordenantzak aplikatzearen emaitza da.

### II.3.2 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAK

Hirugarren sektoreko jarduera da, bizitegi-jarduerarekin batera, esparruan presentziarik handiena duena. Hortaz, kaleetan merkataritza mantentzeak gaur egun dituen zailtasunak ezagunak badira ere, behar bezala ezartzea eta arautzea ezinbestekotzat jotzen da Lezoko hirigune historikoa osoan lehengoratzeko. Kontuan izan behar da jarduera-maila egokiak positiboki laguntzen duela espazio publikoa ezaugarritzen eta zuzeneko eragina duela lehen mailako faktoreetan, hala nola hiri-espazioaren funtzionaltasunean eta berezitasunean.

D-4 eraikuntza-unitatean duela urte askoz geroztik izan da merkataritza-erabilera beheko solairuan. Dena den, duela 12 bat urtez geroztik ez da jarduerarik garatzen eta ez da antzematen erabilera horietarako eskaririk. Ondorioz, unitate horrek Polentzarrene kalerantz erakusten duen profilak Donibane kalera duenak baino sestra gaineko bi solairu gehiago ditu, eta bide publikoan okupatu gabeko espaziorik izan ez dadin, ezabatu egiten da beheko solairuan merkataritza-erabilera.

### II.3.3 KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO SISTEMA

*Plan Bereziaren aldaketa honek ez ditu eraldatzen indarrean dagoen dokumentuaren baldintzatzaileak.*

#### II.4. HIRI-ESPAZIO PUBLIKOA

Denbora igarotzearekin, Erdi Aroko espazio publikoaren antolakuntza xume eta hierarkizatua loturarik gabeko bide eta espazio libre hiritarren segida batek ordezkatu du. Segida horrek irudi global nahasia proiektatzen du ibilbidean eta esparrua zatikatuta eta itxuragabetuta aurkezten du; horrek haren irakurketa bateratua eragozten du eta oso eragin negatiboa du era guztietako faktoreetan, besteak beste hirigune historikoaren funtzionaltasunean eta ingurumen- eta paisaia-kalitatean.

Orain ekin zaion paisaia tradizionalaren berreskurapenerako ezinbestekoa da, inongo zalantzarik gabe, espazio publikoa "osotasun" gisa ulertzea, eta ezin ukatuzkoa da modu koordinatuan eta elkarri lotuta antolatu behar dela, hiri-elementu eta elementu eraiki bakoitzak (publikoa eta pribatua) gainerako guztiarekin behar den erlazioa gorde dezan.

Indarrean dagoen planak elementu bakoitzerako bereziki eta multzo osorako ezartzen ditu urbanizatzeko, erabiltzeko eta antolatzeko jarraibideak, haren izaerara eta ertzetan altxatzen den eraikuntzaren izaerara egokituak, hirigune historikoko hiri-elementuen eta elementu eraikien artean behar den teilakatzea indartzeko.

Indarrean dagoen Plan Bereziaren dokumentazio grafikoan planteatutako urbanizazio-soluzio zehatzek ez dute izaera arauemailerik, etorkizuneko proiektuek esku hartzeko esparru bakoitzean jarduteko aintzat hartu beharko dituzten irizpideak eta helburuak adieraztea da haien xede bakarra.

Ildo horretan, eta D-4 eraikuntza-unitateko aparkaleku-sarbideari soluzio egokia emateko xedez, ibilgailu-sarbidea Polentzarrene kaletik planteatzen da, kale horretako lorategiak berrantolatuta eta kale hori partzialki okupatzen duen sestrapeko eraikuntzaren egitura indartuta, ibilgailu arinak D-4 eraikuntza-unitateraino igarotzea ahalbidetzeko moduan.

##### II.4.1. BIDE-SISTEMA

*Plan Bereziaren aldaketa honek ez ditu eraldatzen indarrean dagoen dokumentuaren baldintzatzaileak.*

##### II.4.2. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA

Planak bere helburu nagusien artean ezarri du espazio libreen sistema osoan lehengoratzea, sistema horrek eremuarentzat eta Lezoko hirigunearentzat oro har zenbaterainoko garrantzi kuantitatiboa eta kualitatiboa duen kontuan hartuta. Ondoriozko espazioek 13.886 m<sup>2</sup>-ko azalera dute guztira. Biztanleko ratioa (egungoa), hortaz, nabarmen samarra da, biztanleko 25 m<sup>2</sup>-koa gutxi gorabehera.

"Espazio libre komunen" sistemari dagokionez, planak urbanizazio orokorreko hainbat obra aurreikusten ditu, besteak beste honako jarduketak hauetan zehaztu behar direnak:

- Ertzeko espazioak eta eraikuntzaren atzealdekoak zonako espazio libreen multzoan integratzea. Horretarako egoki urbanizatu eta lorategiz hornituko dira, eta oinezkoen ibilbideak sartuko dira haietan zehar. Urbanizazio hori egin beharko da ondoriozko espazioak berdegune-izaera galdu gabe (antzinako baratzeen herentzia) eta zona historikoko atzealdean ikus-pertzepzioa indartuta.

## **II.5. URBANIZAZIOA ETA ZERBITZU-AZPIEGITURAK**

*Plan Bereziaren aldaketa honek ez ditu eraldatzen indarrean dagoen Plan Bereziaren II.5.1 eta II.5.7 arteko ataletan ezarritako urbanizazioaren edo zerbitzu-azpiegituren baldintzatzaileak.*

### **II.5.8. ZOLADURA ETA HIRI-ALTZARIAK**

Kale nagusiez gain, ibilgailu-trafikoaren —kasu honetan murrizketa txikiagoekin— eta oinezkoen trafikoaren arteko tratamendu partekatua izango dutenak ere kontuan hartzen dira.

Proiektuetan jasotako soluzioek eremuan dauden zuhaitzak eta landaredi berezia lehengoratzeko eta haien balioa nabarmentzeko ahalbidetuko dute, eta ureztatzeko eta mantentzeko behar urriak dituzten landare-espezieak erabiltzeko bultzatuko dute, nagusiki urteko ziklokoak ez direnak eta autoktonoak.

Espazio libre nagusien urbanizazioaren ezinbesteko osagarri gisa, eraikuntzen atzealdean artean soberako lursailetan sortu diren eta patio pribatu gisa osatuta geratu ez diren bigarren mailako espazio libreak edo "komunak" berriz diseinatu eta egokitu behar dira. Irizpide orokor gisa, haien ingurumen-arloko lehengoratzeko eta funtzionala (erregularizazioa, lorategiz hornitzea, zoladura...) azpimarratzeaz gain, guztiei tratamendu bateratua eta harmonizatua emanez, urbanizatzeko esku-hartzeak bilatu behar dute, alde batetik, haien arteko jarraitutasun fisikoa eta formala, eta, bestetik, haietan zeharreko pasaera iragaztea, bertatik batez ere hiriguneko biztanleak ibil daitezten. Horretarako, eskailera, ertz eta sarbideen trazadura aldatu beharko da. Horretarako erabiliko diren "itxitura-elementuak" (harlangaitzezko hormak...) ez dira itsuak izango, baina pasabide murrizkak izango dituzte, eta presentzia urria izango dute haiekin lotzen diren kaleetatik.

Oinezkoen bide edo ibilbideek, kasu bakoitzean, dagokien espazioarekin integratuta geratu beharko dute, haien konfigurazioa espazioaren ezaugarrietara egokituta. Adibide gisa, oinezkoen zirkulaziorako kuartzita irregularreko edo antzeko materialeko zoladura proposatzen da, eraikuntzarekin kontaktuan dauden alboko espazioak soropilarekin, lorategiekin eta, hala badagokio, zuhaitzekin tratatuta. Ildo horretan, komeni da espazio "gogor" edo zolatuen bereizgarri diren planteamenduak baztertzeko eta soluzio "berdeen" alde egitea, baratzeak eraikuntza tradizionalaren atzealdeei zegokienez betetzen zuten ingurumen-funtzioa neurri batean berreskuratzeko.

Bestalde, pertsonak eta ibilgailuak eraikuntzetarantz sartzeko (garajeetarako pasabideak) antolatu behar diren pasabide, arrapala, sarbide eta eskailerek hiri-multzoan erabat integratuta geratu beharko dute, eta beren dimentsio- eta eraikuntza-ezaugarriak kokatzen diren espazio publikoaren ezaugarrietara egokituko dituzte. Teknikoki egin ezin dela justifikatzen duten salbuespenak salbuespen, hartutako soluzioek zenbait jabetza multzoan zerbitzatu behar dituzte; hortaz, baztertu egiten dira bana-banako jarduketak.



## **II.6. LURZORUAREN ERREGIMEN JURIDIKOA.**

### **PLAN BEREZIKO D-4 ERAIKUNTZA-UNITATEAREN ALDAKETA INDARREKO PLANGINTZA OROKORRERA EGOKITZEAREN JUSTIFIKAZIOA.**

*Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean* ezarritakoa aplikatuta, Plan honen xede den eremu osoa hiri-lurzoru gisa sailkatuta dago.

Bereziki, "hiri-lurzoru finkatugabe" gisa eratzen dira eremuko lurzoru hauek:

- a. Planean mugatutako "zuzkidura publikoak egikaritzeko esparru" guztietan sartutako lurzoruak, desjabetze bidez lortu beharrekoak.
- b. Planak lehen zutena baino hirigintza-eraikigarritasun haztatu handiagoa eman edo ahalbidetzen dien eraikuntza-unitateetakoak diren lurzoruak (B3, C2, D2, **D4**, E6, E8, E10, E16-17, E22, G-5 eta H8 eraikuntza-unitateak).

Kasu batean zein bestean, jabetzari dagokion hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko aipatutako legerian ezarritakoa beteko da.

Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa udalerriko hirigintza-plangintza orokorrera egokitzeari dagokionez, adierazi beharra dago plana idaztean errespetatu egin direla 2011ko apirilaren 16an onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren indarreko dokumentuan ezarritako sistematika, erabileren definizioa, lurzoru kalifikatzeko erregimena, eraikuntza kontrolatzeko parametroen ezarpena eta aplikazioa eta gainerako zehaztapenak.

## **II.7. 123/2012 DEKRETUKO HIRIGINTZA ESTANDARRAK BETETZEA**

Kontuan izan behar da Lezoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziki Donibane kaleko 4 zenbakiko eraikina sartzen duela D4 eraikuntza-unitatearen barruan, eta, egungoa baino eraikigarritasun handiagoa ematen dionez, hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatzen dela.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan eta lege hori garatzen duen 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan xedatutakoari jarraikiz, hiri-lurzoru finkatugabea ondoren aipatzen diren hirigintza-betebeharrei loturik geratzen da:

Legeak emandako eraikigarritasun haztatu handitzearen ondorioz hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako lurzoruak behartuta daude Arau Orokorrean eta 25. artikuluko 1.b.2 atalean xedatutakoa betetzera, eta, horrekin bat, nahitaez kendu beharko dute zuzkidura-karga, edo, halakorik ezean, dagokion diru-konpentsazioa ezarri beharko dute. Diru-kopuru hori zuzkidura-lurzoruak lortzeko erabili beharko da, aipatutako legearen 79.1 artikuluan ezarritakoari jarraikiz. Dena den, zuzkidura-lagapena hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzari dagokiona izango da.

Horiek horrela, aipatutako artikuluko 1.b.2 atalak ezartzen duenez, Udalari doan laga beharko zaio hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoaren partaidetzari dagokion diru-zenbatekoa, 27. artikuluan ezarritakoaren arabera. Lagapen hori eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren balioaren arabera kalkulatu da, hots, % 15, txosten honetan arestian kalkulatu den moduan, aukera guztiak kontuan hartuta.

Gure kasuan, zuzkidura-karga ezin da lurzorutan laga. Hortaz, Udalari eman behar zaion diru-konpentsazioa adierazitako legearen 25.2 artikulua garatzen duen 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan xedatutakoaren arabera kalkulatu behar da.

Hiri-lurzoru finkatugabeetan eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzari dagokion zuzkidura-karga kalkulatu beharko da. Baina, kasu honetan, ez da eraikigarritasun haztatuaren arabera kalkulatu behar, hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera baizik. Hots, sestra gainean eraiki daitekeen eraikigarritasun guztia batzen da, nahiz eta erabilerak desberdinak izan, eta gehikuntza horren arabera kalkulatu da.

Horrenbestez, gaur egun finkatutako eraikuntzak sestrapeko eraikigarritasunik ez duela kontuan izanik:

Gaur egun	Sotoa	Erdisotoa	Beheko solairua	1. solairua	2. solairua	Teilatupea	Guztira
Etxebizitza			90	130	130		350
Eranskina			47			98,21	145,21
Lokala			40				40
Garajea		237					237
Sestra gaineko guztizko hirigintza-eraikigarritasuna							<b>772,21</b>

Orain zuzenean batu ditzakegun sestra gaineko erabilera desberdinen eraikigarritasunak honako hauek dira:

	Sotoa	Erdisotoa	Beheko solairua	1. solairua	2. solairua	3. solairua	Teilatupea	Guztira
Etxebizitza		171,16	171,16	171,16	171,16	171,16	171,16	1.026,96
Eranskina								
Lokala								
Sestra gaineko guztizko hirigintza-eraikigarritasuna								<b>1.026,96</b>

Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza =  $1.026,96 - 772,21 = 254,75 \text{ m}^2$

### Esparru homogeenoren batez besteko eraikigarritasunaren kalkulua

Zuzkidura-kargak lurzorutan egin behar diren lagapenak dira, baina hori egin ezin bada, ekonomikoki baloratu behar dira. Hori dela eta, ezinbestekoa da esparruaren batez besteko eraikigarritasuna ezagutzea, lagapen horien balio ekonomikoa kalkulatu ahal izateko.

Antzeko kalkulua erabili zen Lezoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziak E1 izendatzen duen lurzorua desjabetzeko prozesuari zegokion balorazioan. Beraz, laga behar diren lurzoruen balioa kalkulatzeko, Lurzoruen eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 27. artikuluan ezartzen den espazio-esparru homogeenoren batez besteko eraikigarritasuna kontuan hartuko da, betiere erabilera nagusiarekiko haztatzen bada.

Beraz, batez besteko datu hori lortu genuenez, Lezoko hirigune historikorako balioduntzat jotzen da, oso homogeenoa da-eta.

Horiek horrela, 2017H0430001 espedientean kalkulaturako batez besteko eraikigarritasuna honako hau izango litzateke:

**$2,43 \text{ m}^2(\text{e})/\text{m}^2 = \text{batez besteko eraikigarritasuna etxebizitza librearen erabileran}$**

Beraz, zuzkidurek lurzoru-lagapenak izan behar dutenez, azalera horiek ekonomikoki baloratzean kalkulatu beharko da metro koadro bakoitzeko etxebizitza librearen 2,43 metro koadro eraiki litezkeela.

Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan ezarritako zuzkidura-kargak:

**1.- Gutxienez esparruaren % 15 berdegune eta espazio libreetarako.**

Hots, lursailak 269,29 m<sup>2</sup> baditu, % 15 honako hau izango da:  $269,29 \times 0,15 = 40,45 \text{ m}^2$

$$40,45 \text{ m}^2 \times 2,43 \text{ m}^2(\text{e})/\text{m}^2 \times 830 \text{ €/m}^2(\text{e}) = 81.590,66 \text{ €}$$

**2.- Eraikitako 25 m<sup>2</sup> bakoitzeko 5 m<sup>2</sup> tokiko zuzkidura publikoetarako.**

Udal-administrazioak arrazoituta erabaki beharko du bi aukeren artean; hots, lagapen-azalera hori lurzoru moduan edo eraikitako lokal moduan eman beharko den.

$$623,96 \text{ m}^2 / 25 = 24,96$$

$$24,96 \times 5 = 124,80 \text{ m}^2 \text{ (lokala edo lurzoru)}\text{a}$$

2.1.- Lagapena lurzoru moduan egingo balitz:

Partzela horren balioa kalkulatzeko lursailaren balioa kalkulatzeko erabilitako metodo bera erabiltzen da.

$$124,80 \text{ m}^2 \times 2,43 \text{ m}^2(\text{e})/\text{m}^2 \times 830 \text{ €/m}^2(\text{e}) = 251,709,12 \text{ €}$$

2.2.- Lagapena eraikitako lokal moduan egingo balitz:

Kalkuluak egiterakoan beheko solairuko merkataritza-erabilerako lokalerako 1.100 €/m<sup>2</sup>-ko salmenta-prezioa kontuan hartu badugu,

$$124,80 \text{ m}^2\text{-ko lokalak} \times 1.100 \text{ €/m}^2 = 137.280 \text{ € baliokoluke}$$

**3.- 25 m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,35 plaza aparkaleku pribatuetarako.**

$$623,98 / 25 = 24,96$$

$$24,96 \times 0,35 = 8,73 \text{ plazak}$$

**4.- Florarako: zuhaitz berri bat landatzea edo lehendik dagoen bat mantentzea etxebizitza bakoitzeko, edo 100 metro koadro zuhaitz berri bakoitzeko.**

$$12 \text{ etxebizitza} - 3 = 9 \text{ etxebizitza berri}$$

$$9 \text{ zuhaitz landatu beharra}$$

Landatu beharreko zuhaitzen ordez ezin daiteke diru-konpentsaziorik egin; beraz, udal-zerbitzuek adierazitako esparruan landatu beharko dira.

### **III. PLAN BEREZIA EGIKARITZEA.**

---

#### **III.1. JARDUTEKO BALDINTZA OROKORRAK.**

Hirigintza-jarduketa gisa definitzen denaren ondorioetarako, Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honen esparruan honako baldintza hauen arabera ebatzita geratzen da:

□ **Jarduketa bakartuko partzela:**

Jarduketa bakartuko partzelak (JBP) dira eremuaren barruan dauden eraikuntza-unitate guztiak, baldin eta indarreko hirigintza-legeriak halakotzat definitzeko ezartzen dituen inguruabarrak biltzen badituzte. Horiek garatzeko eraikuntza-proiektua onartu beharko da.

Zehatz-mehatz bat dator gaur egun eremuan dagoen partzela edo jabetzarekin.

Lezon, 2020ko irailean.

Sin.: Alejandro Arróspide Liceaga  
Arkitektoa

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOA  
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4  
ERAIKUNTZA-UNITATEAREN  
ALDAKETA.**

“C. ORDENANTZA OROKORRAK” dokumentua

## **AURKIBIDE OROKORRA:**

### **ORDENANTZA OROKORRAK**

#### **AURRETIAZKO TITULUA**

##### **Xedapen orokorrak.**

1. artikulua. Esku hartzeko esparrua eta lege-esparrua.
2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldi-baldintzak.
3. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien irispide arauemailea.
4. artikulua. Plan Berezia indarreko plangintza orokorrean integratzea.

#### **LEHEN TITULUA**

##### **Hirigintza-erregimen orokorra**

5. artikulua. Kalifikazio xehatua.
6. artikulua. Hirigintza-aprobetxamendua.
7. artikulua. Hiri-lurzoruaren kategoriak eta horien hirigintza-erregimena.
8. artikulua. Hirigintza-aprobetxamendua arautzeko eta zenbatzeko baldintzak.
9. artikulua. Hirigintza-jarduketa.
10. artikulua. Urbanizazioa egikaritzea.
11. artikulua. Eraikitzeo ahalmena egikaritzea.
12. artikulua. Planarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta erabilerak.

#### **BIGARREN TITULUA**

##### **Eraikuntzan esku hartzeko erregimena**

###### **1. KAPITULUA. Xedapen orokorrak**

13. artikulua. Eremuan jarduteko irizpide orokorra.
14. artikulua. Partzelazio-baldintza orokorrak.
15. artikulua. Birgaitzeko esku-hartze motak.
16. artikulua. Birgaitzeko esku-hartzeetako koherentzia-irizpidea.
17. artikulua. Eraikuntzako eta/edo urbanizazioko obren proiektuei eska dakiekeen dokumentazioa.
18. artikulua. Eraikuntza birgaitzeko jarduketarako ordenantzak.

###### **2. KAPITULUA. Ondare eraikian esku hartzeko ordenantzak**

###### *Lehen atala: eraikuntzaren balorazio globala.*

19. artikulua. Babes bereziari lotutako eraikuntzak.
20. artikulua. Babes ertainari lotutako eraikuntzak.
21. artikulua. Oinarrizko babesari lotutako eraikuntzak.
22. artikulua. Babesik gabeko eraikuntzak.
23. artikulua. Bat ez datozen eraikuntzak.

###### *Bigarren atala: eraikuntzaren balorazio partziala.*

24. artikulua. Babes partzialari lotutako elementuak.
25. artikulua. Partzialki bat ez datozen elementuak.

###### **3. KAPITULUA. Eraikuntza kontserbatzeko eginbehar orokorrak**

26. artikulua. Higiezinak kontserbatzeko eginbehar orokorra.
27. artikulua. Kontserbazio-obrak egikaritzeko aginduak.
28. artikulua. Obren egikaritze subsidiarioa.
29. artikulua. Aurri-deklarazioa.
30. artikulua. Eraistekak.

4. KAPITULUA. Eraikuntzaren baldintza orokorrak

- 31. artikulua. Kontzeptuen definizioa.
- 32. artikulua. Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak.
- 33. artikulua. Eraikuntzaren altuerak eta profilak.

5. KAPITULUA. Antzinako kokaguneetako bizitegi-partzelei eta komunitate-ekipamenduko partzelei aplikatzekoak diren eraikuntza-ordenantzak.

- 34. artikulua. Aplikatzeko baldintza orokorrak.
- 35. artikulua. Eraikuntzaren kanpo-konfigurazioari dagozkion diseinu- eta konposizio-irizpide orokorrak.

*Lehen atala: diseinu-baldintza orokorrak.*

- 36. artikulua. Fatxadak.
- 37. artikulua. Estalkiak.
- 38. artikulua. Patioak.
- 39. artikulua. Sestra ganean eraiki ezin diren erabilera pribatuko espazioak.
- 40. artikulua. Elementu irtenak: markesinak, eguzki-oihalak, errotuluak.
- 41. artikulua. Komunikazio bertikaleko elementuak.

*Bigarren atala: higiene-, osasun- eta segurtasun-baldintzak.*

- 42. artikulua. Indarreko araudiaren aplikazioa.

*Hirugarrena atala: bizigarritasun-baldintza orokorrak.*

- 43. artikulua. Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta egoera horretara bideratzeko obrak.

6. KAPITULUA. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelei aplikatzekoak diren eraikuntza-ordenantzak.

- 44. artikulua. Eraikuntza-erregimena.

7. KAPITULUA. Komunitate-ekipamendura destinatutako oin berriko eraikuntza bereziari dagozkion diseinuari, konposizioari eta akabera orokorrari buruzko irizpide orokorrak.

- 45. artikulua. Irizpide orokorrak.





## **AURRETIAZKO TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK**

### **1. artikulua. Esku hartzeko esparrua eta lege-esparrua.**

1. Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honen zehaztapenak indarrean jartzen direnetik aurrera aplikatzekoak izango dira Lezoko hirigune historikoan, proiektuaren dokumentazio grafikoa bildutako mugaketaren arabera.
2. Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketaren lege-esparrua, udalerrian indarrean dagoen hirigintza-plangintzak osatzen duenaz gain, hirigintza-legerian plan berezietarako ezarritakoa da, eta, bereziki, *ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan* birgaitzeko plan berezietarako definitutakoa.

### **2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldi-baldintzak.**

1. Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa behin betiko onartzen denean eta indarreko legerian ezarritako argitalpen-eskakizunak betetzen direnean jarriko da indarrean, eta indargabetzen ez den artean jarraituko du indarrean.

### **3. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien irispide arauemailea.**

1. Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatea aldatzeko proiektu hau honako dokumentu hauek osatzen dute:
  - "A. Justifikazio-memoria" dokumentua.
  - "B. Plano orokorrak" dokumentua.
  - "C. Ordenantza orokorrak" dokumentua.
  - "D. Ordenantza partikularrak" dokumentua.
  - "E. Ekonomia- eta finantza-azterketa" dokumentua.
  - "F. Jarduketa-programa" dokumentua.
2. Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketaren eduki arauemailea aurreko atalean adierazitako dokumentuen multzoak definitzen badu ere, "B. Plano orokorrak", "C. Ordenantza orokorrak", "D. Ordenantza partikularrak" eta "F. Jarduketa-programa" dokumentuak dira izaera espezifikoari arauemailea eta hirigintza-jardura arautzeko dutenak, eta, horrenbestez, hirigintza-jarduerak nahitaez bete behar dituzten dokumentu horien zehaztapenak.

Gainerako dokumentuek izaera funtsean adierazgarria edo erreferentziakoa dute; horrenbestez, horien edukiaren eta arestian adierazitako dokumentuen artean kontraesanik izanez gero, haiak nagusituko dira.

3. Hirigintza-zehaztapen jakin bati buruzko desadostasunik izanez gero hainbat eskalatan egindako plano arauemaileen artean, eskala zehatzagoan idatzitako planoetan ezarritakoa nagusituko da, desadostasuna azken horien edukian egindako akats material nabarmen baten ondoriozkoa ez bada behintzat.

Halaber, planaren zati idatziaren eta grafikoaren artean kontraesanik izanez gero, azken hori nagusituko da beti, kontrakoa adierazten duen zehaztapen espezifikorik ezean.

Nolanahi ere, arestian adierazitako kontraesanak edo desadostasunak Udalak ebatziko ditu, Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketaren azken helburuak kontuan izanda, eta betiere behar bezala justifikatutako interes publikoko irizpideak eta iritzia oinarri hartuta.

**4. artikulua. Plan Berezia indarreko plangintza orokorrean integratzea.**

1. Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa hau Lezoko udalerrian indarrean dagoen hirigintza-plangintza orokorra garatzeko tresna da. Behin betiko onartu ondoren, hartzen duen esku hartzeko esparruan aplikatzeko hirigintza-erregimena dokumentu honetan aurreikusitakoa izango da, aplikatzekoak diren plangintza orokorrean bildutako egitura-antolamenduaren zehaztapenak ezertan galarazi gabe.
2. Arestian adierazitakoa gorabehera, Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketak berariaz arautzen ez dituen alderdi guztietan, Lezoko udalerrian indarrean dagoen plangintza orokor horretan horri buruz ezarritakoa modu subsidiarioan aplikatzekoa izango da.

## **LEHEN TITULUA**

### **HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**

#### **5. artikulua. Kalifikazio xehatua.**

1. Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketaren xede den eremua artikulua honetan definitutako kalifikazio xehatuko erregimenaren mende geratzen da, proiektuaren *II.1. "Kalifikazio xehatua"* planoan ezarritako zonifikazioaren arabera.
2. Kalifikazio hori Lezon indarrean dagoen plangintza orokorrean ezarritako sistematizazioaren osagarria da, eta honako azpizona edo partzela hauen arabera partikularizatuta geratzen da:
  - **Bizitegi-partzelak**  
Antzinako kokaguneetako bizitegia.

#### **Antzinako kokaguneetako bizitegi partzelak**

---

##### A. Eraikuntza-erregimena:

Antzinako bizitegi-kokaguneek konfiguratutako partzelak, beren berezitasuna eta interes historikoa, kulturala eta hirigintzakoa kontuan izanik babestu beharrekoak.

Partzela horietan funtsezko alderdietan mantendu behar da jatorrizko partzelazioa eta horren morfologia espaziala eta eraikuntzakoa. Halaber, garrantzizko balioa duten eraikuntzako eta urbanizazioko elementuak kontserbatu behar dira.

Helburu horiek ez dute baztertzen aurri-egoeran dauden eta/edo baliorik ez duten elementu edo eraikuntzak ordezkatzeko aukera, ezta eraiki gabe edo azpieraikita dauden partzelak okupatzeko edo betetzeko ere. Bi kasuetan, alabaina, eraikuntza berriek eremua osatzen duten eraikuntzen eta elementu eraikien funtsezko jarraibide tipologikoak errespetatu beharko dituzte.

Partzela edo eraikuntza-unitate bakoitzean eraikitze erregimena, arestian adierazitako irizpideekin bat etorritik, dagokion ordenantza partikularrean ezarritakoa izango da.

##### B. Erabilera-erregimena:

- - ERABILERA EGOKIAK:
- **Etxebizitza** (erdisotoan, beheko solairuan, goiko solairuetan eta teilatupean besterik ez), betiere honako baldintza partikular hauen arabera:
  - Erdisotoan eta beheko solairuan, dagokion ordenantza partikularrean berariaz hala baimentzen denean.
  - Teilatupeko solairuetan etxebizitza-erabilera ezartzea baimenduko da, baldin eta horretarako lokalek proiektu honetan eta indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzak —altuera, argiztapena, aireztapena eta isolamendu termikoa— betetzen badituzte, honako irizpide hauen arabera:
    - a) Teilatupeko solairuan etxebizitza independenteak ezartzea baimendu ahal izango da soilik baldin eta, aurrez adierazitako baldintzak betetzeaz gain, etxebizitzek 1,5 m-ko altuera librean edo handiagoan gutxienez 36 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria badute, gutxienez kanporako perimetroaren % 50ean 1,1 m-ko fatxadako altuera edo handiagoa badute, eta haien bolumena azalera bereko eta 2,2 m-ko altuerako gela bati dagokiona baino handiagoa bada.

b) Aurreko baldintzak bete ezean, teilatupeko solairuan baimen daitezkeen etxebizitza-lokalek ezin izango dute erregistro-finka independenterik eratu, eta eraikuntza bereko azpi-azpiko solairuan kokatutako etxebizitzei erantsitako lokal gisa konfiguratu beharko dira eta halakotzat inskribatu (kasu horietan, bi lokalen arteko zuzeneko erlazioa barneko eskailera baten bidez gauzatu ahal izango da).

- Sotoko, erdisotoko eta beheko solairuak, etxebizitza gisa erabili ezin direnean, besteak beste etxebizitzaren erabilera erantsi eta osagarrietara destinatatu ahal izango dira: trastelekuak, zerbitzu-instalazioak eta abar.

▪ - ERABILERA ONARGARRIAK:

- **Komunitate-bizitegia**

- Higiezin osoa okupatzen (edo eraikuntza-modulu osoa, baldin eta hura sarbide independentea duten zenbait moduluk osatzen badute), ordenantza hauetan etxebizitza-erabilerarako ezarritakoei pareka dakizkiekeen baldintzetan. Erabilera nagusiak ostalaritza-erabilera osagarriak txertatzen baditu, ordenantza hauetan erabilera horietarako ezarritako baldintzetan ezarriko dira.
- Beheko solairuan eta lehen solairuan, goiko solairuetako etxebizitzaren sarbideaz bestelakoarekin, azalera-mugarik gabe.
- Lehen solairuan, etxebizitzetarako sarbide berarekin, baldin eta gehienez ere 150 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria okupatzen badu.

- **Industria-erabilerak**

- \* *1. kategoriakoa*, beheko solairuan eta erdisotoan, ordenantza partikularrak berariaz debekatu ezean.

- **Hirugarren sektorekoak**

- \* *Hotel-erabilera*: komunitate-bizitegiko erabileraren baldintza beretan ezarriko da.

- \* *Ostalaritza-erabilera*:

- Sotoan, erdisotoan, beheko solairuan eta lehen solairuan, bide publikotik etxebizitzaren sarbideaz bestelakoarekin.
- Higiezin osoa okupatzen, dagokion ordenantza partikularrak berariaz hala baimentzen duenean.

- \* *Merkataritza-erabilera*: sotoan, erdisotoan, beheko solairuan eta lehen solairuan bakarrik, bide publikotik etxebizitzaren sarbideaz bestelakoarekin.

- \* *Etxebizitza-erabilerari parekatu gabeko bulego eta zerbitzu profesionalak*:

- Sotoan, erdisotoan, beheko solairuan eta lehen solairuan, bide publikotik etxebizitzaren sarbideaz bestelakoarekin, azalera-mugarik gabe.
- Sotoan, erdisotoan, beheko solairuan eta lehen solairuan, etxebizitzetarako sarbide berarekin, baldin eta 150 m<sup>2</sup>-ko azalera gainditzen ez badu.

- Higiezin osoa okupatzen, edo eraikuntza-modulu osoa, dagokion ordenantza partikularrak berariaz hala baimentzen duenean.

- \* *Jolas-erabilera*: hotel-erabileraren baldintza beretan.

- \* *Hirugarren sektoreko askotarikoak*: komunitate-bizitegiko erabileraren baldintza beretan ezarriko dira.

- Sotoetan eta/edo erdisotoetan jendearentzako salmenta edo pertsonen egonaldi jarraitua dakarten hirugarren sektoreko erabilerak aurreko edozein modalitatetan ezartzea baimendu ahal izango da, soilik baldin eta lokalek kanpotik zuzeneko sarbidea badute, edo, halakorik ezean, haien ebakuazio-altuera bide publikoaren edo dagokion espazio librearen azpitik 4 m baino gutxiagora badago. Nolanahi ere, sotoko lokalak ezin izango dira erregistro-unitate independente gisa eratu, eta, hortaz, unitate funtzionala konfiguratu beharko dute gain-gaineko solairuan kokatutako lokalekin.
- **Garajea**
  - Beste erabilera baimendu batzuen erabilera osagarri gisa, beheko solairuan, erdisotoan eta sotoan bakarrik baimentzen da, dagozkion ordenantza partikularretan zehazten diren kasu eta baldintzetan.
- **Komunitate-ekipamendua**
  - Zenbait modalitatetan —erlijio-erabilera, erakunde-erabilera, laguntza-erabilera eta erabilera soziokulturala—, "komunitate-bizitegiko" erabileren baldintza beretan.
- **ERABILERA DEBEKATUAK:**
- Aurreko zerrendetan berariaz sartzen ez direnak.

## 6. artikulua. Hirigintza-aprobetxamendua arautzeko eta zenbatzeko baldintzak.

### 1. Azalera eraikigarria

- Eremuaren baldintza topografiko espezifikoak kontuan hartuta, eta plan berezian aurreikusitako eraikuntza-garapenen kontrola ahalik eta gehien sinplifikatze aldera, planak eraikuntza-aprobetxamendua zeharka arautzea erabaki du kasu guztietan, hau da, aldi berean aplikatuta okupazio-baldintzak —nahitaezko eta gehieneko lerrokadurak—, profila (sestra gaineko eta sestrapeko solairu kopurua) eta esparru bakoitzean baimendutako altuera, horiek zuzenean egikaritzeko partzelak edo egikaritze-unitateak diren kontuan hartu gabe. Parametro horiek, bestalde, ordenantza hauen 33. artikuluan horretarako ezarritako zenbaketa-irizpideen arabera neurtuko dira.

### 2. Gehieneko etxebizitza kopurua

- Eraikuntza-unitate bakoitzean ahalbidetutako birgaitzeko eraikuntzako esku-hartze moten ondoriozko baldintzak ezertan galarazi gabe, horietako bakoitzean baimendutako gehieneko etxebizitza kopurua 80 m<sup>2</sup>(s) eraikiko batez besteko gutxieneko tamaina aplikatzearen emaitza izango da, partzelaren azalera eraikigarri osoari buruz adierazia, honako salbuespen hauekin:

- Solairu bakoitzean etxebizitza bat baino gehiago izan ditzaketen eraikuntzak. Gutxienez horietako batek 80 m<sup>2</sup>(s) eraikiko gutxieneko azalera izan beharko du, eta gainerakoek solairu bakar batean garatutako 45 m<sup>2</sup>(s) eraikiko gutxieneko azalera.
- Solairuko okupazioa 80 m<sup>2</sup>(s) eraikikoa baino txikiagoa duten eraikuntzak. Horietan, etxebizitza bakoitzak gutxienez solairu bat osorik okupatu beharko du eta bere azalera eraikia ezingo da inoiz 45 m<sup>2</sup>(s) eraikikoa baino txikiagoa izan, solairu bakar batean garatua.
- Beheko solairuetan eta/edo teilatupeko solairuetan etxebizitza independenteak dituzten eraikuntzak. Horietan, etxebizitzek 45 m<sup>2</sup>(s) eraikiko gutxieneko azalera izan dezakete, eta eraikuntzaren gainerakoak batez besteko tamainaren araua errespetatu beharko du.

Batez besteko tamaina hori zenbatzearen ondorioetarako, bizitegi- edo etxebizitza-erabilerara benetan destinatutako solairuen azalera eraikia kontuan hartuko da, horietan kokatutako sarbide-elementu komunak (eskailerak, igogailuak, banalekuak eta abar) alde batera utzita. Nolanahi ere, gehieneko kopuru hori ez da izango plana indarrean jartzean unitate bakoitzean dagoen etxebizitza kopurua baino txikiagoa.

**7. artikulua. Hiri-lurzoruaren kategoriak eta horien hirigintza-erregimena.**

1. Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoa aplikatzeko, eta dagozkion ondorioetarako, "hiri-lurzoru finkatugabe" gisa eratzen dira eremuko lurzoru hauek:
  - a. Planean mugatutako "zuzkidura publikoak egikaritzeko esparru" guztietan sartutako lurzoruak, desjabetze bidez lortu beharrekoak.
  - b. Planak lehen zutena baino hirigintza-erakigarritasun haztatu handiagoa eman edo ahalbidetzen dien eraikuntza-unitateetakoak diren lurzoruak (B3, C2, D2, D4, E6, E8, E10, E16-17, E22, G-5 eta H8 eraikuntza-unitateak).

Hala eta guztiz ere, planak eraikigarritasun horren gehikuntzarik ez dakarren birgaitzeko jarduketa egiteko aukera ematen dien eraikuntza-unitateetan, baldin eta gehikuntza hori ahalbidetzen duten esku-hartze motaren baten edo batzuen bidez esku hartzen ez bada, aipatutako lurzoruak hiri-lurzoru finkatu izaten jarraituko dute.
2. Birgaitzeko plan berezi honen xede diren gainerako lurzoruak, hortaz, "hiri lurzoru finkatuaren" kategoriari atxikitzat jotzen dira.
3. Aipatutako hiri-lurzoruaren bi kategorietako jarduketa-esparruei dagokien hirigintza-aprobetxamendua jabetzari esleitzeko, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoa beteko da.

**8. artikulua. Hirigintzako esku-hartzea.**

1. Birgaitzeko plan bereziaren esparruko hirigintzako esku-hartzearen erregimena, edozein kasutan, hirigintzako zein sektoreko indarreko legeetan eta legeok garatzen dituzten erregelamenduetan ezarritakora egokituko da.
2. Xehetasun-azterketak:

Hirigune historikoa birgaitzeko plan berezian berariaz aurreikusten diren xehetasun-azterketak gorabehera, inguruneko problematikak hala justifikatzen badu, Udalak xehetasun-azterketa bat formulatzeko eskatu ahal izango du dagozkion lizentziak eman aurretik, ingurune hartan esku hartzeko irizpideak modu zorrotzagoan kontrastatu ahal izateko.

**9. artikulua. Hirigintza-jarduketa.**

1. Birgaitzeko plan bereziaren esparruko hirigintza-jarduketa, besteak beste "II.5. Hirigintza-jarduketaren baldintzak" planoan ezarria, honela egituratuta dago:

- JARDUKETA BAKARTUKO PARTZELAK.

□ Jarduketa bakartuko partzelak:

Jarduketa bakartuko partzelak (JBP) dira eremuaren barruan dauden eraikuntza-unitate guztiak, baldin eta indarreko hirigintza-legeriak halakotzat definitzeko ezartzen dituen inguruabarrak biltzen badituzte. Horiek garatzeko eraikuntza-proiektua onartu beharko da, eta, hala badagokio, alde aurretik edo aldi berean onartu beharko da dagokion "urbanizazio-obren proiektu osagarria", baldin eta unitate horretan aplikatzekoa den ordenantza partikularrean hala ezartzen bada.

**10. artikulua. Urbanizazioa egikaritzea.**

1. Birgaitzeko plan berezian aurreikusitako urbanizazio-obrak ondoren aipatzen diren proiektuetakoren bat formulatu ondoren egikaritutako dira:

- Urbanizazio-proiektuak: indarreko hirigintza-legerian aurreikusitakoekin bat datozen xedea eta helburua dituztenak.
- Herri-lanak egiteko edo zuzkidurak egikaritzeko proiektuak: lurzoru publikoa egikaritzeko esparru jakin bateko urbanizazioa garatzea xede izanda ere, beren edukia kontuan hartuta "urbanizazio-proiektuekin" parekatu ezin direnak.
- Eraikuntzaren osagarri diren obren proiektuak: bai partzela jakin bat orubetzat hartzeko behar diren zerbitzuez hornitzeko, bai egun dagoen urbanizazioa berrezartzeko eta hobetzeko formulatuak, plangintzan zein dagokion lizentzian ezarritako terminoetan.

2. Plan bereziaren xede den esparru osorako urbanizazio-proiektu bakar bat formulatzeko aukera ezertan galarazi gabe, hura baino esparru txikiagoen urbanizazio-obren hainbat proiektuen formulazioaren bidez ere jardun ahal izango da. Kasu horretan, Udalak egokitzat jotzen duen moduan ziurtatu beharko du bai hirigune historikoaren espazio publiko osoaren tratamendu koherentea eta harmonikoa bai proiektatutako zerbitzu-azpiegituren funtzionaltasuna.

3. Urbanizazio-obrak dagozkien modalitateetan garatzen dituzten proiektuek modu justifikatuan birdoitu ahal izango dituzte espazio libreetara, komunikazioetara eta zerbitzu-azpiegiturretara destinatutako elementuen konfigurazioa, lerrokadurak eta antolamendu-sestrak, eta, behar izanez gero, eraginpean hartu ahal izango dute plangintzak zuzkidura horietarako ezarritako zonifikazio xehatua, hori guztia indarreko hirigintza-legerian aurreikusitako terminoetan. Dena den, eragin hori ezin izango da partzela eraikigarrien zonifikazio xehatua hedatu, eta ezin izango du berekin ekarri plangintzak aurreikusi ez dituen ibilgailu-bideen elementuak irekitzerik edo plangintzak berariaz proiektatu dituenak ezabatzerik.

Nolanahi ere, birgaitzeko plan berezian definitzen diren zerbitzu-azpiegiturretako sareen trazadura eta ezaugarrien definizioak izaera adierazgarria besterik ez duela ulertuko da espresuki. Hori dela-eta, horiek dagozkien obra-proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

**11. artikulua. Eraikitzeo ahalmena egikaritzea.**

1. Plan berezian aurreikusitako jarduketak egikaritzeko ezinbestekoa izango da indarreko legerian — hirigintzakoa eta sektoriala— zein proiektu honetan ezarritako baldintzak betetzea. Dena den, proiektu honen "F. Jarduketa-programa" dokumentuan ezarritako epeei jarraikiz garatuko dira jarduketak.

**12. artikulua. Planarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta erabilerak.**

1. Indarreko hirigintza-legeriaren arabera, berariaz "antolamenduz kanpokotzat" joko dira proiektu honetan bildutako antolamendu-aurreikuspenekin erabat bateraezinak diren eraikinak, eraikuntzak eta erabilerak, birgaitzeko plan bereziak definitutako tokiko sistemak edo sistema orokorrak egikaritzea eragoztera iristen direnak (ekipamenduak, plazak, parke publikoak, berdeguneak, bide-elementuen irekiera edo zabalkuntza, eta abar). Hortaz, eraginpeko elementuak programatuta eraitsi beharko dira, dagokien ordenantza partikularrean jarduketa bakoitzerako adierazitako epean.

Elementu horiek "*II.5. Hirigintza-jarduketaren baldintzak*" planoan jasotakoak dira, eta proiektu honetan zein indarreko hirigintza-legerian ezarritako esku hartzeko erregimenaren mende geratuko dira.

2. Bestalde, planarekin "bat ez datozen" elementutzat joko dira, birgaitzeko plan bereziaren zehaztapenekin bat ez datozen arren, hark definitzen dituen tokiko sistemak edo sistema orokorrak egikaritzea eragozten ez duten elementuak —direla etxe edo eraikuntza osoak, dela horien zati bat—. Horrek aukera emango du elementu horiek finkatzeko edo aldi baterako mantentzeko, planak ezarritako terminoetan.

## **BIGARREN TITULUA** **ERAIKUNTZAN ESKU HARTZEKO ERREGIMENA**

### **1. KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK**

#### **13. artikulua. Eremuan jarduteko irizpide orokorra.**

1. Lezoko hirigune historikoan jarduteko funtsezko irizpidea, oro har, haren bereizgarri den hiri-egitura eta egitura arkitektonikoa (partzelazioa, bolumetria, profila, altuerak, erabilerak, hiri-agertokia eta abar) mantentzean eta lehengoratzean oinarritzen da.
2. Aurrekoa ezertan galarazi gabe, etxebizitzan bizigarritasun-baldintzak hobetzearekin edo espazio publikoa birkualifikatzearekin erlazionatuta eta behar adina justifikatuta dauden gaiak kontuan izanik, birgaitzeko plan bereziak partzela-bilbea aldatzeko eragiketa puntual jakin batzuk proposatzen ditu, balio aipagarriak ez duten eta, oro har, kontserbazio-egoera txarrean dauden eraikuntza jakin batzuk eraberritzeko eta/edo ordezkatzeko aukera baliatuta.

#### **14. artikulua. Partzelazio-baldintza orokorrak.**

1. Oro har, hirigune historikoan gaur egun dagoen partzela-egitura finkatzen da. Hortaz, berariaz baimendutako kasuetan izan ezik, partzelek egun duten konfigurazioa mantenduko dute. Bestela esanda, ezin izango da partzelarik erantsi edo banandu, ez osorik ez partzialki.
2. Aurreko epigrafean adierazitakoa gorabehera, planaren ordenantza partikularretan berariaz adierazitako partzelak edo eraikuntza-unitateak ordenantza partikular horietako bakoitzean horretarako ezarritako moduan elkartu edo banandu ahal izango dira, bai jatorrizko partzelazioa berreskuratzeko, bai egitura hori berriz konfiguratzeko, espazio publikoa eta/edo eraginpeko etxebizitzan edo unitatean bizigarritasun-baldintzak eta funtzionaltasuna hobetzea ahalbidetze aldera (argiztapena, aireztapena, eguzkialdia, gutxieneko programa eta abar).

#### **15. artikulua. Birgaitzeko esku-hartze motak.**

1. Lezoko hirigune historikoan aurreikusitako birgaitzeko esku-hartzeak eraginkortasunez arautzeko, birgaitzeko plan berezi honek oso-osorik igortzen du *ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan* aintzat hartzen direnetara.
2. Esku-hartze horiek honako hauek dira:
  - Urbanizatzeko esku-hartzeak.**  
Egun dauden urbanizazio-elementuak eta hiri-altzariak kontserbatzeko, zaharberritzeko, eraberritzeko edo handitzeko obrak.
  - Eraikitzeko esku-hartzeak.**
    1. OIN BERRIKO eraikitzeko esku-hartzeak.
    2. ERAISTEKO esku-hartzeak.
    3. Handitzerik gabeko eraikitzeko esku-hartzeak:
      - a) Eraikitakoaren egikaritze zorrotza:
        - ZAHARBERRITZE ZIENTIFIKOA.
        - KONTSERBAZIO-ZAHARBERRITZEA.
        - KONTSERBAZIOA ETA APAINDURA.
        - FINKATZEA.
      - b) Eraikitakoaren aldaketa sakona:
        - BERRERAIKUNTZA.
        - ERABERRITZEA.
  - 4. HANDITZEA dakarten eraikitzeko esku-hartzeak.
5. Esku-hartze mistoak:
  - a) ORDEZKAPENA.
  - b) BERRERAIKUNTZA.



3. Arestian adierazitako esku-hartze mota bakoitzaren definizioa eta edukia ordenantza orokor hauen "A eranskinen" jasota daude. Eranskin horrek oso-osorik errepikatzen du lehen aipatutako 317/2002 Dekretuaren I. eranskina.

#### **16. artikulua. Birgaitzeko esku-hartzeetako koherentzia-irizpidea.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

#### **17. artikulua. Eraikuntzako eta/edo urbanizazioko obren proiektuei eska dakiekeen dokumentazioa.**

1. Eraikitze eta/edo urbanizatzeko obren lizentzia eskatzeko aurkeztutako proiektuek, besteak beste kasu bakoitzean aplikatzekoak diren araudi teknikoek eskatutako dokumentazioa aurkezteaz gain, honako hauek ere bildu beharko dituzte:

- a) Koloretako argazki-dokumentazioa, eraikin osoari eta haren elementu bereizgarrienei buruzkoak, obrek eraginpean hartzen dituzten zatien xehetasunak bereziki adierazita.

Birgaitzeko plan bereziaren babes-araudiak eraginpean hartzen dituen eraikinen kasuan, aurrekoaz gain memoria historikoa ere aurkeztuko da. Memoria horretan eraikinaren jatorrizko ezaugarriak eta bilakaera deskribatuko dira, haren balio historikoaren arabera garapen- eta zehaztasun-mailarekin.

- b) Obrak egikaritzeak eraginpean hartzen dituen eraikinaren solairuen, fatxaden, estalkien edo beste elementu batzuen egungo egoeraren jasotzea, 1:100 gutxieneko eskalan.

Fatxaden edo kanpoko beste elementu batzuen kasuan, jasotze horrek kanpoko akaberen memoria ere hartuko du barnean, honako hauek adierazita: ehundurak eta kalitateak eta horien kolore-lagina (edo lagingak); arotzeriaren, sarrailen eta eraikuntzako edo apaindurako beste elementu batzuen xehetasunak, horiek ordezkatzeko edo berrezartzea aurreikusten denean; eta, estalkiko elementuen xehetasunak, hala nola txapitulak edo tximiniak, horiek ordezkatzeko aurreikusten denean, 1:20 gutxieneko eskalan.

- c) Eraikinaren kalte eta gabezien deskribapena, dagozkien plano eta argazkietan islatuta.

- d) Eraikinean dauden erabileren eta egungo okupazio-egoeraren deskribapena.

- e) Proiektatutako obrak eraginpeko eraikuntza-unitatearen ordenantza partikularrekin bat etortzearen idatzizko justifikazioa. Kendu, konpondu edo lehengoratu beharreko bat ez datozen elementuak baldin badaude, horiek eraikinaren konposizio arkitektonikoan integratzeari begira hartutako soluzioen justifikazioa.

Jarduketak babestutako eraikin bat eraginpean hartzen badu, jatorrizko eraikuntza- edo apaindura-elementu interesgarriak kontserbatzeari, zaharberritzeari edo berrezartzeari begira hartutako soluzioak azpimarratu beharko ditu aurreko justifikazioak, eta behar beste zehaztutako dokumentazio grafikoarekin batera aurkeztuko da.

- f) Proiektuaren planoak, 1:100 gutxieneko eskalan.

Ordezkatzeko jarduketa edo oin berrikoa denean, proiektuak kanpoko fatxaden planoak jasoko du, 1:50 eskalan, koloretan, kanpoko akaberen memoriarekin batera, honako hauek adierazita: ehundurak eta kalitateak eta horien kolore-lagina (edo lagingak); eta, kanpoko arotzeriaren eta sarrailen eta fatxadetako eraikuntzako edo apaindurako beste elementu batzuen xehetasunak, 1:20 gutxieneko eskalan, teilatu-hegal, balkoi, begiratoki eta txapitulei arreta berezia eskainita.

Kasu horietan, halaber, altxaerak txertatuko dira ingurune hurbileko fatxaden plano baten gainean, 1:200 gutxieneko eskalan. Horretarako, plan berezi honen dokumentazioaren parte diren planoak erabili ahal izango dira. Udalak emango ditu plano horiek. Azkeneko hori nahitaez aurkezteko izango da eraginpeko eraikuntza-unitateari dagozkion fatxaden konposizio berria dakarten eraberritzeko jarduketan kasuan.

**18. artikulua. Eraikuntza birgaitzeko jarduketarako ordenantzak.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

**2. KAPITULUA: ONDARE ERAIKIAN ESKU HARTZEKO ORDENANTZAK.****Lehen atala:****ERAIKUNTZAREN BALORAZIO GLOBALA****19. artikulua. Babes bereziari lotutako eraikinak.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

**20. artikulua. Babes ertainari lotutako eraikinak.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

**21. artikulua. Oinarrizko babesari lotutako eraikinak.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

**22. artikulua. Babesik gabeko eraikinak.**

1. Babesik gabekotzat jotzen dira gaur egun oro har balio arkitektonikorik, historikorik edo artistikorik ez duten eraikinak eta instalazioak, baina hirigune historikoaren inguruan ingurumen-integrazio onargarria erakusten dutenak. Horrek aukera ematen du, besteak beste, eraikin eta instalazio horiek egun dituzten baldintza eta ezaugarri formaletan finkatzeko.
2. Oro har, eraikuntza horietan baimenduta dago FINKATZEKO, ERABERRITZEKO eta ORDEZKATZEKO obrak egitea, betiere ordenantza hauetan eraikitzekeo jarduketa mota horietarako araututako terminoetan. Zehazki, ordezkatzeko, oin berriko edo eraberritzeko obren kasuetan, ordenantza hauen II. tituluko 4. kapituluan (Erabileraren eta eraikuntzaren ordenantza orokorrak) ezarritakoaren mende egongo dira esku-hartzeak.
3. Talde horretan bildutako eraikuntza-unitateetako bakoitzean esku hartzeko erregimen espezifikoak dagokion ordenantza partikularrean ezarritakoa da.

**23. artikulua. Bat ez datozen eraikinak.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

**Bigarren atala:****ERAIKUNTZAREN BALORAZIO PARTZIALA****24. artikulua. Babes partzialari lotutako elementuak.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

**25. artikulua. Partzialki bat ez datozen elementuak.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

**3. KAPITULUA: ERAIKUNTZA KONTSERBATZEKO EGINBEHAR OROKORRAK.****26. artikulua. Higiezinak kontserbatzeko eginbehar orokorra.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

**27. artikulua. Kontserbazio-obrak egikaritzeko aginduak.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

**28. artikulua. Obren egikaritze subsidiarioa.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

**29. artikulua. Aurri-deklarazioa.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

**30. artikulua. Eraistek.**

1. Plan bereziaren esparruan egin daitezkeen eraiste-lanek horretarako nahitaezko udal-lizentzia izan beharko dute. Planak babestutako eraikuntzen kasuan, ordenantza hauen 29.2 artikuluan ezarritakoa bete beharko da.
2. Eraikin edo eraikuntza batean eraiste osoak edo partzialak lizentziarik edo egikaritze-agindurik gabe egiten badira, edo eraistek lizentziaren edo aginduaren arabekoak ez badira, higiezinaren jabetzak eta eraiste-lana materialki egikaritu duenak, aplikatzekoa den legerian aurreikusten diren hirigintzako arau-haustek egiteaz gain, higiezin katalogatuak badira, eraitsitakoa berreraikitze betebeharra izan dezakete, bidezkoak izan daitezkeen zehapen ekonomikoak ezertan galarazi gabe.
3. Finkak besterenduz gero, eskuratzailerak bere gain hartuko ditu aurreko jabeari egoki lekizkiokeen erantzukizunak, indarreko hirigintza-legerian aurreikusitako subrogazio errealaren printzipioaren indarrez.

**4. KAPITULUA: ERAIKUNTZAREN BALDINTZA OROKORRAK.****31. artikulua. Kontzeptuen definizioa.**

Plan berezi honen zehaztapenak eraginkortasunez aplikatzearen ondorioetarako, bertan erabilitako hirigintzako kontzeptuak edo terminoak definitzen dira jarraian. Horiek, hirigune historiko baten gisako eraikuntza-ehun espezifiko batera egokitze behar diren zehaztasun eta osaketekin, bat datoz funtsean indarreko plangintza orokorrean xede horrekin ezarritakoekin:

1. ERAIKUNTZAREN FORMA ARAUTZEKO OINARRIZKO ERREFERENTZIA GEOMETRIKOAK ETA PARAMETROAK:

**- Partzelaren lerrokadura.**

Lursail urbanizatuaren gainazalaren gainean partzelak mugatzen dituen lerroa da, horiek beste partzela batzuetatik eta espazio publikoetatik bereizten dituen.

**- Eraikuntzaren lerrokadura (gehienekoa eta nahitaezkoa).**

Lursail urbanizatuaren gainazalaren gainean edo partzelen barnealdean, partzelaren lerrokadurarekin bat etorritik nahiz ez, sestra gainean edo sestrapean baimendutako eraikuntzaren oinplanoko inguratzailerak —gehienekoa edo nahitaezkoa— definitzen duen lerroa da, handik irteten diren elementuen antolaerari buruz salbuespen gisa ezar litezkeen perdoiak ezertan galarazi gabe.

Salbuespen gisa, plan bereziak fatxada baten gainean nahitaezko lerrokadura bat ezarri duenean eta fatxada hori hura modu egokian ebaztea eragozten duen kanpoko zortasunen baten mende dagoenean (baoak edo leihoak irekitzea, eta abar), lerrokadura hori gehienekoa dela ulertuko da automatikoki, plan bereziaren aldaketarik behar izan gabe.

**- Atzera-tartea.**

Partzelaren lerrokaduraren edozein puntutatik eraikuntzaren lerrokadurara dagoen distantzia da, horizontalean neurtua.

**- Fatxadaren gainazala.**

Eraikuntzaren lerrokaduratik bertikalean goratzen den gainazala da.

**- Mehelina:**

Partzela batek beste batekin edo gehiagorekin komun duen lerrokaduraren gainean, partzela eraikigarri desberdinei dagozkien elkarri atxikitako bi eraikuntza mugatzen dituen gainazal bertikala da.

**- Elementu irtenak.**

Eraikuntzako edo apaindurako elementu finkoak dira —ez dira bizitzeko edo okupatzeko modukoak—, fatxadaren parte izanik edo hari erantsita, fatxadaren gainazaletik irteten direnak. Halakotzat hartzen dira, besteak beste, zokaloak, pilastrak, inpostak, mentsulak, teilatu-hegalak, erlaitzak eta markesinak.

**- Hegalak.**

Fatxadaren gainazaletik irteten diren bizitzeko edo okupatzeko moduko elementuak dira. Hegalak itxiak edo irekiak izan daitezke.

"Hegal itxiak" dira begiratokiak edo galeriak, arotzeriakoak zein fabrikakoak, alde guztietan itxitura osoa izatea bereizgarri dutenak, nahiz eta irekigarriak edo partzialki desmuntagarriak izan.

"Hegal erdiitxiak" dira aldeetako bat guztiz itxita dutenak, hala nola galeriak edo eguterak.

"Hegal irekiak" dira aldeak eta aurrealdea guztiz edo partzialki irekita dituztenak, hala nola terrazak eta balkoiak.

"Hegal baten sakonera" esaten zaio irtengunerik handiena duen zati edo elementutik fatxadaren gainazaleraingo dagoen distantziari.

**- Atzeraemangunea.**

Fatxadaren gainazaletik barnealdera sartuta dagoen fatxadaren edozein puntutatik fatxadaren gainazaleraingo dagoen distantzia da.

**- Eraikuntza-sakonera.**

Fatxadaren gainazal baten puntu batetik kontrako fatxadaren gainazalera dagoen distantzia da.

**- Eraikuntzaren altuera.**

Eraikin baten fatxadaren gainazalaren altuera da. Ordenantza orokor hauen 33. artikuluan ezarritako irizpideen arabera neurtuko da.

**- Altuera librea (espazio estali batena).**

Eraikitako espazio baten sabai amaituaren behealdeko puntu jakin batetik zoru amaituaren gainazaleraingo dagoen distantzia da. Oro har, eraikuntza-solairu baten altuera libretzat hartuko da solairu horren gehienez eta orokorrean dagoena, elementu edo espazio bereizi jakin batzuek beste altuera libre bat izateko aukera ezertan galarazi gabe.

**- Eraikuntzaren profila.****Sestra gainean:**

Plan honen arabera halakotzat definitutako solairu kopurua da. Ordenantza hauen 33. artikuluan ezarritako zenbatzeko irizpideen arabera neurtuko da.

**Sestrapean:**

Zenbatu daitezkeen sestra gaineko solairuetako lehenaren azpian kokatutako edo baimendutako solairu kopurua da.

**- Estalkiaren profila.**

Eraikin baten fatxadaren puntu batean, puntu horretan fatxadaren gainazalarekiko zuta den plano bertikal baten eta estalkiaren forjatuaren edo taularen eta bertako erremate-elementuen (karela, erlaitza edo teilatu-hegala) arteko ebakiduraren ondorioz sortzen dena da.

**- Altueren banalerroa (gehienekoa eta nahitaezkoa)**

Sestra gaineko eraikuntzaren profil desberdina duten barrutiak mugatzen dituen partzela eraikigarriaren barruko lerroa da.

## 1. ERAIKINETAKO SOLAIRUEN SAILKAPENA

### - Erdisotoko solairua.

Partzialki lurperatuta dagoen solairua. Zorua sarbide nagusiaren parean duen lursail urbanizatuaren sestraren azpitik dago, 0,80 m baino gehiagora, eta sabaia sestra horrekiko 1,20 m-tik gorako altueran. Halako solairutzat hartzeko, neurri bata eta bestea gutxienez perimetroaren % 60an bete behar dira.

### - Sotoko solairua.

Sestrarean kokatutako solairua, gehienetan guztiz lurperatuta, sarbidera destinatutako espazioan izan ezik. Ez du izaera hori galduko desnibelen ondorioz fatxadaren bat bide edo espazio libre mugakidearen sestratik irteten bada eta erdisotoko solairua eratzera iristen ez bada.

### - Beheko solairua.

Sestra gaineko, soto gaineko edo erdisoto gaineko lehen solairua. Solairu horretatik antolatzen da espazio publikotik (kalea edo plaza) eraikuntzarako sarbide nagusia. Zorua sarbidearen mailan dago, edo maila horren gainetik 1,20 m-ra edo azpitik 0,80 m-ra.

### - Solairuartea.

Bide publiko edo espazio libre batetik zuzeneko sarbidea duen solairua. Zorua sarbide-mailaren gainetik dago, 1,20 m edo gehiagora.

### - Goiko solairua.

Beheko solairuaren edo solairuarteen gainetik kokatutako solairu oro da.

### - Teilatupeko solairua.

Zuzenean estalkiaren forjatuaren edo taularen azpian kokatutako solairua da. Fatxadaren gainazalean duen altuera 2,2 m-tik beherakoa da kasu guztietan.

## 2. ERAIKINEN ELEMENTUAK

### - Fatxada.

Eraikinaren kanpoko itxitura-paramentua da. Bertan ireki daitezke barneko lokalak argiztatzeko eta aireztatzeko baoak.

### - Oinarria.

Fatxadak eta bide publiko edo espazio libre mugakideak elkar ukitzen duten puntuaren eta lehen solairuko, edo, hala badagokio, solairuarterko zoruaren beheko aldearen artean dagoen fatxadaren zatia da.

### - Horma.

Oinarriaren gainean altxatzen den fatxadaren zati uniforme da.

### - Patioak:

#### ETXE-UHARTEKOA:

Etxe-uhartea osatzen duten eraikinei argia eta bistak eskaintzea helburu duena.

#### BARNEKOA:

##### - Partzelakoa:

Eraikin bakar baterako argiztapena eta aireztapena lortzea helburu duena, eraikinaren barruan kokatua.

##### - Aireztapenekoa:

Partzelako patioaren baldintza berak betetzen baditu ere, eskailerak, bainugelak, trastelekuak eta sukalde, logela edo gela gisa erabiltzen ez diren beste espazio batzuk argiztatzeko edo aireztatzeko bakarrik erabil daitezke.

##### - Komunak:

Aldi berean bi eraikin edo gehiago zerbitzatzen dituzten eta bien barruan dauden partzelako patioak dira.

#### KANPOKOA:

Fatxadan irekitzen direnak, fatxadaren gainazalarekiko atzeraemangune gisa, haren altuera osoan edo zati batean.

### - Instalazioen elementu teknikoak.

Izendapen horrekin biltzen dira eraikinaren zerbitzu komunak osatzen dituzten zatiak, hala nola: tximiniak, aireztatze-sistemaren hodiak, hozte-sistemaren hodiak, irrati- eta telebista-antena, igogailuen makineria, tximistorratzak, arropa esekitzeko eta lehertzeko euskarriak eta bestelakoak.

**32. artikulua. Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak.**

1. Eremuko eraikuntza-unitate bakoitzari dagokion eraikuntzaren lerrokadurak dagozkion ordenantza partikularretan grafiatutakoak dira.
2. Urbanizatuta dauden eremuetan eraikuntzei eusteko egungo mailak eta sestrak mantentzen dira. Hala ere, berrurbanizatzeko esku-hartzeetan birdoikuntzak sartu ahal izango dira, urbanizazio-obren proiektuetarako orokorrean ezarritako egokitze-aukeren barruan.
3. Urbanizazio berriko esparruetan, urbanizazio-proiektuek zehaztuko dute mailen eta sestren behin betiko konfigurazioa. Horretarako, aipatutako ordenantza partikularretan berariaz definitzen diren puntu adierazgarrietako mailak hartuko dira erreferentzia gisa.

**33. artikulua. Eraikuntzaren altuerak eta profilak.**1) Eraikuntzaren profila eta altuera:

- a). Planeko eraikuntza-unitate bakoitzari dagokion **eraikuntzaren profila** dagokion ordenantza partikularrean jasota dago, s/BS+III/TP sinbologiaren bidez irudikatua. Adierazpenaren lehen osagaiak sestrapean baimendutako guztizko solairu kopurua adierazten du; bigarrenak, beheko solairuarekin batera, goiko solairu kopurua adierazten du, teilatupea kenduta; eta hirugarrenak, hala badagokio, aipatutako eraikuntzaren profila zehaztearen ondorioetarako zenbatu daitekeen teilatupeko solairu bat dagoela islatzen du.

Aurrekoaren ondorioetarako, sestrapeko solairu gisa zenbatuko dira 31. artikulua arabera halakotzat definitutako erdisotoak eta sotoak. Teilatupeko solairuak, aldiz, zenbakarriak izango dira (profilari dagokionez) baldin eta 0,5 m-tik gorako fatxada-altuera badute gutxienez estalkiko isurkien abiapuntu diren fatxadek osatzen duten perimetroaren % 50ean. Kasu guztietan (eta bereziki bi kale edo gehiagotara ematen duten partzeletan edo eraikuntza-unitateetan), emaitzazko profilak eraikuntzarako sarbide nagusia dagoen fatxada hartuko du erreferentzia gisa, eta epigrafe honetan ezarritakoaren arabera halakotzat definitutako sestrapeko eta sestra gaineko solairu guztien batura adieraziko du.

- b). Unitate bakoitzerako dagokion ordenantza partikularrean ezarritako profila nahitaez kotzat edo gehienekotzat hartuko da, kasuak kasu. Horri dagokionez, alabaina, kontraesanik izanez gero sekzioan grafiatutakoa modu alfanumerikoan adierazitakoari nagusituko zaio.
- c). Plan berezi honen ondorioetarako, eraikuntza-unitate bakoitzari dagokion **eraikuntzaren gehieneko altuera** dagokion ordenantza partikularrean ezarritako **teilatu-hegalaren gehieneko kota** jarduketa bakoitzera lekualdatzearen emaitza izango da. Kota hori, zero erreferentzia-mailarekiko termino absolutuetan adierazia, estalki-planoaren beheko aurpegia eta dagokion fatxadaren kanpoko lerroa elkartzen diren puntuari dagokio kasu guztietan.

Babes bereziaren, ertainaren eta oinarrizkoaren mende dauden eraikinetan, jakina, babestutako eraikuntzaren altuera ezin izango da aldatu, ordenantza partikularretan gehigarri degradatzaileen kasurako aintzat hartzen diren salbuespenak salbuespen. Beraz, teilatu-hegalaren gehieneko kota adierazi beharrean, ordenantza partikularrek "lehendik dagoena" dioen legenda islatzen dute, eta jarraian egungo kota, parentesi artean, informazio gisa besterik ez.

- d). Nolanahi ere, eraikin baten altuera finkatzeak ez dakar nahitaez haren egungo gailur-altuera edo estalkiaren punturik altuena finkatzea. Plan berezi honen ordenantzetan ezarritako gehieneko maldaren baldintzetara egokitzearen emaitza izan beharko du puntu horrek.

2) Eraikuntzaren gutxieneko eta gehieneko altuera libreak:

- a) Babestu gabeko eraikuntzan esku hartzearen ondorioetarako besterik ez, honako muga hauek errespetatu beharko dira:
  - Oro har, beheko solairuetako fatxada nagusian azaleratzen den altuera (lursail urbanizatuaren sestratik solairu horretako sabaiko forjatuaren beheko aurpegiraino zenbatua) ez da 3 m-tik gorakoa izango, ezta 2,2 m-tik beherakoa ere. Solairu horiei dagokien altuera librea, bestalde, ez da 2,5 m baino txikiagoa eta 3,5 m baino handiagoa izango.
  - Goiko solairuek 2,5 m-ko altuera librea edo handiagoa izango dute, betiere 2,8 m gainditu gabe.
  - Altuera libreak zenbatzeko zoruko forjatuaren goiko aurpegia hartuko da beheko erreferentzia gisa. Goiko erreferentzia, bestalde, kasuan kasuko solairuko sabaiko forjatuaren beheko aurpegiaren maila izango da.

- Teilatupeko solairuen kasu partikularrean, fatxadaren altuera neurtzeko goiko erreferentzia eraikuntzaren gehieneko altuera neurtzeko orokorrean ezarritakoa izango da, eta beheko erreferentzia solairu horretako zoruko forjatuaren maila amaitua. Altuera hori ez da inoiz izango 2,4 m-tik gorakoa.

- b) Bestalde, forjatu-kotak aldatzea dakarten eraikuntza babestuaren gaineko esku-hartzeetan — dagozkien ordenantza partikularretan berariaz baimenduak—, altuera libreek ez dituzte inola ere gaindituko aurreko epigrafean ezarritako gehienekoak.

## **5. KAPITULUA: ANTZINAKO KOKAGUNEETAKO BIZITEGI-PARTZELEI ETA KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELEI APLIKATZEKOAK DIREN ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK.**

### **34. artikulua. Aplikatzeko baldintza orokorrak.**

1. Kapitulu honetan azaldutako zehaztapenak eta irizpideak eraikitze esku-hartze mota hauei aplikatuko zaizkie:
  - a) Ordezkapena edo oin berriko eraikuntza, komunitate-ekipamendu bat eraikitze destinatutako jarduketa bereziren baten kasuan izan ezik. Kasu horretan, ordenantza orokor hauen 45. artikuluan ezarritakoa izango litzateke aplikatzekoa.
  - b) Eraberritzea edo berreraikuntza, obra motak edo horien entitate kuantitatiboak eta ekonomikoak fatxadak eta, oro har, kanpoko konfigurazioa berriz osatzea eskatzen duenean.
  - c) 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean jasotako eraikitze gainerako esku-hartze motak, birgaitze plan bereziak balio arkitektonikoak, historikoak eta kulturalak aintzat hartuta babestutako intereseko eraikin eta/edo elementuak babestea eta birgaitzea ezeztatu edo eragozten ez duen guztian. Bereziki aplikatzekoak izango dira eraikuntza babestuaren konposizio arkitektonikoa, akaberak eta jatorrizko eraikuntza-elementuak berreskuratzeko eta balioztatze jarduketan kasuan, eraikina argi eta garbi aldatuta dagoenean (bere tipologia eta antzinasunarekiko inkongruentea denean) eta horri buruzko dokumentaziorik ez dagoenean; baita eraikinaren aztarna materialik ez dagoenean ere. Kasu horietan, beren tipologiagatik eta antzinasunagatik antzekoak diren eraikinen antzeko irizpideak aplikatu ahal izango dira, kapitulu honetan elementu bakoitzarentzat ezarritakoaren arabera.
2. Eraikitze edozein esku-hartzeren tratamendu espezifikoa (konposizioarena, materialena eta abar) hiri-ingurunean ondo integratzen dela bermatzeko ahalik eta egokiena izango da, eta, edozein kasutan, bat etorri beharko du eremuko eraikuntza tradizionalaren ezaugarriekin eta, zehazki, birgaitu beharreko eraikinaren edo ingurunearen eraikuntza- edo estetika-tratamenduarekin.

### **35. artikulua. Eraikuntzaren kanpo-konfigurazioari dagozkion diseinu- eta konposizio-irizpide orokorrak.**

1. Ordezkatze / Oin berriko jarduketan edo babestu gabeko eraikuntzak eraberritzeko jarduketan kasuan, eraikuntzaren kanpo-konfigurazioak bai eraikuntza tradizionalarekiko identitate-irizpideari bai horren interpretazio garaikidearen irizpideari erantzun ahal izango dio.
2. Lehen kasuan, kanpo-konfigurazio horrek Lezoko hirigune historikoan tradizionalki aplikatutako konposizio-eskemei eta eraikuntza-soluzioei jarraitu beharko die, horiek erreproduzitu edo berreginez. Horrek eskatuko du elementu tradizional bereizgarriei —balkoiak, teilatu-hegalak eta elementu iritenak edo bistako zurezko bilbadurak— dagozkien diseinu-soluzioak eraikuntza-egiazkotasunez egitea.

Kasu berezi gisa, eraikin berri bat babestutako beste baten alboan dagoenean, ez da horren ezaugarriak zehatz-mehatz kopiatzeko baimenik emango. Kasu horretan harmonikoki bereizitako elementuekin definitu behar da, ingurunean ahalbidetzen diren soluzioen barruan.
3. Bigarren soluzioa aukeratzen bada, eraikuntzaren kanpo-konfigurazioak Lezoko hirigunearen bereizgarri den eraikuntza historikoaren interpretazio bat hartuko du oinarritzat, diseinu-irizpide garaikideak erabilita.

Edonola ere, konposizio-eskemek Lezoko eraikuntza tradizionalan aldatzen ez diren alderdiak errespetatuko dituzte, esaterako, eraikuntzaren antolakuntza, aurreko fatxada (adierazgarria) eta atzeko fatxada (ezkutukoagoa) lau nagusiekin eta zeharkako mehelin-hormekin, edo etxe-uharteko erremateko buruhormak osatuz; blokeen nagusitasuna fatxadetan (orekatuagoa aurreko eta atzeko fatxadetan; nabariagoa buruhormetan); fatxadako baoen konposizio modulatu eta osaera asimetrikoa buruhormetan (kasu honetan, dintelduak); aurreko eta atzeko fatxadarekiko teilatu-hegal paraleloak dituzten estalki inklinatuak, estalki-planoa hausten duten zulo edo irtengunerik gabe; balkoi jarraituak eta sinpleak nahastuta, teilatu-hegal nabarmenak dituzten estalkien errematea eta bestelako elementu bereizgarriak (adibidez, haize-babesak goiko solairuetan); betiere, nortasun tekniko eta formal garaikidea duten eraikuntzako diseinu- eta xehetasun-irizpideekin.

### **Lehen atala:**

### **DISEINU-BALDINTZA OROKORRAK**

#### **36. artikulua. Fatxadak.**

1. Eraikuntzen kanpoaldearen tratamendu arkitektoniko unitarioa eta homogeneous egin beharko da. Konposizioari dagokionez, fatxada nagusia eta atzekoa (bigarren mailakoa) bereiziko dituzte, eta, hala badagokio, erremateko partzelei edo "etxe-uharteen" amaierari dagokien "buruhorma". Salbuespen gisa, eraikuntza exentua bada, era berean bereizi beharko dira fatxada nagusia eta atzekoa, eta albokoek atzekoaren antzeko tratamendua izango dute.

Fatxada nagusiak kasu guztietan bat etorri beharko du hiriguneko kale garrantzitsuenera ematen duen partzelaren aurrealdearekin.

#### **2. FATXADEN KONPOSIZIO OROKORRA:**

##### **Fatxada nagusia eta atzekoa:**

- a) Fatxadak hirigune historikoko konposizio-irizpide tradizionalen arabera diseinatuko dira eta eraikuntza barnean hartzen duen multzoan edo eraikin-uhartean integratuta geratu beharko dute, bolumenari eta konposizioari dagokienez.

Konposizio dotoreagoa eta landuagoa duen fatxada nagusiaren ezaugarri nagusia baoen gaineko elementu trinkoen nagusitasuna izango da, betiere nolabaiteko orekari eutsiz: baoen irekiera, konposizio-erritmo bertikalen bidez, eta solairu bakoitza bereiztea, tratamendu espezifikoaren bidez (eraikuntzako edo apaindurako elementuak erabiliz: inposta jarraituak, ateburuak eta leihoburuak, balkoi irtenak eta abar); eta/edo, hala badagokio, materialen bereizketa oinarriaren (beheko solairua), altxaeraren (goiko solairuak) eta goiko erremateen (teilatupeko solairua) artean.

Balkoi sinpleak edo jarraituak ez dira inola ere fatxadan behin eta berriro errepikatuta jarriko; hainbat tamainatakoak izan daitezke eta beste bao mota batzuekin txandakatu beharko dira. Multzo osoaren konposizioaz gain, eraikuntzaren solairu bakoitza espezifiko konposatu beharko da.

Atzeko fatxadan —xumeagoa edo herrikoia, baina ez horregatik gutxiago zaindu beharrekoa— elementu trinkoak baoei nagusituko zaizkie, baina biak ere modu orekatuan banatu ahal izango dira. Segida bertikalari beste segida horizontal bat (balkoi jarraituak eta abar) gainjarri ahal izango zaio, modu horretan solairuak konposizioan parekatzeko.

- b) Eraikuntza bakoitzerako ezarritako gehieneko edo nahitaezko lerrokadura errespetatu ezarriko dira. Oro har, "fatxada lauko" tratamenduari erantzun beharko diote (8. puntuan ezarritako salbuespenekin), proportzio angeluzuzeneko baoen antolamendu erregularrean oinarritutako diseinuarekin (altuera beti zabalera baino handiagoa). Gainera, ardatz bertikalen erritmoaren arabera ezarrita egon beharko dute eta baoek ere horien antolaera bertikalari erantzun beharko diote. Bao horiek, era berean, fatxadaren guztizko dimentsioekiko proportzionalak izan beharko dute eta emaitzako laukizuzen-baoak fatxadaren planoan osatzen duen laukizuzen osoarekiko proportzionala izan beharko du.

Zokaloak, pilastrak eta bestelako apaingarriak ez dira 10 cm baino gehiago irtengo fatxada-lerro finetik.

- c) Konposizio-ardatz bertikalen erritmoari dagokionez, ez dira hiru ardatz baino gehiago izango, fatxadaren luzera 10 m-tik gorakoa izan ezean. Distantzia bera egongo da ardatz guztien artean: 1,9 m eta 2,5 m artekoa.



- d) Izkinetan ezin izango da baorik antolatu. Horiek horrela, eraikuntzaren izkinetatik edo mehelinetatik hurbilen egongo diren baoak gutxienez 100 cm-ko distantzian egongo dira. Distantzia hori 80 cm-ra murriztu ahal izango da beheko solairuko baoetan.
- e) Berariaz debekatuta daude eraikuntzaren lerrokadurekiko fatxada-atzeraemanguneak, egun dauden argi-bisten zortasunak nahitaez errespetatu beharraren ondorio diren salbuespenezko kasuetan izan ezik. Kasu horietan, kanpoko fatxadako emaitzako espazioa edo patioa itxi egin beharko da, bai kasuan kasuko fatxadaren gainerakoan dagoenaren antzeko horma bat eraikita, bai haren konposizioan integratutako soluzio berezi bat antolatuta (sareta eta abar).
- f) Berariaz debekatuta daude eraikuntzaren lerrokadurekiko fatxada-atzeraemanguneak, egun dauden argi-bisten zortasunak nahitaez errespetatu beharraren ondorio diren salbuespenezko kasuetan izan ezik. Kasu horietan, kanpoko fatxadako emaitzako espazioa edo patioa itxi egin beharko da, bai kasuan kasuko fatxadaren gainerakoan dagoenaren antzeko horma bat eraikita, bai haren konposizioan integratutako soluzio berezi bat antolatuta (sareta eta abar).

#### Buruhormak:

g) Buruhormak modu egokian tratatuko dira, bistako kanpoko paramentu gisa, eta formalki elementu bakartzat hartuko dira (solairuen arteko itxurazko banaketarik gabe). Beheko solairua da salbuespena, izan ere, modu irregularrean trinkotutako harlangaitza edo antzekoa erabiliz bereizi ahal izango baita.

h) Horien konposizioan argi eta garbi nagusituko zaio masa baoari. Bi isurkiko estalkiaren profila gutxienez 30 cm irtengo da hegalean buruhormaren gainean. Antolatzen diren baoak etenka ordenatuko dira, horma-atalean sakabanatuta, ardatz erregularren arabera konposizioak saihestuz. Fatxada nagusikoak eta atzeko fatxadakoak baino txikiagoak izango dira eta, ahal dela, dintelduak (bistako leihoburua/ateburua). Beheko solairua ere irizpide horiei jarraituz osatu behar da. Ez da onartuko (lehendik egon ezean), eraikuntzaren barnealderako sarrera-aterik antolatzea, eta inola ere ez, dimentsio handiko erakustokirik edo erakusleihorik jartzea.

i) Berariaz debekatuta daude balkoiak, begiratokiak, gorputz irtenak eta edonolako irtenguneak.

e) Oro har, baoaren itxitura partzelaren kanpoko lerrokadurari dagokion fatxada-paramentuarekiko 18 cm eta 50 cm arteko sakoneran kokatuko da. Beheko solairuko baoetako atek ezin izango dute inola ere bide publikoaren zati bat hartu irekitzen direnean. Arrazoi jakin batzuen ondorioz lokal bateko atek kanporantz ireki behar badira, atearen kokapena behar adina atzeraemango da, irekitzean espazio publikoaren zatirik har ez dezan.

Salbuespen gisa, beheko solairuetan baoak irekita gelditzea onartu ahal izango da, lokaletara sartzeko "ezkaratz" edo ataurre bat sortuta, gehienez ere 1,8 m-ko aurrealdea izango duena. Horren barneko lokalaren itxituraren antolaera eta ezaugarriak libreak izango dira.

### 3. FATXADEN KONPOSIZIOA BEHEKO SOLAIRUETAN: fatxada nagusia eta atzekoa

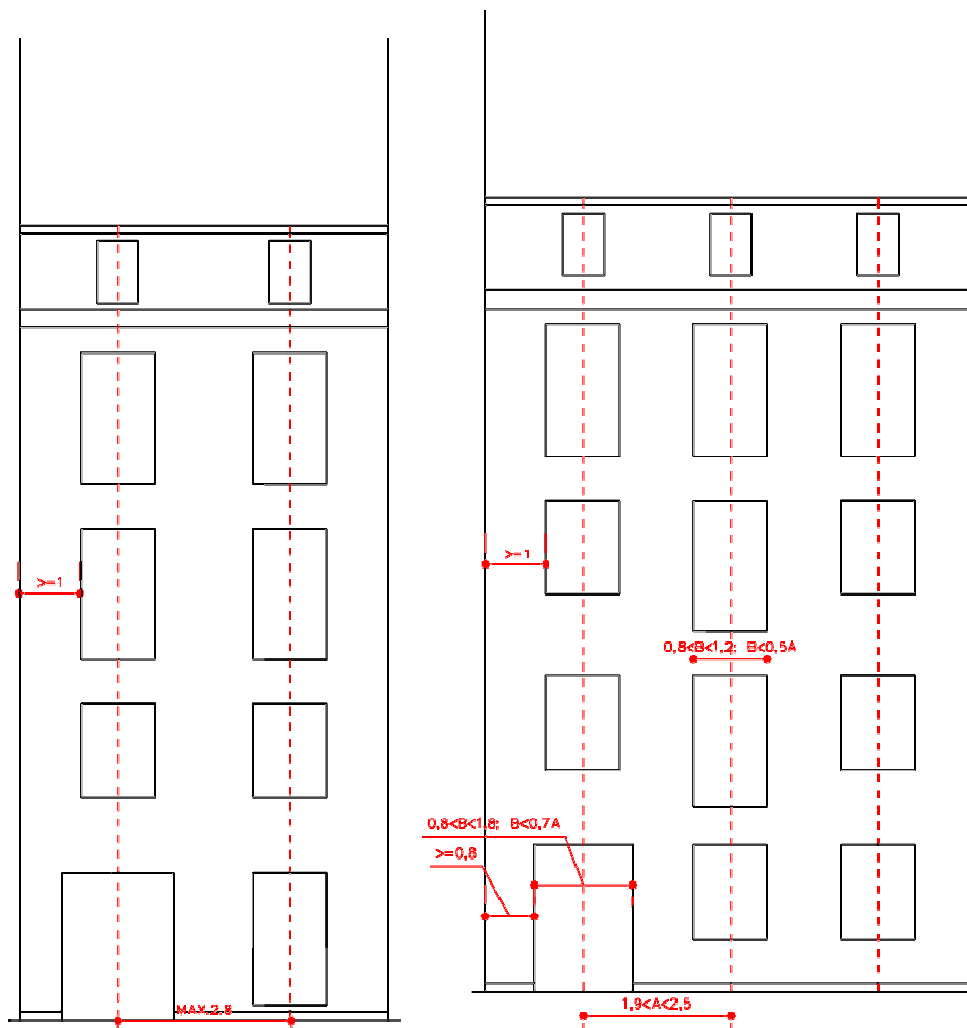
- a) Beheko solairuaren konposizio arkitektonikoak fatxada osoarekin eta haren ingurunearekin bat etorri beharko du eta bertan integratuta egon beharko du. Gainera, goiko solairuetako baoen eskema berari jarraitu beharko dio.
- b) Fatxada nagusian, beheko solairuko horma-atalaren konposizioa higiezinaren gainerakoaren konposiziotik bereizi ahal izango da, eta beheko solairu horren fatxada osoarekin bat etorriko den altuerako basamentu bat osatu ahal izango da. Kasu horretan akabera homogenea emango zaio lehen solairuaren zoruko forjatuaren inpostaraino, eta harlanduzko akaberak edo 5 cm-tik gorako lodierako harrizko plakak onartuko dira. Ez da onartuko granitorik, arbelik edo zonan tradizioz ez duen bestelako piezarik.
- c) Beheko solairuko baoak lokalaren zoruraino zabaldu ahal izango dira, edo zokaloaren gainean ezarri. Azken kasu horretan, baoaren altuera/zabalera erlazioa gutxienez ere 1,5 izango da. Baoen goiko lerroa komuna izango da beheko solairuko bao guztietan. Horien burua forjatu horizontalaren (sabaia) beheko aurpegiaren azpitik 30 cm-ra kokatuko da gutxienez.

Fatxada nagusian, eraikuntzaren goiko solairuetarako sarbidea jarri beharko da nahitaez. Bao bakoitzaren gehieneko zabalera fatxada horretako baoen ardatz bertikalek elkarren artean duten distantzia komunaren % 70 izango da. Baoen zabalera ez da 1,8 m baino handiagoa izango (hala badagokio, garajeko ateen kasuan izan ezik; baimendutako kasuetan, automobil bat sartzeko hertsiki behar den zabalera izan dezakete, behar bezala justifikatuz gero), ezta 0,8 m baino txikiagoa ere. Ezin izango da inola ere zabalera baino altuera txikiagoa duen baorik ezarri.

Atzeko fatxadan ez da onartuko goiko solairuetakoek baino dimentsio handiagoak dituen aterik eta/edo baorik irekitzea, dagokion ordenantza partikularrean garaje gisa erabiltzea aurreikusi denean izan ezik. Kasu horretan, automobil bat sartzeko hertsiki behar den zabalera izan dezakete, behar bezala justifikatuz gero.

4. FATXADEN KONPOSIZIOA GOIKO SOLAIRUETAN: fatxada nagusia eta atzekoa

- a) Artikulu honetako 2. zenbakian ezarritakoarekin bat diseinatu beharko dira. Ondorioz, bao guztiak zoruraino zabalduak izango dira, balkoiarekin zein gabe, edo, halakorik ezean, zorutik baorainoko altuera 90 cm-koa izango da gehienez, eta aipatutako ardatz bertikalak hartuko dituzte simetria-ardatz gisa.
- b) Bao bakoitzaren gehieneko zabalera (hormaren kanpoko gainaldean neurtua) fatxada horretako baoen ardatz bertikalek elkarren artean duten distantzia komunaren % 50 izango da; baoen altuera komuna izango da solairu bereko bao guztietan (gutxienez 2,1 m). Horien burua forjatu horizontalaren (sabaia) beheko aurpegiaren azpitik 30 cm-ra kokatuko da gutxienez. Baoen zabalera ez da inoiz 1,2 m baino handiagoa izango, ezta 0,8 m baino txikiagoa ere, eta altuera ezin izango da zabalera baino txikiagoa izan.
- c) Baoaren itxitura fatxada-paramentuarekiko 18 cm-ko sakoneran kokatuko da gutxienez.

5. FATXADEN KONPOSIZIOA (nagusia eta atzekoa) TEILATUPEKO SOLAIRUETAN:

- a) Oro har, teilatupeko espazioak kanpoko nahitaezko lerroakaduraren gainean kokatutako fatxada-itxitura baten bidez ebatzi beharko dira. Bestela esanda, azpi-azpian dituzten goiko solairuetako tratamenduaren antzekoa eman beharko zaie.

Baimenduta dago bai bao karratuak eta angeluzuzenak (kasu horretan, ezin izango dute 1,5 m-ko altuera gainditu, eta ezin izango dira inola ere luzatu teilatu-hegalaren abiapuntutik haratago, horien eta/edo estalkiko isurkien haustura dakarten soluzioen bidez) bai bao bereziak (zirkularrak, 0,8 m-tik beherako diametrokoak) ezartzea.

#### 6. FATXADEN AKABERA:

a) Materialen tratamendua bateratua izango da fatxada osoan, honako salbuespen hauekin:

- Beheko solairu nagusiaren akabera, 3 b) puntuan ezarritako baldintzetan.
- Zuzeko bilbadurekin ebatzitako fatxadetan, horien horma-ataletan zenbait material txandakatu ahal izango baitira, soluzio tradizionalaren arabera.
- Erremateetan, inpostetan, haizetik babesteko hormetan, uztarrietan, bilbaduretan eta bestelako egitura- eta apaindura-elementuetan.

Ahal izanez gero, harrizko materialak erabiliko dira, lehentasunez ingurune hurbiletik datozenak (hala nola hareharriak eta puntualki kareharriak), baita pigmentu naturalekin eta kolore tradizionalarekin koloreztatu edo pintatutako emokaduren bidezko estaldura lauak ere. Puntualki, juntura zarpiatudun bistako adreiluzko soluzioak erabili ahal izango dira (beiratu gabeak), betiere hiriguneko higiezin bereizgarri batzuetan lehendik daudenak bezalako bilbadurak osatuz.

Halaber, bistako hormigoia (kontu handiz egikaritua) eta/edo bistako profil metalikoak onartuko dira fatxadako elementu partikularretan, hala nola baoen buru eta zangoetan, inpostetan, teilatu-hegaletan eta antzekoetan.

b) Debekatuta dago material zeramikoak, marmolezkoak edo esparruko material tradizionalekin bat ez datozenak erabiltzea. Bereziki ezin baimenduzkotzat jotzen dira honako hauek:

- Harrizko material leunduak.
- Harrizko materialen imitazioa.
- Bistako adreilua, adreilu landugabez eta zurez egindako bilbaduren kasuetan izan ezik.
- Geruza bakarreko morteroa eta bistako agregakina.
- Lauza txiki zeramikoak.
- Bistako hormigoiak.
- Metalezko xafla tolestuak, kanpoko arotzerien parte direnak barne (garajeko ateak eta abar).
- Plastikoak eta zuntz-zementuzko plakak.
- Beira islatzaileak.
- Ingurunearekin bat ez datozen pintura fosforeszenteak edo koloretakoak.

#### 7. ESTALKIKO ERREMATEAK (teilatu-hegalak eta abar).

a) Fatxadak estalki-planoa luzatzeko teilatu-hegal inklinatuekin errematatu beharko dira, eraikinaren konfigurazioarekin, fatxadaren konposizio orokorrarekin eta ingurune eraikiaren ezaugarriekin bat datorren eraikuntza- eta forma-soluzio bati jarraikiz. Zurburu landuz osatuta egon daitezke, teilatu-hegal tradizionalen mimetikoak, edo bistako hormigoiz edo hormigoi zarpiatuz egindako beste soluzio garaikide batzuk erabil daitezke. Horien aurrealdearen gehieneko altuera 17 cm-koa izango da.

b) Soluzio horietako edozeinen gehieneko hegala, hala badagokio bistako teilatu-hodia barne, 1 m-ekoa izango da fatxada nagusian, 3 m-tik beherako zabalerako kaleei dagozkienean izan ezik, kasu horretan adierazitako hegala 0,6 m-ra murriztuko baita. Bestalde, gutxieneko hegala 0,5 m-koa izango da kasu guztietan. Eraikuntzaren bigarren mailako edo atzeko fatxadetan, bestalde, teilatu-hegalaren edo dagokion erlaitzaren gehieneko hegal baimendua ez da 0,6 m baino handiagoa eta 0,4 m baino txikiagoa izango, aurrean duten kalearen edo espazio publikoaren izaera dena dela ere.

Hiru eta lau isurkiko estalki-tipologietan, teilatu-hegalak tamaina berekoak izan daitezke fatxada guztietan. Kasu horietan, gehieneko eta gutxieneko hegala fatxada nagusiari dagokiona izango da.

Bereziki, fatxadetako bat hormapiko moduan ebatzen duten eraikuntzetan, estalkiak albotik irten beharko du hormapikoarekiko. Kasu horretan, hegalean irten beharko duen estalkiaren horma-atalaren zabalera 0,3 m-raino murriztu ahal izango da.

Babestutako eraikinetan gaur egun dauden teilatu-hegalen formari eta dimentsioei dagozkien jatorrizko ezaugarriak mantenduko dira.

c) Teilatu-hegalek etenik gabe luzatu beharko dute eraikinaren fatxada osoan zehar.

## 8. BALKOI IRTENAK.

- a) Banakako balkoi irtenak antolatu ahal izango dira plazetara, espazio libreetara eta 4 m-ko zabalera edo handiagoa duten kaleetara ematen duten fatxada nagusiei eta atzeko fatxadei dagozkien goiko solairuetan (teilatueko solairuan izan ezik). Balkoi horiek, gainera, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Gehienez ere 40 cm irtengo dira fatxada-paramentutik, eta mentsularen ertza ez da 17 cm baino handiagoa izango.

- Beti eraikinaren lehen solairutik aurrera kokatu beharko dira, haien edozein zati eraiki gutxienez bide publikoaren edo lurzoru libre urbanizatuaren sestraren gainean gutxienez 3 m-ra gera dadin.

- Balkoiak, kasu guztietan, zerbitzatzen duen baoaren simetria-ardatz bertikal bera hartuko du.

- Hegala osatzeko (inola ere ez da onartuko zoruaren forjatua hegalean aterata egitea), zurezko, harrizko, hormigoizko eta harri artifizialezko elementuak erabiltzea onartuko da.

- Balkoiak ez dira fabrikako karelekin itxiko; karel tradizionalak erabiliko dira, zurezkoak edo burdina forjatuzkoak, 1,00 m-eko gutxieneko altuerakoak (karelak jartzeko eredu gisa hiriguneko eraikinetan daudenetako bat har daiteke, baina ez dira baimenduko fatxadaren ordena orokorrarekin bat ez datozenak edo erabiltzaileentzat arriskutsuak izan daitezkeen osaera funsgabekoak). Burdineria tonu neutroetan edo ilunetan pintatuko dira, lehentasunez beltzez. Goiko erremateko pletinari eskudela jarri ahal izango zaio. Behealdean, karela balkoiaren lauzari ainguratuko zaio.

- b) Alternatiba gisa —aurreko atalean adierazitako kalearen zabalaren eta lursailaren gaineko altueraren gutxieneko baldintzak betetzen badira—, 7,5 metroko zabalera edo txikiagoa duten eraikuntza-unitateei dagozkien fatxadetan balkoi jarraituak antolatu ahal izango dira fatxadaren zabalera osoa okupatuta. Dena den, fatxada nagusietan soluzio hori ezin izango da erabili eraikuntzaren solairu guztietan, eta lehentasunez bigarren solairutik aurrera kokatuko dira.

Balkoi jarraitu horiek mehelinak edo alboko fatxadak luzatzen dituzten hormen artean kokatu beharko dira, harlanduzko su-hesien soluzio tradizionalari jarraikiz, edo hegal exentu gisa ezarri. Lehen kasuan, horma horiek eta balkoiak gehienez ere 0,8 m irten ahal izango dira, eta elementu exentu gisa egikaritzuz gero, gehiengo hegal 0,6 m-ra mugatuko da.

Horiek egikaritzeko materialei dagokienez, banakako balkoiatarako ezarritako material berak erabiliko dira.

Su-hesiak ezin izango dira bikoiztu aldameneko eraikuntzetan, ezta beheko solairuan luzatu ere.

- c) Fatxada nagusietan ezaugarri desberdinak dituzten balkoiak jarri beharko dira, luzerari edo hegalari dagokionez. Horretarako, honako irizpide hauek aplikatuko dira:

- Luzera txikieneko balkoiak beheko solairuetan jarriko dira eta luzeenak goikoetan.

- Hegala duten balkoiak eta hegalik gabekoak konbinatzen badira, azken horiek beheko solairuetan jarriko dira.

## 9. AROTZERIA

- a) Baoen arotzeriak zurezkoak izango dira lehentasunez. Diseinu- eta forma-ezaugarrien arabera, metalezko edo plastikozko arotzeriak onartuko dira, betiere kolore ilunetakoak.

- b) Babes bereziko eta ertaineko mailen mende dauden eraikinetan, arotzeria ordezkatzeko bada zurezkoa jarri beharko da nahitaez, aurretik zeudenen antolaera, forma eta kolore berarekin. Zura tonu ilunetan pintatu edo bernizatuko da.

- c) Ordezka daitezkeen eraikinetan edo oin berriko esku-hartzeetan, baldin eta zuraz gain beste material batzuk ere erabiltzea onartzen bada, nolahi ere haien eskuairaldeak eta zatiketak ingurune zurezko tradizionalen antzekoak izango dira eta tonu ilunetan pintatu edo lakatu beharko dira, fatxadarako aukeratutakoarekin bat etorritik, eta hartzen den soluzioa fatxada osoan erabiliko da. Ez da onartuko tonu deigarriarik, distiratsurik edo gordinik, ezta akabera anodizaturik, islatzailerik edo antzekorik ere.

## 10. BEGIRATOKIAK

- a) Berariaz debekatuta dago begiratoki edo galeria itxi irtenik eraikitzea.

### 11. PERTSIANAK

- a) Hiriguneko eredu tradizionaleri jarraikiz ezarriko dira pertsianak, hau da, pertsiana tolesgarriak izango dira, lamadunak edo lamarikgabeak, zurezkoak eta lehentasunez tonu ilunetan pintatuak edo bernizatuak.
- b) Era berean, panel lerragarri opakuak edo saretak ere baimendu ahal izango dira.
- c) Beheko solairuetan, baoaren itxitura modu uniformearen zulatutako metalezko atakarekin babes daiteke. Ataka hori bertikalean edo horizontalean toles daiteke eta, hartara, instalazioaren berezko elementu guztiak fatxada-lerroaren barnealdean geratuko dira.

### 12. EURI-URAK JAISTEKO ZORROTENAK

- a) Bertikalean jarriko dira, garapen osoan bihurtzeko gabe, lehentasunez fatxada-planoarekiko hondoratuta.
- b) Bistako hodiak lehentasunez burdinurtuzkoak izango dira beheko solairuaren parean eta gainerakoak metalezkoak, zinkekoak, kobrezkoak, burdinurtuzkoak edo fatxadaren kolore berean pintatutako xafla esmaltatuzkoak. PVCzko zorrotzenak debekatuta daude.

### **37. artikulua. Estalkiak.**

1. Eraikuntza-unitate bakoitzean, estalkia bere gehieneko edo nahitaezko altueratik abiatuta konfiguratu da, dagokion ordenantza partikularrean ezarritako zehaztapenei jarraikiz.
2. Debeekatuta daude atiko moduko teilatupeko soluzioak, baita estalkiaren isurkiak haustekoak ere, bertan sartutako terrazak gauzatzeko.
3. Estalki berri bat egikaritu behar denean, % 25eko gutxieneko maldak eta % 35eko gehieneko maldak mugatuko dute haren profila. Estalkia konfiguratzeko, aldameneko eraikinetako estalkien forma kontuan izan behar da, esku hartuko den multzo eraikira ahalik eta hobekien egokitzea lortzeko eta ordenantza honen aukera guztiak erabiltzearen ondorioz sor daitezkeen desberdintasun txikiak edo distorsioak saihesteko eta/edo minimizatzeko. Teilatupeko gehieneko altuera libreak ezin izango du inola ere 4 m gainditu, gailurraren bertikalean neurtuta.
4. Debeekatuta dago planaren esparru osoan teilatupeak edo mantsarda gisako estalkiak egitea.
5. Teilatupeko solairuari dagozkion gaitzeko moduko espazioak haren isurkiek osatzen dituzten planoaren barnealdean integratuta geratu behar dira, eta ezin izango da ezarri, inola ere, estalki inklinatuaren itxura uniformea deformatzen duen irtengunerik edo forma funsgaberik. Hortaz, estalkiaren gainetik ke- edo aireztapen-hodiak (fatxada-planotik 2 m-ko gutxieneko atzeraemangunearekin), ikus-entzunezkoen antenak (kolektiboak izan behar dira) eta tximistorratzak bakarrik irten ahal izango dira.
6. Teilatupeko solairuan espazio bizigarriak argiztatzeko eta aireztatzeko bao edo irekidura gehigarriak haren plano inklinatuari txertatuta ezarriko dira, plano horretatik irten gabe eta, aitzitik, teilaren planoaren azpitik sargunerik edo bolumen hutsik sortu gabe. Ahal izanez gero, fatxadako baoen modulazio-ardatzen arabera kokatuko dira.
7. Estalkia osatzeko, teila zeramikoko kurbatuak edo mistoak erabiliko dira, kolore naturalekoak edo antzekoak. Halaber, behar diren elementu osagarriak, hala nola erremateak eta gailurrak, material berekoak izango dira. Debeekatuta daude arbela, zuntz-zementua, zementuzko teilak eta edozein motatako estaldura bituminosoak.
8. Euri-urak erretentetan bildu ahal izango dira; erretent horiek lehentasunez teilatu-hegalean txertatuko dira. Erretentak agerian badaude, zinkekoak, kobrezkoak edo metalezkoak (pintatuak) izango dira.
9. Estalkiko isurkietan eguzki-energia biltzeko sistemak ezartzea baimentzen da, baldin eta isurkietan ezin hobeto integratzen badira.

### **38. artikulua. Patioak.**

1. Sukalde, egongela eta logela gisa erabiliko diren etxebizitzako zonak egoki aireztatzeko eta argiztatzeko lortzeko, partzelako barne-patioak eta/edo patio komunak antolatzea baimentzen da, ordenantza orokor hauen C ERANSKINEAN ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzen arabera. Gainera, honako baldintza hauek ere bete behar dira:

- Oin berriko edo ordezkatzeko esku-hartzeetan, patioek bi jabetza bereizten badituzte, bi horien fatxada-paramentuen arteko distantziak gutxienez 3 m-koa izan beharko du.
- Patioa lehendik badago eta birmoldatzen ez bada, egungo dimentsioak mantendu ahal izango dira.
- Inola ere ez da baimenduko barneko patioetarantz irteten den balkoirik edo elementurik ezartzea.

### 39. artikulua. Sestra gainean eraiki ezin diren erabilera pribatuko espazioak.

1. Bizitegi-erabilera partzelei atxikitako sestra gainean eraiki ezin diren espazioak, oro har, sarbide, lorategi, baratze, egonaldi- eta aisialdi-eremu gisa erabili ahal izango dira, eta partzela horiek okupatzen dituzten eraikinen pribatiboak izango dira. Debekatuta dago, nolana ere, espazio hori edozein eraikuntza edo instalaziok okupatzea.
2. Erabilera publikoko zortasunen baten mende dauden espazioak sarbide libreko oinezkoen egonaldi eta zirkulaziorako erabiliko dira, inongo murrizketarik gabe.
3. Jabetza pribatuko lorategiak, patioak edo espazio libreak nahitaez apaindura eta duintasuneko baldintza egokietan mantenduko dira, eta behar diren urbanizazio-baldintzez hornituko dira.
4. Nahitaezkoa izango da beste finka batzuekiko tartetean eta espazio publikoekiko mugan itxiturak eraikitzea, ordenantza hauetan ezarritakoari jarraikiz. Lehentasunez harlangaitzezkoak izango dira, eta, halakorik ezean, aurrerago emokatzeko aukera emango duten soluzioen bidez egikarituko dira. Soluzio mistoak ere erabili ahal izango dira, 0,50 m eta 1 m arteko altuera aldakorreko harlangaitzezko hormatxo batez eta burdin sare osatuak, heskaiz edo landarez estal daitezkeenak. Dena den, ez da onartuko hirigune historikoaren bereizgarri direnekin bat ez datorren material, kolore edo akaberarik.

### 40. artikulua. Elementu irtenak: markesinak, eguzki-oihalak, errotuluak.

1. Markesinak: berariaz debekatuta daude esparru osoan, eraikin berezietan izan ezik.
2. Eguzki-oihalak: berariaz debekatuta daude esparru osoan.
3. Bide publikoaren gaineko errotuluak onartzen dira beheko solairuan, honako baldintza hauetan:

- a) Fatxadako baoaren buruaren azpian ahokatuta eta azpaduraren edo hormaren kanpoko aurpegiarekiko barnesartuta.

Ezin izango dute 30 cm-tik gorako zabalera izan eta horiek egiteko metalezko txapa esmaltatua edo lakatua, beira, harria edo eraikinarekin eta ingurune hurbilarekin bat datozen bestelako materialak erabili ahal izango dira. Espazituki debekatuta daude material plastikoak eta altzairu herdoilgaitza, bistako aluminioa edo akabera metalizatu distiratsuak.

Establezimenduaren izena, jarduera edo beste alderdi batzuk adierazten dituen errotulua zerrenda horretan inskribatuko da, brontzezko edo letoizko erliebedun letrak, beira gainean grabatuak edo pintatuak, pletinan osatuak, behe-erliebean grabatuak edo ingurunearekin bat datozen beste soluzio batzuk erabiliz.

- b) Fatxadako hormei atxikitako plaketan.

Plaka horien forma fatxada-konposizioarekin bat etorriko da. Ezin izango dute ostikoaren azaleraren 2/3 baino azalera handiagoa izan, ezta haren altueraren 1/3 baino altuera handiagoa ere.

Ostikoaren kanpoko aurpegitik gutxienez 2,5 cm aldunduko dira eta grapa edo hanken bidez lotuko zaizkio ostikoari.

Plakak egiteko material hauek erabil daitezke: metakrilatoa edo beira gardena, zeharrargia edo opakua, laua zein grabatua; metalezko txapa esmaltatua edo lakatua; harria; brontzea, letoia edo bat datozen beste material batzuk. Espazituki debekatuta daude material plastikoak, altzairu herdoilgaitza, bistako aluminioa eta beste akabera metalizatu distiratsu batzuk.

4. Eraikuntza berean errotuluak altuera berean kokatuko dira horiek ezartzea baimentzen den solairuetan. Horregatik, alderdi hori adierazi beharko da lizentzia eskatzeko aurkezten den proiektuan.
5. Ez da beira-arasarik onartzen fatxadaren kanpoaldean, eta debekatuta daude fatxadarekiko bandera-errotulu zutak eta baimena duten solairuetan kokatzen ez diren errotulu guztiak.

6. Guztiz debekatuta daude barnean argia duten plastikozko edo beirazko plakaz osatutako errotulu eta iragarki argidunak.

#### **41. artikulua. Komunikazio bertikaleko elementuak.**

1. Eraikuntzako suteen aurkako babesari eta bizigarritasunari buruzko indarreko araudia eta/edo oztipo arkitektonikoak kentzeari eta eraikuntzako irisgarritasunaren sustapenari buruzko araudi sektoriala betetzearen ondorio diren dimentsio- eta diseinu-baldintzak beteko dituzte.
2. Behar bezala justifikatuz gero, eta irisgarritasunari eta suteei buruzko legeriarekin bat etorriz, 6 m baino gutxiagoko fatxada-aurrealdea duten partzelek eta horien mugakideek komunikazio bertikaleko elementuak partekatu ahal izango dituzte (igogailuak eta eskailera kaxa), eta horretarako partzela bakoitzeko proiektu independenteak koordinatuko dira. Hala ere, eraikuntza bakoitzak bere partzelaren barnean egon beharko du eta elementu partekatua erabiltzeko nahitaezko igarobideak dagokien mehelinean kokatuko dira.
4. Igogailuak antolatzean erabiliko den eraikuntza-soluzioak bertako instalazioak, makina gela barne, bolumen eraikiaren barnean inskribatuta geratzea ahalbidetu beharko du, eta kasetoia ezin izango da inola ere 60 cm baino gehiago irten estalkiaren isurkitik.
5. Dagokion ordenantza partikularrean espresuki hala baimentzen den eraikuntza-unitateetan, komunikazio bertikaleko elementuak antolatu ahal izango dira eraikuntzen kanpoaldean, betiere ondoz ondoko zenbait eraikuntzatarako modu bateratuan proiektatzen badira, honako baldintza hauen arabera:
  - Lehen solairuko pasaguneak gutxienez lursailetik 2,5 m-ko altueran kokatu behar dira eta beti partzela pribatuaren gainean.
  - Material tradizionalen antzekoak erabiliko dira, ahal izanez gero zura, kolore ilunetan pintatutako altzairua/burdina, beira eta, oro har, instalatzen diren ingurune hurbilarekin bat datozen materialak.
  - Elementu guztiak eraikuntzaren paretei atxiki beharko zaizkie eta eskailerak ezin izango da ezarri fatxada-planoarekiko norabide zutean.

#### **Bigarren atala:**

#### **HIGIENE-, OSASUN- ETA SEGURTASUN-BALDINTZAK.**

#### **42. artikulua. Indarreko araudiaren aplikazioa.**

1. Plan berezi honen babesean egiten diren eraikuntza guztiek segurtasunari eta babesari buruzko araudi orokorrak eta indarrean dagoen oinarritzko araudiak eskatzen dituzten baldintza funtzionalak eta eraikuntzari dagozkionak beteko dituzte.
2. BAOEN, LEIHOEN ETA TERRAZETARAKO IRTEEREN BABESA: pertsonak erortzeko arriskua dagoen kasu guztietan, indarreko araudia betetzeko dagozkion babesak jarriko dira.

#### **Hirugarren atala:**

#### **BIZIGARRITASUN-BALDINTZA OROKORRAK.**

#### **43. artikulua. Etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta egoera horretara bideratzeko obrak.**

1. Bizitegi-eraikin batean egiten den "eraikitze edozein esku-hartze" indarreko araudiak eskatutako bizigarritasun-baldintza orokorrak beteko ditu.
2. Zehazki, aplikatzekoak izango dira gai horri buruzko indarreko legerian bildutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak, eta, bereziki, *ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren* IV. eranskinean ezarritakoak.



3. Hala eta guztiz ere, ez dira hirigune historikoko partzela “babestuei” aplikatzekoak izango horietarako proposatutako lehentasunezko helburua, ondare eraikia zintzekoa edo babestekoa, lortzea ezinezko egiten duten bizigarritasunari buruzko zehaztapenak.

**6. KAPITULUA: ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-PARTZELEI APLIKATZEKOAK DIREN ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK.**

**44. artikulua. Eraikuntza-erregimena.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

**7. KAPITULUA: KOMUNITATE-EKIPAMENDURA DESTINATUTAKO OIN BERRIKO ERAIKUNTZA BEREZIARI DAGOZKION DISEINUARI, KONPOSIZIOARI ETA AKABERA OROKORRARI BURUZKO IRIZPIDE OROKORRAK.**

**45. artikulua. Irizpide orokorrak.**

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

Lezon, 2020ko urtarrilean.

Alejandro Arróspide Liceaga  
Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialeko 1.636 elkargokide-zenbakidun arkitektoa

**MODIFICACION UNIDAD  
EDIFICATORIA D-4 DEL PLAN  
ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL  
CASCO HISTÓRICO DE LEZO.**

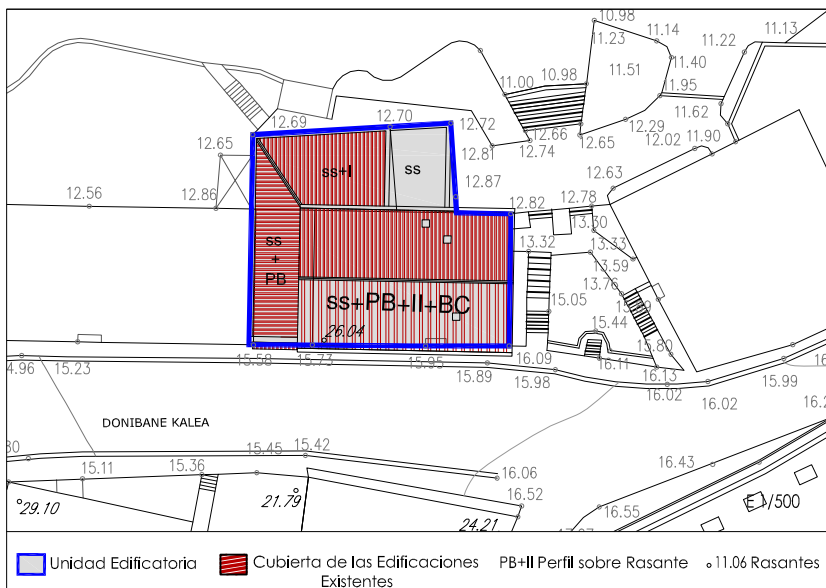
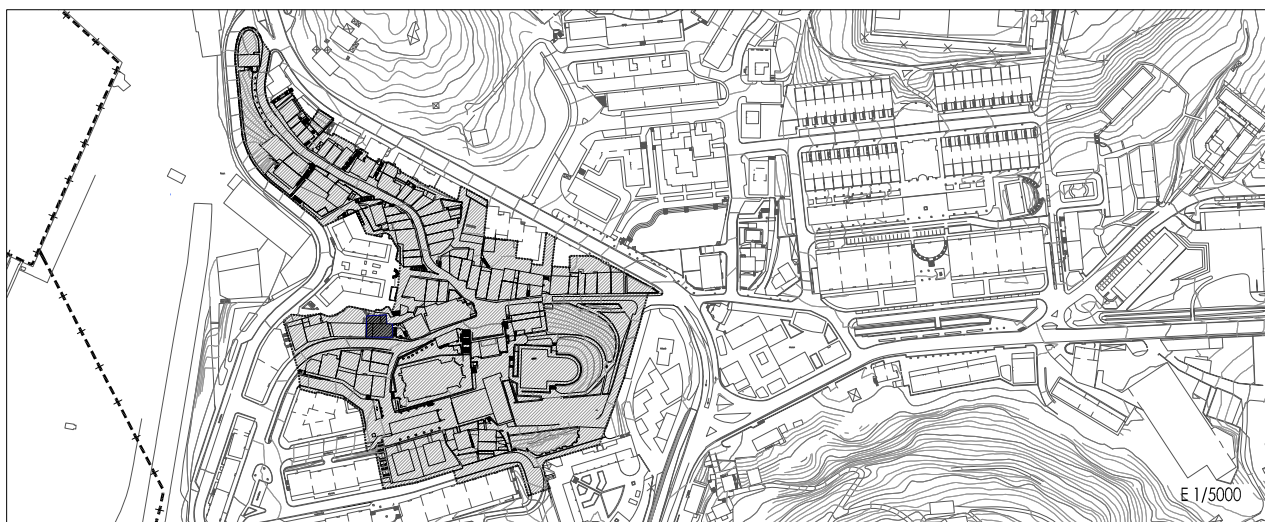
Documento "D. ORDENANZAS PARTICULARES"



DONIBANE KALEA, 4

UNIDAD EDIFICATORIA **D-4**

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

**Edificio sin interés: Indiferente.** Edificio sin interés arquitectónico alguno, se encuentra sin embargo en cierta forma integrado ambientalmente respecto a Donibane Kalea.

I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA. Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.

- Adecuación Urbanística  
 La unidad edificatoria deberá adecuarse urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva  
 Regular. Presenta deficiencias puntuales en muros, estructura. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
 Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- Adecuación del Acabado General  
 Mal. Tratamiento de fachadas y balcones.



## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente, propiciando aquellas intervenciones encaminadas tanto a alcanzar los niveles de adecuación precisos, como a lograr una mejor integración en el área de la unidad edificatoria resultante. Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de una unidad infraedificada con respecto a otras unidades inmediatas a ella sitas en la misma "manzana", se posibilita en esta unidad el incremento de su perfil edificatorio, ligado a la cesión gratuita de la servidumbre de uso público establecida sobre el nuevo cuerpo trasero a construir en sustitución del actual.

### II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración a los efectos exclusivamente de posibilitar una ampliación de su superficie que permita materializar la nueva ordenación bajo rasante (semisótano) establecida para la misma.

Agregación de parcelas: No autorizada.

Segregación de parcelas: Autorizada. Condiciones de parcelación: frente mínimo a Donibane kalea 8 m; superficie mínima 100 m<sup>2</sup>.

#### ■ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

#### RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el artículo 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.R.

Planta semisótano: Se permite el uso de garaje con acceso desde Polentzarrene kalea.

Planta baja: se permite una vivienda, manteniendo un local comercial de dimensiones similares al actual.

Se establece una servidumbre de uso público (paso en el nivel del terreno público) en el área indicada en el gráfico 1.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN (ocupación, altura, tipología de cubierta y jerarquización de fachadas)

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, ello sin perjuicio de la posibilidad de materializar una solución de ordenación volumétrica como la establecida en los gráficos 1 y 2.

#### ■ Techo edificatorio

El resultante de las condiciones de edificación (alineaciones, nº de plantas, altura de alero y sección), establecidas en la presente Ordenanza Particular.

- Condiciones de Actuación y Urbanización. Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular (Parcela de actuación aislada). En caso de materialización del incremento de edificabilidad autorizado en esta unidad, será objeto de cesión obligatoria y gratuita la servidumbre de uso público establecida en el gráfico 1. Si resultara necesario, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de Reparcelación. Queda fuera de ordenación (adecuación urbanística) el cuerpo trasero anejo a la edificación principal. Plazo de ejecución del f. o. : 8 años).

### II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

#### ■ Grado de protección

Edificación **Indiferente** (sin protección).

#### ■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Consolidación, Reforma (C/Demolición Parcial y Ampliación) y Sustitución.**

(Todas ellas excepto la **Sustitución**, con carácter de **Rehabilitación**).

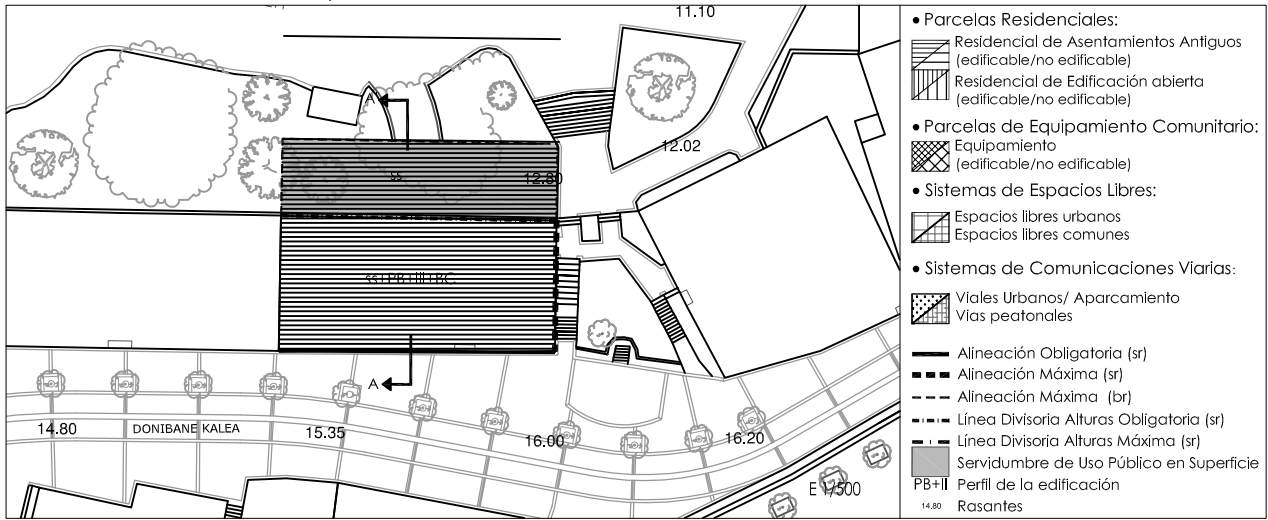
#### ■ Elementos a proteger

No existen

#### ■ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

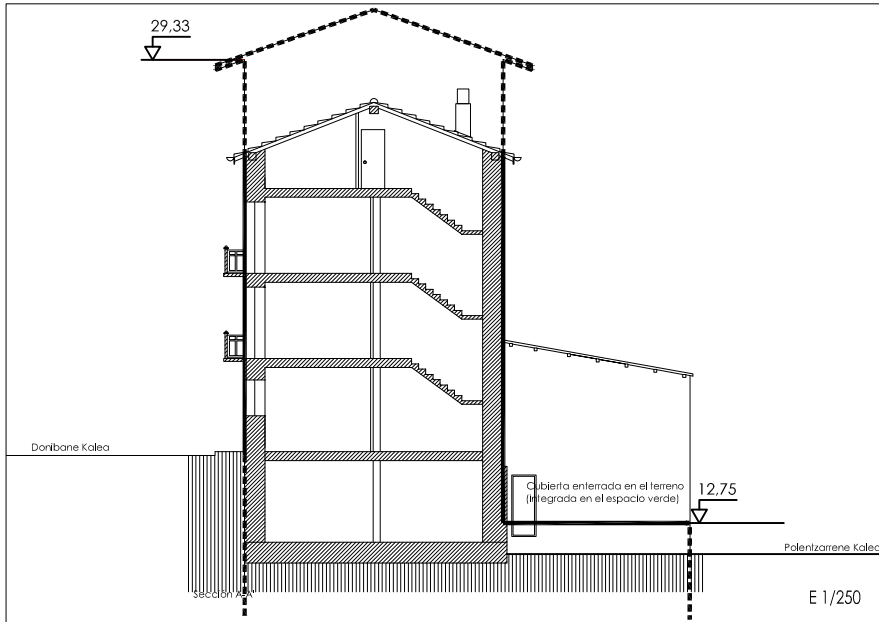
No existen

### Condiciones de uso, dominio y edificación



- Parcelas Residenciales:
  - Residencial de Asentamientos Antiguos (edificable/no edificable)
  - Residencial de Edificación abierta (edificable/no edificable)
- Parcelas de Equipamiento Comunitario:
  - Equipamiento (edificable/no edificable)
- Sistemas de Espacios Libres:
  - Espacios libres urbanos
  - Espacios libres comunes
- Sistemas de Comunicaciones Viarias:
  - Viales Urbanos/ Aparcamiento
  - Vías peatonales
- Alineación Obligatoria (sr)
- Alineación Máxima (sr)
- - - Alineación Máxima (br)
- · - · Línea Divisoria Alturas Obligatoria (sr)
- · - · Línea Divisoria Alturas Máxima (sr)
- Servidumbre de Uso Público en Superficie
- PB+II Perfil de la edificación

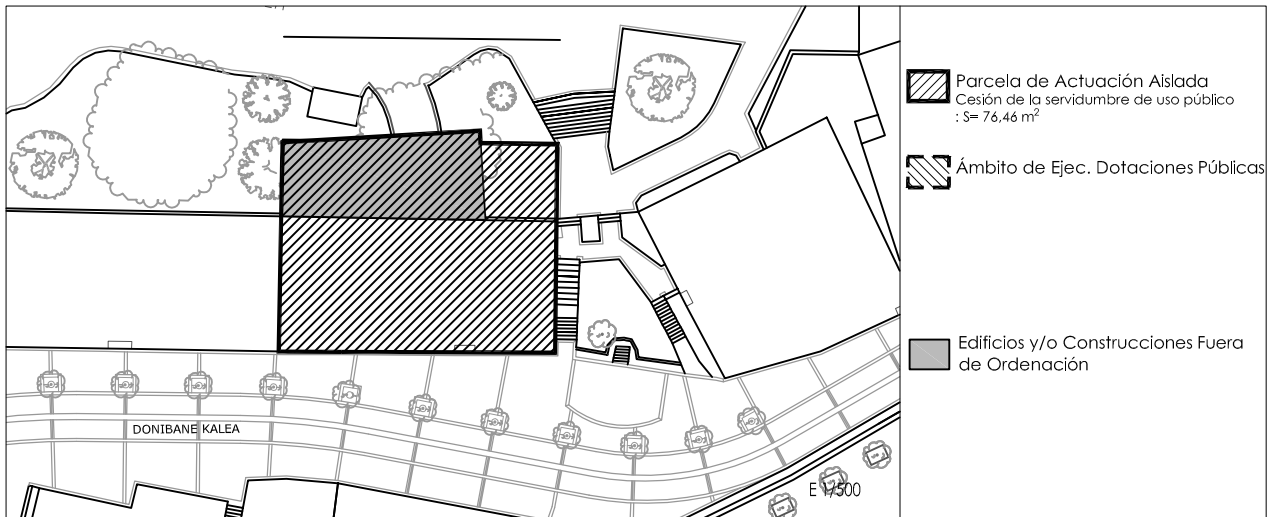
Gráfico 1. PLANTA



- Condiciones de adecuación de la cubierta:
- Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)
  - Pendiente máxima: 35 %
  - Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)
  - Tipología: dos aguas
  - Cumbrera: Paralela a fachadas principal y trasera
- Envolverte Obligatoria
  - - - Envolverte Máxima
  - ▽ Cota de Alero

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación



- Parcela de Actuación Aislada  
Cesión de la servidumbre de uso público : S= 76,46 m<sup>2</sup>
- Ámbito de Ejec. Dotaciones Públicas
- Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación

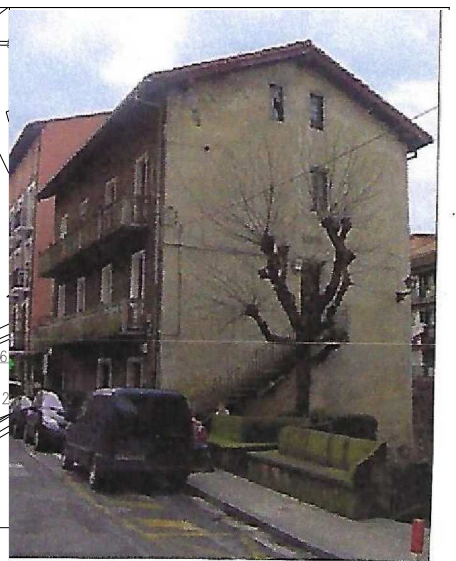
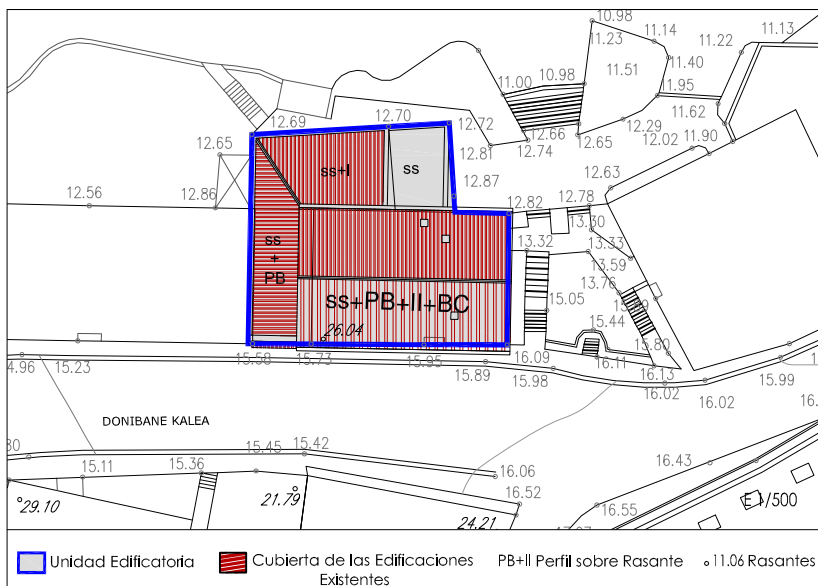
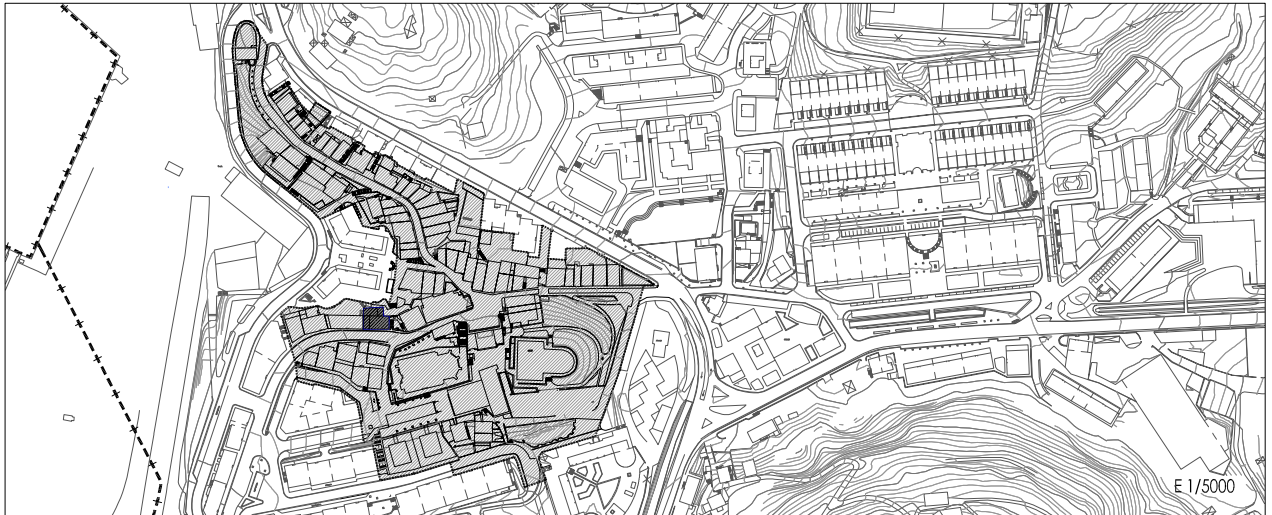
Gráfico 3. PLANTA



DONIBANE KALEA, 4

UNIDAD EDIFICATORIA **D-4**

## I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

### I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

**Edificio sin interés: Indiferente.** Edificio sin interés arquitectónico alguno, se encuentra sin embargo en cierta forma integrado ambientalmente respecto a Donibane Kalea.

### I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA. Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.

- **Adecuación Urbanística**  
La unidad edificatoria deberá adecuarse urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- **Adecuación Estructural-Constructiva**  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en muros, estructura. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- **Adecuación del Acabado General**  
Mal. Tratamiento de fachadas y balcones.





## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente, propiciando aquellas intervenciones encaminadas tanto a alcanzar los niveles de adecuación precisos, como a lograr una mejor integración en el área de la unidad edificatoria resultante. Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de una unidad infraedificada con respecto a otras unidades inmediatas a ella sitas en la misma "manzana", se posibilita en esta unidad el incremento de su perfil edificatorio.

### II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ▪ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración a los efectos exclusivamente de posibilitar una ampliación de su superficie que permita materializar la nueva ordenación bajo rasante (sótano+semisótano) establecida para la misma.

Agregación de parcelas: No autorizada.

Segregación de parcelas: Autorizada. Condiciones de parcelación: frente mínimo a Donibane kalea 8 m; superficie mínima 100 m<sup>2</sup>.

#### ▪ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

#### RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el artículo 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.R.

Planta sótano: Se permite el uso de garaje con acceso desde Polentzarrene kalea.

Planta semisótano: Se permite el uso de vivienda con acceso privado a la cubierta del sótano..

Planta baja: se permite el uso de vivienda en su totalidad.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN (ocupación, altura, tipología de cubierta y jerarquización de fachadas)

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, ello sin perjuicio de la posibilidad de materializar una solución de ordenación volumétrica como la establecida en los gráficos 1 y 2.

#### ▪ Techo edificatorio

El resultante de las condiciones de edificación (alineaciones, nº de plantas, altura de alero y sección), establecidas en la presente Ordenanza Particular.

#### ▪ Condiciones de Actuación y Urbanización. Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular (Parcela de actuación aislada).

Si resultara necesario, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de Reparcelación.

Queda fuera de ordenación (adecuación urbanística) el cuerpo trasero anejo a la edificación principal. Plazo de ejecución del f. o. : 8 años).

### II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

#### ▪ Grado de protección

Edificación **Indiferente** (sin protección).

#### ▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Consolidación, Reforma (C/Demolición Parcial y Ampliación) y Sustitución.**

(Todas ellas excepto la **Sustitución**, con carácter de **Rehabilitación** ).

#### ▪ Elementos a proteger

No existen

#### ▪ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

No existen

### Condiciones de uso, dominio y edificación

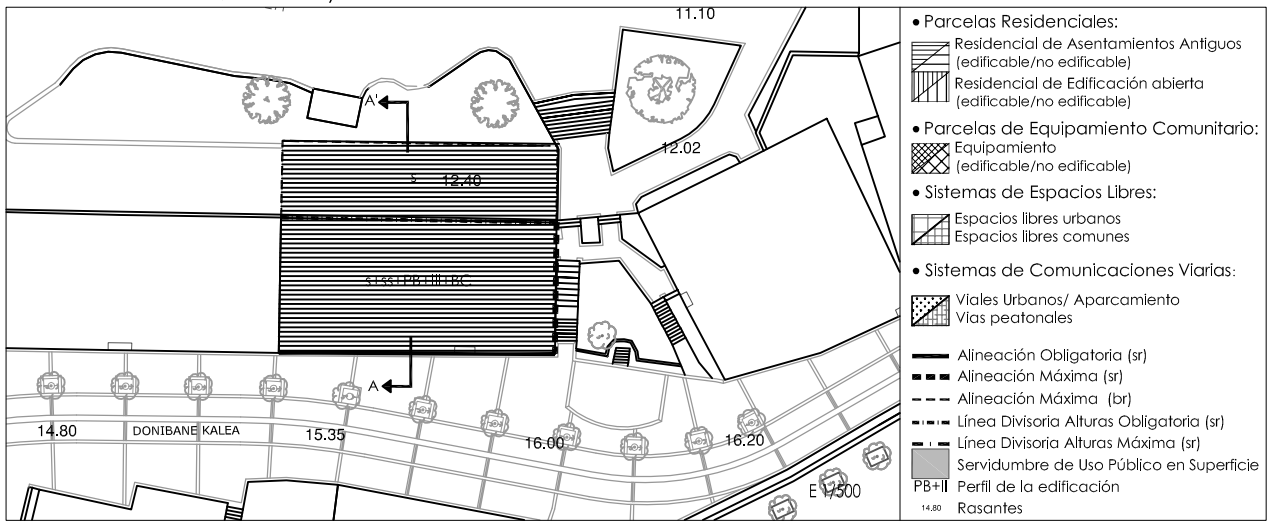


Gráfico 1. PLANTA

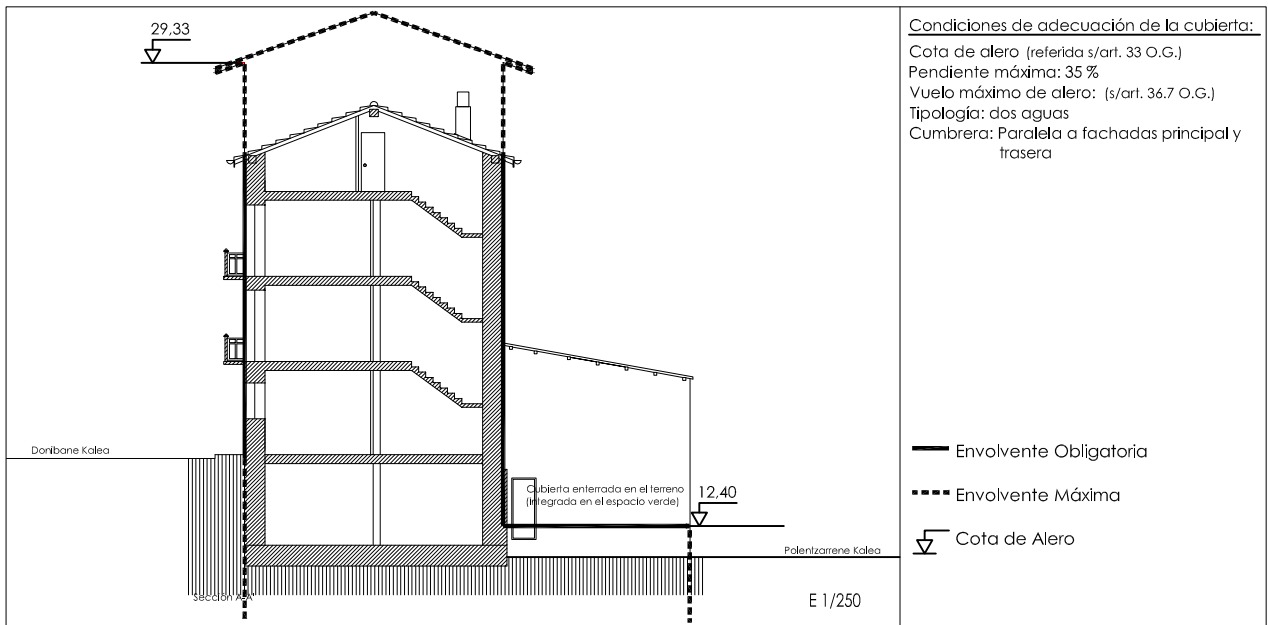


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

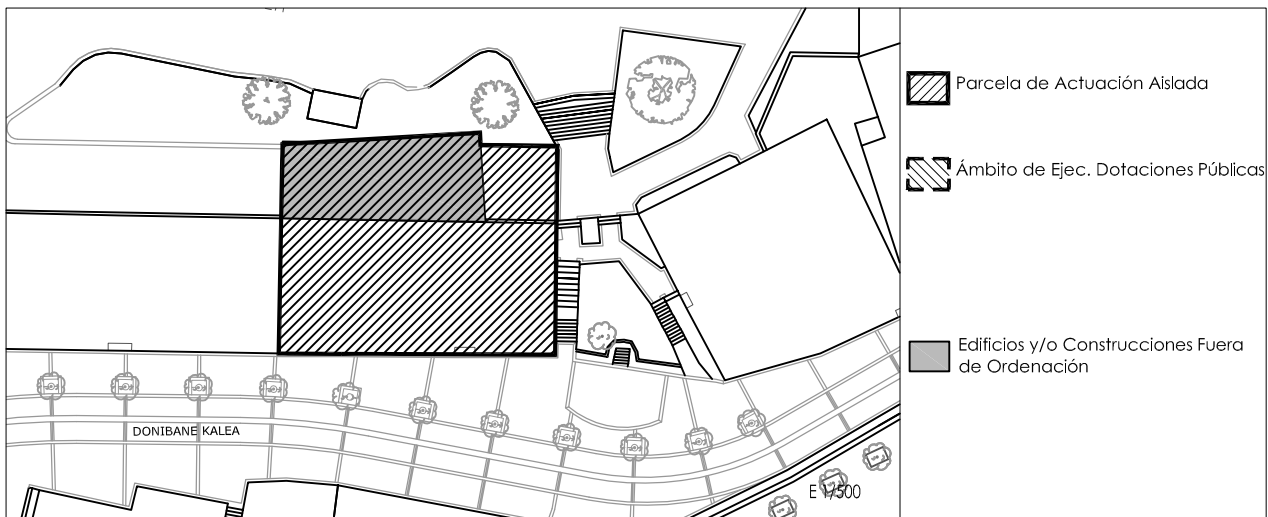


Gráfico 3. PLANTA



**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOA  
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4  
ERAIKUNTZA-UNITATEAREN  
ALDAKETA.**

“E. EKONOMIA- ETA FINANTZA-AZTERKETA” dokumentua

2020ko IRAILA

**Aurkibidea**

- I. SARRERA.**
- II. EKONOMIA- ETA FINANTZA-AZTERKETA.**
- III. ONDORIOA.**

## I. SARRERA

Dokumentu hau, *ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren* 14. artikuluan ("Kudeaketaren eta ekonomia eta finantza azterketaren inguruko zehaztasunak") ezarritakoari jarraikiz, Planean aurreikusitako jarduketaren kostu globalen balorazio zenbatetsia da. Horrek barnean hartzen ditu, besteak beste, proiektatutako birgaitzeko hirigintzako eta eraikuntzako esku-hartze publikoei zein pribatuei dagozkienak.

Balorazio hori, garapen-plangintzako dokumentu bat izan behar duenaren irispidearekin bat, gutxi gorabeherako datua besterik ez da une honetan, aurreikusitako esku-hartzeei ahalik eta gehien egokitzen zaien hurbilketa batean oinarrituta kalkulatu. Ildo horretan, begien bistakoa da geroztiko egikaritze-tresnek arduratu beharko dutela —direla urbanizazio-proiektuak, direla kudeaketakoak aurreikusitako desjabetze-jarduketaren kasuan—, azken batean, aipatutako jarduketaren kostua modu zehatuan zehazteaz.

## II. D-4 ERAIKUNTZA-UNITATEAREN ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA

Legez ezarritako lagapenak eta zuzkidurak eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera kalkulatu behar direnez, ezinbestekoa da gaur egun dagoen eraikuntzaren azalera ezagutzea. Horretarako, Plan Bereziaren Arau Partikularretako D4 eraikuntza-unitatearen fitxari dagokion Autocad fitxategitik ateratako azalera neurtuta, honako eraikigarritasun hauek lortzen dira:

Erabilera	Sotoa	Erdisotoa	Beheko solairua	1. solairua	2. solairua	Teilatupea	Guztira
<b>Etxebizitza</b>			90	130	130		<b>350</b>
<b>Eranskina</b>		237,00	47,00			98,21	<b>382,21</b>
<b>Lokala</b>			40				<b>40</b>
<b>Guztira</b>							<b>772,21</b>

Azalera horiek erabilera desberdinei dagozkenez, lurzorua hondar-balioa kalkulatu behar da, erabilera guztiak erabilera nagusi batekiko haztatu ahal izateko, bestela ezin baitira batu. Horretarako, 1492/2011 Errege Dekretuaren bidez onartu zen Lurzorua Baloratzeko Erregelamenduan ezarritako metodoa erabili behar da.

Hau da erabilitako formula:  $VRS = (Vv / K) - Vc$

$$K = 1,4$$

VRS Lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa

Vv Salmenta-balioa

Vc Eraikuntza-balioa

Gure kasuan, lehenik gaur egun dagoen eraikina baloratu behar da, gero gehikuntza zein izan den ezagutu ahal izateko. Egungo eraikinak erabilera hauek ditu: etxebizitza librea, eranskina (teilatupeko espazioa), merkataritza-lokala eta garajea. Horiek horrela, lau erabilera hauek kontuan hartzen dira:

1.) Vv: eraikitako metro koadro bakoitzaren salmenta-balioa.

## SALMENTA-BALIOAK

Etxebizitza librea (EL)	2.800,00 €/m <sup>2</sup>
Eranskina (ER)	1.000,00 €/m <sup>2</sup>
Lokala (LO)	1.100,00 €/m <sup>2</sup>
Garajea (GA)	900,00 €/m <sup>2</sup>

2.) Vc: eraikuntzarako behar diren kostu guztiak.

	ETXEBIZITZA	LOKALA	GARAJEA	ERANSKINA
C2	900,00	400,00	425,00	400,00
C2	135,00	60,00	63,75	60,00
C3	18,00	8,00	8,50	8,00
C4	117,00	52,00	55,25	52,00
<b>GUZTIRA</b>	<b>1.170,00</b>	<b>520,00</b>	<b>552,50</b>	<b>520,00</b>

Arestian adierazitako formula aplikatuta, lurzoruaren hondar-balioa da emaitza.

Erabilera	VRS
Etxebizitza	830,00
Lokala	265,71
Eranskina	194,28
Garajea	90,36

Arestian kalkulatu dugun erabilera bakoitzaren lurzoruaren hondar-balioaren bidez, etxebizitza-erabilera nagusiaren arabera hazta ditzakegu erabilera guztiak.

Etxebizitzako haztapen koefizientea:  $830,00/830,00= 1,00$

Lokalakoko haztapen koefizientea:  $265,71/830,00= 0,32$

Eranskinako haztapen koefizientea:  $194,28/830,00= 0,234$

Garajeako haztapen koefizientea:  $90,36/830,00= 0,11$

Eta erabilera guztiak lurzoruaren hondar-balioaren bitartez etxebizitza-erabilera nagusiaren arabera haztatu ditugunez, elkarrekin batu ditzakegu:

ERABILERA	AZALERA	VRS	BALIOA	HAZTATZE-KOEFIZIENTEA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA
ETXEBIZITZA	350,00	830,00	290.500,00	1,00	350,00
LOKALA	40,00	265,71	10.628,40	0,32	12,81
ERANSKINA	328,21	194,28	10.628,40	0,234	89,47
<b>GUZTIRA</b>	<b>772,21</b>		<b>375.387,98</b>		<b>452,27</b>

1 haztatze-koefizientea erabilera nagusiarri esleitzen zaio, eraikigarritasun haztatua erabilera horren arabera kalkulatu da eta. Erabilera nagusia eraikigarritasun handiena eskuratzen duen erabilera izan ohi da; gure kasuan, etxebizitza librearen erabilera da. Beraz, gaur egun dagoen

eraikigarritasun haztatua 430,99 metro koadro eraikikoa da, etxebizitza librearen erabilerarekiko haztatua.

Hortaz, eraikigarritasun hori hartuko dugu eraikigarritasun finkatutzat, eta aurreikusitako erabileren eraikigarritasunak etxebizitza librearen erabilerarekiko haztatu beharko ditugu, eraikigarritasunaren gehikuntza zenbaterainokoa den kalkulatu ahal izateko.

Erabilera bakoitzaren arabera eraikigarritasunak honako hauek dira:

Erabilera	Sotoa	Erdisotoa	Beheko solairua	1. solairua	2. solairua	Teiltupea	Guztira	Erabilera
<b>Etxebizitza</b>		171,16 (49,27) terraza	171,16	171,16	171,16	171,16	171,16	<b>1.076,23</b>
<b>Eranskina</b>								<b>0</b>
<b>Lokala</b>								<b>0</b>
<b>Garajea</b>	269,69							<b>269,69</b>
Sestra gaineko guztizko hirigintza-eraikigarritasuna								<b>1.345,92</b>

Arestian kalkulatu dugun erabilera bakoitzaren lurzoruaren hondar-balioaren bidez, erabilera guztiak etxebizitza-erabilera nagusiaren arabera haztatzen baditugu, elkarrekin batu ditzakegu:

ERABILERA	AZALERA	VRS	BALIOA	HAZTATZE-KOEFIZIENTEA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA
ETXEBIZITZA	1.076,23	830,00	893.270,90	1,00	1.076,23
LOKALA	0,00	265,71	0,00	0,32	0,00
ERANSKINA	0,00	194,29	0,00	0,234	0,00
GARAJEA	269,69	90,36	24.369,19	0,11	29,36
GUZTIRA			<b>917,640,09</b>		1.105,59

### Eraikigarritasunaren gehikuntzaren balioa

Egindako kalkuluen arabera, hau izango litzateke eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza:

$$1.105,59 - 452,27 = 653,32\text{m}^2(\text{l})$$

Erabilera nagusiarena izango litzateke hori, gure kasuan etxebizitza librearena.

$$653,32 \text{ m}^2(\text{l}) \times 830,00 \text{ €/m}^2(\text{l}) = 542.255,60 \text{ €}$$

Beraz, lagapenaren balioaren % 15 honako hau da:

$$542.255,60 \text{ €} \times 0,15 = 81.338,34\text{€}$$

Esparruaren birpartzelazioak Udalaren eskuetan gera daitekeen lursailik sortzen ez badu, 11/2008 Legeak ezartzen du eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzari dagokion lagapena dirutan egin daitekeela, eta halaxe gertatzen da gure kasuan.

**Zuzkidura-kargaren kalkulua**

Kontuan izan behar da Lezoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziak Donibane kaleko 4 zenbakiko eraikina sartzeko duela D4 eraikuntza-unitatearen barruan, eta, egungoa baino eraikigarritasun handiagoa ematen dionez, hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatzen dela.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan eta lege hori garatzen duen 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan xedatutakoari jarraikiz, hiri-lurzoru finkatugabea ondoren aipatzen diren hirigintza-betebeharrei loturik geratzen da:

Legeak emandako eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako lurzoruak behartuta daude Arau Orokorrean eta 25. artikuluko 1.b.2 atalean xedatutakoa betetzera, eta, horrekin bat, nahitaez kendu beharko dute zuzkidura-karga, edo, halakorik ezean, dagokion diru-konpentsazioa ezarri beharko dute. Diru-kopuru hori zuzkidura-lurzoruak lortzeko erabili beharko da, aipatutako legearen 79.1 artikuluan ezarritakoari jarraikiz. Dena den, zuzkidura-lagapena hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzari dagokiona izango da.

Horiek horrela, aipatutako artikuluko 1.b.2 atalak ezartzen duenez, Udalari doan laga beharko zaio hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoaren partaidetzari dagokion diru-zenbatekoa, 27. artikuluan ezarritakoaren arabera. Lagapen hori eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren balioaren arabera kalkulatu da, hots, % 15, txosten honetan arestian kalkulatu den moduan, aukera guztiak kontuan hartuta.

Gure kasuan, zuzkidura-karga ezin da lurzorutan laga. Hortaz, Udalari eman behar zaion diru-konpentsazioa adierazitako legearen 25.2 artikulua garatzen duen 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan xedatutakoaren arabera kalkulatu behar da.

Hiri-lurzoru finkatugabeetan eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzari dagokion zuzkidura-karga kalkulatu beharko da. Baina, kasu honetan, ez da eraikigarritasun haztatuaren arabera kalkulatu behar, hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera baizik. Hots, sestra gainean eraiki daitekeen eraikigarritasun guztia batzen da, nahiz eta erabilerak desberdinak izan, eta gehikuntza horren arabera kalkulatu da.

Horrenbestez, gaur egun finkatutako eraikuntzak sestrapeko eraikigarritasunik ez duela kontuan izanik:

<b>Gaur egun</b>	<b>Sotoa</b>	<b>Erdisotoa</b>	<b>Beheko solairua</b>	<b>1. solairua</b>	<b>2. solairua</b>	<b>Teilatupea</b>	<b>Guztira</b>
<b>Etxebizitza</b>			90	130	130		<b>350</b>
<b>Eranskina</b>		237	47			98,21	<b>382,21</b>
<b>Lokala</b>			40				<b>40</b>
<b>Sestra gaineko guztizko hirigintza-eraikigarritasuna</b>							<b>772,21</b>

Orain zuzenean batu ditzakegun sestra gaineko erabilera desberdinen eraikigarritasunak honako hauek dira:

	Sotoa	Erdisotoa	Beheko solairua	1. solairua	2. solairua	3. solairua	Teilatupea	Guztira
<b>Etxebizitza</b>		171,16 + 49,27	171,16	171,16	171,16	171,16	171,16	<b>1.076,23</b>
<b>Eranskina</b>								
<b>Lokala</b>								
Sestra gaineko guztizko hirigintza-eraikigarritasuna								<b>1.076,23</b>

Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza =  $1.076,23 - 452,27 = 623,96 \text{ m}^2$

### Esparru homogeenoren batez besteko eraikigarritasunaren kalkulua

Zuzkidura-kargak lurzorutan egin behar diren lagapenak dira, baina hori egin ezin bada, ekonomikoki baloratu behar dira. Hori dela eta, ezinbestekoa da esparruaren batez besteko eraikigarritasuna ezagutzea, lagapen horien balio ekonomikoa kalkulatu ahal izateko.

Antzeko kalkulua erabili zen Lezoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziak E1 izendatzen duen lurzorua desjabetzeko prozesuari zegokion balorazioan. Beraz, laga behar diren lurzoruen balioa kalkulatzeko, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 27. artikuluan ezartzen den espazio-esparru homogeenoren batez besteko eraikigarritasuna kontuan hartuko da, betiere erabilera nagusiarekiko haztatzen bada.

Beraz, batez besteko datu hori lortu genuenez, Lezoko hirigune historikorako balioduntzat jotzen da, oso homogeenoa da-eta.

Horiek horrela, 2017H0430001 espedientean kalkulaturako batez besteko eraikigarritasuna honako hau izango litzateke:

**$2,43 \text{ m}^2(\text{e})/\text{m}^2 = \text{batez besteko eraikigarritasuna etxebizitza librearen erabileran}$**

Beraz, zuzkidurek lurzoru-lagapenak izan behar dutenez, azalera horiek ekonomikoki baloratzean kalkulatu beharko da metro koadro bakoitzeko etxebizitza librearen 2,43 metro koadro eraiki litezkeela.

Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan ezarritako zuzkidura-kargak:

#### 1.- Gutxienez esparruaren % 15 berdegune eta espazio libreetarako.

Hots, lursailak  $269,29 \text{ m}^2$  baditu, % 15 honako hau izango da:  $269,29 \times 0,15 = 40,45 \text{ m}^2$

**$40,45 \text{ m}^2 \times 2,43 \text{ m}^2(\text{e})/\text{m}^2 \times 830 \text{ €/m}^2(\text{e}) = 81.590,66 \text{ €}$**

**2.- Eraikitako 25 m<sup>2</sup> bakoitzeko 5 m<sup>2</sup> tokiko zuzkidura publikoetarako.**

Udal-administrazioak arrazoituta erabaki beharko du bi aukeren artean; hots, lagapen-azalera hori lurzoru moduan edo eraikitako lokal moduan eman beharko den.

$$623,96 \text{ m}^2 / 25 = 24,96$$

$$24,96 \times 5 = 124,80 \text{ m}^2 \text{ (lokala edo lurzorea)}$$

2.1.- Lagapena lurzoru moduan egingo balitz:

Partzela horren balioa kalkulatzeko lursailaren balioa kalkulatzeko erabilitako metodo bera erabiltzen da.

$$5124,80 \text{ m}^2 \times 2,43 \text{ m}^2(\text{c})/\text{m}^2 \times 830 \text{ €/m}^2(\text{c}) = 251.709,12 \text{ €}$$

2.2.- Lagapena eraikitako lokal moduan egingo balitz:

Kalkuluak egiterakoan beheko solairuko merkataritza-erabilerako lokalerako 1.100 €/m<sup>2</sup>-ko salmenta-prezioa kontuan hartu badugu,

$$124,80 \text{ m}^2\text{-ko lokalak} \times 1.100 \text{ €/m}^2 = 137.280 \text{ € baliokoluke}$$

**3.- 25 m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,35 plaza aparkaleku pribatueterako.**

$$623,98 / 25 = 24,96$$

$$24,96 \times 0,35 = 8,73 \text{ plaza}$$

**4.- Florarako: zuhaitz berri bat landatzea edo lehendik dagoen bat mantentzea etxebizitza bakoitzeko, edo 100 metro koadro zuhaitz berri bakoitzeko.**

12 etxebizitza – 3 = 9 etxebizitza berri

9 zuhaitz landatu beharra

Landatu beharreko zuhaitzen orde ezin daiteke diru-konpentsaziorik egin; beraz, udal-zerbitzuek adierazitako esparruan landatu beharko dira.



**HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN ONDORIOAK.**

Aurreko atalean azaldutako datu eta balorazioen arabera, ondoriozko eraikuntza-kostuak kontuan izanik, eta aintzat hartutako zonarako salmentako merkatuko batez besteko prezioak erreferentziatzen hartuta, esparruaren jabeek beregana dezaketen eraikigarritasun haztatuaren m<sup>2</sup>-ko lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa lortzen da, zona horretako batez besteko eragin-balioetatik jo daitekeena, eta horrek Lezoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziko D-4 eraikuntza-unitatearen hirigintza-garapenaren eta egikaritzearen ekonomia- eta finantza-bideragarritasuna bermatzen du.

Lezon, 2020ko irailean.

Sin.: Alejandro Arróspide Liceaga  
Arkitektoa

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOA  
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIKO D-4  
ERAIKUNTZA-UNITATEAREN  
ALDAKETA.**

“F. JARDUKETA-PROGRAMA” dokumentua

---

2020ko URTARRILA

**Aurkibidea**

- I. **SARRERA.**
- II. **ESKU-HARTZE PUBLIKO ETA PRIBATUEN PROGRAMA.**

## I. SARRERA.

---

Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren 15. artikulua ("Jarduketa-programaren zehaztasunak") Plan Berezia osatzen duen dokumentu honek izan behar duen edukia arautzen du, funtsean eremuko inbertsio publikoa eta pribatua koordinatzeko, eta horretarako ezartzen ditu antolamendua egikaritzeko epeak eta lehentasunak.

Aurrekoa gorabehera, aipatutako 15. artikuluko 5. zenbakiak adierazten duenez, Planak administrazio publikoei dagokienez adieraz ditzakeen konpromisoak "ez dira lotesleak" izango baldin eta haiek beren gain berriaz hartzen ez badituzte:

*"Administrazio publikoek ... hartutako konpromisoak berriaz beren gain hartu dituztenean bakarrik izango dira lotesleak..."*

Ikuspegi horretatik, "E. Ekonomia- eta finantza-azterketa" dokumentuan adierazitakora itzulita, administrazio publikoek Plana garatzeko konpromisoak oro har beren gain hartzen ez dituztenez, dokumentu hau gehiago hurbiltzen zaio dokumentu hartan aurreikusitako jarduketan programazioaren inguruko "asmoen adierazpena" izan daitekeenari, aipatutako administrazioak nolabait ere aurrekontuen arloan lotuko dituen dokumentu arauemaile bati baino.

Dena den, 317/2002 Dekretuaren 15. artikulua adierazten duenez, programazioa lau urteko bi etapatan oinarrituta ezarri beharko da, eta, besteak beste, jarduketa bakartuak (orain, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Lege berrian "sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak" izendatzen dira) egikaritzeko lehentasun-ordena adierazi beharko da, edo aurreikusitako urbanizatzeko esku-hartzeen egikaritze materialean hainbat fase definitu beharko dira, betiere horrekin batera adierazita administrazio publikoen finantzaketa-konpromisoak zein epetan bete beharko diren.

Aipatutako 15. artikuluko 3. zenbakiaren xedapen-edukiak eskatzen du, halaber, lau urteko bi etapetan oinarrituta, gutxi gorabehera definitzeko urtean birgaitu beharreko etxebizitza kopurua, etxebizitzak eraikuntza onaren printzipioetara egokitu eta bizigarritasun-baldintza egokiak lortu arte, horren guztiaren kostuaren zenbatespena jasota (ikus ekonomia- eta finantza-azterketaren III. atala).

Horri dagokionez, adierazi beharra dago administrazio publikoen inbertsioak programatzea zaila eta korapilatsua bada, aldi berean partikularren inbertsioak programatzea eta hirigune historikoa birgaitzeko prozesuan integratzea gehiago dela boluntarismo-ekintza bat errealitaterako hurbilketa bat baino, prozesuan inplikaturako eragileen abagune sozioekonomikoa bezain faktore korapilatsuek esku hartzen baitute, eremu horietan bizi den jendeari berari dagozkion beste alderdi soziologiko eta kultural batzuek gainera.

Dokumentu hau, azken batean, neurri handiagoan ulertu behar da Planean aurreikusitako egikaritze- eta inbertsio-lehentasunen definizio gisa, esku-hartze horien benetako denbora-programazio gisa baino, nahiz eta programazio horretara "hurbiltzea" nahiko litzatekeen.

Egokia da, hala, Plana gauzatzeko aukerak administrazioen aurreikusteko moduko baliabideetan oinarrituta zehaztea eta justifikatzea, ezaguna baita, inongo zalantzarik gabe, egikaritzen diren jarduketa publiko jakin batzuek, urbanizatzekoek funtsean, nagusiki degradatuta dauden eremuetan egiten direnek, espazio publikoaren ingurumen-birkualifikaziora bideratuta (hori izan ohi da hirigune historikoen kasua), ekimen pribatua bera katalizatu eta sustatzen duten elementu gisa jarduten dutela, bere bizileku den ingurunea hobetzen dela eta haren balioa handitzen dela ikusten du-eta.

Ildo horretan, Donibane kalean, Gurutze Santuaren plazan eta Zubitxo kalean gauzatutako urbanizazioak (azken horretan obrak hasteko fasean daude), edo Agustina Lizarazu kalean, Frantzisko Gaintza kalean, Goiko plazan, Pikukalen, Kale Nagusiko eskaileretan eta atzealdean, Gurutze Santuaren plazako eta Zubitxo kaleko atzealdean, Polentzarrene kalean edo Lezoandia

Zuhaiztian aurreikusitakoak, egun dagoen eta aurreikusten den komunitate-ekipamenduan egindako beste zenbait jarduketa edo esku-hartzerekin batera (erlijio- eta udal-eraikinak birgaitzea eta hobetzea, erabilera zehazteko duen ekipamendu berria eskola zaharren orubean, eta abar), hirigune historikoaren multzoaren ingurumen-hobekuntzako eta birkualifikazioko esku-hartzeak dira guztiak ere, ia soil-soilik administrazio publikoaren finantzaketarekin eginak (salbu utzita ekonomia- eta finantza-azterketan Goiko plazako zorupeko egoiliarrentzako aparkalekuari buruz adierazitakoa, garaje-plazen erosleei egozteak ez bailuke inongo kosturik ekarri behar Udalarentzat).

Aldi berean, *etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriei buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Aginduak 317/2002* Dekretua garatzeko ezarritako birgaitze integraturako laguntzak eskuratzeak sustatuta, pentsa daiteke ekimen pribatua bere "epe" edo "beharretara" egokituz joango dela gaur egun dagoen etxebizitza-parkea egokitzeko esku-hartzeak, eraikuntza-unitate bakoitzean baimendutako eraikitze esku-hartze moten arabera.

**II. ESKU-HARTZE PUBLIKO ETA PRIBATUEN PROGRAMAZIOA.**

---

Ez da D-4 eraikuntza-unitatearen aldaketa honetan aplikatzekoa.

Lezon, 2020ko urtarrilean.

Alejandro Arróspide Liceaga  
Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialeko 1.636 elkargokide-zenbakidun arkitektoa

ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA  
Data / Fecha:2020-12-22

**MODIFICACION DE LA UNIDAD  
EDIFICATORIA D-4**

**DEL PLAN ESPECIAL DE  
REHABILITACIÓN DEL CASCO  
HISTÓRICO DE LEZO.**

**Indice General:**

**Documento A: "MEMORIA JUSTIFICATIVA  
Documento B: "PLANOS GENERALES"  
Documento C: "ORDENANZAS GENERALES"  
Documento D: "ORDENANZAS PARTICULARES"  
Documento E: "ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO."  
Documento F: "PROGRAMA DE ACTUACION."**



Documento A: "MEMORIA JUSTIFICATIVA"

**I. ANTECEDENTES.**

- I.1. Información para la redacción del Plan.
- I.2. Determinaciones del planeamiento urbanístico general. encaje jurídico del Plan Especial.
- I.3. Ámbito del Plan Especial.
- I.4. Criterios y Objetivos de la intervención en el Casco Histórico de Lezo.

**II. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

- II.1. Descripción general de la Ordenación.
- II.2. Descripción de la intervención rehabilitadora. Niveles de Protección y Catálogo.
  - II.2.1. Patrimonio edificado.
    - II.2.1.1 Valoración global: edificios.
    - II.2.1.2 Valoración parcial: elementos.
  - II.2.2. Patrimonio urbanizado.
  - II.2.3. Patrimonio arqueológico.
- II.3. La edificación y sus usos
  - II.3.1. Los usos residenciales.
  - II.3.2. Los usos terciarios.
  - II.3.3. Sistema de equipamiento comunitario.
- II.4. El espacio público urbano
  - II.4.1. Sistema viario.
  - II.4.2. Sistema de espacios libres.
- II.5. Urbanización e infraestructuras de servicio
  - II.5.1. Acondicionamiento del área. Urbanización
  - II.5.2. Abastecimiento de agua.
  - II.5.3. Saneamiento.
  - II.5.4. Suministro de energía eléctrica.
  - II.5.5. Alumbrado público.
  - II.5.6. Gas.
  - II.5.7. Telecomunicaciones.
  - II.5.8. Pavimentación y Mobiliario Urbano.
- II.6. Régimen jurídico del suelo. Justificación de la adecuación del plan especial al planeamiento general vigente.
- II.7. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS DECRETO 123/2012

**III. EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.**

- III.1. Condiciones generales de actuación.

**Documento B: "PLANOS GENERALES"**

Documento: "PLANOS DE INFORMACION"

Escala

<b>II.1. Calificación pormenorizada.</b>	1/1000
<b>II.2. Patrimonio Arqueológico, Urbanizado y Edificado.</b> (Ordenanza de intervención en la edificación)	1/1000
<b>II.3. Alineaciones y Rasantes. Perfiles.</b>	1/1000
<b>II.4. 2.Alzados y Perfiles Generales.</b> (Superposición sobre el estado actual)	1/1000
<b>II.5. Condiciones de actuación urbanística.</b>	1/1000
<b>II.6. Ordenación Orientativa</b>	1/1000
<b>II.7. Redes de servicios</b>	1/1000
II.7.1. Red de Abastecimiento.	
II.7.2. Redes de Saneamiento.	
II.7.3. Red de Distribución de Electricidad.	
II.7.4. Red de Alumbrado Público.	
II.7.5. Red de Distribución de Gas.	
II.7.6. Redes de Telefonía y Telecomunicaciones.	
<b>II.8. Criterios Generales de Urbanización</b>	1/1000
<b>II.9. Delimitación del A.R.I. Afecciones Sectoriales</b>	1/1000

Documento: "PLANOS DE ORDENACION"

<b>O.3. Alineaciones y Rasantes. Perfiles.</b>	1/1000
<b>O.6. Ordenación Orientativa</b>	1/1000
<b>O.8. Criterios Generales de Urbanización</b>	1/1000

---

**I. ANTECEDENTES**

---

**I.1. INFORMACIÓN PARA LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACION DE LA UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL PERCH.**

La presente Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación, parte del documento denominado Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo, aprobado definitivamente el 14 de Abril de 2.010. Por su parte el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, aprobado el 16 de Noviembre de 2.011 da soporte legal al Plan Especial y consecuentemente a su modificación.

**I.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL. ENCAJE JURIDICO DE LA MODIFICACION DE LA UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL PLAN ESPECIAL.**

Jerárquicamente, el Plan Especial de Rehabilitación, y cualquier modificación de éste, constituyen un instrumento de desarrollo del planeamiento urbanístico general de aplicación en el municipio de Lezo, amparado dentro de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

Por su parte, el encaje jurídico de los planes especiales de protección y rehabilitación urbana de sus modificaciones, vienen establecidos al efecto en la vigente legislación urbanística (*Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco*, y demás disposiciones legales), y en particular en el Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

**I.3. ÁMBITO DE LA UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL PLAN ESPECIAL.**

El ámbito objeto de la presente modificación del Plan responde exclusivamente a la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo.

---

#### **1.4. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN EN LA MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION D-4 DEL CASCO HISTÓRICO DE LEZO**

La finalidad de la presente modificación del Plan Especial no es otra que la adecuación a los requerimientos funcionales y culturales contemporáneos de la Unidad Edificatoria D-4 en los siguientes aspectos:

- Adecuación del perfil edificatorio a la realidad topográfica, obteniendo como resultado un semisótano y una planta de sótano.
- Destinar la Planta Baja completa al uso residencial, eliminando el uso comercial establecido en el Plan Especial.
- La nueva Planta de Semisótano destinarlo a uso residencial, con terraza privada sobre el techo del aparcamiento de la planta sótano.

---

## **II. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

---

### **II.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN**

Tratándose de un área histórica prácticamente consolidada, lo que limita en cierta medida las posibilidades de intervención en la misma, las nuevas actuaciones edificatorias en su mayor parte quedan reducidas a trabajos propios de rehabilitación, conservación y reforma, destinados a adaptar en la medida de lo posible el tejido heredado a los niveles y estándares urbanísticos actuales.

Así, en las intervenciones propuestas relativas al patrimonio edificado, se incide fundamentalmente en aspectos como la preservación de la trama edificatoria tradicional existente y de sus elementos construidos más significativos, dándose prioridad a aquellas soluciones que conllevan por un lado la adecuación funcional y de habitabilidad de los edificios existentes (incluidos sus espacios anejos), y por otro, la restitución en la medida de lo posible de tipologías acordes con las tradicionales.

En consecuencia, se consolidan en general los aprovechamientos edificatorios existentes, salvo en casos puntuales en los que con su incremento se procura la mejora de la imagen urbana.

### **II.2. DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENCIÓN REHABILITADORA. NIVELES DE PROTECCIÓN**

En atención a las valoraciones efectuadas en el documento de "Información y Diagnóstico" con relación al conjunto del patrimonio edificado, urbanizado, y arqueológico existente en el área, se establecen las bases para la efectiva protección de aquellos inmuebles y elementos de interés arquitectónico, histórico y/o cultural localizados en la misma, previa su correspondiente adscripción a uno u otro nivel de protección (*Ver plano II.2. Patrimonio Arqueológico, Urbanizado y Edificado- Ordenanza de intervención en la edificación- de la documentación gráfica*).

A la hora de concretar la actuación rehabilitadora en cada una de las unidades edificatorias presentes en el Casco Histórico, se ha partido de los tipos de intervención constructiva previstos en el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

**II.2.1. PATRIMONIO EDIFICADO**

**II.2.1.1. Valoración global: edificaciones**

En función de la valoración global de la edificación existente se diferencian dos grandes grupos, estableciendo después dentro de ellos, los diferentes niveles de protección en los que se integra cada edificio como resultado de su evaluación patrimonial individualizada.

En el caso de la Unidad de Edificación D-4, se trata de un edificio de grado B

B) *Edificios sin valores arquitectónicos ni históricos relevantes y/o sin interés en la configuración ambiental del Casco Histórico, que quedarían encuadrados en distintas actuaciones abiertas en principio a la sustitución.*

□ **Edificios indiferentes:**

Se incluyen en este nivel aquellas edificaciones e instalaciones existentes al día de hoy que no cuentan en su globalidad valor arquitectónico, histórico o artístico alguno, si bien presentan una aceptable integración ambiental en el entorno del Casco Histórico, lo que posibilita, entre otras, su consolidación en sus condiciones y características formales.

Son en general edificios que al menos no han supuesto desde un punto de vista ambiental y volumétrico un ataque manifiesto a la imagen urbana del Casco Histórico.

Por sus características, la mayor parte de los mismos se corresponden con la edificación principal que ocupa la parcela.

Integran este grupo los siguientes edificios:

- Casa Zabarre, Kale Nagusia 5 (excepto elemento protegido).....(U.E D-06)
- Casa Labea, Kale Nagusia 12 .....(U.E F-09)
- Casa Ixkiña, Kale Nagusia 19.....(U.E H-05)
- Casa Hondargain, Kale Nagusia 21 .....(U.E H-06)
- Casa Pantxika Enea, Kale Nagusia 36.....(U.E G-07)
- Casa Mariñelenea, Kale Nagusia 38 .....(U.E G-08)
- Casa Mariñelenea (bis), Kale Nagusia 40 .....(U.E G-08)
- Casa Erkizia Enea, Kale Nagusia 42 .....(U.E G-09)
- Ayuntamiento, Gurutze Santuaren Plaza 3 (excepto elemento protegido).....(U.E A-04)
- Casa Gurutze Santuaren Plaza 5 ..... (U.E E-09 y E-22)
- Casa Zubitxo Kalea 3.....(U.E E-07)
- Casa Zubitxo Kalea 5 (excepto elemento protegido) .....(U.E E-06)
- Casa Zubitxo Kalea 7.....(U.E E-05)
- Casa Zubitxo Kalea 9.....(U.E E-04)
- Casa Zubitxo Kalea 11.....(U.E E-03)
- Casa Donibane Kalea 1 .....(U.E C-02)
- **Casa Donibane Kalea 4 .....(U.E D-04)**
- Casa Donibane Kalea 6 .....(U.E D-03)
- Casa Donibane Kalea 8 .....(U.E D-02)
- Casa Donibane Kalea 10 .....(U.E D-01)
- Casa Agustina Lizarazu 3 .....(U.E C-09)
- Casa Agustina Lizarazu 5 .....(U.E C-06)

- Casa Gaxparrena, Gaintza Kalea 2 (excepto elemento protegido) .....(U.E C-01)
- Casa Gaintza Kalea 4 .....(U.E C-07)
- Casa Gaintza Kalea 6 .....(U.E C-08)
- Casa Goiko Plaza 2 .....(U.E B-02)
- Casa Goiko Plaza 2 bis .....(U.E B-02)
- Casa Goiko Plaza 4 .....(U.E B-03)
- Casa Goiko Plaza 8 .....(U.E B-04)
- Casa Jaizkibel Hiribidea 37 .....(U.E F-01)
- Casa Jaizkibel Hiribidea 41 bis .....(U.E G-06)

En este grupo, se permiten con carácter general las intervenciones de **Consolidación, Reforma y Sustitución.**

#### **II.2.1.2. Valoración parcial: elementos de la Unidad Edificatoria D-4**

- ❑ **Elementos sujetos a protección parcial: No tiene**
- ❑ **Elementos discordantes (discordancia parcial): No tiene**

---

#### II.2.2. PATRIMONIO URBANIZADO

Constituyen este grupo aquellos espacios no edificados de uso y dominio público que forman parte de la estructura urbana del casco, siendo en concreto los siguientes:

- Calles y cantones
- Plazas, parques y espacios libres
- Escalinatas o escaleras

*La presente Modificación del Plan Especial no altera los condicionantes del documento vigente.*

#### II.2.3. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Las Zonas de Presunción Arqueológica declaradas (*resolución de 11 de Septiembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa*), que se localizan dentro del ámbito de Plan Especial, se grafían en el plano *II.2. Patrimonio Arqueológico, Urbanizado y Edificado- Ordenanza de intervención en la edificación-*, se han incorporados al Catálogo que integra el presente documento, por lo que quedan sujetas al régimen de protección que a cada una de ellas les corresponda, de acuerdo al Decreto 234/1996 de 8 de Octubre por el que se procedió a establecer el régimen para las referidas zonas de presunción arqueológica.

*La presente Modificación del Plan Especial no altera los condicionantes del documento vigente.*

### **II.3. LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS**

#### **II.3.1 LOS USOS RESIDENCIALES.**

El uso residencial en el Casco Histórico de Lezo se organiza fundamentalmente en las plantas altas de la edificación, incluida en algunos casos la planta bajo cubierta, y sólo de forma puntual en las plantas bajas, donde nos encontramos sobre todo usos terciarios acompañados en ocasiones de usos auxiliares del residencial principal (trasteros, instalaciones...).

La recuperación y puesta en valor del Casco Histórico como ámbito predominantemente residencial, lo que implica la adecuación funcional y constructiva del parque de viviendas existente, debe resultar compatible con la preservación de sus valores patrimoniales más significativos, entre los que se encuentran los referidos a las condiciones morfológico-ambientales de su trama residencial tradicional.

Este proceso, dado el escaso número de viviendas vacías en el ámbito, deberá redundar en el afianzamiento de la población residente en el casco, posibilitando al mismo tiempo la atracción de una población más joven que permita el necesario recambio generacional. Con ello se habrá de incrementar el número de habitantes por vivienda, al compensarse la población de más edad, ahora mayoritaria, con otros tipos de familias o grupos que aporten una mayor diversidad y número de miembros, lo que redundará en un aumento del ratio de ocupación por vivienda.

Con el fin de optimizar las posibilidades de uso de los edificios y con ello procurar su completa reutilización se ha estudiado en cada caso las potencialidades de utilización que éstos presentan observándose que, tanto los locales de las plantas bajas como los situados bajo las cubiertas son los que en este momento se encuentran en peor estado de uso y en consecuencia de conservación.

En particular, el uso de vivienda en planta baja se ha entendido adecuado en aquellas edificaciones situadas en calles que no tienen la consideración de "principal". No obstante, en estas últimas, se ha permitido así mismo en determinadas zonas de carácter mas o menos "periférico", habiendo quedado por el contrario prohibido en los tramos centrales de K. Nagusia (n<sup>os</sup> 1 a 17 , 18 y 20 a 26)), Zubitxo k. y Donibane k. (n<sup>os</sup> 1 a 10), y en Gurutze Santuaren Plaza-, al considerarlo incompatible con el carácter representativo y de centralidad que tanto dentro del propio Casco Histórico como respecto al resto de la población deben mantener estas vías.

En lo que se refiere al uso de vivienda en plantas bajo cubierta (es decir, en espacios situados bajo los tableros de la cubierta de cualquier edificación), el Plan permite con carácter general este uso siempre que los locales correspondientes presenten unas mínimas condiciones de habitabilidad, si bien su destino o registro como local independiente (no vinculado a la planta inferior), resulta a su vez condicionado por otra serie de determinaciones añadidas (superficie y altura libre mínima, etc.).

Finalmente el uso de garaje, ya sea en planta baja, semisótano o incluso sótano, se ha admitido exclusivamente en aquellas edificaciones que por su concreta localización en el área (calles situadas en los bordes) presentan posibilidades de acceso rodado, por lo general en su fachada trasera. No obstante, solo se podrá realizar un acceso para cada edificación, y el número mínimo de vehículos que deberá guardar un local con paso propio habrá de ser siempre igual o superior a 4.

Volviendo a las salvedades referidas, y ligándolas todas ellas a posibles intervenciones de sustitución y/o reforma con ampliación, hay que señalar que el plan propone la modificación del perfil en una serie de unidades edificatorias existentes, siempre en aras a una mejor adecuación ambiental de las mismas a la escena urbana.

En otros casos, al objeto de posibilitar la eliminación de anejos degradantes existentes en sus traseras y/or la adecuación tipológica a las características del tejido edificatorio próximo, el plan propone en dichas unidades unas nuevas alineaciones edificatorias, también aquí ligadas a actuaciones de sustitución o en su caso reforma de la actual edificación.

## **MODIFICACION DE LA UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL PERCH DE LEZO.**

En la presente Modificación de la Unidad Edificatoria D-4, se mantienen las determinaciones del Plan Especial vigente para dicha Unidad, si bien se incorpora la planta semisótano con uso residencial debido a que por la orografía del terreno, ésta asoma a la calle Polentzarrene e incorpora la cubierta del sótano como terraza de dicha planta. Asimismo contempla el uso residencial de la totalidad de la planta baja por la nula demanda de locales comerciales en el Area.

En cuanto a la definición del volumen de las distintas edificaciones, se ha fijado el perfil edificatorio para cada parcela residencial, que junto con las condiciones de ocupación y de alineaciones, definen la envolvente máxima (obligatoria en su caso) y consecuentemente su techo edificado. Esta ordenación se ha realizado de forma pormenorizada para cada una de las parcelas en las fichas normativas correspondientes (Ordenanza Particular), mediante la definición de las condiciones de parcelación, altura de los edificios y forma de las cubiertas.

Las cubiertas, con carácter general, estarán formadas por faldones inclinados a dos aguas, y aleros paralelos a las fachadas principal y trasera, salvo algunas excepciones explicitadas. No se permite tampoco en general la ejecución de áticos retranqueados, terrazas o cubiertas planas dentro de la envolvente que forman los planos inclinados de la cubierta.

El carácter de “máximo” tanto en lo referente a las alineaciones como en el perfil o sección resultante, implica únicamente que el volumen global correspondiente podrá reducirse ya sea en profundidad y/o altura (según el caso), pero no significa que éste pueda alterarse mediante, retranqueos, saltos, quiebros o elementos que rompan la continuidad del frente de fachada o del plano de cubierta correspondiente.

El aprovechamiento edificatorio, como es habitual en los cascos históricos, no ha cuantificado, sino que éste es en cada caso el resultado de aplicación de las Ordenanzas.

### II.3.2 LOS USOS TERCARIOS

La actividad terciaria es junto con la residencial la de mayor presencia en el ámbito, por lo que a pesar de las conocidas dificultades que sin duda hoy presenta el mantenimiento del comercio en las calles, su correcta implantación y regulación se entiende de vital importancia para la recuperación integral de Casco Histórico de Lezo. Hay que tener en cuenta que un adecuado nivel de actividad contribuye positivamente a la caracterización del espacio público y tiene incidencia directa en factores de primer orden como son la funcionalidad y la singularidad del espacio urbano.

En la Unidad Edificatoria D-4 ha existido desde hace muchos años el uso comercial en la planta baja, si bien desde hace aproximadamente 12 años no se desarrolla ninguna actividad y no se aprecia una demanda para dichos usos. Consecuentemente, teniendo en cuenta que esta Unidad presenta un perfil hacia la calle Polentzarrene de dos plantas más sobre rasante que a la calle Donibane y con el fin de evitar espacios desocupados en la vía pública se elimina el uso comercial en la planta baja.

### II.3.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

*La presente Modificación del Plan Especial no altera los condicionantes del documento vigente.*



#### **II.4. EL ESPACIO PÚBLICO URBANO**

Con el transcurso del tiempo, la sencilla y jerarquizada organización del espacio público medieval, ha sido sustituida por una sucesión inconexa de vías y espacios libres urbanos, que proyecta en su recorrido una imagen global confusa, y presenta el ámbito fragmentado y desdibujado, dificultando la lectura unitaria del mismo e incidiendo muy negativamente en factores de toda índole entre ellos, la funcionalidad y la calidad ambiental y paisajística del Casco Histórico.

La recuperación del paisaje tradicional ahora emprendida, pasa sin duda, por el entendimiento del espacio público como un “todo”, que incuestionablemente ha de organizarse de manera coordinada y entrelazada y en el que cada elemento urbano y edificado (público y privado) ha de guardar debida relación con el resto.

El plan vigente establece para cada elemento en particular y para el conjunto, unas pautas de urbanización, utilización y organización, adecuadas a su propia naturaleza y a la de la edificación que se levanta en sus bordes, reforzando así la necesaria imbricación de los distintos elementos urbanos y edificados del Casco Histórico.

Las soluciones concretas de urbanización planteadas en la documentación gráfica del Plan Especial vigente, carecen de carácter normativo, siendo sólo indicativas de los criterios y objetivos con los que los futuros proyectos habrán de actuar en cada uno de los ámbitos de intervención.

En este sentido y con el fin de dar una solución adecuada al acceso de aparcamiento de la Unidad Edificatoria D-4, se plantea el acceso rodado por la calle Polentzarrene, reordenado los jardines de esta calle y reforzando la estructura de la edificación bajo rasante que ocupa parcialmente dicha calle, de forma que posibilite el paso de vehículos ligeros hasta la U.E. D-4.

##### **II.4.1. SISTEMA VIARIO**

*La presente Modificación del Plan Especial no altera los condicionantes del documento vigente.*

##### **II.4.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

El plan ha establecido entre sus objetivos principales la recuperación integral del sistema de espacios libres, considerando la importancia cuantitativa y cualitativa que éste representa para el área y para el núcleo de Lezo en su conjunto. Los distintos espacios resultantes cuentan con una superficie total de 13.886 m<sup>2</sup>, lo que supone un ratio considerable por habitante (actual) de alrededor de 25m<sup>2</sup>/hab.

En relación a al Sistema de “Espacios libres Comunes”, el plan prevé distintas obras de urbanización general, que se han de concretar entre otras en las siguientes actuaciones:

- Integración de los espacios de borde y traseros de la edificación al conjunto de espacios libres de la zona, mediante una adecuada urbanización y ajardinamiento, y con la introducción de recorridos peatonales a su través. Esta urbanización deberá realizarse sin que el espacio resultante pierda su carácter de zona verde (herencia de las antiguas huertas) y reforzando la correcta percepción visual de las traseras de la zona histórica.

## **II.5. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO**

*La presente Modificación del Plan Especial no altera los condicionantes de Urbanización ni de Infraestructuras de Servicio establecidos en el vigente Plan especial de los apartados II.5.1 al II.5.7.*

### **II.5.8. PAVIMENTACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

Además de las calles principales se considera las que el tratamiento va a ser también de coexistencia entre el tráfico rodado en este caso con menores restricciones y el peatonal.

Las soluciones incluidas en dichos proyectos favorecerán la recuperación y puesta en valor de los ejemplares arbóreos y vegetación singular ahora presentes en el área, y la utilización de especies vegetales con escasas necesidades de riego y mantenimiento, predominantemente de ciclo no anual y autóctono.

Como complemento indispensable a la urbanización de los espacios libres principales, se han de rediseñar y habilitar los espacios libres secundarios o "comunes" creados en los terrenos sobrantes entre las traseras de las edificaciones y que no han quedado conformados como patios privados. Como criterio general además de incidir en su recuperación ambiental y funcional (regularización, ajardinamiento, pavimentación...) con un tratamiento uniforme y armonizado para todos ellos, las intervenciones urbanizadoras deben buscar por una parte, la continuidad física y formal entre ellos, y por otra la filtración el paso a su través de forma que en mayor medida sean frecuentados por la propia población del casco. Para ello, deberá modificarse el trazado de las escaleras, bordes y accesos, utilizando "elementos de cierre" (muros de mampostería...) que sin ser ciegos, presenten pasos reducidos y con escasa presencia desde las calles principales con las que entroncan.

Los recorridos o itinerarios peatonales, deberán quedar en cada caso integrados con el espacio al que pertenecen, adaptando su configuración a las características del mismo. Como ejemplo, se propone una circulación peatonal con pavimento de cuarcita irregular o material similar, tratando los espacios laterales en contacto con las edificaciones con césped, ajardinamiento y en su caso arbolado. En este sentido, debe procurarse huir de planteamientos característicos de espacios "duros" o pavimentados frente a soluciones "verdes", que recuperen en cierta medida la función ambiental que las huertas representaban respecto a las traseras de la edificación tradicional.

Por otra parte, los pasos, rampas, accesos y escaleras que deban disponerse para el acceso de personas y vehículos rodados (pasos a garaje) hacia las edificaciones, deberán quedar totalmente integrados en el conjunto urbano, adecuando sus características dimensionales y constructivas a las del espacio público en el que se enclavan. Salvo excepciones en las que justificadamente no sea factible técnicamente, las soluciones adoptadas deberán servir a varias propiedades en conjunto, eliminándose en consecuencia las actuaciones individualizadas.

**II.6. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.**

**JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA MODIFICACION DE LA UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL PLAN ESPECIAL AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.**

En aplicación de lo establecido en la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco*, la totalidad del área objeto del presente Plan resulta clasificada como suelo urbano.

En particular, se constituyen como “Suelo Urbano No Consolidado” los siguientes suelos del área:

- a. Suelos incluidos en la totalidad de los “ámbitos de ejecución de dotaciones públicas” delimitados en el plan, a obtener por expropiación.
- b. Suelos pertenecientes a aquellas unidades edificatorias a las que el plan otorga o posibilita una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente en dicha unidad (unidades edificatorias B3, C2,D2,**D4**,E6,E8,E10,E16-17,E22,G-5 Y H8).

Tanto en uno como en otro caso, la asignación a la propiedad del aprovechamiento urbanístico correspondiente se ajustará a lo establecido en la citada legislación.

Por lo que se refiere a la adecuación de la Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial al planeamiento urbanístico general del municipio, cabe indicar que el mismo ha sido redactado respetando la sistemática en cuanto a la definición de usos, régimen de calificación del suelo, establecimiento y aplicación de parámetros para el control de la edificación, y demás determinaciones, establecidas tanto en el vigente documento de PGOU aprobado el 16 de Abril de 2.011.

### **II.7. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS DECRETO 123/2012**

Se debe tener en cuenta que el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo incluye el edificio con el número 4 de la calle Donibane dentro de la unidad edificatoria D4 y, puesto que le otorga una edificabilidad mayor que la actual, se clasifica como suelo urbano no consolidado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en el artículo 6 del Decreto 123/2012 que desarrolla la Ley anterior, el suelo urbano no consolidado queda sujeto a las obligaciones urbanísticas que se mencionan a continuación:

Los suelos clasificados como suelo urbano sin consolidar como consecuencia del incremento de la edificabilidad ponderada otorgada por la Ley quedan obligados al cumplimiento de lo dispuesto en la Norma General y en el apartado 1.b.2 del artículo 25, junto con la obligatoriedad para levantar la carga dotacional, o, en su defecto, para establecer la compensación dineraria correspondiente. Dicha cantidad se deberá utilizar para la obtención de suelos dotacionales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 79.1 de la mencionada Ley. En todo caso, la cesión dotacional será la correspondiente al incremento de la edificabilidad urbanística.

Así las cosas, el apartado 1.b.2 del artículo mencionado anteriormente establece que se deberá ceder de forma gratuita al Ayuntamiento el derecho de la comunidad sobre la plusvalía que ocasiona la actuación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27. Dicha cesión se calcula en función del valor del incremento de la edificabilidad ponderada, que supone el 15 % y que se ha calculado anteriormente en este informe, con respecto a todas las opciones.

En nuestro caso, la carga dotacional no se puede ceder en suelo, por lo que la compensación dineraria que se debe dar al Ayuntamiento se debe calcular de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 123/2012 que desarrolla el artículo 25.2 de la Ley.

Se deberá calcular la carga dotacional que corresponde al incremento de la edificabilidad ponderada en los suelos urbanos no consolidados. Pero, en este caso, no se debe calcular en función de la edificabilidad ponderada, sino en función del incremento de la edificabilidad urbanística. Es decir, se suma toda la edificabilidad que se puede construir sobre rasante, aunque los usos sean distintos, y se calcula en función de dicho incremento.

Incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante =  $1.076,23 - 452,27 = 623,96 \text{ m}^2$

### **Cálculo de la edificabilidad media del ámbito homogéneo**

Las cargas dotacionales son cesiones que deben hacerse en suelo, pero si no es posible, se deben valorar económicamente. Por ello, resulta indispensable conocer la edificabilidad media del ámbito para poder calcular el valor económico de dichas cesiones.

Se utilizó un cálculo similar en la valoración correspondiente al proceso de expropiación del suelo que el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo denomina como E1. Por lo tanto, para calcular el valor de los suelos que se deben ceder, se tomará en cuenta la edificabilidad media del ámbito espacio homogéneo que se establece en el artículo 27 del Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, siempre que se pondere con respecto al uso principal.

Por lo tanto, puesto que ya obtuvimos ese dato medio, se estima válido para el casco histórico de Lezo, el cual es muy homogéneo.

Así las cosas, la edificabilidad media calculada en el expediente 2017H0430001 sería la siguiente:

**$2,43 \text{ m}^2(\text{c})/\text{m}^2 = \text{edificabilidad media en el uso de vivienda libre}$**

Por lo tanto, puesto que las dotaciones deben ser cesiones de suelo, al valorar económicamente dichas superficies, se deberá calcular que por cada metro cuadrado se podría construir 2,43 metros cuadrados construidos de vivienda libre.

**MODIFICACION DE LA UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL PERCH DE LEZO.**

Cargas dotacionales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos:

**1.- Al menos el 15 % del ámbito para zonas verdes y espacios libres.**

Es decir, si el terreno tiene 269,29 m<sup>2</sup>, el 15 % es el siguiente:  $269,29 \times 0,15 = 40,45 \text{ m}^2$

$$40,45 \text{ m}^2 \times 2,43 \text{ m}^2(\text{c})/\text{m}^2 \times 830 \text{ €/ m}^2(\text{c}) = 81.590,66\text{€}$$

**2.- 5 m<sup>2</sup> por cada 25 m<sup>2</sup> construidos para dotaciones públicas locales.**

La administración municipal deberá acordar de manera razonada entre dos opciones; es decir, si dicha superficie de cesión deberá otorgarse en forma de suelo o en forma de local construido.

$$623,96 \text{ m}^2 / 25 = 24,96$$

$$24,96 \times 5 = 124,80 \text{ m}^2 \text{ en local, o suelo}$$

2.1.- Si la cesión fuera en suelo:

El valor de dicha parcela se calcula utilizando el mismo método empleado para calcular el valor del terreno.

$$124,80 \text{ m}^2 \times 2,43 \text{ m}^2(\text{c})/\text{m}^2 \times 830 \text{ €/ m}^2(\text{c}) = 251.709,12\text{€}$$

2.2.- Si la cesión fuera en local construido:

Si a la hora de realizar los cálculos hemos considerado precio de venta de 1.100 €/m<sup>2</sup> para el local del uso comercial de la planta baja,

$$\text{el local de } 124,80 \text{ m}^2 \times 1.100\text{€/m}^2 \text{ valdría } 137.280 \text{ €}$$

**3.- 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> para los aparcamientos privados.**

$$623,98 / 25 = 24,96$$

$$24,96 \times 0,35 = 8,73 \text{ plazas}$$

**4.- Para la flora: plantar un nuevo árbol o mantener uno ya existente por cada vivienda, o 100 metros cuadradas por cada uno nuevo.**

12 etxebizitza - 3 = 9 etxebizitza berri  
viviendas viviendas nuevas

9 zuhaitz landatu beharra  
árboles a plantar

La plantación de árboles no se puede sustituir por la compensación dineraria, por lo que se deberán plantar en el ámbito indicado por los servicios municipales.

**III. EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.**

---

**III.1. CONDICIONES GENERALES DE ACTUACION.**

A efectos de lo que se define como actuación urbanística, en el ámbito de la presente Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial ésta queda resuelta de acuerdo a las siguientes condiciones:

□ **Parcela de Actuación Aislada:**

Son Parcelas de Actuación Aislada (P.A.A.) todas aquellas unidades edificatorias existentes dentro del área en las que concurren las circunstancias que para su definición como tales establece al respecto la vigente legislación urbanística. Su desarrollo requerirá la aprobación de un Proyecto de Edificación.

Se corresponde fielmente con la parcela o propiedad existente al día de hoy en el área.

Lezo, a Septiembre de 2.020.

Fdo.: Alejandro Arróspide Liceaga  
Arquitecto

**MODIFICACION DE LA UNIDAD  
EDIFICATORIA D-4 DEL PLAN  
ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL  
CASCO HISTÓRICO DE LEZO.**

**Documento “C. ORDENANZAS GENERALES”**

**ÍNDICE GENERAL:**

**ORDENANZAS GENERALES**

**TITULO PRELIMINAR**

**Disposiciones generales.**

- Artículo 1.     Ámbito de intervención y marco legal.
- Artículo 2.     Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 3.     Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.
- Artículo 4.     Integración del Plan Especial en el planeamiento general vigente.

**TITULO PRIMERO**

**Régimen Urbanístico General**

- Artículo 5.     Calificación pormenorizada.
- Artículo 6.     Aprovechamiento Urbanístico.
- Artículo 7.     Categorías de suelo urbano y régimen urbanístico de las mismas.
- Artículo 8.     Condiciones de regulación y cómputo del aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 9.     Actuación urbanística.
- Artículo 10.    Ejecución de la urbanización.
- Artículo 11.    Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 12.    Edificios, construcciones y usos disconformes con el Plan.

**TITULO SEGUNDO**

**Régimen de intervención en la edificación**

**CAPÍTULO 1 Disposiciones generales**

- Artículo 13.    Criterio general de actuación en el área.
- Artículo 14.    Condiciones generales de parcelación.
- Artículo 15.    Tipos de intervenciones rehabilitadoras.
- Artículo 16.    Criterio de coherencia en las intervenciones rehabilitadoras.
- Artículo 17.    Documentación exigible a los proyectos de obras de edificación y/o urbanización.
- Artículo 18.    Ordenanzas para la actuación rehabilitadora en la edificación.

**CAPÍTULO 2 Ordenanzas de intervención en el patrimonio edificado**

*Sección Primera: Valoración global de la edificación.*

- Artículo 19.    Edificaciones sujetas a protección especial.
- Artículo 20.    Edificaciones sujetas a protección media.
- Artículo 21.    Edificaciones sujetas a protección básica.
- Artículo 22.    Edificaciones indiferentes.
- Artículo 23.    Edificaciones discordantes.

*Sección Segunda: Valoración parcial de la edificación.*

- Artículo 24.    Elementos sujetos a protección parcial.
- Artículo 25.    Elementos parcialmente discordantes.

**CAPÍTULO 3 Deberes generales de conservación de la edificación**

- Artículo 26.    Deber general de conservación de los inmuebles.
- Artículo 27.    Ordenes de ejecución de obras de conservación.
- Artículo 28.    Ejecución subsidiaria de las obras.
- Artículo 29.    Declaración de ruina.
- Artículo 30.    Derrribos.



**CAPÍTULO 4 Condiciones generales de la edificación**

- Artículo 31. Definición de conceptos.
- Artículo 32. Alineaciones y rasantes de la edificación.
- Artículo 33. Alturas y perfiles de edificación.

**CAPÍTULO 5 Ordenanzas de edificación aplicables a las parcelas residenciales de asentamientos antiguos y de equipamiento comunitario.**

- Artículo 34. Condiciones Generales de aplicación.
- Artículo 35. Criterios generales de diseño y composición referidas a la configuración exterior de la edificación.

*Sección Primera: Condiciones generales de diseño.*

- Artículo 36. Fachadas.
- Artículo 37. Cubiertas.
- Artículo 38. Patios.
- Artículo 39. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.
- Artículo 40. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos.
- Artículo 41. Elementos de comunicación vertical.

*Sección Segunda: Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.*

- Artículo 42. Aplicación de la normativa vigente.

*Sección Tercera: Condiciones generales de habitabilidad.*

- Artículo 43. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado.

**CAPÍTULO 6 Ordenanzas de edificación aplicables a las parcelas residenciales de edificación abierta.**

- Artículo 44. Régimen de edificación.

**CAPÍTULO 7 Criterios generales de diseño, composición y acabado general referidos a la edificación singular de nueva planta destinada a equipamiento comunitario.**

- Artículo 45. Criterios Generales.



## **TITULO PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1. Ambito de intervención y marco legal.**

1. Las determinaciones de la presente Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación serán de aplicación desde su entrada en vigor en el Casco Histórico de Lezo, según delimitación recogida en la documentación gráfica del proyecto.
2. El marco legal de la Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del P.E.R.C.H., además del conformado por el planeamiento urbanístico general vigente en el municipio, es el establecido para los Planes Especiales en la legislación urbanística, y en particular el definido para los planes especiales de rehabilitación en el *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*

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

1. La Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación entrará en vigor una vez sea aprobado definitivamente y resulten cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación urbanística, manteniendo su vigencia en tanto no sea derogado.

#### **Artículo 3. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.**

1. El presente proyecto de Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación está constituido por los siguientes documentos:
  - Documento "A. Memoria Justificativa".
  - Documento "B. Planos Generales".
  - Documento "C. Ordenanzas Generales".
  - Documento "D. Ordenanzas Particulares".
  - Documento "E. Estudio Económico-Financiero".
  - Documento "F. Programa de Actuación".
2. Si bien el contenido normativo de la Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación es el definido por el conjunto de los documentos mencionados en el apartado anterior, son los documentos "B. Planos Generales", "C. Ordenanzas Generales", "D. Ordenanzas Particulares", y "F. Programa de Actuación", los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, por lo que ésta deberá ajustarse obligatoriamente a sus determinaciones.

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

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

Asimismo, si existiese contradicción entre la parte escrita y gráfica del plan prevalecerá siempre esta última, salvo determinación específica que señale lo contrario.

En cualquier caso, las contradicciones o discrepancias referidas anteriormente serán resueltas por el Ayuntamiento a la luz de los objetivos últimos de la Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación, basándose siempre en criterios y consideraciones de interés público debidamente justificadas.

**Artículo 4. Integración del Plan Especial en el planeamiento general vigente.**

1. La presente Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación constituye un instrumento de desarrollo del planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Lezo. Tras su aprobación definitiva el régimen urbanístico de aplicación en su ámbito de intervención será el previsto en este documento, ello sin perjuicio de las determinaciones de ordenación estructural contenidas en el citado planeamiento general que le resulten de aplicación.
2. Con independencia de lo señalado anteriormente, con carácter subsidiario y en todos aquellos aspectos no expresamente regulados por la Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación será de aplicación lo establecido al respecto en el citado planeamiento general vigente en el municipio de Lezo.

## **TITULO PRIMERO**

### **REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

#### **Artículo 5. Calificación pormenorizada.**

1. El área objeto de la Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del P.E.R.C.H. queda sometida al régimen de calificación pormenorizada definido en el presente artículo, ello de acuerdo con la zonificación establecida en el plano *II.1. "Calificación pormenorizada"* del proyecto.
2. Dicha calificación complementa la sistematización establecida en el planeamiento general vigente en Lezo, quedando particularizada de acuerdo a las siguientes subzonas o parcelas:
  - **Parcelas residenciales**  
Residencial de Asentamientos Antiguos.

#### **Parcelas Residenciales de Asentamientos Antiguos**

---

##### A. Régimen de Edificación:

Parcelas configuradas por asentamientos residenciales antiguos, a preservar en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico.

En ellas se ha de mantener en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria. Asimismo se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

Dichos objetivos no excluyen la posibilidad de sustitución de aquellos elementos o construcciones que se encuentren en situación de ruina y/o resulten carentes de valor, o la ocupación o colmatación de parcelas inedicadas o subedicadas, si bien en ambos casos las nuevas construcciones deberán respetar la pautas tipológicas fundamentales de las edificaciones y elementos construidos que conforman el área.

El régimen concreto de edificación en cada parcela o unidad edificatoria será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Ordenanza Particular.

##### B. Régimen de Uso:

- - USOS PROPICIADOS:
- **Vivienda** (exclusivamente en semisótano, baja, altas, y bajo cubierta, de acuerdo en todo caso a las siguientes condiciones particulares:
  - En las plantas semisótano y baja, cuando así resulte autorizado expresamente en la Ordenanza Particular correspondiente.
  - En plantas bajo cubierta se autorizará la implantación del uso de vivienda en aquellos locales que reúnan las condiciones de altura, iluminación, ventilación, y aislamiento térmico establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes, de acuerdo a los siguientes criterios:
    - a) Solo podrá autorizarse en la planta bajo cubierta la implantación de viviendas independientes, cuando además de las condiciones señaladas anteriormente, éstas cuenten como mínimo con una superficie útil de 36 m<sup>2</sup> en la que la altura libre resulte igual o superior a 1,5 m, presenten una altura en fachadas mayor o igual que 1,1 m en al menos un 50% de su perímetro al exterior y su volumen sea superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,2 m de altura.

- b) En defecto de lo anterior, los locales de vivienda autorizables en la planta bajo cubierta no podrán constituir fincas registrales independientes, debiendo configurarse, inscribiéndose como tales, como locales anejos de las viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior de la misma edificación (en estos casos la relación directa entre ambos locales se podrá producir mediante una escalera interior).
- Las plantas de sótano, y las de semisótano y baja cuando éstas no puedan ser destinadas a vivienda, podrán destinarse, entre otros, a usos anejos y auxiliares de ésta, tales como trasteros, instalaciones de servicio, etc..
- - USOS ADMISIBLES:
- **Residencia Comunitaria**
    - Ocupando la totalidad del inmueble (o módulo completo de edificación en caso de que aquella se encuentre configurada por varios módulos con acceso independiente), en condiciones asimilables a las establecidas para el uso de vivienda en las presentes ordenanzas. En el supuesto de que el uso principal incorpore usos auxiliares de hostelería, éstos se implantarán en las condiciones establecidas para los mismos en las presentes ordenanzas.
    - En planta baja y primera con acceso independiente del de las viviendas que ocupen las plantas superiores, sin limitación de superficie.
    - En planta primera, con acceso común al de las viviendas, siempre que ocupe una superficie útil máxima de 150 m<sup>2</sup>.
  - **Industriales**
    - \* *De 1ª categoría*, en plantas baja y semisótano, excepto prohibición expresa en Ordenanza Particular.
  - **Terciarios**
    - \* *Hotelero*: se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.
    - \* *Hostelero*:
      - en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas.
      - ocupando la totalidad del inmueble, cuando así lo autorice expresamente la Ordenanza Particular correspondiente.
    - \* *Comercial*: exclusivamente en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas.
    - \* *Oficinas y Servicios Profesionales no asimilados al uso de vivienda*:
      - en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas, sin limitación de superficie;
      - en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso común al de las viviendas, siempre que su superficie no supere los 150 m<sup>2</sup>.
    - ocupando la totalidad del inmueble, o módulo completo de edificación, cuando así lo autorice expresamente la Ordenanza Particular correspondiente.
  - \* *Recreativo*: en las mismas condiciones que el uso hostelero.
  - \* *Terciarios diversos*: se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.

- La implantación de usos terciarios en cualquiera de las modalidades anteriores en plantas sótano y/o semisótano que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas, solo podrá autorizarse en aquellos locales que cuenten con acceso directo desde el exterior, o en su defecto, su altura de evacuación se sitúe menos de 4 m por debajo de la vía pública o espacio libre correspondiente. En cualquier caso los locales de sótano no podrán constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en consecuencia una unidad funcional con los locales situados en la planta inmediatamente superior.
- **Garaje**
  - Como uso auxiliar de otros usos autorizados, se permite exclusivamente en plantas baja, semisótano y sótano, en los casos y condiciones que se especifican en las Ordenanzas Particulares correspondientes.
- **Equipamiento Comunitario**
  - En sus modalidades religioso, institucional, asistencial, y sociocultural, en las mismas condiciones que los usos de "residencia comunitaria".
- **USOS PROHIBIDOS:**
  - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

**Artículo 6. Condiciones para la regulación y cómputo del aprovechamiento urbanístico.**

1. Superficie edificable

- Dadas las específicas condiciones topográficas del área, y en aras a simplificar al máximo el control de los desarrollos edificatorios previstos en el Plan Especial, éste ha optado en todos los casos por la regulación del aprovechamiento edificatorio de forma indirecta, esto es, mediante la aplicación simultánea de las condiciones de ocupación –alineaciones obligatorias y máximas-, perfil (nº de plantas sobre y bajo rasante) y altura autorizada en cada uno de los ámbitos correspondientes, ya sean éstos parcelas de ejecución directa o unidades de ejecución. La medición de dichos parámetros se realizará por otra parte de acuerdo a los criterios de cómputo establecidos al respecto en el art. 33 de las presentes Ordenanzas.

2. Nº máximo de viviendas

- Sin perjuicio de los condicionamientos resultantes de los diferentes tipos de intervención constructiva rehabilitadora posibilitados en cada Unidad Edificatoria, el número máximo de viviendas permitido en cada una de ellas será el resultado de la aplicación de un tamaño promedio mínimo de 80 m<sup>2</sup>(t) construidos, referido al total de la superficie edificable de la parcela., con las excepciones siguientes:

- Edificaciones en las que se puedan disponer mas de una vivienda por planta, en los que al menos una de ellas deberá disponer como mínimo de una superficie de 80 m<sup>2</sup>(t) construidos, y el resto un a superficie mínima de 45m<sup>2</sup>(t) construidos desarrollados en una única planta.
- Edificaciones con una ocupación en planta inferior a 80 m<sup>2</sup>(t) construidos, en las que como mínimo cada una de las viviendas deberá ocupar al menos la totalidad de una planta, sin que su superficie construida resulte en ningún caso inferior a 45 m<sup>2</sup>(t) construidos desarrollados en una única planta.
- Edificaciones en las que se dispongan viviendas independientes en las plantas bajas y/o plantas bajo cubierta, en las que éstas podrán disponer de una superficie mimima de 45m<sup>2</sup>(t) construidos y el resto de la edificación deberá respetar la regla del tamaño promedio.

A efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida de las plantas destinadas efectivamente al uso residencial-vivienda, excluidos los elementos comunes de acceso situados en las mismas (escaleras, ascensores, distribuidores, etc.). En cualquier caso, el citado máximo no será inferior al nº de viviendas existentes en cada unidad a la entrada en vigor del plan.

**Artículo 7. Categorías de suelo urbano y régimen urbanístico de las mismas.**

1. En aplicación de lo establecido en la vigente legislación urbanística, y a los efectos oportunos, se constituyen como "Suelo Urbano No Consolidado" los siguientes suelos del área:
  - a. Suelos incluidos en la totalidad de los "ámbitos de ejecución de dotaciones públicas" delimitados en el plan, a obtener por expropiación.
  - b. Suelos pertenecientes a aquellas unidades edificatorias a las que el plan otorga o posibilita una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente en dicha unidad (unidades edificatorias B3, C2,D2,D4,E6,E8,E10,E16-17,E22,G-5 Y H8).

No obstante lo anterior, en aquellas unidades edificatorias en las que el Plan permita alternativamente una actuación rehabilitadora que no suponga incremento de la citada edificabilidad, en tanto en cuanto no se intervenga en las mismas mediante alguno o algunos de los tipos de intervención que posibilitan dicho incremento, los citados suelos mantendrán la consideración de suelo urbano consolidado.
2. El resto de los suelos objeto del presente P.E.R. se consideran en consecuencia adscritos a la categoría de "Suelo Urbano Consolidado".
3. La asignación a la propiedad del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los distintos ámbitos de actuación pertenecientes a las dos citadas categorías de suelo urbano se ajustará a lo establecido en la vigente legislación urbanística.

**Artículo 8. Intervención urbanística.**

1. El régimen de intervención urbanística en el ámbito del P.E.R. se acomodará en cualquier caso a lo establecido en la vigente legislación, tanto urbanística como sectorial, incluidos reglamentos que las desarrollan.
2. Estudios de Detalle:  
Con independencia de los Estudios de Detalle cuya formulación se encuentra expresamente prevista en el P.E.R.C.H., siempre que la problemática del entorno lo justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Estudio de Detalle previo a la concesión de las correspondientes licencias, al objeto de contrastar de forma más rigurosa los criterios de intervención en aquel.

**Artículo 9. Actuación urbanística.**

1. La actuación urbanística en el ámbito del P.E.R., establecida entre otros en el plano "II.5. Condiciones de Actuación Urbanística", resulta estructurada de la siguiente forma:

- PARCELAS DE ACTUACION AISLADA.

Parcelas de Actuación Aislada:

Son Parcelas de Actuación Aislada (P.A.A.) todas aquellas unidades edificatorias existentes dentro del área en las que concurren las circunstancias que para su definición como tales establece al respecto la vigente legislación urbanística. Su desarrollo requerirá la aprobación de un Proyecto de Edificación, y en su caso, la previa o simultánea aprobación del correspondiente "proyecto complementario de obras de urbanización", si así se estableciera en la Ordenanza Particular de aplicación en dicha unidad.



**Artículo 10. Ejecución de la urbanización.**

1. Las obras de urbanización previstas en el P.E.R. se ejecutarán previa formulación de alguno de los proyectos que se citan a continuación:
  - Proyectos de urbanización, cuyo objeto y finalidad se ajusten a los así previstos en la vigente legislación urbanística.
  - Proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones, que teniendo por objeto desarrollar la urbanización de un determinado ámbito de ejecución de suelo público, no resulten en atención a su contenido asimilables a los "proyectos de urbanización".
  - Proyectos de obras complementarias a la edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondiente.
2. Sin perjuicio de la posibilidad de formulación de un Proyecto de Urbanización único para la totalidad del ámbito objeto del Plan Especial, se podrá actuar asimismo mediante la formulación de distintos proyectos de obras de urbanización de ámbitos inferiores a aquél, en cuyo caso, el Ayuntamiento, deberá asegurar de la forma que estime oportuna tanto el tratamiento coherente y armónico de la totalidad del espacio público del casco histórico como la funcionalidad de las infraestructuras de servicio proyectadas.
3. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización en sus diferentes modalidades, podrán reajustar justificadamente 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 zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, todo ello en los términos previstos en la vigente legislación urbanística. Dicha afección no será extensible en todo caso a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables ni tampoco podrá dar lugar a la apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

En cualquier caso, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el P.E.R. tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

**Artículo 11. Ejercicio de la facultad de edificar.**

1. La ejecución de las actuaciones previstas en el Plan Especial estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación –urbanística y sectorial- como en el presente proyecto. En todo caso su desarrollo se ajustará a los plazos establecidos en el "Documento "F. Programa de Actuación" del mismo.

**Artículo 12. Edificios, construcciones y usos disconformes con el Plan.**

1. De acuerdo a la vigente legislación urbanística, se declaran expresamente "fuera de ordenación" aquellos edificios, construcciones y usos existentes cuyo mantenimiento resulta plenamente incompatible con las previsiones de ordenación contenidas en el presente proyecto, hasta el punto de impedir la ejecución de los sistemas locales o generales definidos por el P.E.R. (equipamientos, plazas, parques públicos, zonas verdes, apertura o ampliación de elementos viarios, etc.), lo que exige el derribo programado de los elementos afectados en el plazo señalado para cada actuación en la O.P. correspondiente.

Dichos elementos son los recogidos en el plano "*II.5. Condiciones de Actuación Urbanística*", quedando sometidos al régimen de intervención establecido tanto en este proyecto como en la vigente legislación urbanística.

2. Por su parte, resultan declarados "disconformes" con el plan aquellos elementos –ya sean edificaciones o construcciones en su conjunto, ya una parte de los mismos- que resultando no acordes a las determinaciones del P.E.R., sin embargo no impiden la ejecución de los sistemas locales o generales definidos por aquel, lo que posibilita su consolidación o mantenimiento temporal en los términos establecidos por el mismo.

## **TITULO SEGUNDO** **REGIMEN DE INTERVENCION EN LA EDIFICACION**

### **CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 13. Criterio general de actuación en el área.**

1. El criterio fundamental de actuación en el casco histórico de Lezo queda sustentado en el mantenimiento y la recuperación, con carácter general, de la estructura urbana y arquitectónica que lo caracterizan (parcelación, volumetría, perfil, alturas, usos, escena urbana, etc.).
2. Sin perjuicio de lo anterior, en atención a cuestiones suficientemente justificadas relacionadas con la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas o la recualificación del espacio público, el Plan Especial de Rehabilitación propone ciertas operaciones puntuales de modificación de la trama parcelaria aprovechando la reforma y/o sustitución de determinadas edificaciones existentes sin valor reseñable y en general en deficiente estado de conservación.

#### **Artículo 14. Condiciones generales de parcelación.**

1. Se consolida con carácter general la estructura parcelaria hoy día existente en el casco histórico, por lo que las parcelas mantendrán, salvo en los casos expresamente autorizados, su actual configuración, o lo que es lo mismo, no podrán ser objeto de agregación ni segregación alguna, ya sea ésta total o parcial.
2. No obstante lo señalado en el epígrafe anterior, aquellas parcelas o unidades edificatorias expresamente señaladas en las Ordenanzas Particulares del plan podrán ser objeto de agrupación o segregación en la forma establecida al respecto en cada una de las citadas O.P., bien con el fin de recuperar la parcelación originaria, bien de reconfigurar dicha estructura en orden a posibilitar la mejora del espacio público y/o de las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de las viviendas o unidades afectadas (iluminación, ventilación, soleamiento, programa mínimo, etc.).

#### **Artículo 15. Tipos de intervenciones rehabilitadoras.**

1. En orden a la regulación efectiva de las distintas intervenciones rehabilitadoras previstas en el conjunto del Casco Histórico de Lezo, el presente Plan Especial de Rehabilitación se remite íntegramente a las contempladas en el vigente *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*.
2. Dichas intervenciones son las siguientes:
  - Intervenciones Urbanizadoras.**  
Obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes.
  - Intervenciones Constructivas.**
    1. Intervenciones constructivas de NUEVA PLANTA.
    2. Intervenciones de DEMOLICIÓN.
    3. Intervenciones constructivas sin ampliación:
      - a) Ejecución estricta de lo construido:
        - RESTAURACIÓN CIENTÍFICA.
        - RESTAURACIÓN CONSERVADORA.
        - CONSERVACIÓN Y ORNATO.
        - CONSOLIDACIÓN.
      - b) Modificación profunda de lo construido:
        - REEDIFICACIÓN.
        - REFORMA.
  - 4. Intervenciones constructivas con AMPLIACIÓN.
  - 5. Intervenciones mixtas:
    - a) SUSTITUCIÓN.
    - b) REEDIFICACIÓN.

3. La definición y contenidos de cada uno de los tipos de intervención referidos anteriormente quedan recogidos en el "Anexo A" de las presentes Ordenanzas Generales, el cual viene a reproducir de forma íntegra el Anexo I del mencionado Decreto 317/2002.

**Artículo 16. Criterio de coherencia en las intervenciones rehabilitadoras.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

**Artículo 17. Documentación exigible a los proyectos de obras de edificación y/o urbanización.**

1. Los proyectos presentados a solicitud de licencia de obras de edificación y/o urbanización, además de la documentación exigida, entre otras, por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso, contendrán lo siguiente:

- a) Documentación fotográfica en color, referida al edificio en su conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.

Quando se trate de edificios afectados por la normativa de protección del P.E.R., lo anterior irá acompañado de una memoria histórica, describiendo las características originarias y la evolución del edificio con un grado de desarrollo y precisión adecuado al valor histórico del mismo.

- b) Levantamiento a escala mínima 1:100 de las plantas, fachadas, cubiertas u otros elementos del edificio en su estado actual, afectados por la ejecución de las obras.

En el caso de tratarse de fachadas u otros elementos exteriores, dicho levantamiento incluirá además una Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades, y muestra o muestras de color de los mismos; detalles de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos; y detalles de elementos en cubierta, como buhardillas o chimeneas, cuando se prevea la sustitución de los mismos, a escala mínima 1:20.

- c) Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejándolos en los planos y fotografías correspondientes.
- d) Descripción de los usos existentes y estado actual de ocupación del edificio.
- e) Justificación escrita de que las obras proyectadas se ajustan a la Ordenanza Particular de la unidad edificatoria afectada. En el caso en que existieran elementos disconformes a suprimir, recomponer, o restituir, justificación de las soluciones adoptadas en orden a su integración en la composición arquitectónica del edificio.

Quando la actuación afecte a un edificio protegido, la justificación anterior deberá incidir en las soluciones adoptadas en orden a la conservación, restauración o reposición de los elementos constructivos u ornamentales originarios de interés, e irá acompañada de documentación gráfica de suficiente precisión.

- f) Planos del proyecto a escala mínima 1:100.

Quando se trate de una actuación de sustitución o nueva planta, el proyecto incluirá un Plano de las fachadas exteriores a escala 1:50 en color, acompañado de una Memoria de acabados exteriores, con indicación de textura y calidades, muestra o muestras de color de los mismos, y detalles de carpintería y cerrajería exterior u otros elementos constructivos u ornamentales de fachadas, a escala mínima 1:20, con especial atención a aleros, balcones, miradores y buhardillas.

Asimismo, en estos casos se incorporarán alzados sobre un plano de fachadas del entorno urbano inmediato a escala mínima 1:200, pudiendo disponerse para ello de los planos que forman parte de la documentación del presente Plan Especial, que serán proporcionados por el Ayuntamiento. Esto último será asimismo de obligada presentación en el caso de actuaciones de reforma que supusieran una nueva composición de las fachadas correspondientes a la unidad edificatoria afectada.

**Artículo 18. Ordenanzas para la actuación rehabilitadora en la edificación.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

**CAPITULO 2: ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO EDIFICADO.**

**Sección Primera:**

**VALORACION GLOBAL DE LA EDIFICACION**

**Artículo 19. Edificios sujetos a protección especial.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

**Artículo 20. Edificios sujetos a protección media.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

**Artículo 21. Edificios sujetos a protección básica.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

**Artículo 22. Edificios indiferentes.**

1. Se entiende por indiferentes aquellas edificaciones e instalaciones existentes al día de hoy que no cuentan en su globalidad valor arquitectónico, histórico o artístico alguno, si bien presentan una aceptable integración ambiental en el entorno del casco histórico, lo que posibilita, entre otras, su consolidación en sus condiciones y características formales.
2. Con carácter general, en dichas edificaciones resultan autorizadas la realización de obras de CONSOLIDACIÓN, REFORMA, y SUSTITUCION, ello en los términos regulados para estos tipos de actuaciones constructivas en las presentes Ordenanzas. En concreto, y en los supuestos de sustitución-nueva planta o reforma, las intervenciones se someterán a lo establecido en el Capítulo 4. Ordenanzas generales del uso y de la edificación, del Título II de las presentes Ordenanzas.
3. El régimen de intervención específico en cada una de las unidades edificatorias comprendidas en este grupo es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

**Artículo 23. Edificios discordantes.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

**Sección Segunda:**

**VALORACION PARCIAL DE LA EDIFICACION**

**Artículo 24. Elementos sujetos a protección parcial.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

**Artículo 25. Elementos parcialmente discordantes.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

**CAPITULO 3: DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION.**

**Artículo 26. Deber general de conservación de los inmuebles.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

**Artículo 27. Ordenes de ejecución de obras de conservación.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

**Artículo 28. Ejecución subsidiaria de las obras.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

**Artículo 29. Declaración de ruina.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

**Artículo 30. Derribos.**

1. Los derribos que puedan efectuarse en el ámbito del Plan Especial deberán contar con la preceptiva licencia municipal. En el caso de las edificaciones protegidas por el Plan, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 29.2 de las presentes ordenanzas.
2. En el caso que se produjeran derribos totales o parciales en un edificio o construcción sin licencia u orden de ejecución, o bien que aquellos no fuesen ajustados a éstas, la propiedad del inmueble y quien ejecutase materialmente el derribo, además de incurrir en las infracciones urbanísticas que se prevén en la legislación de aplicación, podrán ser obligados, en el supuesto de tratarse de inmuebles catalogados, a la reconstrucción de lo demolido sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.
3. En el supuesto de enajenación de fincas el adquirente soportará las responsabilidades en que hubiera incurrido el anterior propietario, en virtud del principio de subrogación real previsto en la vigente legislación urbanística.

**CAPITULO 4: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

**Artículo 31. Definición de conceptos.**

A los efectos de una aplicación efectiva de las determinaciones del presente Plan Especial, se recoge a continuación la definición de aquellos conceptos o términos urbanísticos utilizados en el mismo, los cuales, con las precisiones y complementaciones necesarias introducidas para su adecuación a un tejido edificatorio específico como es el caso de un casco histórico, se ajustan básicamente los establecidos en el planeamiento general vigente con ese mismo fin:

1. REFERENCIAS GEOMETRICAS BASICAS Y PARAMETROS PARA LA REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

**- Alineación de Parcela.**

Es la línea que sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas separándolas tanto de las otras parcelas como de los espacios públicos.

**- Alineación de Edificación (máxima y obligatoria).**

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado o en el interior de las parcelas, coincidiendo o no con la alineación de parcela, define la envolvente en planta de la edificación autorizada sobre o bajo rasante -máxima u obligatoria-, sin perjuicio de las tolerancias que excepcionalmente pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

Excepcionalmente, cuando hubiese sido establecida como obligatoria por parte del P.E. una alineación sobre una fachada sometida a algún tipo de servidumbre exterior que impidiese resolver aquella de forma adecuada (apertura de huecos o ventanas, etc.), dicha alineación pasará a entenderse automáticamente como máxima sin necesidad de modificación del Plan Especial.

**- Retiro.**

Es la distancia, medida horizontalmente, desde cualquier punto de una alineación de parcela a la alineación de edificación.

**- Superficie de fachada.**

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

**- Medianera:**

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común con otra u otras, delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes.

**- Elementos salientes.**

Son los elementos fijos, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental, que formando parte de la fachada o como añadidos a ella sobresalen de la superficie de fachada. Tienen esa condición, entre ellos, los zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas.

**- Vuelos.**

Son los elementos habitables u ocupables que sobresalen de la superficie de fachada. Los vuelos pueden ser cerrados o abiertos.

Son "vuelos cerrados" los miradores o galerías, ya sean de carpintería o de fábrica, caracterizados por poseer cerramiento completo en todos los lados, aún cuando sean practicables o parcialmente desmontables.

Son "vuelos semicerrados" aquellos que tengan cerrado totalmente alguno de sus lados, como las galerías o solanas.

Son "vuelos abiertos" los que tienen total o parcialmente abiertos sus lados y su frente como las terrazas y balcones.

Se denomina "profundidad de un vuelo" a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la superficie de fachada.

**- Retranqueo.**

Es la distancia desde un punto cualquiera de fachada remetido respecto de la superficie de la fachada, hasta ésta.

**- Fondo de edificación.**

Es la distancia desde un punto de una superficie de fachada a la superficie de fachada opuesta.

**- Altura de edificación.**

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio. Se medirá con los criterios establecidos en el Artículo 33 de las presentes Ordenanzas Generales.

**- Altura libre: (de un espacio cubierto).**

Es la distancia desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado. Con carácter general se entenderá como altura libre de una planta de edificación aquella que se produce de forma mayoritaria y generalizada en la misma, sin perjuicio de que determinados elementos o espacios singularizados tengan una altura libre diferente.

**- Perfil de edificación.**

Sobre rasante:

Es el número de plantas definidas como tales de acuerdo al presente Plan. Se medirá de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el art. 33 de las presentes Ordenanzas.

Bajo rasante:

Es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computables.

**- Perfil de cubierta.**

En un punto de la fachada de un edificio, es el que se produce por la intersección de un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada en ese punto, con el forjado o tablero de cubierta y los elementos de remate de la misma antepecho, cornisa o alero.

**- Línea de divisoria de alturas (máxima y obligatoria)**

Es la línea dentro de la parcela edificable que delimita recintos con distinto perfil edificatorio sobre rasante.

**1. CLASIFICACION DE LAS PLANTAS DE LOS EDIFICIOS****- Planta de semisótano.**

Planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m. por debajo de la rasante del terreno urbanizado que da frente a su acceso principal, y su techo emerge en una altura de más de 1,20 m respecto de aquella. Para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de ser cumplimentadas en más de un 60 % de su perímetro.

**- Planta de sótano.**

Planta situada bajo rasante, en general totalmente enterrada, salvo en el espacio destinado al acceso. No perderá este carácter por el hecho de que como consecuencia de los desniveles alguna de sus fachadas sobresalga de la rasante del vial o espacio libre colindante, sin llegar a constituir una planta de semisótano.

**- Planta baja.**

Primera planta sobre rasante, sobre sótano o semisótano, a partir de la cual la edificación dispone su acceso principal desde un espacio público (calle o plaza), y cuyo suelo está situado a nivel de acceso o dentro de unos límites de 1,20 m. por encima o 0,80 m. por debajo de ese nivel.

**- Entreplanta.**

Es aquella a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre y cuyo suelo está situado a un nivel igual o superior a 1,20 m. por encima del nivel de acceso.

**- Planta alta.**

Es toda aquella situada por encima de la planta baja o entreplanta.

**- Planta de bajocubierta.**

Es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en la superficie de fachada resulta en todos los casos inferior a 2,2 m.

**2. ELEMENTOS DE LOS EDIFICIOS****- Fachada.**

Es el paramento de cierre exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para la iluminación y ventilación de los locales del mismo.

**- Base.**

Es la parte de la fachada comprendida entre el contacto de la misma con la vía pública o espacio libre colindante y la parte inferior del suelo de la planta primera, o, en su caso de la entreplanta.

**- Muro.**

Es la parte uniforme de la fachada que se eleva sobre la base.

**- Patios:****DE MANZANA:**

Es el que se destina a dar luces y vistas al conjunto de edificios que forman la manzana.

**INTERIORES:****- de parcela:**

Es el destinado a obtener iluminación y ventilación para un sólo edificio y situado dentro del mismo.

**- de ventilación:**

Es el que, reunidos los mismos requisitos que el patio de parcela, sólo es utilizable para iluminar o ventilar escaleras, baños, trasteros, y otros espacios y dependencias no destinados a cocinas, dormitorios o estancias.

**- mancomunados:**

Son aquellos patios de parcela, que sirven simultáneamente a dos o más edificios y están situados dentro de ambos.

**EXTERIORES:**

Los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura.

**- Elementos técnicos de las instalaciones.**

Bajo esta denominación quedan comprendidas aquellas partes integrantes de servicios comunes del edificio tales como: chimeneas, conductos del sistema de ventilación, de refrigeración, antenas de radio y televisión, maquinaria de ascensores, pararrayos, soportes para el tendido y secado de ropa y otros.

**Artículo 32. Alineaciones y rasantes de la edificación.**

1. Las alineaciones de la edificación correspondiente a cada unidad edificatoria del área son las grafiadas en las Ordenanzas Particulares correspondientes.
2. En las áreas ya urbanizadas se mantienen los niveles y rasantes actuales de apoyo de las edificaciones, si bien en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.
3. En los ámbitos objeto de nueva urbanización, los proyectos de urbanización precisarán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, tomando como referencia los niveles de los puntos más significativos que se definen de forma expresa en las citadas Ordenanzas Particulares.

**Artículo 33. Alturas y perfiles de la edificación.**1) Perfil y altura de la edificación:

- a). El **perfil de edificación** correspondiente a cada unidad edificatoria del Plan queda recogido en la correspondiente Ordenanza Particular, siendo representado el mismo mediante la simbología s/PB+III/BC, donde el primer componente de la expresión señala el número total de plantas autorizadas bajo rasante, el segundo indica junto a la planta baja el nº de plantas altas excluida la bajo cubierta, y el tercero, refleja la existencia, en su caso, de una planta bajocubierta computable a los efectos de la determinación del citado perfil edificatorio.

A los efectos anteriores, computarán como plantas bajo rasante los semisótanos y sótanos definidos como tales de acuerdo al art. 31, mientras que las plantas bajocubierta resultarán computables (en lo referido a perfil) siempre que presenten una altura de fachada superior a 0,5 m. en más del 50% del perímetro conformado por aquellas fachadas desde las que arrancan los faldones de cubierta. En todos los casos (y en particular en las parcelas o unidades edificatorias con frente a dos o más calles) el perfil resultante, que tomará como referencia la fachada en la que se encuentra situado el acceso principal a la edificación, expresará la suma de todas aquellas plantas tanto bajo como sobre rasante definidas como tales de acuerdo a lo establecido en este epígrafe.

- b). El perfil establecido para cada unidad en su correspondiente Ordenanza Particular se entenderá que tiene carácter obligatorio o máximo, según los casos, prevaleciendo no obstante a este respecto (en caso de contradicción) el grafiado en sección respecto del expresado alfanuméricamente.
- c). A los efectos del presente Plan Especial, la **altura máxima de la edificación** correspondiente a cada unidad edificatoria será el resultado de trasladar a cada actuación la **cota máxima de alero** establecida en la correspondiente Ordenanza Particular, que expresada en términos absolutos respecto del nivel de referencia cero, resulta en todos los casos referida al punto de encuentro de la cara inferior del plano de cubierta con la línea exterior de la fachada correspondiente.

En aquellos edificios sometidos a Protección Especial, Media y Básica, la altura de la edificación protegida lógicamente habrá de permanecer inalterada, ello con las excepciones contempladas en las Ordenanzas Particulares para el supuesto de existencia de añadidos degradantes, por lo que en lugar de referir una cota máximo de alero, las O.P. han reflejado en su lugar una leyenda que dice "la existente", seguida de la cota actual, entre paréntesis, a título meramente informativo.

- d). En cualquier caso la consolidación de la altura de un edificio no conlleva necesariamente la consolidación de su altura actual de cumbre o punto más alto de su cubierta, el cual deberá ser el resultado de su adecuación a las condiciones de pendiente máxima establecidas en las ordenanzas de este P.E.

2) Alturas libres mínimas y máximas de la edificación:

- a) A los efectos exclusivamente de intervención en la edificación no protegida se deberán respetar las siguientes limitaciones:

- Con carácter general la altura emergente en fachada principal de las plantas bajas (contada desde la rasante del terreno urbanizado hasta la cara inferior del forjado de techo de dicha planta) no superará los 3 m, ni podrá ser inferior a los 2,2 m. Por su parte, la altura libre correspondiente a esas mismas plantas no será inferior a 2,5 ni mayor de 3,5m.
- Las plantas altas tendrán una altura libre no inferior a 2,5 m, no pudiendo superar tampoco los 2,8 m.
- El cómputo de las alturas libres tomará como referencia inferior la cara superior del forjado de piso, siendo la referencia superior el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la planta en cuestión.



- En el caso particular de las plantas bajocubiertas, la altura de fachada se medirá tomando como referencia superior la establecida con carácter general para la medición de la altura máxima de la edificación, y como inferior el nivel acabado del forjado de suelo de dicha planta. Dicha altura no superará en ningún caso los 2,4 m.

- b) Por su parte en aquellas intervenciones en la edificación protegida -expresamente autorizadas en las Ordenanzas Particulares correspondientes-, que impliquen una modificación de las cotas de forjado, las alturas libres correspondientes no superarán en modo alguno las máximas establecidas en el epígrafe anterior.

## **CAPITULO 5: ORDENANZAS DE EDIFICACION APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE ASENTAMIENTOS ANTIGUOS Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

### **Artículo 34. Condiciones generales de aplicación.**

1. Las determinaciones y criterios expuestos en este Capítulo se aplicarán a los siguientes tipos de intervención edificatoria:
  - a) Sustitución o Nueva Planta, salvo que se trate de una actuación singular destinada a la construcción de un equipamiento comunitario, en cuyo caso sería de aplicación lo establecido en el art. 45 de las presentes O.G.
  - b) Reforma o Reedificación, cuando el tipo de obras o la entidad cuantitativa y económica de las mismas exija la recomposición de sus fachadas y en general de su configuración exterior.
  - c) Resto de tipos de intervención edificatoria recogidos en el Anexo I del Decreto 317/2002, en todo aquello que no contradiga o impida la protección y rehabilitación de los edificios y/o elementos de interés protegidos por el P.E.R. en atención a sus valores arquitectónicos, históricos, y culturales. En particular, resultarán de aplicación en caso de actuaciones dirigidas a la recuperación y puesta en valor de la composición arquitectónica, acabados y elementos constructivos originarios de la edificación protegida, cuando ésta se encuentre manifiestamente alterada e incongruente con su tipología y antigüedad y no se disponga de documentación sobre la misma, o no se adviertan trazas materiales de ella (en estos supuestos, se podrán aplicar criterios de analogía con edificios similares por su tipología y antigüedad, de conformidad con lo establecido para cada elemento en el presente capítulo).
2. El tratamiento específico de cualquier intervención constructiva (compositivo, de materiales, etc.) deberá ser el apropiado para garantizar su correcta integración en el entorno urbano, debiendo resultar acorde en cualquier caso con el característico de la edificación tradicional del área, y en particular con el tratamiento constructivo o estético del edificio o entorno a rehabilitar.

### **Artículo 35. Criterios generales de diseño y composición referidas a la configuración exterior de la edificación.**

1. Cuando se trate de actuaciones de Sustitución/Nueva Planta, o de Reforma de edificios no protegidos, la configuración exterior de la edificación podrá responder bien a un criterio de identidad con la edificación tradicional, bien a un criterio de interpretación contemporánea de ésta.
2. En el primero de los casos, dicha configuración exterior deberá seguir los esquemas compositivos y soluciones constructivas aplicadas tradicionalmente en el casco histórico de Lezo, reproduciendo o reelaborando los mismos. Lo anterior exigirá que las soluciones de diseño referidas a elementos tradicionales característicos, como balcones, aleros y elementos volados o entramados de madera vistos, se realicen con veracidad constructiva.

Como caso particular, se establece que cuando un nuevo edificio sea colindante con otro protegido, no se permitirá en aquel la repetición idéntica de las características de éste, debiendo definirse en este supuesto con elementos armónicamente diferenciados, dentro de las soluciones posibilitadas en el entorno.

3. Cuando se opte por la segunda de las soluciones, la configuración exterior de la edificación se basará en una interpretación, desde criterios de diseño contemporáneos, de la edificación histórica que caracteriza el casco de Lezo.

En cualquier caso, los esquemas compositivos respetarán los aspectos invariantes de la edificación tradicional de Lezo, como son la organización de la edificación con fachadas planas principal (representativa) y trasera (más contenida) y muros transversales medianeros o formando testeros de remate de manzana; el predominio del macizo en las fachadas (mas equilibrado en fachadas frontal y trasera y acentuado en testeros); la composición modulada de huecos en fachadas y asimétrica en testeros (en este caso adintelados); la disposición de cubiertas inclinadas con aleros paralelos a fachada principal y trasera sin quiebras ni salientes que rompan el plano de cubierta; la utilización de balcones corridos y sencillos de forma combinada, el remate de las cubiertas con pronunciados aleros y otros elementos característicos como cortavientos en plantas altas, pero con unos criterios de diseño y detalle constructivo de identidad técnica y formal contemporáneos.

### **Sección Primera:**

### **CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO**

#### **Artículo 36. Fachadas.**

1. Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones. Compositivamente éstas diferenciarán sus fachadas principal y trasera (secundaria), y en su caso, el "testero" correspondiente a aquellas parcelas de remate o final de "manzana". Si excepcionalmente se trata de una edificación exenta, se deberán diferenciar igualmente las fachadas principal y trasera, mientras que las laterales tendrán un tratamiento similar a la trasera.

La fachada principal habrá de coincidir en todos los casos con el frente de parcela a la calle de mayor importancia en el conjunto urbano.

#### **2. COMPOSICION GENERAL DE LAS FACHADAS:**

##### Fachadas principal y trasera:

- a) Las fachadas se diseñarán de conformidad con los criterios de composición tradicionales del Casco Histórico y deberán quedar integradas volumétrica y compositivamente en el conjunto o manzana de edificios en el que se localice edificación.

La fachada principal de carácter más señorial y elaborado en cuanto a composición, se caracterizará por el predominio del macizo frente al vano aunque manteniendo un moderado equilibrio; la apertura de huecos mediante ritmos de composición verticales, y la singularización de cada una de las plantas mediante tratamiento específico con elementos constructivos u ornamentales como impostas corridas, dinteles, balcones volados, etc. y/o en su caso, la diferenciación de materiales entre la base (planta baja), alzado (plantas altas) y remate superior (planta bajo cubierta).

Los balcones ya sean simples o corridos no se dispondrán en ningún caso repetidos indefinidamente en la fachada, sino que podrán variar sus dimensiones y habrán de alternarse con otro tipo de huecos, componiéndose específicamente además del conjunto, cada una de las plantas de la edificación.

En la fachada trasera, de carácter más sencillo o popular, aunque no por ello ha de ser menos cuidado, predominará siempre el macizo frente al hueco, si bien ambos podrán repartirse de forma equilibrada. A la seriación vertical se podrá superponer otra horizontal (balcones corridos, etc.), equiparando así compositivamente las distintas plantas.

- b) Se situarán respetando la alineación máxima u obligatoria establecida en para cada edificación, debiendo responder en general (con las excepciones establecidas en el punto 8) a un tratamiento de "fachada plana", con un diseño basado en una ordenación regular de huecos con proporciones rectangulares ( la altura siempre mayor que la anchura), dispuestos conforme a un ritmo de ejes verticales, respondiendo los huecos también a la disposición vertical de los mismos. Estos huecos deberán a su vez quedar proporcionados respecto a las dimensiones totales de la fachada, de forma que el rectángulo vano resultante deberá mantener correcta proporción con el rectángulo total que compone el plano de la fachada.

Los zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de la línea fina de fachada más de 10 cm.

- c) En cuanto al ritmo de ejes verticales de composición no se superará el número de tres, salvo que la longitud de la fachada sea superior a 10 m. Éstos se dispondrán manteniendo una misma distancia entre sí, no inferior a 1,9 m ni superior a 2,5 m.

- d) No se autoriza la disposición de huecos en esquina, de tal forma que los huecos más próximos a las esquinas o medianeras de la edificación disten al menos 100 cm de aquellas, admitiéndose que esta distancia se reduzca a 80 cm en los huecos de planta baja.
- e) Se prohíben expresamente los retranqueos de fachada con respecto a las alineaciones de la edificación, salvo en casos excepcionales, motivados por el respeto obligado de servidumbres existentes de luces y vistas. En estos supuestos, se deberá proceder al cierre del espacio o patio resultante en la fachada exterior, bien mediante la construcción de un muro similar al del resto de la fachada en cuestión, bien disponiendo una solución singular integrada en la composición de la misma (celosía, etc.).
- f) Se prohíben expresamente los retranqueos de fachada con respecto a las alineaciones de la edificación, salvo en casos excepcionales, motivados por el respeto obligado de servidumbres existentes de luces y vistas. En estos supuestos, se deberá proceder al cierre del espacio o patio resultante en la fachada exterior, bien mediante la construcción de un muro similar al del resto de la fachada en cuestión, bien disponiendo una solución singular integrada en la composición de la misma (celosía, etc.).

Testeros:

- g) Los muros en testero quedarán tratados adecuadamente como paramentos exteriores vistos y serán resueltos formalmente como un único elemento (sin división aparente en distintas plantas). Se exceptiona la planta baja que podrá diferenciarse con la utilización de piedra de mampostería o similar trabada de forma irregular.
- h) En su composición habrá de predominar con claridad la masa frente al vano. El perfil de la cubierta a dos aguas quedará volado al menos 30 cm sobre el mismo. Los huecos que se dispongan se ordenarán de forma discontinua, salpicados en el paño evitando las composiciones según ejes regulares, serán de dimensiones mas reducidas que los de las fachadas principal y trasera e irán preferentemente adintelados (dintel visto). La planta baja se ha de componer con iguales criterios, no permitiéndose (salvo preexistencias), la disposición de puertas de acceso al interior de la edificación y en ningún caso, de expositores o escaparates de amplias dimensiones.
- i) Se prohíben expresamente los balcones, miradores, cuerpos volados o salientes de cualquier tipo.
- e) Con carácter general, el cerramiento del hueco se situará a una profundidad con respecto al paramento de fachada correspondiente a la alineación exterior de la parcela, no menor de 18 cms. ni mayor de 50 cms. En ningún caso las puertas de los huecos de planta baja podrán invadir la vía pública al abrirse. En caso de que, por determinadas razones, las puertas de un local deban abrirse hacia el exterior, se retranqueará la ubicación de la puerta la profundidad necesaria para que, en la operación de abrirla, no se invada espacio público.

Excepcionalmente, en las plantas bajas se podrá admitir que los huecos resultantes queden abiertos, creándose un "zaguán" o antepuerta de acceso a los locales, con un frente máximo de 1,8 m., siendo libre la disposición y características del cerramiento del local correspondiente en su interior.

**3. COMPOSICION DE LAS FACHADAS EN PLANTAS BAJAS: fachadas principal y trasera**

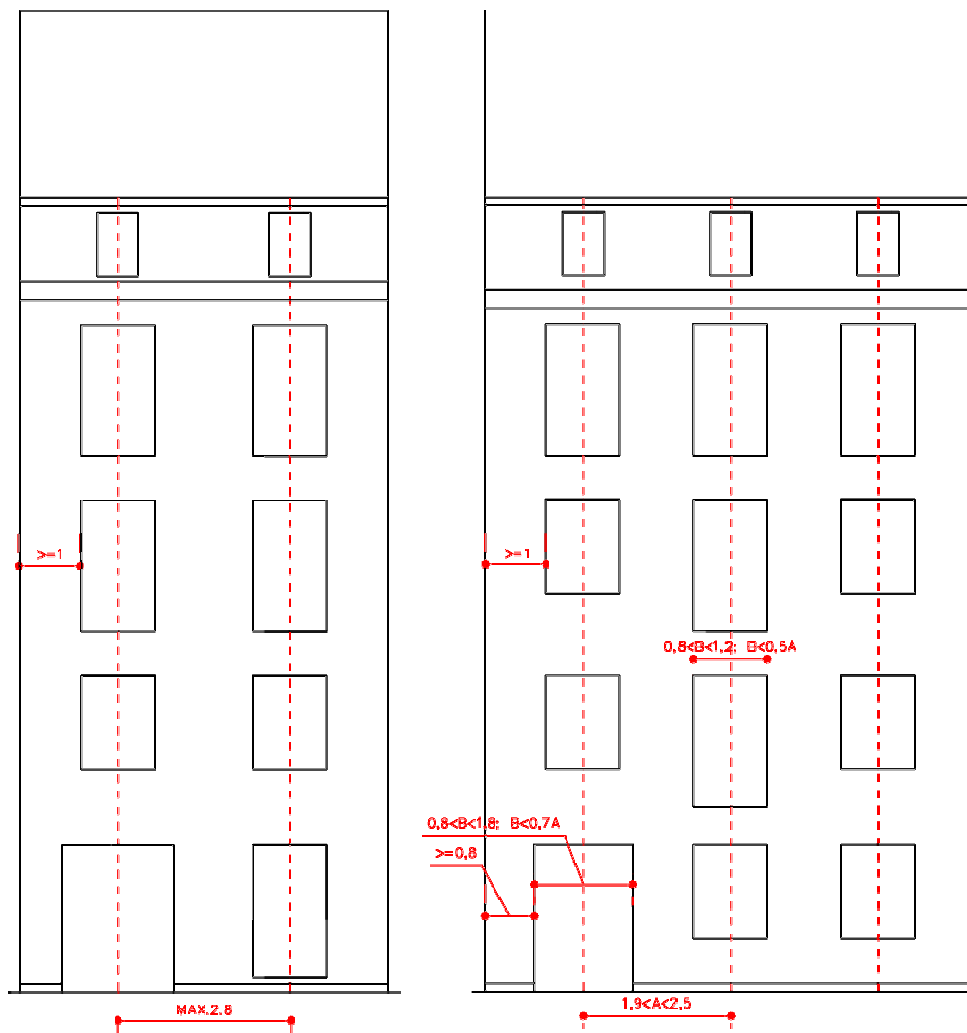
- a) La composición arquitectónica de la planta baja deberá ser acorde e integrada con la globalidad de la fachada y su entorno, debiendo mantenerse el esquema de huecos de las plantas superiores.
- b) En la fachada principal, la composición del paño de la planta baja podrá diferenciarse de la del resto del inmueble, pudiendo conformar un basamento cuya altura coincidirá con la totalidad de la fachada de dicha planta baja. En este caso se dispondrá un acabado homogéneo hasta la imposta del forjado de piso de planta primera, admitiéndose los acabados en sillería o placas de piedra de espesor superior a 5 cms. No se admite el granito, pizarra ni otras piezas no tradicionales en la zona.
- c) Los huecos de planta baja podrán ser rasgados hasta el suelo del local, o disponerse sobre el zócalo. En este último caso la relación altura/anchura del hueco será como mínimo de 1,5. La línea superior de los huecos será común a todos los de la planta baja, situándose el dintel de los mismos al menos 30 cms. por debajo de la cara inferior del forjado horizontal (techo).

En la fachada principal, habrá de disponerse obligatoriamente el acceso a las plantas superiores de la edificación. La anchura máxima de cada hueco será igual al 70% de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos en dicha fachada. La anchura de los huecos no superará los 1,8 m (salvo en su caso puertas de garaje en aquellos casos permitidos, que podrán alcanzar justificadamente, la anchura estrictamente necesaria para facilitar el acceso de un automóvil), ni será tampoco inferior a 0,8 m, no pudiéndose disponer en ningún caso huecos cuya altura sea inferior a su anchura.

En la fachada trasera no se permite la apertura de puertas y /o huecos de dimensiones superiores a los de las plantas altas, salvo en aquellos casos en los que se haya previsto su uso como garaje en la correspondiente ordenanza particular. En este caso podrán alcanzar justificadamente, la anchura estrictamente necesaria para facilitar el acceso de un automóvil.

**4. COMPOSICION DE LAS FACHADAS , EN PLANTAS ALTAS: fachadas principal y trasera**

- a) Deberán diseñarse en concordancia con lo establecido en el apartado 2 del presente artículo. En consecuencia todos los huecos serán rasgados hasta el suelo, con o sin balcón, o en su defecto arrancarán a una altura del suelo no mayor de 90 cm, y tomarán los ejes verticales citados como ejes de simetría.
- b) La anchura máxima de cada hueco (medida en el haz exterior del muro) será igual al 50% de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos en dicha fachada; la altura de los huecos será común a todos los de una misma planta (mínimo 2,1 m), situándose el dintel de los mismos al menos 30 cms. por debajo de la cara inferior del forjado horizontal (techo). En ningún caso la anchura de los huecos superará 1,2 m, ni será inferior a 0,8 m, no pudiendo su altura resultar inferior a su anchura.
- c) El cerramiento del hueco se situará a no menos de 18 cms. de profundidad con respecto al paramento de fachada.



**5. COMPOSICION DE LAS FACHADAS (principal y trasera), EN PLANTAS BAJOCUBIERTA:**

- a). Con carácter general los espacios bajo cubierta deberán ser resueltos mediante un cerramiento de fachada situado sobre la alineación exterior obligatoria, o lo que es lo mismo, con un tratamiento similar al de las plantas altas inmediatamente anteriores.

Se autoriza la disposición tanto de huecos cuadrados y rectangulares (en cuyo caso no podrán superar en altura los 1,5 m, ni prolongarse por ningún motivo más allá del arranque del alero mediante soluciones que impliquen la ruptura de éste y/o los faldones de cubierta), como de huecos singulares (circulares, de diámetro inferior a 0,8 m).

#### 6. ACABADO DE LAS FACHADAS:

a) El tratamiento de los materiales será unitario en la globalidad de la fachada, con las excepciones siguientes:

- El acabado de la planta baja principal, en las condiciones establecidas en el punto 3 b).
- En las fachadas resueltas con entramados de madera, en cuyos paños podrán alternarse distintos materiales según la solución tradicional.
- En remates, impostas, muros cortavientos, recercos, entramados y otros elementos estructurales y ornamentales.

Se utilizarán preferentemente materiales pétreos, prioritariamente procedentes del entorno inmediato (como areniscas y puntualmente calizas), así como revestimientos lisos mediante revocos coloreados o pintados con pigmentos naturales y color tradicional. Puntualmente, se podrán utilizar soluciones en ladrillo caravista con junta raseada (no vitrificado) siempre formando entramados como los preexistentes en algunos inmuebles característicos del casco.

Se admitirá asimismo el hormigón visto (ejecutado de forma cuidadosa) y/o perfiles metálicos vistos, en elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares.

b) Se prohíbe la utilización de materiales cerámicos, marmóreos u otros no concordantes con los tradicionales del ámbito, considerándose en particular no autorizables los siguientes:

- Materiales pétreos pulidos.
- Imitación de materiales pétreos
- Ladrillo caravista, excepto en los supuestos de entramados de ladrillo rústico y madera.
- Mortero monocapa con árido visto
- Plaquetas cerámicas.
- Hormigones vistos.
- Chapas metálicas plegadas, incluidas las que forman parte de carpinterías exteriores (puertas de garaje, etc.)
- Plásticos y placas de fibrocemento.
- Vidrios reflectantes.
- Pinturas fosforescentes o de colores que no armonicen con el entorno.

#### 7. REMATES DE CUBIERTA (aleros, etc.).

a) Las fachadas deberán rematarse con aleros inclinados en prolongación del plano de cubierta, ajustados a una solución constructiva y formal acorde con la configuración del edificio, la composición general de fachada y las características del entorno edificado. Podrán quedar conformados por canecillos de madera tallados miméticos de los aleros tradicionales, o por otras soluciones contemporáneas en hormigón visto o raseado. La altura máxima de su frente no será mayor de 17 cms.

b) El vuelo máximo de cualquiera de estas soluciones, incluido en su caso el canalón visto, será de 1 m en la fachada principal, salvo cuando se correspondan con calles de anchura inferior a 3 m, en cuyo caso dicho vuelo se reducirá a 0,6 m. Por su parte el vuelo mínimo en todos los casos será 0,5 m. Por su parte en las fachadas secundarias o traseras de la edificación, el vuelo máximo permitido del alero o cornisa correspondiente no superará los 0,6 m ni será inferior a 0,4 m, sea cual sea el carácter de la calle o espacio público al que den frente.

En las tipologías de cubierta a tres y cuatro aguas, el vuelo de los aleros podrá ser igual en todas las fachadas, siendo en estos casos el vuelo max. y min. el correspondiente al de la fachada principal.

En particular, en las edificaciones que resuelven una de sus fachadas en hastial, la cubierta deberá obligatoriamente volar lateralmente respecto de ésta en cuyo caso la anchura de paño de cubierta que ha de quedar volada podrá reducirse hasta los 0,3m.

En los edificios protegidos se mantendrán las características formales y dimensionales originarias de los aleros existentes.

c) Los aleros deberán extenderse sin interrupción alguna a lo largo de toda la fachada o fachadas del edificio.

**8. BALCONES VOLADOS.**

a) Podrán disponerse balcones individuales volados en las plantas altas (excluida la bajocubierta) correspondientes a las fachadas principal y trasera de aquellas edificaciones que dan frente a plazas, espacios libres y calles de anchura mayor o igual a 4 m, debiendo cumplir además lo siguiente:

- el vuelo máximo será de 40 cm sobre el paramento de fachada, siendo el canto de la repisa no será superior a 17 cm.

- se deberán situar siempre a partir de la primera planta del edificio, de forma que cualquiera de sus partes construidas se sitúe al menos a 3 m. sobre la rasante de la vía pública o suelo libre urbanizado.

- el balcón, en todos los casos, adoptará el mismo eje de simetría vertical que el del hueco al que sirva.

- para la formación del voladizo (que no podrá realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado del piso), se admitirán soluciones con elementos de madera, piedra, hormigón y piedra artificial.

- los balcones no se cerrarán con antepechos de fábrica, sino que se dotarán de un antepecho tradicional, ya sea de madera o de hierro forjado de altura mínima 1,00 m. (podrá adoptarse como antepecho alguno de los modelos existentes en edificios del casco, sin que sean autorizados los discordantes con el orden general de la fachada o aquellos de composición gratuita que puedan entrañar riesgo para los usuarios). Los herrajes se pintarán en tonos neutros u oscuros, preferentemente en negro. La pletina de remate superior podrá ser revestida de un pasamanos. Inferiormente el antepecho se anclará a la losa del balcón.

b) Alternativamente, -siempre que se cumplan las condiciones mínimas de anchura de calle y altura sobre el terreno del apartado anterior-, en aquellas fachadas correspondientes a unidades edificatorias de anchura menor o igual a 7,5 metros se podrán disponer balconadas corridas ocupando todo el ancho de la fachada. No obstante, en las fachadas principales, esta solución no podrá utilizarse en todas las plantas de la edificación, situándose preferentemente a partir de la planta segunda.

Dichas balconadas deberán situarse entre muros que prolonguen las medianeras o fachadas laterales, siguiendo la solución tradicional de muros cortafuegos de sillería, o realizarse en voladizo exento. En el primero de los casos, dichos muros y los balcones podrán volar un máximo de 0,8 m, mientras que en el caso de ejecutarse de forma exenta el vuelo máximo quedará limitado a 0,6 m.

Por lo que se refiere a los materiales para su ejecución, se emplearán los mismos que los establecidos para los balcones individuales.

Los muros cortafuegos no podrán duplicarse en edificaciones vecinas, ni prolongarse en la planta baja.

c) Las fachadas principales se deberán componer con balcones de características diferentes, en su desarrollo longitudinal o su vuelo, para lo cual se aplicarán los siguientes criterios:

- los balcones de menor desarrollo longitudinal corresponderán a las plantas inferiores y las de mayor desarrollo a las superiores.

- si se combinan balcones con voladizo y sin voladizo, estos últimos corresponderán a las plantas inferiores.

**9. CARPINTERIA**

a) Las carpinterías de los huecos serán preferentemente de madera, admitiéndose según sus características de diseño y forma carpinterías metálicas o plásticas, en todo caso de colores oscuros.

b) En los edificios sometidos a los niveles de protección Especial y Media, la sustitución de sus carpinterías se realizará obligatoriamente en madera, con la disposición, forma y color de las preexistentes. La madera se pintará en tonos oscuros, o barnizada igualmente en dichos tonos.

c) En los edificios sustituibles o en intervenciones de nueva planta en los que se admite la disposición de otros materiales además de la madera, en cualquier caso, sus escuadrías y particiones se asemejarán a las tradicionales de madera del entorno, debiendo ser pintadas o lacadas en tonos oscuros, acordes con el elegido para la fachada, extendiendo la solución que se adopte a la totalidad de la misma. No se admiten tonos llamativos, brillantes o crudos, ni los acabados anodizados, reflectantes o similares.

**10. MIRADORES**

a) Se prohíbe expresamente la construcción de miradores o galerías cerradas voladas.

**11. PERSIANAS**

- a) Se dispondrán persianas siguiendo los modelos tradicionales en el casco, es decir, plegables de tipo librillo, con o sin lamas, de madera pintada o barnizada en tonos preferentemente oscuros.
- b) Se podrán autorizar así mismo paneles correderos opacos o en celosía.
- c) En las plantas bajas, el cerramiento del hueco podrá protegerse con cancela metálica calada uniformemente, que se repliegue vertical u horizontalmente, de modo que la totalidad de los elementos propios de la instalación se sitúen por el interior de la línea de fachada.

**12. BAJANTES DE PLUVIALES**

- a) Se dispondrán verticalmente y sin quiebras en todo su desarrollo, preferentemente rehundidas respecto al plano de fachada.
- b) Las conducciones vistas preferentemente serán de fundición en la altura de la planta baja y, en el resto metálicas, en zinc, cobre, fundición o chapa esmaltada pintada del mismo color que la fachada. Se prohíben las bajantes de PVC.

**Artículo 37. Cubiertas.**

1. La cubierta se configurará en cada unidad edificatoria a partir de su altura máxima u obligatoria siguiendo las determinaciones establecidas en la correspondiente Ordenanza Particular.
2. Quedan prohibidas las soluciones de bajocubierta en ático, así como las de ruptura de los faldones de cubierta para la materialización de terrazas enclaustradas en los mismos.
3. Cuando se trate de ejecutar una nueva cubierta, su perfil quedará limitado por una pendiente mínima del 25% y máxima del 35%. A la hora de configuración de la misma, deberá tenerse en cuenta la forma de la cubierta de los edificios contiguos en orden a conseguir una mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene, evitando y/o minimizando las pequeñas diferencias o distorsiones que pudieran derivarse de la utilización de todas las posibilidades de la presente ordenanza. En ningún caso la altura libre máxima de la bajo cubierta medida en la vertical de la cumbrera podrá superar los 4 m.
4. Se prohíbe la ejecución de buhardillas o cubiertas amansardadas en la totalidad del ámbito del Plan.
5. Los espacios habitables correspondientes a la planta bajocubierta deberán quedar integrados en el interior de los planos que conforman los faldones de la misma, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes o formas gratuitas que deformen el aspecto uniforme de la cubierta inclinada. Por consiguiente, encima de la cubierta podrán sobresalir únicamente los conductos de humos o ventilación, con un retranqueo mínimo de 2 m desde el plano de fachada, las antenas audiovisuales (que deberán ser colectivas), y los pararrayos.
6. Los huecos o aberturas suplementarias para la iluminación y ventilación de los espacios habitables en la planta bajo cubierta se resolverán incorporados al plano inclinado de la misma, sin sobresalir del mismo ni, por el contrario, formar entrantes o volúmenes huecos por debajo del plano de las tejas. Irán ubicados preferentemente según los ejes de modulación de los huecos de fachada.
7. Para la formación de la cubierta se utilizarán tejas cerámicas curvas o mixtas en su color natural o similares. Asimismo, serán del mismo material los elementos complementarios que se requieren, como remates y cumbreras. Se prohíben la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento, y los recubrimientos bituminosos de cualquier tipo.
8. Las aguas pluviales se podrán recoger en canalones que preferentemente irán incorporados en el alero. Si los canalones van vistos, serán de zinc, de cobre o metálicos pintados.
9. Se autoriza la disposición de sistemas de captación de energía solar en los faldones de cubierta siempre que resulten perfectamente integrados en éstos

**Artículo 38. Patios.**

1. Con el fin de lograr una adecuada ventilación e iluminación de las zonas de la vivienda destinadas a cocina, estancia y dormitorio, se autoriza la disposición de patios interiores de parcela y/o mancomunados, de acuerdo a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el ANEJO C a las presentes ordenanzas generales, cumpliendo además las siguientes condiciones:



- En intervenciones de nueva planta o sustitución, si los patios separan dos propiedades distintas la distancia entre los paramentos de fachada de ambas deberá ser de al menos a 3 m.
- En aquellos casos en los que el patio ya exista y no se remodele, podrán mantenerse las dimensiones actuales.
- En ningún caso se autorizará la disposición de balcones o elementos volados hacia los patios interiores.

**Artículo 39. Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.**

1. Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a usos de accesos, jardines, huerta, áreas de estancia y expansión, privativos de los edificios que ocupan las mismas. Se prohíbe en todo caso la ocupación de este espacio por cualquier tipo de construcción o instalación.
2. Aquellos espacios sometidos a algún tipo de servidumbre de uso público se dedicarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin restricciones de ningún tipo.
3. Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias.
4. Será obligatoria la construcción de cierres en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, con arreglo a lo establecido en las presentes Ordenanzas. Serán preferentemente de mampostería de piedra, y en su defecto se ejecutarán mediante soluciones que permitan su posterior revoco. También podrán disponerse soluciones mixtas a base de un murete de mampostería de altura variable entre 0,50 - 1m. y verja metálica, pudiendo trasdosarse con seto o vegetación. En todo caso no se admitirán materiales, colores o acabados que desentonen con los característicos del casco histórico.

**Artículo 40. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos.**

1. Marquesinas: Quedan expresamente prohibidas en la totalidad del ámbito, salvo en edificios singulares.
2. Toldos: Quedan expresamente prohibidos en la totalidad del ámbito.
3. Se admiten rótulos sobre la vía pública en planta baja, de acuerdo a lo siguiente:

- a) Encajados bajo el dintel del hueco de la fachada y remetidos respecto a la cara exterior del recercado o del muro.

No podrán tener una anchura superior a 30 cms, pudiendo ejecutarse en chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente los materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio visto, o acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad u otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras en relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina, grabadas en bajo relieve, u otras soluciones acordes con el entorno.

- b) En placas adosadas a muros de fachada.

Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura.

Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 2,5 cms. y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas.

Las placas podrán ser de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado; de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón u otros materiales acordes. Se prohíben explícitamente los materiales plásticos, el acero inoxidable, aluminio visto y otros acabados metalizados brillantes.

4. En una misma edificación los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Por ello, este extremo deberá hacerse constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.
5. No se admiten vitrinas por el exterior de la fachada, quedando prohibidos los rótulos-bandera perpendiculares a fachada, así como todo rótulo que no se sitúe en las plantas permitidas.

6. Se prohíben terminantemente los rótulos y anuncios luminosos formados por placas plásticas o de vidrio con iluminación interior.

#### **Artículo 41. Elementos de comunicación vertical.**

1. Cumplirán con los requisitos dimensionales y de diseño derivados del cumplimiento de la normativa vigente en relación con la protección contra incendios en la edificación, la habitabilidad, y/o la normativa sectorial derivada del cumplimiento de la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad en la edificación.
2. De forma suficientemente justificada de acuerdo con la legislación en materia de accesibilidad e incendios, aquellas parcelas que cuenten con un frente de fachada inferior a 6 m. y sus colindantes podrán compartir elementos de comunicación vertical (ascensores y caja de escaleras) coordinándose a tal efecto los correspondientes proyectos independientes. No obstante, cada edificación deberá singularizarse en su propia parcela, disponiéndose en la correspondiente medianera los pasos estrictamente necesarios para la solución conjunta.
4. La solución constructiva a adoptar en la disposición de ascensores deberá permitir que las instalaciones del mismo, incluida la sala de máquinas, queden inscritas dentro del volumen edificado, no autorizándose en cualquier caso que sobresalga el casetón más de 60 cms. del faldón de cubierta.
5. En aquellas unidades edificatorias en las que se permite expresamente en la Ordenanza particular correspondiente, se podrán disponer elementos de comunicación vertical en el exterior de las edificaciones, siempre que se proyecten de forma conjunta para varias edificaciones vecinas y de acuerdo a las siguientes condiciones:
  - Las pasarelas de la planta primera deberán situarse a una altura mínima sobre el terreno de 2,5m.y siempre sobre la parcela privada.
  - Se utilizarán materiales similares a los tradicionales, preferentemente madera, acero/hierro pintado en colores oscuros, vidrio y que sintonicen con el entorno inmediato en el que se instalan.
  - Todos los elementos deberán adosarse a las paredes de la edificación, no pudiéndose colocar las escaleras en sentido perpendicular al plano de la fachada.

#### **Sección Segunda:**

##### **CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.**

#### **Artículo 42. Aplicación de la normativa vigente.**

1. Todas las edificaciones que se realicen al amparo del presente Plan Especial cumplimentarán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general, así como por la Normativa Básica vigente.
2. PROTECCION DE HUECOS, VENTANAS Y SALIDAS A TERRAZAS: Siempre que puedan representar peligro de caída para las personas, se dispondrán las protecciones correspondientes en cumplimiento de la normativa vigente.

#### **Sección Tercera:**

##### **CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD.**

#### **Artículo 43. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado.**

1. Cualquier tipo de "intervención constructiva" en un edificio residencial cumplimentará los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa vigente.
2. En particular, serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en la vigente legislación en la materia, y en particular las establecidas en el Anexo IV del citado *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*

3. No obstante lo anterior, no serán aplicables a las parcelas del casco histórico "protegidas" aquellas especificaciones contenidas en materia de habitabilidad que hagan imposible el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación o protección del patrimonio edificado.

**CAPITULO 6: ORDENANZAS DE EDIFICACION APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION ABIERTA.**

**Artículo 44. Régimen de edificación.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

**CAPITULO 7: CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO, COMPOSICIÓN Y ACABADO GENERAL REFERIDOS A LA EDIFICACIÓN SINGULAR DE NUEVA PLANTA DESTINADA A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

**Artículo 45. Criterios generales.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

En Lezo, a ENERO de 2.020.

Alejandro Arróspide Liceaga  
Arquitecto Colegiado 1.636 COAVN

**MODIFICACION UNIDAD  
EDIFICATORIA D-4 DEL PLAN  
ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL  
CASCO HISTÓRICO DE LEZO.**

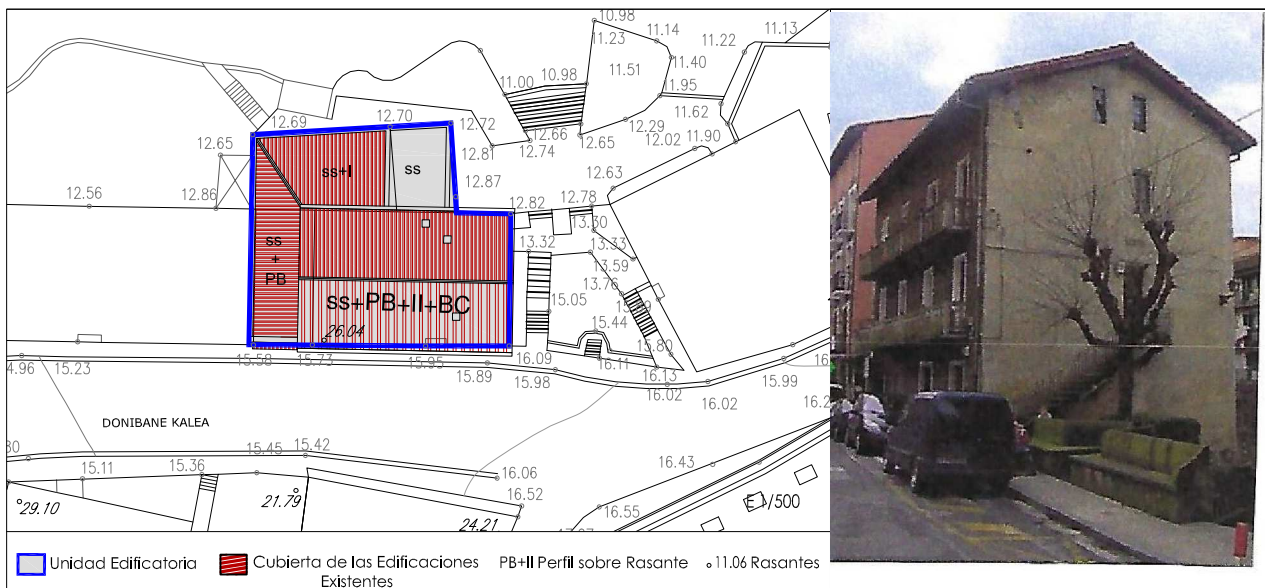
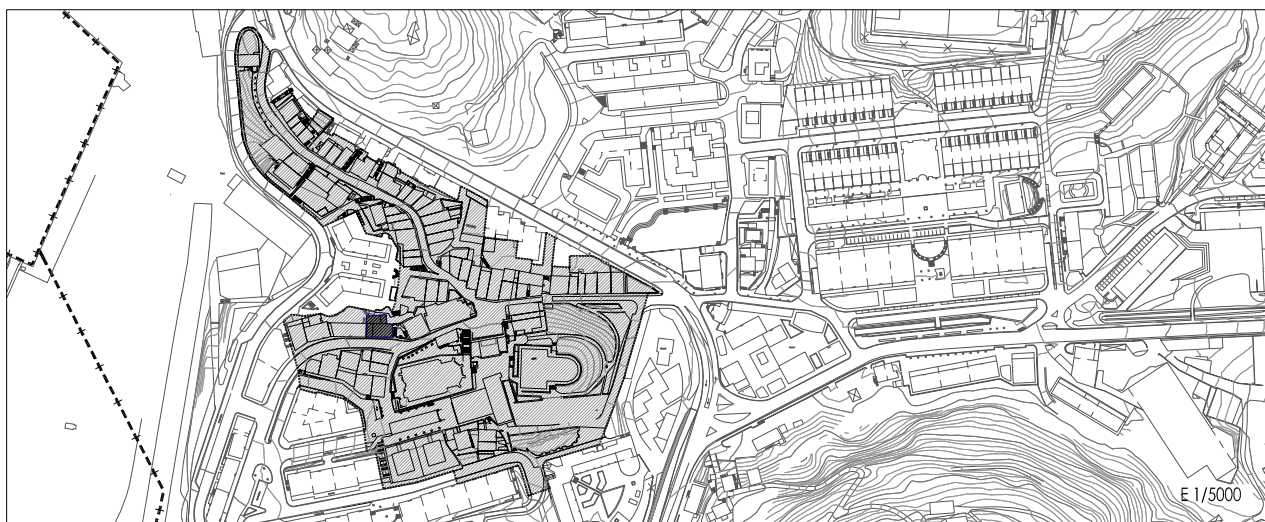
**Documento “D. ORDENANZAS PARTICULARES”**



DONIBANE KALEA, 4

UNIDAD EDIFICATORIA **D-4**

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



**I.1. USO Y DOMINIO**

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

**I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO**

**Edificio sin interés: Indiferente.** Edificio sin interés arquitectónico alguno, se encuentra sin embargo en cierta forma integrado ambientalmente respecto a Donibane Kalea.

**I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA.** Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.

- **Adecuación Urbanística**  
 La unidad edificatoria deberá adecuarse urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- **Adecuación Estructural-Constructiva**  
 Regular. Presenta deficiencias puntuales en muros, estructura. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**  
 Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- **Adecuación del Acabado General**  
 Mal. Tratamiento de fachadas y balcones.



## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente, propiciando aquellas intervenciones encaminadas tanto a alcanzar los niveles de adecuación precisos, como a lograr una mejor integración en el área de la unidad edificatoria resultante. Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de una unidad infraedificada con respecto a otras unidades inmediatas a ella sitas en la misma "manzana", se posibilita en esta unidad el incremento de su perfil edificatorio, ligado a la cesión gratuita de la servidumbre de uso público establecida sobre el nuevo cuerpo trasero a construir en sustitución del actual.

### II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración a los efectos exclusivamente de posibilitar una ampliación de su superficie que permita materializar la nueva ordenación bajo rasante (semisótano) establecida para la misma.

Agregación de parcelas: No autorizada.

Segregación de parcelas: Autorizada. Condiciones de parcelación: frente mínimo a Donibane kalea 8 m; superficie mínima 100 m<sup>2</sup>.

#### ■ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

#### RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el artículo 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.R.

Planta semisótano: Se permite el uso de garaje con acceso desde Polentzarrene kalea.

Planta baja: se permite una vivienda, manteniendo un local comercial de dimensiones similares al actual.

Se establece una servidumbre de uso público (paso en el nivel del terreno público) en el área indicada en el gráfico 1.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN (ocupación, altura, tipología de cubierta y jerarquización de fachadas)

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, ello sin perjuicio de la posibilidad de materializar una solución de ordenación volumétrica como la establecida en los gráficos 1 y 2.

#### ■ Techo edificatorio

El resultante de las condiciones de edificación (alineaciones, nº de plantas, altura de alero y sección), establecidas en la presente Ordenanza Particular.

- Condiciones de Actuación y Urbanización. Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular (Parcela de actuación aislada). En caso de materialización del incremento de edificabilidad autorizado en esta unidad, será objeto de cesión obligatoria y gratuita la servidumbre de uso público establecida en el gráfico 1. Si resultara necesario, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de Reparcelación. Queda fuera de ordenación (adecuación urbanística) el cuerpo trasero anejo a la edificación principal. Plazo de ejecución del f. o. : 8 años).

### II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

#### ■ Grado de protección

Edificación **Indiferente** (sin protección).

#### ■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Consolidación, Reforma (C/Demolición Parcial y Ampliación) y Sustitución.**

(Todas ellas excepto la **Sustitución**, con carácter de **Rehabilitación**).

#### ■ Elementos a proteger

No existen

#### ■ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

No existen

### Condiciones de uso, dominio y edificación

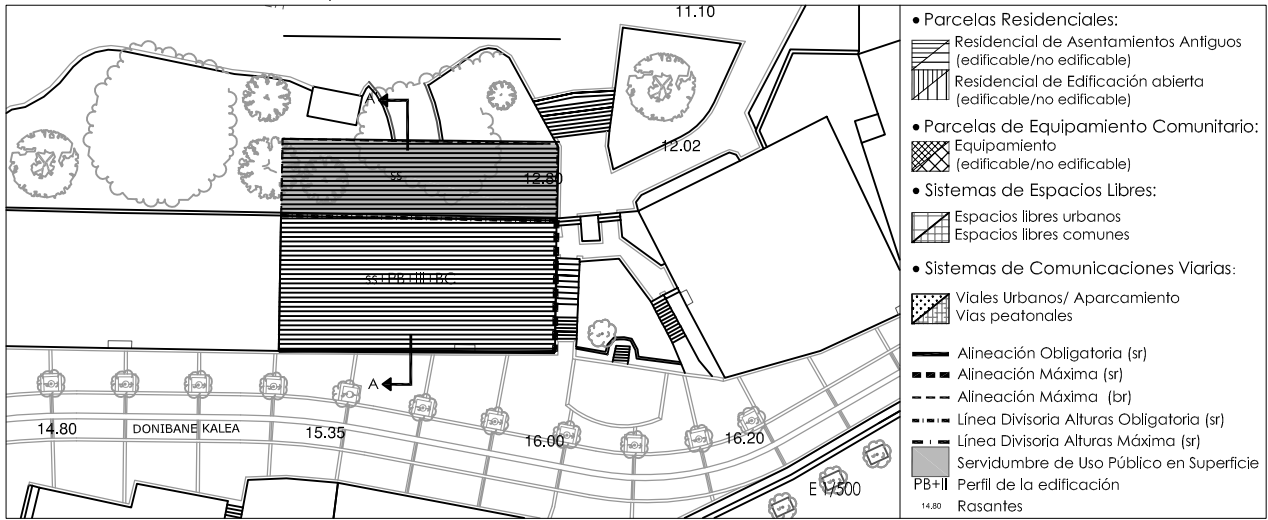


Gráfico 1. PLANTA

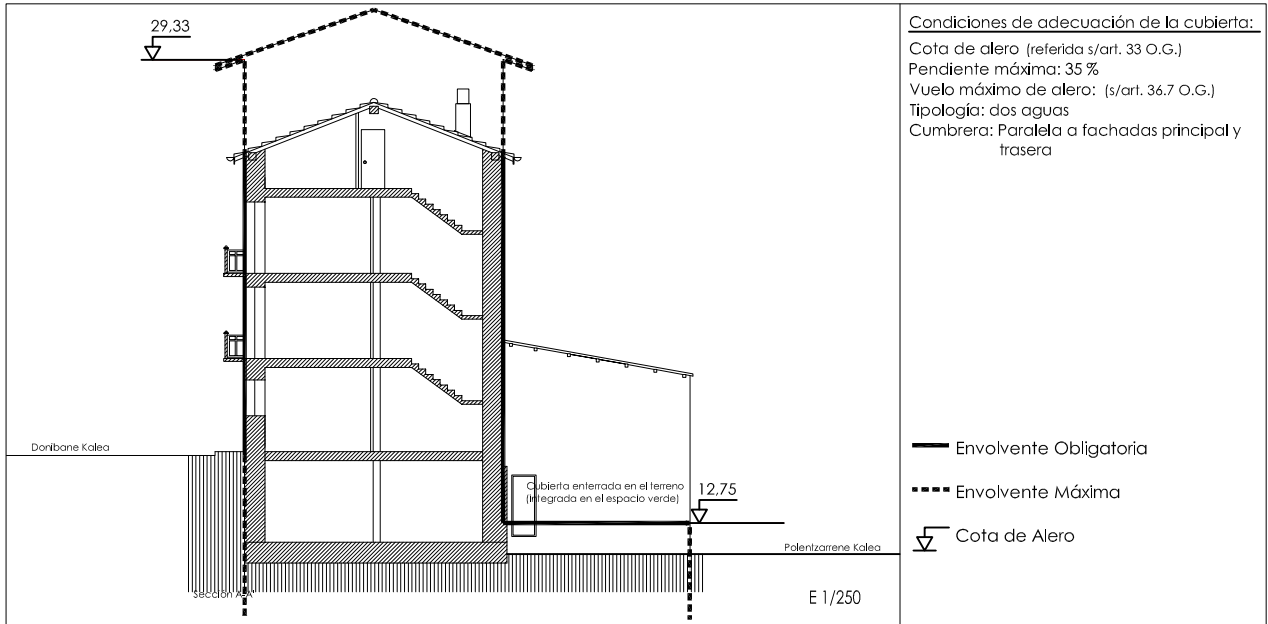


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

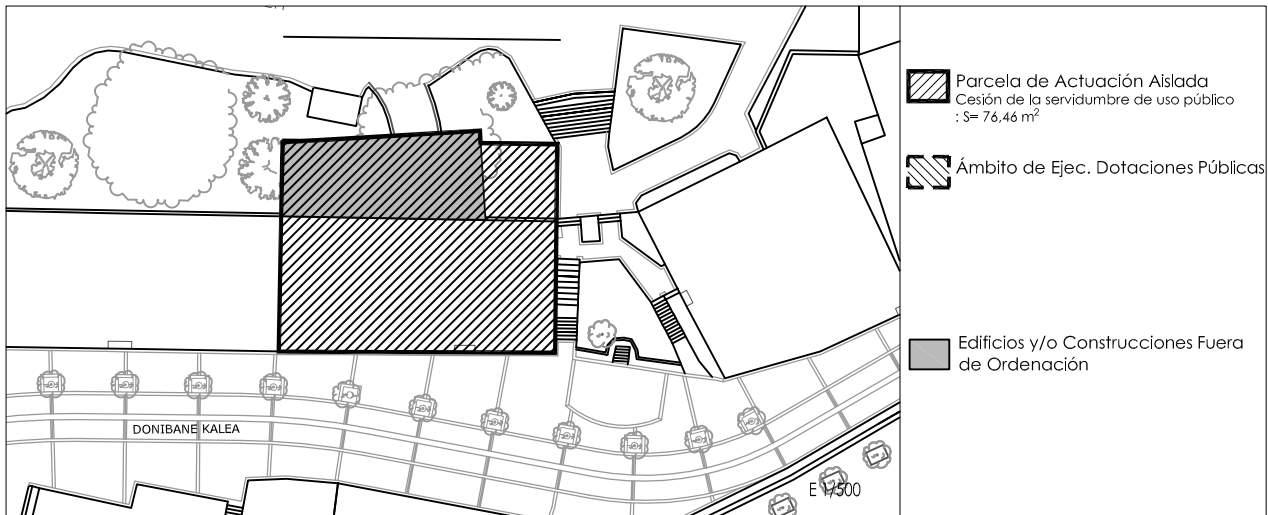


Gráfico 3. PLANTA

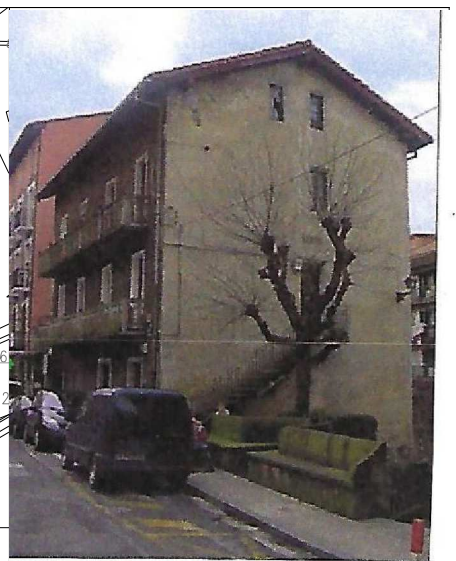
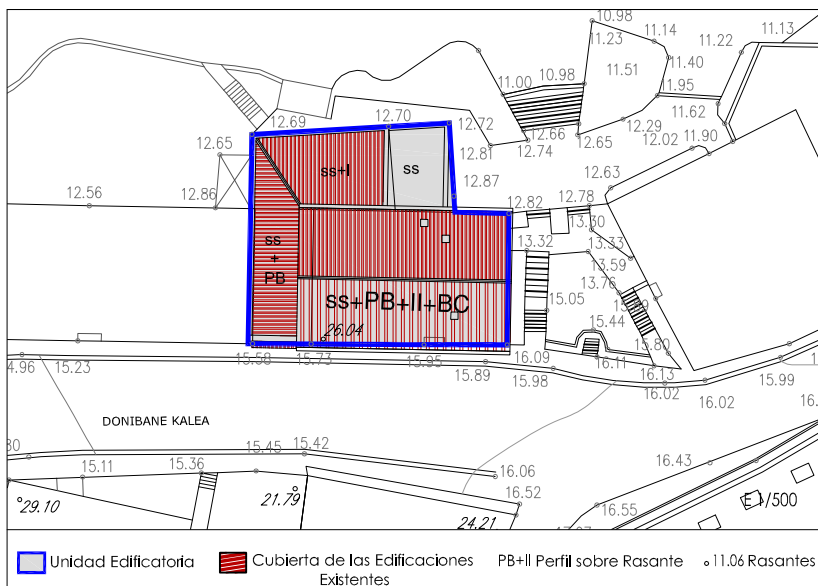
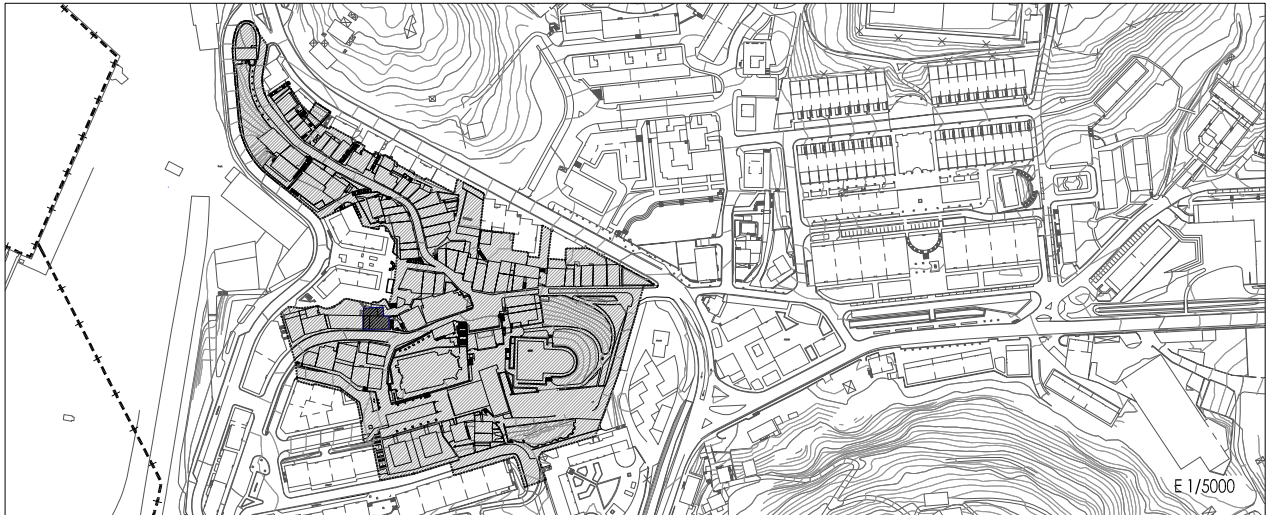




DONIBANE KALEA, 4

UNIDAD EDIFICATORIA **D-4**

## I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

### I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

**Edificio sin interés: Indiferente.** Edificio sin interés arquitectónico alguno, se encuentra sin embargo en cierta forma integrado ambientalmente respecto a Donibane Kalea.

### I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA. Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.

- Adecuación Urbanística  
La unidad edificatoria deberá adecuarse urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en muros, estructura. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- Adecuación del Acabado General  
Mal. Tratamiento de fachadas y balcones.





## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente, propiciando aquellas intervenciones encaminadas tanto a alcanzar los niveles de adecuación precisos, como a lograr una mejor integración en el área de la unidad edificatoria resultante. Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de una unidad infraedificada con respecto a otras unidades inmediatas a ella sitas en la misma "manzana", se posibilita en esta unidad el incremento de su perfil edificatorio.

### II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ▪ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración a los efectos exclusivamente de posibilitar una ampliación de su superficie que permita materializar la nueva ordenación bajo rasante (sótano+semisótano) establecida para la misma.

Agregación de parcelas: No autorizada.

Segregación de parcelas: Autorizada. Condiciones de parcelación: frente mínimo a Donibane kalea 8 m; superficie mínima 100 m<sup>2</sup>.

#### ▪ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

#### RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el artículo 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.R.

Planta sótano: Se permite el uso de garaje con acceso desde Polentzarrene kalea.

Planta semisótano: Se permite el uso de vivienda con acceso privado a la cubierta del sótano..

Planta baja: se permite el uso de vivienda en su totalidad.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN (ocupación, altura, tipología de cubierta y jerarquización de fachadas)

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, ello sin perjuicio de la posibilidad de materializar una solución de ordenación volumétrica como la establecida en los gráficos 1 y 2.

#### ▪ Techo edificatorio

El resultante de las condiciones de edificación (alineaciones, nº de plantas, altura de alero y sección), establecidas en la presente Ordenanza Particular.

#### ▪ Condiciones de Actuación y Urbanización. Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular (Parcela de actuación aislada).

Si resultara necesario, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de Reparcelación.

Queda fuera de ordenación (adecuación urbanística) el cuerpo trasero anejo a la edificación principal. Plazo de ejecución del f. o. : 8 años).

### II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

#### ▪ Grado de protección

Edificación **Indiferente** (sin protección).

#### ▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Consolidación, Reforma (C/Demolición Parcial y Ampliación) y Sustitución.**

(Todas ellas excepto la **Sustitución**, con carácter de **Rehabilitación** ).

#### ▪ Elementos a proteger

No existen

#### ▪ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

No existen

### Condiciones de uso, dominio y edificación

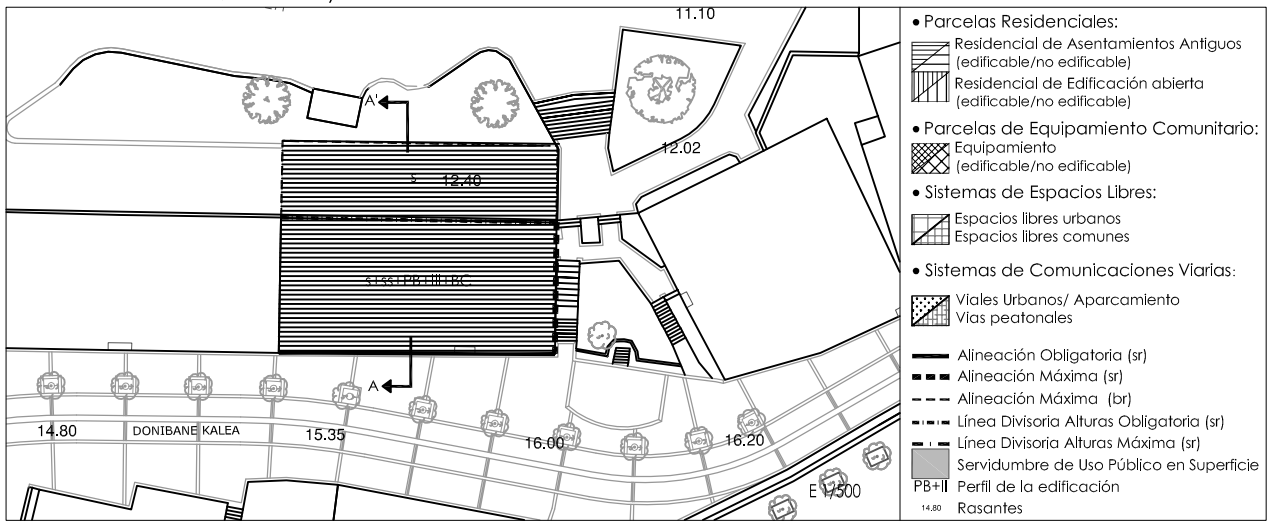


Gráfico 1. PLANTA

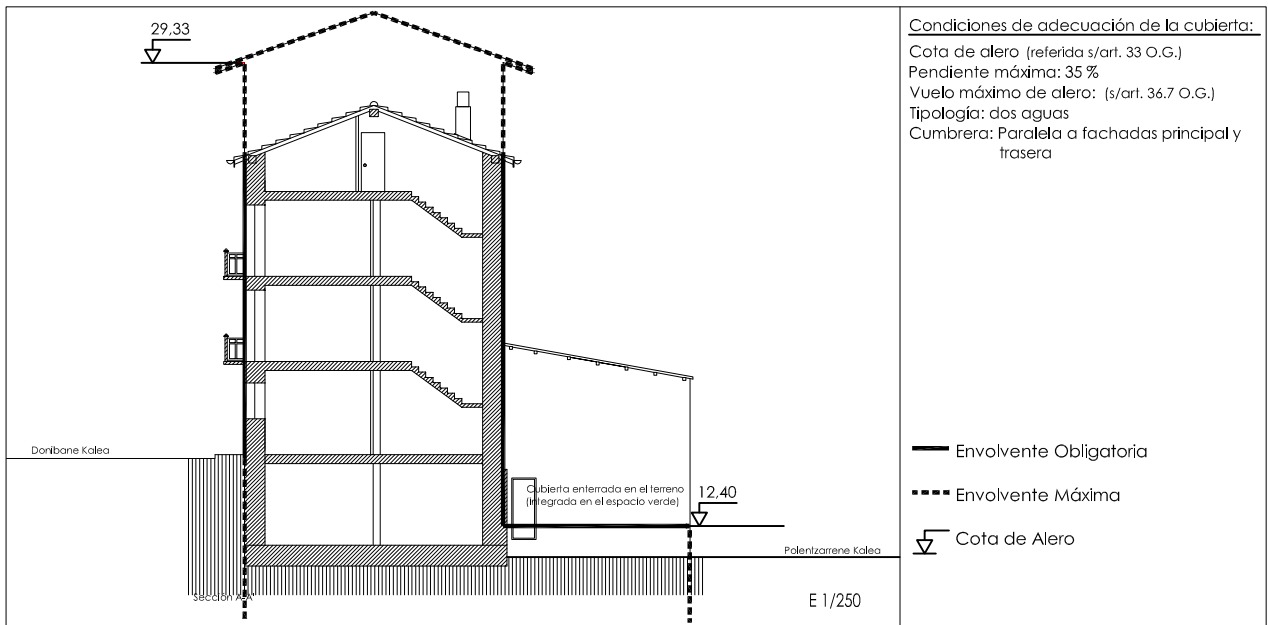


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

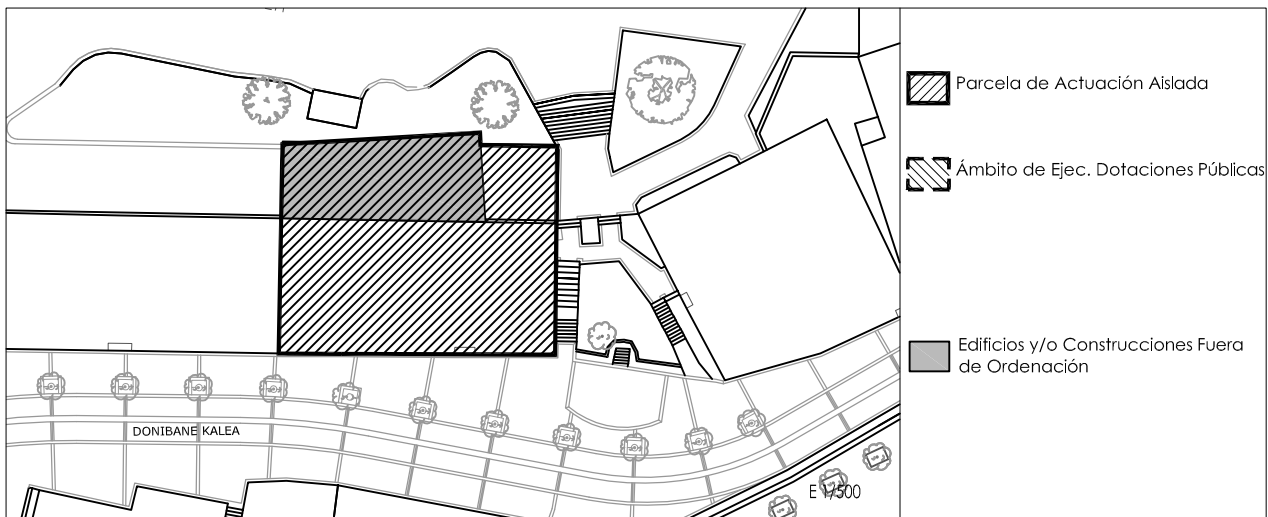


Gráfico 3. PLANTA

**MODIFICACION UNIDAD  
EDIFICATORIA D-4 DEL PLAN  
ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL  
CASCO HISTÓRICO DE LEZO.**

Documento "E. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO"

---

SEPTIEMBRE de 2020

**Indice**

- I. INTRODUCCIÓN.**
- II. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**
- III. CONCLUSION**

## I. INTRODUCCIÓN

El presente documento, siguiendo lo establecido en el artículo 14 "Determinaciones de Gestión y del Estudio Económico-Financiero" del *Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, se constituye como una valoración estimada de los costes globales de las distintas intervenciones previstas en el Plan, lo que incluye, entre otros, los correspondientes a las intervenciones urbanizadoras y constructivas de rehabilitación proyectadas, tanto públicas como de carácter privado.

Dicha valoración, acorde al alcance de lo que debe ser un documento de planeamiento de desarrollo, resulta en todo caso en estos momentos un dato meramente orientativo calculado en base a una aproximación lo más ajustada posible a las diversas intervenciones previstas. En este sentido, resulta evidente que habrán de ser los instrumentos de ejecución posteriores, ya se trate de proyectos de urbanización, ya de gestión en el caso de las actuaciones expropiatorias previstas, los encargados en definitiva de concretar de forma pormenorizada el coste de las citadas actuaciones.

## II. EDIFICABILIDAD PONDERADA DE LA UNIDAD EDIFICATORIA D-4

Puesto que las cesiones y dotaciones establecidas legalmente se deben calcular de acuerdo con el incremento de la edificabilidad, resulta indispensable conocer las superficies de la edificación existente actualmente. Para ello, midiendo las superficies extraídas del archivo de Autocad correspondiente a la ficha de la unidad edificatoria D4 de las Normas Particulares del Plan Especial, se obtienen las siguientes edificabilidades

Erabilera uso	Sotoa sótano	Erdisotoa semisótano	behe oina planta baja	1 solairua Planta 1ª	2 solairua Planta 2ª	Estalkipea Bajocubierta	<b>GUZTIRA total</b>
<b>ETXEBIZITZA Vivienda</b>			90,00	130,00	130,00		<b>350,00</b>
<b>ERANSKINA Anejo</b>		237,00	47,00			98,21	<b>382,21</b>
<b>LOKALA Local</b>			40,00				<b>40,00</b>
<b>TOTAL</b>							<b>772,21</b>

Puesto que dichas superficies corresponden a diferentes usos, se debe calcular el valor residual del suelo para poder ponderar todos los usos respecto a un uso principal, ya que de otra manera no se pueden sumar. Para ello, se debe utilizar el método establecido en el reglamento para la valoración del suelo que se aprobó mediante el Real Decreto 1492/2011.

Esta es la fórmula utilizada:  $VRS = (Vv / K) - Vc$

K= 1,4

VRS Valor residual del suelo urbanizado

Vv Valor de venta

Vc Valor de construcción

En nuestro caso, en primer lugar se debe valorar el edificio existente en la actualidad, para después poder conocer cuál ha sido el incremento. El edificio actual cuenta con los usos de vivienda libre, anejo (espacio bajo cubierta), local comercial y garaje, de manera que se consideran los cuatro usos siguientes:

1.) Vv: valor de venta por cada metro cuadrado construido.

USOS	VALORES VENTA
Vivienda libre (VL)	2.800,00 €/m <sup>2</sup>
Anejo (AL)	1.000,00 €/m <sup>2</sup>
Local (LO)	1.100,00 €/m <sup>2</sup>
Garaje (GA)	900,00 €/m <sup>2</sup>

2.) Vc: todos los costes necesarios para la construcción.

	VIVIENDA	LOCAL	GARAJE	ANEJO	CONCEPTO
C1	900,00	400,00	425,00	400,00	Presupuesto de ejecución de contrata
C2	135,00	60,00	63,75	60,00	honorarios + licencia + obra nueva = 15%C1
C3	18,00	8,00	8,50	8,00	seguros = 2%C1
C4	117,00	52,00	55,25	52,00	Administración Comercialización = 13%C1
<b>TOTAL</b>	<b>1.170,00</b>	<b>520,00</b>	<b>552,50</b>	<b>520,00</b>	

Aplicando la fórmula anteriormente señalada, da como resultado el Valor Residual del Suelo

USO	VRS
Vivienda	830,00
Local	265,71
Anejo	194,28
Garaje	90,36

Mediante el valor residual del suelo de cada uso que hemos calculado con anterioridad, podemos ponderar todos los usos al uso principal de vivienda.

Coefficiente ponderación vivienda:  $830,00/830,00= 1,00$

Coefficiente ponderación Local:  $265,71/830,00= 0,32$

Coefficiente ponderación Anejo:  $194,28/830,00= 0,234$

Coefficiente ponderación Garaje:  $90,36/830,00= 0,11$

Y como hemos ponderado todos los usos al uso principal de vivienda través del valor residual del suelo, podemos sumarlos entre sí:

USO	SUP.	VRS	VALOR	COEF. POND.	EDIF. PONDER.
VIVIENDA	350,00	830,00	290.500,00	1,00	350,00
LOCAL	40,00	265,71	10.628,40	0,32	12,81
ANEJO	328,21	194,28	10.628,40	0,234	89,47
<b>TOTAL</b>	<b>772,21</b>		<b>375.387,98</b>		<b>452,27</b>

El coeficiente de ponderación 1 se asigna al uso principal, ya que la edificabilidad ponderada se calcula en función de dicho uso. El uso principal suele corresponder al uso que mayor edificabilidad adquiere, que, en nuestro caso, es el uso de vivienda libre. Por lo tanto, la edificabilidad ponderada existente en la actualidad es de 430,99 metros cuadrados construidos, ponderada al uso de vivienda libre.

Por consiguiente, consideraremos esta edificabilidad como la edificabilidad consolidada, y deberemos ponderar las edificabilidades de los distintos usos previstos respecto al uso de vivienda libre, para poder calcular a cuánto asciende el incremento de la edificabilidad.

Las edificabilidades de acuerdo con los distintos usos son las siguientes:

Erabilera uso	Sotoa sótano	Erdisotoa semisótano	behe oina planta baja	1 solairua Planta 1ª	2 solairua Planta 2ª	3 solairua Planta 3ª	Estalkipea bajocubierta	GUZTIRA total
ETXEBIZITZA Vivienda		171,16 (49,27 terraza)	171,16	171,16	171,16	171,16	171,16	1.076,23
ERANSKINA Anejo								0
LOKALA Local								0
GARAJEA garaje	269,69							269,69
Edificabilidad urbanística total sobre rasante								1.345,92

Mediante el valor residual del suelo de cada uso que hemos calculado con anterioridad, si ponderamos todos los usos al uso principal de vivienda, podemos sumarlos entre sí:

USO	SUP.	VRS	VALOR	COEF. POND.	EDIF. PONDER.
VIVIENDA	1.076,23	830,00	893.270,90	1,00	1.076,23
LOCAL	0,00	265,71	0,00	0,32	0,00
ANEJO	0,00	194,29	0,00	0,234	0,00
GARAJE	269,69	90,36	24.369,19	0,11	29,36
TOTAL			<b>917.640,09</b>		<b>1.105,59</b>

#### Valor del incremento de la edificabilidad

De acuerdo con los cálculos realizados, este sería el incremento de la edificabilidad ponderada:  
 $1.105,59 - 452,27 = 653,32 \text{ m}^2(\text{s})$  del uso principal, que en nuestro caso es el de vivienda libre.

$$653,32 \text{ m}^2(\text{s}) \times 830,00 \text{ €/ m}^2(\text{s}) = 542.255,60 \text{ €}$$

Por lo tanto, el 15 % del valor de la cesión es el siguiente:

$$542.255,60 \text{ €} \times 0,15 = 81.338,34 \text{ €}$$

Si la reparcelación del ámbito no genera ningún terreno que pueda quedar en manos del Ayuntamiento, la Ley 11/2008 establece que la cesión correspondiente al incremento de la edificabilidad ponderada puede ser dineraria, como ocurre en nuestro caso.

#### Cálculo de la carga dotacional

Se debe tener en cuenta que el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo incluye el edificio con el número 4 de la calle Donibane dentro de la unidad edificatoria D4 y, puesto que le otorga una edificabilidad mayor que la actual, se clasifica como suelo urbano no consolidado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en el artículo 6 del Decreto 123/2012 que desarrolla la Ley anterior, el suelo urbano no consolidado queda sujeto a las obligaciones urbanísticas que se mencionan a continuación:

Los suelos clasificados como suelo urbano sin consolidar como consecuencia del incremento de la edificabilidad ponderada otorgada por la Ley quedan obligados al cumplimiento de lo dispuesto en la Norma General y en el apartado 1.b.2 del artículo 25, junto con la obligatoriedad para levantar la carga dotacional, o, en su defecto, para establecer la compensación dineraria correspondiente. Dicha cantidad se deberá utilizar para la obtención de suelos dotacionales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 79.1 de la mencionada Ley. En todo caso, la cesión dotacional será la correspondiente al incremento de la edificabilidad urbanística.

**MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO.**

Así las cosas, el apartado 1.b.2 del artículo mencionado anteriormente establece que se deberá ceder de forma gratuita al Ayuntamiento el derecho de la comunidad sobre la plusvalía que ocasiona la actuación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27. Dicha cesión se calcula en función del valor del incremento de la edificabilidad ponderada, que supone el 15 % y que se ha calculado anteriormente en este informe, con respecto a todas las opciones.

En nuestro caso, la carga dotacional no se puede ceder en suelo, por lo que la compensación dineraria que se debe dar al Ayuntamiento se debe calcular de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 123/2012 que desarrolla el artículo 25.2 de la Ley.

Se deberá calcular la carga dotacional que corresponde al incremento de la edificabilidad ponderada en los suelos urbanos no consolidados. Pero, en este caso, no se debe calcular en función de la edificabilidad ponderada, sino en función del incremento de la edificabilidad urbanística. Es decir, se suma toda la edificabilidad que se puede construir sobre rasante, aunque los usos sean distintos, y se calcula en función de dicho incremento.

Por consiguiente, teniendo en cuenta que la construcción consolidada actualmente no tiene edificabilidad bajo rasante:

<b>gaur egun actualidad</b>	<b>Sotoa sótano</b>	<b>Erdisotoa semisótano</b>	<b>behe oina planta baja</b>	<b>1 solairua Planta 1ª</b>	<b>2 solairua Planta 2ª</b>	<b>Estalkipea bajocubierta</b>	<b>GUZTIRA total</b>
<b>ETXEBIZITZA vivienda</b>			90	130	130		<b>350</b>
<b>ERANSKINA anejo</b>		237	47			98,21	<b>382,21</b>
<b>LOKALA Local</b>			40				<b>40</b>
Edificabilidad urbanística total sobre rasante							<b>772,21</b>

<b>USO</b>	<b>SUP.</b>	<b>VRS</b>	<b>VALOR</b>	<b>COEF. POND.</b>	<b>EDIF. PONDER.</b>
<b>VIVIENDA</b>	350,00	830,00	290.500,00	1,00	350,00
<b>LOCAL</b>	40,00	265,71	10.628,40	0,32	12,81
<b>ANEJO</b>	328,21	194,28	10.628,40	0,234	89,47
<b>TOTAL</b>	<b>772,21</b>		<b>375.387,98</b>		<b>452,27</b>

Las edificabilidades de los distintos usos sobre rasante que ahora sí podemos sumar directamente son las siguientes:

	<b>Sotoa sótano</b>	<b>Erdisotoa semisótano</b>	<b>behe oina planta baja</b>	<b>1 solairua Planta 1ª</b>	<b>2 solairua Planta 2ª</b>	<b>3. solairua Planta 3ª</b>	<b>Estalkipea bajocubierta</b>	<b>GUZTIRA total</b>
<b>ETXEBIZITZA Vivienda</b>		171,16 +49,27	171,16	171,16	171,16	171,16	171,16	<b>1.076,23</b>
<b>ERANSKINA Anejo</b>								
<b>LOKALA Local</b>								
Edificabilidad urbanística total sobre rasante								<b>1.076,23</b>

**Incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante = 1.076,23 – 452,27 = 623,96 m<sup>2</sup>**



### **Cálculo de la edificabilidad media del ámbito homogéneo**

Las cargas dotacionales son cesiones que deben hacerse en suelo, pero si no es posible, se deben valorar económicamente. Por ello, resulta indispensable conocer la edificabilidad media del ámbito para poder calcular el valor económico de dichas cesiones.

Se utilizó un cálculo similar en la valoración correspondiente al proceso de expropiación del suelo que el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo denomina como E1. Por lo tanto, para calcular el valor de los suelos que se deben ceder, se tomará en cuenta la edificabilidad media del ámbito espacio homogéneo que se establece en el artículo 27 del Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, siempre que se pondere con respecto al uso principal.

Por lo tanto, puesto que ya obtuvimos ese dato medio, se estima válido para el casco histórico de Lezo, el cual es muy homogéneo.

Así las cosas, la edificabilidad media calculada en el expediente 2017H0430001 sería la siguiente:

$$\mathbf{2,43 \text{ m}^2(\text{c})/\text{m}^2 = \text{edificabilidad media en el uso de vivienda libre}}$$

Por lo tanto, puesto que las dotaciones deben ser cesiones de suelo, al valorar económicamente dichas superficies, se deberá calcular que por cada metro cuadrado se podría construir 2,43 metros cuadrados construidos de vivienda libre.

Cargas dotacionales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos:

#### **1.- Al menos el 15 % del ámbito para zonas verdes y espacios libres.**

Es decir, si el terreno tiene 269,29 m<sup>2</sup>, el 15 % es el siguiente:  $269,29 \times 0,15 = 40,45 \text{ m}^2$

$$\mathbf{40,45 \text{ m}^2 \times 2,43 \text{ m}^2(\text{c})/\text{m}^2 \times 830 \text{ €/ m}^2(\text{c}) = 81.590,66\text{€}}$$

#### **2.- 5 m<sup>2</sup> por cada 25 m<sup>2</sup> construidos para dotaciones públicas locales.**

La administración municipal deberá acordar de manera razonada entre dos opciones; es decir, si dicha superficie de cesión deberá otorgarse en forma de suelo o en forma de local construido.

$$\mathbf{623,96 \text{ m}^2 / 25 = 24,96}$$

$$\mathbf{24,96 \times 5 = 124,80 \text{ m}^2 \text{ en local, o suelo}}$$

2.1.- Si la cesión fuera en suelo:

El valor de dicha parcela se calcula utilizando el mismo método empleado para calcular el valor del terreno.

$$\mathbf{124,80 \text{ m}^2 \times 2,43 \text{ m}^2(\text{c})/\text{m}^2 \times 830 \text{ €/ m}^2(\text{c}) = 251.709,12\text{€}}$$

2.2.- Si la cesión fuera en local construido:

Si a la hora de realizar los cálculos hemos considerado precio de venta de 1.100 €/m<sup>2</sup> para el local del uso comercial de la planta baja,

**el local de 124,80 m<sup>2</sup> x 1.100€/m<sup>2</sup> valdría 137.280 €**

**3.- 0,35 plazas por cada 25 m2 para los aparcamientos privados.**

$$\underline{623,98 / 25 = 24,96}$$

$$\underline{24,96 \times 0,35 = 8,73 \text{ plazas}}$$

**4.- Para la flora: plantar un nuevo árbol o mantener uno ya existente por cada vivienda, o 100 metros cuadradas por cada uno nuevo.**

12 etxebizitza - 3 = 9 etxebizitza berri  
viviendas viviendas nuevas

9 zuhaitz landatu beharra  
árboles a plantar

La plantación de árboles no se puede sustituir por la compensación dineraria, por lo que se deberán plantar en el ámbito indicado por los servicios municipales.

#### **CONCLUSIONES DE LA VIABILIDAD ECONOMICA DEL DESARROLLO URBANISTICO .**

Conforme a los datos y valoraciones expuestos en el apartado precedente, con la consideración de los costes de edificación resultantes, y la adopción de referencia de precios medios de mercado en venta para la zona considerada, se obtiene un Valor de Repercusión del suelo urbanizado por m<sup>2</sup> de edificabilidad ponderada susceptible de apropiación por los propietarios del ámbito, el cual puede considerarse como un valor de repercusión medio en la zona que garantiza la viabilidad económico-financiera del desarrollo urbanístico y ejecución de la Unidad Edificatoria D-4 del P.E.R.C.H. de Lezo.

Lezo, a Septiembre de 2.020.

Fdo.: Alejandro Arróspide Liceaga  
Arquitecto

**MODIFICACION UNIDAD  
EDIFICATORIA D-4 DEL PLAN  
ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL  
CASCO HISTÓRICO DE LEZO.**

Documento "F. PROGRAMA DE ACTUACIÓN"

---

ENERO de 2.020

**Indice**

- I. INTRODUCCIÓN.**
- II. PROGRAMA DE LAS INTERVENCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS.**

## I. INTRODUCCIÓN.

El art. 15 “Determinaciones del Programa de Actuación” del *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, regula el contenido que este documento constitutivo del Plan Especial debe comprender, al objeto de coordinar fundamentalmente la inversión pública y privada en el área, estableciendo al efecto los plazos y prioridades para la ejecución de la ordenación.

No obstante lo anterior, el apartado 5º del citado art. 15 señala el carácter “no vinculante” de los compromisos que pueda señalar el Plan en relación a las distintas Administraciones Públicas, en tanto en cuanto no resulten expresamente asumidos por aquellas:

*“...los compromisos de las distintas Administraciones,... solo tendrán carácter vinculante cuando hayan sido expresamente asumidos por aquellas...”.*

Desde esta perspectiva, volviendo a lo señalado en el documento “E. Estudio Económico-Financiero”, al no resultar asumidos, por lo general, compromisos por parte de las distintas Administraciones Públicas en orden a la ejecución del Plan, el presente documento se acerca más a lo que puede ser una “declaración de intenciones” en relación con la programación de las distintas actuaciones previstas en aquel, que a un documento normativo que vincule presupuestariamente de alguna manera a las citadas administraciones.

En todo caso el citado art. 15 del Decreto 317/2002 señala que la programación deberá establecerse en base a dos etapas cuatrienales, con indicación, entre otras, del orden de prioridades para la ejecución de las actuaciones aisladas (ahora denominadas en la nueva Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco “actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales”), o la definición de distintas fases en la ejecución material de las intervenciones urbanizadoras previstas, siempre en todo caso acompañado del señalamiento de los plazos en los que se deberán cumplir los compromisos de financiación por parte de las diferentes administraciones públicas.

El contenido dispositivo del citado art. 15, en su apartado 3, requiere así mismo que, en base a las dos etapas cuatrienales, se defina, con carácter orientativo, el número de viviendas a rehabilitar por año hasta alcanzar la adecuación de las mismas a los principios de la buena construcción y habitabilidad, conteniendo una estimación de su coste (véase el apartado III del E.E.F.).

A este respecto cabe señalar que si ya resulta difícil y compleja la programación de las inversiones por parte de las administraciones públicas, la paralela programación de las inversiones de los particulares y su integración en el proceso rehabilitador del Casco Histórico resulta más una ejercicio de voluntarismo que una aproximación a la realidad, toda vez que intervienen factores tan complejos como la coyuntura socio-económica de los agentes implicados en el proceso, amén de otros aspectos sociológicos y culturales referidos a los propios residentes de estas áreas.

El presente documento, en definitiva, debe entenderse más como una definición de las prioridades de ejecución e inversión previstas en el Plan, que una verdadera programación en el tiempo de dichas intervenciones, a la que en todo caso sería deseable “aproximarse”.

Resulta así oportuno que las posibilidades de realización del Plan se concreten y justifiquen en base a recursos previsibles de las distintas administraciones, pues de todos es conocido que la ejecución de determinadas actuaciones públicas, fundamentalmente urbanizadoras, en áreas mayormente degradadas encaminadas a la recualificación ambiental del espacio público (como suele ser habitualmente el caso de los cascos históricos), actúan sin duda como elementos catalizadores e incentivadores de la propia iniciativa privada, que ve mejorar y revalorizarse el entorno que habita.

En esta línea, la ejecución ya materializada de las urbanizaciones de Donibane Kalea, Gurutze Santuaren Plaza y Zubitxo Kalea (esta última en fase de inicio de las obras), o las previstas para Agustina Lizarazu Kalea, Gaintza Kalea, Goiko Plaza, Piku Kalea, escaleras y trasera de Kale Nagusia, trasera de Gurutze Santuaren Plaza y Zubitxo Kalea, Polentzrene kalea, o Merkesane

Zuhaistia, junto a otra serie de actuaciones o intervenciones en el equipamiento comunitario existente y previsto (rehabilitación y mejora de los edificios religiosos y municipales, nuevo equipamiento de uso a determinar sobre el solar de las antiguas escuelas, etc.), constituyen todas ellas intervenciones de mejora ambiental y recualificación del conjunto del Casco Histórico, con financiación prácticamente exclusiva de la Administración Pública (a salvo de lo ya referido en el E.E.F. en relación al aparcamiento para residentes en el subsuelo de Goiko Plaza, cuya imputación a los adquirientes de las plazas de garaje debiera no suponer coste alguno para el Ayuntamiento).

Paralelamente, e incentivadas por el acceso a las ayudas a la rehabilitación integrada establecidas en desarrollo del Decreto 317/2002, por la *Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para la rehabilitación de vivienda*, es de prever que la iniciativa privada irá acomodando a sus "plazos" o "necesidades" las intervenciones de adecuación sobre el parque de vivienda existente, de acuerdo a los tipos de intervención constructiva autorizados en cada unidad edificatoria.

**II. PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS.**

---

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

En Lezo, a ENERO de 2.020.

Alejandro Arróspide Liceaga  
Arquitecto Colegiado 1.636 COAVN

ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA  
Data / Fecha:2020-12-22

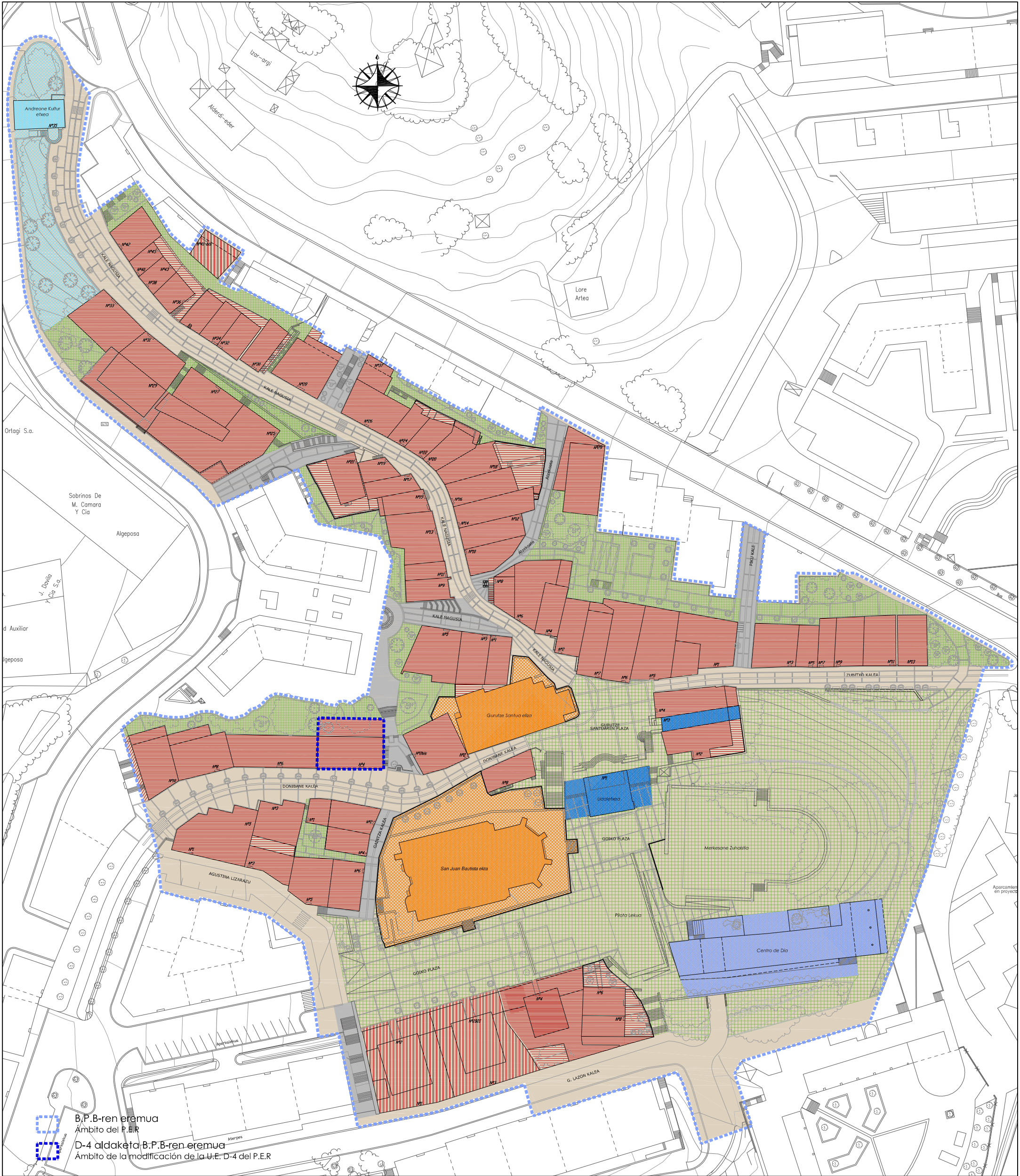
**MODIFICACION UNIDAD  
EDIFICATORIA D-4 DEL PLAN  
ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL  
CASCO HISTÓRICO DE LEZO.**

Documento "B. PLANOS GENERALES"

---

ENERO de 2.020





<p>• <b>Egoitzako Lur-sailak:</b> Parcelas Residenciales:</p> <p> Eraikuntz Zaharreko Egoitzazkoa Residencial de Asentamientos Antiguos</p> <p> Eraikuntz Zabaleko Egoitzazkoa Residencial de Edificación abierta</p> <p>• <b>Espazio Libreen Sistemak:</b> Sistemas de Espacios Libres:</p> <p> Hiriko espazio libreak Espacios libres urbanos</p> <p> Espazio arrunt libreak Espacios libres comunes</p>	<p>• <b>Ekipamendu Komunitarioko Lur-sailak:</b> Parcelas de Equipamiento Comunitario:</p> <p> Ekipamendu Erlijiosoa Equipamiento Religioso</p> <p> Asistentzi Ekipamendua Equipamiento Asistencial</p> <p> Ekipamendu Kulturala Equipamiento Cultural</p> <p> Erakunde Ekipamendua Equipamiento Institucional</p>	<p>• <b>Komunikazio Sistemak:</b> Sistema de comunicaciones:</p> <p> Hiru bideak Viales urbanos</p> <p> Oinezkoentzako kaleak Vías peatonales</p>
--	--	---

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA**  
**MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO**

**LEZOKO UDALA**  
ENERO 2.020

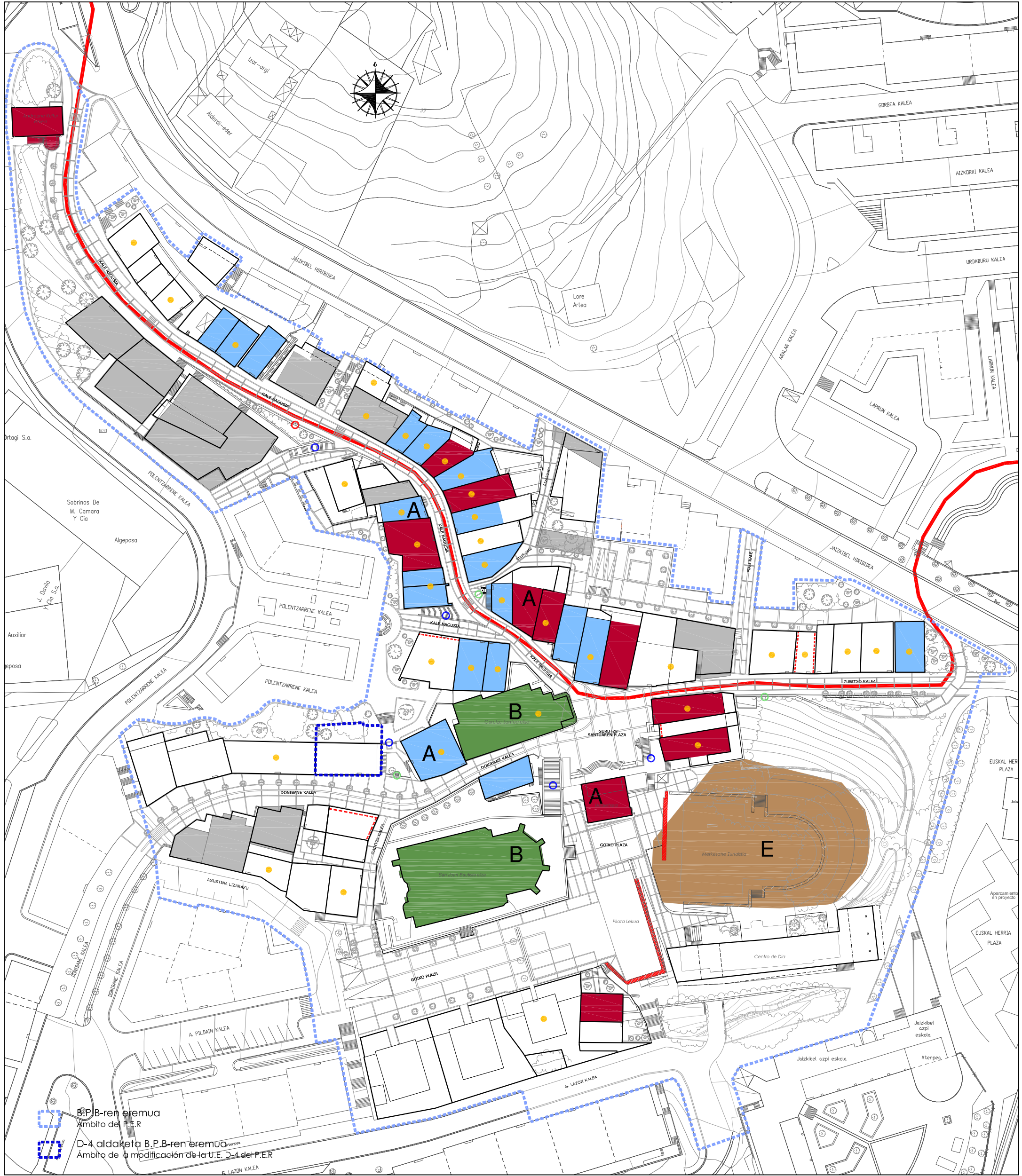
**INFORMAZIO PLANA**  
**ZEHAZTUTAKO KALIFIKAZIOA**  
PLANO DE INFORMACION  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Arkitektoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA

Esкала / Escala 1 / 1000

**II.1**





B.P.B-ren eremua  
Ámbito del P.E.R.

D-4 aldaketa B.P.B-ren eremua  
Ámbito de la modificación de la U.E. D-4 del P.E.R.

**ONDARE ERAIKIA**  
PATRIMONIO EDIFICADO

- BALORAZIO OSOA  
VALORACIÓN GLOBAL
- Babes berezia  
Protección ESPECIAL
  - Babes Ertaina  
Protección MEDIA
  - Oinarritzko Babesa  
Protección BASICA
  - Desegokia  
Discordante
  - Interesik gabekoa  
Inaferrante

**ONDARE URBANIZATUA**  
PATRIMONIO URBANIZADO

- DONEJAKUE BIDEA (monumentu multzo)  
CAMINO DE SANTIAGO (conjunto monumental)
- BABESTUTAKO beste elementuak  
Otros elementos Protegidos
- Iturria  
Fuente
  - Kilometro Zutaria  
Hitu kilometriko
  - Haritzko Eskalera  
Escalera de piedra
  - ▨ Harri horma  
Muro de piedra

**ONDARE ARKEOLOGIKOA**  
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

- PRESUNTZIO ARKEOLOGIKOKO EREMUAK  
ÁMBITOS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA
- A** Eraikinaren hormez baruko esparrua  
Área intramuros del edificio  
Idem + 15 metro inguruan kanpoan  
dauden ertzeetatik hasita
  - B** Idem + 15 metros alrededor del mismo a partir  
de sus bordes más exteriores
  - E** Planoan zehaztutako esparrua  
Área que se especifica en el plano

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA**  
MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO



LEZOKO UDALA  
ENERO 2.020

**INFORMAZIO PLANA**  
ONDARE ARKEOLOGIKO, URBANIZATU ETA ERAIKIA.  
(Eraikuntzan esku-hartzeko ordenantza)

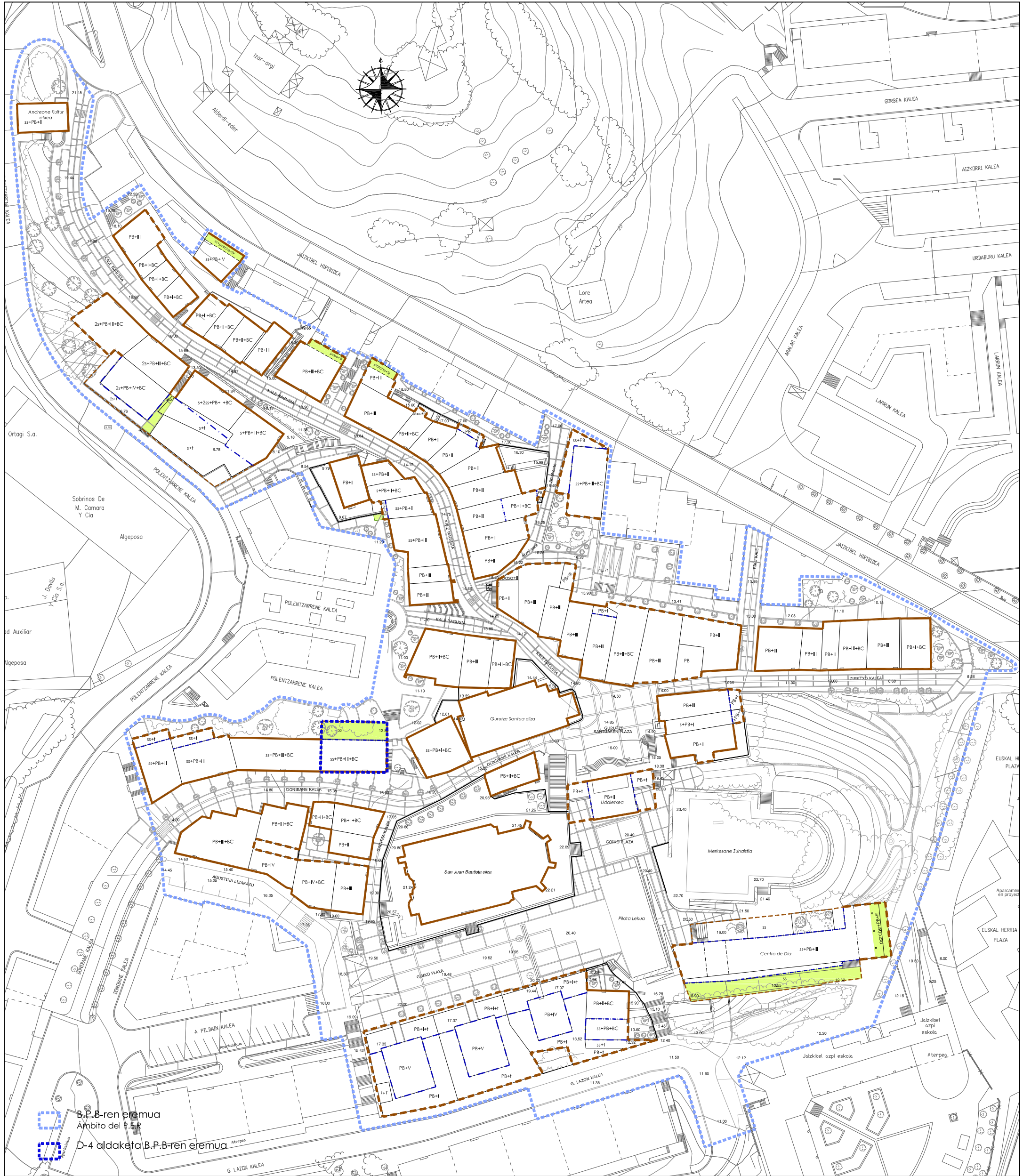
PLANO DE INFORMACION  
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, URBANIZADO Y EDIFICADO.  
(Ordenanza de Intervención en la Edificación)

Arkitektoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA

II.2


Eskala / Escala 1 / 1000





	Derrigorrezko Lerrokadura (sg)		Artekoma
	Alineación Obligatoria (sr)		Medianera
	Gehienezko Lerrokadura (sg)		Lur-saileko itxiera
	Alineación Máxima (sr)		Cierre de parcela
	Gehienezko Lerrokadura (sb)		Solairu Kopurua
	Alineación Máxima (tr)		Nº Plantas
	Derrigorrezko Altuera Zati-tzaile Lerroa (sg)		Servidumbre de uso público.
	Línea Divisoria Alturas Obligatoria (sr)		Erabilera publikoko zortasuna.
	Gehienezko Altuera Zati-tzaile Lerroa (sg)		14,80
	Línea Divisoria Alturas Máxima (sr)		Sestrak
			Rasantes

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA**  
**MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO**



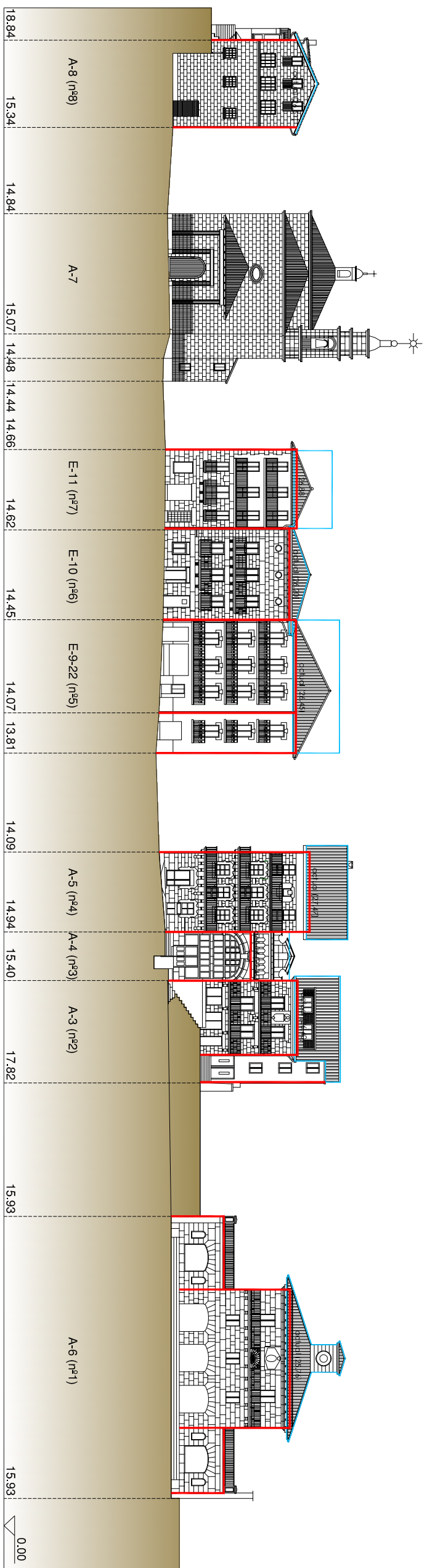
**LEZOKO UDALA**  
ENERO 2.020

**INFORMAZIO PLANA**  
**LERROKADURAK ETA SESTRAK. PROFILAK**  
 PLANO DE INFORMACION  
 ALINEACIONES Y RASANTES. PERFILES

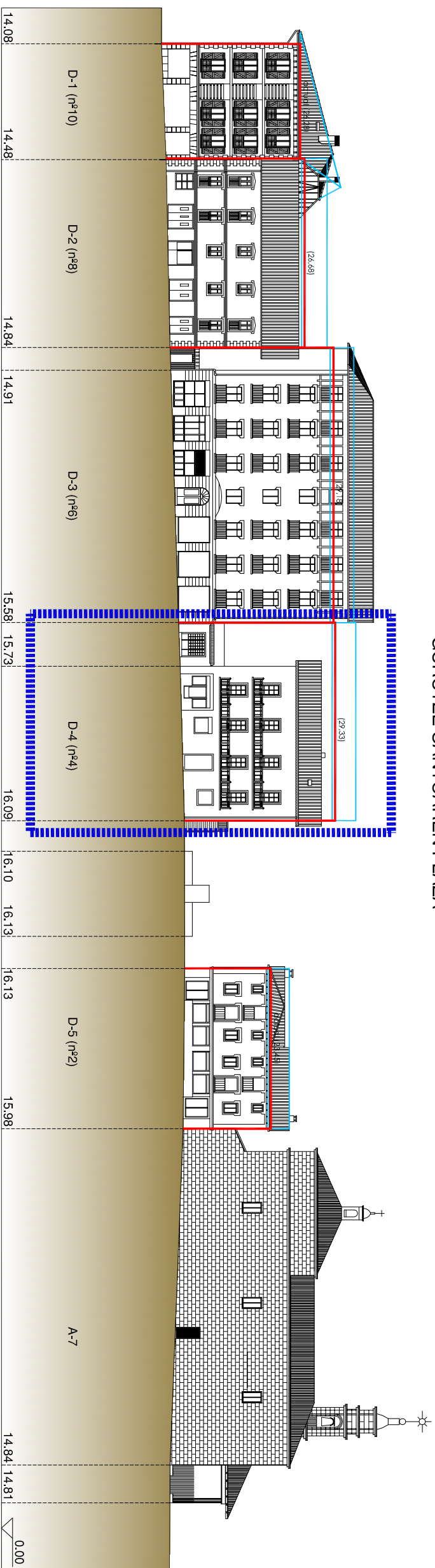
II.3

Arkitektoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA

Eskala / Escala 1 / 1000



GURUTZE SANTUAREN PLAZA



DONIBANE KALEA

19.90 Altuerak neurtzeko goiko erreferentzia  
Referencia superior para la medición de alturas

LEZORO HIRIGUNE HISTORIKO BINGAITZER PLAN BEREKHO D-4 UNITATAREN ALDAKETA  
MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H.DE LEZO



LEZORO UDALA  
ENERO 2020

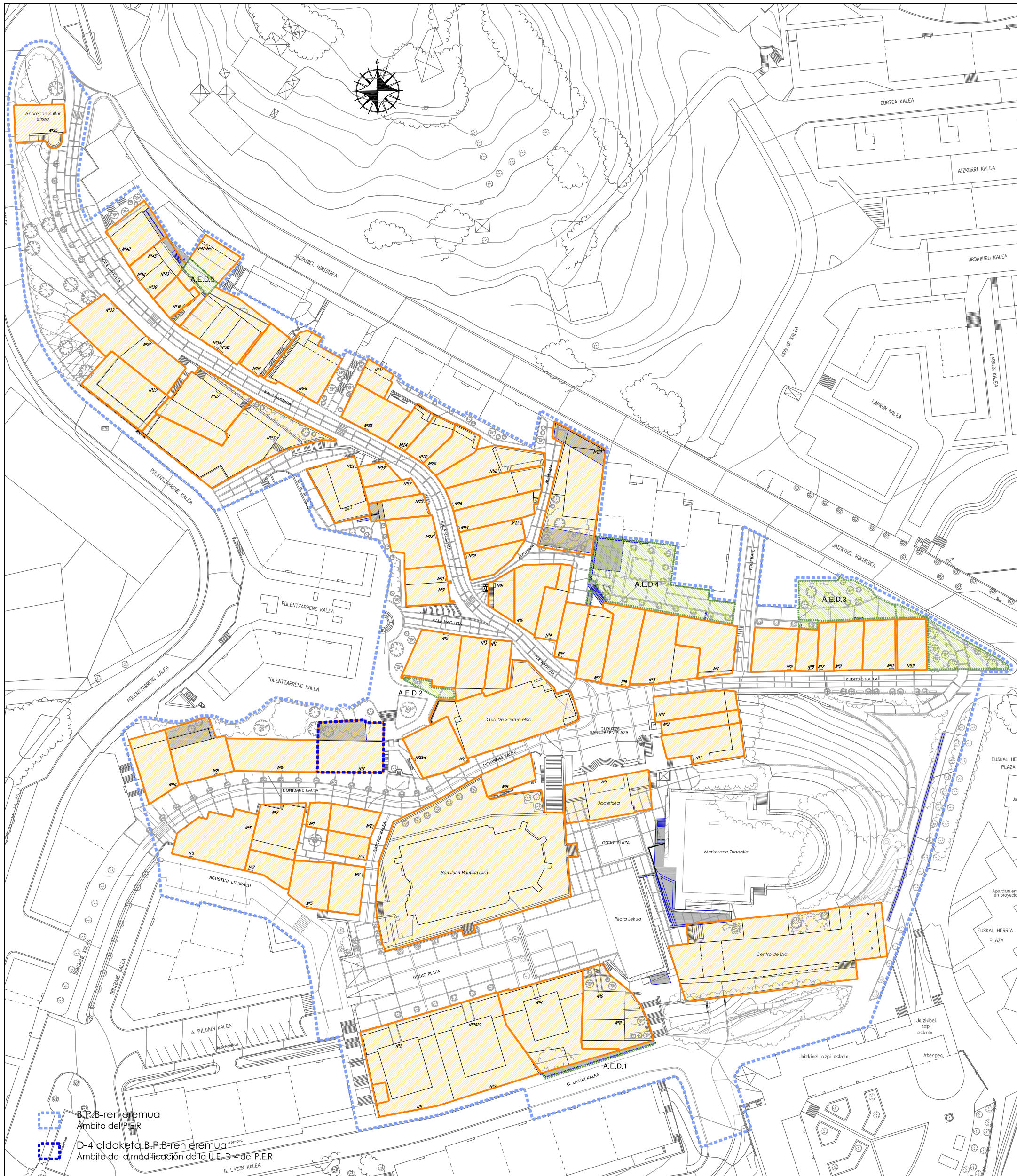
**INFORMAZIO PLANA**  
ALIZAERA ETA PROFIL OROKORRAK.  
(Egungo egoeraren gainean)  
**PLANO DE INFORMACION**  
ALZADOS Y PERFILES GENERALES.  
(Superposición sobre el estado actual)



Arkitettoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE UCEAGA

II.4 (2)

Eskala / Escala 1 / 300





-  Jarduketa isolatutako lur-saila  
Parcela de actuación aislada
-  Zuzkidura publikoak egikaritzeko eremua  
Ámbito de ejecución de dotaciones públicas

-  Antolamendutik kanpo dauden eraikuntzak (hirigintzari dagokion moldaketa)  
Edificios y/o construcciones fuera de ordenación (adecuación urbanística)

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA**  
**MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO**



LEZOKO UDALA  
ENERO 2.020

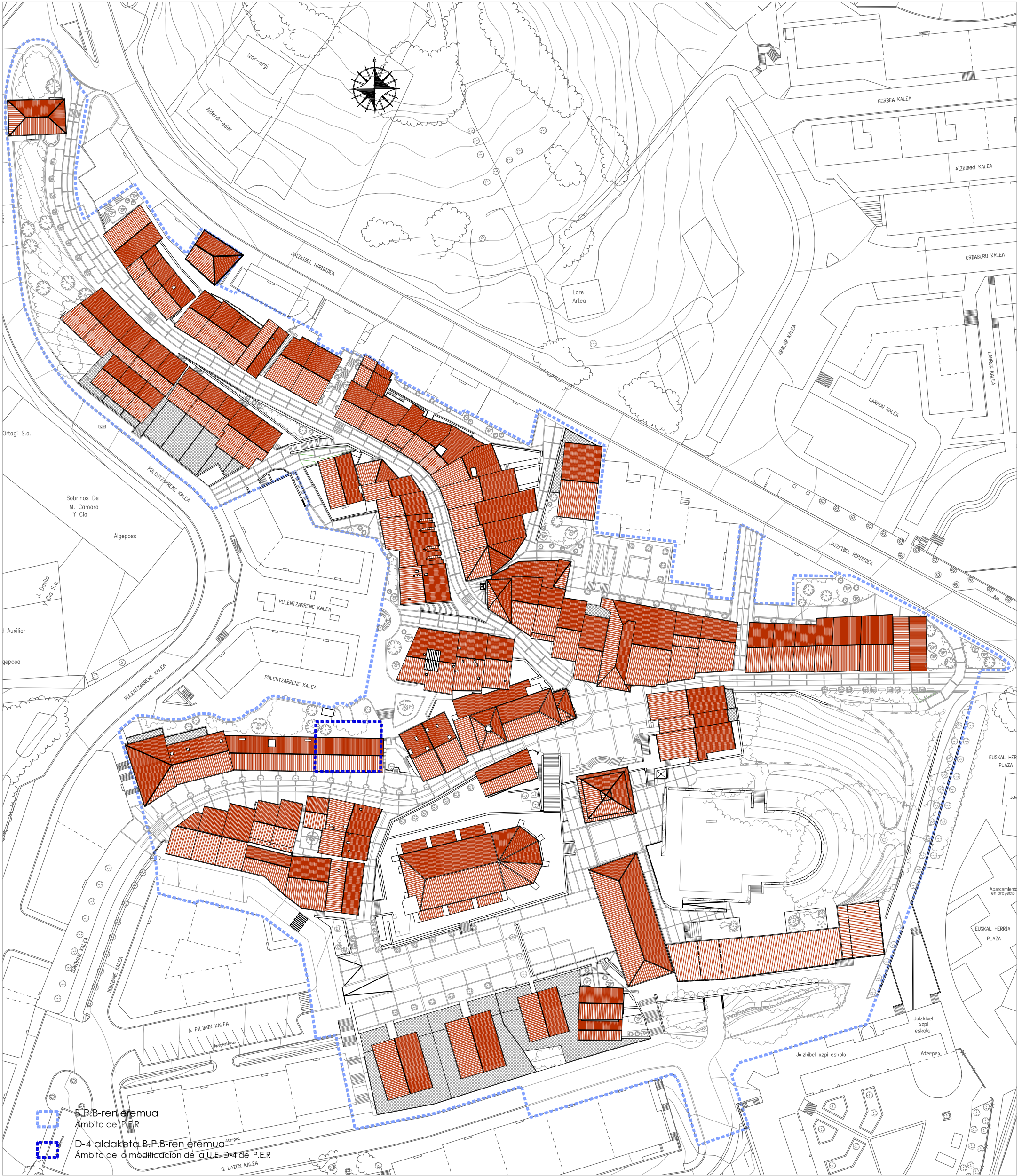
**INFORMAZIO PLANA**  
**HIRIGINTZAKO JARDUKETA BALDINTZAK**  
PLANO DE INFORMACION  
CONDICIONES DE ACTUACION URBANISTICA

Arkitektoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA

**II.5**

Eskala / Escala 1 / 1000





LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA  
MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO



LEZOKO UDALA  
ENERO 2.020

## INFORMAZIO PLANA ORDENAZIO ADIERAZGARRIA

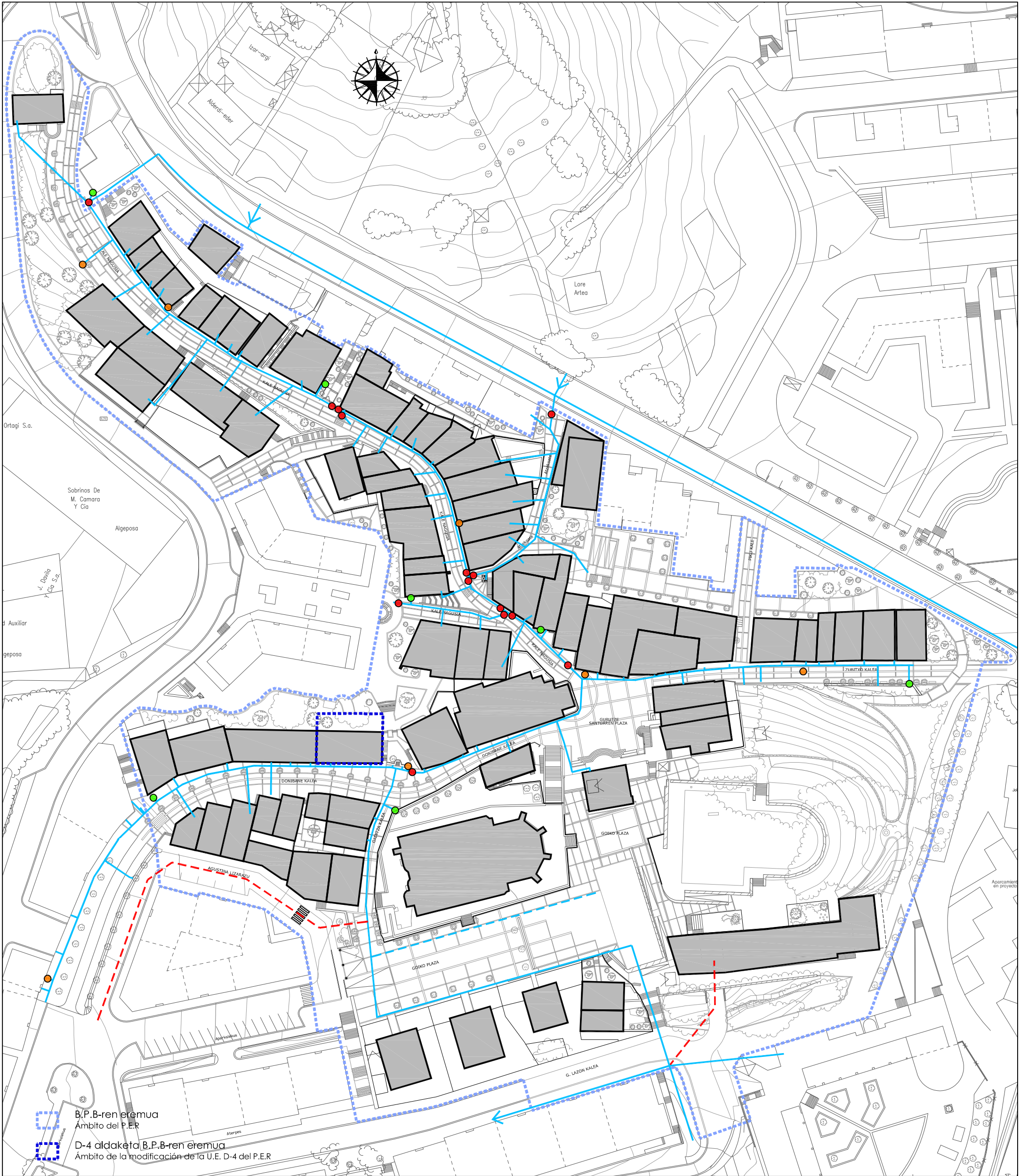
PLANO DE INFORMACION  
ORDENACION ORIENTATIVA

Arkitektoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA


# II.6

Eskala / Escala 1 / 1000





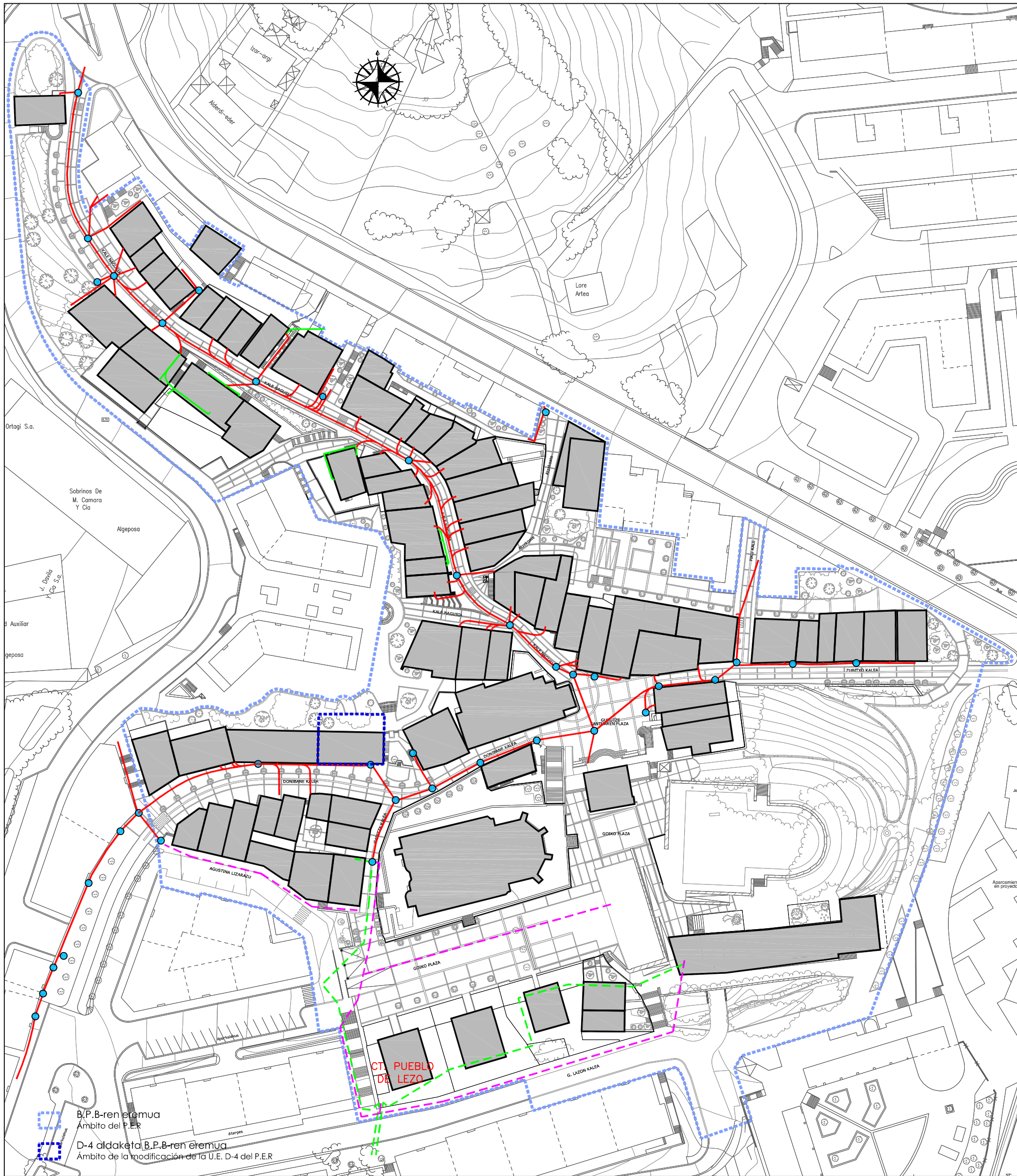
	UR-HORNIDURARAKO SARE NAGUSIA RED PRINCIPAL DE ABASTECIMIENTO		PROIEKTUTAKO UR-HORNIDURARAKO SARE NAGUSIA RED PRINCIPAL DE ABASTECIMIENTO PROYECTADA
	KUTXETA ARQUETA		
	UR-HARGUNE BOCA DE RIEGO		
	UR-PALDOA HIDRANTE		

<p><b>LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA</b>  <b>MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO</b></p>	
 <b>LEZOKO UDALA</b> ENERO 2.020	
<p><b>INFORMAZIO PLANA</b>  <b>UR-HORNIDURAKO SAREA</b>          PLANO DE INFORMACION          RED DE ABASTECIMIENTO</p>	
Arkitektoa / Arquitecto <b>ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA</b>	
<p><b>II.7.1</b></p> <p>Esкала / Escala 1 / 1000</p>	









- TENSIO BAXUKO LURPEKO SAREA  
BAJA TENSION SUBTERRANEA
- TENSIO BAXUKO AIRE-SAREA  
BAJA TENSION AEREA
- - - TENSIO BAXUKO AIRE-SAREA EZABATZEKO  
BAJA TENSION AEREA A ELIMINAR
- - - PROIEKTATUTAKO TENSIO BAXUKO LURPEKO SAREA  
BAJA TENSION SUBTERRANEA PROYECTADA
- KUTXETA  
ARQUETA

LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA  
MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO



LEZOKO UDALA  
ENERO 2.020

## INFORMAZIO PLANA ELEKTRIZITATE BANAKETARAKO SAREA

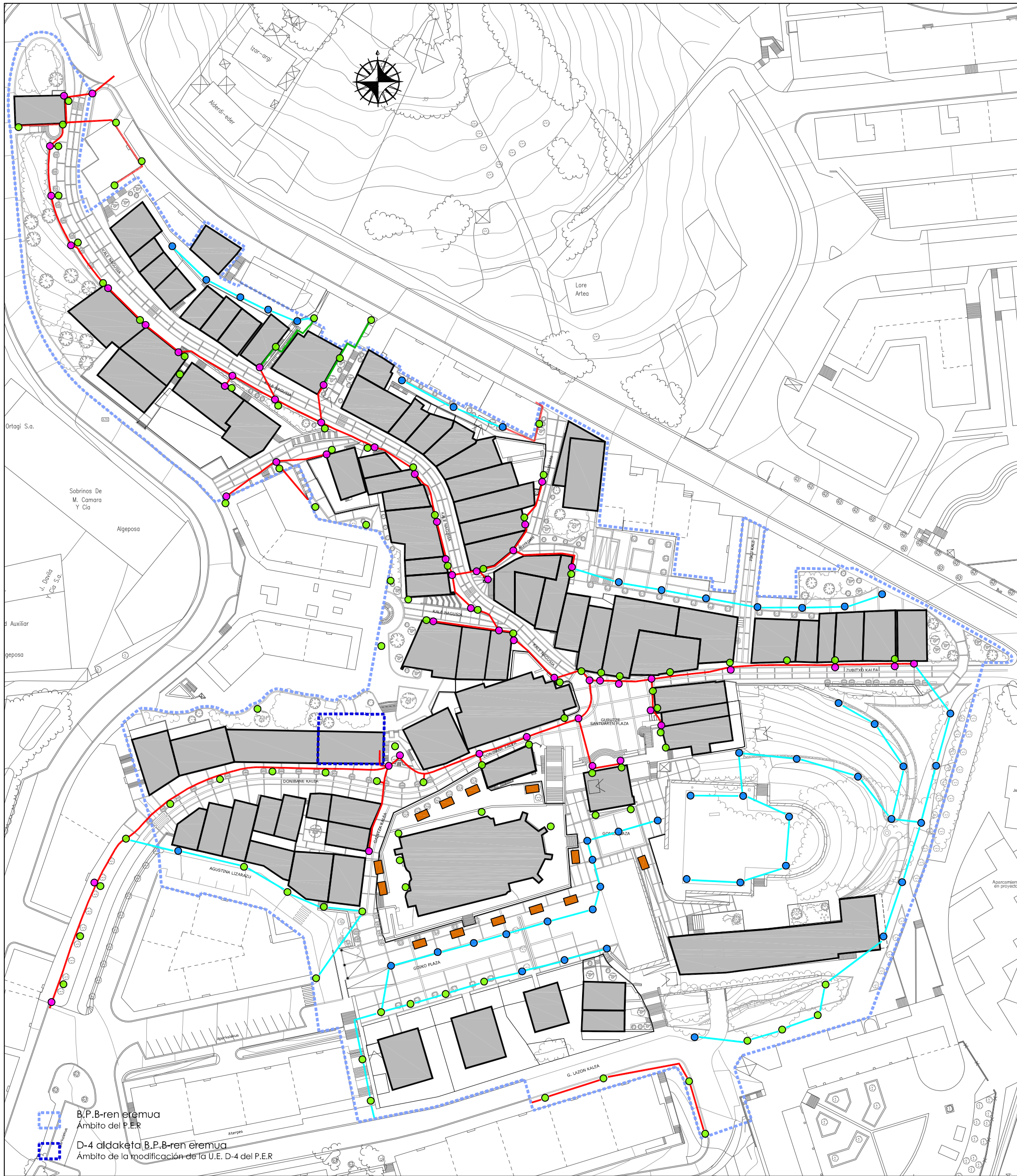
PLANO DE INFORMACION  
RED DE DISTRIBUCION DE ELECTRICIDAD

Arkitektoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA

# II.7.3

Eskala / Escala 1 / 1000





- ARGITERIA PUBLIKORAKO SAREA  
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- LURPERATZEKO AIREKO ARGITERIA SAREA  
RED DE ALUMBRADO AEREA A SOTERRAR
- ZUTABE ARGÍ  
FAROLA
- KUTXETA  
ARQUETA
- ELIZAKO ARGÍ-PALDO  
BACULO ILUMINACION IGLESIA

- PROIEKTATUTAKO ARGITERIA PUBLIKO SAREA  
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO PROYECTADA
- PROIEKTATUTAKO ZUTABE ARGÍ  
FAROLA PROYECTADA
- KONTROL KOADROA  
CUADRO DE CONTROL

LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDEKETA  
MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO



LEZOKO UDALA  
ENERO 2.020

## INFORMAZIO PLANA ARGITERIA PUBLIKORAKO SAREA

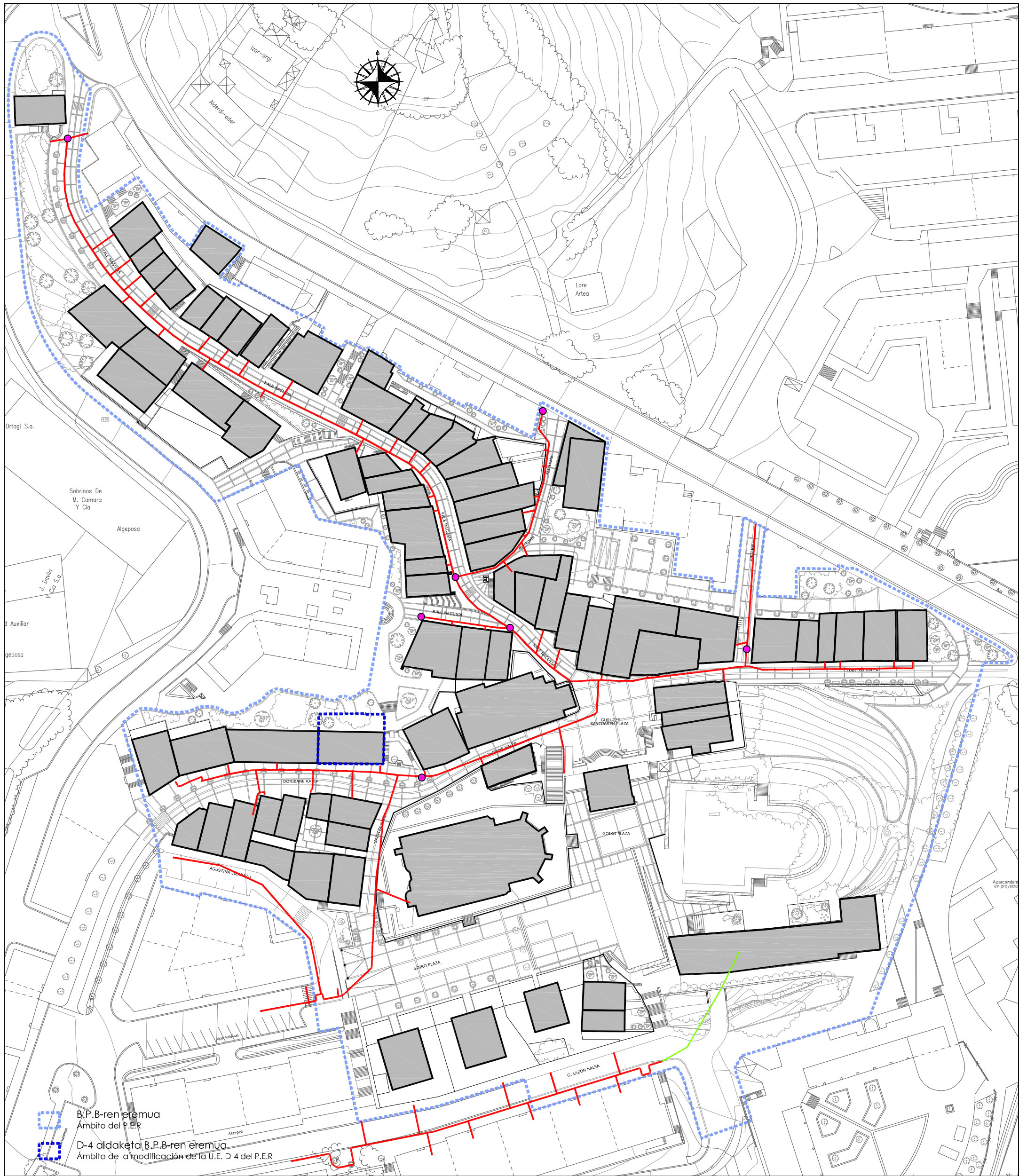
PLANO DE INFORMACION  
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Arkitektoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA




# II.7.4

Eskala / Escala 1 / 1000





 B.P.B-ren eremua  
 Ámbito del P.E.R.  
 D-4 aldeketa B.P.B-ren eremua  
 Ámbito de la modificación de la U.E. D-4 del P.E.R.

-  EGUNGO GAS SAREA  
RED DE GAS NATURAL EXISTENTE
-  PROIEKTATUTAKO GAS SAREA  
RED DE GAS NATURAL PROYECTADA
-  KUTXETA  
ARQUETA

LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA  
MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO

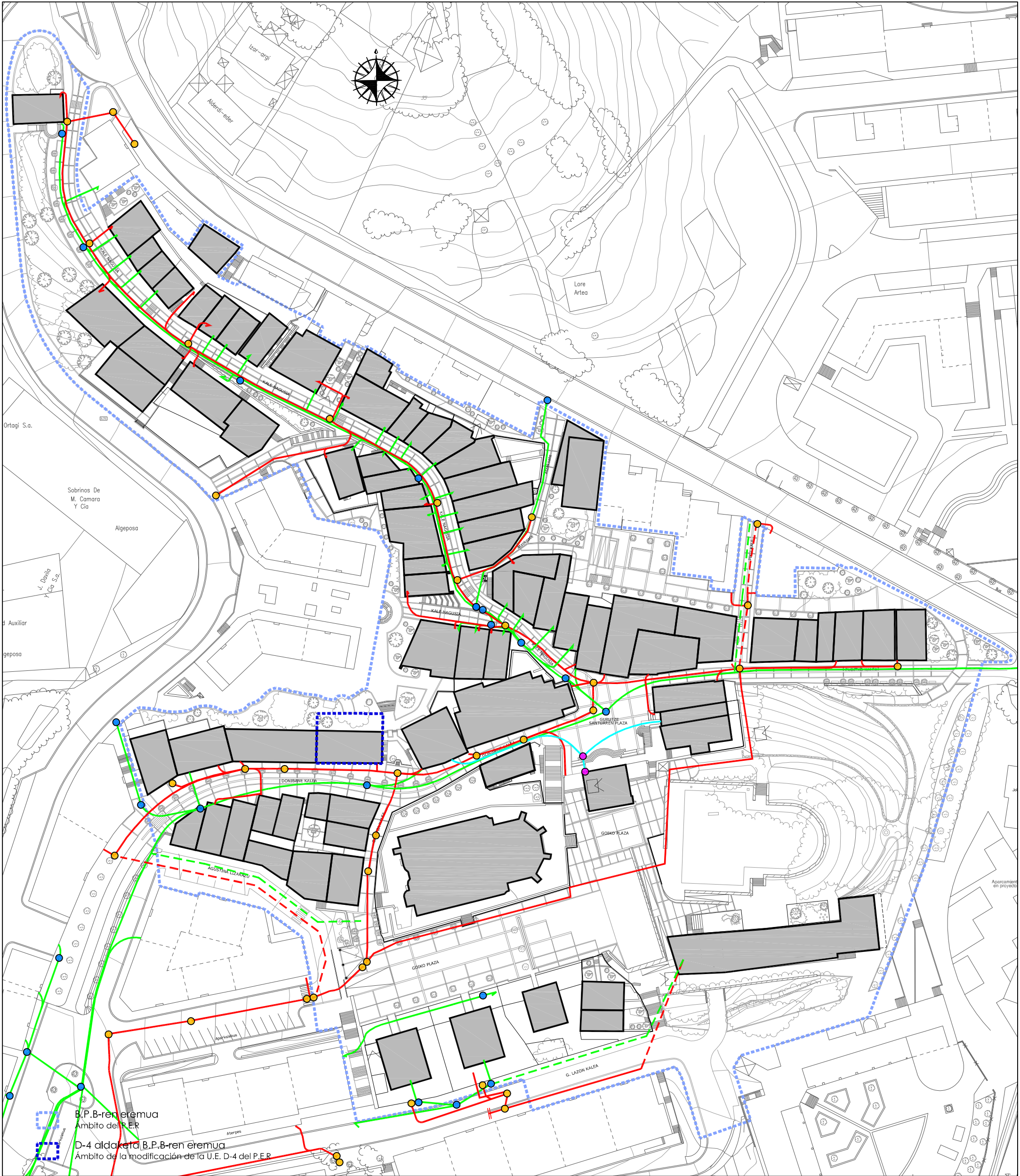


**INFORMAZIO PLANA  
GAS BANAKETARAKO SAREA**  
PLANO DE INFORMACION  
RED DE DISTRIBUCION DE GAS

Arkitektoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA

II.7.5





- "TELEFONICA E.A." EMPRESAREN SAREA  
RED DE TELEFONICA S.A.
- "TELEFONICA E.A." EMPRESAREN KUTSATILA  
ARQUETA DE TELEFONICA S.A.
- TELEKOMUNIKAZIO UDAL MAILAKO EREMU SAREA  
RED MUNICIPAL DE TELECOMUNICACIONES
- TELEKOMUNIKAZIO UDAL MAILAKO EREMU KUTSATILA  
ARQUETA MUNICIPAL DE TELECOMUNICACIONES
- "EUSKALTEL E.A." EMPRESAREN SAREA  
RED DE EUSKALTEL S.A.
- "EUSKALTEL E.A." EMPRESAREN KUTSATILA  
ARQUETA DE EUSKALTEL S.A.
- "TELEFONICA E.A." EMPRESAREN PROIEKTATUTAKO  
SAREA  
RED DE TELEFONICA S.A. PROYECTADA
- "EUSKALTEL E.A." EMPRESAREN PROIEKTATUTAKO  
SAREA  
RED DE EUSKALTEL S.A. PROYECTADA

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA  
MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO**



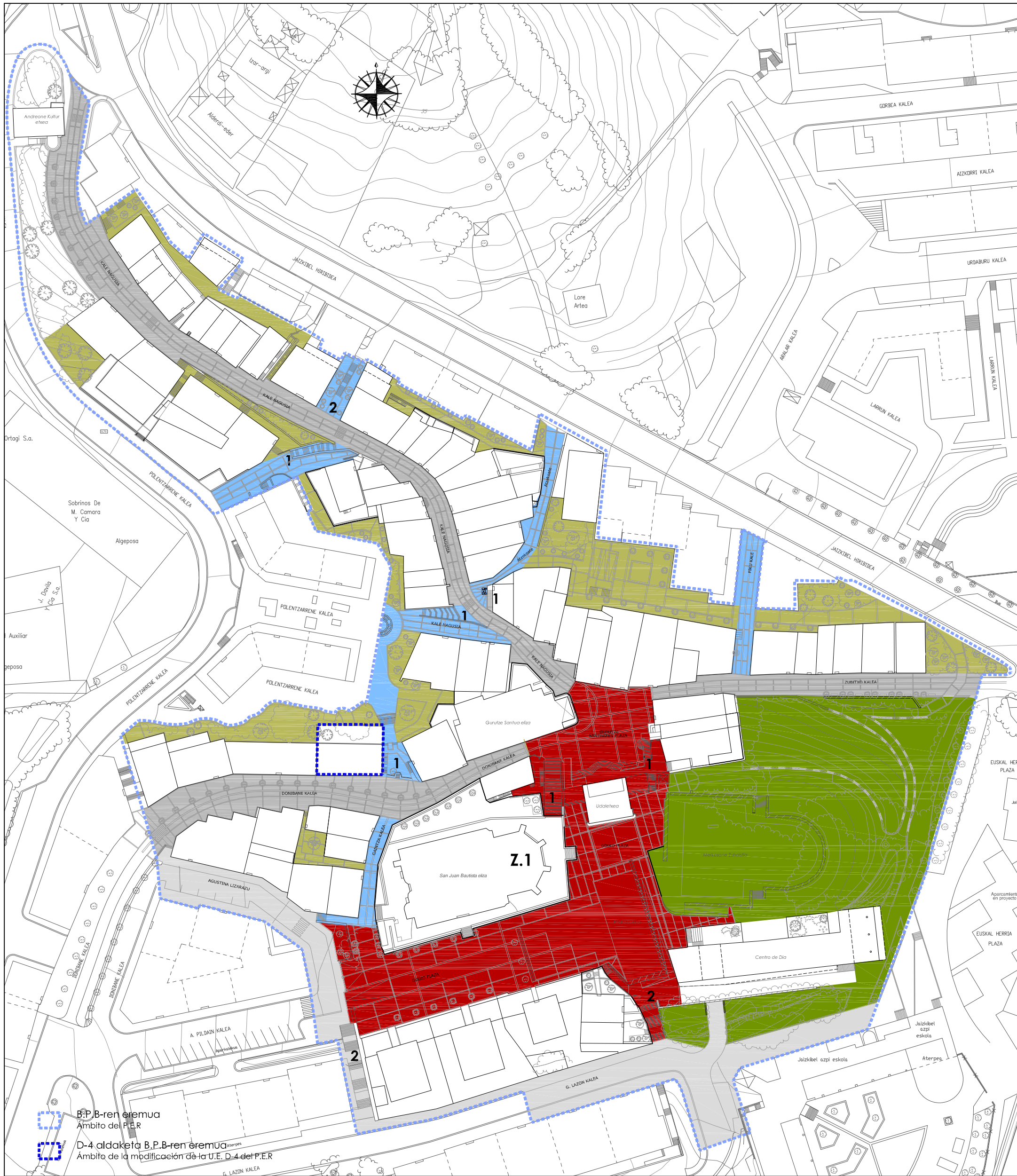
**INFORMAZIO PLANA  
TELEFONO ETA TELEKOMUNIKAZIO SAREAK**  
PLANO DE INFORMACION  
REDES DE TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES

Arkitektoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA

**II.7.6**

Eskala / Escala 1 / 1000





- Izankidetasun Bideak  
Viarío de Coexistencia
- Oinezko Bideak  
Vías peatonales
- Bide Arruntak  
Viarío común

- Zuhaistia  
Parque arbolado
- Lorategiak  
Espacios ajardinados
- Enparantzak  
Plazas

- 1** Harmailak  
Escaleras de piedra
- 2** Besteak / Eskailera mekanikoak  
Otros / Escaleras mecánicas
- Z.1** Urbanizazio Orokorreko Obrak /  
Urbanizazioko Esku-hartzeak  
Obras de Urbanización General /  
Intervenciones Urbanizadoras

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA  
MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO**



LEZOKO UDALA  
ENERO 2.020

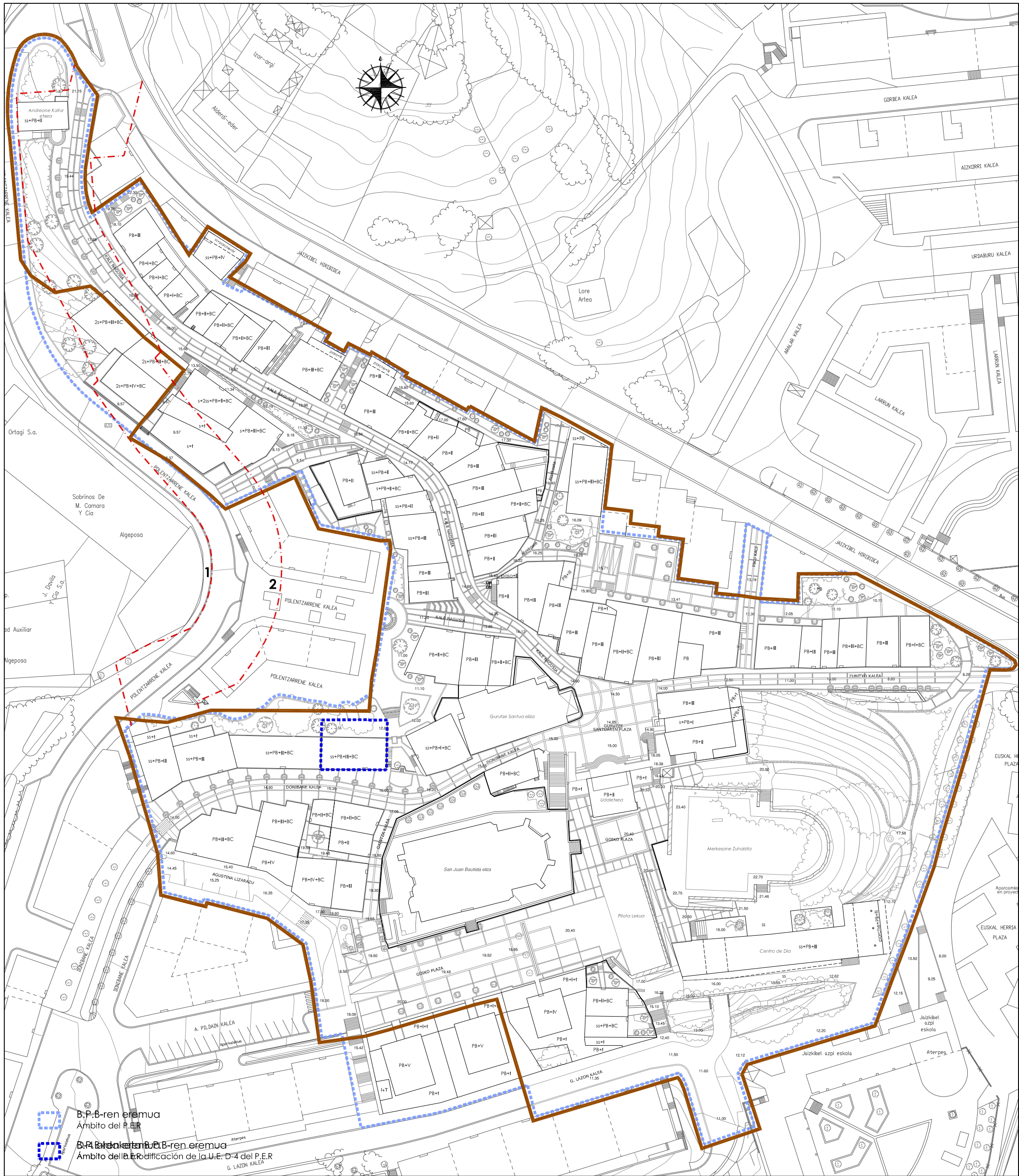
**INFORMAZIO PLANA  
URBANIZAZIORAKO ERIZPIDE OROKORRAK  
PLANO DE INFORMACION  
CRITERIOS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

Arkitektoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA



**II.8**

Eskala / Escala 1 / 1000





 B.P.B.-ren eremua  
 Ámbito del P.E.R.  
 B.I.A.aren eremua  
 Ámbito del B.I.A. edificación de la U.E. D-4 del P.E.R.

-  BIRGATITZE INTEGRATUAREN AREA (B.I.A.)  
ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA (A.R.I.)
-  KOSTA LEGEAREN ERAGINAK  
AFECCIÓN DE LA LEY DE COSTAS
- 1 ITSAS LEHORREKO JABARI PUBLIKOIA  
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
- 2 BABES ZORTASUNA  
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATITZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA  
MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO**



LEZOKO UDALA  
ENERO 2.020

**INFORMAZIO PLANA**  
B.I.A.-REN MUGAKETA. Sektoreko Legeriaren Eraginak  
(Ordenazioan gainjarria)

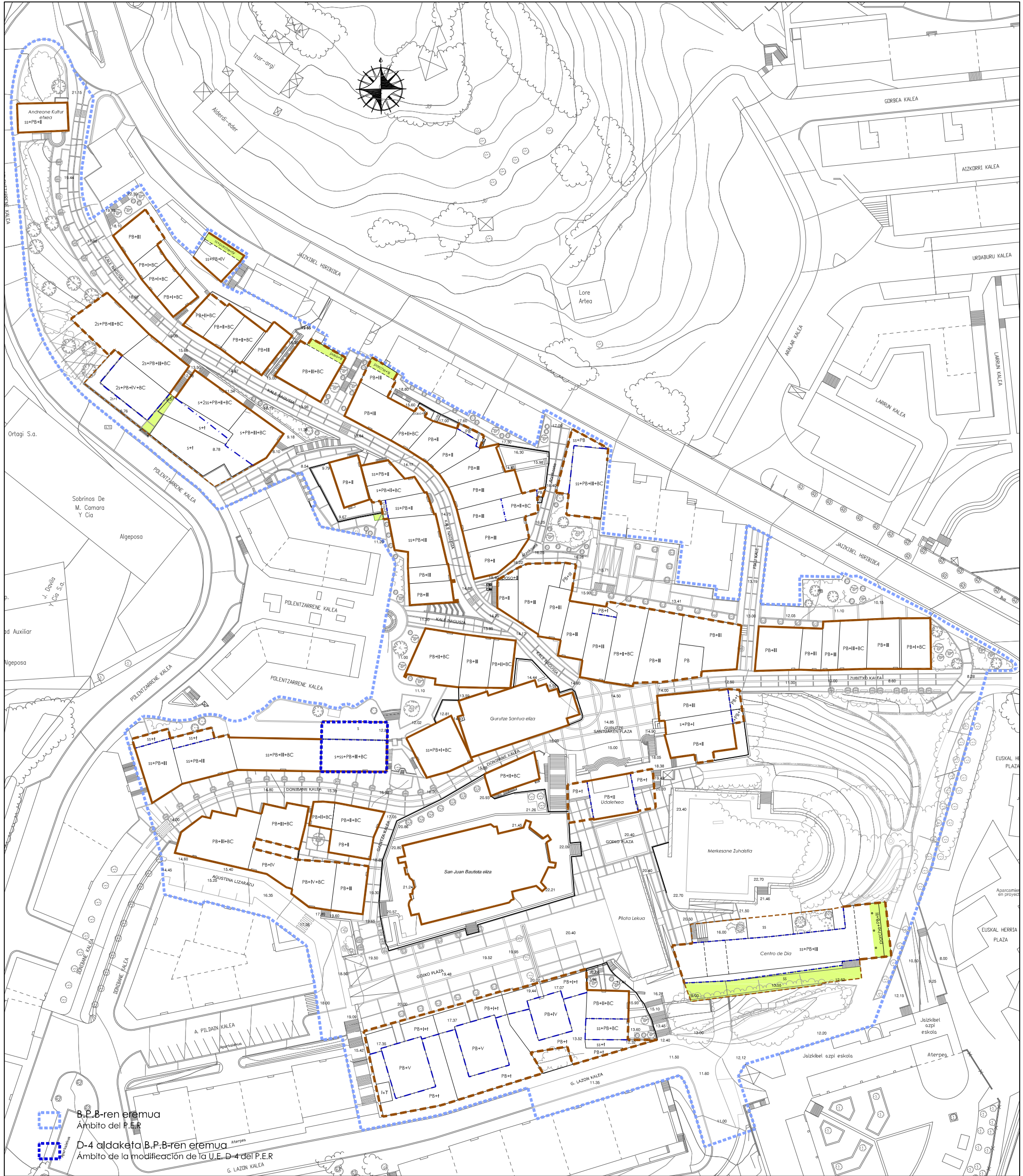
PLANO DE INFORMACION  
DELIMITACIÓN DEL A.R.I. Afecciones Sectoriales  
(Superposición sobre la ordenación)

Arkitektoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA

**II.9**

Eskala / Escala 1 / 1000





B.P.B-ren eremua  
 Ámbito del P.E.R.  
 D-4 aldaketa B.P.B-ren eremua  
 Ámbito de la modificación de la U.E. D-4 del P.E.R.

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Derrigorrezko Lerrokadura (sg)</li> <li> Alineación Obligatoria (sr)</li> <li> Gehienezko Lerrokadura (sg)</li> <li> Alineación Máxima (sr)</li> <li> Gehienezko Lerrokadura (sb)</li> <li> Alineación Máxima (tr)</li> <li> Derrigorrezko Altuera Zati-tzaile Lerroa (sg)</li> <li> Línea Divisoria Alturas Obligatoria (sr)</li> <li> Gehienezko Altuera Zati-tzaile Lerroa (sg)</li> <li> Línea Divisoria Alturas Máxima (sr)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Artekoma</li> <li> Medianera</li> <li> Lur-saileko itxiera</li> <li> Cierre de parcela</li> <li> Solairu Kopurua</li> <li> Nº Plantas</li> <li> Servidumbre de uso público.</li> <li> Erabilera publikoko zortasuna.</li> <li> 14.80</li> <li> Sestrak</li> <li> Rasantes</li> </ul> |
|---|--|

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA**  
**MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO**



LEZOKO UDALA  
 ENERO 2.020

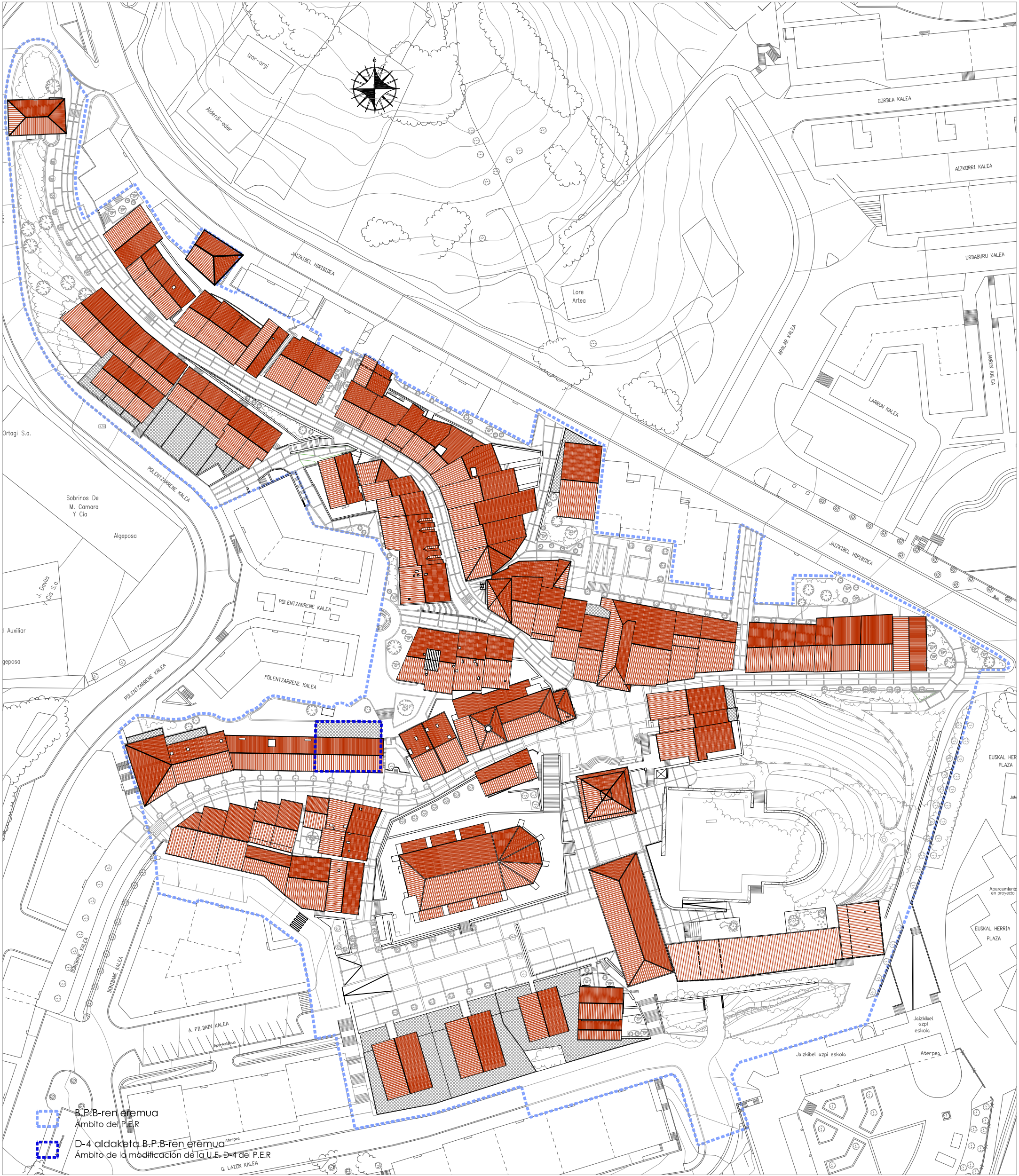
**ORDENAZIO PLANOA**  
**LERROKADURAK ETA SESTRAK. PROFILAK**  
 PLANO DE ORDENACION  
 ALINEACIONES Y RASANTES. PERFILES



Arkitektoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA

**O.3**

Eskala / Escala 1 / 1000





 B.P.B-ren eremua  
 Ámbito del P.E.R  
 D-4 aldaketa B.P.B-ren eremua  
 Ámbito de la modificación de la U.E.-D-4 del P.E.R

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA**  
**MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO**



**LEZOKO UDALA**  
 ENERO 2.020

**ORDENAZIO PLANOA**  
**ORDENAZIO ADIERAZGARRIA**

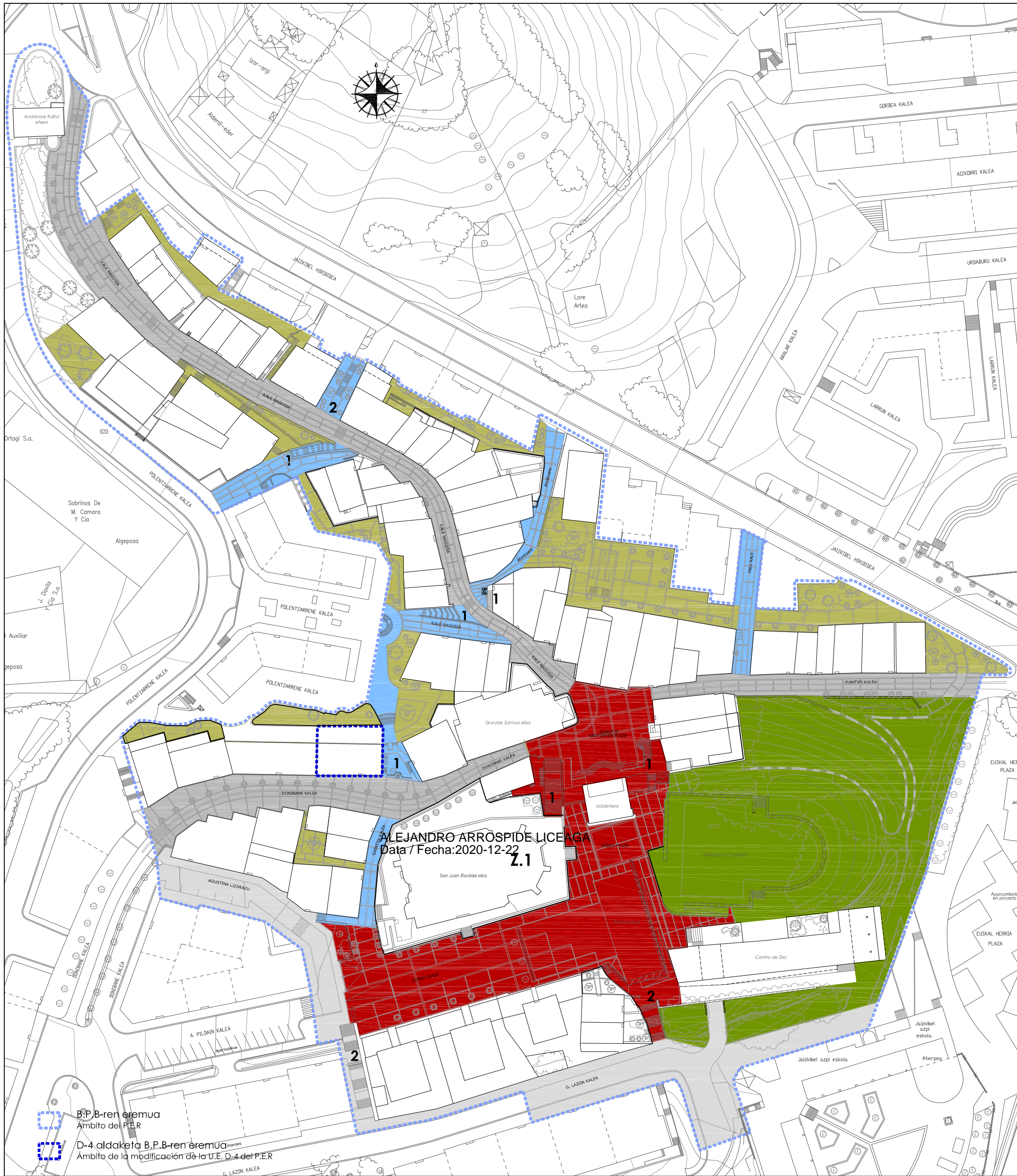
PLANO DE ORDENACION  
 ORDENACION ORIENTATIVA

Arkitektoa / Arquitecto ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA

0.6

Eskala / Escala 1 / 1000





- Izankidetasun Bideak  
Viarío de Coexistencia
- Zuhaistia  
Parque arbolado
- Oinezko Bideak  
Vías peatonales
- Lorategiak  
Espacios ajardinados
- Bide Arruntak  
Viarío común
- Enparantzak  
Plazas

- 1** Harmailak  
Escaleras de piedra
- 2** Besteak / Eskailera mekanikoak  
Otros / Escaleras mecánicas
- Z.1** Urbanizazio Orokorreko Obrak /  
Urbanizazioko Esku-hartzeak  
Obras de Urbanización General /  
Intervenciones Urbanizadoras

**LEZOKO HIRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGATZE PLAN BEREZIKO D-4 UNITATEAREN ALDAKETA**  
**MODIFICACION UNIDAD EDIFICATORIA D-4 DEL P.E.R.C.H. DE LEZO**



**LEZOKO UDALA**  
ENERO 2.020

**ORDENAZIO PLANOA**  
**URBANIZAZIORAKO ERIZPIDE OROKORRAK**  
PLANO DE ORDENAZIÓ  
CRITERIOS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Arkitektoa / Arquitecto **ALEJANDRO ARROSPIDE LICEAGA**

**0.8**

Eskala / Escala 1 / 1000