



Lezoko Unibertsitateko Udala

---

**AOU 4 KABITEKO PLAN BEREZIA  
2013H0400001**

---

**TEXTO REFUNDIDO**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA  
EN EL AMBITO DE ORDENACION URBANA 4 KABITTE DEL PLAN GENERAL DE LEZO**

ENERO de 2014

INDICE GENERAL

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

DOCUMENTO Nº 2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION

DOCUMENTO Nº 3. ORDENANZAS REGULADORAS

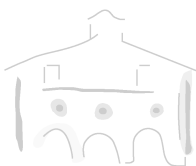
DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO Nº 5. PLANOS:

I. INFORMACION.

O. ORDENACION.

FICHAS URBANISTICAS



## Lezoko Unibertsitateko Udala

### DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

#### INDICE

#### 1. **INFORMACION**

- 1.1- Antecedentes y justificación del Texto Refundido
- 1.2- Carácter, objeto y finalidad del Plan Especial.
- 1.3- Iniciativa de formulación del Plan Especial.
- 1.4- Justificación de la necesidad y oportunidad del Plan Especial y su tramitación.
- 1.5- Marco general de elaboración del Plan Especial
- 1.6- Ámbito del Plan Especial.
- 1.7- Contenido material y formal del Plan Especial.

#### 2. **ANALISIS DEL ENTORNO**

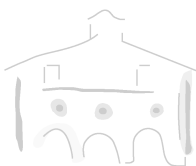
- 2.1- Características naturales del territorio.
- 2.2- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

#### 3. **PROPUESTA DE ORDENACION**

- 3.1- Criterios y objetivos generales del Plan Especial
- 3.2- Justificación de la ordenación propuesta. Descripción
  - 3.2.1.- Descripción de la ordenación propuesta
- 3.3- Ordenación pormenorizada.
  - 3.3.1.- Parcelas privativas edificables
  - 3.3.2.- Categorización del suelo
  - 3.3.3.- Cumplimiento de los estándares de la Ley 2/2006 y Decreto 123/2012
  - 3.3.4.- Delimitaciones de Actuaciones de Dotación y Unidad de Ejecución
  - 3.3.5.- Edificabilidad pormenorizada.
  - 3.3.6.- Coeficientes de ponderación
  - 3.3.7.- Perfil, ocupación, altura, alineaciones y rasantes
  - 3.3.8.- Parcelación.

Anexo nº 1: Justificación sobre el cumplimiento de la normativa para la suspensión de barreras arquitectónicas.





## **1. INFORMACION**

### **1.1- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DEL TEXTO REFUNDIDO**

#### **ANTECEDENTES**

El Plan General de Ordenación Urbana de Lezo (P.G.O.U.) se aprobó definitivamente el 21 de diciembre de 2010 por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y entró en vigor el 23 de diciembre de 2011 tras publicarse su normativa en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Entre los distintos ámbitos que delimita el reseñado documento de ordenación integral, se encuentra el Ámbito de Ordenación Urbana (AOU) 4 KABITTE. La delimitación del ámbito coincide con el denominado Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento derogadas. Su superficie es según el PGOU de 27.235 m<sup>2</sup>

El AOU 4 KABITTE está clasificado como SUELO URBANO con la categorización de consolidado, y su uso característico es el de residencial de edificación abierta.

Los criterios y objetivos generales establecidos por el P.G.O.U. para el AOU 4 KABITTE son los siguientes:

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación como a la vialidad en las condiciones establecidas en la Modificación del Plan Parcial del Sector 1, aprobada definitivamente el 4 de junio de 2008.

En cuanto a los espacios públicos, el sistema general de espacios libres se califica residencial sistema local espacios libres (dada la escasa entidad del mismo) y la parcela del sistema local equipamiento dotacional "D" se califica como sistema general de equipamiento comunitario, en la que se desarrollara un programa de alojamientos dotacionales (un mínimo de 50), el nuevo ambulatorio de Lezo y una Haur-eskola, de acuerdo al convenio de colaboración firmado entre el Ayuntamiento de Lezo y el Gobierno Vasco el 17 de febrero de 2008.

Así mismo, y para la optimización de los aprovechamientos en subsuelo de la parcela destinada a Viviendas Tasadas Municipales, se posibilita la ampliación del mismo en una superficie suficiente para la consecución de 20 plazas de garaje. Se modifica la anchura del vial principal (Eje 1 del plan parcial) para posibilitar un aumento de las plazas de aparcamiento necesarias para dar servicio al lindante barrio de Auñamendi.

#### **JUSTIFICACION**

El Ayuntamiento de Lezo con fecha 17 de octubre de 2013 mediante Decreto de Alcaldía D 13/00927 aprobó inicialmente el PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA EN EL AMBITO DE ORDENACION URBANA 4 KABITTE DEL PLAN GENERAL DE LEZO.

Publicado anuncio de dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 22 octubre de 2013 (nº 202) en el periodo de exposición pública de dicho plan especial se presentó un único escrito de alegaciones el 11 de noviembre de 2013 por parte de CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESORES, SL.

El Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de noviembre de 2013 acordó en sesión plenaria:

PRIMERO: Aprobar parcialmente la alegación presentada al Plan Especial de Ordenación Urbana del área AOU 4 KABITTE, en los términos especificados en el informe mencionado.

SEGUNDO: Aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del área AOU 4 KABITTE, con las modificaciones que suponen las alegaciones aceptadas en el plan y, en todo caso, condicionado a la firma del mencionado convenio urbanístico.

TERCERO: Ordenar al que haya presentado el Plan Especial la realización de un Texto Refundido que incluya las modificaciones aprobadas.

Así, el convenio urbanístico citado se firmó el 12 de diciembre de 2012 y siendo el Ayuntamiento de Lezo quien ha promovido el presente plan especial a este le corresponde la redacción del presente texto refundido.

El objeto de este texto refundido no es otro que introducir las modificaciones en el plan especial debido a la aprobación de algunas alegaciones presentadas. Concretamente se modifican:

1.- Se corrige el error detectado en la ficha urbanística de la parcela B-5





## Lezoko Unibertsitateko Udala

2.- Se amplia el plazo de ejecución del planeamiento a 8 años (se preveía un plazo de 2 años).

3.- Se determina para las parcelas A-1, A-2 y A-3 una altura al sótano de 3,25 metros y una altura máxima de edificación de 12,25 metros.

### 1.2- CARACTER, OBJETO Y FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (artículo 70 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), el Plan Especial de Ordenación Urbana podrá ser utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

Elaborado en ese contexto, y cumpliendo el mandato legal, el objeto de este proyecto es modificar determinados elementos de la ordenación pormenorizada el AOU 4 KABITTE, en concreto:

- El número de viviendas
- El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas
- La parcelación
- Los coeficientes de ponderación
- La categorización del suelo urbano
- Las alineaciones y rasantes
- Delimitaciones de Actuaciones de Dotación y Unidad de Ejecución
- La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.

### 1.3 INICIATIVA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL.

Este Plan Especial se redacta a iniciativa del AYUNTAMIENTO DE LEZO, que tiene la naturaleza propia de una administración pública de carácter local.

Dicha iniciativa se adecua a los criterios establecidos, entre otros, en el artículo 95 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la medida en que la referida administración reúne las condiciones establecidas en el mismo para proceder a la formulación de dicho Plan Especial.

### 1.4- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL Y SU TRAMITACION.

La alteración de elementos de la ordenación pormenorizada para la que se redacta el presente plan especial se propone con un doble objetivo:

- Propiciar una tipología edificatoria más sostenible económica y ambientalmente a la actualmente prevista
- Ordenar la edificabilidad prevista y pendiente de ejecución de una forma más desahogada

De acuerdo con ello, se redacta el presente Plan Especial, cuyo promotor es el Ayuntamiento de Lezo y que deberá tramitarse según las determinaciones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo al respecto, que en su artículo 95 dice así:

*1.- La formulación del Plan Especial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.*

*2.- El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del Plan Especial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.*

*3.- A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del Plan Especial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.*

*4.- El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho Plan Especial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.*

*5.- En el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva.*

### 1.5- MARCO GENERAL DE ELABORACION DEL PLAN ESPECIAL.





### **1.5.1- Marco legal de referencia.**

Este Plan Especial se elabora en el marco legal conformado por, básicamente y entre otras, las disposiciones legales siguientes:

- Disposiciones vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
  - Decreto 105/2008 de medidas urgentes, de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley 2/2006.
  - Decreto 123/2012 de 3 de Julio de Estándares Urbanísticos.
  - Ley por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de 28 de noviembre de 2008.
- Disposición aprobada por la administración del Estado:
  - Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).

Así mismo, también ha de ser objeto de la debida consideración el régimen urbanístico vigente al que se hace referencia en el siguiente apartado, en la medida en que también configura y/o condiciona el marco general de referencia de este Plan Especial.

Elaborado en ese marco legal, el contenido y las propuestas de este Plan Especial se adecuan a los criterios establecidos en la Ley 2/2006, entre otras.

### **1.5.2- Régimen urbanístico vigente en el AOU 4 KABITTE**

#### **I. Delimitación y superficie.**

*La delimitación del ámbito coincide con la del actualmente denominado Sector 1 de las NN.SS. y abarca una superficie de 27.235 m<sup>2</sup>, quedando reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.*

#### **II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.**

*Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación como a la vialidad en las condiciones establecidas en la Modificación de Plan Parcial del Sector 1, aprobada definitivamente el 4 de junio de 2008.*

*En cuanto a los espacios públicos, el sistema general de espacios libres se califica como sistema local espacios libres (dada la escasa entidad del mismo) y la parcela del sistema local equipamiento dotacional «D» se califica como sistema general de equipamiento comunitario, en la que se desarrollará un programa de alojamientos dotacionales (un mínimo de 50), el nuevo ambulatorio de Lezo y una Haur eskola, de acuerdo al convenio de colaboración firmado entre el Ayuntamiento de Lezo y el Gobierno Vasco el 17 de febrero de 2008.*

*Así mismo, y para la optimización de los aprovechamientos en subsuelo de la parcela destinada a Viviendas Tasadas Municipales, se posibilita la ampliación del mismo en una superficie suficiente para la consecución de 20 plazas de garaje. Se modifica la anchura del vial principal (Eje 1 del plan parcial) para posibilitar un aumento de las plazas de aparcamiento necesarias para dar servicio al lindante barrio de Auñamendi.*

#### **III. Régimen urbanístico estructural.**

##### **1. Calificación global.**

*La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.*

*1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta. Superficie: 25.450 m<sup>2</sup>.*

##### **A. Condiciones generales de edificación.**

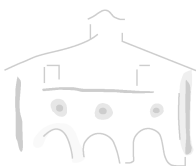
###### **A.1. Edificabilidad urbanística.**

*Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a lo establecido en la Modificación del Plan Parcial del Sector 1, aprobada definitivamente el 4 de junio de 2008.*

###### **A.2. Número máximo de plantas:**

*Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones establecidas por el planeamiento de desarrollo*





## Lezoko Unibertsitateko Udala

aprobado.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R1, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

1.2. Zona SGEN.1. Sistema general de equipamiento comunitario. Superficie: 1.785 m<sup>2</sup>.

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona tanto en las Normas Urbanísticas Generales como en la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 citada anteriormente.

### **2. Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3. Determinación de la ordenación pormenorizada.**

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en la Modificación del Plan Parcial del Sector 1, que este Plan General convalida, con la excepción de la sección del vial principal y el acceso rodado a la parcela e las VTM que se determinan en este Plan General.

### **4. Régimen general de ejecución y programación.**

Se prevé el desarrollo del ámbito en el horizonte temporal de programación del Plan General.

### **5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.**

Se modificará la sección de rodadura del vial principal (Eje1 del plan parcial) para posibilitar un aumento de las plazas de aparcamiento necesarias para dar servicio al lindante barrio de Auñamendi.

### **6. Medidas de protección ambiental y cultural.**

En el desarrollo de las determinaciones del planeamiento pormenorizado aprobado, se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales. El Ayuntamiento, a partir de la información disponible y mediante la formulación del oportuno estudio específico, deberá determinar el cumplimiento o no de los objetivos de calidad acústica fijados en el planeamiento en aplicación de la normativa aplicable (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y en el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre) y en caso de incumplimiento de los mismos, estudiará la posibilidad de adoptar medidas de protección y corrección de la contaminación acústica. No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

## **IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.**

### **1. Calificación Pormenorizada.**

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III. 1 Zonificación pormenorizada. La edificabilidad física y las condiciones de uso serán las dispuestas en la Modificación del Plan Parcial el Sector 1 antes citada.

### **2. Categorización del suelo.**

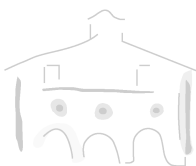
La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

### **3. Régimen de ejecución.**

3.a. Condiciones de ejecución.

Las condiciones de ejecución serán las dispuestas en el planeamiento pormenorizado aprobado.





## Lezoko Unibertsitateko Udala

### 3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación determinadas en la Modificación del Plan Parcial del Sector 1.

### 3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

## 1.6- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

El ámbito objeto de este Plan Especial es el conformado por las siguientes parcelas no edificadas del plan parcial del sector 1 de las derogadas NNSS de planeamiento de Lezo, documento al que se remite el PGOU vigente en lo que a la ordenación pormenorizada del ámbito se refiere:

- Parcelas destinadas a edificación abierta: C-2 y B-5
- Parcelas destinadas a edificación de baja densidad: A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8 y A-9

Dicho ámbito es el reflejado en el plano 0.1- *Ámbito del Plan Especial* y 0.2.- *Ordenación General* del documento 5. Planos de este Plan Especial.

## 1.7- CONTENIDO MATERIAL Y FORMAL DEL PLAN ESPECIAL.

El contenido de este Plan Especial se ciñe a la modificación de determinados elementos de la ordenación pormenorizada del AOU 4 KABITTE. En concreto:

- El número de viviendas
- El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.
- La parcelación
- Los coeficientes de ponderación
- La categorización del suelo urbano
- Las alineaciones y rasantes
- Delimitaciones de Actuaciones de Dotación y Unidad de Ejecución.
- La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.

Dichas determinaciones se hallan contenidas en los siguientes documentos:

- Documento Nº 1. Memoria.
- Documento Nº 2. Estudio de directrices de organización y gestión.
- Documento Nº 3. Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.
- Documento Nº 4. Estudio económico-financiero.
- Documento Nº 5. Planos.

## 2. ANALISIS DEL ENTORNO

### 2.1- CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO.

El A.O.U. 4 KABITTE, es un suelo urbano consolidado por la urbanización debido a que está urbanizado como consecuencia de la transformación ejecutada en el marco de la actuación de urbanización prevista en el plan parcial del Sector 1 del suelo urbanizable de las derogadas NN.SS. de planeamiento.

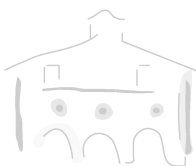
Ya se ha señalado con anterioridad que el A.O.U. 4 KABITTE coincide plenamente con la delimitación del Sector 1. De hecho la ordenación pormenorizada vigente en el ámbito es la establecida en el plan parcial del sector 1 al cual se remite la norma particular del ámbito actual.

Por otro lado parte de las previsiones edificatorias del plan parcial del sector 1 ya han sido concluidas e incluso cuentan con licencia de primera utilización. Concretamente se han ejecutado las parcelas destinadas a edificación abierta B-1, B 2-3, y C1 así como la parcela destinada a edificación de bajo desarrollo A-6. Por lo tanto quedan por edificar las siguientes parcelas ya urbanizadas:

- Parcelas destinadas a edificación abierta: B-4, B5 y C.2
- Parcelas destinadas a edificación de bajo desarrollo: A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8 y A-9.

### 2.2- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.





## Lezoko Unibertsitateko Udala

Las parcelas afectadas por el presente plan especial son:

- Parcelas destinadas a edificación abierta: C-2 y B-5
- Parcelas destinadas a edificación de baja densidad: A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8 y A-9

Todos los datos de relación de parcelas afectadas, así como de los titulares de las mismas, que se exponen a continuación han sido obtenidos de los archivos del Ayuntamiento de Lezo, concretamente son las parcelas resultantes de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector 1 de Lezo, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de la citada corporación el 5 de mayo de 2009.

Ahora bien, dicha relación deberá ser objeto del correspondiente desarrollo y precisión en el proyecto de reparcelación a promover en el ámbito.

Sin perjuicio de las previsiones definitivas que en la materia resulten del mismo, dicha relación es la expuesta en el siguiente cuadro, cuyas parcelas (A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8, A-9, B-5 Y C-2), están definidas en el plano *i.01 Ordenación vigente* del documento 5. Planos de este Plan Especial, como en el siguiente cuadro:

<b>RELACION DE PARCELAS AFECTADAS, DE SUS TITULARES Y SU SUPERFICIE</b>					
	<b>FINCA REGISTRAL</b>	<b>TITULAR PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE -m<sup>2</sup>(s)-</b>	<b>Edificab. m<sup>2</sup>(t) Sobre rasante</b>	<b>Edificab. m<sup>2</sup>(t) Bajo rasante</b>
A-1	5904	Teresa Benito Nebreda en un 44,03 %, Construcciones Benito Nebreda en un 55,97%	468,70	240	267,23
A-2	5905	Construcciones Benito Nebreda	558,10	240	252,36
A-3	5906	Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L.	595,10	240	265,43
A-4	5907	Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L.	567,00	240	253,44
A-5	5908	Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L. en un 30,94% Cónyuges Don José Ramón Michelena Doña Maria Rosario Zubizarreta en un 69,06%	558,80	240	249,37
A-7	5910	Usukoar Promociones, S.L.	618,70	240	288,74
A-8	5911	Usukoar Promociones, S.L.	604,80	240	274,06
A-9	5912	Usukoar Promociones, S.L.	755,00	240	267,84
B-5	5916	Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L.	1.055,72	1.404	1.055,72
C-2	5918	Usukoar Promociones, S.L. en un 18,36%, Doña Teresa Benito Nebreda en un 36,79%, Cónyuges Don José Ramón Michelena Doña Maria Rosario Zubizarreta en un 36,72 %, Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L. en un 5,12%.	441,30	1.516,15	882,70

NOTA: La edificabilidad señalada en el cuadro precedente retoma las edificabilidades sobre rasante atribuidas en la ordenación vigente a cada parcela edificable, edificabilidades que se recogen tanto de forma escrita como gráfica. En cuanto a las edificabilidades bajo rasante, como no se recogen de forma escrita se han obtenido mediante la medición de las superficies que en las fichas de cada parcela edificable se marcan para usos de garajes, trasteros y anejos bajo rasante.

### **3. PROPUESTA DE ORDENACION**

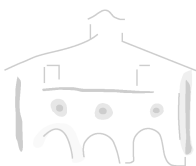
#### **3.1- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN ESPECIAL**

El objetivo fundamental de este plan especial es:

- Trasladar la edificabilidad de las actuales parcelas A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8 y A-9 a las parcelas de nueva creación A-1, A-2, A-3, A-4 y A-5







## Lezoko Unibertsitateko Udala

- Trasladar parte de la edificabilidad de la parcela C-2 a la parcela B-5, A-1 A-2, A-3, A-4 y A-5

Con esta nueva propuesta edificatoria se aumenta en 6 unidades, el número de viviendas en los mismos metros cuadrados de techo edificables y se fijan unas nuevas alineaciones y rasantes a las nuevas edificaciones propuestas. Se crean, asimismo 5 nuevas parcelas en sustitución de otras 8 que existen de acuerdo con la ordenación en vigor, se disminuye por tanto el número de parcelas.

### 3.2- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA. DESCRIPCIÓN

El motivo de la creación de nuevas parcelas para posibilitar esta reordenación de la edificabilidad es el de concentrar la edificabilidad en un número inferior de parcelas con el objeto de proponer una ordenación urbanística más concentrada y más sostenible económica y ambientalmente.

#### 3.2.1- Descripción de la propuesta de ordenación.

La ordenación propuesta no altera los elementos públicos de la urbanización ya ejecutada, puesto que tan solo modifica las características de las parcela edificables privadas, manteniendo los accesos a cada parcela previstos en la ordenación ejecutada. Las posibles modificaciones o alteraciones que se pudieran llevar a cabo se entenderán dentro de los ajustes que conlleva la adaptación de cada parcela al espacio público contiguo, siempre dentro de los trabajos de urbanización complementaria de una actuación aislada.

Por lo demás, la ordenación busca descongestionar la zona donde se ubican las parcela C y B-5, en la que la ordenación vigente concentraba cuatro bloques muy juntos entre si. Con el traslado de la edificabilidad de la parcela C2 ésta disminuye tanto en altura como en ocupación en planta, permitiendo una mayor permeabilidad al bloque C-1 que se encuentra detrás. Además en planta baja se crea un espacio continuo de dominio privado pero uso público que permite los accesos a todos los bloques. En cuanto a la parcela B-5 se agrupan los dos bloques que se preveían en uno solo, lo que permite aumentar la distancia entre las distintas parcelas y se obtiene una tipología edificatoria más compacta. De esta manera también se simplifican los recorridos y escalera que se habían previsto inicialmente.

La edificabilidad de la zona congestionada de bloques se traslada a la zona de las parcelas A, previstas para viviendas bifamiliares pareadas y por tanto de menor densidad. De esta manera se obtiene un mejor equilibrio en el reparto de la edificabilidad. Además las tipologías residenciales más compactas aseguran una mayor sostenibilidad de la ordenación. Esta zona que se encuentra contra la ladera se sitúa en un borde del ámbito y con un ancho de calle considerable, por lo que el aumento del perfil no genera grandes problemas frente a las viviendas persistentes. Respecto a la parcela A6 ya ejecutada, la alteración del perfil supone una variación una planta más, pero las nuevas alineaciones se alejan más de la misma para permitir que el aumento de altura no incida tanto en la parcela colindante.

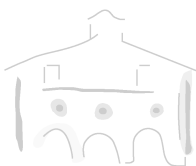
La descongestión de la parcela C2 también conlleva a simplificar la ejecución urbanística, debido a que en ella se agruparon los excedentes reparcelatorios, dando lugar a una parcela en la que todos los propietarios presentes en el ámbito ostentaban una parte de la propiedad, característica que dificulta sobremanera la ejecución de cualquier parcela. De este modo los distintos propietarios trasladan su parte correspondiente de la edificabilidad a otras parcelas en las que son propietarios únicos, facilitando la ejecución de las futuras parcelas, dejando la propia parcela C2 en manos de un único propietario.

### 3.3- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 3.3.1- Parcelas Privativas Edificables (Rd-2):

PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> (s)	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> (t)		
		Vivienda sobre rasante	Garaje y anejos bajo rasante	TOTAL
B-5	1.055,72	1.562,17	1.055,72	2.617,89
A-1	1.026,78	484,55	408,60	893,15
A-2	868,51	611,22	581,77	1.192,99
A-3	852,39	611,22	570,25	1.181,47
A-4	1.223,50	503,94	564,25	1.068,19
A-5	755,00	503,93	435,00	938,93
C-2	441,30	563,12	441,30	1.004,42
<b>TOTAL</b>	<b>6.223,20</b>	<b>4.840,15</b>	<b>4.056,89</b>	<b>8.897,04</b>





### 3.3.2. Categorización del Suelo

Entre las propuestas que recoge este documento está la de trasladar parte de la edificabilidad de la parcela C-2 con una tipología actualmente de edificación abierta a las parcelas de nueva creación y con una tipología de bajo desarrollo: A-1, A-2, A-3, A-4 y A-5. Asimismo, la parcela C-2 se convertiría en una parcela con tipología de bajo desarrollo tal y como lo define el artículo 14 del PGOU vigente en Lezo.

Por lo tanto de acuerdo con los coeficientes de ponderación previstos en el artículo 29 del PGOU, actualizados en este documento, se produce un aumento de la edificabilidad ponderada, si bien no se aumentan los metros cuadrados de techo destinados a un uso lucrativo, o lo que es lo mismo, no se aumenta la edificabilidad urbanística tal y como se define en el artículo 35 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

Debido a ello la categorización del ámbito objeto de este plan especial debe ser la de suelo urbano no consolidado por atribuirle la ordenación prevista en este plan especial una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente, tal y como establece el artículo 11.2 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

### 3.3.3- Cumplimiento de estándares de la Ley 2/2006 y Decreto 123/2012

Tal y como establece el artículo 6.1 a) del Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos, se debe contemplar un estándar para zonas verdes y espacios libre un mínimo del 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales.

Por otra parte los apartados b), c) del mismo artículo establecen unos estándares para dotaciones locales calculados sobre la superficie de techo de edificabilidad urbanística sobre rasante.

De acuerdo con el artículo 6.3 del citado decreto los estándares de dotaciones locales en suelo urbano residencial no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística atribuida respecto a la previamente materializada.

Este plan especial incrementa la edificabilidad ponderada pero no incrementa la edificabilidad urbanística, es decir, no se incrementa la edificabilidad física destinada a usos o actividades lucrativas.

Por lo tanto en estricta interpretación del citado artículo 6 apartado 3 del Decreto 123/2012 al no existir incremento de edificabilidad urbanística la reserva para estándares de dotaciones locales a calcular en base a los metros de superficie de edificabilidad urbanística a prever es "cero" o dicho de otro modo, no existe deber de cesión para reserva de los estándares señalados en el artículo 6.1.

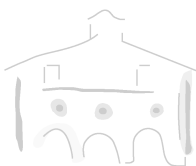
Finalmente el apartado d) del artículo 6.1 citado establece el estándar para vegetación consistente en un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada 100 metros de construcción. En este documento no se prevé aumento de edificabilidad urbanística, si en cambio aumento de viviendas por lo que se considera que se debe cumplir este estándar.

RESERVA	ESTANDAR LEY 2/2006		P.PARCIAL
Dotaciones públicas	5 m <sup>2</sup> (s)/25 m <sup>2</sup> (t) sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas	0 al no haber aumento de edificabilidad urbanística	0 m <sup>2</sup> (s)
Zonas verdes, espacios libres	15% de la superficie de las actuaciones de dotación, excluidos los sistemas generales	0 al no haber aumento de edificabilidad urbanística	0 m <sup>2</sup> (s)
Aparcamiento de vehículos	0,35 pz en parcela privada/25 m <sup>2</sup> (t)	0 al no haber aumento de edificabilidad urbanística	0 pz
Vegetación	1 árbol/vivienda nueva	6 nuevas viviendas / 1 árbol pro vivienda nueva	6 árboles

### 3.3.4- Delimitación de Actuación de Dotación y Unidad de Ejecución.

Al amparo del artículo 56-d) de la Ley 2/2006, la ordenación pormenorizada debe establecer, en suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada. Se entiende que también se debe hacer dicha previsión cuando se trata de actuaciones de dotación.





## Lezoko Unibertsitateko Udala

Según el artículo 136. "Actuaciones aisladas" de la Ley 2/2006

*"A los efectos previstos en la presente ley, se consideran como actuaciones aisladas las edificatorias realizadas en los siguientes supuestos:*

*a) Solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación. No obstante, sin perjuicio de su consideración dentro de la categoría de suelo urbano consolidado, los solares en régimen de proindivisión podrán ser objeto de un proceso reparcelatorio, cuyo ámbito no exceda del propio del solar, a instancia de cualquier copropietario que represente, al menos, el 50 % de la cuota de propiedad.*

*b) Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195."*

Por otro lado el artículo 137. "Actuaciones de dotación" de la misma ley:

*"A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística."*

No obstante el artículo 2 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos define la Actuación de Dotación prevista en el artículo 137 de la Ley 2/2006 como la "actuación que se produce en parcela o solar urbano al que el nuevo planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada lo que precisará incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad.

Asimismo el artículo 14 del RDL 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo define las actuaciones de dotación: "las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

Dichas definiciones junto con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 2/2006 en las que se enumeran las esferas de actuación de ejecución, nos hace concluir que la actuación de dotación en realidad es una variante dentro de las actuaciones aisladas.

Este Plan Especial prevé un trasvase de edificabilidad de unas parcelas actualmente existentes a otras nueva ordenadas por este documento, trasvase que conlleva un aumento de edificabilidad ponderada, lo cual conlleva la categorización del suelo como urbano no consolidado por aumento de edificabilidad urbanística ponderada tal y como se ha señalado en el apartado "3.3.2 Categorización del Suelo" de este documento. Por ello se define una actuación de dotación al descartarse la actuación aislada ( posible solamente suelo urbano consolidado ) y la actuación integrada ( no se dan las condiciones señaladas en el apartado 1 del artículo 138 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

Para la creación de las parcelas ordenadas por este plan, previamente deberá de aprobarse el correspondiente proyecto de reparcelación con el fin de regularizar las parcelas existentes a la nueva ordenación así como localizar la edificabilidad física conforme a la ordenación pormenorizada que contiene este documento.

Con este fin se delimita una única unidad de ejecución que abarca la totalidad del ámbito de ordenación, precisamente para adecuar las parcelas actualmente existentes a las propuestas en este documento, así como para distribuir la edificabilidad ponderada que se incrementa entre las mismas de acuerdo también a la propuesta de este plan especial y materializar la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada a favor del Ayuntamiento de Lezo.

De acuerdo al artículo 144.4 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, el suelo urbano incluido en unidades de ejecución deberá tener la condición de suelo urbano no consolidado.

Se prevén los siguientes trasvases de edificabilidad en las siguientes parcelas:

**1.- Parcela A-1:** con una superficie de 1.026,78 m<sup>2</sup> y una edificabilidad urbanística de 893,15 m<sup>2</sup>/t (484,55 m<sup>2</sup>/t sobre rasante y 408,60 m<sup>2</sup>/t bajo rasante).

En esta parcela se condensa la edificabilidad sobre rasante de las parcelas A-1 y A-2 (240 m<sup>2</sup>/t cada una) actualmente existentes, más 4,55 m<sup>2</sup> techo, también sobre rasante, que provienen de la parcela C-2.

Se produce un aumento de edificabilidad urbanística ponderada al trasladar parte de la edificabilidad de la parcela C-2





## Lezoko Unibertsitateko Udala

con una tipología actualmente de edificación abierta a esta parcela de nueva creación y con una tipología de bajo desarrollo.

Por lo tanto de acuerdo con los coeficientes de ponderación previstos en el artículo 29 del PGOU actualizados en este documento se produce un aumento de la edificabilidad ponderada, si bien no se aumentan los metros cuadrados de techo destinados a un uso lucrativo o lo que es lo mismo, no se aumenta la edificabilidad urbanística tal y como se define en el artículo 35 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

**2.- Parcela A-2:** con una superficie de 868,51 m<sup>2</sup> y una edificabilidad urbanística de 1.192,99 m<sup>2</sup>/t (611,22 m<sup>2</sup>/t sobre rasante y 581,77 m<sup>2</sup>/t bajo rasante).

En esta parcela se condensa la edificabilidad sobre rasante de las parcelas A-3 (240 m<sup>2</sup>/t) y la mitad de la edificabilidad de la A-4 (120 m<sup>2</sup>/t) actualmente existentes, más 251,22 m<sup>2</sup> techo, también sobre rasante y otros 191,89 m<sup>2</sup> techo bajo rasante, que provienen de la parcela C-2.

Se produce un aumento de edificabilidad urbanística ponderada al trasladar parte de la edificabilidad de la parcela C-2 con una tipología actualmente de edificación abierta a esta parcela de nueva creación y con una tipología de bajo desarrollo.

Por lo tanto de acuerdo con los coeficientes de ponderación previstos en el artículo 29 del PGOU actualizados en este documento se produce un aumento de la edificabilidad ponderada, si bien no se aumentan los metros cuadrados de techo destinados a un uso lucrativo o lo que es lo mismo, no se aumenta la edificabilidad urbanística tal y como se define en el artículo 35 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

**3.- Parcela A-3:** con una superficie de 852,39 m<sup>2</sup> y una edificabilidad urbanística de 1.181,47 m<sup>2</sup>/t (611,22 m<sup>2</sup>/t sobre rasante y 570,25 m<sup>2</sup>/t bajo rasante).

En esta parcela se condensa la edificabilidad sobre rasante de las parcelas A-5 (240 m<sup>2</sup>/t) y la mitad de la edificabilidad de la A-4 (120 m<sup>2</sup>/t) actualmente existentes, más 251,22 m<sup>2</sup> techo, también sobre rasante y otros 191,89 m<sup>2</sup> techo bajo rasante, que provienen de la parcela C-2.

Se produce un aumento de edificabilidad urbanística ponderada al trasladar parte de la edificabilidad de la parcela C-2 con una tipología actualmente de edificación abierta esta parcela de nueva creación y con una tipología de bajo desarrollo.

Por lo tanto de acuerdo con los coeficientes de ponderación previstos en el artículo 29 del PGOU actualizados en este documento se produce un aumento de la edificabilidad ponderada, si bien no se aumentan los metros cuadrados de techo destinados a un uso lucrativo o lo que es lo mismo, no se aumenta la edificabilidad urbanística tal y como se define en el artículo 35 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

**4.- Parcela A-4:** con una superficie de 1.223,50 m<sup>2</sup> y una edificabilidad urbanística de 1.068,19 m<sup>2</sup>/t (503,94 m<sup>2</sup>/t sobre rasante y 564,25 m<sup>2</sup>/t bajo rasante).

En esta parcela se condensa la edificabilidad sobre rasante de las parcelas A-7 (240 m<sup>2</sup>/t) y la mitad de la edificabilidad de la A-8 (120 m<sup>2</sup>/t) actualmente existentes, más 143,94 m<sup>2</sup> techo, también sobre rasante rasante y otros 138,48 m<sup>2</sup> techo bajo rasante,, que provienen de la parcela C-2.

Se produce un aumento de edificabilidad urbanística ponderada al trasladar parte de la edificabilidad de la parcela C-2 con una tipología actualmente de edificación abierta esta parcela de nueva creación y con una tipología de bajo desarrollo.

Por lo tanto de acuerdo con los coeficientes de ponderación previstos en el artículo 29 del PGOU actualizados en este documento se produce un aumento de la edificabilidad ponderada, si bien no se aumentan los metros cuadrados de techo destinados a un uso lucrativo o lo que es lo mismo, no se aumenta la edificabilidad urbanística tal y como se define en el artículo 35 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

**5.- Parcela A-5:** con una superficie de 755,00 m<sup>2</sup> y una edificabilidad urbanística de 938,93 m<sup>2</sup>/t (503,93 m<sup>2</sup>/t sobre rasante y 435,00 m<sup>2</sup>/t bajo rasante).

En esta parcela se condensa la edificabilidad sobre rasante de las parcelas A-9 (240 m<sup>2</sup>/t) y la mitad de la edificabilidad de la A-8 (120 m<sup>2</sup>/t) actualmente existentes, más 143,93 m<sup>2</sup> techo, también sobre rasante, rasante y otros 30,13 m<sup>2</sup> techo bajo rasante, que provienen de la parcela C-2.

Se produce un aumento de edificabilidad urbanística ponderada al trasladar parte de la edificabilidad de la parcela C-2 con una tipología actualmente de edificación abierta esta parcela de nueva creación y con una tipología de bajo desarrollo.

Por lo tanto de acuerdo con los coeficientes de ponderación previstos en el artículo 29 del PGOU actualizados en este documento se produce un aumento de la edificabilidad ponderada, si bien no se aumentan los metros cuadrados de techo destinados a un uso lucrativo o lo que es lo mismo, no se aumenta la edificabilidad urbanística tal y como se define en el artículo 35 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

**6.- Parcela B-5:** con una superficie de 1.055,72 m<sup>2</sup> y una edificabilidad urbanística de 2.617,89 m<sup>2</sup>/t (1.562,17 m<sup>2</sup>/t sobre





## Lezoko Unibertsitateko Udala

rasante y 1.055,72 m<sup>2</sup>/t bajo rasante).

A esta parcela se trasladan 158,17 m<sup>2</sup>/t sobre rasante de la parcela C-2.

En este caso se produce un aumento de edificabilidad ponderada por que se aumenta la intensidad de uso residencial al aumentarse el número de viviendas de 12 unidades a 18.

**7.- Parcela C-2:** con una superficie de 441,30 m<sup>2</sup> y una edificabilidad urbanística de 1.004,42 m<sup>2</sup>/t (563,12 m<sup>2</sup>/t sobre rasante y 441,30 m<sup>2</sup>/t bajo rasante).

A esta parcela se trasladan 110,99 m<sup>2</sup>/t bajo rasante de las parcelas A1/A2.

No se produce incremento de edificabilidad ponderada ya que en la actualidad dicha parcela cuenta con una edificabilidad total de 2.398,85 m<sup>2</sup>/t (1.516,15m<sup>2</sup>/t sobre rasante y 882,70 m<sup>2</sup>/t bajo rasante).

### 3.3.5- Edificabilidad pormenorizada.

Se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de techo construido o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, pudiendo expresarse bien en metros cuadrados de techo (t) o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

La edificabilidad física se distribuye en 7 parcelas diferenciadas, todas ellas residenciales

Edificabilidad física total.....8.897,04 m<sup>2</sup>(t)

Edificabilidad urbanística total.....8.897,04 m<sup>2</sup>(t)

Dicha edificabilidad se distribuye de la siguiente forma:

- Sobre rasante: 4.840,15 m<sup>2</sup>(t)

- Bajo rasante: 4.056,89 m<sup>2</sup>(t)

Edificabilidad urbanística por parcelas (suma bajo y sobre rasante):

Parcela	Edificabilidad m <sup>2</sup> (t)
A-1	893,15
A-2	1.192,99
A-3	1.181,47
A-4	1.068,19
A-5	938,93
B-5	2.617,89
C-2	1.004,42

### 3.3.6- Coeficientes de ponderación.

En cumplimiento del artículo 56-f) de la Ley 2/2006, en el suelo urbano la ordenación urbanística pormenorizada deberá establecer los coeficientes de ponderación entre usos.

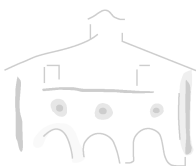
Debido ha que hay un trasvase de edificabilidades entre parcelas y las tipologías edificatorias varían de las que preveía el Plan Parcial original, han de calcularse los coeficientes de ponderación correspondientes a ese cambio de tipología que supone un incremento de edificabilidad ponderada. La superficie trasvasada corresponde a una tipología residencial abierta, que se recoloca en unas parcelas de tipología residencial de bajo desarrollo, lo que supone un incremento de la edificabilidad ponderada.

En el siguiente cuadro se detallan los trasvases que generan un incremento de la edificabilidad ponderada:

### EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

Parcela	Uso	Superficie	Edificabilidad sobre rasante m <sup>2</sup> (t)		
			Existente	Trasvasada	Prevista
<b>A1</b>	Vivienda	1.026,78	480,00	4,55	<b>484,55</b>
<b>A2</b>	libre	868,51	360,00	251,22	<b>611,22</b>
<b>A3</b>		852,93	360,00	251,22	<b>611,22</b>
<b>A4</b>	bajo	1.223,50	360,00	143,94	<b>503,94</b>
<b>A5</b>	desarrollo	755,00	360,00	143,93	<b>503,93</b>
<b>B5</b>	Rd.3.	1.055,72	1.404,00	158,17	<b>1.562,17</b>
<b>TOTAL SUP. TRASVASADA</b>				<b>953,03</b>	





## Lezoko Unibertsitateko Udala

\* No se han tenido en cuenta los usos bajo rasante siguiendo el criterio establecido en el proyecto de reparcelación anterior.

A partir de estos datos debemos aplicar la fórmula del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones aprobado mediante el Decreto 1492/2011 para poder calcular los coeficientes de ponderación a partir del valor residual del suelo urbanizado. La fórmula es la siguiente:

$$Vrs = (Vv / k) - Vc$$

Donde :

**Vrs**= Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

**Vv** = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

**k** = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.  $k = 1,4$ , pero se podrá reducir hasta 1,2 en viviendas sujetas a régimen de protección.

**Vc**= Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

\* Se consideran los siguientes valores en venta:

USO	Vv
<b>VL2 Vivienda libre residencia Rd.2. residencial abierta</b>	<b>2.400,00</b>
<b>VL3. Vivienda libre Rd.3. residencial bajo desarrollo</b>	<b>3.000,00</b>

\* Se considera el siguiente coeficiente K

USO	% gastos promoción (g)	% beneficio promoción (b)	<b>K</b> art. 22.2 (1+g) x (1+b)
<b>VL2 Vivienda libre residencia Rd.2. residencial abierta</b>			
<b>VL3. Vivienda libre Rd.3. residencial bajo desarrollo</b>	7,35%	18%	1,26673
	7,35%	18%	1,26673

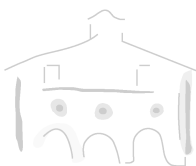
\* Se consideran los siguientes costos de construcción.

USO		CEM	GGC 13%	BIC 6%	CDC	HP 11,71%	TC 6%	OGC 3,07%	<b>VC</b>
<b>VL2 Vivienda libre residencia Rd.2. residencial abierta</b>	sobre rasante	800	104	48	952	93,68	48	24,56	<b>1.118,24</b>
<b>VL3. Vivienda libre Rd.3. residencial bajo desarrollo</b>	sobre rasante	800	104	48	952	93,68	48	24,56	<b>1.118,24</b>

Con estos datos aplicamos la fórmula en la siguiente tabla.

USO	Vv	Vc	K	VRS	<b>COEFICIENTES PONDERACION</b>
<b>VL2 Vivienda libre residencia Rd.2. residencial abierta</b>	2.400,00	1.118,24	1,27	776,45	<b>0,62</b>
<b>VL3. Vivienda libre</b>	3.000,00				





## Lezoko Unibertsitateko Udala

<b>Rd.3. residencial bajo desarrollo</b>		1.118,24	1,27	1.250,12	<b>1,00</b>
--	--	----------	------	----------	-------------

\* El uso predominante de la ordenación del Plan especial es el de residencial de bajo desarrollo, por lo que éste se considera como coeficiente de ponderación = 1 y en base a éste se calculan el resto.

### 3.3.7- Perfil, ocupación, altura, alineaciones y rasantes.

El cuadro resumen de la distribución del uso residencial de las parcelas edificables es el siguiente:

Parcela	Superficie m <sup>2</sup> (s)	Ocupación Edificación m <sup>2</sup> (s) *	Perfil	Edificabilidad m <sup>2</sup> (t) **	Altura m ***	Nº viviendas
A-1	1.026,78	408,60	S1+PB+2P	893,15	12,25	6
A-2	868,51	581,77	S1+PB+2P	1.192,99	12,25	6
A-3	852,39	570,25	S1+PB+2P	1.181,47	12,25	6
A-4	1.223,5	564,25	S1+PB+2P	1.068,19	12,25	6
A-5	755,00	435,00	S1+PB+2P	938,93	12,25	6
B-5	1.055,72	1.055,72	S1+PB+2P	2.617,89	12,45	18
C-2	441,30	441,30	S1+PB+3P	1.004,42	15,45	6

\* La ocupación de la edificación se refiere a la planta de sótano, es decir edificabilidad bajo rasante.

\*\* La edificabilidad es la suma de las edificabilidades sobre rasante y bajo rasante.

\*\*\* La altura es la diferencia entre la rasante de sótano y la de la rasante de la azotea. Esta altura variará si se ejecuta una cubierta inclinada porque el alero deberá situarse a 2,00 metros desde la rasante de la última planta.

NOTA: Las características geométricas (alineaciones, perfiles, alturas, rasantes, vuelos etc.) de cada parcela se definen en su ficha correspondiente, así como las edificabilidades desglosadas sobre y bajo rasante. Ante cualquier posible diferencia de alturas o perfiles prevalecerá la información definida en las secciones que se recogen en las fichas.

### 3.3.8- Parcelación.

Las Parcelas Edificables resultantes de la ordenación propuesta son las delimitadas como tales en el plano 0.6 *Definición de las parcelas edificables* del documento 5. *Planos* de este Plan Especial. La información detallada de cada parcela se recoge en su ficha correspondiente.

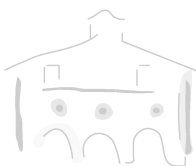
Las parcelas delimitadas son mínimas e indivisibles. No obstante podrán ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal una vez edificadas.

**Lezon, 2014ko urtarrilean.**

**Adur Ezenarro Agirre. Arkitektoa**

**Aitor Iztueta Garaikoetxea. Hirigintza Teknikaria**





**ANEXO Nº 1: JUSTIFICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUSPENSIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**

No se altera la urbanización, puesto que el presente Plan Especial tan solo afecta al interior de las parcelas privadas. La urbanización ya está ejecutada y en su proyecto correspondiente se encuentra la justificación.

**3. RESERVA DE APARCAMIENTOS PARA MINÚSVALIDOS.**

No se altera la urbanización, puesto que el presente Plan Especial tan solo afecta al interior de las parcelas privadas. La urbanización ya está ejecutada y en su proyecto correspondiente se encuentra la justificación. Además las plazas de aparcamiento para discapacitados de calculan respecto a las plazas obligatorias a ejecutar. Esta dotación de plazas obligatorias se obtiene aplicando un coeficiente a la edificabilidad urbanística. Al no haber incremento de edificabilidad no se genera la obligación de crear nuevas plazas de aparcamiento, y por lo tanto, tampoco hay que reservar más plazas para discapacitados de las que ya se han ejecutado según el proyecto de urbanización.







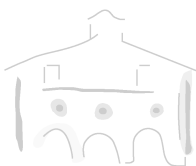
Lezoko Unibertsitateko Udala

## DOCUMENTO Nº 2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION

### INDICE

1. Generalidades.
2. **Ámbito de la ordenación urbanística.**
3. **Delimitación de unidad de ejecución o ámbito de reparcelación**
4. **Régimen de actuación.**
5. **Ejercicio de la facultad de edificar.**
6. **Obligaciones de los propietarios del ámbito.**
7. **Plazos de ejecución del planeamiento.**





## 1. GENERALIDADES

En el presente Documento se establecen las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución de las determinaciones de ordenación pormenorizada previstas en el presente Plan Especial.

## 2. AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito objeto de este Plan Especial es el conformado por las parcelas C-2, B-5, A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8 y A-9 del AOU 4 KABITTE del PGOU de Lezo.

Dicho ámbito es el reflejado en el plano O.1- *Ámbito del Plan Especial* del documento 5. *Planos* de este Plan Especial.

El Plan General clasifica la totalidad del ámbito como suelo urbano y este Plan Especial lo categoriza como no consolidado por aumento de la edificabilidad ponderada.

## 3. DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION O AMBITO OBJETO DE REPARCELACIÓN

A los efectos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico proyectado, el presente Plan Especial define y delimita una unidad de ejecución como ámbito para reparcelación que abarca la totalidad de su ámbito de ordenación.

Dicho ámbito sujeto a reparcelación cuenta con una superficie de 6.225,52 m<sup>2</sup>.

La delimitación del ámbito sujeto a reparcelación es la reflejada en los planos O1, O3 y O4 del documento 5. *Planos* de este Plan Especial.

El conjunto de los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito han de ser considerados adjudicatarios de la edificabilidad urbanística proyectada.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, el aprovechamiento patrimonializable por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito se corresponde con el 85% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la atribuida proyectado en el ámbito objeto de reparcelación por tratarse de suelo urbano no consolidado por aumento de la edificabilidad ponderada. Siendo el 15% restante objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Lezo.

Dicha cesión habrá de materializarse en parcela edificable y, en su caso, mediante el abono en metálico de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos tanto en el artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, como en el artículo 12 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes, promovido en desarrollo de la citada Ley.

La materialización del aprovechamiento correspondiente a la administración se producirá en el momento en el que se apruebe definitivamente el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Es preciso tener en cuenta que realizar una distribución justa de la edificabilidad los criterios para la reparcelación deben ser distintos al señalado en el artículo 44.2 de la Ley 2/2006, según el cual el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución.

No obstante, el mismo artículo señala que los propietarios podrán adoptar por unanimidad un criterio distinto.

El criterio fijado por unanimidad de los propietarios en el "Convenio Urbanístico relativo al desarrollo de determinadas parcelas del AOU 4 Kabitte del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo" presentado para su aprobación en el Ayuntamiento de Lezo es el siguiente: El conjunto de los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito serán considerados adjudicatarios de la edificabilidad urbanística proyectada en base al criterio de que cada propietario hará suya la edificabilidad que recaiga sobre sus actuales parcelas

Este criterio se justifica en que se trata de parcelas resultantes de un proyecto de reparcelación que ha ejecutado una ordenación urbanística prevista anteriormente. Sin embargo estas parcelas no han sido edificadas. La alteración de la ordenación pormenorizada planteada afecta a solares urbanizados.

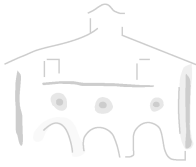
## 4. REGIMEN DE EJECUCION

El desarrollo urbanístico proyectado se considera como *Actuación de Dotación*, en los términos establecidos por el artículo 137 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y por lo tanto, pertenece a la *esfera de actuación privada* (art. 140 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), ya que se entiende que las actuaciones de dotación son una variante de las actuaciones aisladas edificatorias.

## 5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Con carácter general, la ejecución de la edificabilidad urbanística proyectada en la Unidad de Ejecución estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente y más en concreto, a la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, así como al cumplimiento de la normativa de





## Lezoko Unibertsitateko Udala

carácter general.

### **6. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL AMBITO**

Serán obligaciones de los propietarios del suelo, al menos las siguientes:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Lezo el suelo correspondiente al 15% del incremento de la edificabilidad ponderada sobre la previamente atribuida por el ordenamiento, libre de cargas de urbanización, o su sustitución en metálico.
- Edificar los solares resultantes en los plazos legalmente establecidos.
- Plantar un nuevo árbol por cada nueva vivienda.

### **7. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Presentación del Proyecto de reparcelación para su aprobación inicial 3 meses desde la aprobación definitiva de este Plan Especial.

Edificación de las parcelas 8 años desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

**Lezon, 2014ko urtarrilean.**

**Adur Ezenarro Agirre. Arkitektoa**

**Aitor Iztueta Garaikoetxea. Hirigintza Teknikaria**





## **DOCUMENTO Nº 3. ORDENANZAS REGULADORAS**

### **ORDENANZAS REGULADORAS**

Las Ordenanzas reguladoras serán las establecidas en la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 de Lezo, a excepción de las ordenanzas modificadas que se recogen a continuación. En las ordenanzas originales no modificadas se cambiará la referencia a la citada Modificación Plan Parcial por el presente Plan Especial.

#### **APARTADO I**

##### **GENERALIDADES**

##### **ORDENANA 1º AMBITO DE APLICACIÓN**

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructora y edificatoria, así como para regular el uso de las parcelas, edificios y espacios libres definidos en el plan parcial del Sector 1 de Lezo.

##### **ORDENANZA 2º VIGENCIA**

Estas ordenanzas entrarán en vigor con la publicación del Acuerdo de aprobación definitiva del Presente Documento Urbanístico, y subsistirán mientras no sean derogados por otros.

##### **ORDENANZA 3º OBLIGATORIEDAD**

Todos los actos de edificación y de uso del suelo que se ejecuten dentro del territorio.

#### **APARTADO II**

##### **ORDENANZA 4º ACEPCIÓN**

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se entenderán e interpretarán conforme a las pautas y criterios fijados en el artículo 3º del Código Civil. Los Conceptos principales que se emplean corresponden a los que, con idénticas denominaciones se utilizan en la Ley del Suelo y los distintos Reglamentos que la desarrollan. Siendo facultad del Ayuntamiento de Lezo la interpretación de las presentes Ordenanzas.

#### **APARTADO III**

##### **ORDENANZA 5º DESTINO DEL SUELO**

Los terrenos y las construcciones serán dedicados a los usos públicos y privados que se especifican en los documentos que componen este proyecto de Plan Parcial.

##### **ORDENANZA 6º APARCAMIENTO PRIVADO DE VEHÍCULOS**

Este uso se desarrollará en el interior de las parcelas privadas. Los accesos serán comunes en las viviendas colectivas, e individuales en las viviendas unifamiliares, pudiendo ser desarrollados en semisótano o sótano.

##### **ORDENANZA 7º ELEMENTOS GENERALES**

Integran la presente Ordenación los siguientes elementos generales:

- Parcelas privadas
- Sistema general de espacios libres
- Sistema local de espacios libres
- Equipamiento Rotacional
- Red viaria y aparcamientos públicos.





### **ORDENANZA 8º PARCELAS PRIVADAS**

Dentro de este concepto se incluyen las parcelas correspondientes a los edificios unifamiliares adosados, y las parcelas correspondientes a las viviendas colectivas.

### **ORDENANZA 9º SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

Está constituido por la superficie definida a tal fin en el Plan Parcial (158 m<sup>2</sup>), delimitándose en el plano O.2. Áreas de Juego y Recreo de niños, y las zonas Verdes de uso y dominio público.

Dentro del sistema se ha definido la superficie y ubicación de las zonas destinadas a jardines y áreas de juego y recreo para niños. Sin embargo, al redactar el Proyecto de Urbanización, cabrá la posibilidad de modificar el diseño de las áreas de juego y recreo para niños dentro del ámbito general de la reserva de suelo de espacios libres, siempre y cuando se mantenga su superficie.

### **ORDENANZA 10º SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES**

La reserva de suelo para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales queda configurada por la totalidad de los suelos que para tal fin se pormenorizan en el Plan, incluyéndose en el mismo zonas verdes de juego, espacios públicos y de estancia, totalizando una superficie total de 7.558m<sup>2</sup>.

### **ORDENANZA 11º EQUIPAMIENTO DOTACIONAL**

La reserva de suelo para Equipamiento Rotacional se configura en una parcela de 784,90m<sup>2</sup>, estando incluida en el Sistema Local de espacios públicos.

### **ORDENANZA 12º RED VIARIA Y APARCAMIENTOS PUBLICOS**

Comprende las calzadas, aceras paseos y aparcamientos proyectados en los viales del Sector.

## **APARTADO IV**

### **ORDENANZA 13º ALINEACIONES**

Se mantendrán en todo momento las alineaciones marcadas en el plano *O.6 Definición de las parcelas edificables* del Plan Especial, prevaleciendo las cotas y rasantes recogidas en las fichas urbanísticas particulares de cada parcela.

### **ORDENANZA 14º OCUPACION MAXIMA**

En todas las parcelas A y la C-2 se podrán realizar bloques de 6 viviendas como máximo con las condiciones volumétricas recogidas en cada ficha particular. En la parcela B-5 el número máximo de viviendas será 18.

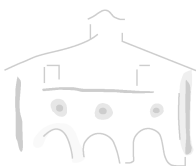
### **ORDENANZA 16º PERFILES**

Son obligatorias las alturas de edificaciones de las tipologías arquitectónicas descritas en las fichas urbanísticas del presente Plan Especial. Tan solo se podrán ajustar a la baja dichas alturas, siempre que se justifique el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. En cada ordenanza particular se especifican las variantes de cada perfil, según cubierta plana o inclinada y la posibilidad de retranqueo en la última planta.

### **ORDENANZA 17º CUBIERTAS**

Las cubiertas recogidas en las fichas urbanísticas son planas. Esto se debe a que existe un aumento en el volumen de los bloques que se definen en este Plan Especial respecto a los recogidos en el Plan Parcial anterior. La contención de los nuevos volúmenes es primordial y por lo tanto, si bien se autoriza la realización de cubiertas a 2 o 4 aguas, en las parcelas B y A el alero deberá situarse a 2 m de la rasante de la última planta.





## Lezoko Unibertsitateko Udala

- Cubierta plana según fichas urbanísticas.
- Cubierta inclinada de 2 o 4 aguas, pero con altura del alero a 2,00 metros desde de la rasante de la última planta.
- Alero máximo de 1,20 metros
- Pendiente máxima autorizada 40%.
- El material de la cubierta, si es inclinada, podrá ser de teja árabe, cerámica o de hormigón de color rojo o de cualquier otro material que, una vez justificado, cuente con el visto bueno de la Corporación previo informe técnico municipal.

### **ORDENANZA 18º VUELOS**

Los balcones y tendederos deberán cumplir con las alineaciones marcadas en las fichas urbanísticas del Plan Especial. Se autoriza la formación de voladizos para la realización de balcones, pudiéndose realizar estos de 2,00 metros en la fachada principal y de 1,00 metro en el resto de fachadas. Los vuelos cerrados no podrán sobrepasar 1,00 metro desde la alineación del edificio en todo su perímetro.

Los vuelos en las fachadas se podrán realizar en un 50% del perímetro de la fachada, separándose 1,50 metros de las esquinas.

El cómputo de la superficie será del 50% de la superficie cubierta en los vuelos abiertos y del 100% en los cerrados.

### **ORDENANZA 19º SEMISÓTANOS Y SÓTANOS**

Se autoriza la realización de sótanos y semisótanos en los bloques de viviendas con el uso exclusivo de trastero o garaje al servicio de las viviendas, de acuerdo a lo dispuesto en las fichas gráficas correspondientes.

Los accesos a los sótanos con uso de garaje se corresponderán con los marcados en las fichas urbanísticas particulares. A este respecto, en los proyectos de ejecución de cada parcela se detallará a modo de urbanización complementaria los ajustes que deban realizarse para adecuar los nuevos accesos a la urbanización ya ejecutada.

### **ORDENANZA 20º BAJOCUBIERTA.**

Se computará la superficie construida a partir de 1,80 metros de altura libre y en cuanto al criterio de cómputo de los espacios bajo cubierta se estará a lo dispuesto en el Plan General.

### **ORDENANZA 21º RETRANQUEADO**

Los retranqueos a parcelas adyacentes, tanto definidas en el presente Plan Especial como a las ya edificadas según el anterior Plan Parcial, serán siempre iguales o superiores a 3 metros.

### **ORDENANZA 22º CERRAMIENTOS**

En las plantas bajas en las que se disponga de espacio de jardín/terraza de uso privado no edificable se podrán establecer cerramientos a las parcelas A y en la parte trasera de la parcela B-5 que da a la plaza posterior. Estos podrán ser de fábrica hasta una altura de 1,20 metros, pudiendo tener encima cerramiento a base de verja metálica o similar hasta los 2,00 metros.

### **ORDENANZA 23º ARBOLADO**

Se deberán plantar los 6 árboles que corresponden a la dotación por incremento del número de viviendas en los espacios que para ello se indiquen por parte de los servicios técnicos municipales.

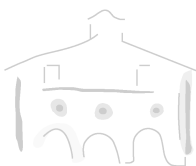
### **ORDENANZA 24º ESTÉTICAS DE APLICACIÓN**

Las señaladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

### **ORDENANZA 25º SERVIDUMBRE**

Las parcelas privadas quedan sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de las parcelas colindantes puedan ejercer libremente los derechos dimanantes del plan.





## Lezoko Unibertsitateko Udala

Todas las parcelas tendrán servidumbres recíprocas, activas y pasivas, de luces y vistas sobre colindantes, con la extensión y alcance necesarios para que puedan construirse los edificios en la forma prevista por el Plan Especial.

Las parcelas de uso residencial serán de objeto de dominio y uso privado en la totalidad de su superficie, todo ello sin perjuicio de las limitaciones siguientes:

Las parcelas de uso residencial estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de otras parcelas puedan ejercer libremente los derechos asignados en el Plan. Así, cabe indicar que la ordenación propuesta exige que las plantas de sótano destinadas a garaje de las parcelas edificables C-2 y B-5 estén comunicadas, (acceso al sótano parcela C-2 por el sótano de la parcela B-5) para lo cual el proyecto de equidistribución que se redacte para la ejecución jurídica del presente proyecto deberá establecer las necesarias servidumbres para el acceso a la respectiva planta de sótano y la libre circulación dentro del mismo (rampas de acceso y salida, escalera, pasillos y zonas de rodadura) para personas y vehículos, regulando incluso la ejecución (soluciones provisionales que garanticen el acceso a la parcela C-2 si se ejecutara previamente) y forma de pago de la rampa de acceso a los mismos.

Igualmente, las parcelas privadas edificables quedarán gravadas con las servidumbres de uso público que resulte necesario establecer para el cumplimiento de la ordenación propuesta en el presente Plan Especial, aquellas que sean necesarias para el paso de infraestructuras, y las que resulten necesarias para garantizar la propia ejecución de las parcelas edificables. En concreto la planta baja de la parcela C-2, a excepción de la parte edificada del portal y dependencias auxiliares de planta baja del bloque residencial, será de dominio privado pero uso público.

### **APARTADO V**

#### **ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES.**

##### **Indice:**

- Parcela "A-1"
- Parcela "A-2"
- Parcela "A-3".
- Parcela "A-4".
- Parcela "A-5".
- Parcela "B-5".
- Parcela "C-2".

#### **ORDENANZA 26º. REGIMEN PARTICULAR DE LA PARCELA "A-1"**

- Superficie 1.026,78 m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Número de viviendas: 6

Ocupación máxima de Parcela Edificable (planta sótano): 408,60m<sup>2</sup>

Aprovechamiento edificatorio total: 893,15 m<sup>2</sup>(t), distribuido como sigue:

	USO		TOTAL m <sup>2</sup> (t)
	Vivienda	Garajes y anejos, incluido portales	
<b>Bajo rasante</b>	<b>0</b>	<b>408,60</b>	<b>408,60</b>
<b>Sobre rasante</b>	<b>484,55</b>	<b>0</b>	<b>484,55</b>
<b>TOTAL</b>	<b>484,55</b>	<b>408,60</b>	<b>893,15</b>

\* Parámetros reguladores de la forma:

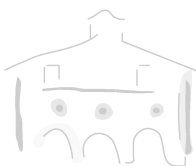
Perfil máximo de edificación: Sótano + Planta baja + dos plantas altas. Si se realiza una cubierta inclinada el alero deberá situarse a dos metros por encima de la rasante de la última planta. Se admiten en la última planta retranqueos de la alineación principal que den lugar a una planta de ático con terraza.

Altura máxima de la edificación (la diferencia entre la rasante del sótano y la de la rasante de la azotea): 12,25 metros (alero a -1,00 metro si se ejecuta cubierta inclinada, pte. max. 40%).

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica ( Plano A-1 de las fichas urbanísticas) .

**-Condiciones particulares de dominio y uso:** El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín





## Lezoko Unibertsitateko Udala

de uso privado no edificable.

### ORDENANZA 27º. REGIMEN PARTICULAR DE LA PARCELA "A-2"

- Superficie 868,51 m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Número de viviendas: 6

Ocupación máxima de Parcela Edificable (planta sótano) 581,77 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento edificatorio total: 1.192,99m<sup>2</sup>(t), distribuido como sigue:

	USO		TOTAL m <sup>2</sup> (t)
	Vivienda	Garajes y anejos, incluido portales	
<b>Bajo rasante</b>	<b>0</b>	<b>581,77</b>	<b>581,77</b>
<b>Sobre rasante</b>	<b>611,22</b>	<b>0</b>	<b>611,22</b>
<b>TOTAL</b>	<b>611,22</b>	<b>581,77</b>	<b>1.192,99</b>

\* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: Sótano + Planta baja + dos plantas altas. Si se realiza una cubierta inclinada el alero deberá situarse a dos metros por encima de la rasante de la última planta. Se admiten en la última planta retranqueos de la alineación principal que den lugar a una plata de ático con terraza.

Altura máxima de la edificación (la diferencia entre la rasante del sótano y la de la rasante de la azotea): 12,25 metros (alero a -1,00 metro si se ejecuta cubierta inclinada, pte. max. 40%).

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica ( Plano A-2 de las fichas urbanísticas) .

**-Condiciones particulares de dominio y uso:** El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín de uso privado no edificable.

### ORDENANZA 28º. REGIMEN PARTICULAR DE LA PARCELA "A-3"

- Superficie 852,39 m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Número de viviendas: 6

Ocupación máxima de Parcela Edificable (planta sótano) 570,25m<sup>2</sup>

Aprovechamiento edificatorio total: 1.181,47m<sup>2</sup>(t), distribuido como sigue:

	USO		TOTAL m <sup>2</sup> (t)
	Vivienda	Garajes y anejos, incluido portales	
<b>Bajo rasante</b>	<b>0</b>	<b>570,25</b>	<b>570,25</b>
<b>Sobre rasante</b>	<b>611,22</b>	<b>0</b>	<b>611,22</b>
<b>TOTAL</b>	<b>611,22</b>	<b>570,25</b>	<b>1.181,47</b>

\* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: Sótano + Planta baja + dos plantas altas. Si se realiza una cubierta inclinada el alero deberá situarse a dos metros por encima de la rasante de la última planta. Se admiten en la última planta retranqueos de la alineación principal que den lugar a una plata de ático con terraza.

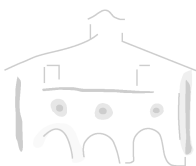
Altura máxima de la edificación (la diferencia entre la rasante del sótano y la de la rasante de la azotea): 12,25 metros (alero a -1,00 metro si se ejecuta cubierta inclinada, pte. max. 40%).

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica ( Plano A-3 de las fichas urbanísticas) .

**-Condiciones particulares de dominio y uso:** El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín







de uso privado no edificable.

#### ORDENANZA 29º. REGIMEN PARTICULAR DE LA PARCELA “A-4”

- Superficie 1.223,50 m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Número de viviendas: 6

Ocupación máxima de Parcela Edificable (planta sótano) 564,25m<sup>2</sup>

Aprovechamiento edificatorio total: 1.068,19m<sup>2</sup>(t), distribuido como sigue:

	USO		TOTAL m <sup>2</sup> (t)
	Vivienda	Garajes y anejos, incluido portales	
<b>Bajo rasante</b>	<b>0</b>	<b>564,25</b>	<b>564,25</b>
<b>Sobre rasante</b>	<b>503,94</b>	<b>0</b>	<b>503,94</b>
<b>TOTAL</b>	<b>503,94</b>	<b>564,25</b>	<b>1.068,19</b>

\* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: Sótano + Planta baja + dos plantas altas. Si se realiza una cubierta inclinada el alero deberá situarse a dos metros por encima de la rasante de la última planta. Se admiten en la última planta retranqueos de la alineación principal que den lugar a una plata de ático con terraza.

Altura máxima de la edificación (la diferencia entre la rasante del sótano y la de la rasante de la azotea): 12,25 metros (alero a -1,00 metro si se ejecuta cubierta inclinada, pte. max. 40%).

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica ( Plano A-4 de las fichas urbanísticas) .

**-Condiciones particulares de dominio y uso:** El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín de uso privado no edificable.

#### ORDENANZA 30º. REGIMEN PARTICULAR DE LA PARCELA “A-5”

- Superficie 755,00m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Número de viviendas: 6

Ocupación máxima de Parcela Edificable (planta sótano) 435,00m<sup>2</sup>

Aprovechamiento edificatorio total: 938,93m<sup>2</sup>(t), distribuido como sigue:

	USO		TOTAL m <sup>2</sup> (t)
	Vivienda	Garajes y anejos, incluido portales	
<b>Bajo rasante</b>	<b>0</b>	<b>435,00</b>	<b>435,00</b>
<b>Sobre rasante</b>	<b>503,93</b>	<b>0</b>	<b>503,93</b>
<b>TOTAL</b>	<b>503,93</b>	<b>435,00</b>	<b>938,93</b>

\* Parámetros reguladores de la forma:

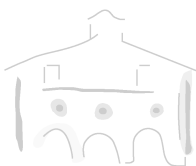
Perfil máximo de edificación: Sótano + Planta baja + dos plantas altas. Si se realiza una cubierta inclinada el alero deberá situarse a dos metros por encima de la rasante de la última planta. Se admiten en la última planta retranqueos de la alineación principal que den lugar a una plata de ático con terraza.

Altura máxima de la edificación (la diferencia entre la rasante del sótano y la de la rasante de la azotea): 12,25 metros (alero a -1,00 metro si se ejecuta cubierta inclinada, pte. max. 40%).

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica ( Plano A-5 de las fichas urbanísticas) .

**-Condiciones particulares de dominio y uso:** El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín de uso privado no edificable.





### ORDENANZA 31º. REGIMEN PARTICULAR DE LA PARCELA “B-5”

- Superficie 1.055,72m<sup>2</sup>
- Condiciones particulares de edificación:
- \* Condiciones de regulación del aprovechamiento:  
Número de viviendas: 18  
Ocupación máxima de Parcela Edificable (planta sótano) 1.055,72m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento edificatorio total: 2.617,89m<sup>2</sup>(t), distribuido como sigue:

	USO		TOTAL m <sup>2</sup> (t)
	Vivienda	Garajes y anejos, incluido portales	
<b>Bajo rasante</b>	<b>0</b>	<b>1.055,72</b>	<b>1.055,72</b>
<b>Sobre rasante</b>	<b>1.562,17</b>	<b>0</b>	<b>1.562,17</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.562,17</b>	<b>1.055,72</b>	<b>2.617,89</b>

- \* Parámetros reguladores de la forma:  
Perfil máximo de edificación: Sótano + Planta baja + dos plantas altas. Si se realiza una cubierta inclinada el alero deberá situarse a dos metros por encima de la rasante de la última planta. Se admiten en la última planta retranqueos de la alineación principal que den lugar a una plata de ático con terraza.  
Altura máxima de la edificación (la diferencia entre la rasante del sótano y la de la rasante de la azotea): 12,45 metros (alero a -1,00 metro si se ejecuta cubierta inclinada, pte. max. 40%).  
Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano B-5 de las fichas urbanísticas) .

**-Condiciones particulares de dominio y uso:** El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín de uso privado no edificable.

### ORDENANZA 32º. REGIMEN PARTICULAR DE LA PARCELA “C-2”

- Superficie 441,30m<sup>2</sup>
- Condiciones particulares de edificación:
- \* Condiciones de regulación del aprovechamiento:  
Número de viviendas: 6  
Ocupación máxima de Parcela Edificable (planta sótano) 441,30m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento edificatorio total: 1.004,42m<sup>2</sup>(t), distribuido como sigue:

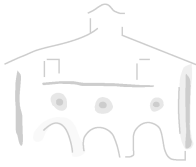
	USO		TOTAL m <sup>2</sup> (t)
	Vivienda	Garajes y anejos, incluido portales	
<b>Bajo rasante</b>	<b>0</b>	<b>441,30</b>	<b>441,30</b>
<b>Sobre rasante</b>	<b>563,12</b>	<b>0</b>	<b>563,12</b>
<b>TOTAL</b>	<b>563,12</b>	<b>441,30</b>	<b>1.004,42</b>

- \* Parámetros reguladores de la forma:  
Perfil máximo de edificación: Sótano + Planta baja + tres plantas altas  
Altura máxima de la edificación (la diferencia entre la rasante del sótano y la de la rasante de la azotea): 15,45 metros  
Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano C-2 de las fichas urbanísticas).

**-Condiciones particulares de dominio y uso:** La planta baja, a excepción de la parte edificada del portal y dependencias auxiliares cerradas, será de dominio privado pero uso público.

Lezon, 2014ko urtarrilean.



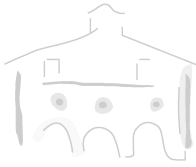


Lezoko Unibertsitateko Udala

**Adur Ezenarro Agirre. Arkitektoa**

**Aitor Iztueta Garaikoetxea. Hirigintza Teknikaria**





Lezoko Unibertsitateko Udala

#### **DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA**

Se remite al Estudio de Viabilidad Economico-Financiera del vigente Plan Parcial del Sector 1, coincidente con el AOU 4 KABITTE, por cuanto que no se prevén obras de urbanización. Se trata de un suelo consolidado por la urbanización en el que se ha aumentado la edificabilidad ponderada sin haberse aumentado la urbanística. Por lo tanto la viabilidad económica del plan queda totalmente garantizada.





## Lezoko Unibertsitateko Udala

### DOCUMENTO Nº 5. PLANOS:

DENOMINACION	ESCALA DinA1	ESCALA DinA3
i.1. INFORMACIÓN. ORDENACIÓN VIGENTE	1/500	1/1.000
O.1. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	1/500	1/1.000
O.2. ORDENACIÓN GENERAL	1/500	1/1.000
O.3. ZONIFICACIÓN GLOBAL	1/500	1/1.000
O.4. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/500	1/1.000
O.5. SECCIONES GENERALES	1/500	1/1.000
O.6. DEFINICIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES	1/500	1/1.000
O.7. ALINEACIONES Y RASANTES	1/500	1/1.000
O.8. RÉGIMEN DEL USO DEL SUELO	1/500	1/1.000
A.1. FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR	1/250	1/500
A.2. FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR	1/250	1/500
A.3. FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR	1/250	1/500
A.4. FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR	1/250	1/500
A.5. FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR	1/250	1/500
B.5. FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR	1/250	1/500
C.2. FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR	1/250	1/500

