

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO

## TOMO TERCERO

### Documento 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

Marzo 2011

## **EQUIPO REDACTOR**

### DIRECCIÓN

Raimundo Mendiburu Abad. Arquitecto

### REDACTORES

Zaloa Las Hayas.	Arquitecta
Beñat Mendiburu.	Arquitecto
Teo Cacho.	Abogado
Endara S.L.	Ingenieros
Leire Beteta.	Ambientóloga
Javier Belza.	Economista

### COLABORADORES

Martin Ferran.	Estudiante de arquitectura (PFC)
Marigel Vallés.	Mecanografía y Maquetación

## **LIBRO I.**

### **DOCUMENTO 1. MEMORIA**

- 1.1. Memoria general de la ordenación
- 1.2. Memoria justificativa de la Evaluación Ambiental

### **DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

### **DOCUMENTO 5. PLANOS**

## **LIBRO II.**

### **DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS**

- 2.1. Normas Urbanísticas Generales

### **DOCUMENTO 3. CATALOGO**

## **LIBRO III.**

### **DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS**

- 2.2. Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos

## **ÍNDICE GENERAL**

### **DOCUMENTO 1. MEMORIA**

- 1.1. Memoria general de la ordenación
- 1.2. Memoria justificativa de la Evaluación Ambiental

### **DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS**

- 2.1. Normas Urbanísticas Generales
- 2.2. Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos

### **DOCUMENTO 3. CATALOGO**

### **DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

### **DOCUMENTO 5. PLANOS**

- 5.1. Información
- 5.2. Ordenación Estructural
- 5.3. Ordenación Pormenorizada
- 5.4. Condiciones superpuestas a la ordenación
- 5.5. Ejecución urbanística
- 5.6. Catálogo
- 5.7. Ordenación general ilustrativa

**DOCUMENTO 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES**

**DOCUMENTO 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES**

<b>ÍNDICE ÁMBITOS</b>	<b>PÁG.</b>
A.O.U.1. ALDE ZAHARRA	1
A.O.U.2. ALDE ZAHARRAren KANPOALDEA	4
A.O.U.3. ERDIGUNE	6
A.O.U.4. KABITTE	9
A.O.U 5. XOXOLURRA	11
A.O.U.6. OLATZAR	13
A.O.U.7. FUTBOL ZELAIA	16
A.O.U.8. IKASTOLA	18
A.O.U.9. HILERRIA	20
A.O.U.10. SAGARDI MALDA	22
A.O.U.11. ISASTI	24
A.O.U.12. ANTIGUO POLÍGONO .7	27
A.O.U.13. MARRUKENE	29
A.O.U.14. ALGEPOSA 1	32
A.O.U.15. ALGEPOSA 2	35
A.O.U.16.MAINTZINE EKIALDEA	39
A.O.U.17. MAINTZINE	41
A.O.U.18.MAINTZINE MENDEBALDEA	44
A.O.U.19. BAT, BI HIRU ETXEAK	46
A.O.U.20. ALTAMIRA	48
A.O.U.21. EUSKAL HERRIA	51
A.O.U.22.BARIANTEA	53
A.O.U.23. FERROCARRIL (ADIF-EUSKOTREN)	55
A.O.U .24. N-1	56
A.O.U.25. PAPRESA	57

A.O.U.26. ARRAITOKI	60
A.O.U.27. LARRAÑAGA	63
A.O.U.28. ALCOHOLERA	66
A.O.U.29. VILLAS	68
A.O.U.30. ALTZATE	70
A.O.U.31. SAGASTI	72
A.O.U.32. IPINTZA	74
A.O.U.33. ITTURRIN	76
A.O.U.34. SALVA	78
A.O.U.35. GUIASA	80
A.O.U.37. VÍAS URBANAS	82
A.O.U.38. BITORI	83

## DOCUMENTO 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

### **A.O.U.1. ALDE ZAHARRA**

#### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito que se delimita como Casco Histórico ocupa una posición más o menos central dentro del núcleo urbano de Lezo, constituyendo una zona en ladera de 38.015 m<sup>2</sup>. de superficie, nítidamente limitada al Noreste por las altas edificaciones sitas al borde de Jaizkibel Hiribidea, al este por Euskal Herria Plaza, al oeste por Polentzarrene kalea, y al sur por G. Lazón kalea.

Abarca un territorio de complicada orografía, con centro en la confluencia de las tres calles principales: Kale Nagusia, que marca el tránsito a Pasai Donibane; Zubitxo Kalea, o salida hacia Gaintxurizketa; y Donibane Kalea, que se estructura en torno al acceso desde Errenteria. Éstas mantienen como es práctica común en las villas medievales de Gipuzkoa la orientación Este-Oeste, atendiendo a la simbología oriental. Su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4. Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

#### **II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

Regeneración urbana del tejido histórico vinculada a la conservación de sus características morfológicas, arquitectónicas, y ambientales, sin perjuicio de su adecuación a los requerimientos funcionales y culturales contemporáneos, estableciendo además las pautas precisas para su efectiva proyección futura.

Mejora de las condiciones de uso y habitabilidad en el área, fomentando la rehabilitación del patrimonio edificado, y potenciando la recalificación y reurbanización del espacio público y privado del área mediante un tratamiento acorde a las características morfológicas y arquitectónicas de esta parte histórica del municipio (tratamiento superficial, redes de infraestructura, mobiliario urbano, ajardinamiento...). En particular se procederá a la integración y recuperación de Markesane Zuhastia, así como de Goiko Plaza y Gurutze Santuaren Plaza, entendidos todos ellos como espacios urbanos representativos de la población.

Potenciación e intensificación de la relación del Casco Histórico con el resto del núcleo urbano, fortaleciendo sus condiciones de centralidad y optimizando las posibilidades que el área encierra para acoger, además de la residencial, otras actividades terciarias (comercial, hostelería, oficinas, servicios) y de equipamientos, como pueden ser las vinculadas al ocio y al esparcimiento.

Protección y preservación del patrimonio cultural edificado y urbanizado, y en general de las cualidades morfológico-ambientales del conjunto, para lo que además de la articulación de las medidas de protección correspondientes se adoptan otras tendentes a la readecuación de la escena urbana en el conjunto del área histórica.

Mejora de la accesibilidad y movilidad dentro del propio ámbito -en especial en lo referido al peatón-, lo que conlleva la reordenación de los tráfico rodado y peatonal (aparcamiento incluido), así como la restitución y/o redefinición de las distintas relaciones longitudinales y transversales.

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico deberá definir diferentes tipos y grados de intervención en el tejido edificatorio, que permitan simultáneamente alcanzar la adecuación estructural, constructiva, y funcional del conjunto de la edificación, sin perjuicio del mantenimiento de sus originarios valores arquitectónicos y ambientales.

#### **III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 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.1. Residencial de Casco Antiguo** Superficie: 26.146 m<sup>2</sup>

Las condiciones generales de edificación y uso son las que se establecen para la zona global R-1 en este Plan General.

**1.2. Zona SGEL.-Sistema General de Espacios Libres urbanos** Superficie: 9.802 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso de esta zona serán las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

**1.3. Zona SGEC.1- Sistema General de Equipamiento Comunitario** Superficie: 1.167 m<sup>2</sup>.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona serán las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

**1.4. Zona SGCV.14. Vías ciclistas** Superficie aproximada: 900 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales

**2.- Clasificación urbanística**

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

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

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en el documento "Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo", aprobado definitivamente el 21 de abril de 2010, que este Plan General convalida, y los ajustes de calificación global y pormenorizada establecidos en este documento.

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

En cuanto a la programación de las actuaciones tanto públicas como privadas se estará, igualmente, a lo dispuesto en el citado Plan Especial.

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

Se estará a lo dispuesto en el Plan Especial

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

Se habrá de tener en cuenta a los efectos del control acústico y atmosférico, la colindancia del Puerto.

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 1367/2007, 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.

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

Serán de obligado cumplimiento las medidas establecidas en el Plan Especial antes citado en cuanto a la protección de los elementos 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.



Las características tanto de la ordenación así como las condiciones de uso serán las que se establecen en el "Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo", aprobado definitivamente el 21 de abril de 2010, documento que es convalidado por este Plan General.

## **2.- Categorización del suelo.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado, salvo los así definidos en el Plan Especial por estar incluidos en "ámbitos de ejecución de dotaciones públicas" o por pertenecer a unidades edificatorias a las que dicho Plan otorga o posibilita una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente, quedando éstos clasificados como suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.

## **3.- Régimen de ejecución**

### **3.a.- Condiciones de ejecución**

Los terrenos en los que el Plan Especial posibilite una edificabilidad urbanística ponderada superior a la prevista existente, constituirán ámbitos de actuación de dotación.

### **3.b.- Condiciones de parcelación**

Las establecidas en el "Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico"

### **3.c.- Condiciones de urbanización**

Quedan definidas en el documento "Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo", que este Plan General convalida.

## **A.O.U.2. ALDE ZAHARRAren KANPOALDEA**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito integra diferentes actuaciones desarrolladas en el borde del actualmente delimitado Casco Histórico, concretamente en las calles Guillermo de Lazón, Antonio Pildain, Hipólito Gezala, Agustina Lizarazu, Polentzarrene, Donibane Kalea y Jaizkibel Hiribidea, abarcando una superficie de 29.360 m<sup>2</sup>. Su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres y vialidad en general.

Una vez se resuelvan los tráficos generales, provenientes de Pasai Donibane y de la nueva zona industrial Nabalaldea, por el exterior del casco urbano de Lezo, la zona de Jaizkibel Hiribidea comprendida en este ámbito se transformará en una calle municipal que dará servicio únicamente a la población lezoarra.

### **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: 29.360 m<sup>2</sup>

A.- Condiciones generales de edificación

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes

B.- Condiciones de uso.

B.1. Generales:

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

#### **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 este Plan General.

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

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

A los efectos de la contaminación acústica se deberá tener en cuenta la presencia del puerto en las inmediaciones del ámbito.

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 1367/2007, 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.

## **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.

### **2.- Categorización del suelo.**

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

### **3.- Régimen de ejecución**

#### **3.b.- Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

#### **3.c.- Condiciones de urbanización**

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

### **A.O.U.3. ERDIGUNE**

#### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito integra diferentes desarrollos urbanos consolidados al norte y este del Casco Antiguo, delimitándose (orientativamente) al sur por Jaizkibel Hiribidea y la calle Elías Salaberria, al oeste por el ámbito Kabitte, al este por el ámbito antiguo polígono 7 y Algeposa, al norte por los ámbitos Olatzar, Futbol zelaia y Xoxolurra.

Abarca una superficie de 103.774 m<sup>2</sup>, habiendo sido desarrollados los diferentes planeamientos pormenorizados derivados de las vigentes NN.SS. Su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres y vialidad en general.

Se convalidan las condiciones determinadas por el planeamiento de desarrollo vigente para las actualmente denominadas Unidades de Actuación Directa U.A.D.12 (Zubitxo etxea) y U.A.D. 13. (Añamendi kalea n° 1)

Una vez se resuelvan los tráficos generales, provenientes de Pasai Donibane y de la nueva zona industrial Nabalaldea, por el exterior del casco urbano de Lezo, la zona de Jaizkibel Hiribidea (GI-3440) comprendida en este ámbito se transformará en un vial de coexistencia municipal posibilitando, de esta manera, la transición peatonal continua y sin peligro entre el Casco Antiguo y la zona más poblada del municipio.

Se dispondrá de espacio suficiente para la realización del nuevo trazado del viario ciclista que unirá el actualmente existente (Errenteria-Lezo) con el alto de Gaintzurizketa.

#### **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: 102.074 m<sup>2</sup>

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

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

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

En caso de sustitución de la casa Zubitxo la edificabilidad urbanística máxima será de 600 m<sup>2</sup>(t).

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

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes. La edificación que se construya en sustitución de Zubitxo tendrá un perfil de PB + 4PA.

##### **B.- Condiciones de uso.**

###### **B.1. Generales:**

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

###### **B.1. Particulares: Sustitución de la casa Zubitxo**

La planta baja se dedicará a portal y garajes-trasteros vinculados a las viviendas: se podrá admitir el uso comercial sólo en el caso de que la dotación de aparcamiento exigida por las Normas Generales quede cubierta.

#### 1.2. Zona SGEL.2. Cauces fluviales urbanos Superficie :1.000 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

#### 1.3. Zona SGCV.14. Vías ciclistas Superficie aproximada: 700 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

### **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 este Plan General.

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

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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 1367/2007, 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.

La nueva edificación a construir en sustitución de la casa Zubitxo se deberá separar 5 metros del límite del cauce de la regata del mismo nombre.

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 y en la ficha gráfica adjunta.

#### Sustitución de la casa Zubitxo:

##### 1.a.- Características de la ordenación

- Edificabilidad física sobre rasante: 600 m<sup>2</sup> (t)
- Altura máxima a cornisa: 13,5 m desde la rasante de la acera en la esquina sudoeste.
- Ocupación máxima: 120 m<sup>2</sup>(s)
- Alineaciones: 5,0 m a lindero de propiedad privada y a límite del margen de la regata.

- Las edificaciones adosadas a la actual casa Zubitxo se declaran fuera de ordenación.

1.b.- Condiciones de uso

Número máximo de viviendas: 7 viv.

**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

La sustitución de la casa Zubitxo se considerará a todos los efectos una Actuación Aislada. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación.

3.b.- Condiciones de parcelación

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente en las edificaciones.

La parcela privada resultante de la ordenación prevista en la sustitución de la casa Zubitxo, se considerará indivisible.

3.c.- Condiciones de urbanización

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

Los suelos de dominio público resultantes de la sustitución de la casa Zubitxo, deberán ser urbanizados por la propiedad de acuerdo a un proyecto de obras de urbanización complementario que se presentará conjuntamente con el del edificio a construir.

**V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

- Zonificación pormenorizada sustitución casa Zubitxo

**A.O.U.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 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 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 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 SGEC.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 (Eje 1 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 1367/2007, 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.

#### **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.



## **A.O.U 5. XOXOLURRA**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Situado en un área forestal de bosque mixto incluido en la categoría de Especial Protección del Suelo No Urbanizable, cuenta con una superficie de 25.412 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

### **II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

Creación de un parque público periurbano en un enclave de gran valor natural, y "estratégico" por su ubicación entre la zona urbana y las áreas de mayor protección del monte Jaizkibel, destinado a zona de esparcimiento de la población en un territorio arbolado próximo al núcleo urbano y de fácil acceso.

### **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 SGEL.1.Sistema general de espacios libres urbanos Superficie: 25.412 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales

#### **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 se establecerá en el Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar conjuntamente con el A.O.U. 14 Algeposa

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

El conjunto formado por el ámbito A.O.U.5.Xoxolurra y el ámbito A.O.U.14 Algeposa conforman un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.4) delimitado por este Plan General a los efectos de su programación y ejecución.

Se establece un plazo máximo de 8 años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Planeamiento pormenorizado del A.A.I.4.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

El Plan Especial deberá incorporar los criterios de carácter ambiental contenidos en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales

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**

Se determinará por el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular para el A.A.I.4.

## 2.- Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

## 3.- Régimen de ejecución

### 3.a. Condiciones de ejecución

El conjunto formado por el ámbito A.O.U.14 Algeposa y el ámbito A.O.U.5.Xoxolurra conforman un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.4). En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dispongan en el Programa Actuación Urbanizadora a formular para el A.A.I.4.

### 3.b. Condiciones de parcelación

El ámbito se considera indivisible.

### 3.c. Condiciones de urbanización

El proyecto de urbanización a redactarse, conjuntamente para todo el A.A.I.4, incluirá el diseño del parque de acuerdo a las instrucciones del Ayuntamiento de Lezo.

**A.O.U.6. OLATZAR****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito se sitúa entre el barrio de Pysbe, el cementerio y los terrenos situados en la parte norte del campo de fútbol Plazeta, en la ladera sur de Jaizkibel.

Su superficie es de 28.705 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

**II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

Reordenar un área en continuidad con la trama urbana actual, posibilitando un desarrollo residencial y dotacional con el menor grado de impacto ambiental.

Generar una zona global destinada al Sistema General de espacios libres urbanos de 8.428 m<sup>2</sup> lindante al campo de fútbol y al nuevo espacio libre urbano "Xoxolurra", para configurar un conjunto dotacional público que por su superficie, orientación, cercanía a la población y características ambientales pueda considerarse como la mayor zona urbana de esparcimiento del municipio.

**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: 20.277 m<sup>2</sup>

**A.- Condiciones particulares de la edificación****A.1. Edificabilidad urbanística.**

Sobre rasante: 11.100 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante: La edificabilidad resultante de asociar un máximo de dos plantas bajo rasante en las nuevas parcelas resultantes de la ordenación, en las condiciones que establezca el Plan Parcial a formular.

**A.2. Número máximo de plantas:**

Sobre rasante: PB+3PA

Bajo rasante: 2PS

**B.- Condiciones de uso.****B.1. Generales:**

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

**B.2. Particulares:**

Uso en plantas bajas:	comercial y/o vivienda
Uso en plantas altas:	vivienda
Uso bajo rasante:	garaje y servicios auxiliares a la vivienda

### B.3. Estándares de vivienda protegida

Edificabilidad residencial VPO régimen general	55%:
Edificabilidad residencial VPO régimen tasado	20%:
Edificabilidad residencial promoción libre:	25%

#### 1.2. Zona SGEL.1. Sistema general de espacios libres urbanos Superficie : 8.428 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

#### 2.- Clasificación urbanística

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

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

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito se establecerá en el Plan Parcial a desarrollar.

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

El conjunto del territorio delimitado conforma un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.7) delimitado por este Plan General a los efectos de su programación y ejecución.

Se establece un plazo máximo de 1 año a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Planeamiento pormenorizado.

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

Se deberá mantener, como mínimo, la actual dotación de aparcamientos al servicio del equipamiento deportivo y cementerio.

Para posibilitar la ejecución de la nueva sub estación eléctrica, en el caso de que el desarrollo de la A.A.2. fuera posterior, se creará una servidumbre de uso entre el actual vial de acceso al cementerio y el nuevo ámbito.

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

El Plan Parcial deberá incorporar los criterios de carácter ambiental contenidos en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales, así mismo tendrá en cuenta que la actual orla de vegetación de la vaguada de la regata Olatzar deberá quedar libre de cualquier afección. Esta franja se destinará a espacios libres (tal y como se grafía en las normas urbanísticas particulares) pero evitando, en todo caso, modelos de desarrollo del tipo de parques urbanos o zonas ajardinadas (tipo césped y árboles ornamentales) y buscando el mantenimiento o restauración de la estructura y composición correspondiente a un bosque natural.

El Plan Parcial definirá y caracterizará, igualmente, las medidas compensatorias que busquen la continuación de las explotaciones agrarias que vean reducida su capacidad productiva a consecuencia de las actuaciones previstas en este ámbito, tendrá en cuenta la fragilidad visual del ámbito y deberán tenerse en cuenta medidas de integración paisajística, como la adaptación de los nuevos viales y edificaciones a la orografía del lugar.

Conjuntamente al planeamiento de desarrollo se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

No se incluyen dentro del ámbito condicionantes superpuestos ni edificios catalogados.

#### **IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA**

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

###### 1.a. Características de la ordenación

Se determinará por el Plan Parcial a formular.

###### 1.b. Condiciones de uso.

Número máximo de viviendas: 120 viv.

##### **2.- Categorización del suelo.**

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

##### **3.- Régimen de ejecución**

###### 3.a. Condiciones de ejecución

El conjunto de los terrenos del ámbito A.O.U.6. Olatzar se configuran como un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.4)

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dispongan en el Programa Actuación Urbanizadora a formular.

###### 3.b. Condiciones de parcelación

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado.

###### 3.c. Condiciones de urbanización

En el proyecto de urbanización a redactarse se deberá integrar la dotación de aparcamientos actualmente existente, como mínima, para dar servicio al equipamiento deportivo y al cementerio.

Será objeto de urbanización, igualmente, el nuevo parque urbano y sus conexiones con los equipamientos dotacionales lindantes y el futuro parque Xoxolurra.

Se cumplirá con lo dispuesto, igualmente, en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

#### **V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

- Zonificación global

- Ordenación orientativa

## **A.O.U.7. FUTBOL ZELAIA**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Con una superficie de 11.925 m<sup>2</sup>, el ámbito se sitúa al norte de la zona residencial de baja densidad Plazeta y su delimitación queda 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 mantienen las características del ámbito tanto en su uso como en lo referente a la edificación y vialidad, clasificándolo como suelo urbano.

### **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 SGEC.Sistema general de equipamiento comunitario Superficie: 11.925 m<sup>2</sup>

Las condiciones generales de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

#### **A.- Condiciones particulares de la edificación**

Se consolida la edificación existente, autorizándose la ejecución de aquellas construcciones que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para la mejor prestación de los servicios propios del equipamiento deportivo. Las características de forma de la nueva edificación se justificarán en el proyecto correspondiente.

#### **B.- Condiciones de uso.**

Se consolidan los usos existentes.

#### **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 este Plan General.

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

No se establece previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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

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.

##### **2.- Categorización del suelo.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

## **A.O.U 8. IKASTOLA**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Con una superficie de 4.190 m<sup>2</sup>, el ámbito se sitúa al norte de la zona residencial de baja densidad Plazeta y al oeste del campo de fútbol, su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

### **II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

Adecuación del ámbito a un uso educativo de acuerdo a los objetivos y criterios municipales planteados en la Modificación del Plan Especial del SG4<sup>o</sup>, aprobada definitivamente el 4 de marzo de 2009.

Consolidar la calificación global y la pormenorizada establecida en la modificación del planeamiento de desarrollo citado.

Clasificar el ámbito como suelo urbano

### **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 SGEC.Sistema general de equipamiento comunitario Superficie: 4.190 m<sup>2</sup>

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

Las resultantes de la Modificación del Plan Especial del SG4<sup>o</sup>, aprobada definitivamente el 4 de marzo de 2009, en cuanto a edificabilidad física, ocupación máxima de la edificación, alineaciones, debiéndose justificar las características de forma de la nueva edificación en el proyecto correspondiente.

#### **B.- Condiciones de uso.**

La modalidad del uso del ámbito será el equipamiento docente.

#### **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 este Plan General que convalida la Modificación del Plan Especial del SG4<sup>o</sup>, aprobada definitivamente el 4 de marzo de 2009.

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.



## V. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

### 1.- Calificación Pormenorizada

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en la Modificación del Plan Especial del SG4´ y en el plano III.1 Zonificación pormenorizada de este Plan General.

#### 1.a.- Características de la ordenación

##### - Edificabilidad física:

Sobre rasante: 5.000 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante: 1.750 m<sup>2</sup>(t)

Las superficies ocupadas por la edificación, las condiciones volumétricas y servidumbres se regirán por lo dispuesto en el epígrafe 6 de la Memoria del documento pormenorizado antes citado

#### 1.b.- Condiciones de uso

Las determinadas en el Planeamiento Pormenorizado, aprobado definitivamente

### 2.- Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

### 3.- Régimen de ejecución

#### 3.c.- Condiciones de Urbanización

Las obras complementarias de urbanización se realizarán simultáneamente a las de edificación

## **A.O.U.9. HILERRIA**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Con una superficie de 2.990 m<sup>2</sup> su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

### **II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

Consolidación el cementerio con sus actuales características edificatorias y ambientales, sin perjuicio de la posibilidad de su remodelación interna.

Clasificar el suelo como urbano.

### **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 SGEC.Sistema general de equipamiento comunitario Superficie: 2.990 m<sup>2</sup>

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

Se consolida la edificación existente, autorizándose la ejecución de aquellas construcciones que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para la mejor prestación de los servicios propios del cementerio. Las características de forma de la nueva edificación se justificarán en el proyecto correspondiente.

#### **B.- Condiciones de uso.**

Se consolidan los usos existentes.

#### **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 este Plan General.

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

No se establece previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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

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.

##### **2.- Categorización del suelo.**

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

## **A.O.U.10. SAGARDI MALDA**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Con una superficie de 1.500 m<sup>2</sup> su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

### **II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

Traslado y ampliación de la sub estación eléctrica situada en el ámbito A.O.U.13 Marrukene para la consecución de la recualificación urbana del mismo.

Clasificar el suelo como urbano.

### **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 SGIS.1.Sistema general de infraestructuras de servicio Superficie: 1.500 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

#### **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 se establecerá en el Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar conjuntamente con el A.O.U.13 Marrukene.

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

El conjunto formado por los ámbitos A.O.U.13 Marrukene, A.O.U.10 Sagardi Malda conforman un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.3) delimitado por este Plan General a los efectos de su programación y ejecución.

Se establece un plazo máximo de 1 año a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Planeamiento pormenorizado del A.A.I.3.

Para posibilitar la ejecución de la nueva sub estación eléctrica, en el caso de que el desarrollo de la A.A.I.1. fuera posterior a este, se creará una servidumbre de uso entre el actual vial de acceso al cementerio y el nuevo ámbito a través de los terrenos del ámbito Olatzar

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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

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**

Se determinarán por el planeamiento de desarrollo a formular.

##### **2.- Categorización del suelo.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

##### **3.- Régimen de ejecución**

###### **3.a. Condiciones de ejecución**

El conjunto formado por los ámbitos A.O.U.13 Marrukene, A.O.U.10 Sagardi Malda conforman el ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.3). En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dispongan en el Programa Actuación Urbanizadora a formular para el A.A.I.3.

###### **3.b. Condiciones de parcelación**

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado.

###### **3.c. Condiciones de urbanización**

El proyecto de urbanización a redactarse será único para todo el A.A.I.3. Los gastos derivados tanto del traslado de la Subestación eléctrica como su nueva construcción en este ámbito serán por cuenta de la empresa suministradora y de los propietarios de los terrenos integrados en el A.A.I. 3.

Se cumplirá con lo dispuesto, igualmente, en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

**A.O.U.11. ISASTI****I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito de ordenación urbanística Isasti está situado en el tejido urbano consolidado del barrio Pysbe y lindante con el nuevo ámbito urbanizable Olatzar al norte.

Abarca una superficie de 4.024 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

**II.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN**

Consolidación de la edificación y los espacios públicos existentes, de acuerdo a las condiciones de ordenación vigentes, proyectando una nueva actuación residencial de Viviendas Protegidas que colmate y reordene la estructura urbana del ámbito.

Obtención de nuevos suelos, actualmente privados, para ampliar la dotación del sistema local de espacios libres y aparcamientos en superficie. Estos suelos son los que se encuentran al norte de la plaza Lope de Isasti y al oeste de la calle Lexo Bertsolaria (rodeando la casa nº 1).

Reurbanización de la calle Lezo Bertsolaria- dándole una anchura continua de calzada de 6 metros, para mejorar la trama viaria urbana actual y en previsión de futuros desarrollos residenciales en ámbitos lindantes-, y regeneración de la plaza Lope de Isasti sustituyendo su actual utilización de aparcamiento dándole un carácter básicamente peatonal.

**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 SGCV.14. Vías ciclistas Superficie : 30 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.2. Zona R2. Residencial edificación abierta Superficie:3.994 m<sup>2</sup>

La edificación existente, casa nº 1, se consolida de acuerdo a su forma actual, ocupación, número de plantas, alturas, perfil, usos y nº de viviendas

Nueva edificación:

A.- Condiciones generales de edificación

A.1. Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: 1.820 m<sup>2</sup>(t)  
\* Bajo rasante: 1.552 m<sup>2</sup>(t)

A.2. Número máximo de plantas:

\* Sobre rasante: B+4PA  
\* Bajo rasante: 2S

A.3.Parcelación: Parcela mínima 364 m<sup>2</sup>(p)

B.- Condiciones de uso

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2 establecidas en las Normas Generales de este Plan.

**B.2. Particulares:**

Uso en plantas bajas:	comercial / dotacional
Uso en plantas altas:	vivienda
Uso bajo rasante:	garaje y servicios auxiliares a la vivienda

**B.3. Estándares de vivienda protegida**

Edificabilidad residencial VPO régimen tasado municipal 100%:	1.820 m <sup>2</sup> (t)
---	--------------------------

**2.- Clasificación urbanística**

La totalidad de los suelos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

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

La totalidad de los terrenos conforman el ámbito de actuación integrada A.A.I.2 (salvo la parcela donde se asienta el edificio nº 1 de Lexo Bertsolaría). En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Se establece un plazo de 1 año a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

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

El ensanchamiento de la calzada de la calle Lexo Bertsolaría, hasta los 6 metros, la ejecución de los aparcamientos y la peatonalización de la plaza Lope Isasti será objeto de un tratamiento conjunto que será financiado por la iniciativa privada.

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

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

Se replantarán 2 árboles por cada uno que se deba eliminar justificadamente en el desarrollo de las obras de ensanchamiento de la calle Lexo Bertsolaría y en la ejecución de la nueva edificación, bien en el propio ámbito o en terrenos públicos situado en el barrio Pysbe.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO****1.- Calificación pormenorizada**

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada, y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.

**1.a.- Características de la ordenación**

- Edificabilidad física:  
Sobre rasante: 1.820 m<sup>2</sup> (t)

Bajo rasante: 1.552 m<sup>2</sup>(t)

### 1.b.- Condiciones de uso

Número máximo de viviendas: 16 viv.

El primer sótano se vinculará a las viviendas protegidas y el segundo podrá ser de promoción libre.

Se delimitará un espacio de 2 metros de anchura a lo largo de toda la longitud de la fachada norte de la edificación para proteger de las vistas a las viviendas situadas en la planta baja, su dominio será privado.

## 2.- Categorización del suelo

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

## 3.- Régimen de ejecución

### 3.a.- Condiciones de ejecución

El ámbito Isasti conforma en sí mismo el ámbito de actuación integrada A.A.I.2 , del que se excluye la parcela donde se ubica la casa nº 1 de Lexo Bertsolaria, que se consolida en sus actuales parámetros urbanísticos- edificabilidad, perfil edificatorio, altura, ocupación-.

Las condiciones de ejecución para la nueva edificación serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación.

### 3.b.- Condiciones de parcelación

En la nueva edificación serán las reflejadas en la ficha gráfica:

Suelo residencial privado:

* Sobre rasante	416 m <sup>2</sup>
* Bajo rasante	780 m <sup>2</sup>

Suelo de cesión pública:

* Nuevo	1.326 m <sup>2</sup>
---------	----------------------

### 3.c.- Condiciones de Urbanización

Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en el Proyecto de Urbanización a tramitar. Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización serán las que se definan en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de reparcelación a promover.

## V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Zonificación global
- Zonificación pormenorizada
- Condiciones de la edificación



## **A.O.U.12. ANTIGUO POLÍGONO .7**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Situado al este del barrio Lopene y al oeste del futuro desarrollo residencial del ámbito Algeposa, abarca una superficie de 6.961 m<sup>2</sup>, y su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres y vialidad en general, dado que los usos industriales consolidados se integran y son compatibles con el desarrollo urbano circundante.

Se dispondrá de espacio suficiente para la realización del nuevo trazado del viario ciclista que unirá el actualmente existente (Errenteria-Lezo) con el alto de Gaintxurizketa, en su paso por el ámbito.

### **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 AE.1. Uso industrial Superficie: 6.811 m<sup>2</sup>

A.- Condiciones generales de edificación

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes

B.- Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global AEI.1, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

1.3. Zona SGCV.14. Vías ciclistas Superficie aproximada: 150 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

#### **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 este Plan General.

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

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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

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.

**2.- Categorización del suelo.**

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

**3.- Régimen de ejecución****3.b.- Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

**3.c.- Condiciones de urbanización**

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

### **A.O.U.13. MARRUKENE**

#### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito se sitúa lindando al este con los pertenecidos del caserío Peliar, al oeste con edificios consolidados, al norte con el barrio Lopene y al sur con la zona baja de Herriondo.

Su superficie es de 15.418 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

#### **II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

Los terrenos que abarcan este ámbito están ocupados por un pabellón industrial , las ruinas de una antigua chatarrería y de una marmolería, un edificio residencial donde se asientan una carpintería en desuso y cuatro viviendas, y una Subestación Eléctrica.

El actual grado de degradación, en lo que se refiere a la antigua marmolería y chatarrería, la inadecuada ubicación del pabellón industrial existente, la necesidad de mejora y ampliación de la subestación eléctrica y la céntrica localización del ámbito en el casco urbano ha obligado a plantear una actuación de recalificación integral.

El objetivo general y principal de esta intervención, es pues, la regeneración urbana de un espacio de clara vocación residencial como remate del casco urbano por el sur de la calle Elias Salaberria.

Igualmente, se consideran como objetivo prioritario el traslado tanto de la subestación eléctrica, a una nueva ubicación donde resulte menos impactante.

A tal efecto se le adscribirá el ámbito A.O.U.10 Sagardi Malda , incluyéndose en la misma actuación integrada.

La conexión viaria se realizará mediante la formalización de una rotonda que, además de servir de reductor de velocidad, reordenará los tráfico que van a confluir provenientes del casco urbano consolidado, el nuevo ámbito y los suelos industriales (tráfico ligero).

#### **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: 13.131 m<sup>2</sup>

##### A.- Condiciones de edificación

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

Sobre rasante: 17.000 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante: La edificabilidad resultante de asociar un máximo de dos plantas bajo rasante en las nuevas parcelas resultantes de la ordenación, en las condiciones que establezca el Plan Especial a formular.

###### A.2. Número máximo de plantas:

Sobre rasante: PB+4PA+ BC

Bajo rasante: 2PS

##### B.- Condiciones de uso.

###### B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

#### B.2. Particulares:

Uso en plantas bajas:	comercial y/o vivienda
Uso en plantas altas:	vivienda
Uso bajo rasante:	garaje y servicios auxiliares a la vivienda

#### B.3. Estándares de vivienda protegida

Edificabilidad residencial V.P.O. Régimen General	20%:
Edificabilidad residencial V.P.O. Régimen Tasado 1.7	15%:
Edificabilidad residencial V.P.O. Régimen Tasado 2.2	15%:
Edificabilidad residencial promoción libre:	50%

### 1.2. Zona SGCV.12. Vía urbana Superficie aproximada: 2.287 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

#### **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 se establecerá en el Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar conjuntamente con el A.O.U.10 Sagardi Malda.

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

El conjunto formado por los ámbitos A.O.U.13 Marrukene, A.O.U.10 Sagardi Malda conforman un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.3) delimitado por este Plan General a los efectos de su programación y ejecución.

Se establece un plazo máximo de 5 años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Planeamiento pormenorizado.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

Conjuntamente al planeamiento de desarrollo se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación el suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

Se procurará garantizar un encuentro espacial suficientemente amplio entre las nuevas edificaciones y la regata Minkura, asegurando la conservación de sus riberas y posibilitando la recuperación de su vegetación natural.

El Plan Especial deberá incorporar, igualmente, los criterios de carácter ambiental contenidos en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales

No se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

#### IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

##### 1.- Calificación Pormenorizada

###### 1.a. Características de la ordenación

Se determinará por el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular.

###### 1.b. Condiciones de uso.

Número máximo de viviendas: 176 viv.

##### 2.- Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

##### 3.- Régimen de ejecución

###### 3.a. Condiciones de ejecución

El conjunto formado por los ámbitos A.O.U.13 Marrukene, A.O.U.10 Sagardi Malda conforman el ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.3). En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dispongan en el Programa Actuación Urbanizadora a formular para el A.A.I.3.

Se declaran fuera de ordenación las construcciones grafiadas en el plano V.

###### 3.b. Condiciones de parcelación

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado.

###### 3.c. Condiciones de urbanización

Dichas condiciones serán las que se definan en el programa de actuación urbanizadora para todo el A.A.I.3- y en el proyecto de reparcelación a promover.

La totalidad de las cargas de urbanización ( obras de urbanización de dotaciones de la red de sistemas generales y locales, coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes, indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar, gastos de realojo de viviendas, gastos de realojo y extinción de actividades, honorarios de elaboración de proyectos etc.) resultantes, así como el 50% de los gastos derivados tanto del traslado de la sub estación eléctrica como su nueva construcción en el ámbito A.O.U. 12 Sagardi Malda corresponderá a los propietarios de los terrenos integrados en el A.A.I. 3. El 50% restante de los gastos derivados del traslado y construcción de la nueva sub estación eléctrica será por cuenta de la compañía suministradora.

Se incluirán en el presupuesto de la urbanización los costes derivados de todas las medidas correctoras de impacto acústico a instalarse para el cumplimiento de la reglamentación correspondiente, así como las propias de la descontaminación de los suelos.

Se cumplirá con lo dispuesto, igualmente, en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

#### V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Zonificación global

- Ordenación orientativa

**A.O.U.14. ALGEPOSA 1****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito está situado en la zona más meridional del actual polígono 6, delimitándose al sur por la carretera Lezo-Gaintxurizketa (GI-2638), al este por terrenos del caserío Urrullo (actualmente propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa), al oeste por el antiguo polígono 7 (industrial) y al norte por el resto del antiguo polígono 6- ámbito A.O.U.16 ALGEPOSA 2-. Está destinada hoy en día a usos industriales, concretamente almacenamiento de productos ligados a las instalaciones portuarias, abonos, chatarra y hierro.

Su superficie es de 41.712 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

**II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

El objetivo general y principal de la propuesta, es la regeneración urbana de un espacio de clara vocación residencial a medio - largo plazo, dada su ubicación estratégica en la vaguada de la regata Zubitxo y su cercanía a las zonas residenciales actuales (Lopene, Pysbe, San Antonio) y futuras (Marrukene).

La conexión viaria se realizará mediante la formalización de una rotonda, complementándose los tráficos internos residenciales mediante la apertura de una segunda comunicación vial entre la nueva área residencial y el casco urbano consolidado (Lopene).

Para dar cumplimiento a la previsión de nuevos espacios libres devenidos de la nueva edificabilidad residencial se le adscribirá la superficie de 25.412 m<sup>2</sup>(s) del nuevo ámbito "A.O.U.5. Xoxolurra", destinado a Sistema General de espacios libres urbanos, incluyéndose en la misma actuación Integrada.

La presente actuación se desarrollará una vez se realicen las gestiones que posibiliten el desplazamiento de los usos afectados al nuevo polígono de actividades económicas a recalificar en el nuevo ámbito Gaintxurizketa.

Se dispondrá de espacio suficiente para la realización del nuevo trazado del viario ciclista que unirá el actualmente existente (Errenteria-Lezo) con el alto de Gaintxurizketa, en su paso por el ámbito.

**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: 38.116 m<sup>2</sup>

A.- Condiciones generales de edificación

A.1. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 28.500 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante: La edificabilidad resultante de asociar un máximo de dos plantas bajo rasante en las nuevas parcelas resultantes de la ordenación, en las condiciones que establezca el Plan Especial a formular.

A.2. Número máximo de plantas:

Sobre rasante: PB+4PA+ BC

Bajo rasante: 2PS

**B.- Condiciones de uso.****B.1. Generales:**

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

**B.2. Particulares:**

Uso en plantas bajas:	comercial y/o vivienda
Uso en plantas altas:	vivienda
Uso bajo rasante:	garaje y servicios auxiliares a la vivienda

**B.3. Estándares de vivienda protegida**

Edificabilidad residencial V.P.O. Régimen General	25%:
Edificabilidad residencial V.P.O. Régimen Tasado	25%:
Edificabilidad residencial promoción libre:	50%

**1.2. Zona SGCV.12. Vía urbana** Superficie : 2.446 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

**1.3. Zona SGCV.14. Vías ciclistas** Superficie : 1.150m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

**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 se establecerá en el Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar conjuntamente con el A.O.U.5 Xoxolurra

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

El conjunto formado por el ámbito A.O.U.14 Algeposa 1 y el ámbito A.O.U.5.Xoxolurra conforman un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.4) delimitado por este Plan General a los efectos de su programación y ejecución.

Se establece un plazo máximo de 8 años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Planeamiento pormenorizado.

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

El vial principal de acceso, desde la nueva rotonda, deberá diseñarse de tal manera que permita el uso conjunto de comunicación viaria residencial e industrial.

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

En el Plan Especial a formular se evaluará la posibilidad del descubrimiento de la regata Mukitar, de manera que pueda ser compatible con la ordenación que se plantee, aunque no sea respetando su trazado original.

Conjuntamente al planeamiento de desarrollo se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

El Plan Especial deberá incorporar, igualmente, los criterios de carácter ambiental contenidos en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales

No se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

#### **IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA**

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

###### 1.a. Características de la ordenación

Se determinará por el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular para el A.A.I.4.

###### 1.b. Condiciones de uso.

Número máximo de viviendas: 300 viv.

##### **2.- Categorización del suelo.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

##### **3.- Régimen de ejecución**

###### 3.a. Condiciones de ejecución

El conjunto formado por el ámbito A.O.U.14 Algeposa 1 y el ámbito A.O.U.5.Xoxolurra conforman un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.4). En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dispongan en el Programa Actuación Urbanizadora a formular para el A.A.I.4.

Se declaran fuera de ordenación las construcciones grafiadas en el plano V.

###### 3.b. Condiciones de parcelación

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado.

###### 3.c. Condiciones de urbanización

El proyecto de urbanización a redactarse será único para todo el A.A.I.4, pero incluirá como documento separado el presupuesto correspondiente a la urbanización de la rotonda de acceso cuya ejecución correrá a cargo de la administración.

Se incluirán en el presupuesto de la urbanización los costes derivados de todas las medidas correctoras de impacto acústico a instalarse para el cumplimiento de la reglamentación correspondiente, así como las propias de la descontaminación de los suelos, en su caso.

Se cumplirá con lo dispuesto, igualmente, en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

#### **V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

- Zonificación global, Ordenación orientativa.



**A.O.U.15. ALGEPOSA 2****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito está situado entre los terrenos del caserío Urrullo y el suelo urbano residencial (Pysbe-San Antonio). Su superficie es de 111.572 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

**II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

El objetivo general e la propuesta es la consolidación de los usos industriales, de acuerdo a lo establecido en el Convenio de Ejecución Urbanística de la Unidad de Ejecución del Polígono 6 de las NN.S de Lezo., aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Lezo el 17 de noviembre de 2009.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación que se consolida y la nueva edificación, como a la vialidad y a los espacios públicos en las condiciones establecidas en el Plan Especial de Reforma Urbana Polígono 6, aprobado definitivamente el 15 octubre de 2009 por el Ayuntamiento de Lezo, en lo referente al ámbito de ordenación urbana 15. ALGEPOSA 2.

**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 AE..1. Actividades Económicas. Uso industrial Superficie: 109.222 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 el Plan Especial de Reforma Urbana Polígono 6, aprobado definitivamente el 15 octubre de 2009 por el Ayuntamiento de Lezo.

\* Sobre rasante:

Edificación consolidada: 37.962 m<sup>2</sup>(t)

Nueva edificación: 14.895 m<sup>2</sup>(t)

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de la edificación existentes en las condiciones establecidas por el planeamiento de desarrollo aprobado.

\* Nueva edificación:

Sobre rasante: PB

B.- Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global AE.1., establecidas en las Normas Generales de este Plan. Se permitirá una ocupación de entreplanta de un 30% en las nuevas edificaciones y en las actualmente existentes.

**B.2. Particulares:**

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado aprobado en lo referente al ámbito A.O.U. 15 ALGEPOSA 2.

**1.2. Zona SGEL.2. Cauces fluviales urbanos** Superficie aproximada: 1.500 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

**1.3. Zona SGCV.14. Vías ciclistas** Superficie aproximada: 850 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

**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 es el establecido el Plan Especial de Reforma Urbana Polígono 6, aprobado definitivamente el 15 octubre de 2009 por el Ayuntamiento de Lezo, en lo referente al ámbito de ordenación urbana 15. ALGEPOSA 2, y en la presente ficha urbanística.

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

El desarrollo del ámbito se prevé dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

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

Se deberán resolver los aparcamientos correspondientes a la edificación consolidada y a la nueva por ejecutar en el interior del propio ámbito.

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

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación el suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

En el desarrollo de las determinaciones del planeamiento pormenorizado aprobado, se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos, como mínimo, en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales, además de lo establecido en la normativa particular del Plan Especial aprobado.

No 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 y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular

La edificabilidad física y las condiciones de uso serán las dispuestas en el Plan Especial de Reforma Urbana Polígono 6 referentes a las edificaciones consolidadas y por ejecutar que se encuentran incluidas en este ámbito de ordenación.

**1.a.- Características de la ordenación**

- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas:

\* Parcela I.1.A  
Sobre rasante: 37.208 m<sup>2</sup> (t)

* Parcela I.1.B	
Sobre rasante:	228 m <sup>2</sup> (t)
* Parcela I.1.C	
Sobre rasante:	112 m <sup>2</sup> (t)
* Parcela I.1.D (caserío Bide Alde)	
Sobre rasante:	414 m <sup>2</sup> (t)
* Parcela I.1.E	
Sobre rasante:	
Bloque 1:	4.425 m <sup>2</sup> (t)
Bloque 2:	2.820 m <sup>2</sup> (t)
Bloque 3:	3.540 m <sup>2</sup> (t)
Bloque 4:	4.110 m <sup>2</sup> (t)
- Entreplantas edificaciones industriales:	30%
- Altura de las nuevas edificaciones:	13 m
- C.1.2. Viario urbano:	3.421 m <sup>2</sup>
- EL.2 Espacio libre común	23.858 m <sup>2</sup>
- Parcela industrial no edificable	23.990 m <sup>2</sup>

#### 1.b.- Condiciones de uso

Las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan para cada una de las sub zonas de uso pormenorizado delimitadas en este Ámbito.

Número máximo de viviendas en Bide Alde: 2 viv.

## 2.- Categorización del suelo.

Los terrenos adscritos a las parcelas A, B, C y D (38.359 m<sup>2</sup>) tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.

Los terrenos adscritos a la parcela E (71.019 m<sup>2</sup>) tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

## 3.- Régimen de ejecución

### 3.a. Condiciones de ejecución

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se disponen en el Programa Actuación Urbanizadora y en el Proyecto de Reparcelación del Polígono 6, ambos aprobados definitivamente el 3 de noviembre de 2009, en lo referente al ámbito A.O.U. 15 ALGEPOSA 2 de este Plan General.

### 3.b.- Condiciones de parcelación

Se consolidan las condiciones de parcelación determinadas en el Plan Especial de Reforma Urbana Polígono 6, en lo referente a las parcelas comprendidas en el ámbito de ordenación urbanística 15 ALGEPOSA 2.

### 3.c.- Condiciones de urbanización

La urbanización se materializará de acuerdo al Proyecto de Obras de Urbanización a realizar del Polígono 6 en cuanto al ámbito de ordenación urbanística 15. Algeposa 2 se refiere.

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

## V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Zonificación global
- Zonificación pormenorizada

**A.O.U.16.MAINTZINE EKIALDEA****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito está definido por el antiguo polígono 9 y la casa lindante al oeste, situados al sur de la calle Elías Salaberria entre los números 4 y 18.

Abarca una superficie de 5.855 m<sup>2</sup>, y su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres públicos y privados y vialidad en general.

**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: 5.855 m<sup>2</sup>

A.- Condiciones particulares de la edificación

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes

B.- Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

**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 este Plan General.

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

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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 1367/2007, 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.

### **2.- Categorización del suelo.**

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

### **3.- Régimen de ejecución**

#### **3.b.- Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

#### **3.c.- Condiciones de urbanización**

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

**A.O.U.17. MAINTZINE****I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito de ordenación urbanística Maintzine está situado al sur de la avenida Elías Salaberría entre los números 2 y 4, tiene una superficie de 1.860 m<sup>2</sup> y su delimitación es la reflejada en la documentación gráfica de la presente Norma Particular y en el plano "II.1.4. Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos" del documento 5 Planos de este Plan General.

**II.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN**

El objetivo fundamental de la propuesta es la colmatación del vacío urbano existente entre la casa nº 2 y las edificaciones situadas a lo largo de los números pares de la avenida Elías Salaberría. excluyendo de la misma la casa nº 4, dado que las indemnizaciones detraídas del derribo de ésta –en las vigentes NN.SS- ha imposibilitado el desarrollo previsto.

A su vez se posibilita la creación de una acera en el frente del ámbito que dará continuidad a la actualmente existente a ambos lados del mismo para, de esta manera, solucionar la accesibilidad peatonal a las edificaciones situadas al oeste del ámbito (A.O.U.18).

Los aprovechamientos edificatorios se materializarán en dos edificaciones separadas entre sí, y en relación a las casas nº 2 y nº 4, una distancia mínima de 8 m, con la intención de no impedir la integración visual con la colina de Altamira.

Se propone la realización de 26 viviendas, de las cuales 13 serán en régimen de venta libre y 13 protegidas.

Se admite el uso de garaje en uno o dos sótanos, realizándose el acceso al mismo desde Elías Salaberría Hiribidea.

**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 R2. Residencial edificación abierta Superficie 1.860 m<sup>2</sup>

A.- Condiciones generales de la edificación

A.1. Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante: 2.376 m<sup>2</sup>(t)
- \* Bajo rasante: 969 m<sup>2</sup>(t)

A.2. Número máximo de plantas, altura.

- \* Sobre rasante: PB+3PA
- \* Bajo rasante: SS + S
- \* Altura máxima al alero: 12 m (desde la rasante de la planta baja)

A.3.Parcelación:

- \* Parcela mínima 297 m<sup>2</sup>(p)

**B.- Condiciones de uso****B.1. Generales:**

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

**B.2.Particulares:**

Uso en plantas bajas: vivienda

Uso en plantas altas: vivienda

Uso bajo rasante: garaje y servicios auxiliares a la vivienda

**B.3. Estándares de vivienda protegida**

Edificabilidad residencial VPO 50%: 1.188 m<sup>2</sup>(t)

Edificabilidad residencial promoción libre 50%: 1.188 m<sup>2</sup>(t)

**2.- Clasificación urbanística**

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

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

Se establece un plazo máximo de 2 años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

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

Se procederá a ejecutar la conexión peatonal entre las aceras existentes situadas en los ámbitos A.O.U.161 Y A.O.U18

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

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

Conjuntamente al PAU se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO****1.- Calificación pormenorizada**

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada, y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.

**1.a.- Características de la ordenación**

- Edificabilidad física:



Sobre rasante:  
Bloque 1: 1.188 m<sup>2</sup>(t)  
Bloque 2: 1.188 m<sup>2</sup>(t)  
Bajo rasante:  
Conjunta: 969 m<sup>2</sup>(t)

- Condiciones de uso

Número máximo de viviendas: 26 viv.  
La superficie libre privada resultante sobre la planta de semisótano se destinará a terrazas ajardinadas.

## 2.- Categorización del suelo

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## 3.- Régimen de ejecución

### 3.a.- Condiciones de ejecución

El Ámbito se conforma como una actuación de Dotación. El obligatorio levantamiento de la carga dotacional se efectuará de acuerdo a lo previsto en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006, de acuerdo a las reglas establecidas en los artículos 2 y 3 del Decreto 105/2008.

Las condiciones de ejecución serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas.

### 3.b.- Condiciones de parcelación

Serán las reflejadas en la ficha gráfica:

### 3.c.- Condiciones de Urbanización

Las obras complementarias de urbanización se realizarán simultáneamente a las de edificación. Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización serán las que se definan en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de reparcelación a promover.

## V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Zonificación global
- Zonificación pormenorizada
- Condiciones de la edificación

## **A.O.U.18. MAINTZINE MENDEBALDEA**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Conforman el ámbito cinco edificaciones agrupadas que se sitúan al sur de la calle Elías Salaberria desde donde tienen su acceso. Abarca una superficie de 2.935 m<sup>2</sup> y su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres públicos y privados y vialidad en general.

Clasificar el ámbito como suelo urbano.

### **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: 2.935 m<sup>2</sup>

A.- Condiciones particulares de la edificación

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes

B.- Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

#### **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 este Plan General.

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

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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 1367/2007, 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.

##### **2.- Categorización del suelo.**

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

##### **3.- Régimen de ejecución**

###### **3.b.- Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

###### **3.c.- Condiciones de urbanización**

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

## **A.O.U.19. BAT, BI HIRU ETXEAK**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Conforman el ámbito tres edificaciones situadas aisladamente del casco urbano y conectadas con la avenida Jaizkibel (números 6, 8 y 10) mediante un vial que les sirve de acceso. Tiene una superficie de 1.857 m<sup>2</sup> y su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres y vialidad en general.

Clasificar el ámbito como suelo urbano.

### **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: 1.857 m<sup>2</sup>

#### **A.- Condiciones particulares de la edificación**

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

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización

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

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes

#### **B.- Condiciones de uso.**

##### **B.1. Generales:**

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

#### **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 este Plan General.

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

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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 1367/2007, 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.

##### **2.- Categorización del suelo.**

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

##### **3.- Régimen de ejecución**

###### **3.b.- Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

###### **3.c.- Condiciones de urbanización**

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

**A.O.U.20. ALTAMIRA****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito queda definido por el antiguo polígono 27 (barrio de Altamira), situado en la colina del mismo nombre entre el municipio de Errentería y el casco urbano de Lezo.

Abarca una superficie de 99.229 m<sup>2</sup> y se encuentra completamente desarrollado, su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres, equipamiento comunitario general - deportivo (piscinas), escolar (instituto) - y la vialidad en general,

Así mismo, se califican 1.475 m<sup>2</sup> como zona de uso residencial, junto al equipamiento deportivo, para ubicar los sistemas locales – Jardín y Equipamiento Comunitario - que se eliminan en el ámbito "Larrañaga" correspondientes al desarrollo residencial previsto en los terrenos donde antiguamente se ubicaban los depósitos de CAMPSA- Ámbito Alzate -, en la medida de que los mismos no pueden cumplir la función para la que han sido calificadas debido en primer lugar a no estar situadas en el entorno cercano de influencia de utilización de la población que va a residir el citado ámbito Alzate, y en segundo lugar debido a la configuración física del espacio donde se situaban.

Se posibilitará la ampliación del equipamiento deportivo general no edificado.

Se resolverá el acceso peatonal desde el puente del Polideportivo municipal.

**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: 27.554 m<sup>2</sup>

A.- Condiciones particulares de la edificación

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes

B.- Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

1.2. Zona SGCV.1.2. Vía urbana Superficie aproximada: 1.836 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.3. Zona SGEL.1. Espacios libres urbanos Superficie : 52.597 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

**1.4. Zona SGEC.1. Equipamiento comunitario** Superficie aproximada: 17.242 m<sup>2</sup>

Las condiciones generales de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

1.4.1. Equipamiento docente Instituto Altamira. Superficie: 5.651 m<sup>2</sup>

**A.- Condiciones particulares de la edificación**

Se consolidan la edificabilidad, el perfil y la altura de la edificaciones existentes, autorizándose la ejecución de aquellas construcciones que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para la mejor prestación de los servicios propios del equipamiento docente. Las características de forma de la nueva edificación se justificarán en el proyecto correspondiente

**B.- Condiciones de uso.**

Se consolidan los usos existentes

1.4.2. Equipamiento deportivo piscinas municipales. Superficie: 11.591 m<sup>2</sup>

**A.- Condiciones particulares de la edificación**

Se consolidan la edificabilidad, el perfil y la altura de la edificaciones existentes, autorizándose la ejecución de aquellas construcciones que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para la mejor prestación de los servicios propios del equipamiento docente. Las características de forma de la nueva edificación se justificarán en el proyecto correspondiente

**B.- Condiciones de uso.**

Se consolidan los usos existentes

**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 este Plan General.

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

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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 1367/2007, 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.

##### **2.- Categorización del suelo.**

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

##### **3.- Régimen de ejecución**

###### **3.b.- Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

###### **3.c.- Condiciones de urbanización**

Para solucionar la resolución de la conexión peatonal entre el puente del polideportivo municipal y la zona de las piscinas. el Ayuntamiento redactará un proyecto de obras de urbanización a fin de que el actual paseo cumpla lo dispuesto en la Ley de Accesibilidad en cuanto a pendientes máximas de trazado.

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



**A.O.U.21. EUSKAL HERRIA****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito está delimitado al norte por el Casco Histórico y la calle Antonio Pildain, al este y al sur por la avenida de Jaizkibel y al oeste por terrenos de la Autoridad Portuaria – denominados en este documento “Arraitoki”.

Abarca una superficie de 27.423 m<sup>2</sup>, y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4. Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

**II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

En términos generales, se consolida el Ámbito Urbanístico en su situación actual, con su destino preferente a usos docentes, deportivos y de recreo.

**III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 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 SGEL.1- Sistema General de Espacios Libres urbanos Superficie: 6.235 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.2. Zona SGEL.2. Cauces fluviales urbanos Superficie : 1.825 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.3. Zona SGCV.14. Vías ciclistas Superficie aproximada: 700 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales

1.4. Zona SGEC.- Sistema General de Equipamiento Comunitario. Superficie: 17.913 m<sup>2</sup>

**A.- Condiciones generales de edificación**

Se consolidan las edificaciones existentes en sus actuales alineaciones, rasantes, perfiles y alturas, autorizándose la ejecución de aquellas construcciones que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para la mejor prestación de los servicios propios del equipamiento deportivo y docente. Las características de forma de la nueva edificación se justificarán en el proyecto correspondiente.

**B.- Condiciones de uso.**

Se consolidan los usos existentes.

**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 este Plan General.

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

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

Se habrá de tener en cuenta a los efectos del control acústico, la colindancia con la avenida Jaizkibel.

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 1367/2007, 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.

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

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 sobre rasante de cada una de las parcelas del ámbito es la resultante de la forma de las edificaciones existentes en las mismas.

### **2.- Categorización del suelo urbano.**

La totalidad de los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

**A.O.U.22.BARIANTEA****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Situado en el límite oeste del casco urbano, el ámbito discurre lindado la calle Polentzarrene desde su encuentro con la carretera de acceso a Pasai Donibane hasta su enlace con la rotonda de distribución de tráfico de acceso a la N-1.

Tienen una superficie aproximada de 17.753 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

**II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

Tal y como se determina en el artículo 18.1 de la Ley 27/1992 de 24 de noviembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, debe existir una coordinación entre Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, de Pasaia en nuestro caso, no pudiéndose incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria, debiéndose calificarse, por lo tanto, el ámbito A.O.U.22 BARIANTEA como Sistema General Portuario.

El desarrollo de las actividades del nuevo polígono industrial de "Nabalaldea", sito en el espacio portuario de Pasaia (Pasai Donibane), promovido, gestionado y construido por la Diputación Foral de Gipuzkoa, el Gobierno Vasco y la Autoridad Portuaria – sin que haya habido ninguna coordinación con una de las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, el Ayuntamiento de Lezo, - va a generar a corto plazo un grave y peligroso incremento de los tráfico pesados a través de la calle más urbana de Lezo –Jaizkibel Hiribidea-.

Para paliar esta situación sobrevenida se propone un trazado de variante únicamente a modo orientativo y con la intención de indicar un criterio en la resolución de la problemática originada en la Zona de Servicio Portuario, planteándose como una posible solución a los problemas de tráfico que se van a ocasionar en el municipio de Lezo debido a una actuación desarrollada en el espacio portuario y que de hecho se deberían solventar en la misma Zona Portuaria. No obstante la Diputación Foral de Gipuzkoa, en desarrollo de sus competencias, deberá realizar el preceptivo Estudio de Alternativas y sus correspondientes impactos ambientales para determinar la solución mas sostenible social, ambiental y económicamente.

**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 SGCP Sistema General Portuario Superficie aproximada: 11.648 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.2. Zona SGCV.14. Vías ciclistas Superficie : 322 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.3. Zona SGCV.1.1. Vía interurbana Superficie :4.456 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.4. Zona SGCV.12. Vía urbana Superficie: 1.327 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

Se posibilitará la creación de un vial de servicio del Puerto para dar respuesta a los tráficos generados en el polígono Nabalaldea. La altura libre de gálibo entre la plataforma del puerto y la parte inferior de la placa viaria no será inferior a 10 metros.

## **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 será establecido en el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto a formular por la Autoridad Portuaria.

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

Ante la inminente puesta en marcha de las actividades a desarrollar en el nuevo polígono "Nabalaldea" y el correspondiente aumento de tráfico pesado por el casco de Lezo sería necesario llegar a un acuerdo con el resto de municipios afectados para que el planeamiento de desarrollo se tramitara en un plazo máximo de 1 año a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto y Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales, especialmente en lo relacionado con los impactos sonoros generados sobre las áreas residenciales próximas..

No ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

# **IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA**

## **1.- Calificación Pormenorizada**

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Ámbito se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto a formular por la Autoridad Portuaria.

## **V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

- Zonificación global
- Ordenación orientativa

## **A.O.U.23. FERROCARRIL (ADIF)**

### **I. RELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Está comprendido por los terrenos situados entre la ladera sur-oeste del barrio de Altamira y el límite noreste de la carretera de acceso de la rotonda de Altamira al municipio de Errenteria.

Tienen una superficie aproximada de 17.642 m<sup>2</sup> y su delimitación queda 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 consolidar el trazado de la red ferroviaria a su paso por el área urbana del municipio de Lezo, incorporándola al Sistema General de la Red Ferroviaria.

Se consolidan, igualmente, las edificaciones existentes.

### **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 SGCF .2. Sistema general de comunicación ferroviaria Superficie:17.642 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

#### **2.- Clasificación urbanística**

Los terrenos delimitados en el ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales, debiéndose incorporarse al sistema ferroviario los sistemas adecuados para la corrección de los impactos sonoros generados sobre las áreas residenciales próximas

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.

## **A.O.U .24. N-1**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Tienen una superficie aproximada de 13.883 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

### **II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

Consolidar la N-1 en su entronque en el municipio de Lezo mediante la rotonda de Altamira incorporándola al Sistema General de Comunicaciones.

### **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.ZonaSGCV.1.1. Sistema general de comunicaciones. Vía interurbana Superficie: 13.883 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

#### **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 este Plan General.

#### **4.- Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización**

No se establecen con carácter estructural.

#### **5.- Medidas de protección ambiental y cultural**

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**

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Ámbito se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1.1.

**A.O.U.25. PAPRESA****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito se sitúa en el límite que en sur tiene Lezo con Errenteria, a 300 metros al este del barrio de Altamira, abarcando los antiguos pertenecidos de los caseríos Darieta Zarra y Gaviria, ahora propiedad de Papresa, y los terrenos que entre los mismos se sitúan.

Su superficie es de 81.900 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

**II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

Dada la necesidad de ampliación de las instalaciones de la industria Papresa (sita en el municipio de Errenteria en su linde con el de Lezo) reflejada en la solicitud realizada por la empresa al Ayuntamiento y en la sugerencia presentada al avance de revisión de las NN.SS, la Corporación municipal de Lezo ha entendido pertinente ordenar el territorio comprendido al sur de Lezo (norte de Errenteria) entre los antiguos pertenecidos de los caseríos de Darieta Zarra y Gabiria, propiedad de Papresa junto a la carretera N-1, para que en el mismo se puedan instalar las infraestructuras e instalaciones necesarias para que la empresa Papresa pueda adecuarse al nuevo sistema productivo que el mercado demanda.

A tal efecto se ha redactado y tramitado un convenio urbanístico (aprobado definitivamente el 12 de agosto de 2009) para la recalificación y ordenación del territorio antes citado, formulándose una Modificación puntual de NN.SS a fin de acelerar, dentro del marco de la revisión de las Normas Subsidiarias, la solución adoptada en los objetivos antes citados, planteándose en el mismo documento, al amparo del artículo 52.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbano, la pormenorización suficiente para la ejecución directa de sus determinaciones urbanísticas.

El objetivo general se circunscribe a la reclasificación y recalificación de los terrenos delimitados en el ámbito A.O.U 25 Papresa, de acuerdo al convenio urbanístico aprobado, validando este Plan General las determinaciones previstas en la Modificación puntual, en fase de tramitación, tanto a nivel estructural como pormenorizado.

**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 AE .1. Actividades económicas. Uso industrial Superficie: 22.419 m<sup>2</sup>

**A.- Condiciones generales de la edificación****A.1. Edificabilidad urbanística:**

Sobre rasante: 7.000 m<sup>2</sup>(t)

**A.2. Número máximo de plantas:**

Sobre rasante: PB

**A.2. Altura de las edificaciones:**

Máxima 15 metros

**B.- Condiciones de uso.**

Las condiciones de uso generales serán las propias de la zona global AE.1, establecidas en las Normas Generales de este Plan, admitiéndose en este caso concreto el uso industrial papelerero.

1.2. Zona SGEL.1. Espacios libres urbanos Superficie : 3.717 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

**1.3. Zona SGCV.1.1. Vía interurbana** **Superficie :51.440 m<sup>2</sup>**

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

**1.4. Zona SGCV.12. Vía urbana** **Superficie: 4.324 m<sup>2</sup>**

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

## **2.- Clasificación urbanística**

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

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

El territorio delimitado por la Zona AE.1, Uso industrial, la Zona SGEL.1. Espacios libres urbanos y la Zona SGCV.12.Vía urbana, conforma un ámbito de actuación integrada independiente A.A.I 5 delimitado por este Plan General a los efectos de su programación y ejecución.

Se establece un plazo máximo de 3 meses a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

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

En el desarrollo de las obras de urbanización se procederá a ejecutar la conexión viaria con los caminos rurales existentes .

Las parcelas destinadas a espacios libres urbanos y equipamiento comunitario se mantendrán sin urbanizar salvo el vial de conexión con los caseríos Darieta y con depósito de agua municipal.

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

Se deberá analizar la posibilidad de rebajar la rasante de la plataforma natural de parcela industrial, de acuerdo a las indicaciones del estudio geotécnico pertinente, con el objeto de "ocultar" el impacto visual de la nueva edificación.

Se creará un parque de uso público, en las parcelas destinadas a espacios libres urbanos y de equipamiento comunitario, como medida compensatoria de la actuación urbanizadora.

La mancha de robleal acidófilo presente en la parcela industrial quedará libre de cualquier afección, pasando a formar parte del anillo verde previsto alrededor de la misma.

Se deberán cumplir, igualmente, los criterios de carácter ambiental contenidos en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

El Programa de Actuación Urbanizadora, asumirá y aplicará las determinaciones ambientales provenientes del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental de la Modificación nº 27 de las NN.SS de planeamiento de Lezo referida a la clasificación y calificación del suelo urbanizable industrial para la ampliación de las instalaciones de PAPRESA S.A.U.



## IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

### 1.- Calificación Pormenorizada

La zonificación pormenorizada se ajustará, con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular

#### 1.a.- Características de la ordenación

##### - Edificabilidad física:

Sobre rasante: 7.000 m<sup>2</sup>(t)

##### - I.1. Parcela industrial:

\* Edificable: 7.000 m<sup>2</sup>

##### \* No edificable:

Instalaciones: 5.186 m<sup>2</sup>

Anillo verde: 2.400 m<sup>2</sup>

- C.1.1. Carretera interurbana: 51.440 m<sup>2</sup>

##### - C.1.2. Viario urbano:

\* En S.General: 4.324 m<sup>2</sup>

\* En S.Local: 612 m<sup>2</sup>

##### - EL.1. Espacios libres urbanos:

\* En S.General: 3.717 m<sup>2</sup>

\* En S.Local: 1.306 m<sup>2</sup>

##### - EC.1.Equipamiento comunitario:

\* Dominio público: 1.400 m<sup>2</sup>

\* Dominio privado: 4.515 m<sup>2</sup>

#### 1.b.- Condiciones de uso

Las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan para cada una de las sub zonas de uso pormenorizado delimitadas en este Ámbito.

### 2.- Régimen de ejecución

#### 3.a. Condiciones de ejecución

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dispongan en el Programa Actuación Urbanizadora a formular para el A.A.I.5.

#### 3.b. Condiciones de parcelación

Se ordena un máximo de una parcela industrial en el ámbito.

#### 3.c. Condiciones de urbanización

Se estará a lo dispuesto en el proyecto de Urbanización a desarrollar.

Se cumplirá con lo dispuesto, igualmente, en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

## V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Zonificación global - Zonificación pormenorizada

## **A.O.U.26. ARRAITOKI**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Situada entre el Polideportivo municipal al oeste, el Ámbito "Larrañaga" al este, la regata Zubitxo al norte y la avenida de Jaizkibel al sur, tienen una superficie aproximada de 5.488 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano Zonificación Global de la ficha gráfica adjunta.

### **II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

Actuación de regeneración urbana como remate de la ordenación urbanística municipal en su acceso principal mejorando la actual imagen de espacio degradado.

Propiciar un ámbito de Equipamiento Comunitario como continuidad al actualmente existente, una vez se produzca su desafectación.

Posibilitar el uso de aparcamiento- almacenaje bajo rasante, manteniendo la actual vía férrea de acceso a los servicios portuarios de acuerdo a las servidumbres que establezca tanto la Autoridad Portuaria como Adif, en su caso.

La ordenación se apoyará en la nueva estructura viaria configurada por la variante de Pasai Donibane en su encuentro con el acceso a Lezo.

Teniendo en cuenta que la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en su artículo 8.1 del Plan General determina que la zona de servicio de los puertos estatales se debe calificar como Sistema General Portuario, no pudiendo incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria, el Ámbito A.O.U. 26 ARRAITOKI debe de calificarse como Sistema General Portuario.

No obstante, en el caso de que el Ayuntamiento de Lezo y la Autoridad Portuaria llegasen a un acuerdo en la desafección de los terrenos situados en el mismo se estará a lo dispuesto en las determinaciones que igualmente se definen a continuación.

### **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 SGCP. Sistema General Portuario Superficie: 5.132 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.2. Zona SGCV.14. Vías ciclistas Superficie : 279 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

#### **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 será el establecido en el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto a formular por la Autoridad Portuaria.

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

El planeamiento de desarrollo se deberá tramitar en un plazo máximo de 1 año a partir de la aprobación definitiva del Plan General

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

No se establecen con carácter estructural.

## 6.- Medidas de protección ambiental y cultural

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

No ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

## IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

### 1.- Calificación Pormenorizada

Se determinará por el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto a formular por la Autoridad Portuaria.

## V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Zonificación global
- Zonificación pormenorizada
- Condiciones de la edificación

## DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADO PARA EL ÁMBITO A.O.U. 28.ARRAITOKI EN EL CASO DE QUE SE PROCEDA A SU DESAFECTACIÓN

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1.- Calificación global

#### 1.1.Zona SGEC.1. Sistema General de Equipamiento Comunitario Superficie: 4.562 m<sup>2</sup>

Las condiciones generales de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

#### A.- Condiciones particulares de edificación

Se posibilita la ejecución de dos sótanos en toda la superficie máxima permitida por las servidumbres de carácter sectorial.

Se autoriza la ejecución de aquellas construcciones que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para la mejor prestación de los servicios propios del equipamiento deportivo y docente. Las características de forma de la nueva edificación se justificarán en el proyecto correspondiente.

#### 1.2.Zona SGCP.Sistema General Portuario Superficie: 570 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

### 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 este Plan General, por lo que se procede a la ejecución directa de sus previsiones..

#### **4.- Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización**

No se establecen con carácter estructural.

#### **5.- Régimen general de ejecución y programación.**

Una vez se concluyan los trámites para la desafectación del ámbito delimitado, se procederá a la realización del correspondiente proyecto de urbanización para adecuar la parcela a los usos comunitarios que el Ayuntamiento prevea necesarios para complementar los ya existentes en el municipio.

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

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación el suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

No 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.

#### **2.- Categorización del suelo urbano.**

La totalidad de los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

### **V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

- Zonificación global
- Zonificación pormenorizada

**A.O.U.27. LARRAÑAGA****I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Situado en el extremo mas meridional del casco urbano, el ámbito Larrañaga es un espacio que está delimitado por la calle San Juan y la rotonda de Altamira al oeste, la avenida Jaizkibel al sur y terrenos de la Autoridad Portuaria al oeste.

Abarca una superficie de 3.202 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

**II.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN**

Regeneración urbana de una pieza de remate del Casco Urbano de Lezo en su acceso principal.

Eliminación del "punto negro" de comunicación peatonal y ciclista que transcurre bajo la avenida Jaizkibel, planteándose las mismas a cota de calle.

Valorización de la situación física del ámbito, en cuanto a las posibilidades de utilización de aprovechamientos bajo rasante y a su implantación en un nudo estratégico de comunicaciones, para su calificación como suelo de actividades terciarias de promoción pública.

La ordenación propuesta se apoyará en la actual trama viaria y los accesos rodados se producirán desde la calle San Juan. Una vez ejecutada la variante prevista se modificarán los accesos de acuerdo a la nueva traza viaria.

**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 A.E.2. Actividades Económicas. Uso Terciario Superficie 3.050 m<sup>2</sup>

**A.- Condiciones de edificación****A.1. Edificabilidad urbanística:**

* Sobre rasante:	1.980 m <sup>2</sup> (t)
* Bajo rasante:	4.500 m <sup>2</sup> (t)

**A.2. Número máximo de plantas y altura:**

* Sobre rasante:	PB+4PA
* Altura	15,5 m
* Bajo rasante:	2PS

A.3.Parcelación: Parcela mínima 396 m<sup>2</sup>(p)

**B.- Condiciones de uso****B.1. Generales:**

Las propias de la zona global A.E.2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

1.3. Zona SGCV.14. Vías ciclistas Superficie aproximada: 152 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

## 2.- Clasificación urbanística

La totalidad de los suelos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 3.- Determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

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

La totalidad de los terrenos conforman el ámbito de actuación integrada A.A.I.6. En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Se establece un plazo máximo de 1 año a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

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

No se establecen con carácter estructural.

## 6.- Medidas de protección ambiental y cultural

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

Conjuntamente al PAU se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

No se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada, y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.

#### 1.a.- Características de la ordenación

##### - Edificabilidad física:

Sobre rasante: 1.980 m<sup>2</sup> (t)

Bajo rasante: 4.500 m<sup>2</sup>(t)

##### - I.1. Parcela terciaria:

\* Edificable: 396 m<sup>2</sup>

- EL.1. Espacios libres urbanos: 460 m<sup>2</sup>

- EC.1.Equipamiento comunitario: 230 m<sup>2</sup> (en edificio público)

### 1.b.- Condiciones de uso

Las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan para cada una de las sub zonas de uso pormenorizado delimitadas en este Ámbito.

## 2.- Categorización del suelo

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

## 3.- Régimen de ejecución

### 3.a.- Condiciones de ejecución

El ámbito Larrañaga se conforma como un ámbito de actuación integrada A.A.I.6.

Las condiciones de ejecución para la nueva edificación serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación.

### 3.b.- Condiciones de parcelación

Serán las reflejadas en la ficha gráfica adjunta.

La edificación deberá separarse 18 metros de la línea del linde de la avenida de Jaizkibel y de la calle San Juan en su prolongación hacia la rotonda de Altamira.

### 3.c.- Condiciones de Urbanización

Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en el Proyecto de Urbanización a tramitar.

## V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Zonificación global
- Zonificación pormenorizada
- Condiciones de la edificación

## **A.O.U.28. ALCOHOLERA**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito está definido entre el paseo de borde del río Oiartzun, el vial urbano que conecta la rotonda de Altamira y el municipio de Errenteria, el ámbito Villas (A.O.U.31) y el término municipal de Errenteria, y lo conforma, básicamente, un edificio de uso industrial-servicios.

Tiene una superficie de 4.212 m<sup>2</sup> y su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres. públicos y privados.

### **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 AE.2. Actividades económicas. Uso terciario Superficie: 4.212 m<sup>2</sup>

#### A.- Condiciones generales de edificación

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

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de la edificación siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización

##### A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de la edificación en las condiciones existentes

#### B.- Condiciones de uso.

##### B.1. Generales:

Las propias de la zona global AE.2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

#### **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 este Plan General.

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

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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

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.

##### **2.- Categorización del suelo.**

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

##### **3.- Régimen de ejecución**

###### **3.b.- Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

###### **3.c.- Condiciones de urbanización**

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

## **A.O.U.29. VILLAS**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito está definido entre el paseo de borde del río Oiartzun, el vial urbano que conecta la rotonda de Altamira y el municipio de Errenteria, el ámbito Altzate (A.O.U.32) y el edificio industrial "antigua alcoholera" (A.O.U.30) y lo conforman, básicamente, tres edificaciones, y sus respectivos espacios libres privados, con tipología de vivienda ciudad jardín (villas).

Tiene una superficie de 3.735 m<sup>2</sup> y su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres públicos y privados.

### **III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

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

#### **1.- Calificación global**

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta Superficie: 1.857 m<sup>2</sup>

A.- Condiciones particulares de la edificación

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes

B.- Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

#### **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 este Plan General.

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

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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 1367/2007, 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.

##### **2.- Categorización del suelo.**

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

##### **3.- Régimen de ejecución**

###### **3.b.- Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

###### **3.c.- Condiciones de urbanización**

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

**A.O.U.30. ALTZATE****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito está situado entre el río Oiartzun, la vía urbana que une Lezo con Errenteria y el límite de este último en el antigua Área "CAMPSA". Su superficie es de 11.392 m<sup>2</sup> y su delimitación queda 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 y a los espacios públicos en las condiciones establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Intervención: Área 16 Altzate (plurimunicipal) aprobado definitivamente el 26 de julio de 2009 por el Ayuntamiento de Errenteria y el 15 de noviembre de 2007 por el Ayuntamiento de Lezo que este Plan General convalida salvo en lo referente a las dotaciones públicas ubicadas en el Ámbito "Larrañaga".

Se plantea la reubicación de dichas dotaciones en la medida de que las mismas no pueden cumplir la función para la que han sido calificadas debido en primer lugar a no estar situadas en el entorno cercano de influencia de utilización de la población que va a residir en el ámbito Altzate, y en segundo lugar debido a la configuración física del espacio donde se sitúan. A tal efecto, la superficie correspondiente al sistema general de espacios libres se traslada al nuevo parque Xoxolurra y la relativa al sistema local – equipamientos comunitarios (890 m<sup>2</sup>) y espacios libres (390 m<sup>2</sup>)- se localizará junto al Sistema General de Equipamientos Comunitario Euskal Herria ( a 70m al este de su actual emplazamiento) haciendo, de esta manera, más viable la utilización de dichos usos por la población.

**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: 11.392 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 el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Intervención: Área 16 Altzate, aprobado definitivamente el 15 noviembre de 2007 por el Ayuntamiento de Lezo.

**A.2. Número máximo de plantas:**

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

**B.- Condiciones de uso.****B.1. Generales:**

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

**B.2. Particulares:**

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado aprobado.

**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 el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Intervención: Área 16 Altzate

### **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**

No se establecen con carácter estructural.

### **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.

Conjuntamente al planeamiento de desarrollo se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación el suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

No 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.1a.Zonificación pormenorizada. La edificabilidad física y las condiciones de uso serán las dispuestas en el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de intervención: Área 16 Altzate.

### **2.- Categorización del suelo.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por la urbanización

### **3.- Régimen de ejecución**

#### **3.a. Condiciones de ejecución**

Las condiciones de ejecución serán las dispuestas en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por los Ayuntamientos de Lezo y Errenteria.

#### **3.b.- Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación determinadas en el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Intervención: Área 16 Altzate

#### **3.c.- Condiciones de urbanización**

La urbanización se materializará de acuerdo al Proyecto de Urbanización del Área Altzate aprobado definitivamente por los Ayuntamientos e Lezo y Errenteria.

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

**A.O.U.31. SAGASTI****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito se sitúa al norte de la carretera GI-2638 a quinientos metros al este del collado de Urrullo.

Tiene una superficie aproximada de 151.377 m<sup>2</sup> y su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres públicos y privados y el uso industrial.

Se dispondrá de espacio suficiente para la realización del nuevo trazado del viario ciclista que unirá el actualmente existente (Errenteria-Lezo) con el alto de Gaintzurizketa, en su paso por el ámbito.

**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 AE.1. Actividades económicas. Uso industrial Superficie: 148.477 m<sup>2</sup>

**A.- Condiciones particulares de la edificación****A.1. Edificabilidad urbanística.**

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de la edificación siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

**A.2. Número máximo de plantas:**

Se consolidan el perfil y altura de la edificación de las edificaciones consolidadas en las condiciones existentes. La ocupación y usos de las entreplantas se regularán de acuerdo a las determinaciones establecidas en la Modificación de las NN.SS, en referencia a la ocupación y usos de las entreplantas, aprobada definitivamente el 4 de mayo de 2004, que este Plan valida.

**B.- Condiciones de uso.****B.1. Generales:**

Las propias de la zona global I.1, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

1.2. Zona SGCV.1.1. Vía interurbana Superficie aproximada: 1.000 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.3. Zona SGCV.14. Vías ciclistas Superficie aproximada: 1.900 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

**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 este Plan General.

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

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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

**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.

**2.- Categorización del suelo.**

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

**3.- Régimen de ejecución****3.b. Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

**3.c. Condiciones de urbanización**

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

**A.O.U.32. IPINTZA****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito se sitúa al sur de la carretera GI-2638 a quinientos metros al este del collado de Urrullo, conformándose mediante la unión de los antiguos polígonos industriales "110" y "Aserraderos de Lezo".

Tiene una superficie aproximada de 129.499 m<sup>2</sup> y su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres públicos y privados y el uso industrial.

Convalidar, igualmente, el Plan Especial de Ordenación Urbana para el área denominada "Aserraderos de Lezo", aprobado definitivamente el 21 de abril de 2010.

**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 AE.1. Actividades económicas. Uso industrial Superficie: 129.499 m<sup>2</sup>

**A.- Condiciones particulares de la edificación****A.1. Edificabilidad urbanística.**

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de la edificación siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

Edificabilidad urbanística pendiente de ejecución en parcela "C" del Plan Parcial "Aserraderos de Lezo"(incluida entreplanta).....2.095 m<sup>2</sup>(t)

**A.2. Número máximo de plantas:**

Se consolidan el perfil y altura de la edificación de las edificaciones consolidadas en las condiciones existentes

En parcela "C" no edificada: Una planta sobre rasante.

**B.- Condiciones de uso.****B.1. Generales:**

Las propias de la zona global AE.1, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

**B.1. Particulares.**

Las definidas en la Modificación de NN.SS referente al Polígono 110 y en el Plan Parcial "Aserraderos de Lezo"

**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 de NN.SS del Polígono 110 y en el Plan Parcial del sector Aserraderos de Lezo, aprobados definitivamente el 17 de agosto de 1990 y el 8 e septiembre de 1.998, respectivamente.

Igualmente, este Plan General convalida las determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana para el área denominada "Aserraderos de Lezo", aprobado definitivamente el 21 de abril de 2010.

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

Se prevé el desarrollo de la parcela "C" en el horizonte temporal de programación del Plan General.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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

## IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

### 1.- Calificación Pormenorizada

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en la Modificación de NN.SS del Polígono 110 y en el Plan Parcial del sector Aserraderos de Lezo, estando reflejado en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

#### 1.a.- Características de la ordenación de la parcela "C " del Plan Parcial "Aserraderos de Lezo"

- Edificabilidad física:

Sobre rasante: 1.551.00m<sup>2</sup>(t)

- Entreplantas: 35%

### 2.- Categorización del suelo.

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

### 3.- Régimen de ejecución

#### 3.b. Condiciones de parcelación

Se consolidan las condiciones de parcelación definidas en la Modificación de NN.SS y en el Plan Parcial citados.

#### 3.c. Condiciones de urbanización

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

## V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Zonificación global

- Zonificación pormenorizada

**A.O.U.33. ITTURRIN****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito se sitúa al norte de las vías el ferrocarril y de la rotonda de Lanbarren, en el fondo de la vaguada de la regata del mismo nombre, ahora cubierta, formando un fondo de saco cuyo único acceso proviene de la carretera GI-2638.

Tiene una superficie aproximada de 51.797 m<sup>2</sup> y su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres. públicos y privados.

**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 AE1. Actividades económicas. Uso industrial Superficie: 51.797 m<sup>2</sup>

**A.- Condiciones particulares de la edificación****A.1. Edificabilidad urbanística.**

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de la edificación siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

Edificabilidad urbanística no consolidada en parcela P1: 2.515.60m<sup>2</sup>(t)

**A.2. Número máximo de plantas:**

Se consolidan el perfil y altura de la edificación de las edificaciones consolidadas en las condiciones existentes

En parcela no edificada P1: Una planta sobre rasante y una bajo rasante.

**B.- Condiciones de uso.****B.1. Generales:**

Las propias de la zona global I.1, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

1.2. Zona SGCV.1.1. Vía interurbana Superficie aproximada: 800 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

**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 el plan parcial aprobado definitivamente el 9 de junio de 1.967 y en este Plan General.

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

Se prevé el desarrollo de la parcela "P 1" en el horizonte temporal de programación del Plan General.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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

**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.

Para la regularización y control de las entreplantas, el Ayuntamiento redactará una ordenanza específica, una vez estudiada la problemática y necesidades del polígono, a semejanza de la realizada para el polígono Sagasti.

**1.a.- Características de la ordenación de la parcela P1**

- Edificabilidad física:

Sobre rasante: 2.515.60m<sup>2</sup>(t)

- Altura: 9 m

- Entreplantas: 30%

**2.- Categorización del suelo.**

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

**3.- Régimen de ejecución****3.b. Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

**3.c. Condiciones de urbanización**

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

**V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

- Zonificación global

- Zonificación pormenorizada

**A.O.U.34. SALVA****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Se trata de un ámbito que se sitúa lindante al sur de la carretera N-1 a unos doscientos metros al este de la rotonda de Lanbarren.

Tiene una superficie aproximada de 77.975 m<sup>2</sup> y su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres públicos y privados, consolidando el uso industrial y manteniendo las determinaciones establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 28 de octubre de 2003, que desarrolla la modificación de NNSS aprobada el 28 de enero de 2003. y en la Modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada aprobada definitivamente el 28 de octubre de 2009.

**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 AE.1. Actividades económicas. Uso industrial Superficie: 54.192 m<sup>2</sup>

**A.- Condiciones particulares de la edificación****A.1. Edificabilidad urbanística.**

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a lo establecido en el Plan Parcial

Edificabilidad urbanística pendiente de ejecución en parcela 2 A: 1.974.70m<sup>2</sup>(t)

**A.2. Número máximo de plantas:**

Se consolidan el perfil y altura de la edificación de las edificaciones consolidadas en las condiciones existentes

En parcela no edificada: Lo determinado por el plan parcial aprobado definitivamente el 28 de octubre de 2003, que desarrolla la modificación de NNSS aprobada el 28 de enero de 2003. y en la Modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada aprobada definitivamente el 28 de octubre de 2009.

**B.- Condiciones de uso.****B.1. Generales:**

Las definidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 28 de octubre de 2003.

1.2. Zona SGEL.1. Espacios libres urbanos Superficie 20.265 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

## 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 el plan parcial aprobado definitivamente el 28 de octubre de 2003 con las modificaciones establecidas en la Modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada aprobada definitivamente el 28 de octubre de 2009.

## 4- Régimen general de ejecución y programación.

Se prevé el desarrollo de la parcela "2 A" restante en el horizonte temporal de programación del Plan General.

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

No se establecen con carácter estructural.

## 6.- Medidas de protección ambiental y cultural

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

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 Plan Parcial, estando reflejado en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

#### 1.a.- Características de la ordenación de la parcela 2A

- Edificabilidad física:

Sobre rasante: 1.519m<sup>2</sup>(t)

- Entreplantas: 30%

### 2.- Categorización del suelo.

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

### 3.- Régimen de ejecución

#### 3.b. Condiciones de parcelación

Se consolidan las condiciones de parcelación definidas en el Plan Parcial.

#### 3.c. Condiciones de urbanización

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

## V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Zonificación global

- Zonificación pormenorizada

## **A.O.U.35. GUIASA**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito está situado junto a la carretera N-1, a trescientos metros del alto de Gaintxurizketa, y se encuentra definido entre la citada carretera y las vías del ferrocarril ("Topo").

Tiene una superficie aproximada de 12.185 m<sup>2</sup> y su delimitación queda 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 existente como a los espacios libres. públicos y privados.

### **III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

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

#### **1.- Calificación global**

1.1. Zona AE.1. Actividades económicas. Uso industrial Superficie: 12.185 m<sup>2</sup>

A.- Condiciones particulares de la edificación

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de la edificación siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de la edificación en las condiciones existentes

B.- Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global I.1, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

#### **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 este Plan General.

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

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

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

#### **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.

##### **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**

Se declara fuera de ordenación la edificación construida al este del edificio consolidado.

###### **3.b. Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

###### **3.c. Condiciones de urbanización**

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

## **A.O.U.37. VÍAS URBANAS**

### **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Tienen una superficie aproximada de 12.968 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

### **II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN**

La ejecución del vial que se prevé para evitar el paso de los tráficos provenientes de Pasai Donibane y Puerto, así como el nuevo trazado de conexión entre la N-1 y la GI-2638 que reconducirá los tráficos pesados de la totalidad de ámbitos industriales municipales, permitirá liberar de dicho tránsito a la avenida de Jaizkibel y a la calle Elías Salaberria, planteándose como objetivo la recuperación de las citadas actuales carreteras provinciales como vías urbanas.

### **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 SGCV.1.2. Sistema general de comunicaciones.Vía urbana Superficie: 12.968 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

#### **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 este Plan General.

#### **4.- Medidas de protección ambiental y cultural**

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**

Se establecerá en cada proyecto de intervención, de acuerdo con el régimen de ordenación pormenorizada establecido en las Normas Urbanísticas Generales.



**A.O.U.38. BITORI****I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito de ordenación urbanística Bitori está situado entre el A.O.U.18 Maintzine Mendebaldea al sur, este y oeste y terrenos de la ladera de Herriondo al norte, tiene una superficie de 300,02 m<sup>2</sup> y su delimitación es la reflejada en la documentación gráfica de la presente Norma Particular y en el plano "II.1.4. Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos" del documento 5 Planos de este Plan General.

**II.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN**

El objetivo fundamental de la propuesta es la sustitución de la hasta hace poco (abril de 2010) edificación existente en el ámbito a ordenar, de acuerdo a lo establecido en el Convenio Urbanístico tramitado a tal fin y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Lezo el 5 de mayo de 2010.

Los nuevos aprovechamientos edificatorios se materializarán en una edificación que se ubicará en el mismo lugar donde se asentaba la anterior, incrementándose la ocupación en planta, manteniendo la altura de la antigua casa Bitori.

Con el aumento de aprovechamiento previsto se posibilita la edificación de 7 viviendas de régimen de venta libre para las que se habilita una planta semisótano en la que se ubican los correspondientes garajes, no sobrepasando el muro de cierre de éste la altura de la casa lindante.nº 26.

El acceso se realizará desde la parte inferior del ámbito (sur), a través del vial público denominado "antiguo camino de la cantera".

**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 R2. Residencial edificación abierta Superficie 300,02 m<sup>2</sup>

**A.- Condiciones generales de la edificación****A.1. Edificabilidad urbanística:**

- \* Sobre rasante: 665,24 m<sup>2</sup>(t)
- \* Bajo rasante: 284,11 m<sup>2</sup>(t)

**A.2. Número máximo de plantas, altura.**

- \* Sobre rasante: PB+ 3PA + BC
- \* Bajo rasante: SS
- \* Altura máxima al alero: La misma del edificio anteriormente existente.

**A.3.Parcelación:**

- \* Parcela mínima 300 m<sup>2</sup>(p)

**B.- Condiciones de uso****B.1. Generales:**

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

**B.2.Particulares:**

- Uso en planta baja: vivienda
- Uso en planta alta: vivienda
- Uso bajo rasante: garaje y servicios auxiliares a la vivienda

**B.3. Estándar de vivienda protegida**

No se establece, quedando compensado el déficit de este ámbito con el exceso de edificabilidad urbanística destinada a tal uso en el resto de ámbitos urbanos calificados en el Plan General del municipio.

**2.- Clasificación urbanística**

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

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

Se establece un plazo máximo de 1 años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

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

No se establecen con carácter particular.

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

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

Conjuntamente al PAU se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO****1.- Calificación pormenorizada**

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada, y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.

**1.a.- Características de la ordenación****- Edificabilidad física:**

- Sobre rasante: 665,24 m<sup>2</sup>(t)
- Bajo rasante: 284,11 m<sup>2</sup>(t)

### 1.b.- Condiciones de uso

Número máximo de viviendas: 7 viv.

La superficie libre privada resultante sobre la planta de semisótano se destinará a terrazas.

## 2.- Categorización del suelo

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## 3.- Régimen de ejecución

### 3.a.- Condiciones de ejecución

El Ámbito se conforma como una actuación de Dotación. El obligatorio levantamiento de la carga dotacional se efectuará de acuerdo a lo previsto en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006, de acuerdo a las reglas establecidas en los artículos 2 y 3 del Decreto 105/2008.

Las condiciones de ejecución serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas.

### 3.b.- Condiciones de parcelación

Serán las reflejadas en la ficha gráfica:

### 3.c.- Condiciones de Urbanización

Las obras complementarias de urbanización se realizarán simultáneamente a las de edificación. Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización serán las que se definan en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de reparcelación a promover.

## V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Zonificación global
- Zonificación pormenorizada
- Condiciones de la edificación