

**MODIFICACION DE LA UNIDAD
EDIFICATORIA D-4

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

Indice General:

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

Documento A: "MEMORIA JUSTIFICATIVA"

I. ANTECEDENTES.

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

II. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

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

III. EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

- III.1. Condiciones generales de actuación.

Documento B: "PLANOS GENERALES"

Documento: "PLANOS DE INFORMACION"

Escala

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

Documento: "PLANOS DE ORDENACION"

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

I. ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

II.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

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

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

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

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

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

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

II.2.1. PATRIMONIO EDIFICADO

II.2.1.1. Valoración global: edificaciones

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

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

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

□ **Edificios indiferentes:**

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

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

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

Integran este grupo los siguientes edificios:

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

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

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

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

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

II.2.2. PATRIMONIO URBANIZADO

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

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

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

II.2.3. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

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

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

II.3. LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

II.3.1 LOS USOS RESIDENCIALES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.3.2 LOS USOS TERCARIOS

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

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

II.3.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

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

II.4. EL ESPACIO PÚBLICO URBANO

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

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

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

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

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

II.4.1. SISTEMA VIARIO

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

II.4.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El plan ha establecido entre sus objetivos principales la recuperación integral del sistema de espacios libres, considerando la importancia cuantitativa y cualitativa que éste representa para el área y para el núcleo de Lezo en su conjunto. Los distintos espacios resultantes cuentan con una superficie total de 13.886 m², lo que supone un ratio considerable por habitante (actual) de alrededor de 25m²/hab.

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

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

II.5. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

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

II.5.8. PAVIMENTACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

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

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

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

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

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

II.6. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

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

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

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

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

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

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

III. EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

III.1. CONDICIONES GENERALES DE ACTUACION.

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

□ **Parcela de Actuación Aislada:**

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

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

Lezo, a Enero de 2.020.

Fdo.: Alejandro Arróspide Liceaga
Arquitecto