

## ANUNCIO

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno de esta Corporación con fecha 19 de diciembre de 2024, se adoptó el siguiente acuerdo:

### **“IV.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DEL CENTRO DE SALUD DE LAZKAO.-**

Formulado por este Ayuntamiento y mediante Decreto de Alcaldía de fecha 11-06-2024 se dispuso aprobar inicialmente el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA CORRESPONDIENTE AL CENTRO DE SALUD DE LAZKAO.

La instalación sanitaria objeto del documento de planeamiento pormenorizado se ubica en el Área de Intervención Urbanística 9 "ERDIGUNE" de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Tal y como se recoge en la memoria del citado Plan, el crecimiento de la población de Lazkao en los últimos años, así como del resto de municipios limítrofes a los que el Centro de Salud presta servicio, y la implantación de nuevos servicios sanitarios demandados por la ciudadanía, hace que las instalaciones actuales de las instalaciones sanitarias resulten insuficientes para las necesidades que se están dando.

Para solventar la situación creada es necesario disponer nuevas instalaciones que se extiendan a unas parcelas colindantes en el límite norte del actual Centro de Salud. Estos terrenos son terrenos exteriores situados en suelos declarados no urbanizables por el planeamiento municipal vigente. Procede, por tanto, modificar el documento vigente de planeamiento estructural de Lazkao.

Teniendo en cuenta que, como consecuencia de ello, se demorará en el tiempo la posibilidad de contar con un nuevo Centro de Salud que dé respuesta a las necesidades emergentes a medio plazo y razonable, se ha articulado una solución y, en una primera fase, se ordena un nuevo edificio en el suelo actualmente ocupado por la dotación sanitaria (urbano con calificación de equipamiento comunitario) que, tras la modificación del planeamiento general, dote del marco jurídico necesario para abordar la segunda fase.

En el orden indicado, el presente Plan Especial ordena, sobre el terreno existente, un edificio con perfil de sótano y tres plantas altas sobre rasante, con una ocupación en planta de 348,00 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 1.050,00 m<sup>2</sup>/t. Posteriormente, y una vez aprobada la modificación de las citadas Normas Subsidiarias, se procederá a su ampliación.

Publicado el acuerdo de aprobación inicial del Plan Especial de Ordenación Urbana en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (nº 120 del 21-06-2024), en el diario BERRIA de fecha 18-06-2024 y el diario EL DIARIO VASCO de fecha 20-06-2024, no se presentaron alegaciones en el plazo concedido al efecto.

Por otro lado, y en cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente, se han remitido copias del Plan Especial de Ordenación Urbana a las administraciones sectoriales afectadas, con el siguiente resultado:

.- La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales emitió informe favorable el 27-06-2026.

.- La Dirección de Gestión de Dominio Público de la AGENCIA VASCA DEL AGUA emite informe favorable con fecha 22-07-2024.

.- Confederación Hidrográfica del Cantábrico. A. A. ha emitido informe favorable, según consta en el expediente administrativo.

Finalmente, mediante Resolución de 19 de noviembre de 2024, del Director de Calidad y Economía Circular del Gobierno Vasco, se formuló informe ambiental estratégico del Plan Especial. En dicho informe se especificaba que, en el caso de que se adopten las medidas protectoras y correctoras relacionadas en la Resolución, no se prevé que el documento de planeamiento pormenorizado vaya a producir efectos sobre el medio ambiente, por lo que el documento de planeamiento de desarrollo no debe someterse al trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria. En dicha resolución, cuando se hace referencia a las medidas que deben adoptarse en relación con la integración ambiental, se incluye una determinación relativa al proyecto de restauración que debe incluirse expresamente en el Plan Especial de Ordenación Urbana.

En cumplimiento de las determinaciones señaladas, el equipo redactor del Plan Especial ha elaborado un documento conjunto fechado en diciembre de 2024. En ella se recogen las citadas instrucciones y se presenta para su ratificación por el Pleno.

...// /...

En su virtud, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el Pleno de la Corporación, por unanimidad, con el quórum de la mayoría absoluta que determina el artículo 47.2. II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, acuerda:

**PRIMERO.-** APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL CENTRO DE SALUD DE LAZKAO.

**SEGUNDO.-** Remitir una copia del documento aprobado al Registro de Planeamiento de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

**TERCERO.-** Publicar el acuerdo plenario adoptado y las normas urbanísticas de desarrollo del documento en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

De acuerdo con lo dispuesto en la citada Orden y en el artículo 7.3 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, en el citado anuncio se hará constar la publicación del informe ambiental estratégico en el Boletín Oficial del País Vasco nº 240, de 11 de diciembre de 2024 y en la dirección electrónica [euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2024/12/2405660a.shtml](http://euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2024/12/2405660a.shtml)

**CUARTO.-** Notificar el presente Acuerdo a OSAKIDETZA.

**QUINTO.-** Cumplir el resto de las determinaciones relativas al Acuerdo adoptado.”

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en el [artículo 89](#) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, habiéndose producido el depósito de dicho plan urbanístico en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico, y advirtiéndose que, contra el acuerdo referido, puede interponerse

recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y en los diarios Berria y El Diario Vasco, o cualquier otro recurso que se estime procedente.

A continuación se procede a publicar las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Ordenación Urbana del Centro de Salud de Lazkao ubicado en el AIU9 "Erdigunea" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lazkao.

## **TITULO PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL.**

#### **Artículo 1.- Ámbito de Aplicación.**

Las determinaciones del Plan Especial serán de aplicación en el ámbito del Sistema General de Equipamiento Comunitario definido en las Normas Subsidiarias de Lazkao.

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

Publicado el acuerdo aprobatorio y las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, el presente Plan Especial entrará en vigor una vez haya transcurrido la *vacatio legis* prevista en el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de sus determinaciones, no afectarán a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

No serán aplicables las determinaciones normativas del presente Plan que incidan sobre aspectos ya regulados en la normativa sectorial aplicable, en función del uso específico al que se destina la parcela, o que hagan inviable el cumplimiento de las disposiciones de la citada normativa.

#### **Artículo 3.- Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos.**

1.- El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO : " A – MEMORIA "

DOCUMENTO : " B – PLANOS "

DOCUMENTO : " C – DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN "

DOCUMENTO : " D – NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO".

DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA "

DOCUMENTO : " F – RESUMEN EJECUTIVO ".

2.- Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos

señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los planos de ordenación y el documento " D. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO ", los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, esta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

3.- Si se advirtiese discordancias respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, en los que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

## **TITULO PRIMERO**

### **DISPOSICIONES REFERENTES A LOS USOS DEL SUELO**

#### **CAPITULO I.1.- REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA**

##### **Artículo 4.- Formulación del Régimen de Calificación Pormenorizada.**

El ámbito objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación establecida en el Plano de Zonificación O - 10.

##### **Artículo 5.- Sistematización de la Calificación Pormenorizada.**

La calificación pormenorizada se sistematiza en base a la tipología de zonas de uso pormenorizado contenida a continuación, asignándose a cada uno de los tipos definidos el régimen básico de uso y edificación establecido en las siguientes calificaciones:

- .- h.10 : Sistema General de Equipamiento Comunitario. Centro de Salud.
- .- e.50 : Viales urbanos/aparcamientos.
- .- e.60 : Aceras.
- .- f.10 : Espacios libres urbanos.

##### **Artículo 6.- Régimen de edificación, dominio y uso de las zonas de Uso Pormenorizado.**

- .- h.10.- Sistema General de Equipamiento Comunitario – Centro de Salud

- .- Régimen de Edificación:

Edificación aislada de tipología singularizada de acuerdo con el uso específico al que se destine la parcela.

La altura máxima de la edificación será de 12,00 metros, contados a partir de la rasante definida en los planos. Quedan exceptuados de esta limitación los elementos que, por su propia naturaleza y necesidad vinculada al uso previsto, deban tener una altura superior.

Asimismo, y con carácter prevalente, serán de aplicación las disposiciones sobre condiciones de edificación contenidas en la legislación general correspondiente al uso específico al que se destina la construcción.

.- Régimen de dominio.

La parcela será de dominio público y servicio público.

.- Régimen de uso.

Uso predominante: Centro de Salud.

Otros usos admitidos: Usos de equipamiento público en todas sus modalidades.

Usos Prohibidos: Los restantes.

Los usos definidos como e.50 - Viales urbanos/aparcamientos, e.60 - aceras y f.10 - Espacios libres urbanos, quedan regulados con arreglo a las determinaciones contenidas en el art. 1.1.2 de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

## **TITULO SEGUNDO**

### **ORDENANZAS DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO PARA LA PARCELA EDIFICABLE.**

#### **CAPITULO II.1. CONDICIONES DE EDIFICACION.**

##### **Artículo 7.- Terminología de Conceptos.**

Los términos y conceptos diversos y la definición de los mismos se regularán según lo establecido en el art. 3.1.1 de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

##### **Artículo 8.- Determinación del perfil de la edificación.**

El perfil de la edificación se determinará mediante la intersección con el plano de fachada de un plano perpendicular a la misma, y que arrojará como resultado el número de plantas de la edificación.

##### **Artículo 9.- Condiciones generales de regulación de la forma de la Edificación.**

La forma de la edificación se regula a partir de la definición de una envolvente máxima del volumen edificable configurada por las alineaciones de edificación definidas en el plano O-09 y por las condiciones generales establecidas en los artículos anteriores.

Las alineaciones máximas definen, en todo caso, la envolvente exterior máxima de la construcción, admitiéndose que sobresalgan de ella exclusivamente elementos salientes.

Los sótanos, en caso de disponerse, podrán llegar hasta la alineación señalada sobre rasante.

Las cubiertas serán planas y se conformarán en todas las fachadas del edificio de acuerdo con el perfil autorizado, a partir de la línea horizontal que determina la altura de edificación en las superficies de fachada.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos del sistema de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de cubierta, antenas de radio y televisión, partes de la caja de escalera o del ascensor, pararrayos y demás elementos técnicos de las instalaciones que,

necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

**Artículo 10.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.**

Las construcciones que se desarrollen en la parcela edificable cumplimentarán las condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad establecidas por la normativa general y sectorial aplicable en el momento de su construcción en función del uso específico a que se destinarán.

**Artículo 11.- Servidumbres de uso público de circulación y estancia peatonal de libre acceso.**

No se fija con carácter preceptivo ninguna servidumbre de uso público de circulación y estancia peatonal de libre acceso.

**TITULO TERCERO**

**CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

**Artículo 12.- Condiciones generales de la urbanización.**

El proyecto de edificación del nuevo Centro de Salud contendrá, como documentación complementaria, las obras de urbanización requeridas para acondicionar la totalidad de la parcela afectada por el presente Plan Especial.

**Artículo 13.- Condiciones para la concesión de licencias.**

Para la concesión de licencia de primera ocupación de las nuevas edificaciones será obligatorio que la parcela sobre la cual se asiente la nueva edificación tenga los niveles de urbanización previstos en el proyecto edificatorio.

**TITULO CUARTO**

**CONDICIONES GENERALES MEDIOAMBIENTALES.**

**Artículo 14.- Medidas a tener en cuenta en la fase de ejecución de las obras.**

En fase de ejecución de obras se prestará especial atención a la delimitación de la obra y a su jalonado.

Se protegerán igualmente los recursos hídricos y aguas subterráneas de la parcela afectada, previniendo el aporte de sustancias contaminantes a los cursos de agua. Para ello se impermeabilizarán las superficies de las zonas de instalaciones auxiliares donde, por el tipo de actividades que se desarrollen o de materiales que se puedan acopiar, pudieran producirse filtraciones al terreno.

Se tendrán en cuenta igualmente el resto de condiciones indicadas en el anexo referido a las medidas preventivas correctoras y compensatorias teniendo en cuenta el cambio climático.

**Artículo 15.- Medidas a tener en cuenta referentes a la gestión de residuos.**

Los materiales y escombros provenientes de la ejecución de las obras deberán ser depositados en contenedores o transportados inmediatamente en receptáculos adecuados, con excepción de los acopios de material en obras de zanja, que deberán quedar debidamente protegidos por el vallado oportuno. En tanto no se produzca su retirada deberán limpiar diariamente el área afectada y mantener los residuos aislados del suelo.

Los áridos provenientes de las obras deberán recogerse en contenedores no permitiéndose su acopio fuera de los mismos en vía pública, y con la adecuada protección.

Los residuos generados durante la obra (incluyendo los procedentes de derribos) serán gestionados de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos ( País Vasco ).

#### **Artículo 16.- Normativa particular de la parcela edificable.**

- Superficie de la parcela edificable – ocupación máxima: 348,00 m<sup>2</sup>
- Calificación pormenorizada: h.10 - Parcela de equipamiento comunitario.
- Titularidad : pública
- Condiciones de edificación:
  - Edificabilidad : 1.050,00 m<sup>2</sup>/(t) (Sobre rasante)
  - 348,00 m<sup>2</sup>/(t) (Bajo rasante)
  - Perfil edificatorio: S+PB+II
  - Altura máxima sobre rasante : 12,00 mts.

- Condiciones de uso:

Uso característico: Dotacional. Equipamiento público de titularidad pública.

Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las Normas Subsidiarias de Lazkao para este tipo de uso.

- Condiciones de mantenimiento y conservación: La conservación y mantenimiento de la parcela de uso público no edificable correrá a cargo del Ayuntamiento de Lazkao, una vez recepcionadas las obras de urbanización ejecutadas.

#### **Artículo 17.- Autorización del Organismo de cuenca.**

Por encontrarse la parcela en la zona de policía del dominio público Hidráulico, la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca (art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

#### **Artículo 18.- Medidas a adoptar derivadas de la formulación del informe ambiental estratégico.**

En el desarrollo y ejecución de las previsiones recogidas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, se deberán adoptar todas las medidas establecidas en la Resolución dictada por el Director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, de fecha 19 de noviembre de 2024.

En el orden indicado el proyecto de edificación que se ejecute deberá llevar asociado un “ proyecto de restauración “ que incluya todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto y en el que se desarrollen las actuaciones con el suficiente nivel de detalle que permitan su ejecución, incluyendo el presupuesto.

La revegetación de los espacios libres se desarrollará de acuerdo con el “Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles“, elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, Se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras.

En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japónica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia sellona* u otras en las labores de ajardinamiento.

Lazkao, 24 de febrero de 2025.  
Alkatea,

Izp.: Kepa Zubiarrain Erauskin  
(Digitalki izenpetuta)

