

PLAN PARCIAL
DEL AMBITO AOU 36 GAINTXURIZKETA DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE LEZO



MARZO de 2015

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LEZO

EQUIPO REDACTOR:

ASTAZALDI 
arkitekturaestudioa

PLAN PARCIAL
DEL AMBITO AOU 36 GAINTXURIZKETA DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE LEZO

MARZO DE 2015

INDICE GENERAL

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

DOCUMENTO Nº 2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION

DOCUMENTO Nº 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO

DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO ECONOMICO

DOCUMENTO Nº 5. PLANOS:

I. INFORMACION.

O. ORDENACION.

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

INDICE

0. DATOS GENERALES

1. INFORMACION

1.1- Antecedentes.

1.2- Carácter, objeto y finalidad del Plan Parcial.

1.3- Iniciativa de formulación del Plan Parcial.

1.4- Justificación de la necesidad y oportunidad del Plan Parcial y su tramitación.

1.5- Marco general de elaboración del Plan Parcial.

1.6- Ambito del Plan Parcial.

1.7- Contenido material y formal del Plan Parcial.

2. ANALISIS DEL ENTORNO

2.1- Delimitación del ámbito.

2.2- Características naturales del territorio.

2.2- Características socio-económicas del territorio.

Anexo nº 1: Análisis ambiental del entorno físico realizado por *EKOLUR. Asesoría Ambiental*

3. PROPUESTA DE ORDENACION

3.1- Criterios y objetivos generales del Plan Parcial.

3.2- Ordenación propuesta. Descripción y justificación.

3.3- Ordenación pormenorizada.

Anexo nº 2: Cumplimiento de la normativa para la supresión de barreras arquitectónicas.

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

0. DATOS GENERALES

El Plan Parcial del ámbito AOU 36 GAINIXURIZKETA del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo ha sido promovido por el Ayuntamiento de Lezo, con CIF: P2005700F y domicilio en Gurutze Santuaren Plaza, 1 (20100) Lezo.

El Plan Parcial ha sido redactado por ASTAZALDI ARK S.L.P., inscrito nº 950.543 en la Delegación de Gipuzkoa del C.O.A.V.N., CIF: B75010280 y domicilio en Astigarragako bidea 2, 5. ezkerre, 3B lokala (20180) Oiartzun.

Los técnicos responsables de su redacción son los siguientes:

Hektor Espin Larreta, Arquitecto colegiado nº 421.960 de la Delegación de Gipuzkoa del C.O.A.V.N. y DNI: 35772755G;

Eñaut Muñoa Artola, Arquitecto colegiado nº 420.727 de la Delegación de Gipuzkoa del C.O.A.V.N. y DNI: 44144591R;

Los técnicos que han colaborado en su redacción son los siguientes:

Roman Egaña Salaberria, Arquitecto Técnico colegiado nº 01487 de la Delegación de Gipuzkoa del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y DNI: 34105642T

Xabier Macías Ganuza, Arquitecto, con DNI: 72513206W.

Su redacción ha contado también con la colaboración de *EKOLUR. Asesoría Ambiental*, que se ha encargado del análisis ambiental del entorno físico del ámbito objeto de este Plan Parcial.

1. INFORMACION

1.1- ANTECEDENTES.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) del municipio de Lezo se aprobó definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 8 de noviembre de 2011, publicado en el BOG de 23 de diciembre de 2011 (nº 242).

El propio texto de aprobación definitiva publicado en el BOG manifiesta textualmente:

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lezo fue ya resuelto por Acuerdo del Consejo de Diputados de 21 de diciembre de 2010, publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de 7 de enero de 2011.

En dicho acuerdo, primero, se aprobó definitivamente el plan con condiciones; segundo, se desestimó la aprobación definitiva en el ámbito AOU 36 Gaintxurizketa; y tercero, la definición del nuevo trazado viario alternativo a Jaizkibel Hiribidea, que con carácter orientativo se planteaba en el AOU 22 Bariantea, quedó condicionada y remitida al Plan Especial Portuario. Asimismo, en los ámbitos AOU 13 Marrukene, AOU 14 Algeposa I y AOU 27 Larrañaga, el cambio de calificación a uso residencial sobre un emplazamiento en el que se ubicaba una actividad potencialmente contaminante, quedó condicionado a la obtención de la declaración de calidad del suelo prevista en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación. Finalmente, se exigió la remisión a esta Diputación Foral de un documento refundido en el que se diese cumplimiento a las condiciones señaladas en el propio acuerdo.

En cumplimiento de ello se ha elaborado el Texto Refundido, que fue aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria municipal celebrada el 6 de abril de 2011. La remisión del expediente a esta Diputación Foral se realizó el 12 de abril de 2011.

Con posterioridad, el Ayuntamiento de Lezo ha subsanado determinados extremos que figuran en la documentación aprobada al respecto en sesiones del Pleno celebradas el 28 de julio y 29 de setiembre de 2011.

En cualquier caso, dicho acuerdo no resolvió la suspensión de la aprobación definitiva del ámbito AOU 36 Gaintxurizketa, objeto del presente Plan Parcial, y la Normativa Urbanística correspondiente a la misma no llegó a publicarse.

Sin embargo, el Ayto. de Lezo interpuso, ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, recurso contencioso-administrativo (nº 600/2011) contra el acuerdo de 21 de diciembre de 2010 de la Diputación Foral de Gipuzkoa, apartado segundo, que desestimaba la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito AOU 36 Gaintxurizketa, de Lezo, y contra el informe del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, adoptado con fecha 20 de setiembre de 2010.

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del T.S.J.P.V. dictó sentencia de fecha 28 de noviembre de 2012 estimando el recurso interpuesto por el Ayto. de Lezo, declarando procedente la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana en relación con el ámbito AOU 36 Gaintxurizketa. El fallo fue publicado en el BOG de 30 de enero de 2013 (nº 20).

Como consecuencia, y en ejecución de dicha sentencia, el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, con fecha 26 de marzo de 2013, acordó otorgar la aprobación definitiva al Plan General de Ordenación Urbana de Lezo referida al ámbito AOU 36 Gaintxurizketa, y publicar el texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento y referida al ámbito (BOG 17/05/2013, nº 93).

Por tanto, el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, así como la Normativa Urbanística referida al ámbito AOU 36 Gaintxurizketa, cuya tramitación y aprobación ya se ha expuesto suficientemente, se constituyen en el planeamiento general de referencia que el presente Plan Parcial viene a desarrollar dentro de sus competencias.

En ese contexto, el ámbito AOU 36 Gaintxurizketa tiene una superficie total de 139.104 m² y se ubica al este del núcleo urbano del municipio de Lezo, en la ladera sur del monte Jaizkibel, y en el “triángulo” que conforman, por el sureste, los ejes ferroviarios de RENFE y EUSKOTREN y el viario GI-636, y por el norte, el eje viario GI-2638. El ámbito es además adyacente al polígono industrial Iturrin (AOU 33 Iturrin del P.G.O.U.).

El ámbito AOU 36 Gaintxurizketa está clasificado en su totalidad como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, y la calificación global incluye:

- Zona AE.1. Actividades económicas. Uso industrial. Superficie = 134.152 m²
- Zona SGEL.2. Cauces fluviales urbanos. Superficie aproximada = 2.500 m²

- Zona SGCF.2. Sistema general de comunicación ferroviaria. Superficie = 2.452 m²

La propia norma particular prevé la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido a la totalidad del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

Los objetivos generales y criterios básicos establecidos por el P.G.O.U. para el ámbito AOU 36 Gaintxurizketa son los siguientes:

El modelo territorial de ordenación propuesto en este Plan General para el municipio de Lezo tiene, entre otros, como objetivo general la recuperación de suelos previamente utilizados, mediante actuaciones de regeneración urbana sobre ámbitos ya desarrollados, dando respuesta a necesidades y demandas verificables en hipótesis de crecimiento no desarrollista y actuando sobre la cuenca de la regata Zubitxo de tal manera que paulatinamente se vaya transformando en un espacio territorial que únicamente contenga usos residenciales y de equipamientos comunitarios – así como industriales compatibles con ellos–.

Por otro lado, el modelo de ordenación prevé así mismo, el desplazamiento del centro de gravedad de la actividad industrial del municipio hacia el este, para evitar su tránsito a través del casco urbano, planteando un nuevo eje viario transversal que de enlace a la carretera GI-2638 con la N-1 (GI-636), y la A-8.

A tal efecto se ha previsto el traslado de una parte de la actividad de la empresa Algeposa a un nuevo suelo industrial con el fin de posibilitar un nuevo desarrollo residencial que evite la ocupación de las laderas que limitan el casco.

Igualmente, existe una necesidad real, verificada y cuantificada, de ocupación de nuevos suelos industriales por parte de empresas ya instaladas en el municipio –de acuerdo al informe redactado por la Agencia de Desarrollo Comarcal Oarsoaldea a fecha 15 de octubre de 2009-, entre las que se encuentran AMCOR y Mariskone con una necesidad de suelo de 15.000 m²(t) y 10.000 m²(t) respectivamente, así como la empresa ECHEMAR cuya necesidad la establecen en 10.000 m² de campá más 2.000 m²(t).

Por lo tanto y para dar cumplimiento a las demandas anteriormente citadas se ha previsto recalificar 13,91 Ha en la parte sur oeste del denominado “triángulo de Gaintxurizketa”, en terrenos propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Sus objetivos principales pueden resumirse en:

—*Creación de suelo para implantación de actividades económicas necesarias para:*

* *El traslado de empresas situadas en ámbitos municipales en los que se prevén futuros desarrollos residenciales.*

* *La ampliación y/o traslado de actividades industriales actualmente ubicadas en el municipio.*

—*Promoción y gestión pública de los suelos calificados.*

1.2- CARACTER, OBJETO Y FINALIDAD DEL PLAN PARCIAL.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (artículo 67 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), el Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable.

La superficie total del sector deberá contenerse íntegramente en suelo clasificado como urbanizable sectorizado, que no podrá tener carácter discontinuo. Los sectores podrán comprender una o más unidades de ejecución definidas en el plan parcial o el programa de actuación urbanizadora.

Elaborado en ese contexto, y cumpliendo el mandato legal, el objeto de este proyecto es establecer las bases para el desarrollo urbanístico del ámbito AOU 36 Gaintxurizketa del P.G.O.U., con el alcance y/o grado de precisión propio del mencionado Plan Parcial.

1.3- INICIATIVA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.

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

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

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

De conformidad con lo expuesto en los anteriores epígrafes 1 y 2, la formulación de este Plan Parcial resulta necesaria tanto con el fin de cumplimentar el mandato establecido a ese respecto en el planeamiento urbanístico general y en la legislación vigentes, como con el de determinar los criterios de ejecución urbanística propios del mismo.

Complementariamente, su formulación en este momento tiene como fin cumplir los criterios de desarrollo urbanístico del ámbito afectado, fijados en el citado planeamiento, con el objetivo, a su vez, de dar respuesta a la demanda de suelo para actividades económicas que se ha detectado en el municipio de Lezo y su entorno.

De acuerdo con ello, se redacta el presente Plan Parcial (P.P.), cuyo promotor es el Ayuntamiento de Lezo y que deberá tramitarse según las determinaciones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo al respecto, que dice así:

Artículo 95 Tramitación de los planes parciales

1.– La formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

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

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

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

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

6.- *Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores de este artículo, la diputación foral podrá delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en los ayuntamientos de municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes o en entidades públicas supramunicipales de las que sean miembros, siempre que dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación. Igualmente, los ayuntamientos de municipios de más de 3.000 habitantes podrán delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en entidades públicas supramunicipales con competencias estatutarias para ello, o en la diputación foral, siempre que acepten la delegación.*

1.5- MARCO GENERAL DE ELABORACION DEL PLAN PARCIAL.

1.5.1- Marco legal de referencia.

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

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

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

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

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

1.5.2- Régimen urbanístico vigente en el ámbito AOU 36 Gaintxurizketa.

III. REGIMEN URBANISTICO 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: Area Urbana.

1.1.Zona AE.1.Actividades económicas. Uso industrial. Superficie: 134.152 m².

A. Condiciones generales de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística:

Sobre rasante: 0,40 m²(t)/m²(s).

Bajo rasante: La edificabilidad resultante de asociar un máximo de una planta 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.

Bajo rasante: 1 PS.

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, y para las particulares se estará a lo que disponga el Plan Parcial a desarrollar.

1.2. Zona SGEL.2. Cauces fluviales urbanos. Superficie aproximada: 2.500 m².

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

1.3. Zona SGCF.2. Sistema general de comunicación ferroviaria Superficie: 2.452 m².

2. Clasificación urbanística.

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

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido a la totalidad del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

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 8 años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Planeamiento pormenorizado.

5. Medidas de protección ambiental y cultural.

Dado que la actuación en el ámbito va a producir afecciones a los cauces de las regatas Apaizartza y Batxillerborda y las alisedas situadas en sus riberas, el Plan Parcial a desarrollar evitará la actuación urbanizadora en las mismas situando cualquier tipo de edificación a una distancia mínima de 50 metros del eje del cauce de las respectivas regatas.

La urbanización y accesos del ámbito deberán adaptarse en la medida de lo posible a la orografía del terreno, respetando las vaguadas y cauces de las regatas y evitando su relleno. Se instalarán pantallas vegetales en el perímetro del área urbanizada para disminuir a medio plazo su impacto, utilizando para ellos especies arbóreas y arbustivas autóctonas.

La superficie de espacios libres correspondiente a la actuación se destinará a la conservación en su estado natural de los Habitats de Interés Comunitario Prioritario del ámbito así como de la regata Apaizartza.

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

IV. REGIMEN DE ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de calificación pormenorizada del ámbito serán las establecidas en el Plan Parcial a promover con ese fin en el ámbito.

2. Régimen de ejecución.

2.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.7.

2.b. Condiciones de parcelación. Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado.

2.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.

1.6- AMBITO DEL PLAN PARCIAL.

El ámbito objeto de este Plan Parcial es el conformado por la totalidad del AOU 36 Gaintxurizketa del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

Su superficie total es de 139.104 m² y su delimitación es la reflejada en el plano *1.02- Topográfico. Delimitación del Ambito de ordenación* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial.

A esos efectos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y siguiendo las determinaciones de la ordenación estructural P.G.O.U., ese conjunto territorial conformará un único Ambito de Actuación Integrada denominado A.A.I.7.

Complementariamente, la configuración de este ámbito de actuación integrada de conformidad con los criterios expuestos, ha de ser considerada sin perjuicio de las particularidades asociadas al carácter computable o no de los terrenos aportados al proyecto reparcelatorio a formular en la o las unidades de ejecución, a los efectos de la distribución de la edificabilidad urbanística proyectada.

1.7- CONTENIDO MATERIAL Y FORMAL DEL PLAN PARCIAL.

El contenido de este Plan Parcial se adecúa a lo establecido por la legislación vigente en la materia (artículo 68 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de los objetivos propios del mismo.

Con ese fin, establece las determinaciones que definen la ordenación urbanística pormenorizada correspondientes al AOU 36 Gaintxurizketa, que según el artículo 56 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo son, al menos, las siguientes:

- a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por la citada ley para dicha red de sistemas locales.
- b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.
- c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.
- d) La determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.
- e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.
- f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.
- g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
- h) La fijación de alineaciones y rasantes.

i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plang general.

j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.

k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.

Dichas determinaciones se hallan contenidas en los siguientes documentos:

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

El *Documento Nº 1. Memoria* (que se corresponde con el que tenemos entre manos), recogerá toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describirá el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.

En el *Documento Nº 2. Estudio de directrices de organización y gestión* se establecen las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada previstas en el presente Plan Parcial, sin perjuicio de las determinaciones que a tal efecto pudieran establecerse en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

El *Documento Nº 3. Normas urbanísticas de desarrollo del plan general* constituye el documento en el que se fijan normativamente, junto con los planos de ordenación, las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el ámbito del Plan Parcial, en los aspectos de aprovechamiento, gestión, ejecución, edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

El *Documento Nº 4. Estudio económico* contiene el análisis de la viabilidad económica del desarrollo previsto y de la ejecución del mismo, incluida la valoración económica de las cargas de urbanización resultantes.

Por último, en el *Documento Nº 5. Planos* se reflejan las previsiones gráficas, tanto de información como de propuesta, propias de un proyecto como éste, complementarias de las incluidas en los documentos anteriores.

2. ANALISIS DEL ENTORNO

2.1- DELIMITACION DEL AMBITO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Lezo (P.G.O.U.) delimita el ámbito urbanístico AOU 36 Gaintxurizketa, que la propia normativa urbanística describe como sigue:

“El ámbito situado en la zona más oriental del municipio, se delimita al sur por el ferrocarril y los pertenecidos de los caseríos Itsua Bekoa y Goikoa, al norte por una línea paralela situada a 200 m. de la carretera GI-2638, al oeste por la zona de protección de la aliseda existente y al este por los ámbitos industriales Abendaño e Itturin.”

El ámbito tiene una superficie total de 139.104 m² y un contorno absolutamente quebrado e irregular, si bien presenta un marcado eje de orientación NE-SO, a lo largo del cual podemos distinguir tres zonas perfectamente delimitadas:

- a) la zona adyacente al polígono industrial Itturin, al suroeste del ámbito, atravesada por el viario de acceso al mismo y con una forma marcadamente triangular;
- b) la zona en el extremo noreste del ámbito, adyacente al ferrocarril y al barrio *Errekalde bailara*, de forma marcadamente pentagonal y que acoge más de la mitad de la superficie del ámbito;
- c) un estrechamiento central, paralelo al río *Apaizartza* y a la aliseda de su ribera, y que comunica las dos zonas antes descritas.

La delimitación del ámbito queda reflejada en el plano *I.02- Topográfico. Delimitación del Ambito de ordenación* del DOCUMENTO 5. PLANOS.

Se trata por tanto de un ámbito de gran complejidad, en la ladera sur del monte Jaizkibel y en un entorno natural rico y variado, aún bien conservado, y que alberga usos agropecuarios tradicionales, así como edificaciones asociadas a las mismas, a pesar de estar delimitado por infraestructuras viarias y ferroviarias de gran capacidad y usos industriales obsoletos y degradados, que en conjunto conforman el conocido como “triángulo” de Gaintxurizketa.

De dicha complejidad se derivará el triple reto al que deberá hacer frente este Plan Parcial, esto es: dar respuesta al programa de actividades económicas propuesto por el Plan General, contribuir a la mejora ambiental y urbanística de los obsoletos y degradados usos industriales adyacentes al ámbito, y proponer un desarrollo urbanístico adaptado y respetuoso con los valores ambientales del entorno.

2.2- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

El *Anexo nº 1: Análisis ambiental del entorno físico* que se adjunta a este capítulo, incluye una descripción pormenorizada de las características naturales del ámbito, desde aspectos tales como la orografía, la geología, la hidrología, la edafología, la vegetación, la fauna y el paisaje, así como de los riesgos ambientales, entre otros.

A continuación se resumen las conclusiones más destacadas de dicho análisis, remitiéndonos al mismo para un conocimiento más exhaustivo del tema.

2.2.1- Orografía.

El ámbito presenta en general una orografía abrupta o muy abrupta, si bien alcanza cierta planeidad en su extremo este, en la zona más próxima al ferrocarril. El desnivel máximo del ámbito es de 45 metros, desde la cota 80 del montículo al noreste del ámbito hasta la cota 35 en el viario que da acceso al polígono Itturin.

En la zona a) predominan las pendiente entre el 20 y el 50% a ambos lados del viario que da acceso al polígono Itturin.

La mayor parte de la zona b) tiene una pendiente entre el 10 y el 20%, si bien tiene zonas que no superan el 10%, u otras con pendientes superiores al 30%.

La zona c) es la más abrupta, con pendientes en general entre el 30 y el 50%, si bien incluso se superan puntualmente.

2.2.2- Geología.

Según el Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gob. Vasco, el ámbito se halla declarado como “de interés geológico” (figura sin protección, actualmente).

En base a su composición geológica, el ámbito presenta una permeabilidad alta en su mayor parte (media en una pequeña zona al suroeste), lo cual implica una gran vulnerabilidad respecto a la contaminación de los acuíferos.

2.2.3- Hidrología.

La red hidrológica del ámbito está formada básicamente por el río *Apaizartza (Arriandi)* y el arroyo *Batxilerborda*, siendo este último de carácter estacional. Ambos vierten al río *Arkotzerreka* ubicado al sur del ámbito.

2.2.4- Edafología.

En función de su composición, los suelos del ámbito presentan una aptitud para usos agrarios que van de media a muy alta, de manera que el Plan Territorial Sectorial Agroforestal lo califica como de “alto valor estratégico”.

2.2.5- Vegetación.

Existen en el ámbito tres hábitats de interés comunitario, según directiva 92/43/CEE:

- 91E0* *Bosques aluviales de alnus glutinosa (alisos) y fraxinus excelsior (fresnos)*, al borde del río *Apaizartza (Arriandi)* que atraviesa el ámbito antes de su soterramiento bajo el polígono Iturrin, considerado hábitat de interés comunitario preferente.
- 6210 *Prados secos semi-naturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos (Festuco-Brometalia)*, básicamente en la zona a) antes descrita al oeste del ámbito, a ambos lados del viario de acceso al polígono Iturrin.
- 6510 *Prados pobres de siega de baja altitud (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)*, que ocupa prácticamente toda la superficie de la zona b) antes descrita al este del ámbito.

Sin embargo, según la Ley 2/2013, de 10 de octubre, de modificación de la Ley 16/1994, de 30 de junio, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, existen también otros hábitats a conservar y/o regenerar en función de su estado actual de conservación, entre los que destacan:

- Bosque mixto de frondosas junto a los caseríos *Itsua-erdikoa* e *Itsua-behekoa*.

- Bosque *joven* de frondosas entre el polígono Iturrin y el caserío *Itsua-behekoa*, y en la ladera noroeste de los caseríos *Itsua-erdikoa* e *Itsua-behekoa*, que comprende casi en su totalidad la zona c) antes descrita.

Por otro lado, conviene recordar que el Plan General establece bandas de protección de 50 metros ambos lados del río *Apaizartza (Arriandi)* y del arroyo *Batxilerborda*, al objeto de preservar la vegetación de sus riberas.

2.2.6- Fauna.

Ligados a los distintos hábitats antes descritos, coexisten en el ámbito diversas especies de invertebrados, peces, anfibios, reptiles, aves y mamíferos, algunos como la culebra de Esculapio (*Elaphe longissima*), el milano real (*Milvus milvus*) o el murciélago de herradura (*Rhinolophus euryale*) seriamente amenazados.

En cualquier caso, el análisis destaca el potencial de algunos hábitats desde el punto de vista de la protección de la fauna, a saber:

- Bosque de alisos y fresnos al borde del río *Apaizartza (Arriandi)*, considerado de potencial muy alto.
- Bosque mixto de frondosas junto a los caseríos *Itsua-erdikoa* e *Itsua-behekoa*, considerado de potencial muy alto.
- Bosque *joven* de frondosas entre el polígono Iturrin y el caserío *Itsua-behekoa*, y en la ladera noroeste de los caseríos *Itsua-erdikoa* e *Itsua-behekoa*, considerado de potencial alto.
- Arroyo *Batxilerborda*, considerado de potencial alto.
- Prados secos semi-naturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos, que ocupa parte de la zona a) antes descrita, considerado de potencial alto.

2.2.7- Paisaje.

El ámbito constituye uno de los pocos lugares que mantienen sus valores paisajísticos y la identidad del paisaje rural vasco, dentro de una cuenca visual paisajísticamente degradada y de valor muy escaso.

2.2.8- Riesgos ambientales.

Los principales riesgos ambientales a los que se deberá hacer frente en el desarrollo del ámbito son los siguientes:

- Riesgo de erosión: el riesgo potencial va desde bajo hasta alto en las distintas zonas del ámbito.
- Vulnerabilidad respecto a la contaminación de acuíferos: a pesar de la alta permeabilidad del suelo debido a su composición geológica, según los datos del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco, la mayor parte del ámbito presenta una vulnerabilidad muy baja respecto a la contaminación de acuíferos.
- Inundabilidad: según la Agencia Vasca del Agua, el ámbito no presenta riesgo de inundaciones.
- Suelos contaminados: según el inventario de IHOBE, no existen en el ámbito suelos potencialmente contaminados.
- Contaminación acústica: el *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco*, en su artículo 31, establece los valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos, que en el caso que nos ocupa son los siguientes:

Tipo de área acústica	L _d	L _e	L _n
b - Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70 dB	70 dB	60 dB

- Calidad del aire: a pesar de no contar con información específica del ámbito, de los datos del entorno se deduce que la proporción anual de días en los que la calidad del aire es buena o aceptable va desde el 95 al 100%.

2.3- CARACTERISTICAS SOCIO-ECONOMICAS DEL TERRITORIO.

Los principales elementos derivados de la actividad humana que afectan al ámbito se analizan y exponen a continuación.

2.3.1- Análisis del tejido socio-económico.

El Plan General de Ordenación Urbana, mediante la Normativa Urbanística particular del ámbito, establece los objetivos generales y criterios básicos de ordenación del mismo:

“(...) el modelo de ordenación prevé así mismo, el desplazamiento del centro de gravedad de la actividad industrial del municipio hacia el este, para evitar su tránsito a través del casco urbano, planteando un nuevo eje viario transversal que de enlace a la carretera GI-2638 con la N-1, y la A-8.

A tal efecto se ha previsto el traslado de una parte de la actividad de la empresa Algeposa a un nuevo suelo industrial con el fin de posibilitar un nuevo desarrollo residencial que evite la ocupación de las laderas que limitan el casco.

Igualmente, existe una necesidad real, verificada y cuantificada, de ocupación de nuevos suelos industriales por parte de empresas ya instaladas en el municipio –de acuerdo al informe redactado por la Agencia de Desarrollo Comarcal Oarsoaldea a fecha 15 de octubre de 2009-, entre las que se encuentran AMCOR y Mariskone con una necesidad de suelo de 15.000 m²(t) y 10.000 m²(t) respectivamente, así como la empresa ECHEMAR cuya necesidad la establecen en 10.000 m² de campa más 2.000 m²(t).”

De lo citado anteriormente se deriva, de manera lógica, la delimitación del ámbito AOU 36 Gaintxurizketa, objeto del presente Plan Parcial, y los aprovechamientos previstos en el mismo.

Sin embargo, durante los más de cinco años transcurridos desde la redacción del citado informe de la Agencia de Desarrollo Comarcal Oarsoaldea y más de tres desde la aprobación definitiva del Plan General, algunas de las previsiones de la Normativa Urbanística del ámbito han podido transformarse o simplemente desaparecer, y han podido surgir nuevas necesidades no previstas por la misma, más con la profunda crisis económica padecida durante ese periodo.

Por lo tanto, consideramos necesario volver a analizar, ya sea someramente, el tejido socio-económico del municipio y de su comarca, y el papel que el ámbito AOU 36 Gaintxurizketa debe jugar en beneficio de su desarrollo, lo cual no implica cuestionar el planeamiento general ni las determinaciones de carácter estructural del mismo, sino pormenorizar el programa de necesidades atribuido al ámbito, dentro del marco establecido por el citado Plan General y las competencias propias del planeamiento pormenorizado.

Así, de las distintas consultas realizadas por el equipo redactor con distintos agentes socio-económicos locales y comarcales, entre los que se encuentra la Agencia de Desarrollo Comarcal *Oarsoaldea*, podemos deducir que el estado actual del tejido socio-económico de la comarca presenta las siguientes características:

- ausencia de empresas y actividades que puedan ejercer una función “tractora”; la mayoría de las empresas industriales son de pequeño o medio tamaño, y sus procesos productivos se encuentran obsoletos;
- el Puerto de Pasajes actúa como “puerta” de entrada y salida de la península para ciertas mercancías, y su relación con el tejido socio-económico del entorno es residual;
- Oarsoaldea ha sido históricamente un “lugar de oportunidad” y ha atraído inversión exterior, por lo que también hoy día los núcleos de decisión de las empresas más importantes se hallan fuera de la comarca, muchos en el extranjero; ello ha retraído y debilitado el carácter emprendedor de la sociedad local y comarcal;
- sin embargo, el nivel de formación y capacitación tecnológica y profesional de la sociedad en su conjunto es la más avanzada de la historia;
- la cercanía de Donostia produce una gran atracción, sobre todo para el sector servicios, así como para el comercio, los servicios técnicos auxiliares a la industria, las actividades de alto valor añadido, las infraestructuras docentes y/o sanitarias, la industria “blanca”, las actividades de I+D+i, los servicios administrativos de las administraciones públicas, etc.;
- la proximidad de la comarca de Bidasoaldea representa una gran competencia para el sector turístico;

- el planeamiento territorial condena, una vez más, a la comarca a la función de “periferia” de núcleos de mayor desarrollo como los citados Donostialdea y Bidasoaldea.

Como consecuencia de todo ello, sería aconsejable una apuesta decidida de las administraciones públicas por la promoción del emprendizaje, dirigida a personas con formación superior, que actualmente prestan sus servicios en el sector industrial, normalmente por debajo de su capacitación técnica, y que por lo tanto, precisan de un impulso que promueva su aportación al desarrollo socio-económico de la comarca.

El ámbito AOU 36 Gaintxurizketa parece el lugar idóneo para dar respuesta a las citadas necesidades, ya sea por la cercanía a núcleos de población y de actividades económicas, por la presencia del ferrocarril, por los valores paisajísticos y ambientales que concurren en el mismo, y por la estructura de la propiedad del suelo, que analizaremos a continuación.

Por todo ello, el presente Plan Parcial se marca como objetivo introducir en el ámbito otros usos que vengan a complementar a los previstos en el planeamiento general y admitidos por el mismo, que den respuesta a las necesidades antes expuestas, y que impulsen el desarrollo socio-económico local y comarcal, desde criterios de sostenibilidad e innovación.

2.3.2- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes en el ámbito.

En el ámbito de ordenación, o adyacentes al mismo, existen diversas edificaciones de características muy diferentes, respecto de las cuales el Plan General no establece determinación alguna.

Por un lado, destacan los caseríos *Itsua-Bekoa* e *Itsua-Goikoa*, cuyas edificaciones principales se hallan fuera pero adyacentes al ámbito, de forma que algunas de sus edificaciones secundarias de uso agropecuario y/o auxiliar al residencial se ubican dentro del mismo. Según el Centro de Patrimonio Cultural Vasco, dependiente del Departamento de Educación, Política Lingüística y Cultura del Gobierno Vasco, ambos caseríos son elementos de interés del patrimonio cultural, identificados como “zonas de presunción arqueológica”. Por lo tanto, dichas zonas están bajo la influencia y podrían verse afectadas por el desarrollo urbanístico del ámbito.

Además, existen en el ámbito lo que parecen ser dos “bunkers”, que si bien no cuentan con ningún tipo de catalogación y/o protección, podrían tener un interés histórico digno de ser estudiado previamente a la ejecución del desarrollo urbanístico.

Por otro lado, en el ámbito existen usos agropecuarios entre los que podemos distinguir:

- los no profesionalizados (huertas) y algunas edificaciones en precario (*txabolas*) ligadas a las mismas, que se desarrollan en el extremo oeste del ámbito, al borde del viario que da acceso al polígono Iturrin;

- los prados de siega ubicados al este del ámbito, que son utilizados por los caseríos del entorno para usos de ganadería extensiva desarrollados en los mismos.

Por último, con respecto a las redes de infraestructuras urbanas existentes, el ámbito cuenta con acceso inmediato o cercano a las principales redes viarias e incluso ferroviarias, así como a las de abastecimiento y saneamiento, y más concretamente:

a) Red viaria, ferroviaria, peatonal y ciclista: como ya se ha expuesto, el ámbito está enmarcado dentro de un “triángulo” conformado por los ejes ferroviarios de RENFE y EUSKOTREN y el viario GI-636 (antigua N-I) al sureste, el eje viario GI-2638 al norte, y el polígono Iturrin y el viario que le da acceso al oeste.

El Plan General prevé que este último viario de también acceso y sirva de arranque del viario interno del desarrollo urbanístico del AOU 36 Gaintxurizketa, desde el citado eje viario GI-2638, mediante una rotonda a construir adyacente al propio ámbito. Es evidente que la solución propuesta puede dar respuesta de forma adecuada a las necesidades del ámbito en la zona que hemos denominado (a), en su extremo oeste. Sin embargo, para dar acceso a la zona denominada (b), al este, el viario interno del sector debería atravesar la zona (c) intermedia, la cual presenta unas características orográficas que deberán ser objeto de un detenido análisis.

Además, el viario de acceso a los caseríos *Itsua-Bekoa*, *Itsua-Erdikoa* e *Itsua-Goikoa* marca el límite del sector en su extremo suroeste. Dicho viario tiene continuidad mediante una pista no asfaltada que atraviesa el ámbito en dirección noreste y que atravesando suelo No Urbanizable desemboca en el eje viario GI-2638.

Por otra parte, es evidente que los ejes ferroviarios de RENFE y EUSKOTREN constituyen un obstáculo insalvable al objeto de conectar el viario interno del sector con el eje viario GI-636 (antigua N-I), al menos desde el propio ámbito de ordenación. Por el contrario, la presencia del ferrocarril y del apeadero de *Gaintxurizketa* constituyen un activo a tener muy en cuenta de cara al desarrollo urbanístico del ámbito.

Por tanto, habrá de analizarse la posibilidad de realizar una nueva conexión del viario interno del ámbito con el eje viario GI-2638 al norte, para dar acceso a la denominada zona (b) al oeste del sector, siguiendo el trazado de la pista antes citada y a través de suelo clasificado como No Urbanizable.

Por último, el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa prevé que el trazado del tramo *I-1 Donostia-Irun* discurra paralelo al viario GI-636 (antigua N-I), al sur del ámbito. Si a ello añadimos que desde el barrio *Errekalde bailara* adyacente al ámbito parten algunos caminos peatonales que ascienden al monte *Jaizkibel*, parece adecuado estudiar la posibilidad de unir ambas infraestructuras mediante un vial peatonal y ciclista a través del ámbito.

b) Red de abastecimiento de agua: el ramal principal (Ø150 FD) de *Aguas del Añarbe* que abastece al municipio de Lezo discurre a través del polígono Iturrin y paralela al viario de acceso al mismo, y atraviesa por tanto la zona que hemos denominado (a). Es indudable que esta red, podrá garantizar el suministro de los nuevos aprovechamientos previstos en la citada zona (a).

Desde el citado ramal principal parte otro paralelo a la carretera GI-2638, al norte del ámbito, y que abastece a los caseríos *Itsua-Bekoa*, *Itsua-Erdikoa* e *Itsua-Goikoa*, además de algún otro uso residencial y agropecuario, a través de la pista no asfaltada antes descrita. Es de suponer que este ramal no tiene capacidad para abastecer a los nuevos aprovechamientos industriales previstos en la zona que hemos denominado (b).

c) Red de saneamiento: el polígono Iturrin cuenta con una intrincada red de saneamiento, en parte separativa y en parte unitaria, que vierte sus aguas directamente al río *Arkotzerreka*, tras ser tratadas mediante varias fosas sépticas ubicadas en el propio polígono. No existe ninguna otra infraestructura de saneamiento en el ámbito ni próxima al mismo.

d) Suministro de energía eléctrica: existen sendos centros de transformación (CT) en los caseríos *Abendaño* y *Sagoetxea* desde los cuales se abastece, mediante red aérea en malla, de energía eléctrica en baja tensión a los usos residenciales y agropecuarios cercanos al ámbito.

Sin embargo, carecemos de suficiente información respecto del suministro eléctrico del polígono Iturrin, ya que parece altamente improbable que los usos industriales sean abastecidos por la red antes descrita.

En cualquier caso, se prevé imprescindible la ejecución de un nuevo centro de transformación en el propio ámbito, con cargo a la urbanización del mismo, al que habrá de acometer la red general de media tensión, propiedad de la compañía *Iberdrola*, y desde el que podrían ser abastecidos tanto los nuevos desarrollos industriales previstos como los actualmente existentes en el polígono Iturrin.

e) Red de suministro de gas: a día de hoy, el ámbito carece en sus inmediaciones de red de suministro de gas, si bien el Plan General propone su despliegue hasta el polígono Iturrin a través del caserío *Abendaño*. En cualquier caso, como ya hemos dicho, esas previsiones no se han materializado ni tienen visos de serlo a corto plazo.

f) Red de telecomunicaciones: el polígono Iturrin cuenta con red aérea de telefonía de la compañía *Telefónica*. La red de fibra óptica de la compañía *Euskaltel*, sin embargo, discurre paralela a la carretera GI-2638 y llega únicamente hasta el polígono industrial Sagasti, a unos 900 metros del ámbito.

Atendiendo a las necesidades de los nuevos aprovechamientos proyectados, habrán de estudiarse detenidamente las distintas posibilidades para dotar al ámbito de una adecuada conexión a la red de telecomunicaciones, ya que el despliegue de la red de fibra óptica parece altamente improbable con cargo a la urbanización del mismo.

g) Red de alumbrado público: el polígono Iturrin cuenta con red aérea de alumbrado público, desde la que presumimos pueden abastecerse las necesidades del ámbito de ordenación. En cualquier caso, el barrio *Errekalde bailara* cuenta también con una red de similares características a la ya descrita.

Las redes de infraestructuras existentes son las reflejadas en el plano *1.05- Infraestructuras urbanas existentes* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial.

La información básica sobre el estado actual de las redes de infraestructuras urbanas ha sido facilitada por los servicios técnicos municipales y deberán ser objeto de mayor precisión en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), así como en el o los correspondientes Proyectos de Urbanización.

2.3.3- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

Todos los datos de la relación de parcelas afectadas, así como de los titulares de las mismas, que se exponen a continuación han sido facilitados por el Ayuntamiento de Lezo.

Ahora bien, dicha relación no es sino una aproximación a las distintas cuestiones afectadas por los mismos, y deberán ser objeto del correspondiente desarrollo y precisión en el Proyecto de Reparcelación a promover en el ámbito.

A este respecto, cabe señalar que las parcelas propiedad del Ayuntamiento de Lezo se han diferenciado entre aquella que es patrimonial por un lado (253000W), y la de dominio y uso público, correspondiente al vial de acceso al polígono industrial Iturrin, por otro.

Sin perjuicio de las previsiones definitivas que en la materia resulten del Proyecto de Reparcelación y de los reajustes que pudieran derivarse, según medición reciente, dicha relación es la expuesta tanto en el plano *1.03- Parcelario actual* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial, como en el siguiente cuadro:

RELACION DE PARCELAS AFECTADAS, DE SUS TITULARES Y SU SUPERFICIE (según catastro)				
PARCELA	REF. CATASTRO	FINCA	PROPIETARIO	SUP. -m²(s)-
1	02-110	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	14.198
2	02-112	324334N	ADIF	2.789
3	02-113	334163A	Hnos. Eceiza Ibarguren *	5.157
4	02-114	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	4.305
5	02-115	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	6.660
6	02-116	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	19.436
7	02-123	323925V	Juan Jose Muñoz Mendizabal	1.118
8	02-253	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	5.733
9	02-262	325057Q	M ^a Aranzazu Salaberria Lizarazu	172
10	02-269	326927R	Catalina Esnaola Aristimuño	6.466
11	02-276	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	7.403
12	02-277	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	17.734
13	02-278	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	4.898
14	02-296	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	9.467
15	02-300	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	4.616
16	02-301	344331F	Juan Bengoechea Tolosa	11.246
17	02-302	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	8.920
18	02-309	410806J	Talika, S.L.	5.954
19	02-315	253000W	Lezoko Udala	1.444
20	Iturringo errepidea	-	Lezoko Udala	1.388
TOTAL				139.104

* Luis M^a, M^a Angeles, Jose y Agustina Eceiza Ibarguren, Maria Ibarguren Recarte y Quintin Eceiza Otegui (estos 2 últimos en usufructo)

ANEXO 1: ANALISIS AMBIENTAL DEL ENTORNO FISICO

DIAGNÓSTICO DEL MEDIO FÍSICO DEL ÁMBITO “HEI 36 GAINTXURIZKETA” DE LEZO Y VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO DE ASTAZALDI ARKITEKTURA ESTUDIOA

Marzo 2015



**DIAGNÓSTICO DEL MEDIO FÍSICO
DEL ÁMBITO “HEI 36 GAINXURIZKETA” DE LEZO
Y VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO
DE ASTAZALDI ARKITEKTURA ESTUDIOA**

Este trabajo ha sido realizado por EKOLUR Asesoría Ambiental a petición de ASTAZALDI Arkitektura Estudioa. Fue originalmente redactado en euskera y posteriormente traducido al castellano.

ÍNDICE

I. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL MEDIO FÍSICO DEL ÁMBITO “HEI 36 GAINXURIZKETA” DE LEZO	1
I.1. ÁMBITO DE ESTUDIO	1
I.2. OROGRAFÍA.....	1
I.3. GEOLOGÍA	2
I.4. HIDROLOGÍA	3
I.5. SUELOS.....	4
I.6. VEGETACIÓN	5
I.7. FAUNA.....	10
I.8. PAISAJE.....	15
I.9. PATRIMONIO CULTURAL.....	17
I.10. RIESGOS AMBIENTALES	17
I.11. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	19
II. VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO DE ASTAZALDI ARKITEKTURA ESTUDIOA	21
II.1. IMPACTOS PREVISTOS	22
II.2. MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS	23

En el CD adjunto se incluyen los archivos de cartografía empleados en la elaboración de las figuras insertadas en este informe.

I. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL MEDIO FÍSICO DEL ÁMBITO "HEI 36 GAINTXURIZKETA" DE LEZO

I.1. ÁMBITO DE ESTUDIO

Área de unas 13,98 ha, ubicada al sureste del municipio Universidad de Lezo, en la cuadrícula UTM 30TWN99. El Plan General de Ordenación Urbana vigente lo considera suelo urbanizable con vocación industrial.

I.2. OROGRAFÍA

Teniendo una superficie pequeña, esta área cuenta con una diferencia de altitudes entre 33 a 78 msnm y una orografía escarpada que combina zonas llanas y pendientes.

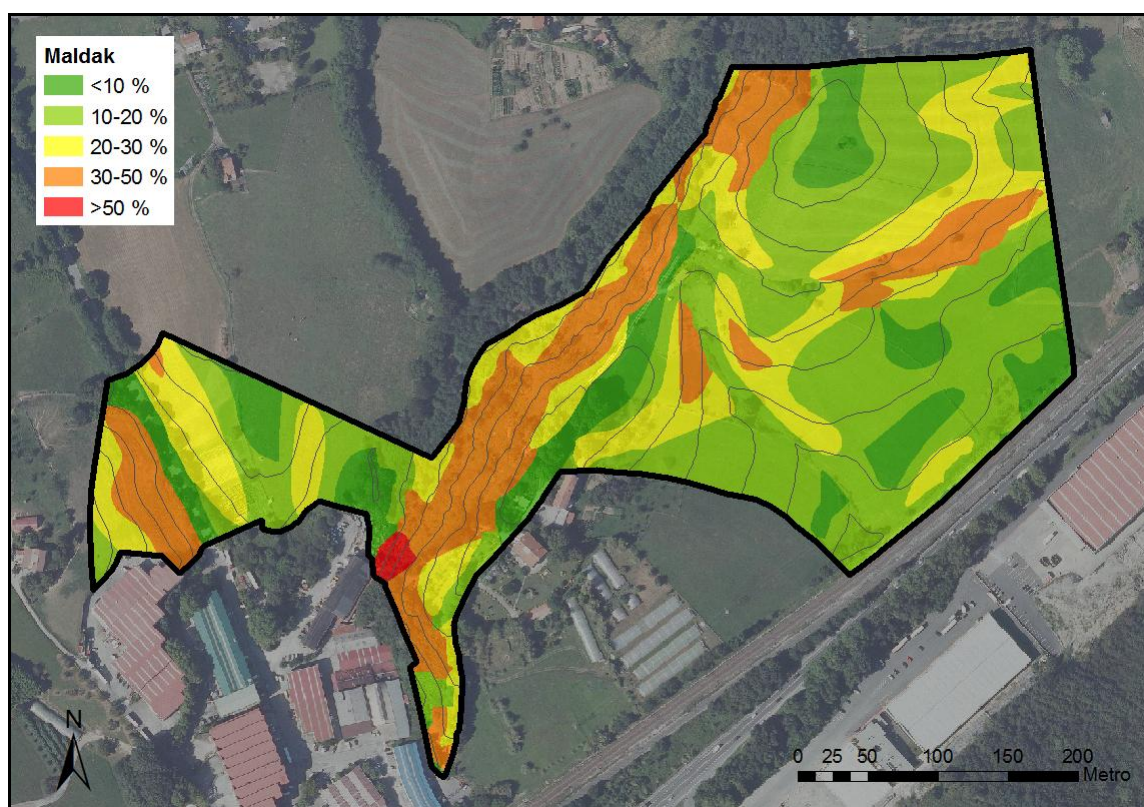


Imagen 1: Rango de pendientes en el ámbito "HEI 36 Gaintxurizketa".

El riesgo de erosión, y con ello el riesgo de pérdida de suelo, viene ligado a las pendientes elevadas, por encima del 30%. En el ámbito HEI 36, estas zonas se extienden sobre 2,92 ha, es decir, aproximadamente el 20% de la superficie total.

I.3. GEOLOGÍA

El ámbito HEI 36 se incluye dentro de la unidad geomorfológica denominada “Depresión Donostia-Irun”. Esta unidad, según la base de datos geográfica del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco, se trata de un “área de interés geológico” (figura sin protección en la actualidad):

Depresión Donostia-Irun					
Código	Grado interés	Característica	Accesibilidad	Fragilidad	Valoración
0214	Regional	Científico-didáctico	Buena	Baja	Baja

Los materiales litológicos de los que se compone el ámbito de estudio son del Cretácico Superior, del piso Santoniano Final-Maastrichtiense Inferior. La mayor superficie la toman alternancias de margas y calizas arenosas y en una pequeña parte al oeste del ámbito también aparecen megaturbiditas.

Cada tipo de material tiene características distintas en cuanto a la permeabilidad, lo cual afecta a la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos. De esta manera, las alternancias de margas y calizas arenosas tienen permeabilidad alta por porosidad; mientras que las megaturbiditas tienen una permeabilidad media, por fisuración.

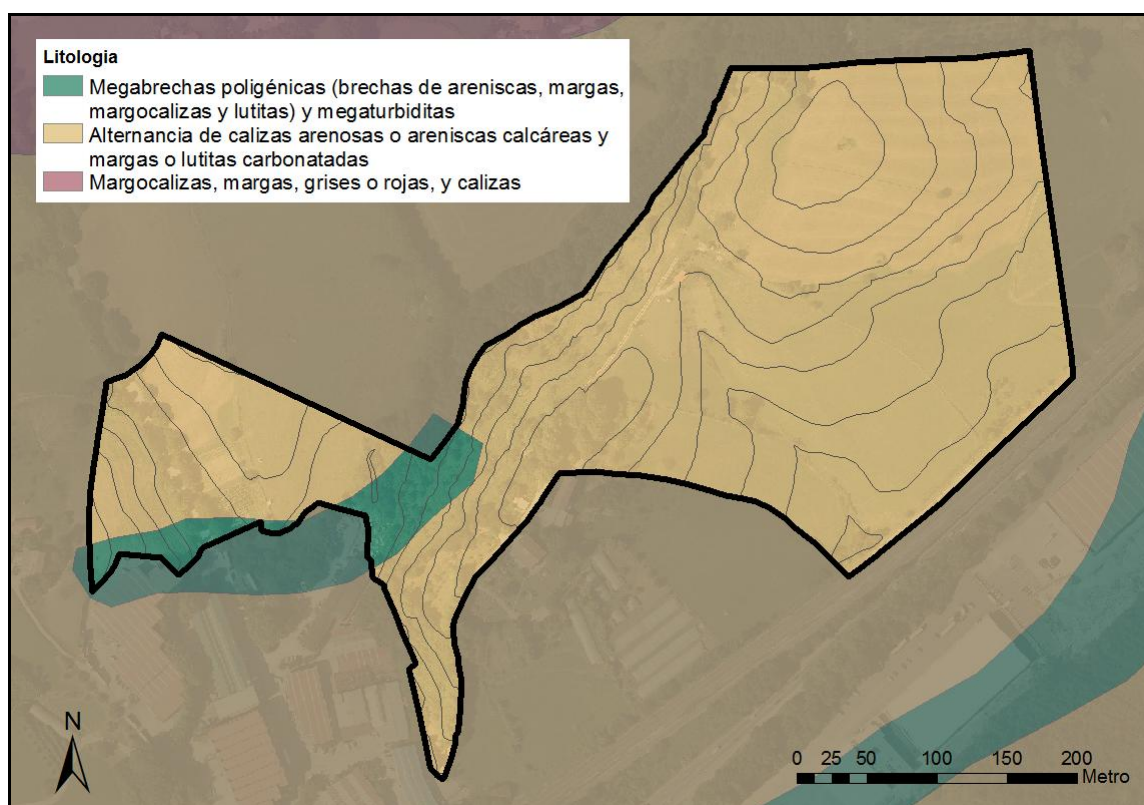


Imagen 2: Características geológicas del ámbito “HEI 36 Gaintzurizketa”.

I.4. HIDROLOGÍA

La red hidrográfica del ámbito se compone del arroyo de Apaizartzza (Arriandi), el regato de Batxilerborda y otro regato situado en el límite oeste del ámbito. Este último vertía en el arroyo Juantonea, que circulaba por donde ahora atraviesa la carretera de Iturrin Bailara; son vestigios de este arroyo los encharcamientos que se forman a los lados de la citada carretera. Tanto los regatos como los pozos son de carácter temporal; por su parte, el caudal del arroyo de Apaizartzza o Arriandi sufrirá variaciones estacionales. Todos estos cursos vierten en el arroyo Arkotzerreka, localizado al sur del ámbito HEI 36.

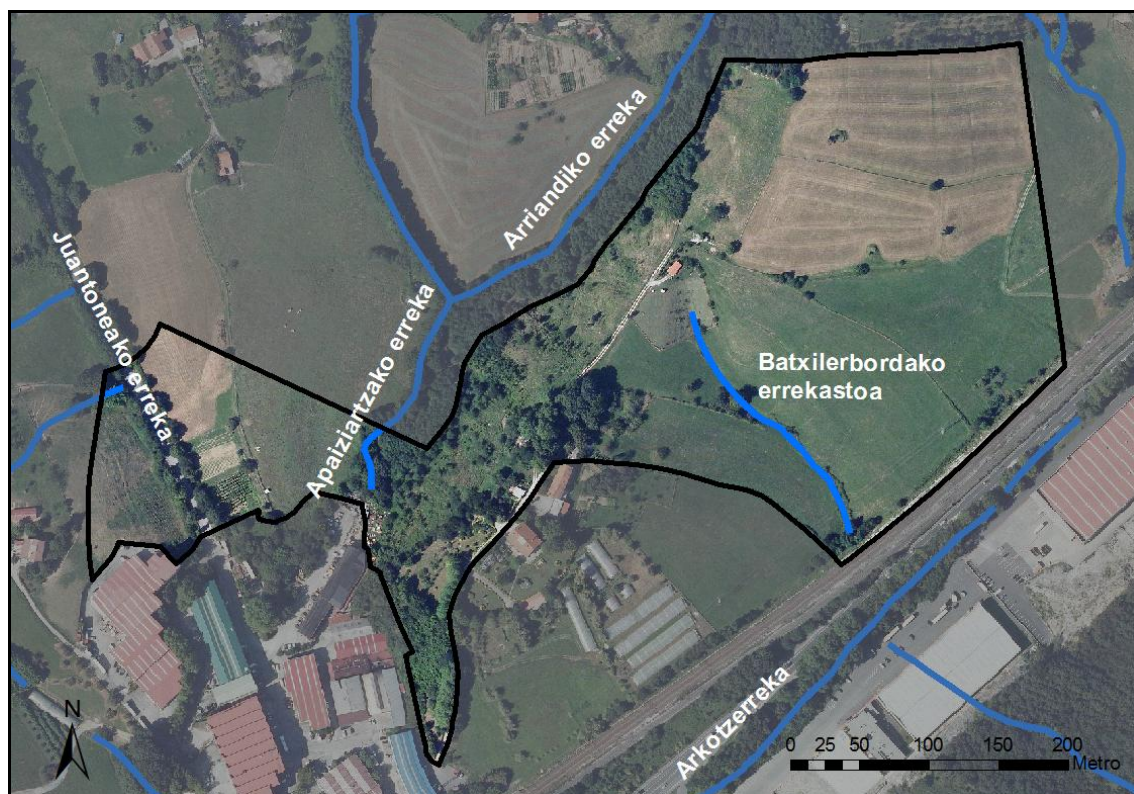


Imagen 3: Red hidrográfica superficial del ámbito "HEI 36 Gaintxurizketa".

Todos los cauces fluviales mencionados se encuentran dentro de la Unidad Hidrológica del Oiartzun, en la cuenca Oiartzun 1, en la masa Oiartzun-A. Los resultados 2009-2013 de la red de seguimiento de los ríos de la CAPV, de la Agencia Vasca del Agua (URA), indican que el estado ecológico de esa masa acuática es "deficiente", debido a la presión industrial que sufre la cuenca. Por otro lado, la red de seguimiento de la calidad de las aguas de la Diputación Foral de Gipuzkoa lleva el control del arroyo Lintzirin, que discurre cerca del ámbito de estudio; en este caso, aunque se haya observado una disminución de la contaminación a partir de 2004, sigue teniendo un estado ecológico "deficiente" o "malo" (en estiaje).

Como se indica en el informe del Plan Hidrológico 2010-2021 de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, el estuario del Oiartzun, se clasifica dentro del Registro de Zonas Protegidas, como "área sensible". Estas áreas han sido identificadas de acuerdo a la normativa base que establece la Directiva 91/271/CEE sobre el tratamiento de aguas residuales urbanas.

Según los datos publicados por URA sobre inundabilidad, el ámbito de estudio no presenta riesgo de inundación.

En cuanto a las aguas subterráneas, como indica el informe sobre los artículos 5 y 6 de la Directiva Marco del Agua, el ámbito en cuestión se localiza sobre la masa Zumai-Irun, dentro del dominio hidrogeológico de la Cadena costera (ES111S000015). Se considera una masa de segundo grado, es decir, de interés hidrogeológico reducido.

Ni dentro de los límites del ámbito, ni tampoco en su entorno, se han identificado manantiales u otro tipo de captaciones de agua.



Imagen 4: Arroyo de Apaizartzako en el tramo que atraviesa el ámbito "HEI 36 Gaintxurizketa". Aunque aparezcan algunas basuras y escombros (sobre todo en el entorno de las chabolas) el estado de conservación de este curso no parece malo.

I.5. SUELOS

La edafología del ámbito HEI 36 es de tipo cambisol dístico. Los cambisoles son suelos jóvenes con un proceso incipiente de acumulación de lodo, que permiten un amplio rango de usos agrícolas. Las limitaciones principales de estos suelos están asociadas a la topografía, bajo espesor, pedregosidad o bajo contenido en bases. En este caso, el adjetivo "dístico" se refiere a que la saturación de bases en la capa de 20-100 cm es inferior al 50%; el grosor del regolito es de 50-100 cm y el Mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa clasifica las tierra del ámbito en las categorías IV y VI, en función de la pendiente, como aparece en la siguiente imagen.

En total, puede afirmarse que se trata de tierras con una capacidad de uso agrícola desde media hasta muy alta. Es por esto por lo que el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV incluía una gran parte del ámbito en la categoría "agroganadera y campiña: Alto Valor Estratégico", antes de que el ámbito fuera calificado como suelo urbanizable (ahora se encuentra fuera de ordenación de este PTS).

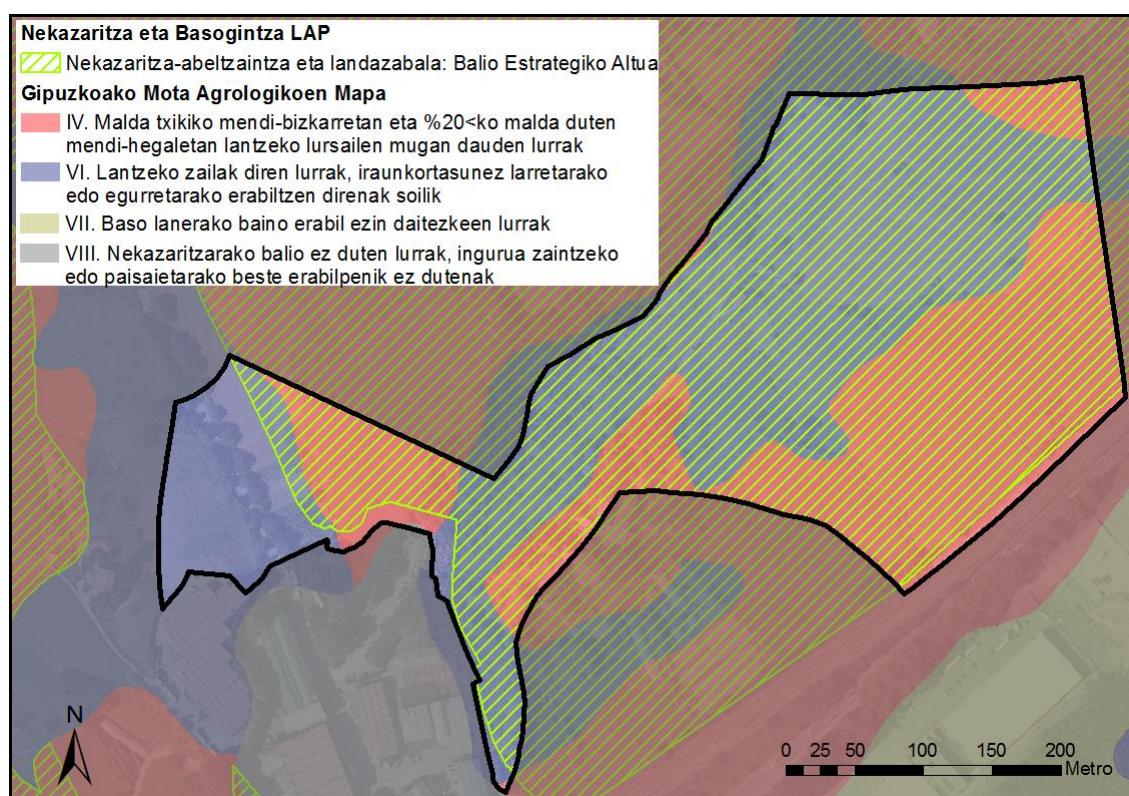


Imagen 5: Capacidad agrológica de las tierras del ámbito "HEI 36 Gaintzurizketa".

I.6. VEGETACIÓN

La vegetación potencial, decir, la que se desarrollaría en ausencia de influencia humana, en el ámbito HEI 36 es de dos tipos: aliseda cantábrica en torno a los cauces fluviales y bosque mixto atlántico en el resto. Como consecuencia de los diferentes usos a los que ha sido sometido el territorio a lo largo de la historia la vegetación que encontramos hoy en día es otra, si bien se reconocen algunas trazas de la vegetación potencial.

Utilizando los criterios de clasificación EUNIS (European Nature Information System), pueden distinguirse las siguientes unidades de vegetación o usos del suelo:

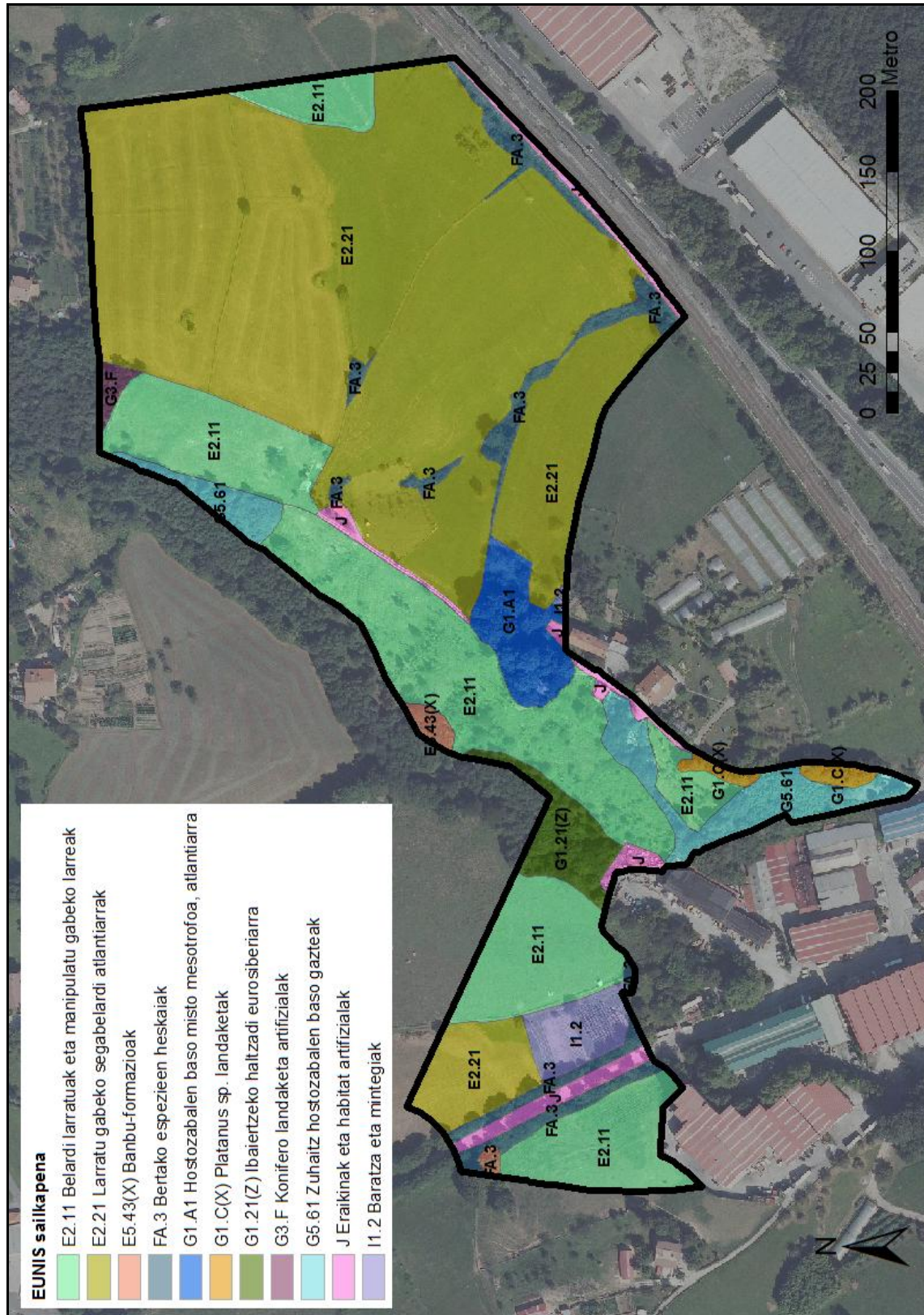


Imagen 6: Usos del suelo actuales en el ámbito “HEI 36 Gaintxurizketa”.

En el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE de la Comunidad Europea (Directiva de Hábitats) se detallan los Hábitats de Interés Comunitario (HIC). Se trata de hábitats naturales o

seminaturales que se encuentran amenazados o en declive y/o que son representativos de las regiones biogeográficas de Europa. Entre los hábitats que se enumeran en ese Anexo de la Directiva de Hábitats, los prioritarios se indican añadiendo un asterisco al código.

En el ámbito HEI 36 se han identificado 3 HIC: dos son prados y el otro se considera prioritario.

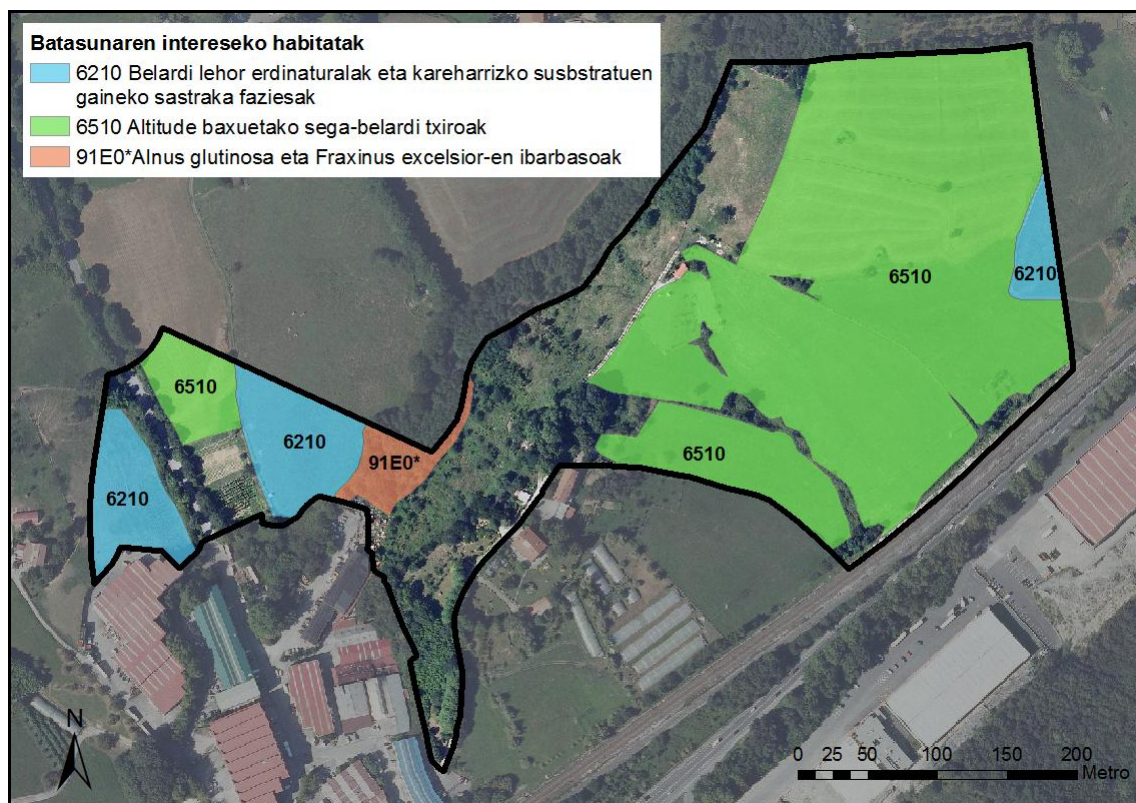


Imagen 7: Distribución de los hábitats de interés comunitario en el ámbito "HEI 36 Gaintzurizketa".

6210 - Prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos (*Festuco-Brometalia*): Pastizales secos a semi-secos perennes desarrollados sobre sustratos calcáreos procedentes de la alteración de matorrales y formaciones forestales; su abandono da lugar a matorrales termófilos con una etapa intermedia de herbazales de orlas y claros forestales.

6510 - Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*): Prados ricos en especies sobre suelos de leve a moderadamente fertilizados de los pisos basal a sub-montano. Estos prados, que tienen un manejo extensivo y albergan multitud de flores, son segados únicamente una o dos veces al año y nunca antes de la floración de las gramíneas; si el manejo se intensifica con fuertes fertilizaciones, la diversidad de especies se reduce rápidamente.

91E0* - Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*): Las fresnedas y alisedas de ribera son bosques que se sitúan en primera línea respecto al cauce, en suelos muy húmedos o encharcados, influidos por las crecidas periódicas. El subtipo presente en la vertiente cantábrica de la CAPV se

encuadraría en el de las alisedas ribereñas eurosiberianas (y de transición) en el que el aliso (*Alnus glutinosa*) es la especie dominante.

Comparando las dos últimas imágenes puede apreciarse que los HIC no coinciden exactamente con la clasificación EUNIS. Concretamente, algunas zonas clasificadas como hábitat EUNIS E2.11, los prados situados en la zona central del ámbito, no se han considerado HIC 6210 puesto que avanzan en la sucesión ecológica evolucionando hacia matorral. De hecho, estos hábitats seminaturales, los prados, dependen del manejo humano y los cambios en los usos acarrearán cambios en las comunidades de los hábitats.

El estado de conservación de los HIC mencionados en el ámbito de estudio difiere en cada caso:

- Prados 6210: adecuado pero en regresión.
- Prados de siega 6510: adecuado, siempre que se mantenga el manejo actual.
- Aliseda fluvial 91E0*: inadecuado (estructura de edad de los árboles muy simplificada, superficie pequeña, el ganado puede detener la regeneración y restauración natural, especies exóticas como el bambú lo sustituyen en una zona...) pero con potencial de regeneración.



Imagen 8: Hábitat de interés comunitario Aliseda fluvial 91E0 del ámbito "HEI 36 Gaintxurizketa": a la izquierda, foto que muestra la estructura de edad simplificada del bosque joven; a la derecha, daños infligidos por el ganado en los árboles jóvenes.*

A pesar de que no se considere HIC, la Ley 2/2013 de protección de la naturaleza en la CAPV CAPV deja patente el interés de proteger las formaciones boscosas autóctonas. Por tanto hay

que considerar que los bosquetes jóvenes de frondosas autóctonas tienen también interés para la conservación.

Por último, en cuanto a las especies exóticas invasoras, no se han localizado en el ámbito especies de categoría A o “alóctonas invasoras” de acuerdo a la definición del Diagnóstico de la Flora alóctona invasora de la CAPV de IHOBE (en caso de haberlas, junto a las vías del tren únicamente). No obstante, sí se encuentran plátanos de sombra (*Platanus x hispanica*) en el extremo sur del ámbito y bambú (*Phyllostachis aurea*) en el límite norte hacia el centro del ámbito y en el límite occidental, a un lado de la carretera de Iturrin Bailara. El mencionado diagnóstico clasifica a la primera especie en la categoría B1, “especies alóctonas naturalizadas invasoras de hábitats naturales y seminaturales”, mientras que a la segunda la incluye en la categoría C1, “especies alóctonas naturalizadas no invasoras principalmente de hábitats naturales y seminaturales”.

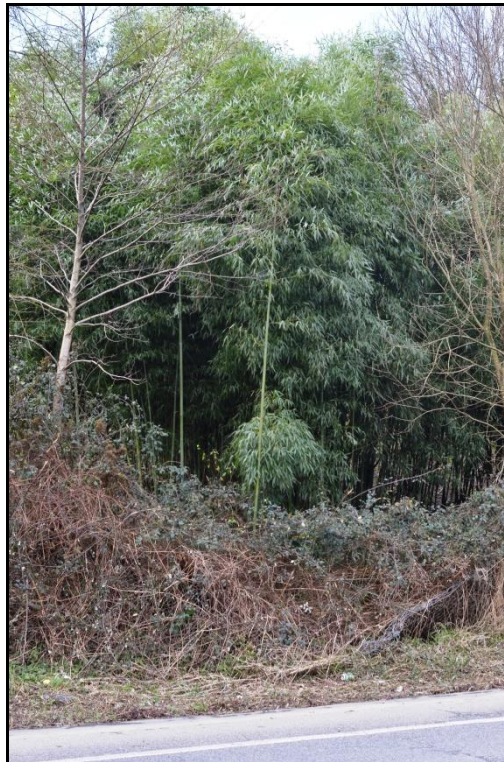


Imagen 9: Formación de bambú en el cauce del regato sin nombre que vierte al arroyo de Juantonea (Iturrin Bailara).

Hay que señalar que la mayoría de las especies exóticas invasoras se establecen en zonas degradadas por el ser humano, durante la realización de obras por poner un ejemplo. Por consiguiente, en caso de llevar a cabo los desarrollos propuestos en el ámbito habría que prever medidas contra este peligro real, dado que el ámbito de estudio se encuentra en un estado aceptable desde este punto de vista.

I.7. FAUNA

Para analizar la fauna del ámbito (los animales que habitan o hacen uso del ámbito y el uso que hacen de él) habría que realizar visitas en distintas épocas del año. Con el limitado plazo del que hemos dispuesto para realizar este diagnóstico no ha sido posible analizar los distintos grupos faunísticos. Por ello, con los datos obtenidos de la bibliografía por un lado y el análisis de los distintos biotopos del ámbito por otro, prestaremos atención a la potencialidad para la fauna que presenta el ámbito HEI 36:

Invertebrados

Hay una gran falta de información sobre este grupo faunístico en general. En la cuadrícula UTM en la que se inscribe el ámbito HEI 36 se citan el ciervo volante (*Lucanus cervus*) y la doncella de ondas (*Euphydryas aurinia*) entre las especies amenazadas.

El primero es un coleóptero saproxílico, ligado a robledales y bosques mixtos. No requiere masas boscosas grandes, por lo que podría encontrarse en el ámbito de estudio; por otra parte, para completar el ciclo vital, necesita árboles viejos y madera muerta, porque son el alimento de sus larvas, por lo tanto, sería la mancha marcada con el código EUNIS G1.A1 el área más interesante para esta especie y las de su grupo, dentro del ámbito de estudio.

Respecto a la segunda, como representante del grupo de las mariposas, requiere flores nectaríferas para alimentarse y espacios abiertos y soleados en los que activar su metabolismo. Por consiguiente, los herbazales, sobre todo los prados de siega, constituyen un hábitat importante para la conservación de estas especies.

Peces

No existen datos sobre la comunidad íctica de Apaizartza. Si no se producen vertidos y las variaciones en el caudal son de origen natural (sin captaciones), puede esperarse que se encuentre en buen estado.

Anfibios

Las especies que podrían encontrarse en el ámbito son las siguientes: tritón palmeado (*Lissotriton helveticus*), salamandra (*Salamandra salamandra*), sapo común (*Bufo bufo*), sapo partero (*Alytes obstetricans*), rana verde (*Pelophylax perezi*) y rana bermeja (*Rana temporaria*).

Este grupo faunístico está ligado al medio acuático porque en él completan el desarrollo larvario. En el ámbito de estudio, además de los arroyos y regatos, también hay charcos (a los lados de la carretera de Iturrin Bailara o en el interior de los “búnkeres”), abrevaderos, etc.

que presentan características adecuadas para los anfibios. Por su parte, los adultos, también hacen uso de herbazales, setos y bosquetes.



Imagen 10 : Charcos a los lados de la carretera de Iturrin Bailara en el ámbito “HEI 36 Gaintxurizketa”.

Reptiles

Entre las especies amenazadas de este grupo formado por culebras, lagartijas y lagartos, se cita a la culebra de Esculapio (*Zamenis longissimus*) en la cuadrícula UTM en la que se inscribe el ámbito HEI 36. El hábitat principal de esta inofensiva especie es la campiña, es decir, el mosaico herbazal-prado-seto-bosquete, a fin de cuentas, la naturaleza del ámbito de estudio. Dentro de este mosaico, se encuentran fundamentalmente en los ecotonos: en los bordes de bosques y prados y en los setos.



Imagen 11 : Seto de zarzas junto a un prado de siega 6510 en el ámbito “HEI 36 Gaintxurizketa”.

Estos animales, al ser de sangre fría, requieren asolearse para activar su metabolismo, por eso, suelen buscar los muros o zonas pedregosas soleadas. En el ámbito, pueden señalarse las estructuras a las que nos referimos como “búnker” como zonas que reúnen estas características.

Aves

El grupo de las aves es muy amplio y especies distintas tienen ecologías distintas, adaptándose a casi la totalidad de tipos de hábitats: hay aves forestales, de matorrales, de espacios abiertos, acuáticas y también generalistas y que, por consiguiente, pueden encontrarse en cualquier tipo de hábitat. Dentro de la extensa lista de aves que pueden aparecer en el ámbito de estudio, en la cuadrícula UTM en la que se inscribe el ámbito de estudio se citan 17 especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas (CVEA); quitando de entre estas especies, dos que difícilmente podrían encontrarse en el ámbito de estudio (debido a sus requerimientos de hábitat), podemos mencionar las siguientes:

Nombre común	Nombre científico	Categoría CVEA ¹	Hábitat principal
Azor	<i>Accipiter gentilis</i>	R	bosque
Gavilán	<i>Accipiter nisus</i>	IE	bosque
Aguililla calzada	<i>Hieraetus pennatus</i>	R	campiña
Abejero europeo	<i>Pernis apivorus</i>	R	bosque
Aguilucho pálido	<i>Circus cyaneus</i>	IE	matorrales
Águila culebrera	<i>Circaetus gallicus</i>	R	matorrales
Milano real	<i>Milvus milvus</i>	PE	campiña
Halcón peregrino	<i>Falco peregrinus</i>	R	prados
Pico menor	<i>Dendrocopos minor</i>	IE	bosque, campiña
Torcecuello	<i>Jynx torquilla</i>	IE	bosque
Chotacabras gris	<i>Caprimulgus europaeus</i>	IE	campiña
Mirlo acuático	<i>Cinclus cinclus</i>	IE	cursos fluviales
Buitre leonado	<i>Gyps fulvus</i>	IE	monte, prados
Alimoche	<i>Neophron percnopterus</i>	V	monte, prados
Cuervo	<i>Corvus corax</i>	IE	generalista

¹Nivel de amenaza de mayor a menor: PE = en peligro de extinción, V = vulnerable, R = rara, IE = de interés especial.

En resumen, la totalidad del ámbito HEI 36 tiene características favorables para las aves.

Mamíferos

Al igual que en el grupo anterior, entre los mamíferos se encuentran especies de ecologías muy diversas. En la cuadrícula UTM en la que se inscribe el ámbito HEI 36 se citan 9 especies incluidas en el CVEA. Entre estas, las de mayor probabilidad de que se encuentren en el ámbito de estudio son el gato montés (*Felis silvestris*), el turón (*Mustela putorius*) y los quirópteros o murciélagos.

El murciélago mediterráneo de herradura (*Rhinolophus euryale*) es una especie clasificada en el CVEA en la categoría "en peligro de extinción" y requiere un mosaico de bosque y cultivos para alimentarse y fisuras en rocas o piedras para nidificar. Por ello los "búnkeres" situados en la campiña podrían ser lugares de gran interés para estas especies y/o las de su grupo. De hecho, todo el ámbito se incluye dentro del "área de interés especial" para el murciélago mediterráneo de herradura, lo cual quiere decir que cuando se apruebe un plan de gestión para esta especie habrá medidas de aplicación directa y, mientras tanto, habrá que adoptar medidas correctoras ante cualquier actuación.

Para el gato montés, el turón y otros mamíferos, en general, son importantes áreas como el bosque (y también los cursos fluviales, sobre todo en el caso del segundo).



Imagen 12 : Una de las edificaciones a las que nos hemos referido como "búnker" en este informe.

Ponderando la potencialidad para los distintos grupos faunísticos de cada tipo de hábitat, se ha valorado el interés desde el punto de vista de la fauna del ámbito y el resultado se ha cartografiado en la siguiente imagen:

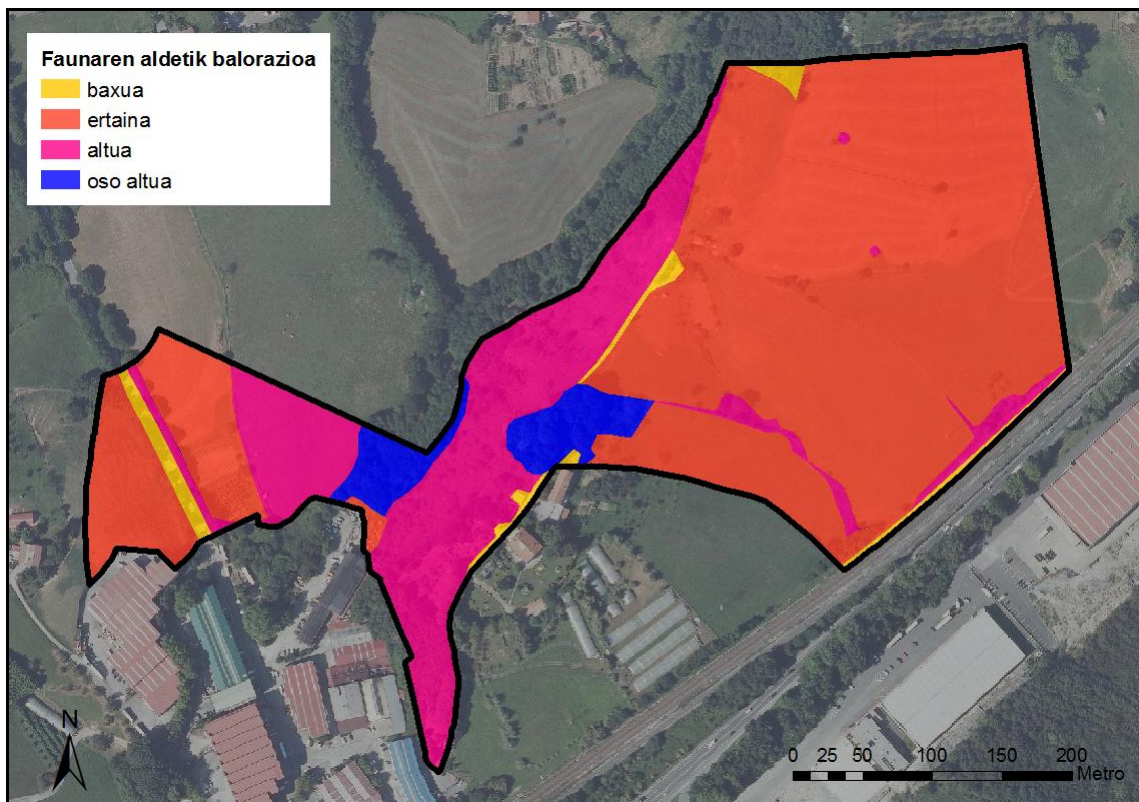


Imagen 13 : Interés faunístico del ámbito “HEI 36 Gaintxurizketa”.

Además, hay que subrayar que el ámbito HEI 36 se localiza entre dos espacios naturales protegidos de importancia regional y europea: la Zona Especial de Conservación de Jaizkibel y el Parque Natural de Aiako Harria. Por ello, al lado de zonas urbanizadas, dado el bajo grado de artificialización del ámbito, puede decirse que funciona como corredor ecológico entre los dos espacios naturales protegidos que pueden considerarse reservas de biodiversidad, es decir, como la vía de enlace para desplazarse de un lado a otro que emplean los animales (y las plantas, en menor medida).

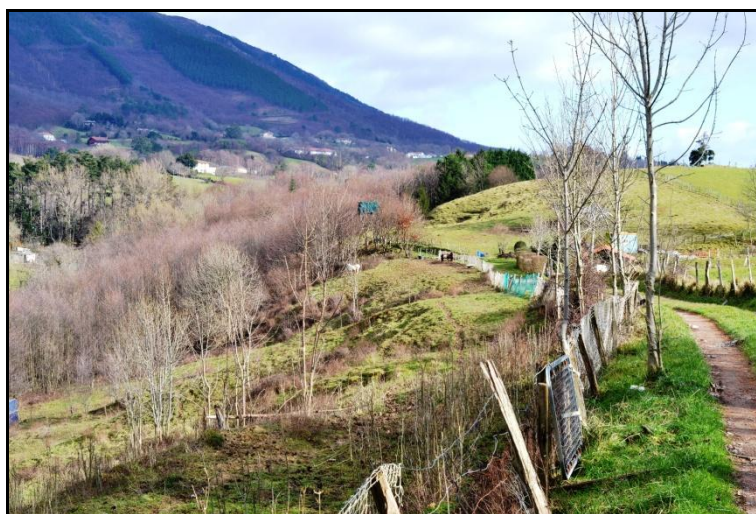


Imagen 14 : Vista del ámbito “HEI 36 Gaintxurizketa” con Jaizkibel al fondo y puestos de caza que indican que es zona de pase de aves.

I.8. PAISAJE

La “Cartografía de Paisaje de la CAPV” (1990) y su estudio de valoración (1993) elaboraron la delimitación de las cuencas visuales de la CAPV. Se trata de áreas relativamente homogéneas utilizando criterios de visibilidad que guardan entre sí una relación recíproca de intervisibilidad. El ámbito de estudio se localiza dentro de la cuenca visual de Rentería.

La cuenca visual de Rentería recibió la siguiente valoración en el Anteproyecto para el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV (IKT SL & Paisaia, 2005):

Cuenca visual de Rentería			
Valor paisajístico	Cotidianeidad	Impactos negativos	Impactos positivos
1 – muy bajo	alta	cantera, carretera, ferrocarril, tendido eléctrico	medio acuático

A pesar de que el valor paisajístico de la cuenca es en promedio bajo, el paisaje del ámbito mantiene las características de la unidad “agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos en dominio fluvial”: un mosaico que intercala caseríos, prados, setos y bosquetes. En esta cuenca que se encuentra en un estado deficiente desde el punto de vista del paisaje, convendría proteger las zonas bien conservadas, como el ámbito en cuestión.



Imagen 15 : Paisaje rural del ámbito “HEI 36 Gaintxurizketa”: vista que muestra el mosaico formado por prados, árboles frutales, caseríos y bosquetes.

Por otra parte, la cotidianeidad alta, se refiere al hecho de que esta cuenca resulta muy visible desde los núcleos de población y de actividad económica y desde las vías de comunicación. Respecto a la visibilidad del ámbito de estudio, se ha modelizado qué zonas son visibles o no lo son desde las carreteras que circulan a un lado y al otro de él, con objeto de valorar el impacto visual de los nuevos desarrollos.

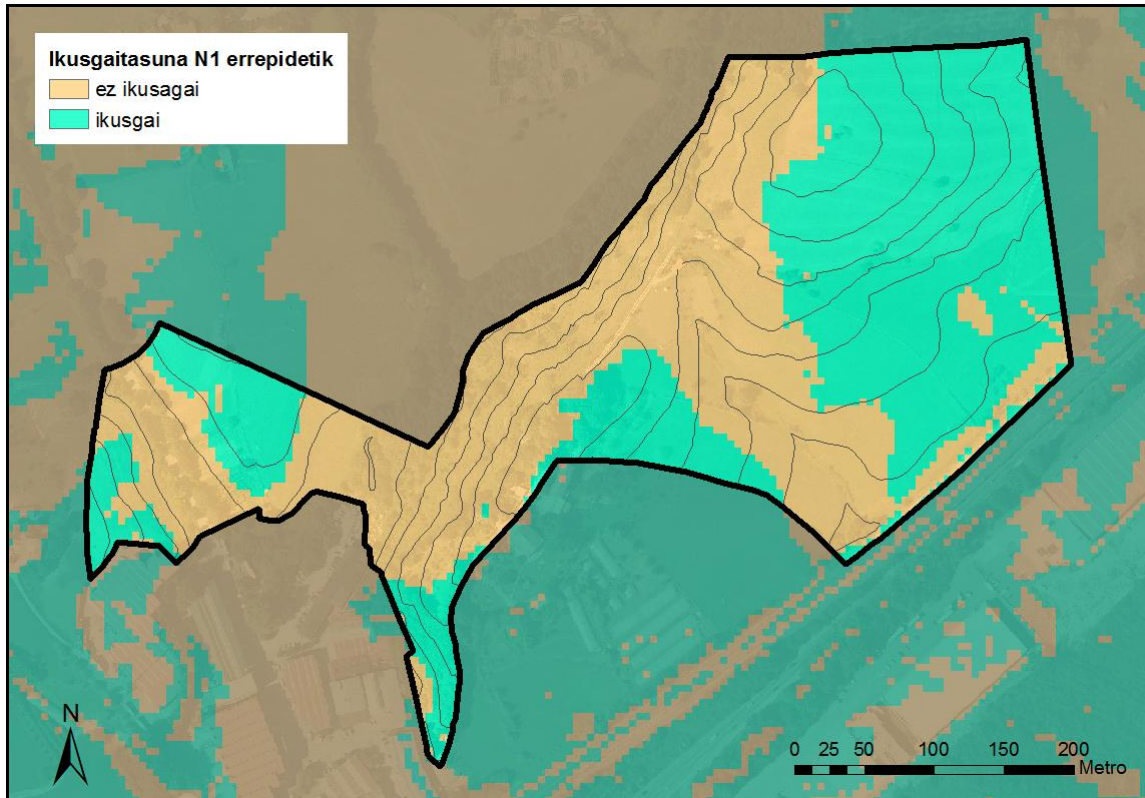


Imagen 16 : Análisis de la visibilidad del ámbito "HEI 36 Gaintxurizketa" desde la carretera N-1.

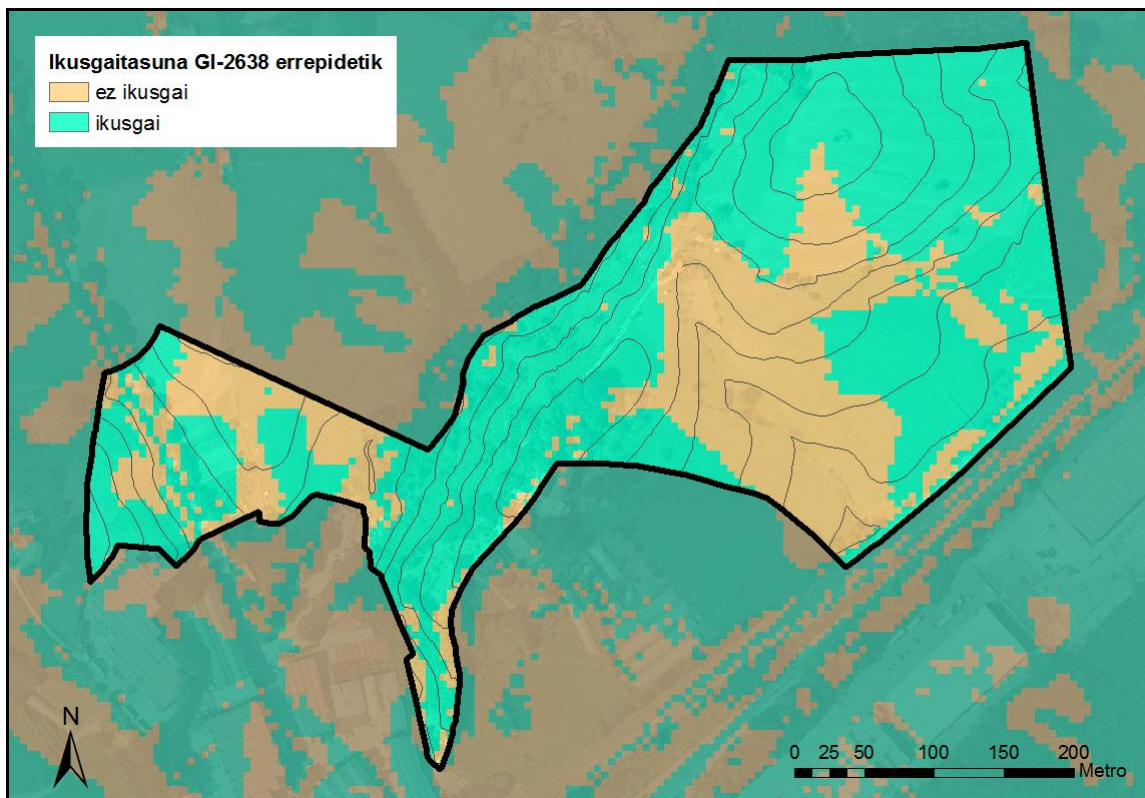


Imagen 17 : Análisis de la visibilidad del ámbito "HEI 36 Gaintxurizketa" desde la carretera GI-2638.

I.9. PATRIMONIO CULTURAL

De acuerdo a la información disponible en el Centro de Patrimonio Cultural Vasco del Gobierno Vasco, se identifica un elemento en el ámbito HEI 36: el caserío de Itsua Goikoa, como "área de presunción arqueológica". Fuera de los límites pero adyacente al ámbito, y por tanto, bajo su influencia, se sitúa otra "área de presunción arqueológica", el caserío de Itsua Behekoa.

Además, los citados "búnkeres" podrían tener interés histórico.

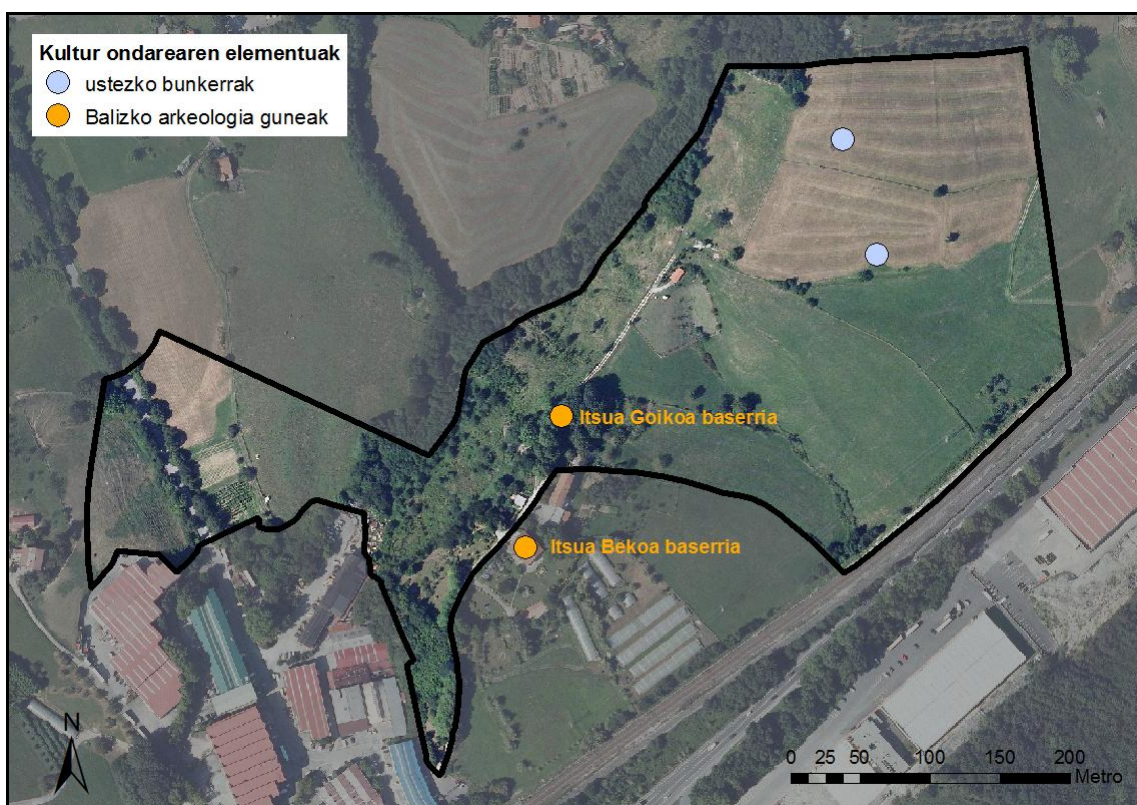


Imagen 18 : Elementos de patrimonio cultural de interés en el ámbito "HEI 36 Gaintzurizketa".

I.10. RIESGOS AMBIENTALES

A la hora de evaluar los posibles impactos ambientales derivados de los nuevos desarrollos, suelen analizarse los siguientes aspectos:

- Riesgo de erosión: según los resultados de la modelización RUSLE en el ámbito de estudio hay zonas con riesgo potencial de erosión desde bajo hasta elevado, como se representa en la siguiente imagen.

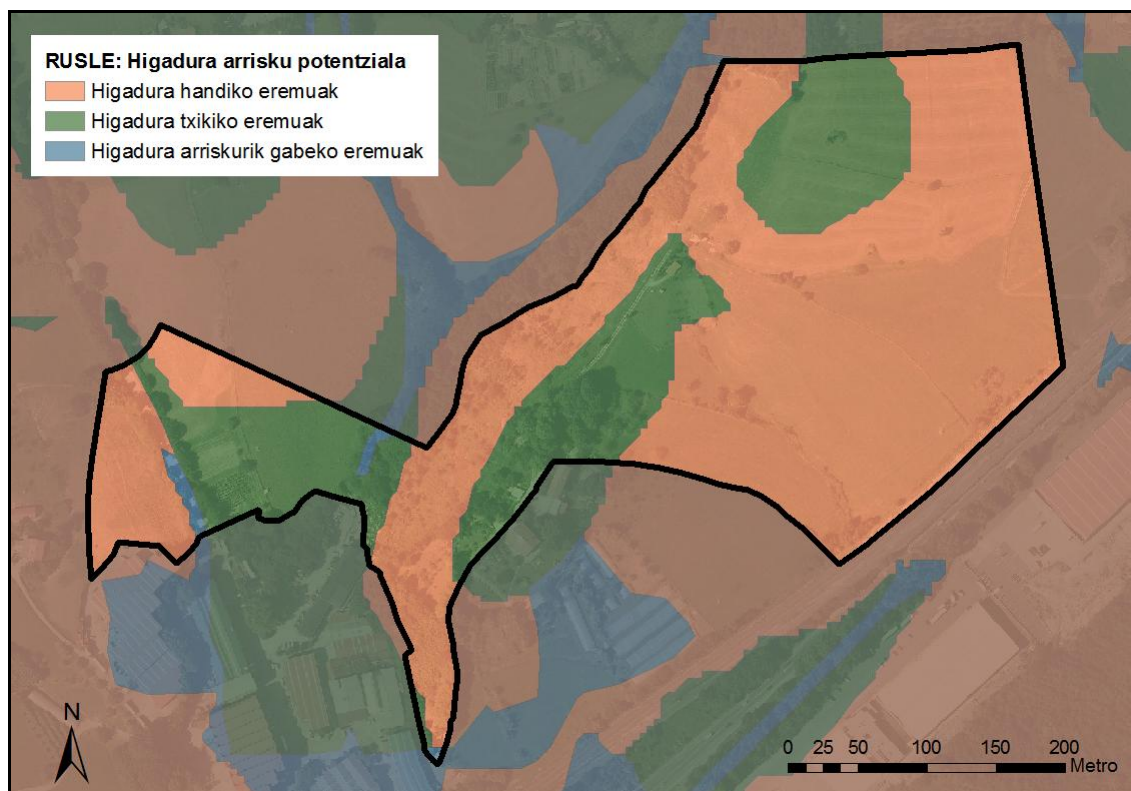


Imagen 19 : Riesgo de erosión potencial del ámbito "HEI 36 Gaintzurizketa" de acuerdo a la modelización RUSLE.

- Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos: De acuerdo a la base de datos geográfica del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco, la mayor parte del ámbito presenta una vulnerabilidad muy baja.
- Riesgo de inundación: Como se ha mencionado en el apartado de Hidrología, según los datos publicados por URA sobre inundabilidad, el ámbito de estudio no presenta riesgo de inundación.
- Suelos contaminados: Tomando como fuente de información el 'Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes' de IHOBE, en el ámbito de estudio no se encuentran suelos potencialmente contaminados.
- Ruido: Se identifican tres fuentes de ruido principales que afectan al ámbito: las actividades del polígono industrial adyacente, el tren y el tráfico en las carreteras. No hay datos acerca del nivel de ruido producido por las dos primeras fuentes señaladas; en cuanto al producido por la carretera N1 (el Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa incluye a esta carretera dentro de los Mapas Estratégicos de Ruido) las mediciones que existen son del 2008. Tratándose de un área sin urbanizar, el Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica de la CAPV, establece que los futuros desarrollos urbanísticos deben aplicar los siguientes objetivos de calidad acústica (artículo 31):

Tipo de área acústica	L _d	L _e	L _n
B – ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo industrial	70 dB	70 dB	60 dB

Además, este Decreto establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico deberán incorporar un Estudio de Impacto Acústico para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente (artículo 37).

- Calidad del aire: Puesto que no hay ninguna estación de la red de control de la calidad del aire de la CAPV en las inmediaciones del ámbito (las más cercanas se encuentran en el núcleo urbano de Lezo y en Jaizkibel), no podemos más que fijarnos en el promedio de la comarca; según los informes de calidad del aire de la CAPV, en los últimos años la proporción de días con calidad buena o aceptable ha sido muy alta en la comarca de Donostialdea (del 96,2% en 2005 al 100% en 2013). No obstante, pueden identificarse las actividades del polígono industrial adyacente y la circulación de vehículos como fuente de contaminación atmosférica. A sabiendas de que uno de los servicios de los ecosistemas que ofrece la vegetación leñosa es la purificación del aire, puede afirmarse que los árboles del ámbito de estudio cumplen una función importante a favor de la calidad del aire del entorno.



Imagen 20 : “Pulmón verde” del ámbito “HEI 36 Gaintxurizketa”, frente a los polígonos industriales de la zona.

I.11. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

El Plan Territorial Parcial (PTP) de Donostia (Donostialdea-Bajo Bidasoa), que recibió la aprobación inicial en 2010, está en revisión y según ha dado a conocer el Gobierno Vasco, entre otros temas, detallará la ordenación territorial de la plataforma logística proyectada en

el corredor Lezo-Gaintxurizketa, por lo cual, conviene estar pendiente de las determinaciones que esta revisión establezca respecto al ámbito HEI36.

Dejando a un lado este PTP todavía “inmaduro”, en este apartado, analizaremos si los distintos Planes Territoriales Sectoriales (PTS) vigentes afectan al ámbito HEI 36 o no:

Como se ha mencionado en el apartado sobre Suelos, el ámbito de ordenación del PTS Agroforestal de la CAPV se limita al suelo no urbanizable y, puesto que el ámbito en cuestión está calificado como suelo urbanizable con vocación industrial, la categorización que aparecía en el documento provisional de este PTS (dado que cuando éste fue redactado el ámbito HEI 36 estaba clasificado como suelo no urbanizable, una gran parte del mismo estaba incluida en la categoría “agroganadera y campiña: alto valor estratégico”) y la normativa que conllevaba quedan invalidadas.

Esta recalificación del suelo (de no urbanizable a urbanizable con vocación industrial) concuerda con lo que dice el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales de la CAPV, ya que, incluye el ámbito HEI 36 en las siguientes áreas: “Ámbitos estratégicos para la localización de zonas de actividad logística”, “Áreas de incentivación para la implantación de nuevas actividades económicas” eta “Operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas: Polígonos para actividades del transporte y distribución de mercancías”.

El PTS de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, de entre los cursos de agua que discurren por el ámbito, clasifica al arroyo de Apaizartza según la componente hidráulica en el nivel 0, es decir, entre los tramos con cuenca vertiente de 1-10 Km² y al resto en el nivel 00, tramos fluviales con cuenca vertiente <1 Km². De acuerdo a este PTS, como en los tramos del ámbito no se han realizado ni proyectado todavía obras de encauzamiento, los retiros mínimos para la edificación se establecerán fuera de la línea de deslinde actual del cauce público.

Por otra parte, el trazado del itinerario I-1 Donostia-Irun propuesto por el PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa se prevé por la carretera N-1, situada al sur del ámbito. Esto afectará en la movilidad sostenible del ámbito, y a su vez, el ámbito afectará al itinerario, en cuanto al paisaje y a la calidad-del aire, por ejemplo.

Por último, el resto de PTS no afectan de manera significativa al ámbito HEI 36.

3. PROPUESTA DE ORDENACION

3.1- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.

Siguiendo las determinaciones de carácter estructural establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana, el objetivo básico de intervención en el ámbito podría concretarse en la transformación integral del mismo. Se propone eliminar los usos agropecuarios existentes y formalizar un nuevo desarrollo urbanístico en el que cabrían los usos de actividades económicas industriales previstos por el planeamiento general.

Complementariamente a las directrices establecidas por la Normativa Urbanística, el presente Plan Parcial adopta los siguientes criterios y objetivos, en desarrollo de aquellas:

1.- Además de dar respuesta al programa de actividades económicas industriales propuesto por el Plan General, el Plan Parcial se propone introducir otros usos, compatibles con aquellos y admitidos por el planeamiento general, que impulsen un desarrollo socio-económico equilibrado y sostenible del municipio y su comarca, y promuevan el emprendizaje así como las actividades innovadoras de alto valor añadido.

Este objetivo se deriva del análisis socio-económico del territorio, suficientemente expuesto en el apartado 2.3.1 de esta Memoria, y pretende poner en valor las excepcionales cualidades que presenta el ámbito para tal fin, entre las que destacan los valores ambientales del mismo y la estructura de la propiedad del suelo, ya que un 75% aproximadamente de la superficie del sector pertenece a la Diputación Foral de Gipuzkoa, lo cual facilita sin duda una apuesta decidida de las administraciones públicas a tal fin.

2.- El nuevo desarrollo urbanístico previsto deberá servir, a su vez, para mejorar la calidad urbana del polígono Iturrin, el cual se halla actualmente en un lamentable estado de abandono y degradación, debido a su antigüedad y, sobre todo, a sus deficientes conexiones viarias, que provocan un gran aislamiento y la consiguiente y continuada pérdida de valor, tanto objetivo como subjetivo.

Es evidente que la regeneración del polígono Iturrin pasa principalmente por la ejecución del tantas veces reclamado enlace de la carretera GI-2638 con la N-I y la A-8, dando salida al actual vial de acceso por debajo de los ejes ferroviarios de RENFE y Euskotren.

Sin embargo, no es menos cierto que a las propias dificultades inherentes al soterramiento del vial, se une la necesidad de dar traslado a algunos de los usos industriales actualmente existentes en el polígono.

Por lo tanto, el desarrollo urbanístico objeto del presente Plan Parcial debe, por un lado, ordenar nuevos aprovechamientos industriales que faciliten dicho traslado, y por otro, prever un esquema viario que asegure la viabilidad del soterramiento ya mencionado.

Además, la calidad urbana de los nuevos desarrollos urbanísticos debe servir para incrementar el valor objetivo y la percepción subjetiva del polígono Iturrin, e impulsar así, desde el compromiso público-privado, las inversiones necesarias para la regeneración del mismo.

Este objetivo requerirá sin duda de la aprobación de un nuevo planeamiento pormenorizado (Plan Especial de Ordenación Urbana) para el polígono Iturrin, respecto al desarrollo del cual el presente Plan Parcial quedará probablemente condicionado.

3.- Siguiendo el razonamiento anterior y al objeto de evitar situaciones análogas, los nuevos desarrollos urbanísticos previstos deberán contar con comunicaciones viarias (y a ser posible, ferroviarias) que eviten el aislamiento provocado por los llamados “fondos de saco”, duplicando al menos las conexiones del viario interno del ámbito con la red general de comunicaciones.

Es probable que ello requiera de la intervención en el suelo clasificado como No Urbanizable adyacente al ámbito, mediante la aprobación de un Plan Especial en Suelo No Urbanizable.

4.- Por último, la ordenación propuesta por el Plan Parcial debe promover un desarrollo urbanístico adaptado y respetuoso con los valores ambientales del entorno. Por lo tanto, la ordenación que emane de este Plan Parcial deberá garantizar la calidad y la sostenibilidad ambiental de los nuevos usos de actividades económicas proyectados.

La sostenibilidad ambiental deberá concretarse tanto en relación a su implantación y adaptación a la topografía, tal y como avanza el Plan General, como en la tipología edificatoria y la adopción de criterios activos y pasivos de ahorro de energía, tratamiento de aguas residuales, etc., más allá de los establecidos por la legislación general vigente.

3.2- ORDENACION PROPUESTA. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION

El Plan General de Ordenación Urbana de Lezo no recoge propuesta o alternativa de ordenación alguna para el ámbito AOU 36 Gaintxurizketa, ya sea de carácter no vinculante, por lo que corresponde al planeamiento pormenorizado la formulación de una propuesta de ordenación que de respuesta a los criterios y objetivos, tanto generales como de desarrollo, establecidos por el planeamiento general y por el presente Plan Parcial.

En cualquier caso, el Plan General prevé la ejecución de una rotonda y sendos ramales viarios que servirían, por un lado, para la conexión del ámbito objeto de ordenación con la carretera que da acceso al polígono Iturrin, y por otro, para el enlace de la carretera GI-2638 con la N-I y la A-8, para lo cual califica como *Sistema General viario* suelo No Urbanizable adyacente al AOU 36 Gaintxurizketa pero exterior al mismo.

A pesar de no estar comprendido dentro de la delimitación del ámbito objeto del presente Plan Parcial, es evidente que la previsión de dicho *Sistema General viario* afecta directamente al esquema viario y, por tanto, a la ordenación propuestos por aquel.

En nuestra opinión, las previsiones del Plan General no responden a ninguno de los objetivos enunciados, ya que por un lado, resultan del todo ineficaces como arranque del viario interno del ámbito AOU 36 Gaintxurizketa, y por otro, no articulan adecuadamente el enlace de la carretera GI-2638 con la N-I y la A-8, de forma que el objetivo de regeneración del polígono industrial Iturrin se vería seriamente cuestionado.

Por todo ello, el presente Plan Parcial propone un nuevo esquema general viario para el conjunto territorial compuesto por los ámbitos AOU 33 Iturrin y AOU 36 Gaintxurizketa y sugiere (ya que queda fuera de sus competencias) el reajuste del citado sistema general.

3.2.1- Descripción de la propuesta de ordenación.

La propuesta de ordenación desarrollada por el presente Plan Parcial se circunscribe a la delimitación del AOU 36 Gaintxurizketa establecida por el Plan General, sin introducir modificación alguna a la misma, si bien tiene indudable influencia en suelos adyacentes, como son el AOU 33 Iturrin y suelos clasificados como No Urbanizables, por las razones ya expuestas anteriormente y que se desarrollan a continuación.

La propuesta de ordenación se articula en base a las tres zonas descritas en el apartado 2.1 DELIMITACION DEL AMBITO de esta Memoria, concentrando los aprovechamientos proyectados en las zonas denominadas (a) y (b), en los extremos oeste y este del ámbito respectivamente, y dejando libre de edificación la zona denominada (c), en el centro del mismo, debido a su estrechez y a sus características orográficas y ambientales.

Así, siguiendo el razonamiento expuesto en la introducción del presente apartado, se propone trasladar la rotonda prevista por el Plan General al interior del polígono Iturrin, ocupando parte de una parcela propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa, articulando, por un lado, el enlace previsto de la carretera GI-2638 con la N-I y la A-8, y por otro, los viarios internos de los ámbitos AOU 33 Iturrin y AOU 36 Gaintxurizketa. Para ello es necesario prever un ramal dentro del AOU 33 Iturrin que enlace la citada rotonda con el viario interno del ámbito AOU 36 Gaintxurizketa.

Como ya se ha dicho, este esquema requerirá la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento para el ámbito AOU 33 Iturrin, pero en nuestra opinión, incidirá decisivamente en la regeneración del mismo.

Bien es cierto que el desarrollo urbanístico de la zona denominada (a) no precisa de la ejecución de las infraestructuras viarias antes descritas, ya que tiene garantizados los accesos a través del viario actual del polígono Iturrin.

El eje viario principal partirá por tanto de la rotonda, atravesará la zona denominada (c), salvando la diferencia de cota del ámbito (+30 metros) con una pendiente media del 7,5%, dará acceso a la zona denominada (b) y desembocará en la carretera GI-2638, a través de suelo No Urbanizable, para completar el esquema viario evitando indeseables “fondos de saco”.

El caso es que el desarrollo urbanístico de la zona denominada (b) tampoco precisa de la ejecución del citado viario principal en su totalidad, ya que puede garantizarse su acceso ejecutando únicamente la conexión con la carretera GI-2638. Ahora bien, la ausencia en esta zona de redes de infraestructuras urbanas con capacidad suficiente para dar servicio a los aprovechamientos industriales previstos, hace que la ejecución del vial principal sea condición indispensable para el desarrollo urbanístico de la zona, ya que resulta necesario para el despliegue de las citadas redes.

De esta forma, el desarrollo del ámbito puede quedar dividido en tres fases, coincidentes con las tres zonas repetidamente descritas, a pesar de que los aprovechamientos de la zona (b) quedan condicionados a la ejecución del viario principal a través de la zona (c) y por consiguiente, a las actuaciones propuestas en el ámbito AOU 33 Iturrin.

A continuación se describen las tres fases ya citadas asociadas a las tres zonas en las que hemos dividido el ámbito:

- Zona (a) - Fase 1: se prevé la delimitación de dos parcelas edificables a ambos lados de la carretera de acceso al polígono Iturrin, y su colmatación mediante sendas edificaciones de uso industrial común, con una ocupación total en planta de 9.880 m² aproximadamente.

Como se ha mencionado, esta fase puede desarrollarse de forma autónoma e inmediata, ya que no precisa prácticamente de obras de urbanización adicionales a las propias de la ejecución de cualquier edificación, contando actualmente de acceso viario y a todas las redes de infraestructuras necesarias para los usos previstos.

Además, uno de los objetivos de esta fase debe ser facilitar el realojo de los usos industriales del polígono Iturrin que se verán afectados por el enlace de la carretera GI-2638 con la N-I y la A-8.

- Zona (c) - Fase 2: esta fase consiste en la ejecución del eje viario principal del ámbito, que unirá las zonas (a) y (b), y que requiere para su desarrollo de la materialización de las actuaciones propuestas en el polígono Iturrin.

La ejecución del vial debe ser también utilizado para dotar a la zona (b) de las necesarias infraestructuras urbanas, mediante el despliegue de las ya existentes o proyectadas en el polígono Iturrin y en la zona (a).

Esta zona carece de aprovechamientos.

- Zona (b) - Fase 3: situada en el extremo noreste del ámbito, representa más de la mitad de la superficie del mismo, y acogerá también la mayor parte de los nuevos aprovechamientos ordenados en dos grandes “plataformas” de urbanización que se adaptan y absorben la diferencia de cota del terreno.

El desarrollo de esta fase incluye la ejecución del vial de acceso desde la carretera GI-2638, dando continuidad al eje viario principal del ámbito, para lo cual no hay que descartar la aprobación de un Plan Especial en Suelo No Urbanizable, si bien no es imprescindible, como demostraremos más adelante. Dicho vial de acceso enlazará mediante una rotonda con el viario interno de la zona, de forma elíptica, y que va adaptándose a las mencionadas plataformas para dar servicio a los aprovechamientos previstos.

Dichos aprovechamientos se dividen en tres piezas edificatorias, dispuestas de forma “aterrazada”, y con una ocupación total en planta de 21.000 m² aproximadamente. Dos de ellas (superior e inferior) se destinan a usos industriales comunes, y la tercera (en el centro y rodeada por el viario interno de la zona) acogerá usos mixtos, tales como oficinas, comerciales, laboratorios, investigación, etc., asociados siempre a espacios de uso industrial más común, al objeto de promover el emprendizaje y la implantación de actividades innovadoras de alto valor añadido.

Esta última pieza edificatoria presenta un perfil singular, asociado a los usos antes descritos, que absorbe mediante la edificación la diferencia de cota entre las dos plataformas de urbanización.

3.2.2- Conexión funcional con las áreas colindantes.

Como ya se ha mencionado en el apartado correspondiente, el acceso de los nuevos usos urbanísticos previstos a las redes de infraestructuras urbanas presenta evidentes diferencias en función de la zona de la que se trate.

Por un lado, la zona denominada (a) no precisa prácticamente de obras de urbanización adicionales a las propias de la ejecución de cualquier edificación, ya que todos los servicios necesarios o bien existen ya o transcurren por las inmediaciones de esta zona, por lo que la acometida a los mismos no presenta mayor dificultad.

Básicamente, todas las redes de la zona acometerán a las existentes en el suelo urbano, generando nuevos ramales que abastecerán a los nuevos desarrollos industriales. En cualquier caso, la infraestructura actual de abastecimiento de energía eléctrica del polígono Iturrin merece un estudio más detallado.

Por otro lado, la zona denominada (b) carece en sus inmediaciones de las citadas redes de infraestructuras urbanas, al menos con capacidad suficiente para dar servicio a los aprovechamientos industriales allí previstos, por lo que deberá aprovecharse la ejecución del eje viario principal por la zona (c) para el despliegue de estas redes.

Las redes de infraestructuras proyectadas son las reflejadas en el plano *O.10-Infraestructuras urbanas propuestas* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial.

Las previsiones que el presente Plan Parcial recoge en relación a las redes de infraestructuras urbanas tienen carácter provisional, y deberán ser desarrolladas y pormenorizadas en el Programa de Actuación Urbanizadora y, en última instancia, en el Proyecto de Urbanización correspondientes.

a) Red viaria y peatonal: este punto ha sido ya suficientemente desarrollado en el apartado correspondiente a la descripción de la propuesta de ordenación del ámbito, ya que se trata de un aspecto fundamental de la misma, por lo que no nos extenderemos más en ello.

De todas formas, debemos añadir que el citado eje viario principal del ámbito incluirá de forma paralela un viario peatonal y ciclista que unirá el trazado del tramo *I-1 Donostia-Irun* del Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa con el barrio *Errekalde bailara* y con la carretera GI-2638.

En cualquier caso, el viario interno del ámbito requerirá de actuaciones externas al mismo para su unión a la red viaria ya existente, y en ese sentido, cabe señalar que el Plan General de Ordenación Urbana, en sus Normas Urbanísticas Generales, establece que:

Artículo 9. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la Calificación Global.

2.2. (...) Del mismo modo, aunque sin exigencia de planeamiento previo, en el suelo no urbanizable podrá acordarse la afección, por debajo del citado porcentaje, de zonas rurales por dichos sistemas generales.

Y más:

Artículo 122. Carreteras y caminos rurales.

2. La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente, en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación. (...)

El Ayuntamiento y la Diputación Foral podrán mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes –que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados–, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

Por lo tanto, la Normativa Urbanística permite acordar, sin exigencia de planeamiento previo, la afección de zonas rurales por sistemas generales, lo cual posibilita, a nuestro entender, la unión del eje viario principal del ámbito con la carretera GI-2638 a través de suelo No Urbanizable sin necesidad de planeamiento previo.

Por otro lado, la unión del citado eje viario principal del ámbito con la rotonda propuesta en el polígono Iturrin queda a expensas de la aprobación de un nuevo planeamiento pormenorizado para el ámbito AOU 33 Iturrin.

b) Red de abastecimiento de agua: las nuevas parcelas industriales de la zona (a) acometerán directamente al ramal principal (Ø150 FD) de *Aguas del Añarbe* que abastece al municipio de Lezo y discurre a través del polígono Iturrin, paralela al viario de acceso al mismo.

Sin embargo, para el abastecimiento de la zona (b) deberá preverse un nuevo ramal que discurrirá paralelo al eje viario principal del ámbito y que por tanto, deberá ejecutarse simultáneamente al mismo.

Las canalizaciones previstas serán de fundición, con diámetros de 150, 100 y 80 mm (a detallar en el Proyecto de urbanización).

La red se completa con la instalación de válvulas de corte para la sectorización del servicio y la ubicación de los desagües para el vaciado de la instalación.

c) Red de saneamiento: además del cumplimiento de la normativa de tipo sectorial al respecto, el desarrollo urbanístico de los aprovechamientos proyectados deberá tener en cuenta que no existe en el ámbito ni próximo al mismo ninguna red general de saneamiento que pueda absorber el vertido de las aguas residuales generadas por aquellos.

Por lo tanto, las nuevas redes de saneamiento asociadas a las distintas zonas del ámbito serán de tipo separativo y deberán prever sistemas de depuración de las aguas residuales para su tratamiento previo al vertido a los cauces fluviales.

Por un lado, la instalación de la zona (a) se conectará, tras su tratamiento, a la red del polígono Iturrin. Por otro, la instalación de la zona (b) verterá directamente al río *Arkotzerreka* tras su estricto tratamiento.

Las canalizaciones de la red de aguas residuales serán de polietileno (PE), con diámetros a definir en el Proyecto de Urbanización, y se prevén pozos de registro cada 30 metros aproximadamente, como norma general.

Las redes de pluviales verterán directamente al río *Arkotzerreka*. Las canalizaciones serán de hormigón o polietileno (PE), en función de su diámetro (a definir en el Proyecto de Urbanización), y se prevén pozos de registro cada 30 metros aproximadamente, como norma general.

d) Suministro de energía eléctrica: si bien no contamos con información suficiente respecto al suministro eléctrico del polígono Iturrin, parece evidente que el mismo se encuentra saturado y obsoleto, y que por tanto, es absolutamente incapaz de dar servicio a los nuevos aprovechamientos industriales proyectados.

Así, se prevé el despliegue de la red aérea de media tensión de la compañía *Iberdrola* desde el caserío *Abendaño* hasta un nuevo centro de transformación a ejecutar en la zona (a) del ámbito, con cargo a la urbanización del mismo, y desde el que se abastecerían los nuevos aprovechamientos industriales de la zona.

Complementariamente, puede estudiarse su utilización para el abastecimiento eléctrico de los usos actualmente existentes en el polígono Iturrin, modernizando su instalación y contribuyendo a la regeneración urbana del mismo.

La red de media tensión se extendería a su vez hasta la zona (b), de forma soterrada a lo largo del eje viario principal del ámbito, donde contaría con un segundo centro de transformación, con cargo a la urbanización del ámbito, desde donde abastecería a los nuevos aprovechamientos industriales de la zona.

En cualquier caso, ambas zonas (a) y (b) contarán con sendas redes soterradas de distribución en baja tensión, que discurrirán por viales o aceras pavimentados, de forma que se garantice el servicio a todos los usos urbanísticos previstos.

Esta red, en su obra civil, constará de haces con diferente número de conductos, según Norma UNE-5312, y se completará con las arquetas y los elementos necesarios.

De todas formas, será el Proyecto de Urbanización el que defina las características concretas de la red del ámbito, de conformidad con las condiciones técnicas que establezca la compañía suministradora.

e) Red de suministro de gas: como ya hemos dicho, a día de hoy el ámbito carece en sus inmediaciones de red de suministro de gas, si bien el Plan General propone su despliegue hasta el polígono Iturrin a través del caserío *Abendaño*.

Consideramos excesivo e innecesario dicho despliegue con cargo a la urbanización del ámbito, tanto por su lejanía y los costes inasumibles que ello supondría, como por la especificidad de los usos previstos.

f) Red de telecomunicaciones: como ya hemos dicho, el polígono Iturrin cuenta con red aérea de telefonía de la compañía *Telefónica*, la cual se propone extender a todo el ámbito mediante una red soterrada que discurrirá paralela al eje viario principal del mismo.

La red de fibra óptica de la compañía *Euskaltel*, por contra, discurre paralela a la carretera GI-2638 y llega únicamente hasta el polígono industrial Sagasti, a unos 900 metros del ámbito, lo cual hace inviable su despliegue hasta el ámbito con cargo a la urbanización del mismo.

Por lo tanto, atendiendo a las especificidades de los nuevos aprovechamientos proyectados, habrán de estudiarse las posibilidades para dotar al ámbito de una adecuada conexión a la red de telecomunicaciones de banda ancha, a través de sistemas de señal remota o *wireless*.

En cualquier caso, la nueva red soterrada del ámbito contará con el número de conductos suficiente para albergar las líneas de las distintas compañías suministradoras que hoy actúan en Lezo, así como en previsión de futuras necesidades y oportunidades.

La red constará de arquetas, armarios y demás mecanismos necesarios para su correcto funcionamiento.

g) Red de alumbrado público: como ya hemos dicho, el polígono Iturrin cuenta con red aérea municipal de alumbrado público, la cual se propone extender a todo el ámbito mediante una red soterrada que discurrirá paralela al eje viario principal del mismo.

Será el Proyecto de Urbanización el que defina las características concretas de la red de alumbrado público del ámbito, de conformidad con las condiciones técnicas que establezca al respecto la ordenanza del Ayto. de Lezo.

3.3- ORDENACION PORMENORIZADA

Tras los reajustes realizados por el presente Plan Parcial, los usos globales resultantes y su superficie, según lo establecido por el *Artículo 7. Sistematización de las Zonas Globales* de la Normativa Urbanística, son las reflejadas en el siguiente cuadro:

CALIFICACION GLOBAL	SUPERFICIE m ² (s)
Zona AE.1. Actividades económicas.	134.117
Zona SGEL.2. Cauces fluviales urbanos	2.535
Zona SGCF.1. Sistema general de comunicación ferroviaria	2.452
Total	139.104

3.3.1- Descripción de la ordenación pormenorizada.

Se describe a continuación la calificación pormenorizada del ámbito de ordenación, según lo establecido por el *Artículo 13. Sistematización de las subzonas de uso pormenorizado* de la Normativa Urbanística:

a) Parcelas edificables: I.1. Parcela Uso Industrial = 40.350 m²(s)

Según el artículo 14 de la Normativa Urbanística, se trata de *“parcelas destinadas a la implantación de, preferentemente, edificaciones industriales de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas”*.

Por tanto, el Plan Parcial ordena las siguientes parcelas de uso industrial:

PARCELA nº	SUPERFICIE m ² (s)			EDIFICABILIDAD m ² (t)	
	NO EDIFICABLE	EDIFICABLE *	TOTAL	TOTAL	Entreplanta (25%*)
I.1-1	3.100	2.600	5.700	3.250	650
I.1-2	3.600	6.000	9.600	7.500	1.500
I.1-3	6.450	7.300	13.750	9.125	1.825
I.1-4	5.100	6.200	11.300	7.750	1.550
Total	18.250	22.100	40.350	27.625	5.525

Cabe señalar que, al amparo del artículo 113 del Plan General, la edificabilidad arriba indicada incluye la superficie de las entreplantas destinadas a oficinas, no así las destinadas a almacenamiento y/o usos auxiliares al principal. El citado artículo 113 dice así:

11. Se autoriza la disposición, sin que computen como aprovechamiento edificatorio, de atillos destinados a almacenamiento y usos auxiliares similares de la actividad principal, pero en ningún caso a oficinas.

En caso de destinarse a oficinas, dichos espacios computarán a los efectos de la determinación del citado aprovechamiento edificatorio.

En todo caso, la superficie total de las entreplantas, incluyendo tanto los usos computables como los no computables, no podrá superar el 50% de la superficie de parcela edificable a la que sirva.

Por otro lado, las parcelas privadas no edificables, cuya superficie total asciende a 18.250 m²(s), quedan sometidas a las determinaciones que al respecto establece la Normativa Urbanística del Plan General.

El suelo adscrito a esta calificación pormenorizada será de dominio y uso privado.

b) Parcelas edificables: I.2. Parcela Terciaria = 13.450 m²(s)

Según el artículo 14 de la Normativa Urbanística, se trata de “*parcelas destinadas a la implantación de edificaciones destinadas a usos preferentemente terciarios, de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas*”. Por tanto, el Plan Parcial ordena la siguiente parcela:

PARCELA nº	SUPERFICIE m ² (s)			EDIFICABILIDAD m ² (t)
	NO EDIFICABLE	EDIFICABLE	TOTAL	TOTAL
I.2-1	5.950	7.500	13.450	18.300

Esta parcela se ubica en la zona (b), a media ladera entre las parcelas I.1-3 e I.1-4, y se propone su destino preferente a usos terciarios como el hotelero, el comercial (de 2ª, 3ª o 4ª categoría), el de oficina (en todas sus modalidades) y el docente.

Se prohíbe expresamente su destino a los usos recreativo, sanitario, asistencial, sociocultural, deportivo y de campamentos turísticos.

Se consideran como usos “propiciados” los de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios, y especialmente el uso de equipamiento docente, en relación a la formación profesional y/o enseñanza superior asociada a los usos industriales.

Se prohíbe expresamente su destino a usos de equipamiento deportivo, sanitario, asistencial, sociocultural, recreativo y religioso.

Se autorizan explícitamente los usos industriales de 1ª y 2ª categoría, exclusivamente en las plantas bajo rasante (semosótano) y como usos auxiliares de los característicos y “propiciados” de la parcela, a los que estarán registralmente vinculados.

Es necesario precisar que la edificabilidad de la parcela I.2-1, 18.300 m²(t), representa el 39,85% de la edificabilidad total del ámbito, y por tanto no supera el 40% establecido por la Normativa Urbanística, que dice:

“Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos lucrativos autorizados diversos del industrial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total de la zona.”

El suelo adscrito a esta calificación pormenorizada será en general de dominio y uso privado, si bien se establece una servidumbre de uso público respecto de la parcela privada no edificable.

c) Sistema Local viario: C.1.2. Viario Urbano = 16.610 m²(s)

En lo que al sistema local de comunicaciones viarias se refiere, es decir, el viario rodado, los aparcamientos públicos y el viario peatonal, la superficie destinada a tal fin asciende a 16.610 m²(s), y se corresponde tanto con el tramo del viario de acceso al polígono Iturrin que atraviesa el ámbito, como con el eje viario principal del mismo, que une la zona (a) con la zona (b) a través de la zona (c), así como con el viario interno propio de la zona (b) que dará servicio a las parcelas privadas edificables allí ordenadas.

Por otro lado, el presente Plan Parcial debe ordenar un mínimo de 460 plazas de aparcamiento, de las cuales un mínimo de 92 plazas deberán disponerse en la red viaria de acceso público.

En ese sentido, se prevé la ordenación de 125 plazas de aparcamiento público en superficie, todas ellas en la zona (b) asociadas a los usos allí ordenados, además de las 25 plazas dispuestas en la zona (a) asociadas al Sistema General viario de acceso al polígono Iturrin.

Respecto del resto de plazas requeridas (310), deberán resolverse en el interior de las parcelas privadas, a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 75 m²(s) de parcela privada no edificable, lo que suma 325 plazas, para un total de 475 (>460).

El suelo adscrito a esta calificación pormenorizada será de dominio y uso público.

d) S. Local de espacios libres y zonas verdes: EL.1. Espacios libres urbanos = 39.260 m²(s)

El artículo 14 de la Normativa Urbanística establece que *“tendrán esta condición los espacios libres que reúnan las características (dimensionamiento, etc.) establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios”*.

Así, el Plan Parcial reserva para dichas dotaciones locales un total de 39.260 m²(s), zonas verdes en su totalidad, ubicadas al sur del eje viario principal (Sistema General) del ámbito y coincidiendo con la ladera del montículo donde se alzan los caseríos *Itsua-goikoa, Itsua-erdikoa e Itsua-behekoa*.

Dicha superficie, por sí misma, supera con creces la previsión mínima del 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, así como el 15% de la superficie bruta total del Sector, prevista en la legislación vigente.

El suelo adscrito a esta calificación pormenorizada será de dominio y uso público.

e) Resto de zonas verdes: EL.2. Espacios Libres Comunes = 22.347 m²(s)

El artículo 14 de la Normativa Urbanística establece que *“tendrán esta condición los espacios libres calificados como tales en el planeamiento urbanístico, que no reúnen las características de dimensionamiento, etc., establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios, y que, precisamente por ello, no son computables a esos efectos”*.

Así, el Plan Parcial otorga esta calificación pormenorizada a aquellas zonas verdes de carácter residual ubicadas, por un lado, al norte del eje viario principal (Sistema General), y por otro, entre las parcelas privadas edificables y el límite del ámbito. Dichas zonas cuentan con una superficie total de 22.347 m²(s).

El suelo adscrito a esta calificación pormenorizada será de dominio y uso público.

f) Parcelas destinadas a infraestructuras: IS.1. Infraestructura de Servicios = 2.100 m²(s)

Según el artículo 14 de la Normativa Urbanística, se trata de una “*subzona de uso pormenorizado destinada a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter local y general.*”

Su identificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que su implantación incida de forma expresa sobre la rasante de los terrenos, sin perjuicio de que esa incidencia se extienda, en su caso, bajo su rasante o por encima del propio suelo (vuelo), sin incidir en éste”.

El Plan Parcial califica como tal la parcela correspondiente a la infraestructura de tratamiento y depuración de aguas residuales, con una superficie total de 2.100 m²(s) y que se ubicará en la parte baja de la zona (b), dando servicio a los aprovechamientos allí ordenados.

El suelo adscrito a esta calificación pormenorizada será de dominio y uso privado.

3.3.2- Justificación del cumplimiento de la LEY 2/2006, el DECRETO 123/2012 y el PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACION PUBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES.

En relación a los límites a la edificabilidad urbanística, el artículo 77 de la *LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, establece:

Artículo 77 Límites a la edificabilidad urbanística

5.- En el caso de áreas de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área o sector.

Por su parte, el artículo 3 del *DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*, establece:

Artículo 3 Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima

2.- En el supuesto de áreas o sectores con uso predominantemente industrial, terciario o de actividades económicas, el cumplimiento del estándar previsto en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006 podrá ser acreditado mediante la relación existente entre la suma de la superficie de las parcelas privativas respecto a la superficie total del área o del sector.

Y el PTS en su artículo 11 establece:

Artículo 11.- Sistematización normativa.

a) Aprovechamiento Edificatorio Máximo de un Sector: un máximo del 65% para la Superficie Total de Ocupación en Planta y un máximo del 95% para la Superficie Total de Techo Edificable, respecto a la Superficie Neta del conjunto de las plataformas útiles sensiblemente horizontales del Sector una vez efectuados los movimientos de tierras y descontados, en consecuencia, la superficie de desmontes y terraplenes, configuradas como parcelas edificables, elementos de la red viaria, o zonas dotacionales en el planeamiento parcial del Sector.

Por otro lado, los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbanizable vienen establecidos por el artículo 79 de la Ley 2/2006 y por el artículo 9 del *DECRETO 123/2012*, que dice así:

Artículo 9 Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable

3.- La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.

A este respecto, el PTS establece:

Artículo 11.- Sistematización normativa.

b) *Dotación Mínima de Edificación para Servicios de Interés Público y Social de un Sector: un mínimo del 3% de la Superficie Total de Techo Edificable se destinará a Equipamiento Dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc...), con titularidad pública o privada.*

c) *Dotación Mínima de Aparcamiento de un Sector: 1 plaza por cada 100 m² de Techo Edificado, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público.*

d) *Reserva, en todo caso, de una superficie no inferior al 15% de la Superficie Bruta Total del Sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos.*

Por tanto, la edificabilidad urbanística prevista, así como la reserva para dotaciones públicas de la red de sistemas locales, y su comparativa respecto a lo establecido por la legislación vigente, son los recogidos en el cuadro adjunto:

RESERVA	LEY 2/2006 y DECRETO 123/2012		P.P.
Edificabilidad urbanística	<i>superficie de las parcelas privativas > 30% de la superficie total del sector</i>	139.104 m ² (s) x 30% = 41.731,20 m²(s)	53.800 m²(s)
Zonas verdes, espacios libres	12% de la superficie del ámbito, excluidos los sistemas generales	125.607 x 12% = 15.072,84 m²(s)	39.260 m²(s)
PTS			
Aprovechamiento Edificatorio	<i>máximo del 65% para la Superficie Total de Ocupación en Planta</i>	53.800 m ² (s) x 65% = 34.970 m²(s)	29.600 m²(s)
	<i>máximo del 95% para la Superficie Total de Techo Edificable</i>	53.800 m ² (s) x 95% = 51.110 m²(t)	45.925 m²(t)
Equipamiento Dotacional	<i>3% de la Superficie Total de Techo Edificable</i>	45.925 m ² (t) x 3% = 1.377,75 m²(t)	18.300 m²(t)
Aparcamiento de vehículos	<i>1 plaza por cada 100 m² de techo edif.</i>	45.925 m ² (t)/100 = 460 pl.	475 pl.
	<i>20% en la red viaria de acceso público</i>	460 x 20% = 92 pl.	150 pl.
Espacios libres y equipamientos	<i>superficie no inferior al 15% de la Superficie Bruta Total del Sector</i>	139.104 m ² (s) x 15% = 20.865,60 m²(s)	39.260 m²(s)

3.3.3- Delimitación de actuaciones integradas.

Al amparo del artículo 56-b) de la Ley 2/2006, la ordenación urbanística pormenorizada debe establecer la delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.

Por su parte, el Plan General de Ordenación Urbana, a través de la Normativa Urbanística particular del ámbito, establece:

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.

En ese sentido, este Plan Parcial establece a los efectos de la Sección Cuarta de la Ley 2/2006, más concretamente al amparo del artículo 138 de la citada Ley, una única Actuación Integrada (A.I.) en el suelo urbanizable, ya que precisa de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, que se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora único. Por tanto, la delimitación del A.A.I.7 y su superficie es la recogida en el plano *O.04- Delimitación de la Actuación Integrada. Edificios fuera de ordenación* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial, con la siguiente medición:

AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA 7 GAINTXURIZKETA:	139.104 M ²
---	------------------------

3.3.4- Edificabilidad pormenorizada.

Se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de techo construido o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, pudiendo expresarse bien en metros cuadrados de techo (t) o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (s), referida en ambos casos al ámbito territorial, respecto al que resulte necesaria su determinación, en este caso el A.A.I. 7 (139.104 m²).

La edificabilidad física se distribuye en cinco parcelas diferenciadas:

- cuatro parcelas de uso industrial I.1
- una parcela destinada a uso terciario I.2

Superficie A.I.	139.104 m ² (s)
Edificabilidad física total	45.925 m ² (t)
Edificabilidad urbanística total	45.925 m ² (t)
Edificabilidad urbanística bajo rasante*	4.300 m ² (t)
Edificabilidad urbanística sobre rasante*	41.625 m ² (t)

* El concepto de edificabilidad bajo y/o sobre rasante se define expresamente en el TITULO QUINTO. Artículo 84 de la Normativa Urbanística del Plan General. Ahora bien, siguiendo las determinaciones del artículo 10.3.1.a) de la citada Normativa Urbanística, la edificabilidad de la planta semisótano (bajo rasante) computará como edificabilidad sobre rasante a los solos efectos del cálculo del porcentaje máximo establecido por dicho artículo.

1.- Ocupación en planta de la parcela industrial I.1-1: 5.700 m²(s)

Edificable = 2.600 m²(s); Techo edificable = 3.250 m²(t) (sobre rasante).

2.- Ocupación en planta de la parcela industrial I.1-2: 9.600 m²(s)

Edificable = 6.000 m²(s); Techo edificable = 7.500 m²(t) (sobre rasante).

3.- Ocupación en planta de la parcela industrial I.1-3: 13.750 m²(s)

Edificable = 7.300 m²(s); Techo edificable = 9.125 m²(t) (sobre rasante).

4.- Ocupación en planta de la parcela industrial I.1-4: 11.300 m²(s)

Edificable = 6.200 m²(s); Techo edificable = 7.750 m²(t) (sobre rasante).

5.- Ocupación en planta de la parcela terciaria I.2-1: 13.450 m²(s)

Edificable = 7.500 m²(s); Techo edificable: 18.300 m²(t) = 4.300 m²(t) (bajo rasante) + 14.000 m²(t) (sobre rasante).

3.3.5- Definición de usos compatibles.

ZONA GLOBAL AE.1. USO INDUSTRIAL. Sup.: 134.117 m²(s)

Zona destinada a, preferentemente, usos de actividades económicas de la modalidad propia de los denominados usos industriales, caracterizada por la presencia de edificaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole así como a otras complementarias de las anteriores.

a) Parcelas industriales I.1-1, I.1-2, I.1-3 e I.1-5:

Se establece la siguiente subdivisión:

* Parcela edificable:

- Usos característicos: industriales, en todas sus modalidades.
- Usos compatibles o admisibles:

Terciarios: oficinas, exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada.

Aparcamiento, exclusivamente en las parcelas privadas no edificables.

Equipamiento comunitario, siempre que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales, en las siguientes modalidades:

- Uso de equipamiento sociocultural, exclusivamente en régimen de titularidad pública
 - Uso de equipamiento de servicios públicos, exclusivamente en régimen de titularidad pública
- Se excluyen el resto de usos.

* Parcela no edificable: Zona destinada exclusivamente a viario interno, aparcamiento y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida exclusivamente a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

b) Parcela terciaria I.2-1:

Se establece la siguiente subdivisión:

* Parcela edificable:

- Usos característicos: terciarios, exclusivamente en las plantas sobre rasante y en las modalidades siguientes:

- Uso hotelero
- Uso comercial, de 2ª, 3ª o 4ª categoría
- Uso de oficina
- Uso docente

- Usos compatibles o admisibles:

Industriales, de 1ª y 2ª categoría, exclusivamente en la planta bajo rasante.

Equipamiento comunitario, siempre que sean compatibles con los usos terciarios, exclusivamente en las plantas sobre rasante y en las siguientes modalidades:

- Uso de equipamiento docente
- Uso de equipamiento institucional
- Uso de equipamiento sociocultural, exclusivamente en régimen de titularidad pública
- Uso de equipamiento de servicios públicos, exclusivamente en régimen de titularidad pública

- Se excluyen el resto de usos.

* Parcela no edificable: Zona con servidumbre de uso público, destinada exclusivamente a viario interno, aparcamiento y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

c) Parcelas del sistema local viario C.1.2:

- Usos característicos: circulación rodada.
- Usos compatibles o admisibles:

Circulación peatonal y ciclista. Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.

Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

Aparcamiento.

Se excluyen el resto de usos.

d) Parcelas del sistema local de espacios libres y zonas verdes EL.1:

- Usos característicos: uso de espacios libres.
- Usos compatibles o admisibles:

Usos terciarios, en las modalidades de:

- Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal –kioskos, etc.–.
- Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

Uso de equipamiento comunitario, bien de carácter provisional, y en implantación de carácter temporal, bien de otra naturaleza en edificaciones existentes y consolidadas.

- Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
- Se excluyen el resto de usos.

e) Parcelas del resto de zonas verdes EL.2:

- Usos característicos: uso de espacios libres.
- Se excluyen el resto de usos.

f) Parcelas de infraestructuras de servicios IS.1:

- Usos característicos: usos de infraestructuras de servicios.
- Usos compatibles o admisibles: usos auxiliares de los característicos.
- Se excluyen el resto de usos.

ZONA GLOBAL SGEL.2 CAUCES FLUVIALES URBANOS. Sup.: 2.535 m²(s)

Con carácter general, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como, en su caso, en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998.

- Usos característicos: elementos territoriales (Cauces fluviales). Protección ambiental.
- Usos compatibles o admisibles: usos autorizados por la legislación sectorial vigente.
- Se excluyen el resto de usos.

ZONA GLOBAL SGCF.1 COMUNICACION FERROVIARIA. Sup.: 2.452 m²(s)

Zonas conformadas por las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

- Usos característicos: usos ferroviarios.
- Usos compatibles o admisibles:
Usos auxiliares de los ferroviarios.
Otros usos de comunicaciones siempre que sean compatibles con los anteriores.
- Se excluyen el resto de usos.

3.3.6- Coeficientes de ponderación.

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

Siguiendo las determinaciones del artículo 29 de la Normativa Urbanística del Plan General, a los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección oficial de régimen general) como referente general de comparación, a la que se le asigna el coeficiente 1, aún cuando la misma no se ordena en el ámbito objeto del presente Plan Parcial.

Por lo tanto, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización y/o adaptación mediante los instrumentos de gestión y equidistribución, referidos al conjunto del ámbito urbanístico se proponen los coeficientes de ponderación siguientes:

USOS			
VPO	TERCIARIO	INDUSTRIAL	EQUIP. PRIVADO
1	2,4	2,4	0,4

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

El cuadro resumen de las parcelas edificables es el siguiente:

Parcela nº	Superficie m ² (s)	Ocupación Edificación m ² (s)	Perfil	Edificabilidad m ² (t)	Altura m
I.1-1	5.700	2.600	-/I	3.250	10 (+2,5)
I.1-2	9.600	6.000	-/I	7.500	10 (+2,5)
I.1-3	13.750	7.300	-/I	9.125	10 (+2,5)
I.1-4	11.300	6.200	-/I	7.750	10 (+2,5)
I.2-1	13.450	7.500	I/II	18.300	8-18

* La altura de las edificaciones se refiere al alero de las mismas, medida desde la rasante de referencia.

Atendiendo a la especial orografía del ámbito y al objetivo de carácter prioritario establecido por el Plan General de adaptar la ordenación a dichas características naturales, el Plan Parcial determina un perfil edificatorio para la parcela 1.2-1 de una planta bajo rasante (semisótano) y dos plantas sobre rasante, a pesar de que la planta bajo rasante contará con un frente completo de edificación sobre rasante y su edificabilidad computará a todos los efectos como tal.

El concepto de edificabilidad bajo y/o sobre rasante se define expresamente en el TITULO QUINTO. Artículo 84 de la Normativa Urbanística del Plan General.

En ese sentido, la Normativa Urbanística establece, entre las condiciones generales de edificación, un perfil de PB (sobre rasante) + 1 PS (bajo rasante) para el conjunto del ámbito

Ahora bien, la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 56 que *“la ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones: (...) la precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos”*.

Es decir, la definición del perfil o el número de plantas de la edificación constituye una determinación de carácter pormenorizado, y por tanto, propia de un instrumento de ordenación urbanística pormenorizada, como el presente Plan Parcial.

Por su parte, el artículo 113 del CAPITULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL de la mencionada Normativa Urbanística establece:

8. Sin perjuicio de las determinaciones específicas que, tanto al alza como a la baja, puedan establecerse en las correspondientes Normas Particulares, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las citadas parcelas es de 10,00 m.

Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta, sin que, en ningún caso, estos puedan ser utilizables.

Por lo tanto, al ámparo del artículo 56 de la Ley 2/2006, así como a la potestad que el propio artículo 113 de la Normativa Urbanística le otorga, la Norma Particular de carácter pormenorizado de este Plan Parcial establece, con carácter extraordinario, una altura de edificación máxima de 18 metros para la parcela I.2-1, al objeto ya expuesto de adaptarse a la orografía del terreno.

ALINEACIONES: Las señaladas en los planos. Podrán ser modificados por un Estudio de Detalle, según los criterios establecidos por el apartado siguiente de este Plan Parcial.

3.3.8- Criterios para la redacción de los Estudios de Detalle.

El objeto de los Estudios de Detalle, como figura de planeamiento se regula por el artículo 73 de la Ley 2/2006, que establece, además, las determinaciones a las que deben circunscribirse los mismos, así como la documentación que deben contener.

Además, el capítulo 15 de la Normativa Urbanística establece:

(...) las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas podrán modificarse mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- *Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria y a los espacios libres, sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.*
- *Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con la única salvedad antes expuesta, pueda modificarse su zonificación. Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las “parcelas” destinadas a usos de equipamiento comunitario.*
- *Incremento del aprovechamiento edificatorio en los supuestos que se citan a continuación, salvo que se haya asignado a esas determinaciones un rango normativo superior:*
 - *Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.*
 - *Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, siempre que se destine a usos auxiliares, y en ningún caso a usos principales.*

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aún cuando aquellas se adecuen a los requisitos señalados en los apartados anteriores.

Al amparo de las citadas referencias legales y urbanísticas, los Estudios de Detalle quedan regulados por el artículo 11 del DOCUMENTO 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO del presente Plan Parcial.

Además de los criterios establecidos en el artículo 73.2 a), b) y c) de la Ley 2/2006 para el desarrollo del Plan Parcial, será preceptivo el Estudio de Detalle para cualquier posibilidad futura de cubrición de las instalaciones inicialmente previstas al aire libre.

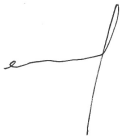
También será necesaria la figura del Estudio de Detalle para cualquier necesidad o posibilidad de parcelación del lote edificatorio, una vez ejecutada la cubrición, pero siempre según el capítulo siguiente.

3.3.9- Parcelación.

Las Parcelas Edificables resultantes de la ordenación propuesta son las delimitadas como tales en el plano *O.09 Parcelario resultante* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial. En las parcelas privadas edificables delimitadas se admitirá la segregación de parcelas independientes con un mínimo de 250 m² de superficie.

Lezon, 2015eko martxoan

Arkitekto idazleak:



Eñaut Muñoa



Hektor Espin

Tekniko laguntzaileak:



Roman Egaña



Xabier Macías

ANEXO Nº 2: JUSTIFICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

1. OBJETO.

Este documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 4 del Decreto de 1981 de 23 de Marzo, sobre Normativa para la Supresión de Barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco y posterior Ley 20/1997 sobre la Promoción de la Accesibilidad, así como el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

2. ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN.

2.1. Diseño y trazado de vías.

Las vías se han diseñado de tal forma que sirvan de acceso a todos los elementos construidos de forma cómoda, manteniendo el criterio de no superar el 6% de pendiente.

Ahora bien, el eje viario principal que une las dos zonas de edificación (a) y (b) presenta, entre las dos rotundas proyectadas, una pendiente constante del 7,5% debido a la orografía del terreno.

Cuando se planteen escalinatas se ofrecerá siempre un recorrido alternativo en rampa de semejantes características.

2.2. Pavimentos.

Al determinar los distintos elementos que configuran la pavimentación en el Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta el artículo 8 del Decreto 1981/23-3.

2.3. Aceras.

Todas las aceras previstas en esta ordenación son de un ancho superior o igual a dos metros y su pendiente transversal estará comprendida entre el 1% y el 2%. En lo que se refiere a sus detalles constructivos, se ajustará al artículo 9 del Decreto 1981/23-3.

2.4. *Paso de Peatones.*

Los pasos de peatones se resolverán conforme al artículo 10 del Decreto 1981/23-3.

2.5. *Escaleras.*

Las escaleras previstas en la ordenación se ejecutarán cumpliendo el artículo 11 del Decreto 1981/23-3 y todos los espacios a los que acceden contarán con itinerario alternativo de rampas o aceras.

2.6. *Rampas.*

El diseño de las rampas se ha realizado de acuerdo al artículo 12 del Decreto 1981/23-3 y su ejecución se ajustará al mismo.

2.7. *Aparcamientos.*

La señalización de los aparcamientos se atenderá a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 1981/23-3.

2.8. *Parques, Jardines y Plazas.*

Se ajustará a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 1981/23-3.

No se prevén aseos públicos en la ordenación.

2.9. *Mobiliario Urbano.*

El mobiliario urbano cumplirá las condiciones exigidas por los artículos 16 al 21 del Decreto 1981/23-3.

3. RESERVA DE APARCAMIENTOS PARA PERSONAS CON MINUSVALIA.

En aplicación de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, los proyectos técnicos reservarán 1 plaza por cada 50 plazas o fracción.

Previstos en la red viaria de acceso público = 150: Nº de plazas reservadas **3**

DOCUMENTO Nº 2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION

INDICE

1. Generalidades.
2. Ambito de la ordenación urbanística.
3. Programa de Actuación Urbanizadora.
4. Delimitación de unidades de ejecución.
5. Régimen de actuación.
6. Edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento.
7. Ejecución de la urbanización.
8. Ejercicio de la facultad de edificar.
9. Modo de ejecución de las obras de urbanización y conservación de las mismas.
10. Obligaciones de los propietarios del ámbito.
11. Plazos de ejecución del planeamiento y programación del suelo.

1. GENERALIDADES

El presente Documento establece las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución de las determinaciones de ordenación pormenorizada previstas en el presente Plan Parcial, sin perjuicio de las determinaciones que a tal efecto pudieran establecerse en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Esto es, el Programa de Actuación Urbanizadora podrá alterar dichas determinaciones sin que para ello sea necesario modificar este Plan Parcial.

2. AMBITO DE ORDENACION URBANISTICA

El ámbito objeto de este Plan Parcial es el conformado por la totalidad del AOU 36 GAINIXURIZKETA del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo. El Plan General clasifica la totalidad del ámbito como suelo urbanizable.

Dicho ámbito es el reflejado en el plano *1.02- Topográfico. Delimitación del Ambito de ordenación* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial.

3. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA

Tratándose de una actuación integrada en suelo urbanizable sectorizado, el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora se tramitará simultánea o posteriormente al presente Plan Parcial, como plan urbanístico que legitima su ejecución, tal y como establece el artículo 152 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y la propia Normativa Urbanística del Plan General.

4. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION

A los efectos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico proyectado, el presente Plan Parcial define y delimita una única Unidad de Ejecución, que abarca la totalidad de su ámbito de ordenación.

Dicha Unidad de Ejecución cuenta con una superficie de 139.104 m². La delimitación de la Unidad de Ejecución es coincidente con la Actuación Integrada, y es la reflejada en el plano *O.04- Delimitación de la Actuación integrada. Edificios fuera de ordenación* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial.

Con la salvedad que se expone a continuación, el conjunto de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito han de ser considerados adjudicatarios de la edificabilidad urbanística proyectada. Esa salvedad incide en los terrenos de dominio público incluidos en la Unidad de Ejecución, entre los que se encuentra la parcela correspondiente al sistema general viario que da acceso al polígono Iturrin a través del ámbito, propiedad del Ayuntamiento de Lezo.

Todos esos terrenos han de entenderse sujetos a los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 35 y 146 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, conforme a las cuales no son generadores de edificabilidad urbanística a favor de sus titulares en la medida en que o bien se consolidan en su destino actual, o bien han de entenderse sustituidos por las nuevas dotaciones públicas proyectadas, de superficie superior a la mencionada.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, el aprovechamiento patrimonializable por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito se corresponde con el 85% del aprovechamiento ponderado proyectado en la Unidad de Ejecución, siendo el 15% restante objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Lezo, libre de cargas de urbanización. Dicha cesión habrá de materializarse en parcela edificable y, en su caso, mediante el abono en metálico de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos tanto en el artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, como en el artículo 12 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes, promovido en desarrollo de la citada Ley.

La materialización del aprovechamiento correspondiente a la administración se producirá en el momento en el que se redacte y se presente a tramitación el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

La totalidad de las cargas de urbanización previstas en el ámbito de la Unidad de Ejecución serán costeadas por los adjudicatarios de los aprovechamientos de carácter lucrativo resultantes de la ordenación propuesta.

5. REGIMEN DE EJECUCION Y SISTEMA DE ACTUACION

El desarrollo urbanístico proyectado se considera como *actuación integrada*, en los términos establecidos por el artículo 138 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y por lo tanto, pertenece a la *esfera de actuación pública* (art. 140 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

El presente Plan Parcial propone que el régimen de ejecución de la actuación integrada sea *pública* (artículo 141 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), y que el sistema de actuación de la unidad de ejecución sea el de *cooperación* (artículos 159 y 173 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

El artículo 159.3 de la Ley 2/2006 establece que el ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas de actuación con plena libertad, considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económico-financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal.

Dicha elección se motiva en que el Ayuntamiento de Lezo está interesado en gestionar directamente la oferta de suelo para actividades económicas, que pueda hacer frente tanto a la demanda detectada en el propio municipio como a la implantación de nuevos proyectos industriales foráneos, así como a la implementación de políticas público-privadas que impulsen el emprendizaje.

Para ello, se considera imprescindible que la gestión esté plenamente controlada por el propio Ayuntamiento, para dar cumplimiento firme a una programación y unos plazos dirigidos sobre todo a alcanzar el fin señalado.

Se descarta un sistema privado, sobre todo, porque pueden existir entre los propietarios o promotores otros intereses legítimos que no prioricen las aspiraciones municipales, ante lo cual el Ayuntamiento podría desplegar sus facultades, pero con el consiguiente retraso que ello supondría, en un momento en que las necesidades de la ciudadanía exigen una gestión decidida.

Se considera por lo tanto que el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento se consigue con el citado sistema de *cooperación*.

La totalidad de las cargas y costes de urbanización del ámbito se financiarán con cargo al nuevo aprovechamiento lucrativo que resulta de adjudicación y distribución en el contexto de la Unidad de Ejecución.

6. EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Por un lado, la Unidad de Ejecución alberga lo que parecen ser dos “bunkers” que, si bien no cuentan con ningún tipo de catalogación y/o protección, podrían tener un interés histórico digno de ser estudiado previamente a la ejecución del desarrollo urbanístico.

Por otro lado, en el ámbito existen usos agropecuarios entre los que podemos distinguir:

- los no profesionalizados (huertas) y algunas edificaciones en precario (*txabolas*) ligadas a las mismas, que se desarrollan en el extremo oeste del ámbito, al borde del viario que da acceso al polígono Iturrin;
- los prados de siega ubicados al este del ámbito, que son utilizados por los caseríos del entorno para usos de ganadería extensiva desarrollados en los mismos.

Este Plan Parcial declara dichos usos y edificaciones *fuera de ordenación*, por ser totalmente incompatibles con los nuevos desarrollos urbanísticos previstos e impedir su ejecución.

Sin embargo, las edificaciones secundarias de uso agropecuario y/o auxiliar al residencial de los caseríos *Itsua-Bekoa* e *Itsua-Goikoa*, que se ubican dentro del ámbito, se declaran *disconformes con el planeamiento urbanístico*, ya que, a pesar de ubicarse en sistemas locales de espacios libres calificados por el presente Plan Parcial, no impiden la ejecución efectiva del desarrollo urbanístico previsto.

Los edificios declarados fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento urbanístico, según la acepción del artículo 101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, son los reflejados en el plano *O.04- Delimitación de la Actuación integrada. Edificios fuera de ordenación* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial.

7. EJECUCION DE LA URBANIZACION

En desarrollo y ejecución del presente documento, se redactará un único Proyecto de Urbanización para la totalidad de la unidad de ejecución. La definición, valoración detallada, fases y calendario de ejecución de dichas obras de urbanización será la establecida en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a tramitar conjunta o posteriormente a este Plan Parcial.

Las obras de urbanización correrán a cargo de los propietarios del ámbito que sufragaran las mismas mediante el abono de las cuotas de urbanización que gire el Ayuntamiento de Lezo según el anterior apartado 5 de este Documento.

8. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

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

Tal y como establece el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrán simultanear las obras de urbanización y de edificación. Las condiciones según las cuales el Ayuntamiento autorizará dicha simultaneidad vienen establecidas en el DOCUMENTO 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO de este Plan Parcial.

9. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y CONSERVACION DE LAS MISMAS

Las obras de urbanización correrán a cargo de los propietarios del ámbito mediante el abono de cuotas de urbanización giradas por el Ayuntamiento de Lezo que será quien contrate la ejecución de las citadas obras, según el anterior apartado 5 de este Documento, y se realizarán de conformidad con el correspondiente Proyecto de Urbanización que deberá ser aprobado por el propio Ayuntamiento de Lezo.

La urbanización podrá ejecutarse por fases, cuyas características, alcance y detalles vendrán establecidas en el Programa de Actuación Urbanizadora. La recepción y posterior conservación de las obras de urbanización, totales y parciales, será competencia del Ayuntamiento de Lezo y se realizará según lo establecido en los artículos 197 y 198 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

10. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL AMBITO

Serán obligaciones de los propietarios del suelo, constituidos legalmente en Junta de Concertación, al menos las siguientes:

- Sufragar la urbanización del ámbito a través de las cuotas de urbanización giradas por el Ayuntamiento de Lezo, en base a la programación determinada por el Programa de Actuación Urbanizadora y al reparto de beneficios y cargas establecido por el Proyecto de Reparcelación.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Lezo el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Lezo los espacios destinados a dominio y uso público.
- Edificar los solares resultantes en los plazos legalmente establecidos.

De todo ello quedará debida constancia en el Proyecto de Reparcelación de manera que las obligaciones descritas se fijarán como carga de carácter real que gravará todas las fincas resultantes, de carácter privado y aprovechamiento lucrativo, salvo aquellas que hayan sido cedidas al Ayuntamiento de Lezo como consecuencia del cumplimiento del deber de cesión del 15% del aprovechamiento a la Administración.

11. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMACION DEL SUELO

Habida cuenta de que el presente documento contiene la ordenación pormenorizada del sector, no se establece plazo alguno para la elaboración del planeamiento de desarrollo.

La Ley 2/2006 proporciona a los Programas de Actuación Urbanizadora la capacidad de regular y organizar en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbanizable sectorizado, como es el caso del Ambito de Actuación Integrada.

La Ley 2/2006, en el artículo 154, remite al P.A.U. la obligatoriedad de establecer los plazos para la equidistribución y urbanización del polígono.

Así pues, se establecen los siguientes plazos, a partir de la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial,

Con carácter determinante: Seis meses para la aprobación definitiva del P.A.U.

Lezon, 2015eko martxoan

Arkitekto idazleak:

Tekniko laguntzaileak:



Eñaut Muñoa



Hektor Espin



Roman Egaña



Xabier Macías

DOCUMENTO Nº 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO

INDICE

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN PARCIAL

- Artículo 1º. Ambito de Aplicación.
- Artículo 2º. Vigencia.
- Artículo 3º. Fuentes y Jerarquía Normativa.
- Artículo 4º. Documentos constitutivos del proyecto y avance normativo de los mismos.
- Artículo 5º. Programa de desarrollo.
- Artículo 6º. Contenido de los Proyectos.
- Artículo 7º. Proyectos de P.A.U. y Urbanización.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

- Artículo 8. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del área.

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

- Artículo 9. Régimen general.
- Artículo 10. Programa de Actuación Urbanizadora.
- Artículo 11. Estudios de Detalle.
- Artículo 12. Proyectos de Urbanización.
- Artículo 13. Ejecución de las Obras de Urbanización.
- Artículo 14. Condiciones de asignación del «aprovechamiento urbanístico».
- Artículo 15. Ponderación de usos.

- Artículo 16. Cesión de suelo.
- Artículo 17. Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Actuación.
- Artículo 18. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.
- Artículo 19. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.
- Artículo 20. Condiciones de mantenimiento de la urbanización.
- Artículo 21. Condiciones de parcelación.
- Artículo 22. Servidumbres en las parcelas privadas.
- Artículo 23. Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 24. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION

CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A PARCELA INDUSTRIAL

- Artículo 25. Formulación del régimen de edificación y uso en parcela edificable.
- Artículo 26. Alineaciones.
- Artículo 27. Rasantes.
- Artículo 28. Perfil y altura de los edificios.
- Artículo 29. Marquesinas / Vuelos.
- Artículo 30. Condiciones de diseño y tratamiento arquitectónico.

CAPITULO 2.2. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

- Artículo 31. Condiciones de Habitabilidad.
- Artículo 32. Control de emisiones gaseosas.
- Artículo 33. Control de aguas residuales.
- Artículo 34. Control de residuos sólidos
- Artículo 35. Control de ruidos, vibraciones y olores.

Artículo 36. Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios.

CAPITULO 2.3. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACION

Artículo 37. Condiciones de accesibilidad.

Artículo 38. Características grales. de redes de servicios y del tratamiento superficial.

Artículo 39. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

CAPITULO 2.4. NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 40. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 41. Condiciones de volumen y de edificación.

Artículo 42. Condiciones mínimas de higiene y estética.

Artículo 43. Condiciones ambientales.

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Artículo 44. Condiciones de gestión urbanística.

TITULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 45. Ordenanzas particulares parcela "I.1-1"

Artículo 46. Ordenanzas particulares parcela "I.1-2"

Artículo 47. Ordenanzas particulares parcela "I.1-3"

Artículo 48. Ordenanzas particulares parcela "I.1-4"

Artículo 49. Ordenanzas particulares parcela "I.2-1"

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1º. Ámbito de Aplicación.

Las presentes ordenanzas serán aplicables, desde su entrada en vigor, en el ámbito objeto del presente documento: el *AOU 36 GAINTXURIZKETA* del municipio de Lezo. Y regirán hasta que sean derogadas o modificadas por otro posterior.

Artículo 2º. Vigencia.

Estas ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia y regirán hasta que sean derogadas por otras posteriormente.

La nulidad, anulación o modificación de algunas de las determinaciones del presente documento no afectarán a la validez de las restantes prescripciones, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3º. Fuentes y Jerarquía Normativa.

Sin perjuicio de su subordinación a las Leyes, Reglamentos Generales y otras Disposiciones de mayor rango, estas ordenanzas deberán ser respetadas en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

También se respetarán en los Programas de Actuación Urbanizadora o Estudios de Detalle que, en su caso, fuera conveniente o preciso redactar.

La validez y vigencia del presente Plan Parcial, redactado a nivel de planeamiento pormenorizado, se remite al cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que resultan inaplicables aquellas determinaciones de carácter pormenorizado que pudieran contradecir dicho documento de superior rango jerárquico.

Con carácter complementario, y para regular aspectos no previstos en las presentes ordenanzas, será de aplicación la Normativa Urbanística para los ámbitos de actividades económicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

Artículo 4º. Documentos constitutivos del proyecto y avance normativo de los mismos.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

DOCUMENTO Nº 2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION

DOCUMENTO Nº 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO

DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO ECONOMICO

DOCUMENTO Nº 5. PLANOS:

I. INFORMACION.

O. ORDENACION.

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales en el *Documento nº 5. Planos de Información y Ordenación* y el *Documento nº 3. Normas urbanísticas de desarrollo* los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

Si se advirtiera discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerán los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

Artículo 5º. Programa de desarrollo.

El presente Plan Parcial se desarrollará y complementará por medio del Programa de Actuación Urbanizadora de la actuación integrada, y del Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de la o las unidades de ejecución.

Artículo 6º. Contenido de los Proyectos.

El contenido y determinaciones de los documentos urbanísticos a que se refiere en el artículo anterior se ajustarán a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.

Si se redactan Estudios de Detalle para definir más precisamente la ordenación de la edificación determinada por este documento, o si el Ayuntamiento lo considera procedente, los planos que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización, se grafiarán a Escala 1:200 y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, con los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público. El resto de los planos podrá grafarse a Escala 1:500.

Si los Estudios de Detalle ajustasen alineaciones alterando ligeramente la zonificación pormenorizada, en cuánto a parcelas privadas y zonas verdes o espacios libres delimitados en el plano *O.03- Sistemas locales. Calificación pormenorizada*, no se considerarán modificaciones del Plan Parcial en cuánto que no afectan a la estructura general de la Ordenación.

Igual caso, si estudiasen los volúmenes necesarios parciales o generales en la edificación, o aspectos y remates expresamente de índole arquitectónico que aporten valor añadido al diseño del ámbito.

Artículo 7º. Proyectos de P.A.U. y Urbanización.

Según lo previsto en los artículos 152 y siguientes de la Ley Vasca del Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006 de 30 de Junio, se redactará y tramitará un único Programa de Actuación Urbanizadora para el A.A.I.7 GAINTXURIZKETA.

La redacción del P.A.U. se atenderá a las normas y criterios establecidos en los artículos 153 y 154 de la Ley 2/2006 para sus contenidos técnico-urbanístico y jurídico-urbanístico.

El P.A.U. establecerá la concreción de uno o varios proyectos de urbanización y su correspondencia con las fases y plazos de urbanización.

En caso de que se redacte un único proyecto de urbanización, éste establecerá las fases correspondientes a los objetivos de urbanización.

La redacción del proyecto de urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras se aportan en el presente documento y a las pautas que dicten tanto los servicios técnicos municipales como los entes competentes y compañías suministradoras.

El proyecto de urbanización podrá realizar pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de la ordenación de los sistemas locales de espacios libres y vialidad.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

Artículo 8º. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del sector.

1. El ámbito de ordenación constituye un suelo urbanizable sectorizado, en base a los criterios establecidos por el artículo 14 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
2. El sector queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiadas concretamente en el plano *O.03- Sistemas locales. Calificación pormenorizada* del mismo.

Dichas determinaciones responden básicamente a la sistematización establecida en la Normativa Urbanística del vigente Plan General de ordenación Urbana de Lezo.

3. En ese contexto, se diferencian en el área los siguientes tipos de zonas de uso global y pormenorizado:

ZONA GLOBAL AE.1. ACTIVIDADES ECONOMICAS (134.117 m²)

I.1. Parcela Uso Industrial (40.350 m²)

I.2. Parcela Terciaria (13.450 m²)

C.1.2. Viario Urbano. Sistema Local viario (16.610 m²)

EL.1. Espacios libres urbanos. S. Local espacios libres y zonas verdes (39.260 m²)

EL.2. Espacios Libres Comunes (22.347 m²)

IS.1. Infraestructura de Servicios (2.100 m²)

ZONA GLOBAL SGEL.2. CAUCES FLUVIALES URBANOS (2.535 m²)

ZONA GLOBAL SGCF.1. SISTEMA GRAL. COMUNICACION FERROVIARIA (2.452 m²)

4. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso global y pormenorizado es el establecido en las ordenanzas, de aplicación general, contenidas en la Normativa Urbanística del Plan General, y en el presente artículo.

5. Uso de actividades económicas. Son los definidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

6. Uso de cauces fluviales urbanos. Son los definidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

7. Uso de comunicación ferroviaria. Son los definidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

8. Uso de vías urbanas. Son los definidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

9. Pormenorización y categorización de usos:

Parcelas industriales I.1

Se establece la siguiente subdivisión:

* Parcela edificable:

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas edificables (Título Segundo, Capítulo 2.3) y en la Ordenanza Particular de cada Parcela Ordenada.

— Régimen de Dominio: Privado.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: industriales, en todas sus modalidades.

- Usos compatibles o admisibles:

Terciarios: oficinas, exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada.

Aparcamiento, exclusivamente en las parcelas privadas no edificables.

Equipamiento comunitario, siempre que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales, en las siguientes modalidades:

- Uso de equipamiento sociocultural, exclusivamente en régimen de titularidad pública
- Uso de equipamiento de servicios públicos, exclusivamente en régimen de titularidad pública

- Se excluyen el resto de usos.

* Parcela no edificable:

— Régimen de edificación. Excluida, siendo autorizable únicamente el emplazamiento de instalaciones de la actividad industrial que necesariamente deban emplazarse al margen del edificio, –como tanques, depósitos, transformadores–, siempre que no perjudique o cause molestias a las parcelas colindantes, o impida la servidumbre de paso de infraestructuras o la servidumbre de acceso para mantenimiento de las mismas o de los espacios públicos colindantes, accesos, viario interno, aparcamiento, zonas de maniobra y carga y descarga.

— Régimen de Dominio. Privado.

— Régimen de Uso. Zona destinada exclusivamente a viario interno, aparcamiento y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida exclusivamente a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

Parcela terciaria I.2

Se establece la siguiente subdivisión:

* Parcela edificable:

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas edificables (Título Segundo, Capítulo 2.3) y en la Ordenanza Particular de cada Parcela Ordenada.

— Régimen de Dominio: Privado.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: terciarios, exclusivamente en las plantas sobre rasante y en las modalidades siguientes:

- Uso hotelero
- Uso comercial, de 2ª, 3ª o 4ª categoría
- Uso de oficina
- Uso docente

- Usos compatibles o admisibles:

Industriales, de 1ª y 2ª categoría, exclusivamente en la planta bajo rasante.

Equipamiento comunitario, siempre que sean compatibles con los usos terciarios, exclusivamente en las plantas sobre rasante y en las siguientes modalidades:

- Uso de equipamiento docente
- Uso de equipamiento institucional
- Uso de equipamiento sociocultural, exclusivamente en régimen de titularidad pública

- Uso de equipamiento de servicios públicos, exclusivamente en régimen de titularidad pública
- Se excluyen el resto de usos.

* Parcela no edificable:

— Régimen de edificación. Excluida, siendo autorizable únicamente el emplazamiento de instalaciones de la actividad terciaria que necesariamente deban emplazarse al margen del edificio, –como tanques, depósitos, transformadores–, siempre que no perjudique o cause molestias a las parcelas colindantes, o impida la servidumbre de paso de infraestructuras o la servidumbre de acceso para mantenimiento de las mismas o de los espacios públicos colindantes, accesos, viario interno, aparcamiento, zonas de maniobra y carga y descarga.

— Régimen de Dominio. Privado.

— Régimen de Uso. Zona con servidumbre de uso público, destinada exclusivamente a viario interno, aparcamiento y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

Parcelas del sistema local viario C.1.2

— Régimen de edificación. No se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: circulación rodada.

- Usos compatibles o admisibles:

Circulación peatonal y ciclista. Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.

Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

Aparcamiento.

- Se excluyen el resto de usos.

Parcelas del sistema local de espacios libres y zonas verdes EL.1

— Régimen de edificación. Se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales (perfil máximo una planta) destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes de carácter fijo que el presente planeamiento pormenorizado consolide.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: uso de espacios libres.
- Usos compatibles o admisibles:

Usos terciarios, en las modalidades de:

- Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal –kioskos, etc.–.
- Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que el presente planeamiento pormenorizado consolida.

Uso de equipamiento comunitario, bien de carácter provisional, y en implantación de carácter temporal, bien de otra naturaleza en edificaciones existentes y consolidadas.

- Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
- Se excluyen el resto de usos.

Parcelas del resto de zonas verdes EL.2

— Régimen de edificación. Se excluye la edificación.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: uso de espacios libres.
- Se excluyen el resto de usos.

Parcela de infraestructuras de servicios IS.1

— Régimen de edificación. Se autorizan exclusivamente las edificaciones bajo rasante destinadas a la infraestructura de tratamiento y depuración de aguas residuales, así como, sobre rasante, las edificaciones auxiliares a aquellas.

— Régimen de Dominio: Privado.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: usos de infraestructuras de servicios.
- Usos compatibles o admisibles: usos auxiliares de los característicos.
- Se excluyen el resto de usos.

Parcelas del sistema general de cauces fluviales SGEL.2

— Régimen de edificación. Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: elementos territoriales (Cauces fluviales). Protección ambiental.
- Usos compatibles o admisibles: usos autorizados por la legislación sectorial vigente.
- Se excluyen el resto de usos.

Parcelas del sistema general de comunicación ferroviaria SGCF.1

— Régimen de edificación. Se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autoriza la realización de las obras tanto de soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, como de mejora de la conexión de sus márgenes por debajo de dicha red, que se estimen necesarias.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos característicos: usos ferroviarios.

- Usos compatibles o admisibles:

Usos auxiliares de los ferroviarios.

Otros usos de comunicaciones siempre que sean compatibles con los anteriores.

- Se excluyen el resto de usos.

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL (ORDENACIÓN PORMENORIZADA)

Artículo 9º. Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente documento –asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.– se ajustará a las siguientes determinaciones:

— Régimen derivado de la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, al amparo del artículo 14 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

— Régimen establecido en el vigente Plan General, con carácter general, en la Normativa Urbanística.

— Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

Artículo 10º. Programa de Actuación Urbanizadora.

Se regularán en cuanto al objeto y ámbito, por el artículo 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. En cuanto al contenido técnico-urbanístico, por el artículo 153, y en cuanto al contenido jurídico-urbanístico, por el artículo 154 de la mencionada Ley. La Documentación, Iniciativa y Tramitación, por los artículos 155, 156, 157 y 158 de la propia Ley 2/2006.

Artículo 11º. Estudios de detalle.

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de la edificación, o de la ordenación de la misma, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle, al amparo de los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Al amparo del capítulo 15 de la Normativa Urbanística, las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas por este Plan Parcial podrán modificarse mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria y a los espacios libres, sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.
- Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con la única salvedad antes expuesta, pueda modificarse su zonificación.

Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las “parcelas” destinadas a usos de equipamiento comunitario.

- Incremento del aprovechamiento edificatorio en los supuestos que se citan a continuación, salvo que se haya asignado a esas determinaciones un rango normativo superior:

- Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.
- Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, siempre que se destine a usos auxiliares, y en ningún caso a usos principales.

Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento. Cualquier ajuste del establecimiento de la rasante de las parcelas industriales o terciarias edificables, así como la definición de la pantalla visual perimetral, se tramitará mediante el estudio de detalle.

No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de lo ordenación estructural o pormenorizada, que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Los estudios de detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento, como la aplicación de sistemas de gestión, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

Si en base a las necesidades que se desprenden de lo establecido en las presentes Ordenanzas y en las «Ordenanzas Particulares» de las diferentes parcelas edificables ordenadas, o por razones o necesidades de la construcción, fuera preciso modificar las alineaciones y rasantes previstas en el presente Plan, dichas modificaciones se efectuarán a través de un Estudio de Detalle, sin resultar precisa la modificación del presente documento; la citada capacidad de modificación se hace extensiva al conjunto de las parcelas industriales y terciarias privadas, pudiendo modificarse no sólo las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización en la parcela industrial privada, sino también la estructura viaria interna, no resultando en este sentido vinculante con rango de determinación pormenorizada la ordenación establecida en el presente Plan.

Los Estudios de Detalle abarcarán necesariamente, al menos, la totalidad del ámbito completo de la parcela edificable y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras definidos en el presente Plan Parcial, pudiendo abarcar el ámbito correspondiente a varias parcelas afectadas por la modificación, o incluso al conjunto de las parcelas industriales y terciarias privadas, respetando en cualquier caso la ordenación de los bordes (pantalla visual) y su entronque con el suelo de dominio y uso público de la calificación pormenorizada establecida en el plano *O.05- Dominio y usos del suelo* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aún cuando aquellas se adecuen a los requisitos señalados en los apartados anteriores.

Artículo 12º. Proyectos de urbanización.

Se redactará y tramitará bien un único proyecto de urbanización que defina las fases de las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del ámbito, o bien varios proyectos de urbanización.

No obstante lo citado, dicho proyecto de urbanización podrá referirse exclusivamente a la totalidad del suelo de dominio y uso público así calificado en la calificación pormenorizada del presente Plan, pudiendo ser objeto de un proyecto de obras complementarias de urbanización independiente, el conjunto de la urbanización privada de las plataforma destinadas a parcela privada industrial o terciaria, al amparo de los artículos 194, 195 y 196 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en los esquemas de redes de servicio del presente proyecto tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través del proyecto de urbanización correspondiente.

La posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la calificación pormenorizada de las zonas verdes o espacios libres sometidos al régimen del citado artículo 162 del R.P.U., así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el presente Plan, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones establecidas en la vigente Ley 20/97 para la Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o las normas que en el futuro las deroguen o sustituyan, justificando su efectivo cumplimiento.

Artículo 13. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito será preceptiva la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto/s de Urbanización de la Actuación Integrada del A.A.I.7 GAINTXURIZKETA.

Se establece una banda de protección para la urbanización de 5 metros desde los cauces del río *Apaizartza (Arriandi)* y el arroyo *Batxilerborda*.

Artículo 14º. Condiciones de asignación de la edificabilidad de los suelos.

La Actuación Urbanística del A.A.I.7 GAINTXURIZKETA, a los efectos de la asignación del aprovechamiento urbanístico, constituye un ámbito único de equidistribución.

Al amparo del artículo 35 de la Ley 2/2006, la asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico en dicha actuación integrada se ajustará a las siguientes determinaciones:

Superficie A.I.	139.104 m ² (s)
Superficie zona AE.1. ACTIVIDADES ECONOMICAS	125.607 m ² (s)
Edificabilidad física total	45.925 m ² (t)
Edificabilidad urbanística total	45.925 m ² (t)
Edificabilidad urbanística bajo rasante	4.300 m ² (t)
Edificabilidad urbanística sobre rasante	41.625 m ² (t)
Edificabilidad urbanística zonal	0,3656 m ² (t)/ m ² (s)

Con la salvedad que se expone a continuación, el conjunto de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito han de ser considerados adjudicatarios de la edificabilidad urbanística proyectada.

Esa salvedad incide en los terrenos de dominio público incluidos en la Unidad de Ejecución, entre los que se encuentra la parcela correspondiente al sistema general viario que da acceso al polígono Iturrin a través del ámbito, propiedad del Ayuntamiento de Lezo.

Todos esos terrenos han de entenderse sujetos a los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 35 y 146 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, conforme a las cuales no son generadores de edificabilidad urbanística a favor de sus titulares en la medida en que o bien se consolidan en su destino actual, o bien han de entenderse sustituidos por las nuevas dotaciones públicas proyectadas, de superficie superior a la mencionada.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, la edificabilidad urbanística patrimonializable por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito se corresponde con el 85% de la edificabilidad urbanística ponderada proyectada en la unidad de ejecución, siendo el 15% restante objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Lezo, libre de cargas de urbanización.

Artículo 15º. Ponderación de usos.

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación entre usos, sin perjuicio de que el Proyecto de Reparcelación pudiera establecer de forma justificada otros coeficientes.

USOS			
VPO	TERCIARIO	INDUSTRIAL	EQUIP. PRIVADO
1	2,4	2,4	0,4

Artículo 16º. Cesión de suelo.

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento de Lezo la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Plan Parcial destina a dominio o titularidad pública, es decir, el suelo destinado a espacios libres y zonas verdes, el viario, aparcamientos e itinerarios peatonales, así como el suelo destinado a sistemas generales.

También será objeto de cesión al Ayuntamiento de Lezo el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística ponderada de la Unidad de Ejecución, libre de cargas de urbanización, en calidad de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Dicha cesión habrá de materializarse en parcela edificable o parcelas edificables y, en su caso, mediante el abono en metálico de su valor económico, según el citado artículo 27 de la Ley 2/2006.

La materialización de las cesiones correspondientes a la administración se producirá en el momento en el que se redacte y se presente a tramitación el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Artículo 17º. Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Actuación.

El Programa de Actuación Urbanizadora del A.A.I.7 GAINTXURIZKETA delimitará la o las unidades de ejecución y concretará el sistema de actuación.

Artículo 18º. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

En el plano O.04- *Delimitación de la Actuación Integrada. Edificios fuera de ordenación* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial se definen aquellas construcciones que se declaran disconformes con el planeamiento por su incompatibilidad total o parcial con la ordenación pormenorizada prevista en este documento.

Por un lado, la Unidad de Ejecución alberga lo que parecen ser dos “bunkers” que, si bien no cuentan con ningún tipo de catalogación y/o protección, podrían tener un interés histórico digno de ser estudiado previamente a la ejecución del desarrollo urbanístico. Además, en el ámbito existen usos agropecuarios entre los que podemos distinguir:

- los no profesionalizados (huertas) y algunas edificaciones en precario (*txabolas*) ligadas a las mismas, que se desarrollan en el extremo oeste del ámbito, al borde del viario que da acceso al polígono Iturrin;
- los prados de siega ubicados al este del ámbito, que son utilizados por los caseríos del entorno para usos de ganadería extensiva desarrollados en los mismos.

En concreto, se declaran dichas edificaciones como *fuera de ordenación*, en la acepción que dicho término presenta de conformidad con lo previsto en el epígrafe a) del artículo 101.3 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, dado que la desaparición de las citadas construcciones resulta imprescindible con carácter inmediato en orden a la ejecución de las determinaciones previstas en el presente Plan Parcial.

Por otro lado, las edificaciones secundarias de uso agropecuario y/o auxiliar al residencial de los caseríos *Itsua-Bekoa* e *Itsua-Goikoa*, que se ubican dentro del ámbito, se declaran *disconformes con el planeamiento urbanístico*, en la acepción que dicho término presenta de conformidad con lo previsto en el epígrafe b) del artículo 101.3 de la Ley 2/2006, ya que, a pesar de ubicarse en sistemas locales de espacios libres calificados por el presente Plan Parcial, no impiden la ejecución efectiva del desarrollo urbanístico previsto.

Artículo 19º. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 20º. Condiciones de mantenimiento de la urbanización.

A los efectos de las condiciones establecidas para el mantenimiento de la urbanización, la conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados correrá a cargo del Ayuntamiento de Lezo.

Artículo 21º. Condiciones de parcelación.

Las Parcelas Edificables resultantes de la ordenación propuesta son las delimitadas como tales en el plano *O.09- Parcelario resultante* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Parcial.

En las parcelas privadas edificables delimitadas se admitirá la segregación de parcelas independientes con un mínimo de 250 m² de superficie. Por su parte, la parcela de uso terciario I.2-1 podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal una vez edificada; no así el resto de las parcelas de uso industrial I.1.

Artículo 22º. Servidumbres en las parcelas privadas.

La parcela de uso terciario I.2-1 estará sometida a servidumbre de uso público en su parte no edificable, según lo establecido en el artículo 8 de este Documento y en las normas particulares de cada parcela. El conjunto de las parcelas privadas estarán sometidas a servidumbre de paso de infraestructuras generales o al servicio del ámbito, y de acceso para su mantenimiento y el de los espacios públicos colindantes.

Artículo 23º. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el Plan General, y dentro de éstas en la Normativa Urbanística.

De forma previa al inicio de las obras de construcción de nueva edificación se deberá obtener la autorización de vertido, que deberá ser tramitada ante la Agencia Vasca del Agua. Se establece una banda de protección para la edificación de 50 metros desde los cauces del río *Apaiziartza (Arriandi)* y el arroyo *Batxilerborda*.

2. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a estos criterios:
 - a) Formulación de proyectos básicos: Cada una de las fincas registrales en que sean divididas las parcelas urbanísticas delimitadas por el presente Plan Parcial, deberán ser objeto de un proyecto básico de edificación unitario, con los condicionantes dispuestos en el art. 30 de las presentes Ordenanzas en relación a los requisitos de diseño y tratamiento unitario y homogéneo del conjunto de la parcela.
 - b) Concesión de licencias de edificación: Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico unitario, serán objeto de una licencia de edificación única.
 - c) Formulación de los proyectos de ejecución: Cada una de las edificaciones cuya ejecución haya sido objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único, el cual podrá contener el proyecto de obras complementarias de urbanización de la parcela privada.
3. En el Ambito de Actuación Integrada, la ejecución de las edificaciones se ajustará a los plazos establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 24º. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstos en la unidad de actuación estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Urbanización, y, en su caso, de las obras complementarias de urbanización de la propia parcela privada, que deberán quedar incluidas en el correspondiente proyecto de ejecución de la edificación de cada una de las parcelas.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION

CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 25º. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en Parcela Edificable.

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en la “Parcela Edificable” se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

— Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lezo.

— Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el sector contenidas en el presente documento.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso industrial y terciario:

El presente documento, en las Ordenanzas Particulares correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones. El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento asignado, se resolverá a través de la solución de alineaciones – ocupación de alineaciones máximas–, y forma volumétrica adoptada.

Artículo 26º. Alineaciones.

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en el plano *O.06- Definición geométrica; planta y secciones. Alineaciones y rasantes* del DOCUMENTO 5. PLANOS, y a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente. Las alineaciones señaladas tienen en todo caso el carácter de «alineación envolvente máxima», dentro de la cual se podrá desarrollar libremente la disposición de las alineaciones de la edificación y la instalación, con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Particular para cada una de las parcelas.

Artículo 27º. Rasantes.

Las Rasantes generales se establecen en el plano *O.06- Definición geométrica; planta y secciones. Alineaciones y rasantes* del DOCUMENTO 5. PLANOS, pudiendo ser reajustadas por el Proyecto de Urbanización o los correspondientes Estudios de Detalle que se tramiten, con las limitaciones señaladas para los mismos.

Artículo 28º. Perfil y altura de los edificios.

1. Perfil. Teniendo en cuenta las determinaciones de carácter general establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General, se establecen con carácter general:

- Perfil máximo autorizado en las parcelas I.1: -/I. Se permiten entreplantas hasta un 50% de la ocupación en planta de la edificación, incluidas en ellas las de usos computables, hasta un 25% de dicha ocupación en planta.

- Perfil máximo autorizado en la parcela I.2: I/II

2. Altura.

- Altura máxima autorizada en las parcelas I.1: la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las citadas parcelas es de 10,00 m. Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta, sin que, en ningún caso, estos puedan ser utilizables.

- Altura máxima autorizada en la parcela I.2: se establece, con carácter extraordinario, una altura de edificación máxima de 18 metros para la citada parcela, al objeto de adaptar la ordenación a la orografía del terreno.

Excepcionalmente y de forma debidamente justificada, el Ayuntamiento de Lezo podrá autorizar alturas superiores.

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de las fachadas en su encuentro con el terreno urbanizado, y como referencia superior, el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la última planta o hasta el cordón inferior de la cercha de cubierta.

3. La pendiente global de la cubierta no superará el 10%.

Artículo 29º. Marquesinas / Vuelos.

1. Se autoriza la disposición de marquesinas adosadas a las fachadas exteriores de los edificios de uso industrial y terciario, sin limitaciones dentro de la envolvente máxima de edificación establecida, y con una altura libre mínima de 4 metros.
2. Se autoriza la disposición de vuelos con una profundidad máxima de 80 cms, debiendo disponerse a una altura libre mínima de 4 metros en relación a la rasante del espacio urbanizado contiguo.

Artículo 30º. Condiciones de diseño y tratamiento arquitectónico.

El conjunto exterior de los edificios y de las instalaciones industriales y terciarias adoptarán un tratamiento compositivo y utilizarán los materiales adecuados que garanticen su buen funcionamiento y su correcta integración en el entorno.

Para ello se tendrán en cuenta que el tratamiento compositivo de la estructura, dimensiones, formas y materiales de fachadas y cubiertas del edificio o conjunto de instalaciones deberá estudiarse de manera interdisciplinar de modo y manera que se valore la integración y/o referencia desde el entorno y el paisaje.

CAPITULO 2.2. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 31º. Condiciones de Habitabilidad.

Los proyectos de edificación y de actividad de los edificios y las instalaciones industriales y terciarias que pretendan implantarse en el ámbito justificarán el cumplimiento de las Normas sobre habitabilidad, seguridad e higiene, establecidas en la legislación sectorial vigente, relativas a las alturas mínimas de los diferentes locales y usos, y sus condiciones de iluminación y ventilación, así como la previsión de los correspondientes vestuarios y aseos en la proporción reglamentaria en función del número de trabajadores previsto para ese ámbito.

Artículo 32º. Control de emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el ámbito se atenderán a lo establecido en la legislación sectorial vigente sobre Protección del Ambiente Atmosférico, dotándose en consecuencia de los medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites legales establecidos, de las emisiones a la atmósfera de gases, polvo y otras sustancias.

Artículo 33º. Control de aguas residuales.

Las industrias y actividades que se implanten en el ámbito están obligadas de forma general al cumplimiento de lo dispuesto en la vigente legislación sectorial en materia de vertidos de aguas residuales, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

Las aguas residuales industriales que cumplan con las condiciones de vertido legalmente establecidas, así como el efluente de cocinas, comedores, servicios sanitarios, duchas, o las purgas de circuitos de refrigeración u otras instalaciones, se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales industriales propuesta en el presente Plan, limitándose la red de aguas pluviales a la recogida de agua de lluvia de las cubiertas y al agua de escorrentía superficial de la urbanización.

Las actividades cuyas aguas no cumplan con las condiciones mínimas de vertido legalmente establecidas, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento o depuración previo, o, en su caso, del sistema de eliminación correspondiente de dichas aguas residuales.

Los sistemas que produzcan aguas residuales derivadas del proceso de producción de la actividad, instalarán en el punto de acometida del saneamiento interior de la parcela a la red general una arqueta con rejilla equipada para la toma de muestras y medición de caudal, instalada fuera de las edificaciones, en lugares fácilmente accesibles, y de libre acceso para su control por los organismos públicos competentes.

Artículo 34º. Control de residuos sólidos

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas incluidas en la relación aneja a la Ley 20/1986 no podrán ser evacuadas a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos del ámbito. El régimen de producción y gestión de dicho tipo de residuos, para salvaguardar la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales será el contenido en la citada Ley y en su Reglamento de Desarrollo, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

Artículo 35º. Control de ruidos, vibraciones y olores.

Todas las instalaciones industriales estarán dotadas de las medidas correctoras exigidas por la legislación vigente en materia de ruidos, vibraciones y olores, al objeto de limitar las posibles molestias generadas por la actividad a desarrollar.

Artículo 36º. Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios.

Las industrias y actividades que pretendan emplazarse en el ámbito cumplirán con las respectivas legislaciones sectoriales relativas a seguridad, entre otras las correspondientes a las distancias mínimas a los tendidos eléctricos aéreos o a las medidas de protección contra incendios.

CAPITULO 2.3.CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACION

Artículo 37º. Condiciones de accesibilidad.

El Proyecto de Urbanización que se tramite como desarrollo del presente Plan, deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 68/2000, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Artículo 38º. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.

38.1. Red Viaria.

1.a. Las características geométricas de la red viaria serán las determinadas en la hoja correspondiente a los planos de proyecto de urbanización.

1.b. La red viaria contará con las protecciones señaladas en los planos del proyecto de urbanización.

1.c. Los trazados se realizarán de acuerdo con lo definido en el Plan, aunque podrán ser ligeramente modificadas en un estudio constructivo más detallado, como es el proyecto de urbanización.

1.d. Desde la red viaria pública deberán preverse como mínimo 150 aparcamientos. Las dimensiones de los aparcamientos serán de 5 x 2,20 m, salvo el de minusválidos, que tendrán unas dimensiones de 5 x 3,30 m.

1.e. Las entradas a parcelas industriales, terciarias o de incorporación a otras vías, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria, deberán contar con:

- Canalizaciones.
- Recogida de aguas pluviales.
- Señalización necesaria.
- Visibilidad mínima con distancia de parada, para una velocidad específica de 20 km/h.

1.f. El material a utilizar en la urbanización superficial (firmes, bordillos, pavimentos, acabados, amueblamiento urbano, etc.), deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Lezo.

En cualquier caso, en las áreas exteriores de la edificación se recomienda incrementar la infiltración in-situ, para reducir la cubierta impermeable, a través del uso de superficies alternativas, como por ejemplo, cubiertas vegetales y pavimentos permeables como: arenas, grava o canto rodado sueltos, adoquines perforados, etc.

1.g. En las aceras, paseos, zonas verdes, parques y plazas de utilización peatonal, será de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones del Decreto del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno vasco, de 23 de marzo de 1981, sobre Normativa para supresión de barreras urbanísticas.

Para evitar que se produzcan o contribuir al aumento de las *islas térmicas* que generan impactos en el microclima, se deben emplear estrategias para reducir la absorción de calor de las superficies, tales como:

- uso de superficies de sombra construida o lograda con vegetación
- uso de materiales de pavimentación de alta reflectancia
- uso de sistemas de pavimentación permeables y semi-permeables como los descritos en el apartado anterior.

38.2. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

2.a. Se proyectará la red con una dotación unitaria de 0,5 l./seg./Ha., con un coeficiente de punta de 2,4.

Se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios, de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 1.000 litros minuto, durante dos horas, y con una presión de 10 metros de c.d.a.

2.b. La tubería de abastecimiento de diámetro igual o superior a 100 mm. será de fundición dúctil, y la tubería inferior podrá ser de fundición dúctil o de polietileno de 10 atms. de presión de trabajo.

Se dispondrán válvulas de seccionamiento en todas las derivaciones.

Se dispondrán desagües a la red de alcantarillado de pluviales en todos los puntos bajos de la red de abastecimiento de agua y ventosas en los puntos altos o en los tramos horizontales de longitud superior a 500 m.

2.c. Deberá contar con la presión necesaria para un normal abastecimiento (de entre 3,5 y 6 kg/cm²).

2.d. Las redes serán subterráneas y la tubería de abastecimiento se situará preferentemente por encima del nivel del alcantarillado.

2.e. Se colocarán hidrantes al menos cada 100 metros y bocas de riego de modelo homologado por el Ayuntamiento de Lezo cada 50 m. Los hidrantes serán de tipo 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminadas en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: Una salida de 100 mm., que dispondrá de un racor modelo STORZ y dos salidas de 70 mm. que dispondrán de un racor tipo Barcelona (según norma UNE 23.400-80).

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de red al que se conecta iguales, como mínimo, a 100 mm. Dispondrán de válvulas de cierre de tipo compuerta o de bola y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 «Protección y lucha contra incendios, señalización».

2.f. El resto de los materiales a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberán ser expresamente admitidos por el Ayuntamiento de Lezo.

2.g. Toda la red, en cuanto a diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de O. Públicas, con el «Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de agua» del Ministerio de O. Públicas, con el Reglamento para el Servicio Municipal de Aguas del Ayuntamiento de Lezo, así como con toda la Normativa vigente y la que la experiencia aconseje sobre protección de incendios.

38.3. Red de alcantarillado.

3.a. El sistema de conducción será separativo, no pudiendo, por lo tanto, mezclarse aguas pluviales con las residuales.

3.b. Las aguas procedentes de la lluvia serán conducidas debidamente canalizadas y cubiertas a los cauces naturales, a través de la red de aguas pluviales.

Las canalizaciones de aguas pluviales, habrán de dimensionarse para una lluvia de cálculo de 230 l. segundo y Ha. El coeficiente de escorrentía a emplear será el de 0,9 en zonas pavimentadas o cubiertas y 0,5 en zonas verdes. En aquellos casos en que el tiempo de concentración de la red proyectada sea superior a 10 minutos, se empleará para la lluvia de cálculo un valor inferior al anterior, que habrá de ser convenientemente justificado.

3.c. La dotación de cálculo para aguas fecales, será de 100 l/op/día.

3.d. La velocidad máxima será, así mismo, justificada en el proyecto, con una relación calado/diámetro igual a 0,75 para el caudal punta. Se preverá como velocidad mínima la de autolimpieza.

3.e. El diámetro mínimo de conducciones será de 20 cm. y la pendiente mínima será de 0,5%.

3.f. En las conducciones se dispondrán de arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones, en los puntos de acometida y como máximo, cada 50 metros.

3.g. Las redes, tanto de aguas pluviales como de aguas fecales, serán estancas y cumplirán las Normas A.S.T.M. para las diversas clases.

3.h. Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m.

3.i. Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificación a la red general se emplazarán en suelo no edificable. Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas negras y otra para pluviales.

3.j. Las aguas negras procedentes de los servicios deberán cumplir, antes de su vertido al colector, las especificaciones que más adelante se señalan.

El efluente tratado en la depuradora de aguas residuales del ámbito debe ser admisible en el río respetando, antes de su vertido, los límites de la Tabla 3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas.

Las especificaciones que deberán cumplir las aguas antes de su vertido al colector de la empresa y al río, deberán ser, entre otras, reglamentaciones las siguientes:

Ordenanza de vertidos a la red de saneamiento

Características	UDS	Límite admisible
Caudal punta		< que 3 veces el Qm diario
Temperatura	°C	<40
D.B.O.5	mg/l	< 1000; DQO/DBO < 3 (1)
Sólidos en suspensión	mg/l	< 1.000
Sólidos sedimentables	ml/l	20
Aceites y grasas	ml/l	100
Ph	mg/l	5,5 a 9,5
CN	mg/l	0,1 a 0,5
Fe	mg/l	5 a 15
Cr total	mg/l	1 a 3
Cr. hexavalente	mg/l	0,5 a 1
Cu	mg/l	1 a 3
Cd	mg/l	0,2 a 0,5
Ni	mg/l	2 a 5
Zn	mg/l	2 a 10
Pb	mg/l	0,5 a 1
Hg	mg/l	0,01
Fenoles	mg/l	10
SO4=	mg/l	500 a 1.500
S=	mg/l	2
Disolventes	mg/l	0
Total metales	mg/l	10 a 20 (2)
Cloro residual	mg/l	2 a 5

(1) En muestra decantada

(2) Excluido el hierro.

(3) Para aquellos vertidos que contengan contaminantes que no se encuentran incluidos en el cuadro anterior, se establecerán limitaciones complementarias específicas, en función de las características del colector en que se admitan.

Tablas de los parámetros características que se deben considerar como mínimo, en la estima del tratamiento del vertido

<i>Parámetro/Unidad</i>	<i>Nota</i>	<i>Valores Límite (Tabla 3)</i>
<i>pH</i>	<i>(A)</i>	<i>Comprendido entre 5.5 y 9.5</i>
<i>Sólidos en susp.(mg/l)</i>	<i>(B)</i>	<i>80</i>
<i>Mater.sediment.(ml/l)</i>	<i>(C)</i>	<i>0,5</i>
<i>Sólidos gruesos</i>	<i>-</i>	<i>Ausentes</i>
<i>D.B.O.5 (mg/l)</i>	<i>(D)</i>	<i>40</i>
<i>D.Q.O. (mg/l)</i>	<i>(E)</i>	<i>160</i>
<i>Temperatura (°C)</i>	<i>(F)</i>	<i>3.º</i>
<i>Color</i>	<i>(G)</i>	<i>Inapreciable en disolución 1/20</i>
<i>Aluminio (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>1</i>
<i>Arsénico (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,5</i>
<i>Bario (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>20</i>
<i>Boro (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Cadmio (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,1</i>
<i>Cromo III (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Cromo VI (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,2</i>
<i>Hierro (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Manganeso (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Níquel (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Mercurio (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,05</i>
<i>Plomo (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,2</i>
<i>Selenio (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,03</i>
<i>Estaño (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>10</i>
<i>Cobre (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,2</i>
<i>Cinc (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>3</i>
<i>Tóxicos metálicos</i>	<i>(J)</i>	<i>3</i>
<i>Cianuros (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>0,5</i>
<i>Cloruros (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>2.000</i>
<i>Sulfuros (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
<i>Sulfitos (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
<i>Sulfatos (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>2.000</i>
<i>Fluoruros (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>6</i>
<i>Fósforo total (mg/l)</i>	<i>(K)</i>	<i>10</i>

Ídem	(K)	0,5
Amoniaco (mg/l)	(L)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)	(L)	10
Aceites y grasas (mg/l)	-	20
Fenoles (mg/l)	(M)	0,5
Aldehídos (mg/l)	-	1
Detergentes (mg/l)	(N)	2
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

Notas:

General: Cuando el caudal vertido sea superior a la décima parte del caudal mínimo circulante por el cauce receptor, las cifras de la tabla 1 podrán reducirse en lo necesario, en cada caso concreto, para adecuar la calidad de las aguas a los usos reales o previsibles de la corriente en la zona afectada por el vertido.

Si un determinado parámetro tuviese definidos sus objetivos de calidad en el medio receptor, se admitirá que en el condicionado de las autorizaciones de vertido pueda superarse el límite fijado en la tabla 1 para tal parámetro, siempre que la dilución normal del efluente permita el cumplimiento de dichos objetivos de calidad.

(A) La dispersión del efluente a 50 metros del punto de vertido debe conducir a un pH comprendido entre 6,5 y 8,5.

(B) No atraviesan una membrana filtrante de 0,45 micras.

(C) Medidas en cono Imhoff en dos horas.

(D) Para efluentes industriales, con oxidabilidad muy diferente a un efluente doméstico tipo, la concentración límite se referirá al 70 por 100 de la D.B.O. total.

(E) Determinación al bicromato potásico.

(F) En ríos, el incremento de temperatura media de una sección fluvial tras la zona de dispersión, no superará los 3°. En lagos o embalses, la temperatura del vertido no superará los 30°C.

(G) La apreciación del color se estima sobre 10 centímetros de muestra diluida.

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

3.k. Las aguas procedentes de procesos industriales deberán ser transportadas a estaciones depuradoras especiales o tratadas privadamente hasta alcanzar los niveles establecidos y, posteriormente, verter al colector general.

3.l. Deberá preverse en los proyectos para instalaciones que produzcan problemas de polvo en el exterior y dentro de su parcela industrial, un pozo de sedimentación y separación de flotantes como paso previo a la evacuación de estas aguas.

3.ii. En aquellos proyectos de industrias que, por sus características, hayan de manejar cisternas con líquidos diferentes al agua, deberá preverse en las zonas de carga y descarga y dentro de la parcela industrial, una red propia e independiente de alcantarillado, conectada a un depósito autocontenedor para evitar riesgos de vertido accidental a la red general de alcantarillado de pluviales del ámbito.

3.m. El material a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento de Lezo.

3.n. Toda la red de saneamiento, en cuanto a su diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de Obras Públicas y con el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Saneamiento de Poblaciones, del Ministerio de O. Públicas.

38.4. Servicios eléctricos, telefónicos y teledistribución y gas.

4.a. Las redes de abastecimiento de energía eléctrica de baja tensión y las redes de teléfonos, teledistribución y gas serán subterráneas.

4.b. Las instalaciones complementarias (transformadores, etc.) se emplazarán en las zonas industriales dentro de los edificios o de forma subterránea o aérea en el suelo libre público.

4.c. Todos los tendidos e instalaciones eléctricas, teléfonos, teledistribución y gas, cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

4.d. Las cajas generales de protección se situarán dentro de arqueta en fachadas, o bien dentro de arqueta en pared del portal o entrada similar, quedando empotradas, tanto la conducción que llega a dicha arqueta, como la que sale de ella.

4.e. No se permitirán depósitos de combustibles en suelo público.

38.5. Alumbrado Público.

5.a. La iluminación de los viales será de 25 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,35. La iluminación de las zonas de aparcamiento será de 15 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,25. En las zonas de jardín, el nivel medio de iluminación será de 10 (lux).

5.b. La red de alumbrado público será subterránea en todo el ámbito.

5.c. La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad.

5.d. Se emplearán luminarias dotadas de lámparas de bajo consumo y que, así mismo, eviten la contaminación lumínica.

5.e. El material a utilizar en la instalación deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Lezo.

38.6. Jardinería y varios.

6.a. El proyecto de urbanización a realizar contendrá un estudio de jardinería, efectuándose las plantaciones con especies apropiadas para la zona verde pública. En concreto deberá definir el apantallamiento vegetal de las parcela industriales, como el caballón de asentamiento, con el objeto de minimizar el impacto paisajístico de la ordenación.

6.b. Los muros que sean visibles desde lugares públicos serán revestidos de piedra natural por su cara exterior, siendo de mampostería de piedra trasdosada con hormigón en masa, o de hormigón armado chapeado de piedra.

6.c. El mobiliario urbano y los elementos accesorios (señales, cierres de parcela, etc.) deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento de Lezo.

Artículo 39º. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

Con el fin de evitar, reducir, variar, corregir o compensar los impactos ambientales previstos, el proyecto de urbanización y los de edificación de cada parcela ordenada contemplarán la aplicación de una serie de medidas preventivas, correctoras o compensatorias.

Se proponen, como base para su posterior desarrollo, las siguientes medidas:

1. Medidas dirigidas a mejorar el diseño de los proyectos y otras medidas correctoras/compensatorias:

- Sistemas de recogida de agua de lluvia para su empleo en limpieza u otros usos, de manera que se reduzca el secuestro de agua del medio y la sobrecarga del alcantarillado.
- Sistemas de saneamiento y depuración de las aguas residuales.
- Alumbrado que evite la contaminación lumínica.
- Pantallas vegetales con especies autóctonas para la minimización de ruidos e impactos visuales.
- Empleo de cubiertas vegetales y formas onduladas emulando el relieve natural del ámbito para reducir el impacto visual, aumentar la eficiencia energética de los edificios (aislamiento térmico) e incluso contribuir a la biodiversidad.
- Consultar acerca de la manera de proceder respecto a los “búnkeres” al órgano competente en la materia (Sección de Patrimonio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, Ayuntamiento de Lezo).
- Realizar un estudio de los quirópteros (murciélagos) de la zona, por si los “búnkeres” pudieran albergar colonias de especies de interés.

2. Medidas dirigidas a minimizar los impactos en la fase de obra:

- Correcta vigilancia medioambiental durante la ejecución del proyecto.

- Reducir al mínimo la ocupación de terreno por los acopios de materiales y evitarlo en zonas de valor naturalístico o en aquellas en las que por escorrentía se pudiese llegar a afectar a alguno de los cursos de agua del ámbito:

- Antes del comienzo de las obras, se delimitará la superficie que será ocupada tanto por la obra como por las instalaciones auxiliares necesarias (parque de maquinaria, casetas, zona de acopio y accesos) para evitar afecciones fuera del límite del proyecto
- Minimizar el movimiento de maquinaria para evitar la compactación del suelo destinado a zona verde, reducir la contaminación acústica y atmosférica y ahorrar combustible.
- Se utilizarán preferentemente las pistas preexistentes para el acceso a las obras, evitando la creación de nuevas vías de acceso a la obra.

- En caso de que haya que hacer talas o desbroces, deberá solicitarse autorización a los servicios forestales de la Diputación Foral.

- Las fases de la obra en las que se trabaje en zonas próximas a cauces de agua se realizarán en época de máximo estiaje, para minimizar la afección sobre la calidad de las aguas.

3. Medidas compensatorias:

Puesto que en caso de llevar a cabo los desarrollos proyectados se producirán obligatoriamente impactos ambientales irreversibles, es necesario contemplar algunas medidas compensatorias, de aplicación tanto en el ámbito como fuera de él, como por ejemplo:

- Regeneración y restauración de masas boscosas.
- Eliminación de especies exóticas invasoras sustituyéndolas por vegetación autóctona.
- Creación de refugios para quirópteros en sustitución de los “búnkeres”.
- Creación de un ecoducto o paso de fauna para permeabilizar las infraestructuras viarias que actúan como barrera entre Jaizkibel y Aiako Harria (ferrocarril y N-1).

- Soterramiento del tendido eléctrico para reducir impactos visuales y posibles colisiones de la fauna aérea.
- Supresión de los puestos de caza limítrofes.
- Creación de un humedal para la depuración natural (filtro verde) de las aguas residuales de la zona.

CAPITULO 2.4. NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 40º. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1. Las edificaciones o instalaciones a ejecutar en parcelas adyacentes a un vial Público, respetarán la separación señalada en los planos correspondientes.
2. En el límite de las parcelas privadas, excepto aquellas con servidumbre de uso publico, será posible la construcción de cerramientos. Dicha cerca deberá situarse en el límite divisorio de las propiedades mencionadas, pero totalmente construida sobre la propiedad particular, a ras con el encintado de la acera.
3. La cerca de cerramiento deberá, con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tráfico en el encuentro de calles, dejar libre el espacio correspondiente al ángulo formado por los normales trazados en las alineaciones de las calles consideradas por los puntos de empalme del tramo curvo con los dos (2) tramos rectos.
4. En la red viaria, salvo casos excepcionales, no podrá efectuarse la carga y descarga de mercancías.
5. No se permitirá el estacionamiento de vehículos en las bandas de circulación, únicamente se admite el aparcamiento de vehículos en la red viaria en los espacios que dentro de la misma se hallan establecidos para este fin.
6. Los espacios libres, en su caso, entre fachada y vía pública, deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:
 - a) La superficie de estacionamiento deberá estar asfaltada y delimitada por un encintado.

b) El restante terreno libre deberá estar pavimentado o ajardinado.

7. Las entradas a parcelas se tratarán de la misma manera que los estacionamientos.

Artículo 41º. Condiciones de volumen y de edificación.

1. La ocupación máxima sobre las parcelas edificables, será la señalada en el O.06- *Definición geométrica; planta y secciones. Alineaciones y rasantes*, según las alineaciones marcadas al respecto.

Con carácter general, la altura máxima será de 10 + 2,5 metros, medida en las condiciones establecidas por el artículo 28 de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO. En la parcela de uso terciario la altura viene regulada por lo establecido en el citado artículo 28.

2. Las ampliaciones y las modificaciones que se autoricen en los edificios e instalaciones que se construyan de nueva planta deberán respetar las alineaciones y rasantes fijadas en los planos de proyecto.

3. La altura edificable máxima de los edificios o instalaciones industriales en fachada será de 10 + 2,5 metros, salvo en el caso de las instalaciones especiales que así lo exijan, siendo el Ayuntamiento de Lezo el organismo que valore dicha necesidad y, en su caso, conceda la oportuna autorización.

El edificio de uso terciario se regulará según lo establecido por el artículo 28 de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

4. Los espacios libres de propiedad particular obtenidos a causa de retranqueos, podrán destinarse a jardines, aparcamientos, vialidad o áreas peatonales, prohibiéndose expresamente el almacenaje al aire libre. Los aparcamientos situados dentro de una parcela industrial, pero fuera del pabellón o instalación, podrán cubrirse con marquesinas sin cerramientos laterales, que serán en todo caso objeto de la pertinente autorización administrativa.

5. Se permiten vuelos y retranqueos, siempre que no sobresalgan las alineaciones establecidas y se justifiquen por razones de estética o aprovechamiento.

6. Para aparcamientos se han previsto 150 plazas de aparcamiento públicas. Cada una de las plazas públicas tendrá una superficie rectangular mínima de 5,00 x 2,20 metros, y su superficie mínima, incluyendo la parte proporcional de acceso, nunca será inferior a 20 metros cuadrados. Como mínimo, de las plazas de aparcamiento previstas en los viales públicos, 3 serán para usuarios con minusvalía, con una superficie de 5,00 x 3,30 metros.

Artículo 42º. Condiciones mínimas de higiene y estética.

1. El cuidado y mantenimiento de los espacios libres obtenidos a causa de retranqueos, correrá a cargo de la propiedad.

2. Las zonas libres resultantes de la disposición de edificaciones en las parcelas industriales que no queden pavimentadas, se refinarán y acondicionarán con siembra de césped de buena calidad y plantaciones.

Quedan exentas de esta norma las superficies destinadas a futuras ampliaciones.

3. Los materiales se usarán dignamente, sin enmascarar su condición. Los colores deberán adaptarse al medio.

4. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de buena construcción.

5. Se permiten revocos, siempre que estén bien terminados. La empresa beneficiaria quedará obligada a su buen mantenimiento y conservación.

6. Todas las paredes medianeras, así como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, ofreciendo calidad de obra terminada.

7. Los elementos accesorios de la urbanización (señales, bancos, postes, etc.) deberán ajustarse a un sólo modelo para cada función.

8. Los cerramientos de parcelas privadas no serán de una altura superior a dos (2) metros. Podrán ser ciegos hasta 1,00 metro; el resto permitirá la visibilidad (tela metálica, celosía, etc.). El proyecto de urbanización definirá un diseño uniforme de cierre, cumpliendo obligatoriamente las condiciones arriba indicadas.

9. El acabado exterior de los edificios y las instalaciones industriales, presentará un nivel digno en su tratamiento compositivo y en sus materiales de fachada, con el fin de permitir una correcta integración en su entorno paisajístico. El Ayuntamiento podrá denegar una licencia de edificación y exigir la modificación del proyecto por motivos estéticos, en los casos en que las nuevas construcciones planteasen soluciones de fachada, urbanística o arquitectónicamente, inadecuadas al lugar de emplazamiento.

Artículo 43º. Condiciones ambientales.

1. Condiciones de protección contra el ruido: el *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco*, en su artículo 31, establece los valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos, que en el caso que nos ocupa son los siguientes:

Tipo de área acústica	L _d	L _e	L _n
b - Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70 dB	70 dB	60 dB

2. Condiciones de protección del ambiente atmosférico: Todas las industrias deberán ajustar su nivel de emisión a lo establecido en la legislación vigente.

3. En materia de habitabilidad, seguridad, higiene y defensa del medio ambiente, regirán las disposiciones vigentes de obligatoria y general aplicación.

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Artículo 44º. Condiciones de Gestión Urbanística.

1. Según lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana y el artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbansimo, las determinaciones relativas a la gestión urbanística serán las siguientes:

— Ambito de Actuación Integrada: A.A.I.7 GAINTXURIZKETA

— Programa de Actuación Urbanizadora: A.A.I.7 GAINTXURIZKETA

— Proyecto de Urbanización: A.A.I.7 GAINTXURIZKETA

— Proyecto de Reparcelación: A.A.I.7 GAINTXURIZKETA

* El Programa de Actuación Urbanizadora establecerá las Unidades de Ejecución necesarias para acometer la actuación urbanizadora.

2. La recepción de las obras de urbanización y de los servicios implantados serán a cargo del Ayuntamiento de Lezo.

3. La conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados, correrá a cargo del Ayuntamiento de Lezo.

TITULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

Indice:

- Ordenaza particular Parcela I.1-1
- Ordenaza particular Parcela I.1-2
- Ordenaza particular Parcela I.1-3
- Ordenaza particular Parcela I.1-4
- Ordenaza particular Parcela I.1-5
- Ordenaza particular Parcela I.2-1

Artículo 45º. Ordenanzas Particulares parcela I.1-1

- Superficie de parcela = 5.700 m²

- Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 5.700 m² (P.)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 2.600 m² (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total = 3.250 m²(t); 2.600 m²(t) en planta baja y 650 m²(t) o un máximo del 25% de ocupación en planta, de usos computables, en entreplanta.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplantas

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,50 metros

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.06).

- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. El uso de oficina, como uso computable, ocupará como máximo el 25% de la ocupación en planta. Sin embargo, la superficie de entreplanta destinada a usos no computables (almacenamiento y otros usos auxiliares al industrial) podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

Artículo 46º. Ordenanzas Particulares parcela I.1-2

- Superficie de parcela = 9.600 m²

- Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 9.600 m² (P.)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 6.000 m² (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total = 7.500 m²(t); 6.000 m²(t) en planta baja y 1.500 m²(t) o un máximo del 25% de ocupación en planta, de usos computables, en entreplanta.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplantas

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,50 metros

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.06).

- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. El uso de oficina, como uso computable, ocupará como máximo el 25% de la ocupación en planta. Sin embargo, la superficie de entreplanta destinada a usos no computables (almacenamiento y otros usos auxiliares al industrial) podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

Artículo 47º. Ordenanzas Particulares parcela I.1-3

- Superficie de parcela = 13.750 m²

- Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 13.750 m² (P.)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 7.300 m² (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total = 9.125 m²(t); 7.300 m²(t) en planta baja y 1.825 m²(t) o un máximo del 25% de ocupación en planta, de usos computables, en entreplanta.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplantas

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,50 metros

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.06).

- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. El uso de oficina, como uso computable, ocupará como máximo el 25% de la ocupación en planta. Sin embargo, la superficie de entreplanta destinada a usos no computables (almacenamiento y otros usos auxiliares al industrial) podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

Artículo 48º. Ordenanzas Particulares parcela I.1-4

- Superficie de parcela = 11.300 m²

- Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 11.300 m² (P.)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 6.200 m² (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total = 7.750 m²(t); 6.200 m²(t) en planta baja y 1.550 m²(t) o un máximo del 25% de ocupación en planta, de usos computables, en entreplanta.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplantas

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,50 metros

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.06).

- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. El uso de oficina, como uso computable, ocupará como máximo el 25% de la ocupación en planta. Sin embargo, la superficie de entreplanta destinada a usos no computables (almacenamiento y otros usos auxiliares al industrial) podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

Artículo 49º. Ordenanzas Particulares parcela I.2-1

- Superficie de parcela = 13.450 m²

- Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Terciaria = 13.450 m² (P.)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 7.500 m² (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total = 18.300 m²(t); 4.300 m²(t) en planta bajo rasante (semisótano) y 14.000 m²(t) en plantas sobre rasante.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta semisótano + 2 plantas altas

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 18 metros

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.06).

- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado, si bien la parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de uso público, a todos los efectos.

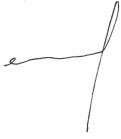
Además, la parcela privada no edificable quedará sometida también a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta bajo rasante de edificación (semisótano) se destinará en general a uso industrial, de 1ª o 2ª categoría, y exclusivamente como uso auxiliar de los usos característicos o admitidos de la parcela, a los que estará registralmente vinculada. Las plantas altas se destinarán exclusivamente a los usos característicos y admisibles de la parcela.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

Lezon, 2015eko martxoan

Arkitekto idazleak:



Eñaut Muñoa



Hektor Espin

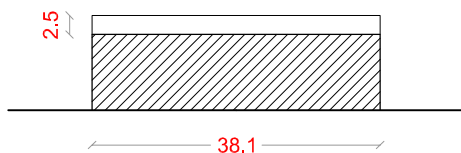
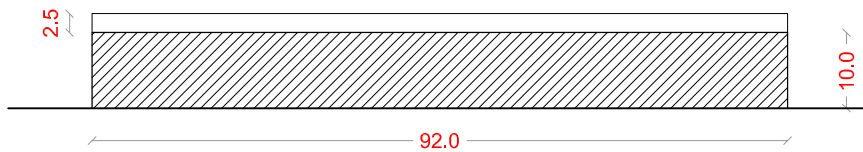
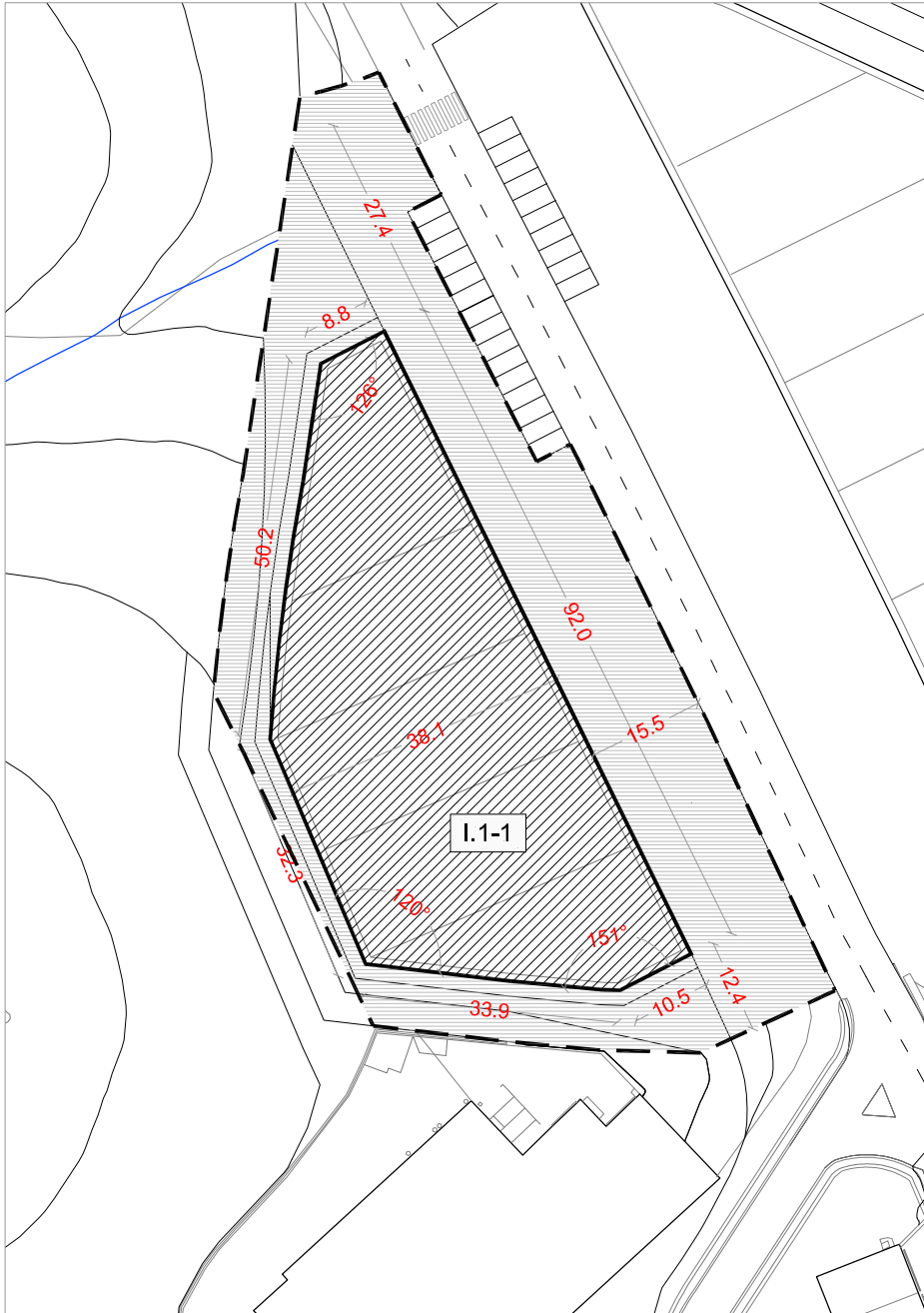


Roman Egaña



Xabier Macías

FICHAS URBANISTICAS



--- Lursailaren mugaketa
Alineación de parcela

Erabilerak / Usos:

Industrialia
Industrial

Lerrokadurak / Alineaciones:

Sestra gaineko gehieneko lerrokadura
Alineación máxima sobre rasante

Eraikigarritasuna / Edificabilidad::

Profila / Perfil: PB + %50 Pisuartekoa

Eraikinaren gehieneko okupazioa: 2.600 m²
Ocupación máxima edificación: 2.600 m²

Eraikigarritasuna:
Edificabilidad:

PB: 2.600 m²(t)
Pisuartekoa / Entreplanta: 650 m²(t)
Guztira: 3.250 m²(t)

Lursailaren azalera: 5.700 m²
Superficie de parcela: 5.700 m²

LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO
PLAN OROKORREKO
GAINTXURIZKETA 36. HAE
EREMUKO
ZATIKAKO PLANA

PLAN PARCIAL DEL AMBITO
AOU 36 GAINXURIZKETA
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS

I.1-1 LURSAILA
PARCELA I.1-1

1/1000

Fasea

Haserako Onespena

Data

Martxo 2015

Sustatzailea

Lezoko Udala

Egilea

ASTAZALDI
arkitekturaestudioa

Astigarragako bidea 2, 5. ezk. 3.
20180 Oiartzun Tlf: 943340751

Arkitekto idazleak

Hektor Espin Larreta

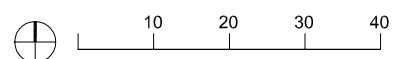
Eñaut Muñoa Artola

Tekniko laguntzaileak

Roman Egaña Salaberria

Xabier Macias Ganuza

Eskala grafikoa



--- Lursailaren mugaketa
Alineación de parcela

Erabilerak / Usos:

 Industriala
Industrial

Lerrokadurak / Alineaciones:

 Sestra gaineko gehieneko lerrokadura
Alineación máxima sobre rasante

Eraikigarritasuna / Edificabilidad::

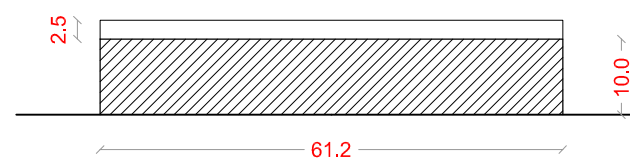
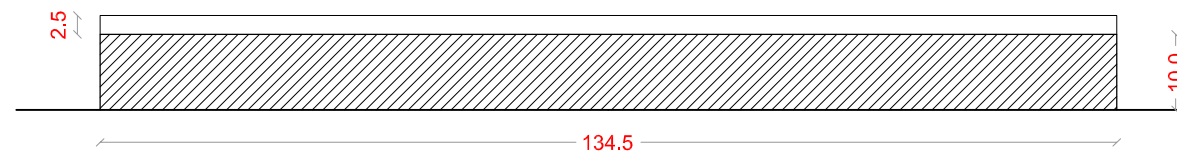
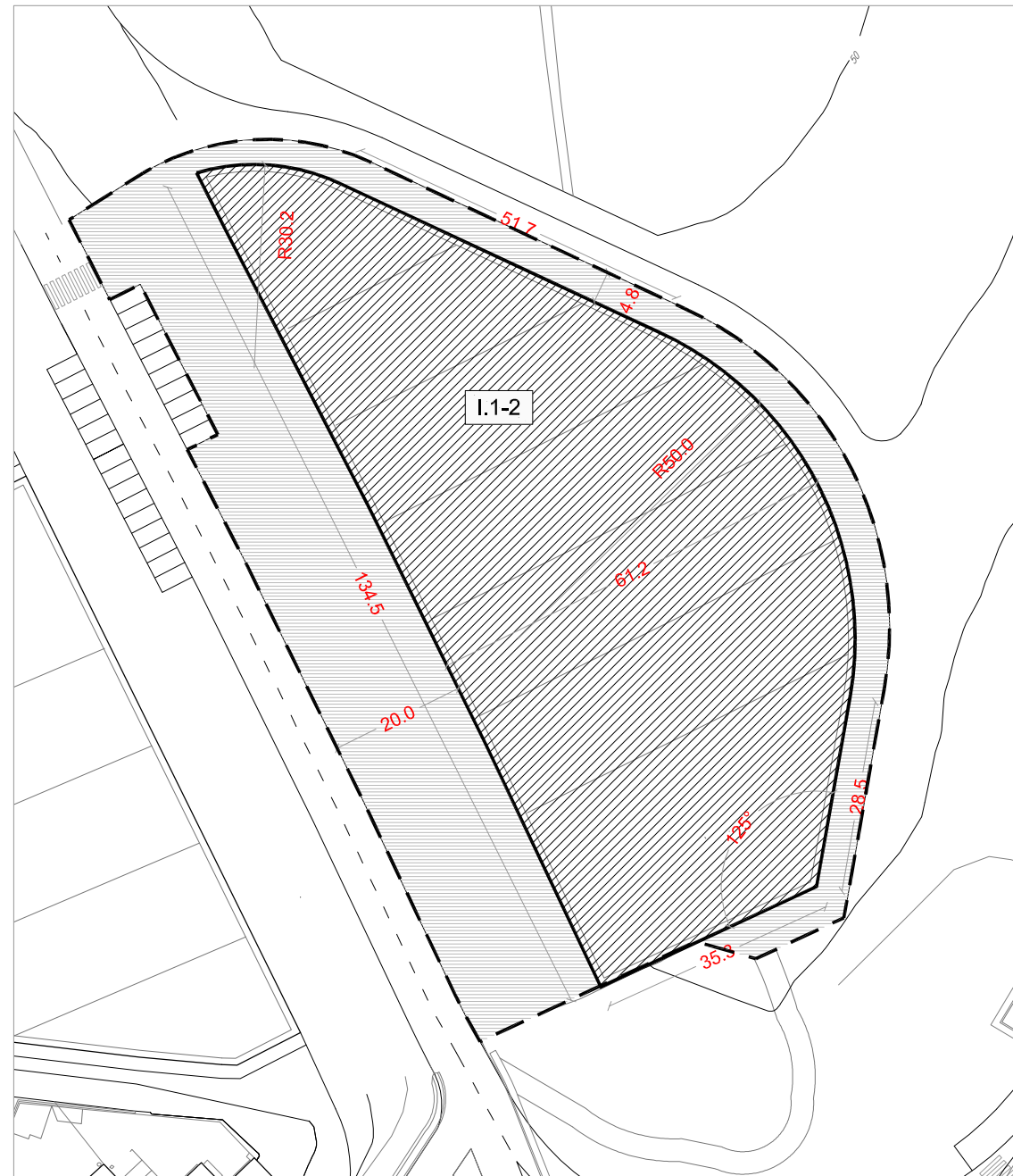
Profila / Perfil: PB + %50 Pisuartekoa

Eraikinaren gehieneko okupazioa: 6.000 m²
Ocupación máxima edificación: 6.000 m²

Eraikigarritasuna:
Edificabilidad:

PB: 6.000 m²(t)
Pisuartekoa / Entreplanta: 1.500 m²(t)
Guztira: 7.500 m²(t)

Lursailaren azalera: 9.600 m²
Superficie de parcela: 9.600 m²



LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO
PLAN OROKORREKO
GAINTXURIZKETA 36. HAE
EREMUKO
ZATIKAKO PLANA

PLAN PARCIAL DEL AMBITO
AOU 36 GAINXURIZKETA
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS

I.1-2 LURSAILA
PARCELA I.1-2

1/1000

Fasea

Haserako Onespena

Data

Martxo 2015

Sustatzaila



Lezoko Udala

Egilea

ASTAZALDI
arkitekтура estudioa

Astigarragako bidea 2, 5. ezk, 3.
20180 Oiartzun Tlf: 943340751

Arkitekto idazleak

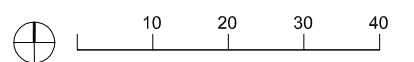
Hektor Espin Larreta Eñaut Muñoa Artola

Tekniko laguntzaileak

Roman Egaña Salaberria Xabier Macias Ganuza

Eskala grafikoa



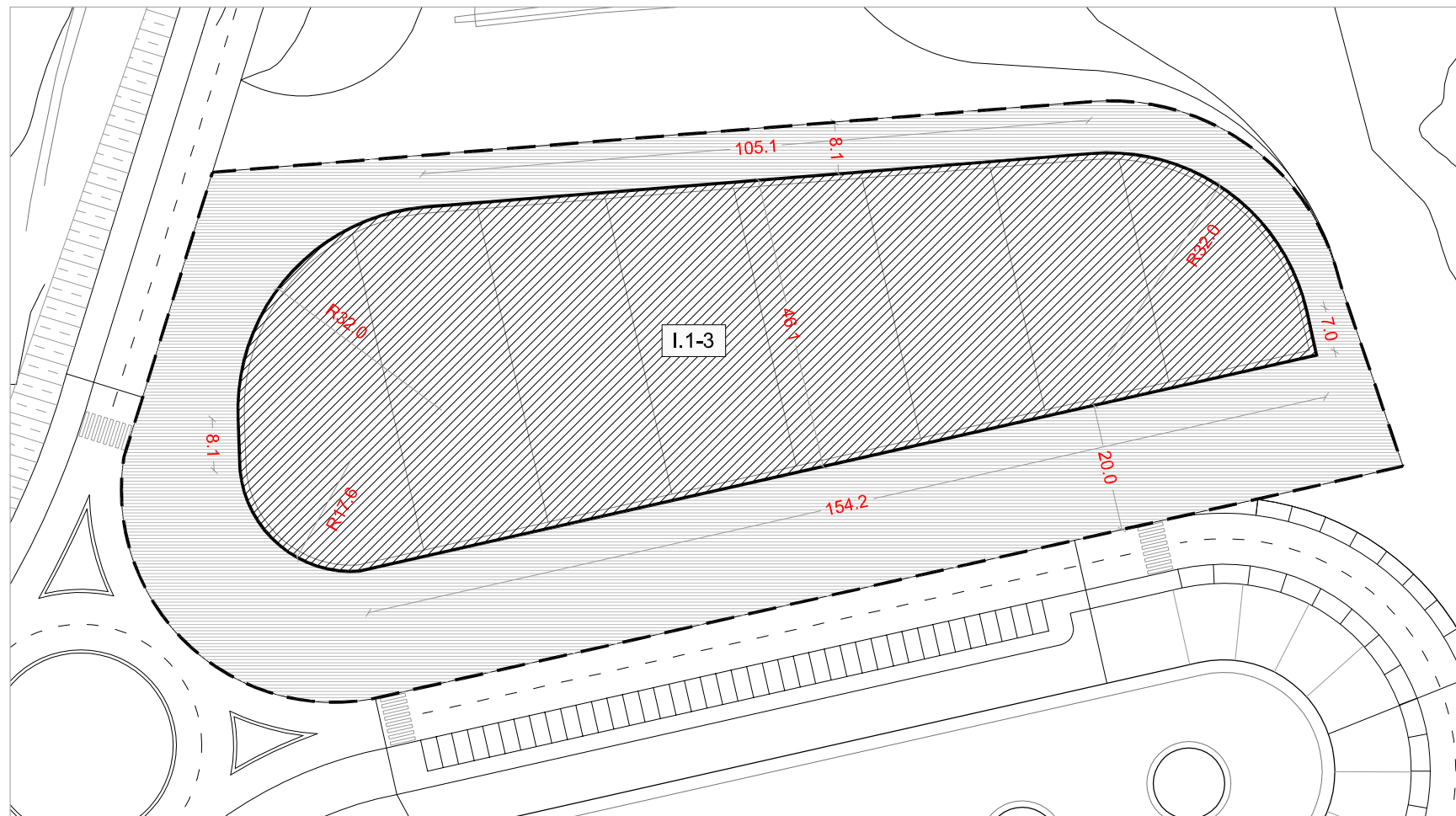
--- Lursailaren mugaketa
Alineación de parcela

Erabilerak / Usos:

Industrial
Industrial

Lerrokadurak / Alineaciones:

Sestra gaineko gehienezko lerrokadura
Alineación máxima sobre rasante



Eraikigarritasuna / Edificabilidad::

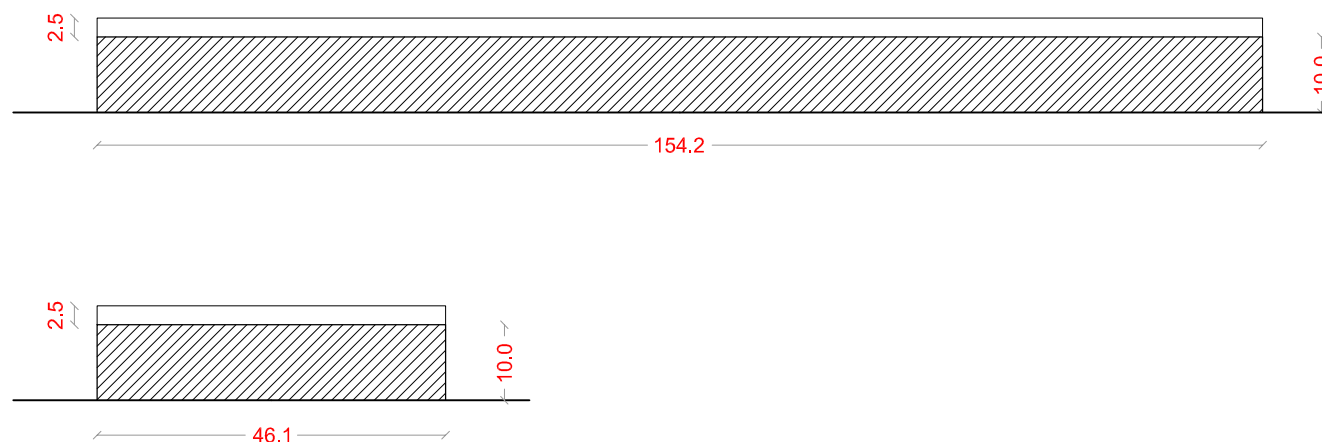
Profila / Perfil: PB + %50 Pisuartekoa

Eraikinaren gehienezko okupazioa: 7.300 m²
Ocupación máxima edificación: 7.300 m²

Eraikigarritasuna:
Edificabilidad:

PB: 7.300 m²(t)
Pisuartekoa / Entreplanta: 1.825 m²(t)
Guztira: 9.125 m²(t)

Lursailaren azalera: 13.750 m²
Superficie de parcela: 13.750 m²



LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO
PLAN OROKORREKO
GAINTXURIZKETA 36. HAE
EREMUKO
ZATIKAKO PLANA

PLAN PARCIAL DEL AMBITO
AOU 36 GAINXURIZKETA
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS

I.1-3 LURSAILA
PARCELA I.1-3

1/1000

Fasea
Haserako Onespena

Data
Martxoa 2015

Sustatzailea
Lezoko Udala

Egilea

ASTAZALDI
arkitekturaestudioa

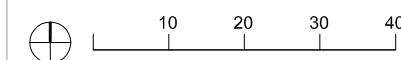
Astigarragako bidea 2, 5. ezk, 3.
20180 Oiartzun Tlf: 943340751

Arkitekto idazleak

Hektor Espin Larreta Eñaut Muñoa Artola
Tekniko laguntzaileak

Roman Egaña Salaberria Xabier Macias Ganuza

Eskala grafikoa



--- Lursailaren mugaketa
Alineación de parcela

Erabilerak / Usos:

Industrial
Industrial

Lerrokadurak / Alineaciones:

Sestra gaineko gehienezko lerrokadura
Alineación máxima sobre rasante

Eraikigarritasuna / Edificabilidad::

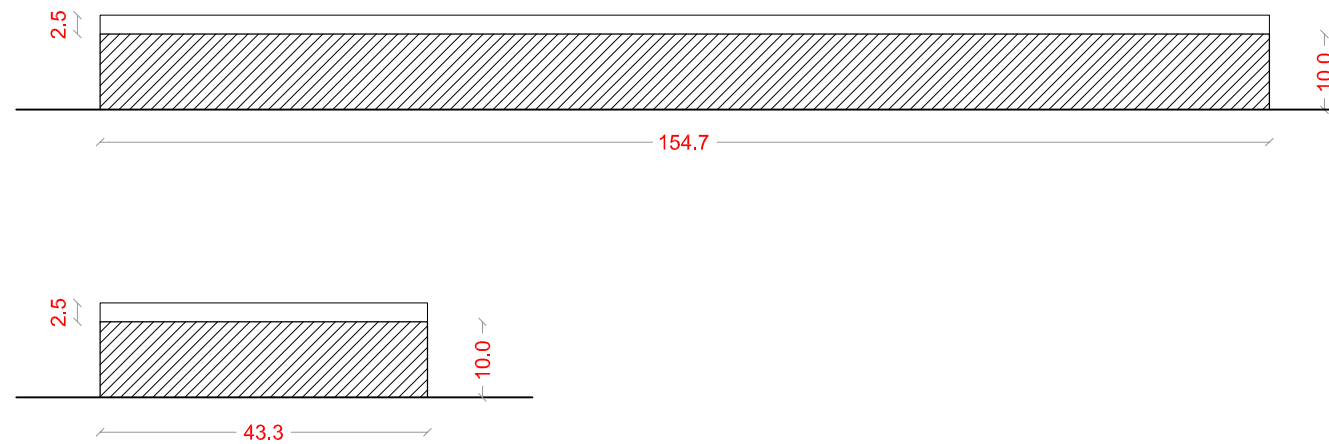
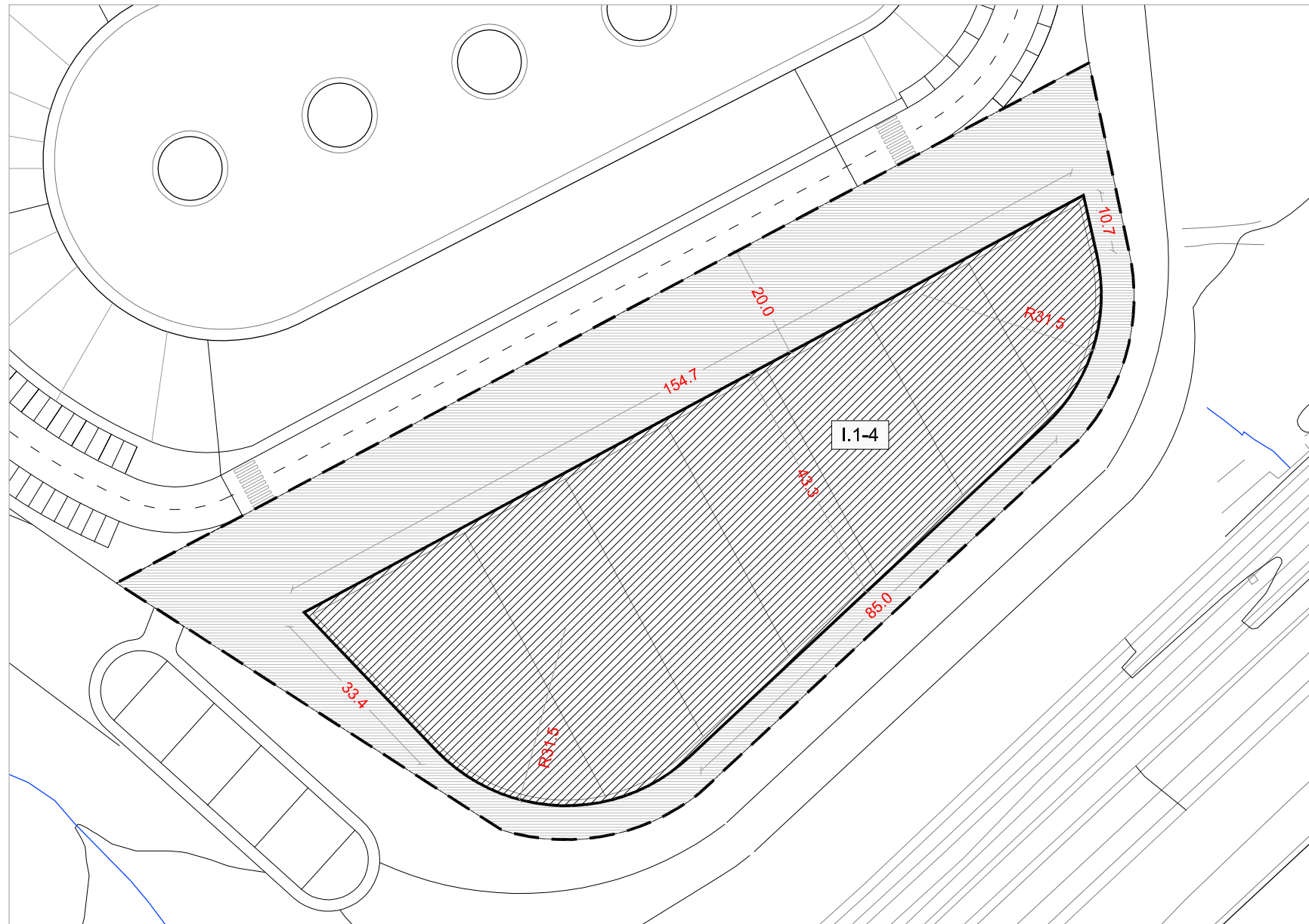
Profila / Perfil: PB + %50 Pisuartekoa

Eraikinaren gehienezko okupazioa: 6.200 m²
Ocupación máxima edificación: 6.200 m²

Eraikigarritasuna:
Edificabilidad:

PB: 6.200 m²(t)
Pisuartekoa / Entreplanta: 1.550 m²(t)
Guztira: 7.750 m²(t)

Lursailaren azalera: 11.300 m²
Superficie de parcela: 11.300 m²



LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO
PLAN OROKORREKO
GAINTXURIZKETA 36. HAE
EREMUKO
ZATIKAKO PLANA

PLAN PARCIAL DEL AMBITO
AOU 36 GAINXURIZKETA
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS

I.1-4 LURSAILA
PARCELA I.1-4

1/1000

Fasea

Haserako Onespena

Data

Martxoa 2015

Sustatzaillea

Lezoko Udala

Egilea

ASTAZALDI
arkitekturaestudioa

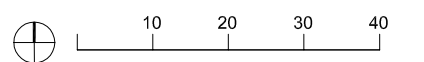
Astigarragako bidea 2, 5. ezk. 3.
20180 Oiartzun Tlf: 943340751

Arkitekto idazleak

Hektor Espin Larreta Eñaut Muñoa Artola
Tekniko laguntzaileak


Roman Egaña Salaberria Xabier Macias Ganuza

Eskala grafikoa



--- Lursailaren mugaketa
Alineación de parcela

Erabilerak / Usos:

 Industrialia; 1. eta 2. kategoria
Industrial; 1ª y 2ª categoría

 Hirugarren sektorea
Terciario

Lerrokadurak / Alineaciones:

 Sestra gaineko gehieneko lerrokadura
Alineación máxima sobre rasante

Eraikigarritasuna / Edificabilidad::

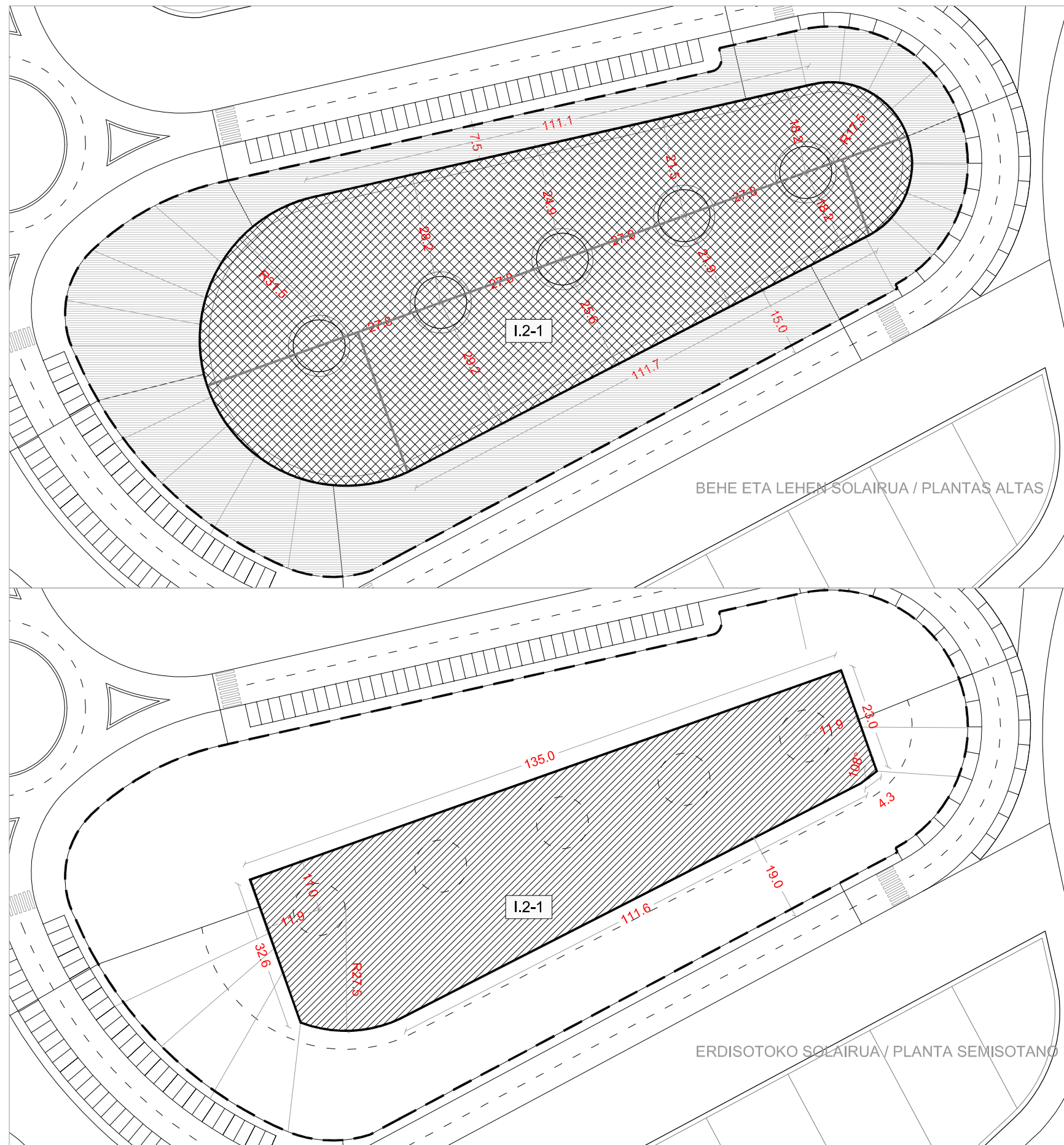
Profila / Perfil: PSS + 2

Eraikinaren gehieneko okupazioa: 7.500 m²
Ocupación máxima edificación: 7.500 m²

Eraikigarritasuna:
Edificabilidad:

PSS: 4.300 m²(t)
PB: 7000 m²(t)
PB1: 7000 m²(t)
Guztira: 18.300 m²(t)

Lursailaren azalera: 13.450 m²
Superficie de parcela: 13.450 m²



BEHE ETA LEHEN SOLAIRUA / PLANTAS ALTAS

ERDISOTOKO SOLAIRUA / PLANTA SEMISOTANO

LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO
PLAN OROKORREKO
GAINTXURIZKETA 36. HAE
EREMUKO
ZATIKAKO PLANA

PLAN PARCIAL DEL AMBITO
AOU 36 GAIINTXURIZKETA
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS

I.2-1 LURSAILA
PARCELA I.2-1

1/1000

Fasea

Haserako Onespena

Data

Martxo 2015

Sustatzaila


Lezoko Udala


Egilea

ASTAZALDI
arkitekturaestudioa

Astigarragako bidea 2, 5. ezk. 3.
20180 Oiartzun Tlf: 943340751

Arkitekto idazleak


Hektor Espin Larreta

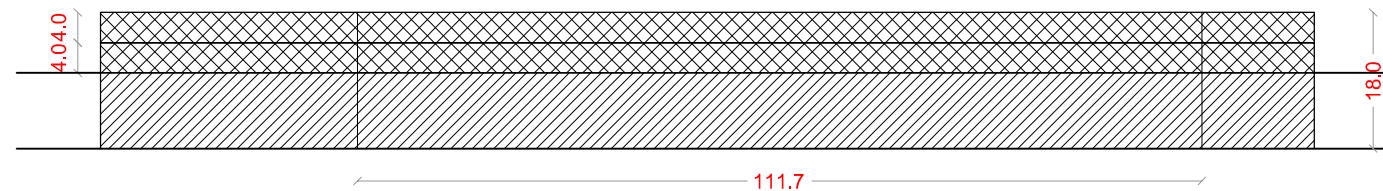
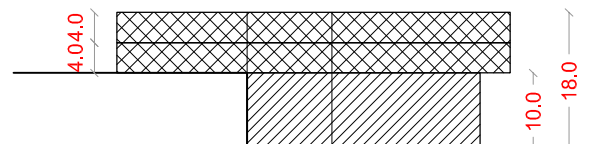
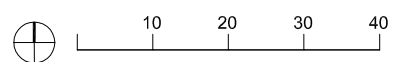

Eñaut Muñoa Artola

Tekniko laguntzaileak


Roman Egaña Salaberria


Xabier Macias Ganuza

Eskala grafikoa



DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO ECONOMICO

INDICE

1. Estudio de Viabilidad económico-financiera
 - 1.1- Premisas generales.
 - 1.2- Análisis de viabilidad de los desarrollos urbanísticos propuestos.
2. Memoria de Sostenibilidad económica
 - 2.1- Contenido y criterios de sostenibilidad.
 - 2.2- Sostenibilidad económica de las propuestas del Plan Parcial.
 - 2.3- Repercusión al Ayto. del desarrollo y mantenimiento de las propuestas del Plan Parcial.

1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

1.1. PREMISAS GENERALES.

1.1.1 Exigibilidad y contenido:

El artículo 68 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, dispone que el Estudio de Viabilidad Económico-financiera debe constituir una de las determinaciones y uno de los documentos de la Ordenación Pormenorizada es decir de los planes parciales.

El artículo 69.3 de la misma Ley, establece las mismas determinaciones en los contenidos de la documentación de los planes de desarrollo.

Este Estudio debe evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las especificaciones de la citada Ley.

En este proyecto se cumple la exigencia normativa y se completa con datos y cálculos reveladores de la viabilidad económica y financiera de la ordenación propuesta.

1.1.2 Grado de precisión:

La valoración afinada de los costes inherentes a la ejecución de la urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos cada vez más meticulosos y próximos a los detalles: Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización. El presente documento, de nivel de ordenación pormenorizada, ofrece datos y cifras que se van ajustando más sensiblemente a la realidad económica, pero que serán perfilados con mayor exactitud, propia del nivel del trabajo, sobre cálculos y costes de los Proyectos de Ejecución del Planeamiento.

Por lo tanto, las valoraciones aquí contenidas han de interpretarse como aproximaciones al objeto de estudio y no tienen carácter normativo en ningún caso.

1.1.3 Los coeficientes de ponderación de usos:

Conforme a la vigente Ley 2006/2006, los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada tipología de uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquél que se defina como característico de cada uno de los ámbitos objeto de determinación de aquéllos.

En cualquier caso, según el artículo 56 de la citada Ley, corresponde a la ordenación urbanística pormenorizada *“El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso”*.

En este caso, se han adoptado los coeficientes de ponderación vigentes con carácter general en el término municipal de Lezo, establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana, y recogidos en el artículo 15 de la NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO del presente Plan Parcial, sin perjuicio de las determinaciones que al respecto debe establecer el proyecto de reparcelación.

1.1.4 Marco legal vigente y de aplicación:

Algunas de las disposiciones que conforman el marco legal de referencia de la valoración del suelo acometida en este documento son las siguientes:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, modificada con posterioridad mediante Ley de 28 de noviembre de 2008 en lo referente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de las viviendas de protección oficial.

La determinación, en ese contexto, del valor de repercusión del suelo en el ámbito urbanístico afectado responde, entre otros, a los siguientes criterios:

- Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de octubre de 2011; conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VRS: (Vv/K) - Vc}$$

Las distintas variables de esta fórmula son las siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.

La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo en general el de 1,40.

Además, conforme a lo establecido en él, ese coeficiente puede reducirse hasta un mínimo de 1,20 (terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona) o incrementarse hasta un máximo de 1,50 (terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales).

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

1.1.5 Valores y precios:

a) Coste de la urbanización:

Las mediciones que se reflejan en este apartado se han realizado por analogía con planeamientos similares y revisten un carácter estimativo. Los precios estimados se refieren a ejecución material e incluyen la parte proporcional de legalización de instalaciones, control de calidad y seguridad y salud que corresponde.

1- DERRIBO EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.....	13.023,36 €
2- PUENTES INGENIERIA.....	459.200,00 €
3- EXPLANACIÓN.....	975.392,94 €
4- DREN.LONG.,TRANSV.,IMPERM Y JUNTAS.....	156.431,86 €
5- FIRMES.....	587.685,62 €
6- ÁREAS PEATONALES.....	453.379,22 €
7- MUROS Y OBRAS DE DEFENSA.....	476.158,20 €
8- ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	173.983,66 €
9- SANEAM. Y DEPUR. AGUAS RESIDUALES	182.069,36 €
10- REDES ELÉCTR. Y CENTROS TRANSF.....	185.684,51 €
11- ILUMINACIÓN URBANIZACIÓN	519.916,63 €
12- RED DE TELEFONÍA	137.499,99 €
13- JARDINERÍA Y TRATAM. DEL PAISAJE	16.460,64 €
14- SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO.....	39.267,20 €
15- CONTROL CALIDAD URBANIZACIÓN	51.517,20 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 4.427.670,40 €

GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%)	841.257,38 €
SEGURIDAD Y SALUD (>1%)	45.000,00 €
GESTION DE RESIDUOS (>0,5%)	22.500,00 €

Total coste de ejecución por contrata de la urbanización general = 5.336.427,78 €

Al coste de urbanización general cabe añadir el valor económico de las edificaciones y los usos declarados fuera de ordenación y no afectados por el derecho de realojo. Sin perjuicio de una valoración más detallada del mismo en el contexto de la elaboración del correspondiente proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución delimitada, su valor económico se estima en 53.364,28 €.

Por lo tanto, el importe total de las cargas de urbanización de la unidad de ejecución se estima en 5.389.792,06 €.

b) Precios de venta del producto inmobiliario: En concreto, tratándose de productos inmobiliarios vinculados al régimen de promoción libre, y siendo el uso característico el industrial, se considera un valor medio de mercado, el cual puede oscilar entre los 800 y los 1.000 €/m²(t), dependiendo de su emplazamiento. Además, se tendrán en cuenta los coeficientes de ponderación de usos en vigor para el término municipal de Lezo.

Así, los valores medios en venta estimados son los siguientes:

- Uso industrial: **Vv = 900 €/m²(t)**

c) **K = 1,2882**; como producto de los términos (1+g) x (1+b), en los que g representa el porcentaje del 7,35%, estimado para los gastos necesarios de la promoción y b el beneficio empresarial normal para el uso específico previsto, adoptándose el parámetro del 20%, resulta el coeficiente señalado, que está situado dentro de los límites 1,20 < K < 1,50 establecidos por el RD 1492/2011.

d) Costes medios de construcción estimados (Vc):

- Uso industrial: 300 €/m²(t) ; como valor unitario de ejecución material, al que cabe aplicar los gastos generales (13%) y el beneficio industrial de la contrata (6%), para obtener un valor unitario por contrata de 357 €/m²(tp); a los que hay que añadir los costes indirectos de la construcción, como honorarios profesionales (11%), tributos (6%) u otros gastos (3%), hasta un valor **Vc = 428,40 €/m²(t)**

e) Valor de repercusión del suelo urbanizado (VRS):

- Uso industrial: **VRS = (Vv/K) - Vc = 270,25 €/m²(t)**

f) Ponderación de usos:

- Uso industrial: Edificabilidad = 22.100 m²(t)
- Uso de oficina aux. al industrial: Edif. ponderada = 5.525 m²(t) x 0,5 = 2.762,50 m²(tp)
- Uso terciario: Edif. ponderada = 18.300 m²(t) x 1 = 18.300 m²(tp)
- Edificabilidad ponderada total = 43.162,50 m²(tp)

g) Valor del suelo urbanizado (VS):

- Uso industrial: **VS = 270,25 €/m²(t) x 43.162,50 m²(tp) = 11.664.665,60 €**

1.2. ANALISIS DE VIABILIDAD DE LOS DESARROLLOS PROPUESTOS.

1.2.1. Inversiones públicas:

El presente estudio se ciñe a las inversiones de competencia municipal, en razón a la propia responsabilidad de desarrollo del Plan Parcial, así como a la situación existente en las infraestructuras autonómicas o forales. Por tanto, las inversiones municipales tienen distintos componentes:

a) Adquisición de suelo perteneciente a la red dotacional de sistemas generales (S.G.) y sistemas locales (S.L.): La responsabilidad de ejecutar los sistemas generales y locales, tanto desde el punto de vista de la gestión como de su financiación, corresponde al Ayto de Lezo. La obtención del suelo de los sistemas generales (viario, fluvial y ferroviario), así como de los sistemas locales (viario y espacios libres) se vincula a la gestión del ámbito de actuación, de forma que su cesión no supone carga onerosa para el Ayto.

b) Urbanización de los sistemas generales (S.G.) y de los sistemas locales (S.L.): Los costes de urbanización de los suelos obtenidos de forma gratuita mediante la gestión urbanística, con destino a S.G. y a S.L., deben ser financiados con cargo a los propietarios del suelo del ámbito en el que se hallan integrados. Por lo tanto, su urbanización no supone carga onerosa para el Ayuntamiento.

1.2.2 Análisis de viabilidad económico-financiera del AOU 36 GAINXURIZKETA:

En base a los valores y precios antes expuestos, y siguiendo las determinaciones del marco legal vigente, la valoración de la viabilidad del desarrollo del área arroja el siguiente resultado:

- Valor de repercusión del suelo urbanizado: 11.664.665,60 €
- Valor de repercusión de la cesión legal (15%): 1.749.699,84 €
- Gastos de urbanización a repercutir: 5.389.792,06 €
- Suma de los deberes y cargas pendientes (G): 7.139.491,90 €
- Actualización de los deberes y cargas pendientes:

$$G \times (1 + \text{TLR} + \text{PR}) = 7.139.491,90 \text{ €} \times (1 + 3,992\% + 14\%) = 8.424.029,28 \text{ €}$$

Valor de repercusión del suelo resultante, descontados los deberes y cargas pendientes = 3.240.636,32 €

1.2.3 Conclusiones:

De los datos obtenidos se deduce que las propuestas del presente Plan Parcial en relación al AOU 36 GAINXURIZKETA, son absolutamente viables económica y financieramente, tanto para el erario público municipal como para la iniciativa privada que pretenda acometer los desarrollos previstos.

2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

2.1. CONTENIDO Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

El Texto Refundido de la Ley (Estatal) del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establece en su artículo 15:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Además, el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 (de la CAV), en su artículo 31 “Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística”, especifica que los planes deberán contener una Memoria de sostenibilidad económica.

La justificación de la sostenibilidad económica de esta Modificación Puntual de Normas Subsidiarias y de sus propuestas concretas ha de entenderse asociada a las siguientes consideraciones, que se derivan de la Normativa Urbanística particular del Plan General:

5. Medidas de protección ambiental y cultural.

Dado que la actuación en el ámbito va a producir afecciones a los cauces de las regatas Apaizartza y Batxillerborda y las alisedas situadas en sus riberas, el Plan Parcial a desarrollar evitará la actuación urbanizadora en las mismas situando cualquier tipo de edificación a una distancia mínima de 50 metros del eje del cauce de las respectivas regatas.

La urbanización y accesos del ámbito deberán adaptarse en la medida de lo posible a la orografía del terreno, respetando las vaguadas y cauces de las regatas y evitando su relleno. Se instalarán pantallas vegetales en el perímetro del área urbanizada para disminuir a medio plazo su impacto, utilizando para ellos especies arbóreas y arbustivas autóctonas.

La superficie de espacios libres correspondiente a la actuación se destinará a la conservación en su estado natural de los Habitats de Interés Comunitario Prioritario del ámbito así como de la regata Apaizartza.

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

En ese contexto, el presente análisis sobre la sostenibilidad económica no pretende ser una predicción económica de los costes que generarán las propuestas de este documento, sino que persigue dar una visión a grandes rasgos de las cargas económicas que deberán ser soportadas por las Administraciones Públicas, por su responsabilidad en el mantenimiento de las infraestructuras y servicios resultantes tras la ordenación.

2.2. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN PARCIAL.

2.2.1 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos lucrativos:

En el ámbito de suelo urbanizable objeto del presente Plan Parcial el aprovechamiento lucrativo ordenado es en todo caso de uso característico industrial. La citada edificabilidad industrial da lugar a una calificación pormenorizada que se resume en el siguiente cuadro:

Parcela nº	Superficie m ² (s)	Calificación pormenorizada	Ocupación Edificación m ² (s)	Edificabilidad m ² (t)
I.1-1	5.700	I.1 Industrial	2.600	3.250
I.1-2	9.600	I.1 Industrial	6.000	7.500
I.1-3	13.750	I.1 Industrial	7.300	9.125
I.1-4	11.300	I.1 Industrial	6.200	7.750
I.2-1	13.450	I.2 Terciario	7.500	18.300

Dicha ordenación viene a dar respuesta a los criterios y objetivos generales, tanto de carácter general ya expuestas, como de carácter pormenorizado, que se resumen a continuación:

1.- Además de dar respuesta al programa de actividades económicas industriales propuesto por el Plan General, el Plan Parcial se propone introducir otros usos, compatibles con aquellos y admitidos por el planeamiento general, que impulsen un desarrollo socio-económico equilibrado y sostenible del municipio y su comarca, y promuevan el emprendizaje así como las actividades innovadoras de alto valor añadido.

2.- El nuevo desarrollo urbanístico previsto deberá servir, a su vez, para mejorar la calidad urbana del polígono Iturrin, el cual se halla actualmente en un lamentable estado de abandono y degradación, debido a su antigüedad y, sobre todo, a sus deficientes conexiones viarias, que provocan un gran aislamiento y la consiguiente y continuada pérdida de valor, tanto objetivo como subjetivo.

3.- Siguiendo el razonamiento anterior y al objeto de evitar situaciones análogas, los nuevos desarrollos urbanísticos previstos deberán contar con comunicaciones viarias (y a ser posible, ferroviarias) que eviten el aislamiento provocado por los llamados “fondos de saco”, duplicando al menos las conexiones del viario interno del ámbito con la red general de comunicaciones.

4.- Por último, la ordenación propuesta por el Plan Parcial debe promover un desarrollo urbanístico adaptado y respetuoso con los valores ambientales del entorno. Por lo tanto, la ordenación que emane de este Plan Parcial deberá garantizar la calidad y la sostenibilidad ambiental de los nuevos usos de actividades económicas proyectados.

Por lo tanto, podemos concluir que la ordenación propuesta por el presente Plan Parcial tiene como objetivo incidir en la sostenibilidad del desarrollo urbanístico del municipio de Lezo, en sus distintas vertientes, ya sea social, económica y/o ambiental.

2.2.2 Implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias:

La actuación integrada delimitada por el Plan Parcial asumirá los gastos derivados de la ejecución del eje viario principal interno, sistema local viario, del ámbito de ordenación.

Sin embargo, la conexión del mismo con las infraestructuras viarias actualmente existentes serán objeto de diversa consideración.

Por un lado, la unión de dicho eje viario principal con la carretera GI-2638 requerirá de la mejora y ampliación del camino rural actualmente existente, en suelo no urbanizable, y será financiada con cargo al Ayto. de Lezo, al amparo del artículo 122 de la Normativa Urbanística del Plan General, que dice:

Artículo 122. Carreteras y caminos rurales.

2. La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente, en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación. (...)

El Ayuntamiento y la Diputación Foral podrán mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes –que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados–, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

Por otro lado, la prevista modificación del planeamiento pormenorizado del AOU 33 Iturrin deberá establecer las condiciones de financiación de las actuaciones previstas en el mismo, y consiguientemente, de la unión con el eje viario principal del AOU 36 Gaintxurizketa propuesto por este Plan Parcial.

2.2.3 Puesta en marcha y presentación de los servicios resultantes:

Se dotará a las parcelas del nuevo desarrollo urbanístico de acceso a las redes de infraestructuras de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, saneamiento y telecomunicaciones.

Los desarrollos propuestos se ubican en suelo urbanizable, por lo que el gasto de conexión de los nuevos servicios necesarios a la red de instalaciones urbanas existentes requerirá de inversiones ya recogidas en el Estudio de viabilidad económico-financiera recogido en este documento, que en todo caso, correrán a cargo de los propietarios del suelo del ámbito. Sin embargo, el mantenimiento de todos estos servicios urbanos no requiere de previsiones económicas extraordinarias.

En todo caso, se fijarán criterios de sostenibilidad en los correspondientes proyectos de urbanización, entre los que cabe destacar los siguientes:

a) Los espacios públicos se ajustarán a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes, en especial el cumplimiento del Decreto 68/2000 de Accesibilidad en el entorno urbano. En defecto de especificaciones en estas últimas, los servicios técnicos municipales deberán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa. A tal efecto, el promotor deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.

b) En la normativa de urbanización se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales siempre que sea posible, y se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

c) Se procurarán limitar las áreas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

d) Se adecuarán las redes de saneamiento y abastecimiento a la posible acumulación de caudales a evacuar, así como la presión y caudales de la red de abastecimiento.

En el caso de la zona adyacente al polígono Iturrin, se tendrá en cuenta la posible influencia a las áreas urbanas colindantes, de manera que se evite una sobresaturación de las aguas residuales generadas en el ámbito, que serán conducidas prioritariamente a la red general de saneamiento, y si fuera preciso, se instalarán nuevos sistemas de depuración autónomos.

Por el contrario, la zona (b) del ámbito carece de acceso a la red general de saneamiento, por lo que dichos sistemas de depuración autónomos serán preceptivos y se instalarán en la parcela destinada a infraestructuras de servicios prevista, que será de dominio y uso privado, correspondiendo a los propietarios de los aprovechamientos previstos su ejecución y mantenimiento.

- e) El proyecto de urbanización deberá proponer pantallas acústicas y otras medidas correctoras, a fin de evitar o paliar la contaminación acústica de los ámbitos colindantes.
- f) En los espacios públicos y los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, así mismo, eviten la contaminación lumínica.
- g) En los espacios públicos se preverán las zonas suficientes de forma que se optimicen las operaciones de recogida y transporte de residuos y se facilite los sistemas de recogida selectiva.
- h) En la jardinería de los espacios públicos se utilizarán especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo de mantenimiento. Se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua.
- i) El contenido de los proyectos de urbanización será el establecido en la normativa urbanística en vigor, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que en cada caso procedan. Los pliegos de condiciones deberán contener los programas de vigilancia ambiental propuestos en los estudios de evaluación conjunta de impacto ambiental. Aquellas medidas que se puedan presupuestar, deberán incluirse como unidades de obra, con su correspondiente partida económica.

2.3. REPERCUSION AL AYTO. DEL DESARROLLO Y MANTENIMIENTO DE LAS PROPUESTAS DE LA REVISION PARCIAL.

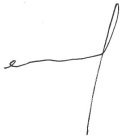
La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas en el ámbito AOU 36 Gaintxurizketa, y en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente. En modo alguno esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares, y en cualquier caso, su financiación corresponderá a los propietarios de los aprovechamientos urbanísticos previstos en el ámbito.

Considerada en ese contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones. Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etcétera, que tampoco requieren inversiones extraordinarias, y en cualquier caso, serían fácilmente asumibles con cargo a los impuestos y tributos de toda clase que soportarían las actividades emplazadas en el ámbito.

Ahora bien, es preciso advertir de que el correcto y equilibrado desarrollo del ámbito requerirá la ejecución, con cargo al presupuesto municipal, de la conexión del eje viario interno del mismo con la carretera GI-2638, a través de suelo no urbanizable, lo cual implicará la expropiación de los bienes y derechos afectados por la misma.

Lezon, 2015eko martxoan

Arkitekto idazleak:



Eñaut Muñoa



Hektor Espin

Tekniko laguntzaileak:



Roman Egaña



Xabier Macías

DOCUMENTO Nº 5. PLANOS.

INDICE:

Nº de plano	I. INFORMACION	ESCALA
I.01	<i>Situación</i>	1/5.000
I.02	<i>Topográfico. Delimitación del ámbito de ordenación</i>	1/2.000
I.03	<i>Parcelario actual</i>	1/1.000
I.04	<i>Planeamiento vigente</i>	1/2.000
I.05	<i>Infraestructuras urbanas existentes</i>	1/2.000
 O. ORDENACION		
O.01	<i>Ordenación general. Encuadre territorial</i>	1/2.000
O.02	<i>Ordenación general</i>	1/1.000
O.03	<i>Sistemas locales. Calificación pormenorizada</i>	1/1.000
O.04	<i>Delimitación de la Actuación Integrada. Edificios fuera de ordenación</i>	1/1.000
O.05	<i>Dominio y usos del suelo</i>	1/1.000
O.06	<i>Definición geométrica; planta y secciones. Alineaciones y rasantes</i>	1/1.000
O.07	<i>Definición geométrica; planta y perfiles longitudinales del trazado viario</i>	1/1.000
O.08	<i>Definición geométrica. Ordenación superpuesta</i>	1/1.000
O.09	<i>Parcelario resultante</i>	1/1.000
O.10	<i>Infraestructuras urbanas propuestas</i>	1/1.000