

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA URBANA

A.O.U. 28 ALCOHOLERA

Avenida Jaizkibel nº 1, Lezo

## MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

- 1.1. \_ Agentes
- 1.2. \_ Información Previa
- 1.3. \_ Objetivo del Proyecto

### 2. PROPUESTA

- 2.1. \_ Justificación de la conveniencia y oportunidad de la presente modificación puntual de la memoria y planos del Plan General.

### 3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

- 3.1.\_ Cumplimiento de la Normativa vigente Aplicable.
- 3.2.\_ Justificación del cumplimiento de la Normativa Vigente.

### 4. ANEXOS

#### ANEXO 1

→ Ficha de Normativa Vigente.

#### ANEXO 2

→ Ficha de Normativa modificada.

#### ANEXO 3

→ Estudio Ambiental Estratégico Simplificado

## 1. ANTECEDENTES

---

### 1.1 AGENTES

---

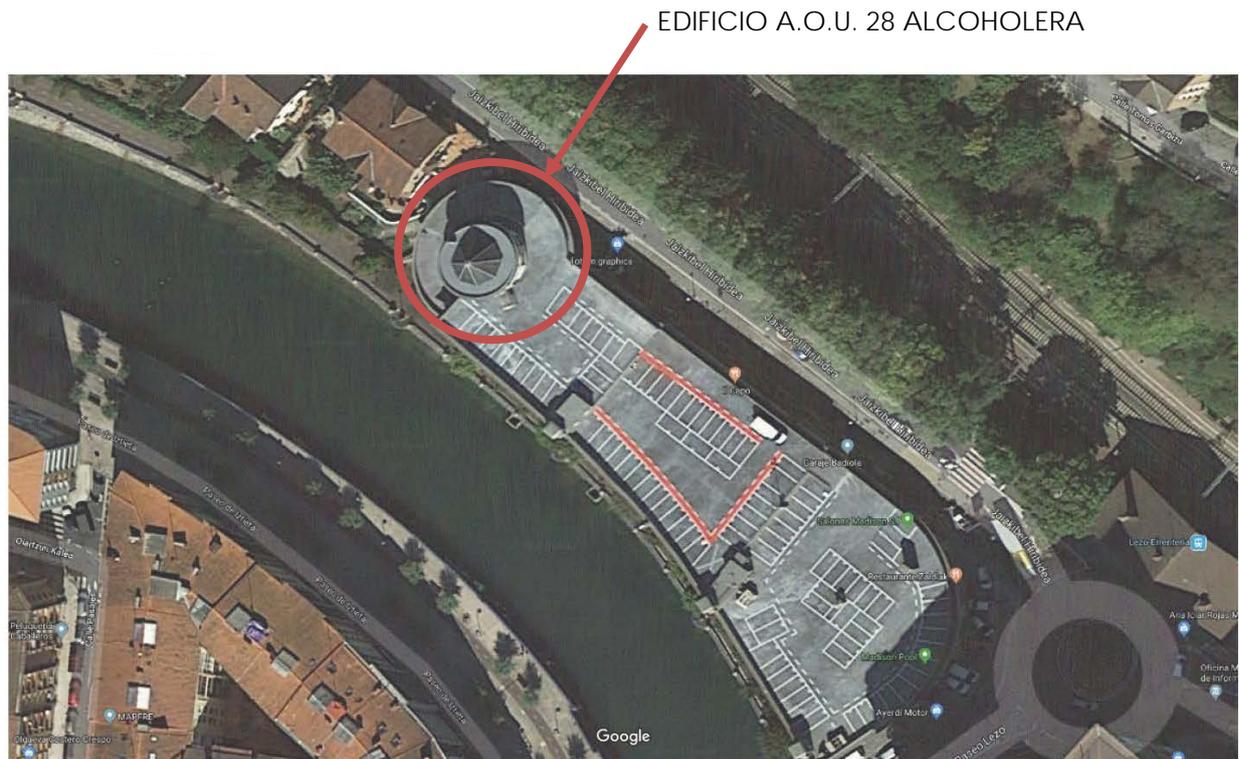
El Promotor de la construcción del edificio cuyo Plan Especial de Reforma Urbana que aquí se redacta es **CONJUNTO DE PROPIETARIOS**, con domicilio en Avda. de Intxaurrenondo N 86 - 2º de Donostia (Gipuzkoa), constituido por **MIREN NEKANE AZPEITIA OTAEGUI** con D.N.I 35.774.367-Y, **JOSEBA AZPEITIA OTAEGUI** con D.N.I 44.138.005-Q, **MIREN JAIONE AZPEITIA OTAEGUI** con D.N.I.15.998.791-Z y **MIREN KARMELE AZPEITIA OTAEGUI** ,actuando como representante de la misma y con D.N.I. 34.086.887-J.

- El **arquitecto** proyectista es **Jesús Ansa Zabaleta**, colegiado en la delegación de Guipúzcoa con el número **193.542**

*En el presente Proyecto no se ha podido verificar el cumplimiento de aquellas Normativas específicas de titularidad privada no accesibles por medio de los Diarios Oficiales.*

## 1.2 INFORMACIÓN PREVIA

Este Plan Especial de Reforma Urbana del A.O.U. 28 Alcoholera , situado en la avenida Jaizkibel nº1 de Lezo, se redacta a petición del Conjunto de Propietarios con el fin de permitir el uso de vivienda en edificio industrial.

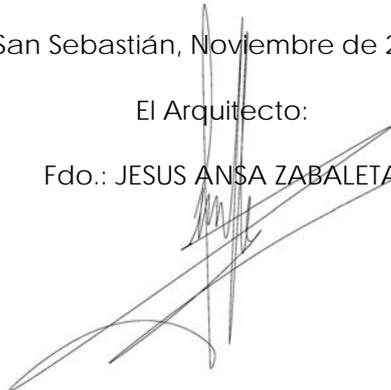


EDIFICIO: A.O.U. 28 ALCOHOLERA

San Sebastián, Noviembre de 2.019

El Arquitecto:

Fdo.: JESUS ANSA ZABALETA

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form the name 'Jesus Ansa Zabaleta'. The signature is positioned over the printed name 'Fdo.: JESUS ANSA ZABALETA'.

### **1.3 OBJETIVO DEL PROYECTO**

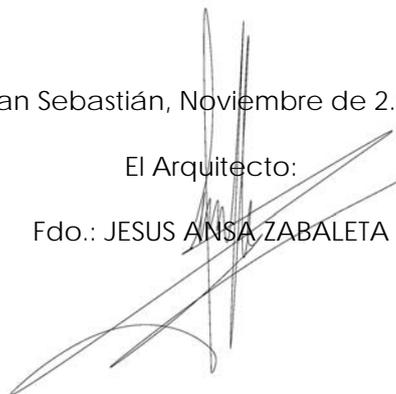
---

Como se acaba de mencionar, el objetivo de este PERU es el de legalizar el uso del local existente para vivienda de acuerdo al Plan General Vigente que entró en vigor el 23 de diciembre de 2.011 que se encuentra ya construido sobre la cubierta del edificio denominado como "la Alcoholera" en el municipio de Lezo, con dirección en Avenida Jaizkibel nº1.

San Sebastián, Noviembre de 2.019

El Arquitecto:

Fdo.: JESUS ANSA ZABALETA



## 2. PROPUESTA

---

### 2.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PRESENTE MODIFICACION DEL USO DEL LOCAL EXISTENTE DE ACUERDO AL DEL PLAN GENERAL

La propuesta de modificación del uso de este local correspondiente al área A.O.U. Alcoholera de la Avenida de Jaizkibel N 1 , del Plan General de Lezo, se justifica a partir de la necesidad de legalizar la vivienda existente en dicho edificio.

Este edificio fue construido por la promotora Azguin S.A. con fecha de visado Octubre de 1.988 y finalizado en Agosto de 1.990. Desde esta fecha hasta día de hoy el edificio ha tenido uso de oficina en la planta de aparcamientos (+20.50) y de vivienda con local en la entreplanta cúpula(+23.30), siempre pensando que el uso que se le daba cumplía con la legalidad del N.N.S.S. en vigor en esa fecha, las cuales se modificaron durante el proceso de la obra presentando un "Texto Refundido", en el que se autorizaba el uso de vivienda.

Se inició su tramitación pero nunca llegó a finalizarse, por tanto, nunca obtuvo la correspondiente Licencia Municipal.

#### **Cronología de planeamiento:**

- **Ordenanzas del PERI de Diciembre de 1.988:**

*CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE USO. ART.14 – USOS AUTORIZADOS EN LOS ESPACIOS EDIFICABLES DE LA ZONA N 1 "LA ALCOHOLERA":*

*Son los industriales y los terciarios incluidos dentro de las categorías permitidas por el planeamiento general, con las precisiones establecidas en el art.12 de las presentes ordenanzas, las cuales deberán cumplir las medidas correctoras que para cada caso concreto fueren impuestas en la licencia de actividad. Se permite así mismo el uso de vivienda, autorizándose, como máximo, dos viviendas, con una superficie máxima de 160 m2 útiles, destinadas al personal de guarda.*

- **Modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento de Lezo de Abril de 1.989:**

*1.4 .-DETERMINACIONES QUE RESULTAN AFECTADAS.JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES. Las Normas Subsidiarias de Lezo quedan modificadas en las siguientes determinaciones:*

*- Se introduce una precisión de la regla contenida en el cuadro normativo relativa a la altura de los edificios, cuando permite rebasar, justificadamente, los 6 metros. Dicha regla se declara expresamente aplicable en orden a tratar de forma diferenciada el uso de vivienda del personal de guarda.*

- **Alegación presentada por concejales del Ayuntamiento de Lezo en Julio de 1.989:**

*2) CONTRADICCIONES DE TEXTOS.*

*2.2) Superación de la altura de 6 metros.*

*Se dice en la Memoria (apartado 1.4.4.) que dicha regla (permisión de rebasar justificadamente los 6 metros) se declara expresamente aplicable en orden a tratar de forma diferenciada el uso de vivienda del personal de guarda"*

*El artículo 15.4 de la Ordenanza posibilita el uso para oficinas.*

*Sin embargo, en el informe del técnico municipal se afirma que la superación de la altura corresponde exclusivamente al uso de vivienda del personal de guarda.*

*Proponemos la modificación del art.15 para que impida la instalación de oficinas sobre la cota de 6 metros y el consiguiente aumento de altura y volumen.*

- **Propuesta de aprobación provisional del proyecto de Modificación de la Normas Subsidiarias en el polígono 29, con fecha de 29 de Septiembre de 1.989, las alegaciones se resuelven:**

*a) Punto Quinto:*

*Estimar la alegación relativa al Capítulo III, eliminándose el punto 4, del artículo 15 ( Pag.27, ( es decir, prohibir la posibilidad de construcción de oficinas sobre la cota + 20,50.)*

*b) 2.- Se elimina del punto 4, del artículo 15 (pág 27), toda referencia a la posibilidad de construcción de oficinas sobre la cota +20.50.*

- **El Consejo de diputados de la Excma. Diputación foral, en su reunión de 27 de Marzo de 1.990, se acuerda:**

*" Previo el trámite municipal correspondiente se presenta para su aprobación definitiva el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lezo, relativo a la rectificación de límites, modificación de la ordenación global y determinación de la ordenación pormenorizado del Polígono 29...."Se introducen las siguientes modificaciones:*

*"2.- se elimina del punto 4, del art.15 ( pag 27) toda referencia a la posibilidad de construcción de oficinas sobre la cota +20.50."*

- Texto Refundido (adaptado al acuerdo del consejo de diputados con fecha de 27 de Marzo de 1.990) de la Modificación Puntual del Plan General de Renteria en el Area de la Alcoholera de Abril de 1.990:

*Las modificaciones a que se refiere el texto aprobatorio son:*

*MEMORIA:*

*Punto 3.- El articulo 15 se rectifica en su apartado 4 del mismo Articulo con lo que el tenor literario de dicho apartado será el siguiente:*

*Art 15.4 ) " En los locales sitos sobre la cota +20.50 tan solo se autorizan los usos de viviendas"*

*3.- ORDENANZAS.-*

*CAPÍTULO III.-CONDICIONES DE USO. ART. 15.- LOCALIZACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN LOS ESPACIOS EDIFICABLES DE LA ZONA DE "LA ALCOHOLERA"*

*4) En los locales sitos sobre la cota +20.50 tan sólo se autorizan los usos de vivienda.*

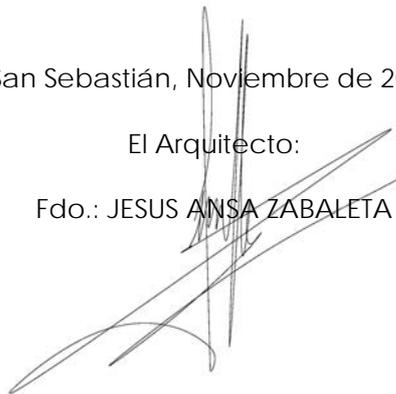
En el proyecto final de obra, a pesar de tener autorización por N.N.S.S, no se incluyó la vivienda, por lo que nunca se tramitó como tal.

Con este documento P.E.R.U se pretende subsanar, regularizar después de casi treinta años y autorizar el uso del local para vivienda.

San Sebastián, Noviembre de 2019

El Arquitecto:

Fdo.: JESUS ANSA ZABALETA



### **3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE**

---

#### **3.1. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE APLICABLE**

---

El proyecto se cumplirá con los requerimientos dimanantes del Código Técnico de la Edificación, en el que son de aplicación todos los Documentos Básicos, relativos a Seguridad Estructural, Incendios, Utilización y Accesibilidad, Salubridad y Energía, definidos en los Artículos, 10, 11, 12, 13 y 15 del R.D. 314/2006 y satisface las exigencias básicas en ellos recogidas que les son de aplicación.

Así mismo, cumplirá con las siguientes Normas Obligatorias:

Instrucción EHE 08. Proyectos de Hormigón Armado  
Norma de construcción sismorresistente. NCSR-02.  
RITE. Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios  
RBT. Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión  
Decreto 346/2011 del 11 de Marzo, sobre Dotaciones de infraestructura de Telecomunicaciones en el interior de edificios  
Decreto 68/2000 del 11 de Abril (Ley de Accesibilidad)  
RD 112/2012. de 26 de junio-Gestión de Residuos de Construcción y demolición.  
Reglamento de Aparatos Elevadores

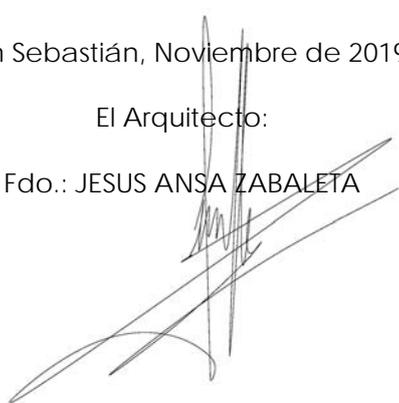
#### **El proyecto se ajustará a lo determinado en el Plan General de Lezo.**

El edificio en cuestión cumplirá con lo preceptuado en el Decreto del Gobierno Vasco 68/200 de 11 de Abril, sobre las condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y con lo determinado en el documento básico DB-SUA de Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

San Sebastián, Noviembre de 2019

El Arquitecto:

Fdo.: JESUS ANSA ZABALETA



### **3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE**

La ubicación del edificio, sito en N°1 de Jaizkibel Hiribidea, más conocido como la "Alcoholera" perteneciente al municipio de Lezo.

#### **Según Plan General de Lezo:**

- Ámbito urbanístico AOU 28 ALCOHOLERA / ámbito global de Zona AE.2 / Actividades económicas / Uso terciario y en cuanto a los usos permitidos en el ámbito son las propias de la zona global AE.2.

A continuación se recogen los artículos del Plan General correspondientes a este ámbito:

#### **Artículo 8. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas de uso global, apartado 4. Zona AE.2 Uso terciario.**

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

##### *A- Régimen general de edificación.*

*Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta del régimen edificatorio propio de las parcelas "I.1.Parcela industrial", características de esta zona. Igualmente, las edificaciones de esta zona responden a las características resultantes de la aplicación de la Ordenanzas Generales de Edificación y uso que se establecen en el Título Quinto y, en la Norma Particular de las áreas respectivas.*

##### *B- Régimen general de uso.*

*\* Usos característicos:*

*- Los usos terciarios.*

*\*Usos compatibles o admisibles:*

*- En las parcelas terciarias: Los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología "I.2 Parcela Terciaria" en las condiciones establecidas tanto en este Plan, como en su caso, en el planeamiento pormenorizado.*

*- En otras parcelas y espacios de tipología diversa y no destinados a dotaciones públicas:*

*-Uso de vivienda autónoma. Exclusivamente en parcelas y/o edificaciones que en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se destinen a ese uso o se autorice el mismo, bien exclusivamente, bien junto con otros usos compatibles con el de vivienda.*

- Usos industriales: En parcelas y/o edificaciones que sea en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se destinen bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros compatibles con ellos, o bien, simplemente, se autoricen los mismos.
- Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos en la zona.
- Uso de aparcamiento y garaje.
- Los usos dotaciones públicas (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos en la zona.
- Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

**Artículo 14. Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas de uso pormenorizado. Apartado 5.1.2 Parcela Terciaria.**

*Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones destinadas a usos preferentemente terciarios, de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas.*

*B. Régimen general de uso.*

*Usos característicos: Terciarios*

*Usos admisibles:*

*- Industriales.*

*\*"1ª" categoría : como usos asimilados al de vivienda.*

*\*"2ª" categoría : exclusivamente cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.*

*- Vivienda en las condiciones establecidas en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, con un máximo de una ( 1 ) vivienda por parcela.*

*- Garaje.*

*- Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos terciarios.*

*- Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.*

En efecto, el uso de vivienda puede ser compatible con el uso terciario, no existiendo en la actualidad ninguna vivienda con licencia municipal en la parcela.

Por tanto, el local existente pasaría a usarse como vivienda, con una superficie construida de 122,00m2 en la planta +20.50 y otros 122,00m2 en la planta +23.30, haciendo un total de 244,00m2.

San Sebastián, Noviembre de 2019

El Arquitecto:

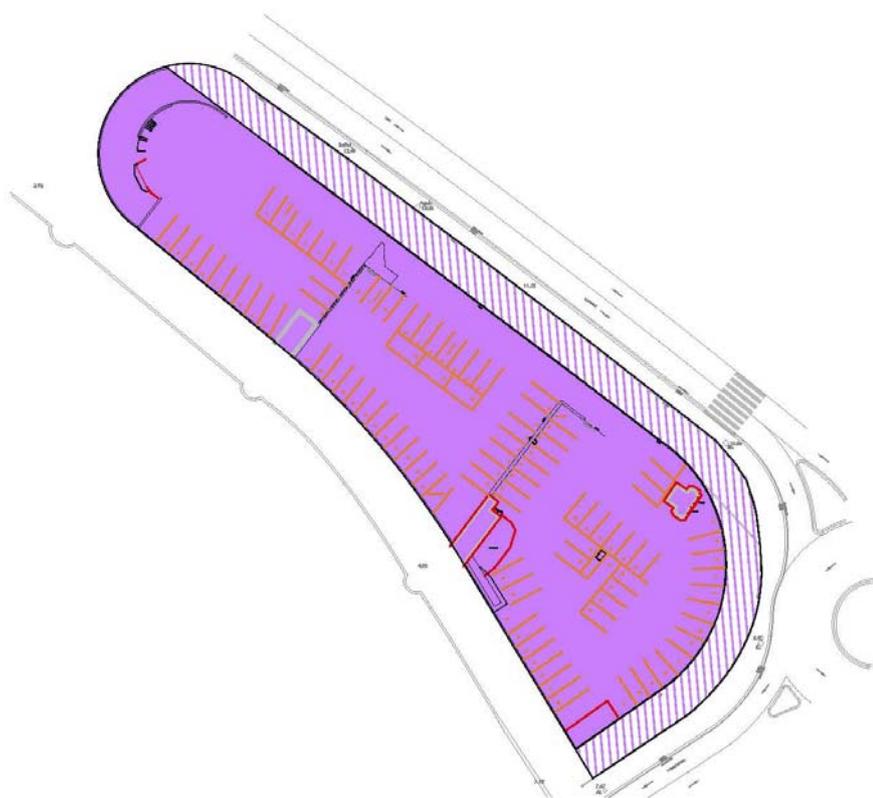
Fdo.: JESUS ANSA ZABALETA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jesus Ansa Zabaleta', is written over the typed name. The signature is stylized and somewhat abstract, with long, sweeping lines.

**ANEXO 1**

→Ficha de Normativa Vigente

- Ficha de Normativa Vigente :



EDIFICIO A.O.U. 28 ALCOHOLERA

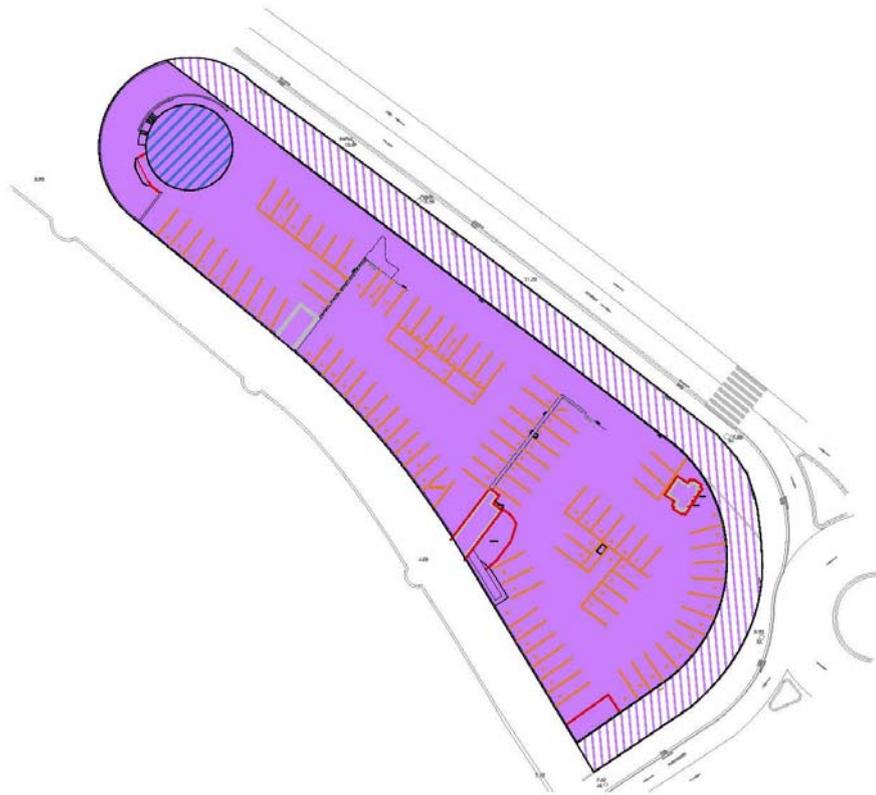


USO Terciario

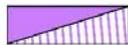
## **ANEXO 2**

**→Ficha de Normativa Modificada**

- Ficha de Normativa Modificada:



EDIFICIO A.O.U. 28 ALCOHOLERA

-  USO TERCIARIO
-  USO TERCIARIO  
USO VIVIENDA

### **ANEXO 3**

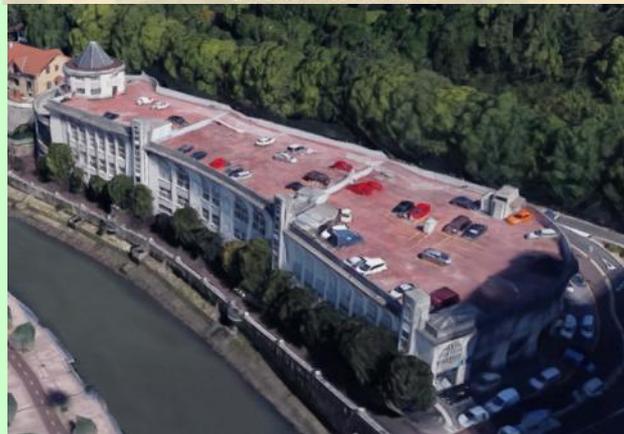
**→Estudio Ambiental Estratégico Simplificado**

# DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA URBANA AOU.28 ALCOHOLERA DEL P.G.O.U. (LEZO)

NOVIEMBRE 2019



FABRICA DE LEZO - RENTERIA



## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO DEL PERU DEL AOU. 28 ALCOHOLERA DEL P.G.O.U. (LEZO)

Noviembre de 2019

1. INTRODUCCIÓN .....	4
1.1. ANTECEDENTES .....	4
1.2. EQUIPO DE TRABAJO .....	7
2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN .....	8
3. ALCANCE Y CONTENIDO.....	9
3.1. ALTERNATIVAS .....	9
4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PERU .....	9
5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE .....	10
5.1. CLIMATOLOGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO.....	10
5.2. GEOLOGÍA Y SUELOS.....	10
5.3. HIDROLOGÍA.....	11
5.4. VEGETACIÓN Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO .....	13
5.5. FAUNA .....	13
5.6. ESPACIOS NATURALES Y CORREDORES ECOLÓGICOS .....	13
5.7. SERVICIOS DE LOS ECOSISTEMAS .....	15
5.8. PAISAJE .....	16
5.9. PATRIMONIO.....	18
5.10. HÁBITAT HUMANO .....	18
5.11. RIESGOS NATURALES .....	20
5.12. RIESGOS ANTRÓPICOS .....	21
6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES .....	27
6.1. RECURSOS RENOVABLES Y NO RENOVABLES.....	27
6.2. RECURSOS NATURALÍSTICOS.....	27
6.3. ASPECTOS ESTÉTICO-CULTURALES .....	28
6.4. GENERACIÓN DE RESIDUOS .....	28
6.5. HÁBITAT HUMANO .....	28
MATRIZ RESUMEN DE CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS .....	30
7. RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS .....	31
7.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	31
7.2. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA .....	31
7.3. TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO .....	31
7.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL .....	32
7.5. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL (PTS) DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV.....	33
7.6. UDALPLAN.....	33

<b>8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....</b>	<b>36</b>
<b>9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....</b>	<b>37</b>
<b>10. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS .....</b>	<b>38</b>
<b>10.1. MEDIDAS PROVENIENTES DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO A ESCALAS SUPERIORES DE LA PLANIFICACIÓN.....</b>	<b>38</b>
<b>10.2. MEDIDAS PARA EL PERU .....</b>	<b>40</b>
<b>10.2.1. Medidas de carácter general .....</b>	<b>40</b>
<b>11. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PERU .....</b>	<b>41</b>
<b>12. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>43</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

El PERU presente ha sido redactado por ANSA ARQUITECTOS.

**Ecoingenia** a su vez, colabora con la redacción del Documento Ambiental Estratégico correspondiente, objeto del presente documento.

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas, (ver apartado 8, Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada).

Así mismo, el presente documento se redacta al amparo de lo previsto en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes (art. 11).

### 1.1. ANTECEDENTES

En el Documento 2.2. Normas Urbanísticas Particulares del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, aprobado diciembre 2011, se expone lo siguiente respecto al ámbito de PERU:

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

##### I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

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

Tiene una superficie de 4.212 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

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

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres, públicos y privados.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global

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

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

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

A.1. Edificabilidad urbanística. Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de la edificación siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización

A.2. Número máximo de plantas: Se consolidan el perfil y altura de la edificación en las condiciones existentes

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

B.1. Generales: Las propias de la zona global AE.2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

#### 2.- Clasificación urbanística

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

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

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

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

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

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

No se establecen con carácter estructural.

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

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales. No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

#### IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

##### 1.- Calificación Pormenorizada

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

##### 2.- Categorización del suelo.

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

##### 3.- Régimen de ejecución

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

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

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

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

Además, en el Documento 2.1. Normas Urbanísticas Generales del Texto Refundido del PGOU de Lezo en su artículo 8.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas de uso global expone para las Zonas de uso de actividades económicas, como es el caso de AOU 28 Alcoholicera lo siguiente:

...

##### 4.- Zona AE.2. Uso Terciario

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

...

##### B.-Régimen general de uso

...

##### \*Usos compatibles o admisibles:

- En parcelas terciarias: los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología "1.2 Parcela Terciario" en las condiciones establecidas tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado.
- En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la terciaria y no destinados a dotaciones públicas:

- Uso de vivienda autónoma: exclusivamente en parcelas y/o edificaciones que en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se destinen a ese uso o se autorice el mismo, bien exclusivamente bien junto con otros usos compatibles con el de vivienda.
- ...

## **1.2. EQUIPO DE TRABAJO**

El presente documento se ha redactado por Ecoingenia, bajo la dirección de Mercedes Valenzuela, Licenciada en Biología, Colegiada nº 19218\_ARN, y la colaboración de Ana Herreras, Licenciada en Biología, Colegiada nº19370-M.

## 2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El objetivo de este PERU es admitir el uso de vivienda para la edificación localizada en la azotea del antiguo edificio alcoholera, hoy en día correspondiente al AOU28 Alcoholera, siendo este ámbito un edificio de uso industrial y servicios.

Señalar que en la actualidad, el resto de la azotea es utilizado como aparcamiento al aire libre.



*Vista de la azotea*

### 3. ALCANCE Y CONTENIDO

El alcance del PERU es el Ámbito de Ordenación Urbanística 28 Alcohola del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

En concreto, se trata de admitir el uso para vivienda de la edificación localizada en la azotea del edificio conocido como antigua alcohola. En la actualidad el AOU 28 Alcohola lo conforma, básicamente, un edificio de uso industrial-servicios, clasificado como *Zona AE.2. Actividades económicas. Uso terciario Superficie: 4.212 m<sup>2</sup>*

Por lo que de acuerdo a lo dispuesto en Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Lezo, se modifica la Norma Particular del AOU 28 Alcohola autorizando el uso de vivienda en la edificación sita en la azotea junto con los otros usos existentes siendo estos usos compatibles con el uso de vivienda.

#### 3.1. ALTERNATIVAS

Se cuenta con las alternativas siguientes:

- La Alternativa 0, que consiste en mantener la situación actual, manteniendo únicamente el uso terciario para el AOU 28 Alcohola, sin admitir el uso de vivienda autónoma para la edificación sita en la azotea.
- La Alternativa 1, que constituye la alternativa desarrollada y detallada en el apartado anterior.

En el apartado “9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS” del presente Documento Ambiental Estratégico se resumen los motivos que han conducido a la elección de la Alternativa finalmente desarrollada.

### 4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PERU

Una vez aprobado el PERU AOU .28 Alcohola; quedará admitido el uso de vivienda autónoma para la edificación situada en la azotea del edificio.

## 5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

### 5.1. CLIMATOLOGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO

El ámbito del PERU pertenece a la zona climática “*vertiente atlántica*” que incluye a la totalidad de las provincias de Bizkaia, de Gipuzkoa y de Euskadi Continental y el norte de la de Álava/Araba (Fuente: clasificación de los territorios climáticos de Euskalmet, Agencia Vasca de Meteorología).

El clima presente es el Atlántico o templado húmedo sin estación seca, muy lluvioso y moderado en cuanto a las temperaturas. Los factores geográficos más importantes que configuran este clima son su localización colindante con el océano Atlántico, de tal forma que la Corriente del Golfo suaviza las temperaturas de las masas de aire entrantes consiguiendo que las oscilaciones térmicas entre la noche y el día, o entre el verano y el invierno, sean poco acusadas. Este factor junto el relieve caracterizado por la orientación oeste-este de sus valles y de las sierras de la vertiente cantábrica, provoca que las abundantes masas de aire húmedas asciendan, pierdan temperatura y precipiten, generando una región de altas precipitaciones con una media anual de unos 1500-1600 mm, aunque se encuentran variaciones espaciales fuertes.

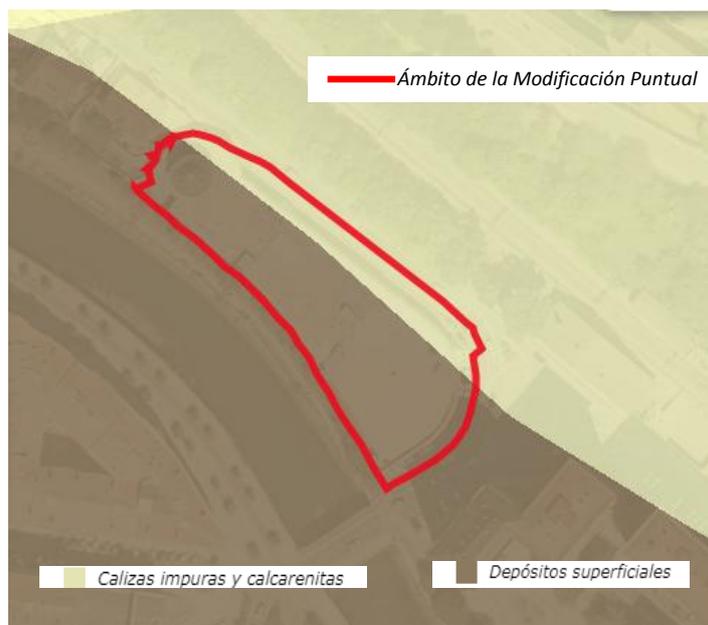
En cuanto al **cambio climático**, la CAPV, tal y como ocurre en el resto del planeta, presenta un calentamiento climático como consecuencia del aumento de concentración de los Gases de Efecto de Invernadero (GEI) en el atmósfera.

Según los escenarios regionales de cambio climático elaborados por Gobierno Vasco, las principales variaciones esperadas son: un aumento de las temperaturas mínimas en invierno y de las máximas en verano; la disminución de las lluvias entre un 15 y 20% para finales de siglo y el calentamiento de la temperatura del mar y ascenso de su nivel (proyección de entre 19 y 49 cm para finales de este siglo). Los mayores impactos se darán en zonas costeras por el aumento del nivel del mar y en los ecosistemas fluviales por la alteración del régimen hídrico de los ríos, con consecuencias negativas sobre los sistemas de abastecimiento.

### 5.2. GEOLOGÍA Y SUELOS

**Geológicamente** el ámbito de estudio se enmarca en la Cuenca Vasco-Cantábrica, que representa la prolongación occidental de la Cadena Alpina, dentro del dominio estructural del Monoclinal de San Sebastián.

Según el mapa de **litología** de la CAPV el ámbito del PERU se asienta principalmente sobre materiales aflorantes pertenecientes al Cuaternario, del tipo "Depósitos aluviales", material con una **permeabilidad** media por porosidad, y en menor medida, al Terciario, de tipo "Calizas impuras y calcarenitas", material que presenta una permeabilidad baja por fisuración (Fuente: Geoeuskadi).



Litología del ámbito del PERU (Fuente: Geoeuskadi)

El ámbito no coincide con ningún lugar de interés geológico del último inventario realizado por el Gobierno Vasco (Fuente: Geoeuskadi).

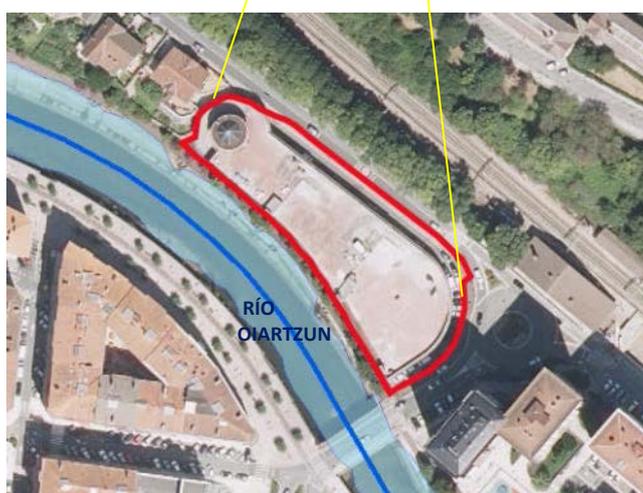
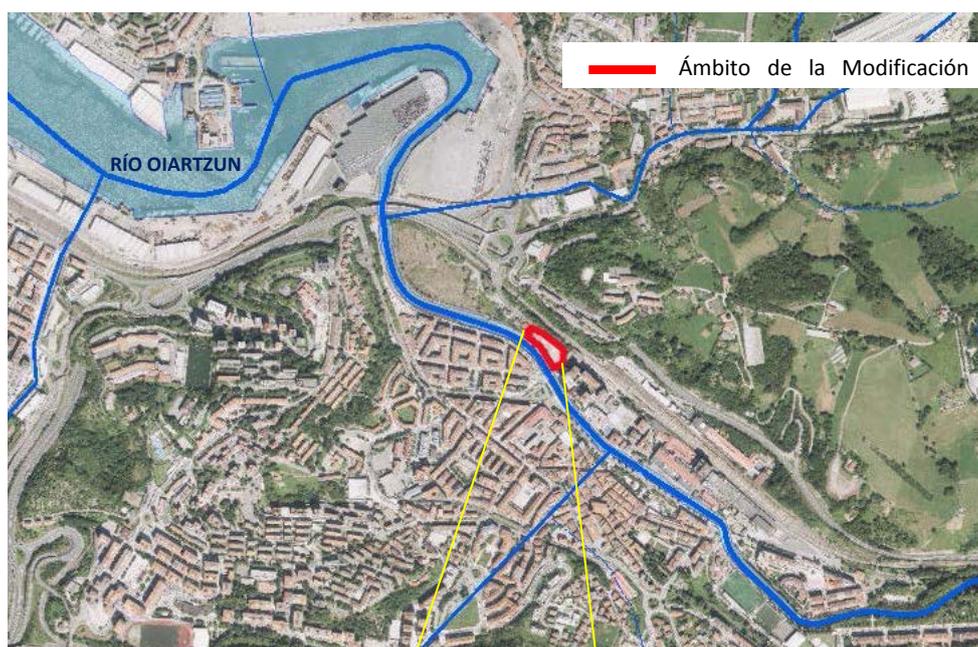
El **uso del suelo** de la parcela es totalmente artificial.

### 5.3. HIDROLOGÍA

Desde el punto de vista **hidrogeológico**, el ámbito se encuentra sobre la masa subterránea Andoain-Oiartzun, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, del sector Cuaternario\_Zumaia - Irún y dominio Anticlinorio Norte. La vulnerabilidad del acuífero en el ámbito es Alta (Fuente: Geoeuskadi). Según los últimos datos disponibles sobre el estado químico de la masa subterránea, ésta se encuentra en un Buen Estado Global (Fuente: URA Masas subterráneas, 2016).

Respecto a la **hidrología superficial**, el ámbito pertenece a la Unidad Hidrológica Oiartzun, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Esta demarcación se engloba dentro de la cuenca de la masa de agua de Transición del Oiartzun ES111T014010, de tipo Estuario Atlántico submareal y naturaleza muy modificada.

El ámbito limita con la margen derecha del río Oiartzun.



Hidrología del ámbito del PERU .( Fuente: GeoEuskadi)

Según los últimos datos disponibles sobre el estado de la masa de agua, esta alcanza buen estado químico, un estado ecológico potencial moderado y se valora en su

conjunto como un estado global peor que bueno (Fuente: URA Masas de transición, 2016).

#### **5.4. VEGETACIÓN Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO**

Según el mapa de series de vegetación de la CAPV, en ausencia de influencia humana la totalidad del ámbito estaría colonizado por aliseda cantábrica y, por robledal acidófilo y robledal bosque mixto.

En la actualidad, toda la zona se encuentra antropizada por lo que no queda ni rastro de la vegetación potencial. La totalidad del suelo se encuentra urbanizado o edificado, por lo que no hay vegetación de ningún tipo.

No se ha observado por tanto ninguna formación vegetal de interés naturalístico.

No se halla ningún tipo de hábitat de interés comunitario en el ámbito del PERU.

#### **5.5. FAUNA**

El ámbito del PERU se ubica en zona urbana en la que la fauna terrestre se limita a las habituales especies ligadas a las zonas antropizadas, sin que haya que resaltar ninguna especie de interés.

Ninguno de los planes de gestión de especies de fauna amenazadas se localiza en el ámbito o en su entorno.

#### **5.6. ESPACIOS NATURALES Y CORREDORES ECOLÓGICOS**

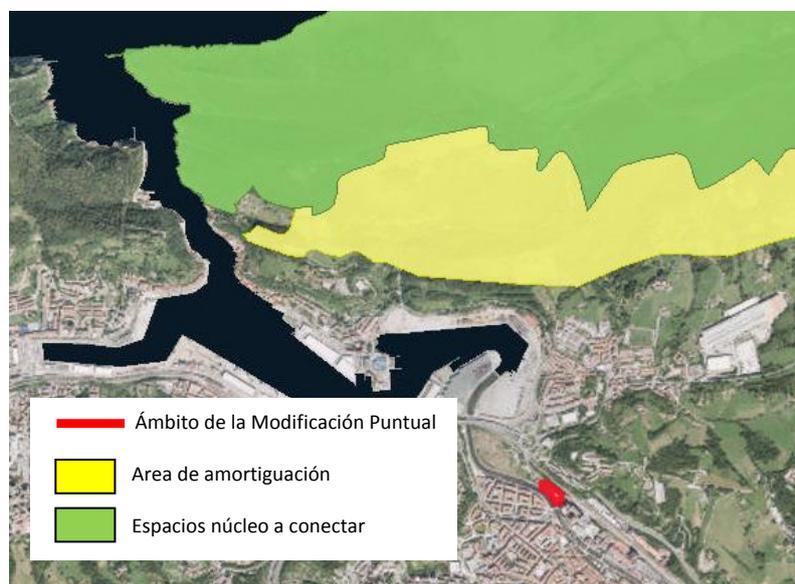
El ámbito del PERU no coincide con ningún espacio natural protegido.

Se encuentra relativamente próximo a un Lugar de Importancia Comunitaria de la Red Natura 2000: Jaizkibel ES2120017 (2434 ha), aprobado por el Decreto 357/2013 del 4 de junio de 2013.



Espacios del entorno del PERU dentro de la Red Natura (Fuente: GeoEuskadi)

Tampoco coincide con elementos estructurales de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV y no presenta ningún tipo de interés para la permeabilidad ecológica local. No obstante, en Jaizkibel supone un Espacio núcleo a conectar con área de amortiguación próximo al ámbito.



Red de Corredores (Fuente: GeoEuskadi)

## 5.7. SERVICIOS DE LOS ECOSISTEMAS

El programa científico de Naciones Unidas denominado Evaluación de los Ecosistemas del Milenio (EEM) fue concebido para reunir información sobre el estado de conservación de los ecosistemas del planeta y de sus servicios. La EEM tiene un carácter multiescalar, abarcando las escalas local, nacional, regional y global. Entre los objetivos del proyecto Evaluación de los Ecosistemas del Milenio en la Comunidad Autónoma del País Vasco se encuentra el de cuantificar y valorar algunas funciones y servicios de los ecosistemas para su utilización en la gestión sostenible del territorio por medio de programas SIG. Los servicios ecosistémicos valorados son: Almacenamiento de carbono, conservación de la diversidad, potencial de recreo, servicios de recreo, abastecimiento de madera, abastecimiento de alimento, estética del paisaje y polinización.

Según la cartografía elaborada por Gobierno Vasco, el ámbito se enmarca en las unidades ambientales siguientes: "Artificializado: urbano y otros relacionados" y mínimamente en "Bosque mediterráneo de frondosas".



Servicios ecosistémicos en el ámbito (Fuente:GeoEuskadi).

Si bien, considerando una cuestión de escala, el ámbito se reconoce íntegramente como artificializado, el cual muestra valores ecosistémicos bajos.

	<b>Artificializado: urbano y otros relacionados</b>
<b>Almacenamiento carbono</b>	Muy bajo
<b>Conservación diversidad</b>	Muy bajo
<b>Potencial Recreo</b>	Muy bajo/Nulo
<b>Servicios Recreo</b>	Bajo
<b>Abastecimiento madera</b>	Nulo
<b>Abastecimiento alimento</b>	Muy bajo/Nulo
<b>Estética del paisaje</b>	Bajo
<b>Polinización</b>	Muy bajo/Nulo

*Servicios ecosistémicos de las distintas unidades ambientales del PERU (Fuente: GeoEuskadi).*

## 5.8. PAISAJE

El ámbito se enmarca según el anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV en la *cuenca visual* de Rentería. La *unidad paisajística* en el ámbito es industrial en dominio antropogénico sobre fondo plano. El ámbito y su entorno no se engloban dentro del Inventario de Paisaje Singulares y Sobresalientes de la CAPV.

Siguiendo el Catálogo de Paisaje de Donostialdea-Bajo Bidasoa, el ámbito se halla en la unidad de paisaje *Bahía de Pasaia (BU.3)*

Esta unidad del paisaje pertenece a Áreas de Especial Interés Paisajístico (AEIP) con un alto grado de degradación, y están incluidas dentro del grupo de AEIP cuyo objetivo principal es la restauración, mejora o modificación de su paisaje, donde se establecen recomendaciones de mejora paisajística.

En concreto el ámbito de intervención es un edificio de equipamiento comercial de un par de plantas con un aparcamiento en la azotea, sobre la cual se alza un cuerpo edificado menor de otras dos plantas acabado en una cúpula. En un entorno de baja calidad visual debido a su carácter antrópico, las formas redondeadas en ambos extremos de edificio, y la presencia del río Oiartzun aportan cierto interés al lugar. Su ubicación entre infraestructuras viarias, en las cercanías de viviendas de bloques y el elevado número de observadores potenciales que transitan o habitan en ellas, o que acuden al equipamiento comercial suponen una fragilidad visual adquirida alta.



Distintas vistas del ámbito del PERU

## 5.9. PATRIMONIO

El edificio que ocupa el ámbito del PERU no coincide con ningún elemento de patrimonio cultural histórico-arqueológico.

## 5.10. HÁBITAT HUMANO

El ámbito se encuentra situado junto al inicio de la Calle Jaizkibel, en el límite municipal con Rentería se asienta en los terrenos ocupados por la antigua fábrica de levadura Unión Alcohólica Española. En la actualidad el edificio existente es de función principalmente equipamiento comercial. El abandono y nuevas actividades económicas están cambiando el aspecto de la fachada de la edificación. Así mismo, en la azotea del edificio existe un aparcamiento.



Ubicación del ámbito

Limita por la parte norte y noreste con la calle Jaizkibel que discurre paralela al ferrocarril y, la estación de Renfe Lezo-Renteria, por oeste con el río Oiartzun y el Paseo de Iztieta en su margen izquierda perteneciente al municipio de Renteria, al sureste con el puente que cruza el río Oiartzun del Paseo Lezo y al noroeste con una Villa.





Distintas vistas del ámbito del PERU

En la actualidad (2019) residen en el municipio de Lezo 6.102 personas. Durante el s. XX el desarrollo industrial originó un importante aumento demográfico. En 1901 existían tres empresas: la fábrica de teja y ladrillo La Ocasión, con 34 obreros; la Sociedad Anónima Española de Productos Tártricos, con 30 obreros; y la fábrica de tejidos y tapices Ustekabekoa, con 6 obreros. Asimismo, muchos moradores de Lezo se emplearon en las fábricas de Rentería. Antes de 1923 se establecieron nuevas empresas, tales como **la fábrica de levadura Unión Alcohólica Española**, la fábrica de galletas Unión Comercial Pakers, la fábrica de barnices y secantes Guittet y Cía., la Fábrica Española de Papeles Químicos S.L. y los talleres de tonelería Castellanos y Cía. A partir de 1950, el crecimiento industrial se aceleró, generando una fuerte inmigración de signo regional y estatal. Debido a la expansión urbana consiguiente, fueron edificadas nuevas calles y barrios, desapareciendo numerosos caseríos.

## 5.11. RIESGOS NATURALES

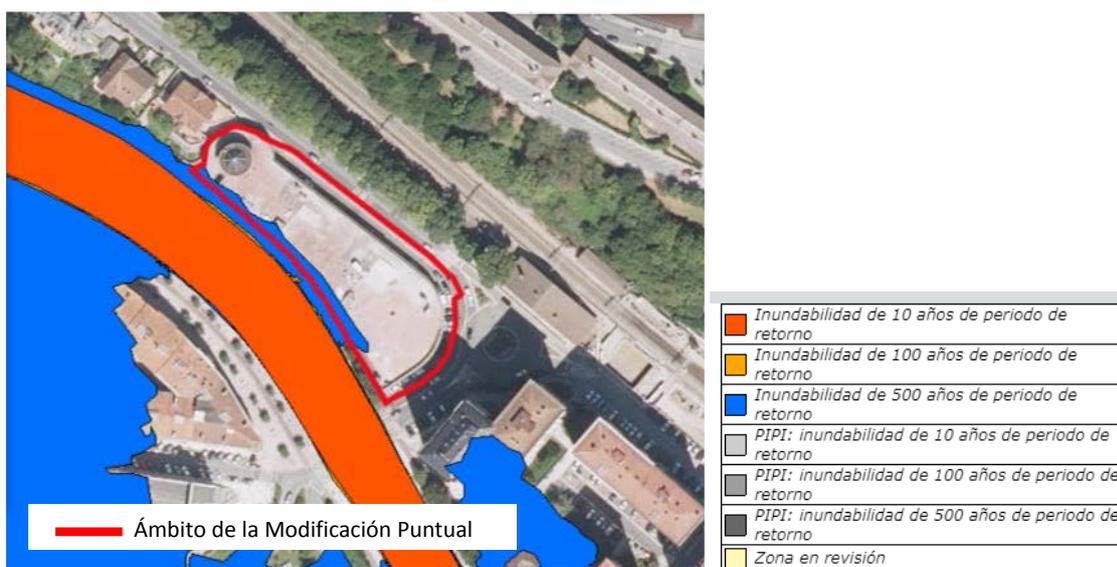
### Riesgos geológicos

El terrenos sobre el que se asienta el ámbito no presenta ningún tipo de riesgo ligado a deslizamientos u otros procesos geomorfológicos.

En cuanto al riesgo sísmico, el ámbito el PERU no se halla en una zona especialmente expuesta a los riesgos sísmicos (Zona VI).

### Riesgos ligados a inundaciones

En cuanto a inundabilidad, el ámbito se ubica en la margen derecha del río Oiartzun. De acuerdo al Geoeuskadi, el Índice del efecto de inundación fluvial en medio urbano en el ámbito es muy bajo (2017) y el Índice de inundación por subida del nivel del mar en medio urbano es bajo (2016)



Inundabilidad el ámbito (Fuente:GeoEuskadi).

## 5.12. RIESGOS ANTRÓPICOS

### Contaminación atmosférica

La calidad del aire del municipio de Lezo se controla mediante la estación fija de medida de contaminantes ubicada en la Plaza Polentzarrene. Esta estación pertenece a la Red de Vigilancia de la Calidad del Aire del Gobierno Vasco y recoge datos de diversos parámetros (temperatura, presión atmosférica, radiación, humedad) y contaminantes (SO<sub>2</sub>, NO, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>, O<sub>3</sub>, CO, NO<sub>2</sub>).

Durante los años 2003 y 2004 las estaciones de Lezo y Errenteria registraron niveles de contaminación de PM<sub>10</sub> (material particulado de diámetro inferior a 10 micras) que superaban los límites establecidos por la normativa vigente en ese momento (Real Decreto 1073/2002). Según el Plan de Acción para la mejora de la calidad del aire de Pasaialdea (2007), los principales focos de emisión del entorno de Lezo son:

- Focos industriales: central térmica de Pasaia, actividad de carga y descarga del Puerto de Pasaia.
- Sector de transportes: tráfico de carreteras A-8 y N-1.
- Sector residencial y servicios: conjunto urbano Errenteria - Pasai Antxo.

De acuerdo al Informe Anual de la Calidad del Aire de la CAPV (2018), los niveles están dentro de los límites establecidos en la normativa de calidad del aire (Ley 34/2007 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, Directiva 2008/50/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de mayo de 2008 relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa, Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire)



Estación de calidad del aire en el entorno del ámbito  
(Fuente: Goeuskadi)

### Contaminación acústica

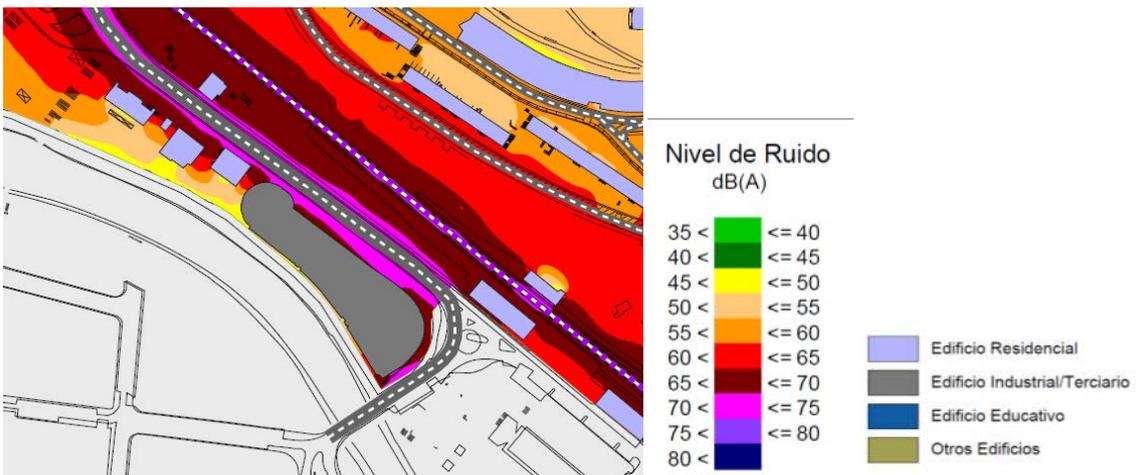
La zonificación acústica del Plan de Mejora del Ambiente Sonoro de Lezo 2019-2023, enmarca el ámbito del PERU en el área acústica “Edificio Industrial Terciario”.

El Plan de Acción en Materia de Contaminación Acústica identifica como foco emisor las emisiones producidas por el tráfico urbano de la calle Jaizkibel. El ámbito no

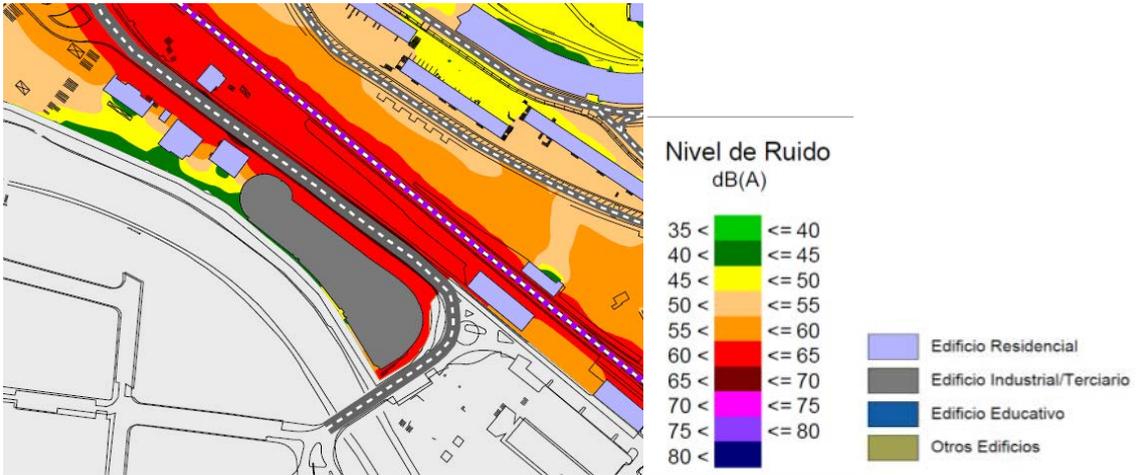
alcanza los objetivos acústicos en la zona colindante a la calle Jaizkibel. Al noroeste linda con una zona clasificada como tranquila.



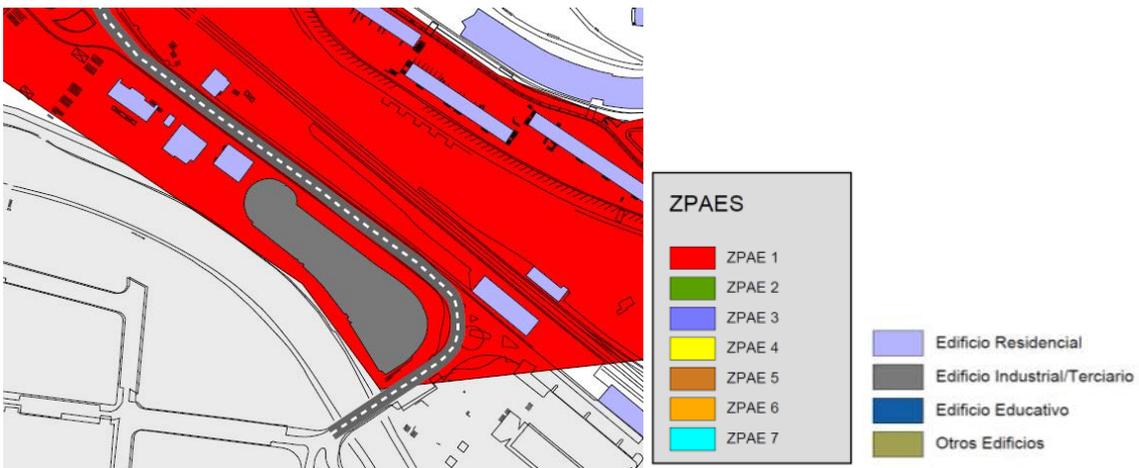
Día



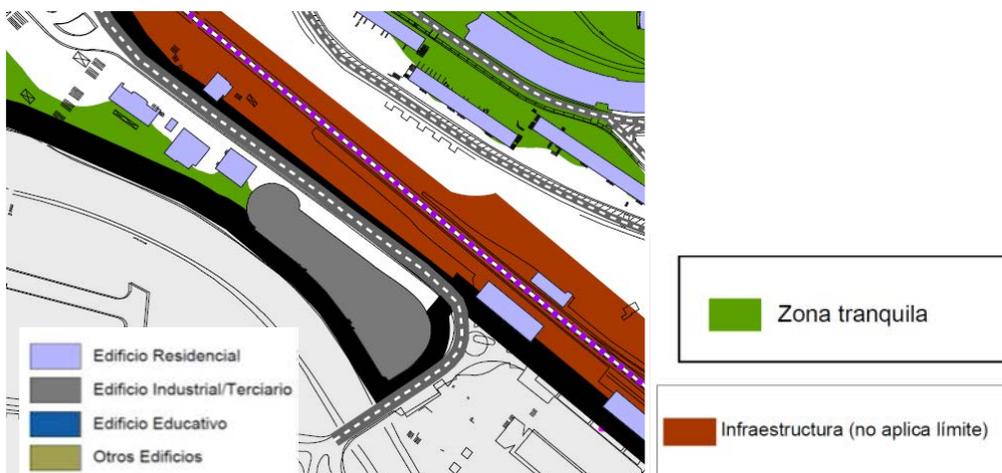
Tarde



Noche



Mapa de zonas de protección acústica especial (ZPAES) en el entorno (Fuente: Plan de Mejora del Ambiente Sonoro de Lezo 2019-2023) Abril 2019



Mapa de afección acústica y zonas tranquilas del entorno (Fuente: Plan de Mejora del Ambiente Sonoro de Lezo 2019-2023) Abril 2019

El objetivo del Plan de Acción es dar respuesta a los problemas detectados en el mapa de ruidos que se elaboró entre los años 2015 y 2016.

### Contaminación de acuíferos

En el ámbito del PERU la vulnerabilidad de la zona a la contaminación de acuíferos es sobre todo baja y en menor medida muy baja.



Vulnerabilidad de acuíferos en el ámbito (Fuente: Geoeuskadi)

### Suelos potencialmente contaminados

El ámbito coincide íntegramente con un emplazamiento perteneciente al Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de IHOBE.



Suelos potencialmente contaminados en el entorno. (Fuente: GeoEuskadi).

## **6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES**

En este apartado se entra a valorar los efectos del PERU AOU.28 Alcoholera, sobre diversos elementos del medio.

El desarrollo del mismo significa admitir el uso para vivienda de la edificación localizada en la azotea del edificio de uso terciario que conforma el AOU.28 Alcoholera.

Dado el carácter del plan y del medio sobre que se desarrolla, Suelo Urbano Consolidado. Los impactos a valorar se centran en la fase de explotación, es decir cuando la edificación se use como vivienda. A destacar la posibilidad de afección de las actividades económicas de usos terciarios sobre los habitantes que ocupen la vivienda.

### **6.1. RECURSOS RENOVABLES Y NO RENOVABLES**

#### **6.1.1. Afección potencial al recurso hídrico subterráneo**

El desarrollo no conllevará afección sobre el recurso hídrico subterráneo.

#### **6.1.2. Afección potencial al recurso hídrico superficial**

El desarrollo del PERU, es decir el uso para vivienda de la edificación sobre la azotea de actual edificio de usos terciarios del AOU.28 Alcoholera, supondrá un incremento del consumo del agua, por un lado y aumento de las aguas residuales vertidas a la red de saneamiento existente del propio ámbito. Siendo el impacto inapreciable dadas las dimensiones de la vivienda.

#### **6.1.3. Afección al uso del suelo**

El Suelo Urbano Consolidado donde se desarrolla el PERU ya se encuentra ocupado y desarrollado. Por lo que no hay afección al uso del suelo.

### **6.2. RECURSOS NATURALÍSTICOS**

El desarrollo del PERU no conllevará afección sobre los recursos naturalísticos, tales como vegetación, fauna o espacios naturales protegidos.

### **6.3. ASPECTOS ESTÉTICO-CULTURALES**

#### **6.3.1. Afección sobre Patrimonio Cultural**

El desarrollo del PERU no conllevará afección sobre su Patrimonio Cultural Histórico-Arqueológico.

#### **6.3.2. Afección sobre la calidad del paisaje**

El desarrollo del PERU no conllevará afección sobre la calidad del paisaje de la zona, ya que la edificación de uso para vivienda ya se encuentra construida.

### **6.4. GENERACIÓN DE RESIDUOS**

El desarrollo del PERU, tanto en fase de acondicionamiento de la edificación para vivienda, como en el uso de la misma, supondrá un incremento en la generación de residuos en el ámbito. Siendo el impacto poco significativo dadas las dimensiones de la vivienda en el conjunto del actual edificio de usos terciarios que conforma el total del AOU.28 Alcoholera.

### **6.5. HÁBITAT HUMANO**

#### **6.5.1. Afección a la socioeconomía**

El desarrollo del PERU no conllevará afección sobre la economía del municipio.

#### **6.5.2. Contaminación del aire**

En el desarrollo del PERU la contaminación del aire será inapreciable. El consumo de calefacción y la consiguiente emisión de contaminantes a la atmósfera será poco significativa dadas las dimensiones de la vivienda.

#### **6.5.3. Contaminación acústica**

El impacto acústico del desarrollo del PERU, del uso de vivienda de la edificación sobre la azotea de actual edificio de usos terciarios del AOU.28 Alcoholera es poco significativo en lo que a emisión sonora se refiere.

#### **6.5.4. Afección a los habitantes de la vivienda**

Es de señalar que en el desarrollo del PERU, en concreto las personas que usen la vivienda se verán afectadas por las molestias ocasionadas en el uso terciario del edificio sobre el que se asienta, en particular por el uso de aparcamiento de la azotea, espacio compartido con la vivienda.

Siendo un uso compatible con el de vivienda, el ir y venir de los vehículos generarán emisiones acústicas y atmosféricas que afectarán a los usuarios de la vivienda.

Si bien la afección será poco significativa sobre todo en la fachada expuesta a la avenida Jaizkibel, ya que los mapas de ruido del municipio de Lezo señalan esa vía con niveles de ruido elevados que van por el día entre 70-75 dB (A), por la tarde entre 65-75 dB (A) y por la noche entre 60-65 dB (A), aunque por otro lado la fachada colindante a las villas los niveles de ruido baja y está contemplada como Zona tranquila.



## **7. RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS**

### **7.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Las Directrices de Ordenación Territorial establecen los ejes básicos de actuación futura sobre el medio ambiente, los recursos naturales, el paisaje, los espacios urbanos, industriales y rurales, las infraestructuras y equipamientos, y el patrimonio histórico y cultural.

Constituyen la base de referencia para el desarrollo armónico y coordinado de nuestra Comunidad y se fundamentan en criterios de interconexión e integración, de tal manera que los planes territoriales y sectoriales, así como el planeamiento municipal, no sean elaborados de forma independiente entre sí, sino que todos persigan objetivos coherentes, con una visión global y no particular o contradictoria con el entorno o con el resto de la Comunidad.

El territorio de la CAPV está dividido en 15 Áreas Funcionales, entre las cuales se encuentra la de Donostialdea-Bajo Bidasoa en la que se enmarca el ámbito del PERU.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Lezo, Documento de aprobación definitiva fechado en 23/11/2011, se ajusta a las determinaciones del planeamiento jerárquico superior.

### **7.2. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA**

El PTP del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa se encuentra aprobado definitivamente mediante el DECRETO 121/2016, de 27 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa).

El PTP incluye el ámbito de estudio en Agrupaciones urbanas.

Por lo tanto, no se aprecia ninguna incompatibilidad entre el PTP y el presente PERU.

### **7.3. TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO**

El Texto Refundido del PGOU de Lezo, aprobado en el año 2011, presenta la delimitación entre otros del ámbito AOU.28 Alcoholera, y determina el régimen urbanístico vigente en la totalidad del mismo.

El PERU del AOU.28 Alcoholera clasificado como suelo urbano consolidado se ajusta a las normas urbanísticas generales del PGOU.

#### 7.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL

El Decreto 43/2007, de 13 de marzo aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El PTS de protección y ordenación del litoral incluye la ría del Oiartzun a su paso junto al ámbito AOU.28 Alcoholera como *Zonas sometida a otras regulaciones: Área regulada por el PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos*, y el ámbito del PERU como *Suelo Urbano*.



PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV en el entorno del ámbito del PERU  
(Fuente: Geoeuskadi)

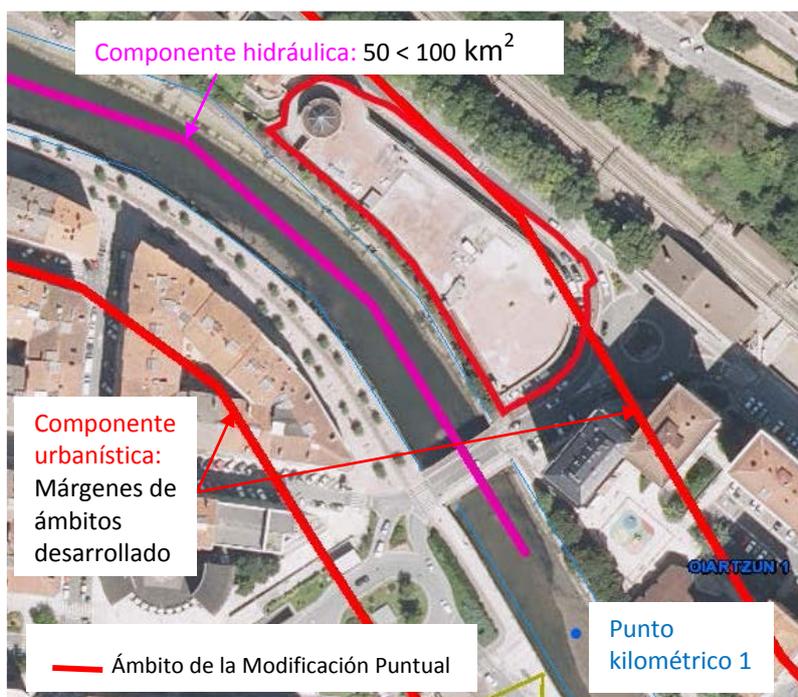
Según la "Ley de Costas" (Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral) y los deslindes, en la Zona de Servidumbre de Protección definida: Con carácter ordinario, sólo se permitirán las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios para el uso del dominio público marítimo terrestre.

Por todo ello, no se aprecia ninguna incompatibilidad entre el PTS del Litoral/ Ley de Costas y el presente PERU.

## 7.5. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL (PTS) DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV

El PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV de la vertiente cantábrica está aprobado mediante el Decreto 449/2013. Su ámbito de aplicación está constituido por las franjas de suelo de 100 m de anchura situadas en ambos márgenes de los cursos de agua de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El plan zonifica los márgenes según su componente medioambiental, hidráulica y urbanística, siendo la normativa aplicable a un ámbito la correspondiente a cada componente.

No se aprecia ninguna incompatibilidad con el presente PERU.



PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV en el entorno del ámbito del PERU (Fuente: Geoeuskadi)

## 7.6. UDALPLAN

La ordenación del territorio del País Vasco se rige por la Ley 4/1990, de 31 de mayo, esta se desarrolla a través de las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes Territoriales Parciales, los Planes Territoriales Sectoriales y Normas Subsidiarias

Municipales. El desarrollo de estos documentos se recoge en el Sistema de Información Geográfica UDALPLAN.

Este sistema clasifica el suelo del A.O.U 28 Alcoholera en actividades económicas: urbano consolidado. Su entorno se clasifica en Sistemas Generales. La última actualización del sistema corresponde al 09/11/2017.

Por lo tanto, no se aprecia ninguna incompatibilidad con el presente PERU.



Suelo clasificado como Urbano Consolidado por el Sistema de Información Geográfica UDALPLAN. (Fuente: Geoeuskadi)



Sistemas Generales por el Sistema de Información Geográfica UDALPLAN. (Fuente:  
Geoeuskadi)

## **8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.**

La motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada a el presente PERU radica:

En la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental que establece en su Artículo 6 que:

*“2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*(...)*

*b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

## 9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La **Alternativa 0**, consiste en mantener la situación actual, manteniendo el AOU. 28 Alcoholera sin modificar. Sin admitir el uso de vivienda.

La **Alternativa 1**, modifica el AOU.28 Alcoholera para admitir el uso de vivienda en la edificación localizada en la azotea del edificio que conforma el AOU.

Teniendo en cuenta que la Alternativa 1 se adecuada a las normas generales del PGOU de Lezo, el efecto medioambiental de ésta será poco significativo, ya que la única modificación realizada es admitir un uso de vivienda junto con otros usos compatibles, en este caso usos terciarios.

## 10. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

En este apartado se establecen medidas para la prevención, reducción y corrección de los efectos negativos del PERU en el medio ambiente.

### 10.1. MEDIDAS PROVENIENTES DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO A ESCALAS SUPERIORES DE LA PLANIFICACIÓN

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento “Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental” Aprobación Inicial del Plan General de Lezo

...

#### 6.2 MEDIDAS ESPECÍFICAS PARA EVITAR O REDUCIR EL COSTE AMBIENTAL DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

...

##### 6.2.3 *Ámbito del núcleo urbano*

- *Mitigación de las afecciones por el ruido*

...

*Entre las posibles medidas a tomar, se deberán primar las de carácter preventivo a aplicar en la fase de diseño de las urbanizaciones: disposición y ubicación de las edificaciones (a modo de apantallamiento), ordenación de los usos según tolerancia a niveles de ruido tanto en la urbanización (residencial, actividades económicas, equipamientos,...) como en la distribución interior de las viviendas (dormitorios, comedor,...), aislamientos de fachadas y ventanas,... En el caso de que estas medidas no fueran suficientes, se estudiará la posibilidad de instalar sistemas de protección contra el ruido, como pantallas acústicas u otros dispositivos. Se recomienda, así mismo, la realización de un estudio acústico de mayor detalle que permita introducir las medidas necesarias en la fase de diseño de los nuevos desarrollos.*

...

#### 6.4 MEDIDAS PARA MEJORAR EL MEDIO AMBIENTE URBANO EN LOS NUEVOS DESARROLLOS

*En general, se tendrán en cuenta en todas las actuaciones que se desarrollen derivadas de esta revisión del Plan General los siguientes criterios de sostenibilidad referidos a la*

*urbanización así como a la ordenación espacial y condiciones de las edificaciones a ejecutar.*

....

- *Se tendrá en cuenta la zonificación establecida en el mapa de ruido del municipio a la hora de la redacción de la normativa por la que se autoricen usos y actividades.*
- *En caso de que existan niveles altos de ruido, las urbanizaciones tendrán en cuenta la posibilidad de ordenar los distintos edificios previstos en el sector en función de los usos que van a tener dichos edificios, de forma que aquellos menos utilizados (industrial, servicios) puedan servir de pantallas acústicas respecto a aquellos edificios más sensibles al ruido (viviendas, equipamiento escolar, equipamiento sanitario).*
- *En los edificios ubicados junto a los viales de más tráfico, se facilitará que las viviendas dispongan de una fachada tranquila. También se preverá que las áreas de uso público dispongan del mayor aislamiento acústico sobre estos viales, sirviendo las edificaciones de apantallamiento.*
- *En los espacios públicos de los diferentes ámbitos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.*
- *Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos tanto urbanos como industriales.*
- *Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y con el objetivo de integrar las edificaciones en el paisaje de la zona y se eviten las intrusiones visuales, se definirán unas condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, volúmenes, etc.) que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del municipio.*
- *Se tendrá en cuenta la eficiencia en la captación solar del sector para definir las orientaciones de las edificaciones de nueva creación y se mejore su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar.*
- *Las fachadas de los edificios tenderá a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: más cerrado y aislado al norte y más abierto y acristalado al sur.*
- *Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.*
- *La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que van a ser más frecuentados. En su caso, esta ordenación interna también tendrá en cuenta los posibles problemas de ruido existentes, de forma*

*que los espacios más sensibles al ruido (habitación, salón, etc.) se localicen lo más lejanos posibles a los focos emisores de ruido.*

- *Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en los edificios, y se estudiará la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria, con la utilización de captadores solares y acumuladores.*

...

- *Se establecerán sistemas de depuración del agua autónomos cuando sea imposible la conexión a la red de saneamiento.*

- *Se promoverá la ejecución de todas las acciones previstas en el Plan de Accesibilidad del municipio.*

## **10.2. MEDIDAS PARA EL PERU**

### **10.2.1. Medidas de carácter general**

A continuación, destacamos las medidas más relevantes para prevenir y minimizar las posibles afecciones ambientales del desarrollo del PERU, es decir del uso para vivienda de la parte alta de la edificación:

- La gestión de las aguas residuales se desarrollará según las condiciones establecidas en el conjunto del edificio del AOU. 28 Alcoholera
- La gestión de residuos se desarrollará según las condiciones establecidas en el conjunto del edificio del AOU. 28 Alcoholera
- Con el fin de mantener el paisaje actual se evitará pintar las fachadas de la vivienda con colores llamativos, y añadir elementos sobre las mismas.
- Se establecerán límites de velocidad para los vehículos que accedan y estacionen en el aparcamiento de la azotea.

## 11. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PERU

El objetivo del control o seguimiento ambiental es la comprobación de que las medidas preventivas, reductoras y correctoras definidas en el Documento Ambiental Estratégico para el PERU se apliquen de manera efectiva.

El control y seguimiento del programa de supervisión recae en la administración promotora del PERU, en este caso el Ayuntamiento de Lezo.

<b>Adecuada gestión de las aguas residuales</b>	
Control de la conexión y correcto funcionamiento de las instalaciones de gestión de aguas residuales	
<b>Indicador:</b>	Conexión y correcto uso de las instalaciones de gestión de aguas residuales.
<b>Metodología de cálculo:</b>	Observación
<b>Periodicidad:</b>	Al comienzo de la fase de explotación.
<b>Objetivo:</b>	Gestión correcta de las aguas residuales

<b>Adecuada gestión de residuos</b>	
Control de la utilización de las instalaciones de gestión de residuos	
<b>Indicador:</b>	Colocación y uso de las instalaciones de gestión de residuos.
<b>Metodología de cálculo:</b>	Observación
<b>Periodicidad:</b>	Al comienzo de la fase de explotación
<b>Objetivo:</b>	Gestión correcta de los residuos generados

<b>Paisaje</b>	
Control del mantenimiento del paisaje actual	
<b>Indicador:</b>	Presencia de elementos en fachada y/o de fachadas pintadas de colores llamativos
<b>Metodología de cálculo:</b>	Observación en campo
<b>Periodicidad:</b>	Al comienzo de la fase de explotación
<b>Objetivo:</b>	Mantenimiento del paisaje y estética visual actual del conjunto del edificio del ámbito AOU.28

<b>Calidad acústica y atmosférica</b>	
Control del ruido y la contaminación atmosférica	
<b>Indicador:</b>	Incumplimiento de los límites de velocidad establecidos en el aparcamiento y en el acceso al mismo
<b>Metodología de cálculo:</b>	Observación en campo. Si fuera necesario, mediciones
<b>Periodicidad:</b>	En caso de quejas por parte de los habitantes de la vivienda
<b>Objetivo:</b>	Asegurar que las molestias a los habitantes de la vivienda se minimizan

## 12. BIBLIOGRAFÍA

AYUNTAMIENTO DE LEZO (2019) Página Web <https://lezo.eus>

Cartografía del inventario de Lugares de Interés Geológico (LIG) de la CAPV, a escala 1:25.000, año 2014.

Cartografía de litología y permeabilidad de la Comunidad Autónoma del País Vasco a escala 1:25.000 (año 1999).

EUROPEAN COMMISSION, DG ENVIRONMENT, NATURE AND BIODIVERSITY. (2007). Interpretation manual of EuropeanUnionhabitats - EUR 27

EVE, GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA Y ENERGÍA. (1992). Mapa Geológico del País Vasco E 1/25.000

EVE, GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA Y ENERGÍA. (1996). Mapa Hidrogeológico del País Vasco E 1/100.000.

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. (2005). Caracterización de las demarcaciones hidrográficas de la Comunidad Autónoma del País Vasco

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. DIRECCIÓN DE BIODIVERSIDAD Y PARTICIPACIÓN. (2005). Catálogo Abierto de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV. IKT

GOBIERNO VASCO. (2017). GeoEuskadi - Sistema de Información Geográfica online. [www.geo.euskadi.net](http://www.geo.euskadi.net)

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, POLÍTICA TERRITORIAL Y VIVIENDA. Informe anual de la calidad del aire de la CAPV 2016.

GURUTXAGA, M. (2005). Red de corredores ecológicos de la Comunidad autónoma del País Vasco. Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Gobierno Vasco.

Inventario suelos contaminados CAPV. Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo en la Comunidad Autónoma Vasca.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE (2005). Los tipos de Hábitat de interés comunitario de España. Guía básica. M.I.M.A.M. Madrid

PALOMO, J. & GISBERT, J. (2002). Atlas de los mamíferos terrestres de España. Ministerio de Medio Ambiente. Madrid.

PLEGUEZUELOS, J., MÁRQUEZ, R. Y LIZANA, M. (2002). Atlas y libro rojo de los anfibios y reptiles de España. Ministerio de Medio Ambiente. Madrid.

URA. UR AGENTZIA. AGENCIA VASCA DEL AGUA. Masas subterráneas, 2016. Red de control de aguas subterráneas de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Informe campaña 2016.

URA. UR AGENTZIA. AGENCIA VASCA DEL AGUA. Masas de transición, 2016. Red de control de aguas de transición y costeras de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Informe campaña 2016.

Zonas protegidas acuíferos que afectan a la CAPV dentro del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Donostia, 22 de noviembre de 2019

Mercedes V 

Licenciada en Biología  
Dirección técnica de Ecoingenia