

**PLAN ESPECIAL**

**PARQUE AGROECOLÓGICO DE URRULLO.**

**LEZO**

**PROMOTOR:**



**Gipuzkoako Foru Aldundia**

Berrikuntzako, Landa Garapeneko eta Turismoko Departamentua  
Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo

**REDACTORES**

ARQUITECTO:

MIKEL URIARTE SEMINARIO.

**COLABORADORES**

INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA:

CONCHI URIARTE SEMINARIO.

**FEBRERO 2015**



## **ÍNDICE.**

### **DOCUMENTO A. MEMORIA**

1. Introducción.
  - 1.1. Antecedentes y Objeto del Plan Especial.
  - 1.2. Marco Legislativo Vigente.
  - 1.3. Ámbito del Plan especial.
2. Análisis urbanístico del Ámbito de Intervención.
  - 2.1. PTP del área funcional de Donostialdea.
  - 2.2. PTS Agroforestal.
  - 2.3. PGOU del Municipio de Lezo.
  - 2.4. Procedimiento de Evaluación Ambiental del documento.
3. Estado actual de Ámbito.
4. Descripción de la Ordenación propuesta.
5. Justificación urbanística para la redacción del documento.

### **DOCUMENTO B. ESTUDIO ECONÓMICO**

### **DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **DOCUMENTO D. PLANOS:**

#### **1. Información:**

- 1.1 Situación.
- 1.2 Topográfico.
- 1.3 Parcelario Orto.
- 1.4 Estado Actual del Ámbito.
- 1.5 Clasificación del Suelo.
- 1.6 Zonificación Global.
- 1.7 Esquema de Infraestructuras Generales.
- 1.8 Condicionantes Superpuestos.

#### **2. Ordenación:**

- 2.1 Ordenación General.
- 2.2 Propuesta de Infraestructuras
- 2.3 Zona de Servicios. Ordenación.
- 2.4 Zona de Servicios: Alineaciones y Rasantes.
- 2.5 Zona de Servicios: Infraestructuras.



## DOCUMENTO A. MEMORIA

1. Introducción.	
1.1. Antecedentes y Objeto del Plan Especial .....	1
1.2. Marco Legislativo Vigente .....	2
1.3. Ámbito del Plan Especial .....	3
2. Análisis urbanístico del Ámbito de Intervención.	
2.1. PTP del área funcional de Donostialdea .....	6
2.2. PTS Agroforestal .....	6
2.3. PGOU del Municipio de Lezo .....	8
2.4. Procedimiento de Evaluación Ambiental del documento .....	13
3. Estado actual de Ámbito .....	14
4. Descripción de la Ordenación propuesta .....	17
5. Justificación urbanística para la redacción del documento .....	20



## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

El FONDO DE SUELO AGRARIO es un proyecto desarrollado por el Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo de la Diputación Foral de Gipúzkoa, en colaboración con otras entidades, que pretende poner fincas a disposición de todas aquellas personas que las necesiten para el progreso de sus proyectos profesionales relacionados con el sector agrícola ganadero.

Es patente la reducción paulatina durante los últimos años de las tierras agrarias y del número de explotaciones agrarias existentes en el Territorio Histórico de Gipuzkoa. La falta de protección de la tierra agraria y su transformación para destinos a usos no agrarios han contribuido a agudizar la problemática del difícil acceso a la tierra, con la consiguiente merma en la capacidad de producción de alimentos.

La Ley 17/2008 de 23 de diciembre, del Parlamento Vasco, de Política Agraria y Alimentaria, previó la creación de fondos de suelo agrario en cada territorio histórico, estableciendo que dichos fondos tendrían ámbito foral y que estarían constituidos por estructuras patrimoniales concernientes a los suelos agrarios o bienes o derechos ligados al suelo agrario captados en cada territorio histórico.

El Decreto Foral 10/2013, de 5 de Marzo, por el que se regula el Fondo de Suelo Agrario del Territorio Histórico de Gipúzkoa, se promulgó con el objetivo fundamental de contribuir a proteger las tierras agrarias y garantizar su destino a la actividad agraria mediante su inclusión en dicho Fondo. Con este fondo de tierras se pretende dar respuesta a la problemática anteriormente mencionada, promoviendo la incorporación de agricultores y la subsistencia de las explotaciones existentes mediante el acceso a la superficie agraria necesaria a través de la dinamización del mercado de cesión temporal de tierras, con la puesta a disposición de las personas interesadas de las fincas integrantes del Fondo de Suelo Agrario del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Desde el Área de Agricultura y Desarrollo Rural del Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo de la Diputación Foral de Gipuzkoa, se ha visto la necesidad de impulsar y fomentar los productos agrarios locales, y ayudar al *baserritarra* a diversificar su producción obteniendo productos de calidad que ayuden en el mantenimiento y rentabilidad de su explotación. En este sentido se ve necesaria la implantación de centros de transformación y elaboración de productos alimentarios (verduras, frutas, lácteos) que den servicio a aquellos *baserritarras* que quieran dar una mayor oferta de sus productos al consumidor. Para ello se ha pensado en organizar distintos centros de transformación, repartidos por comarcas, que den servicio a los *baserritarras*, bien con la posibilidad de realizarlos ellos mismos, bien como zona de aprendizaje previo a la posible instalación particular de obradores en sus propias explotaciones.

El centro contará con las instalaciones necesarias para la transformación de los productos así como con el Registro Sanitario para su comercialización.

Para la implantación del Centro de Transformación en la comarca de Donostialdea, después de barajar diferentes ubicaciones, se ha elegido el entorno del caserío Urreleku del término municipal de Lezo, en donde la Diputación Foral, dispone unas 18,5 Ha de

terreno destinados a este fin, incluidas en el Fondo de Suelo, que ya se encuentran en arrendamiento.

En esta zona, denominada en el PGOU como “Parque Agroecológico”, la Diputación Foral ya tiene alquiladas varias parcelas para nuevos agricultores, que vienen desarrollando diferentes formas de cultivo de huerta ecológica. Para su desarrollo se han realizado varias actuaciones para el acondicionamiento de las parcelas como son la apertura de caminos de acceso, la dotación de acometidas eléctricas y de agua para riego de las mismas, etc.

El caserío Urreleku se ha convertido en la base logística de las explotaciones, utilizándose para acoger diferentes funciones de apoyo, como son las de almacenaje y secadero de productos, servicios y vestuarios de los agricultores, guarda de aperos y maquinaria, etc.

El Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente mediante resolución de 8 de Noviembre de 2011, determina *que para la regulación de los usos, la implantación de edificaciones e instalaciones específicas a ubicar en el área delimitada como “Zona Agroecológica” será necesaria la redacción de un Plan Especial.*

Puestos en contacto con los servicios técnicos municipales, y en base a las especificaciones del PGOU, se redacta el presente Plan Especial para **regular los usos y la implantación de edificaciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el conjunto de las explotaciones existentes y futuras, dentro del Parque Agroecológico de Urrullo.**

## **1.2.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

La elaboración de este Plan se elabora respetando los criterios establecidos en el conjunto de disposiciones y documentos de aplicación en las materias afectadas por el mismo, y, en particular, en los siguientes:

\* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
  - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008).
- Promovida por la Administración central:
  - . Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).

\* Disposiciones de naturaleza agraria:

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - . Ley de Política Agraria y Alimentaria, de 23 de diciembre de 2008.
  - . Decreto por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, de 22 de setiembre de 2009 (Decreto 515/2009).
  - . Decreto Foral 10/2013, de 5 de Marzo, por el que se regula el Fondo de Suelo Agrario del Territorio Histórico de Gipúzkoa.
  - . Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Aprobación definitiva: 16 de Septiembre de 2014.

- Promovida por la Administración central:
  - . Ley para el desarrollo sostenible del medio rural, de 13 de diciembre de 2007 (Ley 45/2007).

\* Instrumentos de ordenación del territorio vigentes:

- Directrices de Ordenación del Territorio. Aprobación definitiva: 11 de febrero de 1997.
- Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica). Aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1998.
- Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Aprobación definitiva: 27 de julio de 2004.
- Plan Territorial Parcial del Ámbito funcional de Donostialdea, aprobado inicialmente en enero de 2010.
- Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 6 de abril de 2011.

\* Otras disposiciones, planes y documentos, de los que merecen una particular mención los siguientes: la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998; la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020; EcoEuskadi 2020.

### 1.3.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

El ámbito del Plan Especial recogido en el PGOU, ocupa unas 20 hectáreas, y está ubicado en el paraje denominado Urreleku, en el suelo no urbanizable del término municipal Lezo.

Éste se encuentra delimitado entre la zona urbana de Lezo – Algeposa, al oeste, el polígono industrial de Sagasti, al este, la carretera GI-2638 de Lezo a Gaintxurizketa al sur, desde la que se accede, y con parcelas rústicas de los caseríos Udalamarta, Lopenea y del propio Urreleku, al norte, como se puede ver en el siguiente plano:





Estas discordancias afectan fundamentalmente al linde norte de la parcela 01-315, cuyo límite es la regata, y al linde noroeste de las parcelas 01-99, 01-101 y 01-316.

Las superficies registrales compradas en su momento por la Diputación son:

A- 154.475 m<sup>2</sup> correspondientes con las parcelas 01- 99 y 01-101 del Catastro, y el camino que las separa.

B- 26.030 m<sup>2</sup> correspondientes a la parcela catastral 01-315.

El conjunto de estas superficies junto a los 7.502 m<sup>2</sup> correspondientes a la parcela catastral 01-316, suman **188.007 m<sup>2</sup>**.

Éstos terrenos ocupan unas laderas suaves, que forman parte la divisoria de vertientes de aguas de las cuencas del río Oiartzun y de la regata de Zubitxo, que vierte a Lezo. Tienen una suave pendiente en sentido norte sur, con un desnivel total de unos 60m, que se pronuncian en la zona noroeste, hacia la vaguada en la que se ubica la empresa Algeposa, en cuyo lado se sitúa una vieja cantera y al norte en la parcela 315, por la que discurre una pequeña escorrentía.

En el centro de las mismas, se ubica el caserío Urreleku, que da nombre al área, y que sirve de referencia para las actividades que se desarrollan.

Atraviesan las parcelas la red municipal de agua, con derivación para el caserío, y una línea aérea eléctrica, de media tensión, que proviene del polígono Sagasti, y que gira en medio de la parcela 99 hacia Algeposa.

Acometen, por el camino de acceso desde la carretera general, en aéreo, las línea de telefonía y eléctrica de baja tensión.

Igualmente cuenta con un foso de aguas negras, a donde confluye el saneamiento del caserío.

Existen dos zonas arboladas, una en el entorno de caserío compuesta fundamentalmente de chopos y fresnos, algunos en mal estado, así como algunos nogales, plátanos y un pequeño cañaveral de bambú, y otra en la zona norte, en la parcela 315.

## **2. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.**

### **2.1.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIALDEA.**

El ámbito del Plan Especial se encuentra en el área funcional de Donostia – San Sebastián, para el que se redactó el Plan Territorial Parcial, aprobado inicialmente en enero de 2010. El mismo no tiene vigencia, pero destaca, que en las diferentes alternativas de ordenación planteadas para esta zona, mantiene el valor de corredor ambiental entre las diferentes zonas urbanas que lo rodean.

En dicho PTP se estudiaron diferentes alternativas de ordenación de la bahía de Pasajes condicionadas con la construcción o no del Puerto Exterior. En ambos casos el ámbito del Plan Especial quedaba dentro de la denominada “Área de carácter estratégico del Corredor Lezo Gaintzurizketa, y concretamente dentro del “Parque Rural Interurbano de Usateguieta”, integrando la loma de Altamira con el mismo, permitiendo la configuración de un espacio verde entre los núcleos urbanos de Lezo, Rentería y el futuro polo logístico.

No obstante, en caso de realizarse el puerto exterior, se preveía que las conexiones viarias y ferroviarias con el mismo se realizaran a través de dicho corredor.

### **2.2.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL.**

Se aprobó definitivamente el pasado 16 de septiembre de 2014. Incluye al ámbito del Plan Especial en la Categoría de Ordenación de Uso Agroganadero y de Campiña de Alto Valor Estratégico, para el que regula como uso admisible las construcciones relacionadas con las explotaciones agrarias y ganaderas. Recomienda que los usos edificatorios se desarrollen para los usos admitidos apoyados en núcleos preexistentes.

La parte alta del Parque, coincidente con la parcela catastral 315, queda incluida en la Categoría de Ordenación de Uso Monte, Forestal.

A continuación se transcriben las Ordenanzas que regulan los usos y edificaciones para ambas Categorías de Ordenación:

#### **Artículo 64. Disposiciones para la subcategoría Alto Valor Estratégico de la categoría Agroganadera y Campiña.**

Son de aplicación las siguientes disposiciones para la subcategoría Alto Valor Estratégico de la Categoría Agroganadera y Campiña:

##### **1. Uso agrícola y ganadero.**

Al planeamiento municipal, de acuerdo con el modelo de poblamiento de la zona, le corresponde determinar la idoneidad o no de autorizar la edificación de viviendas aisladas vinculadas a la explotación agraria.

## 2. Uso forestal.

Los condicionantes se establecerán en el control de la evolución de suelo agrario hacia suelo forestal, no en el desarrollo del uso forestal, una vez establecido. Las plantaciones forestales en zonas Agroganaderas de Alto Valor Estratégico, salvo choperas o arbolado en disposición lineal: riberas, setos, bosquetes protectores, etc., y aquellas que resulten de la aplicación de medidas para la mejora de la calidad y complejidad de los agro sistemas, deberán contar con autorización expresa del Departamento de Agricultura correspondiente, tal y como establece la legislación de aplicación.

3. En todo caso, en los suelos agrarios se establece la obligación de mantener los elementos estructurales de carácter forestal.

## **Artículo 66. Disposiciones para la Categoría Forestal**

Son de aplicación las siguientes disposiciones para Categoría Forestal

### 1. Uso agrícola

- Las construcciones y usos auxiliares ligados a la explotación agrícola no son deseables en esta Categoría, excepto los viveros forestales. Las infraestructuras de regadío serán admisibles, conforme a las determinaciones que se deriven, en su caso, del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Se evitará la realización de nuevos roturos en esta categoría.

### 2. Uso ganadero

- El pastoreo dentro de masas forestales (silvopastoreo) se podrá llevar a cabo con aceptación expresa y documentada de la persona propietaria del terreno y sin perjudicar el arbolado ni poner en peligro su regeneración. Se evitará el pastoreo de ganado caprino suelto en los terrenos arbolados y será necesaria la presencia del pastor con el ganado en las zonas no cercadas.”

- Se evitarán todo tipo de nuevas construcciones e infraestructuras ligadas a la explotación ganadera en estas zonas, excepto las asociadas a la ganadería extensiva tradicional y las granjas cinegéticas: cierres, abrevaderos, nuevas bordas, etc., que serán reguladas por el Planeamiento Municipal. Estas obras requieren autorización expresa de la Administración Sectorial competente, en este caso las Diputaciones Forales. Las nuevas bordas deberán ser debidamente justificadas por la Administración Agraria, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

### 3. Uso forestal

En general, se mantendrá la superficie arbolada actual y se tomarán medidas prioritarias de fomento, siempre que no se afecte a ningún elemento de interés naturalístico catalogado. Desde los Departamentos sectoriales competentes se primará la agrupación de los propietarios forestales de fincas cercanas para acometer inversiones conjuntas en sus masas y la posibilidad de una gestión más eficaz en mayores unidades de actuación. No se autorizará, en los términos establecidos por la normativa forestal y urbanística de aplicación, el cambio de uso en los terrenos deforestados por el fuego, daño medioambiental o tala ilegal.

### **2.3.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO.**

El Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente mediante resolución de 8 de Noviembre de 2011, determina el régimen urbanístico general vigente en el Municipio de Lezo.

El ámbito del Plan se encuentra situado en suelo Clasificado como no urbanizable, y le afectan las siguientes Calificaciones de Zona de Uso Rural:

- UR.2 Rural Agro Ganadero y de Campiña
- UR.5 Protección de Aguas Superficiales.

Dentro los Condicionante Superpuestos, que ambientalmente han de considerarse, el ámbito queda englobado dentro del “Corredor Ecológico”, de conexión entre las faldas del monte Jaizkibel, y el entorno urbano, si bien la parte norte está afectada por Aguas vulnerables a la contaminación de acuíferos

A continuación se transcriben las ordenanzas que afectan a las distintas categorías de suelo ubicadas en el Plan Especial.

#### **“ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE”**

##### **2.3.1.- UR.2 RURAL AGRO GANADERO Y DE CAMPIÑA**

Se incluyen en la subcategoría UR-2 las zonas consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarios. Se integran los suelos con mayor capacidad agrológica.

El régimen general de edificación en esta zona establece entre otras las siguientes determinaciones:

- Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad.
- Se autoriza asimismo la construcción de nuevas edificaciones, siempre que o bien tengan relación con la explotación agraria a la que sirvan, o bien su implantación en el medio rural y en esta zona esté debidamente justificada en atención a su interés público, y sea compatible y coherente con los objetivos y la naturaleza propios de dichos medio y zona.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

\* Usos característicos:

- Usos de explotación agraria.

\* Usos compatibles o admisibles:

- Usos de protección ambiental.
- Usos forestales.
- Industrias agrarias.
- Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona.
- Usos residenciales. Como uso auxiliar o autónomo.

\* Usos prohibidos:

- Usos extractivos y los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

Dentro de las ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos de las Zonas UR-2, se distingue las siguientes subcategorías, en la que se encuentra el Parque Agroecológico:

- Paisaje Rural de Transición.
- Alto Valor Estratégico

**SUBCATEGORÍA PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN**

Se trata de zonas cultivadas de menor capacidad agrológica que en la subcategoría “Alto valor estratégico” y de mayores pendientes o áreas de mosaico compuestas de prados y pequeños rodales forestales. Se aplica la zonificación reflejada en el Plan Territorial sectorial Agroforestal de la CAPV.

Se corresponde a las zonas de piedemonte de Jaizkibel en las áreas de Gaintxurizketa Sagasti y Gaintxurizketa Goikoa, así como sectores dispersos en el resto del municipio.

**Artículo 137.- Criterios y objetivos de ordenación.**

El criterio general para estas áreas es el mantenimiento de las capacidades agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias, y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios, preservando el paisaje de campiña y los elementos naturales (bosquetes).

**Artículo 138.- Regulación de la edificación y de los usos.**

**- Régimen de uso.**

a) Usos propiciados.

Se propiciarán la agricultura y la ganadería compatibilizándose con la mejora y conservación del medio, en especial las actividades de producción, comercialización, formación y dinamización de la agricultura ecológica, respetándose los valores naturales y paisajísticos del ámbito.

b) Usos admisibles.

Usos agrarios no profesionalizados, usos vinculados a obras públicas, industrias agropecuarias no vinculadas a la explotación del territorio, usos residenciales autónomos, usos terciarios y de equipamiento comunitario, usos de infraestructuras de servicios de titularidad pública y promoción privada, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social, usos comerciales, hosteleros y agroturismo.

c) Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

**- Régimen de edificación.**

Será el establecido en el Capítulo 4 y en los artículos correspondientes a los usos propiciados y admisibles del Capítulo 5 del Título Quinto.

**SUBCATEGORÍA ALTO VALOR ESTRATÉGICO**

El Parque Agroecológico es un ámbito de topografía favorable y tradicionalmente reconocido por la productividad y calidad de sus cosechas (frutales, última explotación en que se cultivó el trigo en Lezo). Se trata de un área que soporta una importante presión urbanística, constituyendo un espacio de transición entre el uso urbano y el industrial.

**Artículo 139.- Criterios y objetivos de ordenación.**

El criterio general para estas áreas es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y la promoción y dinamización de la agricultura ecológica, potenciando esta actividad en el propio lugar. La actividad e instalaciones necesarias se configurarán teniendo en cuenta los valores naturales y paisajísticos del área.

En el área de Parque Agroecológico el objetivo es el de *promoción y dinamización de la agricultura ecológica*, potenciando esta actividad en el propio lugar así como en otros espacios del municipio. La actividad e instalaciones necesarias (que además de destinadas a la producción *podrían incluir la elaboración, comercialización y formación*) se configurarán teniendo en cuenta los valores naturales y paisajísticos del área, preservando el paisaje de campiña y los elementos naturales (bosquetes).

**Artículo 140.- Regulación de la edificación y de los usos.**

**- Régimen de uso.**

a) Usos propiciados.

Se propiciarán la agricultura y la ganadería compatibilizándose con la mejora y conservación del medio, en especial las explotaciones agropecuarias comunes, además de los usos agropecuarios y *actividades de producción, comercialización, formación y dinamización de la agricultura ecológica*, respetándose los valores naturales y paisajísticos del ámbito.

b) Usos admisibles.

Usos agrarios no profesionalizados, usos vinculados a obras públicas, *industrias agropecuarias no vinculadas a la explotación del territorio*, usos residenciales autónomos, usos terciarios y de equipamiento comunitario, *usos de infraestructuras de servicios de titularidad pública y promoción privada, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social*, usos comerciales, hosteleros y agroturismo.

c) Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

**- Régimen de edificación.**

Será el establecido en el Capítulo 4 y en los artículos correspondientes a los usos propiciados y admisibles del Capítulo 5 del Título Quinto.

*Para la regulación de los usos, la implantación de edificaciones e instalaciones específicas a ubicar en el área delimitada como "Zona Agroecológica" será necesaria la redacción de un Plan Especial.*

Igualmente, de acuerdo al condicionante impuesto por el Departamento Movilidad e Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, las actuaciones en el

"Parque Agroecológico" no dificultarán ni impedirán la posible materialización del previsible vial y túneles de acceso a la "Dársena Exterior".

### **2.3.2.- UR.5 PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES**

En la categoría UR.5 Protección de Aguas Superficiales se incluyen los cauces y riberas en suelo no urbanizable de los ríos y arroyos del término municipal de Lezo y su correspondiente zona de protección determinada en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica, aprobado según Decreto 415/1998, de 22 de diciembre.

#### **Artículo 148.- Criterios y objetivos de ordenación.**

En general, y para todos los cauces representados en la cartografía, se establece una franja de protección en suelo no urbanizable de 10 metros a cada lado del cauce, medidos a partir de la línea de deslinde.

El criterio general a aplicar, en estas zonas, es el de preservar en la medida de lo posible las condiciones naturales de las márgenes, favoreciendo la conservación de la vegetación de ribera existente, fomentando la recuperación de las márgenes degradadas (por la presencia de escombreras y vertederos o alteradas por encauzamientos u otras obras) mediante la repoblación de las riberas deforestadas y garantizando la calidad de las aguas. Se evitará la ocupación o alteración de los cauces y riberas y se tratará de minimizar los daños derivados de los riesgos naturales

#### **Artículo 149.- Regulación de la edificación y de los usos.**

La regulación de usos y actividades en las zonas de protección de aguas superficiales se remite a las determinaciones del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV. En general, cualquier actuación en el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre deberá ser sometida a la aprobación del órgano competente en materia de dominio público hidráulico. Se propiciarán en estas zonas las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema y el uso forestal de protección. Estos usos incluirán actuaciones de mantenimiento y limpieza de los cauces y márgenes y de restauración de la vegetación de ribera con fines tanto naturalísticos como de disminución del riesgo de inundación. El resto de usos se regularán conforme al PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

En esta categoría de suelo no se permite la edificación, admitiéndose únicamente obras relacionadas con la defensa de cauces, riego, accesibilidad de los márgenes y similares, así como obras de urbanización elemental relacionadas con la utilización recreativa de determinados enclaves tradicionales (campas, etc.). En ningún caso el cierre de huertos o fincas colindantes con la zona de dominio público de ribera podrá hacerse con materiales opacos, tan sólo se permitirán cierres vegetales.

En las franjas de protección definidas queda prohibida cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalación o construcción de cualquier tipo, contención y explanación de tierras,...) salvo las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas

Son determinaciones vinculantes de dicho plan y se incorporan por lo tanto a la presente Normativa los siguientes contenidos de dicho Plan Territorial Sectorial:

- A. Cuestiones generales.
- B. Zonificación y tramitación de márgenes.
- C. Normativa general.
  - C.1. Normativa de aplicación a todos los cauces.
  - C.2. Normativa sobre protección de embalses de abastecimiento y captaciones de agua.
  - C.3. Normativa sobre infraestructuras próximas a los cauces.
- D. Normativa específica según la componente medio ambiental.
  - D.1. Normativa básica.
  - D.2. Normativa para las márgenes en zonas de interés naturalístico preferente.
  - D.3. Normativa específica para las márgenes con vegetación bien conservada.
  - D.4. Normativa específica para márgenes en zonas con riesgo de erosión, deslizamiento y/o vulnerabilidad de acuíferos.
  - D.5. Normativa específica para márgenes con necesidad de recuperación.
- E. Normativa específica sobre prevención de inundaciones y actuaciones hidráulicas.
- F. Normativa específica según la componente urbanística.

**“CONDICIONANTES SUPERPUESTOS. SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS”**

**Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.**

Se corresponde a las áreas que constituyen acuíferos subterráneos o áreas de recarga de éstos y que presenta un muy alto o alto grado de vulnerabilidad a la contaminación, según los criterios del “Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación” extraído del Sistema de Cartografía Ambiental de la CAPV (GESPLAN) elaborado por el Gobierno Vasco. En Lezo estas áreas se presentan en la ladera de Jaizkibel, alternándose las capas de vulnerabilidad alta y muy alta y definiendo una clara franja horizontal desde la base de la ladera hasta la cresta del monte.

Como criterio general se impedirán en dichas áreas los usos y actividades que generen cualquier tipo de vertido potencialmente contaminantes del suelo, así como el almacenamiento de sustancias que pudieran ocasionarlo. También se vigilará de forma especial la posible producción de vertidos que puedan contaminar el acuífero y se prohibirán los vertederos de residuos sólidos. Se impedirá incluso la infiltración de efluentes procedentes de unidades de depuración vinculadas a viviendas y explotaciones.

Los proyectos que acompañen a las solicitudes de licencia para la implantación de usos y edificaciones en estas áreas, contendrán un apartado específico en el que se justifique la idoneidad de las medidas a adoptar para la protección de los acuíferos subterráneo, tanto durante la fase de ejecución de las obras como durante el desarrollo normal del uso o actividad de que se trate.

En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco) en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.

En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento y otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogiendo las recomendaciones

derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas que en este sentido se especifican en el Decreto 141/2004 por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.

### **Corredores ecológicos.**

Corresponde a una amplia zona de campiña situada bajo los límites del LIC Jaizkibel, el alto de Gaintxurizketa, el área de Gaintxurizketa Errekalde y el cordal de lomas de Bixita-Urrileku-Torrejil (cordal que define la divisoria de aguas de las cuencas de la regata Zubitxo y Lintzirin).

Gran parte de este corredor corresponde al área de amortiguación definida por el estudio de la Red de Corredores Ecológicos de la CAE (Gobierno Vasco) que une los LICs Jaizkibel y Aiako Harria. Esta área se ha ampliado hacia la zona sur del municipio configurando un pasillo entre la zona urbana de Lezo y el área industrial de Sagasti para posibilitar la conexión con el entorno de Herriondo y rodeando de esta manera la zona urbana por una banda verde.

En estas áreas el criterio principal es el de la prevención de impactos, promoviendo la conservación y, en su caso, la restauración de elementos de valor conector (regatas, vegetación de ribera, bosquetes). Las zonas de usos agrícolas, ganaderos y forestales se valoran de forma positiva, siempre que su explotación se realice de forma compatible con los objetivos de este ámbito.

Las limitaciones asociadas a este condicionante superpuesto serán la que se establecen a tal efecto para los corredores ecológicos en el Anexo V Red de Corredores Ecológicos de la CAPV del PTS Agroforestal, y en la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad autónoma del País Vasco.

## **2.4.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ESTE DOCUMENTO.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 211/2012. Del 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y proyectos, deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, los planes y programas recogidos en anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. Entre ellos, deben de someterse a dicho procedimiento los Planes Especiales que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se considera que la actuación propuesta tiene escasa incidencia sobre el medio natural y responde a un uso razonable del mismo, por lo que se entiende que no debe de someterse al procedimiento de evaluación estratégica.

Sometida esta cuestión por el Ayuntamiento al Órgano Ambiental competente, éste ha considerado que no es necesario realizar dicho procedimiento. No obstante se deberá solicitar el informe correspondiente.

### 3. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO.

El desarrollo del proyecto de utilización de los terrenos en el corredor Lezo-Gaintxurizketa, promovido por el Fondo de Suelo Agrario del Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo de la Diputación de Gipuzkoa, en colaboración con la Asociación de Desarrollo Rural Behemendi, para la producción hortícola ecológica y ganadería, cuenta en la actualidad con 8 parcelas en producción hortícola y 2 en fase de desarrollo para usos ganaderos. Las mismas se han adjudicado en alquiler en dos fases:

- En la primera fase se deslindaron 5 parcelas, desarrolladas en torno al camino abierto al efecto, desde el caserío en dirección este, entre las cotas 58 y 60. Tres descienden en ladera desde el camino, hacia el sur, hasta la carretera y las otras se sitúan al norte del camino.
- En la segunda fase se han puesto en servicio 3 nuevas parcelas, en la parte alta de la finca, para lo cual se ha ampliado el camino que asciende desde la cota 60 hasta la 76, disponiéndose las parcelas al este del mismo, en ladera, y 2 para uso ganadero, en el entorno del caserío.

Las parcelas tienen las siguientes superficies:

- Parcela 1, de 9.720 m<sup>2</sup>.
- Parcela 2, de 9.783 m<sup>2</sup>.
- Parcela 3, de 8.058 m<sup>2</sup>.
- Parcela 4, de 9.054 m<sup>2</sup>.
- Parcela 5, de 9.221 m<sup>2</sup>.
- Parcela 6, de 6.701 m<sup>2</sup>.
- Parcela 7, de 5.170 m<sup>2</sup>.
- Parcela 8, de 5.167 m<sup>2</sup>.
- Parcela 9, de 7.318 m<sup>2</sup>.
- Parcela 10, de 45.493 m<sup>2</sup>.

#### USOS

Los usos que se están desarrollando en la actualidad son los de huerta ecológica en sus diferentes modalidades. Se ha comenzado a disponer pequeños invernaderos en las huertas.

#### EDIFICACIONES

El caserío Urreleku es el único edificio existente en la actualidad.

Tiene una traza rectangular de 24,5 m de longitud y 16,6m de ancho, con una superficie en planta aproximada de 407 m<sup>2</sup> construidos. El perfil es de planta baja, primera y bajocubierta, para una superficie construida aproximada de 1.016,75 m<sup>2</sup>. Tiene la cubierta de teja a dos aguas con cumbrera longitudinal.

Ha sido objeto de diferentes ampliaciones, siendo la más importante la realizada al noreste del mismo, con dos nuevas crujiás ampliadas con el mismo perfil.

Adosado en su testero sur tiene un cuerpo de una planta, de igual ancho y 4m de longitud, con cubierta a un agua y una superficie construida de unos 75 m<sup>2</sup>.

Se encuentra dividido por la mitad por una medianera dispuesta en sentido longitudinal. La parte oeste sirve de apoyo para las explotaciones, y se utiliza para llevar a cabo las siguientes labores:

- Vestuarios y servicios de los trabajadores de las explotaciones.
- Limpieza de productos
- Almacenaje y secadero de productos cosechados.
- Almacenaje de material y vehículos de trabajo.

La parte sur tiene dos silos cilíndricos adosados en la parte sur. Se destina a almacenaje, y dispone de una vivienda.

Se acaba de adosar a su fachada norte un porche a un agua, que protege una serie de fregaderos exteriores, que se han dispuesto para la limpieza de las verduras. Se ha construido con estructura de madera y teja cerámica

Dispone de suministro eléctrico, teléfono, agua potable de la red municipal, y un pozo negro para el saneamiento, situado al norte del edificio, junto al camino.

En su entorno había una serie de chabolas que se han derruido, quedando en pie únicamente, las ruinas de un edificio situado junto al acceso, desde la carretera, junto a una antigua calera, que se ha limpiado. Tenía planta rectangular de 7x11m aproximadamente, y un perfil de dos plantas, con cubierta a dos aguas y una superficie total construida aproximada de 154m<sup>2</sup>

Se han construido dos plataformas de pequeñas dimensiones, de unos 60m<sup>2</sup>, en tierra, en la parte alta del camino, para disponer chabolas de aperos y zonas de carga, que den servicio a las parcelas superiores, evitando el desplazamiento de los usuarios hasta el caserío.

## INFRAESTRUCTURAS.

### Accesos:

El acceso al Parque se realiza a través de un camino de hormigón que empieza en la carretera general GI-2638 de Lezo a Gaintxurizketa.

El acceso a las parcelas de vehículos rodados se realiza a través de un camino construido a base de material granular de cantera (zahorras, todo uno) perfectamente compactado.

### Agua Corriente:

La red municipal de agua atraviesa la parcela de norte a sur, disponiendo una arqueta de acometida al este del caserío, desde la que se surte al mismo.

### Saneamiento:

No se dispone de un sistema de alcantarillado, y las aguas negras producidas en el caserío son conducidas a un pozo negro dispuesto al norte del mismo, cuyo efluente vierte sobre el propio terreno.

Las redes de alcantarillado más cercanas se hallan en los polígonos industriales de Algeposa y Sagasti.

### Riego:

Todas las parcelas disponen de tomas de agua para riego, mediante un sistema de red enterrada conducida junto al camino de acceso.

La red se alimenta mediante los dos depósitos prefabricados de agua dispuestos en la finca:

- Uno, metálico y de forma cilíndrica, que se encuentra situado junto al caserío. Tiene un diámetro aproximado de 14,60m, y una altura de 3m
- El segundo, es de lona hinchable, que se halla dispuesto en la zona alta, a la cota +82,70m, con acceso desde la parte superior del camino. Tiene forma rectangular de 22x15m aproximadamente, y 1,50m de altura. Se encuentra delimitado por un cierre de malla metálica.

Ambos depósitos se surten del agua que mana de un sondeo realizado junto al caserío, y que llega mediante bombeo.

Las parcelas situadas en la parte superior se abastecen del depósito superior, con una línea independiente para ellas.

Para las parcelas situadas en la parte inferior se ha dispuesto una línea que permite el suministro de agua desde cualquiera de los dos depósitos.

### Electricidad:

Una línea aérea de media tensión atraviesa el Parque, desde polígono Sagasti al este, y sale por el noroeste, al norte de Algeposa.

El caserío dispone de corriente eléctrica de baja tensión, que se suministra con tendido aéreo por el camino de acceso desde la carretera general.

Desde el caserío se alimenta el equipo de bombeo y las instalaciones de los depósitos de agua, conduciendo las canalizaciones en paralelo a las de riego

### Gas:

No se dispone suministro de gas en el entorno del caserío.

Este año se ha realizado la red de suministro del contiguo polígono industrial de Sagasti.

La previsión expuesta en el Plan General es que desde el polígono de Sagasti se desarrolle una red que discurrirá por la carretera general, en el borde sur de Parque, hasta la entrada, en cuyo punto atravesará la carretera y conectará con la red del casco por Herriondo Bailara.

### Telecomunicaciones:

Dispone de línea telefónica, que llega aérea hasta el caserío desde la carretera.

Junto a ésta y en paralelo, discurre enterrada la red de Euskaltel.

## 4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

De una parte, se quiere continuar desarrollando, con nuevas iniciativas, el proyecto iniciado por el Fondo de Suelo Agrario de la Diputación Foral de Gipuzkoa, para las explotaciones agropecuarias ecológicas ya en marcha.

De otra, se quiere dotar al Parque Agroecológico de las infraestructuras necesarias, que permitan la transformación “in situ” de los productos obtenidos tanto en las explotaciones existentes en el Parque, como a agricultores de la comarca, con la construcción de un Centro de Transformación y Elaboración de Alimentos.

El Centro de Transformación y Elaboración, inicialmente se centrará en la elaboración de conservas vegetales, purés de verduras, mermeladas y zumos de fruta, sin embargo contará con el espacio necesario para ampliar la actividad para la elaboración de productos lácteos, como mantequillas, yogures y quesos.

En esta línea, y para cubrir la posibilidad de incorporar en el futuro cualquier otra instalación que complemente las actividades que se realizan en el Parque, se plantea una zona de reserva en la que puedan ubicarse otros usos permitidos.

Teniendo en cuenta el valor ambiental del ámbito así como las recomendaciones del PTS Agroforestal para la implantación de usos edificatorios, se disponen los nuevos usos edificatorios junto al Caserío Urreleku, en torno al que se centran las edificaciones existentes en la actualidad.

### USOS

Se permiten los usos que vienen regulados desde el PGOU en el capítulo Quinto, “Ordenanzas Reguladoras aplicables para la implantación de los usos autorizados en el Suelo no Urbanizable”, ya expuestos en el apartado tercero, y concretamente los que se refieren a las categorías:

- Zona UR-2. Agroganadera y Campiña: con sus subcategorías:
  - Paisaje Rural de Transición.
  - Alto Valor Estratégico
- Zona UR-5. Protección de aguas superficiales.

Se plantea continuar con los huertos ecológicos, plantaciones de frutales y ganadería en las parcelas catastrales 99, 101 y 316, que son las que se encuentran dentro de la subcategoría de Alto Valor Estratégico.

Hay que señalar, que el PTS Agroforestal, incluye parte de la parcela 315 en la Categoría de Uso Forestal y si bien el presente Plan Especial no tiene capacidad para modificar la Zona de Uso Global en la que se encuentra, si puede limitar los usos posibles, a los que mejor se adecuen con los propuestos en el PTS.

En la parcela catastral 315, en la que existe en la actualidad una masa arbórea, y que se corresponde fundamentalmente con la subcategoría de Paisaje Rural de transición, se mantendrá con dicho uso forestal, teniendo en cuenta la escorrentía que allí discurre, y las correspondientes medidas de Protección de Aguas Superficiales establecidas para dicha categoría, y para las zonas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

## EDIFICACIONES.

Se delimita un área triangular de unos 5.350 m<sup>2</sup> en torno al caserío Urreleku, dentro del que se dispondrán las edificaciones que alberguen los nuevos usos permitidos, y cuyos vértices serían:

- El propio caserío al sureste,
- El depósito de agua al norte, y
- El nuevo Centro de Transformación al este, tras la zona arbolada.

En medio de esta zona se reserva el espacio para la implantación en el futuro de otra edificación.

Las nuevas edificaciones se realizarán con sistemas constructivos, de forma que terminada la actividad, puedan retirarse las mismas con el menor impacto posible.

El Centro de Transformación ocupará una superficie en planta de unos 425m<sup>2</sup>. Tendrá forma rectangular de 14x30,4m y dispondrá de un porche, de carga y descarga, de 3m de ancho en su fachada norte.

Se construirá con pórticos prefabricados de hormigón, y tendrá una cubierta a 2 aguas, con cumbrera en sentido longitudinal y una sola planta. La planta de trabajo se dispondrá a la cota +57,5.

Se plantea un aprovechamiento general para 2.200m<sup>2</sup>(t), en donde quedan comprendidas las superficies construidas en la actualidad, incluso la del edificio en ruinas situado junto al camino de acceso, y las nuevas edificaciones.

Las superficies actuales y las del futuro Centro de Transformación son:

- Caserío	1.016,75 m <sup>2</sup> .
- Añadido adosado al sur del caserío	75,00 m <sup>2</sup> .
- Restos del antiguo Lagar junto al camino de acceso	154,00 m <sup>2</sup> .
- Centro de Transformación	425,60 m <sup>2</sup> .
- <u>Muelle de carga</u>	<u>91,20 m<sup>2</sup>.</u>
<b>Total construido:</b>	<b>1.762.55 m<sup>2</sup>.</b>

Se realiza por tanto una reserva edificatoria de 437,45m<sup>2</sup>, para futuros usos que deban instalarse en el entorno.

## INFRAESTRUCTURAS.

### Accesos:

Se mantiene el acceso principal al Parque desde la carretera general GI-2638 de Lezo a Gaintxurizketa, si bien, se considera que deben de mejorarse los radios de giro en la intersección, fundamentalmente el de entrada al Parque desde Gaintxurizketa.

Se ampliará el camino de acceso a las parcelas que se habiliten, con el mismo criterio y tratamiento que el actual, de bajo impacto.

### Agua Corriente:

Se dotará a las nuevas edificaciones de agua corriente de la red municipal dispuesta en la finca, que ya se encuentra en parte desarrollada hasta el entorno en el que se dispondrá el Centro.

Saneamiento:

Se propone sustituir el pozo negro existente por un sistema de depuración con vertido del efluente sobre el propio terreno, o recogida del mismo para su reutilización para el riego de las huertas

Riego:

Se complementará la red existente para surtir a las nuevas parcelas conforme se vayan habilitando, con los mismos criterios de canalización observados hasta ahora.

Electricidad:

La previsión de potencia para el nuevo Centro de Transformación de Alimentos deja sin capacidad a la actual acometida en baja tensión, que alimenta al caserío Urrileku, por lo que se deberá de realizar una nueva línea, desde el centro de transformación más cercano, que se halla en el polígono de Sagasti.

Se propone acometer la misma en aéreo, en paralelo a la red de media tensión, y la misma servirá tanto al caserío como a las nuevas y futuras edificaciones.

Se desmontará la actual acometida aérea que sirve al caserío en baja tensión desde la carretera, e igualmente se propone valorar el soterramiento de la línea de media tensión que atraviesa en aéreo la finca.

Gas:

Naturgas no tiene previsión de desarrollar por ahora la red expuesta en el Plan General, por lo que se desestima la idea de acometer dicha infraestructura, dado el coste que supondría. Si en un futuro, ésta se desarrollara, se realizaría la acometida desde el cruce de acceso, hasta el entorno del caserío.

Telecomunicaciones:

Se acometerán enterradas las redes de telefonía de Movistar y/o Euskaltel, desde la red general dispuesta en la carretera.

Se desmontará la actual acometida aérea de telefonía que sirve al caserío desde la carretera.

## 5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA REALIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El artículo 33 del PGOU establece, entre otros motivos, que se debe de desarrollar un Plan Especial en el suelo urbanizable:

*“Cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio”.*

Igualmente, el artículo 140 determina:

*“Para la regulación de los usos, la implantación de edificaciones e instalaciones específicas a ubicar en el área delimitada como “Zona Agroecológica” será necesaria la redacción de un Plan Especial”.*

El ámbito en el que se desarrolla el Parque Agroecológico coincide sensiblemente con la categoría establecida para el suelo no urbanizable por el vigente PGOU de Lezo como zona de Alto Valor Estratégico.

Se trata de una zona ambientalmente sensible, por la presión urbanística a la que se ve sometida, dada su ubicación entre dos zonas industriales, y por su condición de corredor ecológico de conexión hacia las faldas del monte Jaizkibel, para el que el criterio principal es el de la prevención de impactos, promoviendo la conservación y, en su caso, la restauración de elementos de valor conector (regatas, vegetación de ribera, bosquetes).

Los usos desarrollados en el Plan Especial son los autorizados en las zonas rurales en el que se asientan:

- Propiciados.
- Admisibles.

Las edificaciones que albergan o albergarán dichos usos se integran en torno a las edificaciones existentes, produciendo un mínimo impacto, tanto por la volumetría sencilla de los mismos, como de la urbanización blanda superficial con la que se van a desarrollar las infraestructuras.

Ambientalmente, las zonas de usos agrícolas, ganaderos y forestales se valoran de forma positiva, siempre que su explotación se realice de forma compatible con los objetivos de este ámbito, como es el caso.

Es decir, se pretende reconstruir las conexiones biológicas perdidas entre los espacios de mayor interés natural y garantizar la viabilidad cinegética y ecológica de los mismos.

Los usos agrícola ganaderos que se están desarrollando coinciden plenamente con los fines y objetivos de la zona, y los nuevos que se proponen no hacen sino perpetuar la condición de los mismos.

Donostia-San Sebastián, 5 de Febrero 2015.

## **DOCUMENTO B. ESTUDIO ECONÓMICO.**



A continuación se detalla el presupuesto estimativo por capítulos de las diferentes actuaciones previstas, así como de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades del Parque Agroecológico:

1. Actuaciones Previas:	5.000 €
2. Caminos y accesos:	25.000 €
3. Explanación y acondicionamiento de zona de Servicios:	30.000 €
4. Nueva red Aérea de baja tensión:	24.800 €
5. Soterramiento acometida Alumbrado:	5.000 €
6. Saneamiento: Estación Depuradora:	40.000 €
7. Soterramiento acometida de Movistar/Euskaltel:	5.000 €
Total actuaciones:	134.800 €
IVA (21%):	28.308 €
<b>TOTAL:</b>	<b><u>163.108 €</u></b>

**El coste de las actuaciones previstas, así como el mantenimiento futuro de las mismas, se encuentra incluido en las previsiones de gasto del Departamento Foral correspondiente, lo que garantiza la viabilidad del Plan Especial.**

Donostia-San Sebastián, 5 de Febrero 2015.



# DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS

## TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARQUE AGROECOLÓGICO DE “URRULLO” EN LEZO.

Artículo 0.1.- Ámbito de intervención

Artículo 0.2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia

Artículo 0.3.- Marco normativo del proyecto

Artículo 0.4.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos

## TITULO PRIMERO

### REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE

#### CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

Artículo 1.1.1.- Formulación del régimen de “calificación pormenorizada”

#### CAPITULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 1.2.1.- Régimen General

## TITULO SEGUNDO

### ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO

#### CAPITULO 2.1. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS EDIFICACIONES Y USOS AUTORIZADOS.

Artículo 2.1.1.- Usos autorizados.

Artículo 2.1.2.- Implantación de los usos autorizados.

Artículo 2.1.3.- Condiciones generales de edificación y urbanización.

Artículo 2.1.4.- Edificabilidad

Artículo 2.1.5.- Alineaciones

Artículo 2.1.6.- Perfil y Altura

Artículo 2.1.7.- Cubiertas y Materiales

Artículo 2.1.8.- Cierre de Parcela

Artículo 2.1.9.- Régimen de usos.

Artículo 2.1.10.- Accesos y Aparcamiento



## TÍTULO PRELIMINAR

### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARQUE AGROECOLÓGICO DE “URRULLO” EN LEZO.

#### **Artículo 0.1. Objeto y Ámbito de aplicación del Plan Especial**

1. El objeto del Plan Especial es determinar, en desarrollo del PGOU, las condiciones para la implantación de un “*Parque Agroecológico*”, así como los usos y construcciones de naturaleza agropecuaria y forestal.
2. El ámbito de aplicación del Plan Especial es parte del suelo no urbanizable de Lezo, correspondiente con parte del área denominada Parque Agroecológico de “Urrullo”, en el entorno del caserío Urreleku de Lezo.

#### **Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

1. El presente Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

#### **Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto**

1. El régimen jurídico general es el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, cuyo Texto Refundido, fue aprobado definitivamente el 8 de Noviembre de 2011. Además, resulta de aplicación el Planeamiento Territorial correspondiente.

#### **Artículo 0.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos**

1. Documentos constitutivos del Plan Especial

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- \* DOCUMENTO “1. MEMORIA”
- \* DOCUMENTO “2. ESTUDIO ECONÓMICO”
- \* DOCUMENTO “3. NORMAS URBANÍSTICAS”
- \* DOCUMENTO “4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN”

2. Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos “1” MEMORIA, “3” NORMAS URBANÍSTICAS y “4” PLANOS DE PROYECTO, los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

### 3. Discordancias entre documentos

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

## **TITULO PRIMERO**

### REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE

#### **CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA**

##### **Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de “Zonificación Global”**

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Plan Especial quedan sometidos al régimen de uso y edificación resultante de las determinaciones de zonificación global establecidas en el vigente PGOU.

#### **CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN**

##### **Artículo 1.2.1. Régimen general**

El desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial requieren tan solo de la presentación de los correspondientes Proyectos de Edificación ya que no se trata de una “actuación de urbanización” que pretenda transformar el suelo rural. Se trata de implantar el uso autorizado, con unas actuaciones que son perfectamente reversibles.

El objetivo del Plan es la implantación de las actividades vinculadas a las explotaciones agropecuarias ecológicas, así como las auxiliares de éstas.

## **TITULO SEGUNDO**

### ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO

#### **CAPITULO 2.1. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS EDIFICACIONES Y USOS AUTORIZADOS.**

##### **Artículo 2.1.1. Usos autorizados.**

Los usos autorizados son los previstos en las “Ordenanzas Reguladoras Aplicables para la Implantación de los Usos Autorizados en el Suelo No Urbanizable”, previstos en el Capítulo 5 del PGOU, y concretamente las Reguladoras de la Edificación y los Usos en:

- Zona UR.2 Agroganadera y Campiña”,  
Subcategorías Paisaje Rural de Transición  
Subcategorías de Alto Valor Estratégico
- Zona UR.5 Protección de Aguas Superficiales.

#### **Artículo 2.1.2. Implantación de los usos autorizados.**

Los usos autorizados podrán implantarse tanto en las edificaciones existentes como en nuevas edificaciones. A los efectos de éste Plan Especial, se considerarán construcciones existentes además del caserío Urreleku, las ruinas situadas en el camino de entrada al parque.

#### **Artículo 2.1.3. Condiciones generales de edificación y urbanización.**

Las condiciones de generales de edificación y urbanización se ajustarán a las establecidas en los artículos 120 y 127 de Plan General, con las siguientes matizaciones:

- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

Responderán a una volumetría simple. La cubierta será inclinada, disponiéndose a dos, tres o cuatro aguas, con una pendiente no superior al 40%.

Excepcional y justificadamente se admitirán las cubiertas a un agua, e incluso planas, cuando se justifique su disposición por causas de emplazamiento, carácter del edificio singular, o por otro tipo de razones, en cuyo caso deberá obtener el visto bueno municipal.

#### **Artículo 2.1.4. Edificabilidad**

Se establece una edificabilidad máxima de 2.200 m<sup>2</sup>/t para el conjunto del ámbito. Esta edificabilidad se podrá distribuir en diferentes volúmenes componiendo unidades funcionales, independientes, en la que quedaría incluida la existente en el caserío Urreleku y en los restos del antiguo lugar de acceso al Parque.

#### **Artículo 2.1.5. Alineaciones**

Se deberán respetar las alineaciones máximas reflejadas en los planos de ordenación que definen el “polígono de movimiento”.

#### **Artículo 2.1.6. Perfil y Altura**

El perfil de las nuevas edificaciones, destinadas a usos agropecuarios o auxiliares de los mismos será de: Una planta sobre rasante.

La altura máxima será de: 5 metros en aleros y 7,5 metros en la coronación.

Se consolidan el perfil y alturas del caserío Urreleku, y para los restos del antiguo lugar, se mantendrá la que tenía cuando estaba en servicio, de 2 plantas sobre rasante.

Excepcional y justificadamente se admitirán perfiles y alturas diferentes, cuando se justifique su disposición por causas de emplazamiento, carácter singular del edificio, o por otro tipo de razones, en cuyo caso deberá obtener el visto bueno municipal.

#### **Artículo 2.1.7. Materiales**

Los materiales empleados serán acordes con el medio rural.

En las edificaciones se permiten las fachadas de madera y las cubiertas vegetales o revestidas de maderas horizontales.

Se permiten zonas exteriores cubiertas.

La construcción se hará, en la medida de lo posible, con materiales ligeros y desmontables.

#### **Artículo 2.1.8 Cierre de parcela**

El perímetro del ámbito, así como las delimitaciones entre las parcelas y separaciones entre edificaciones, se realizarán con cierres acordes a los que se utilizan en el entorno, mediante estacas y red metálica.

Se fomentarán los setos y paredes de piedra como división entre parcelas, incluyendo en los setos tanto el estrato arbóreo como el arbustivo y el herbáceo.

#### **Artículo 2.1.9 Chabolas para aperos**

Se permite la implantación de chabolas de aperos en las condiciones detalladas en el artículo 128 del Plan General, si bien la superficie podrá superar los 15 m<sup>2</sup> establecidos, siempre que se justifique adecuadamente en función de los útiles y maquinaria a guardar.

La disposición y el número de chabolas a implantar quedarán reservados a los criterios que para ellas considere el Fondo de Suelo Agrario de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

#### **Artículo 2.1.10 Accesos y aparcamiento**

El acceso rodado se efectuará desde el camino actual, situado en el sur de la parcela. Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>/techo.

La apertura de nuevos caminos necesarios para las nuevas parcelas y la explanación de la zona de servicios, se realizarán con el mínimo impacto de forma que se pueda recuperar el terreno original, una vez cesada la actividad, realizándose como los existentes, con una base de zahorras y una capa superficial de todo uno apisonada.

Donostia-San Sebastián, 5 de Febrero 2015.



**Gipuzkoako Foru Aldundia**

Berrikuntzako, Landa Garapeneko eta Turismoko Departamentua  
Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo

ARQUITECTO:

MIKEL URIARTE SEMINARIO.

## **DOCUMENTO D. PLANOS.**

### **1. INFORMACION:**

- 1.1 Situación.
- 1.2 Topográfico.
- 1.3 Parcelario.
- 1.4 Estado Actual del Ámbito.
- 1.5 Clasificación del Suelo.
- 1.6 Zonificación Global.
- 1.7 Esquema de Infraestructuras Generales.
- 1.8 Condicionantes Superpuestos.

### **2. ORDENACION:**

- 2.1 Ordenación General.
- 2.2 Propuesta de Infraestructuras
- 2.3 Zona de Servicios. Ordenación.
- 2.4 Zona de Servicios: Alineaciones y Rasantes.
- 2.5 Zona de Servicios: Infraestructuras.