

**TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PARCIAL DEL  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE ALTZATE  
(ERRENTERIA/LEZO)**

(OCTUBRE 2022)

PROMOTOR:

*JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE*

REDACTOR:

*ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.*

*ENDARA INGENIEROS, S.L.*

*PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.*

**Redactor**

**ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.**

*Juan Antonio Barrenechea, Arquitecto*

*Josu Iriondo, Arquitecto*

**ENDARA INGENIEROS, S.L.**

*Igor Martin, ICCP*

**PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.**

*Antón Pérez-Sasia, Abogado Urbanista*

**Promotor**

**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE**

## ÍNDICE GENERAL

### TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO “1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN”

DOCUMENTO “2. NORMAS URBANÍSTICAS”

DOCUMENTO “2.1. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE ALTZATE”

DOCUMENTO “2.2. ORDENANZAS REGULADORAS”

DOCUMENTO “3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN”

DOCUMENTO “4. ESTUDIO ECONÓMICO”

DOCUMENTO “4.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”

DOCUMENTO “4.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”

DOCUMENTO “5. PLANOS”

DOCUMENTO “5.1. PLANOS DE INFORMACIÓN”

DOCUMENTO “5.2. PLANOS DE ORDENACIÓN”

DOCUMENTO “6. RESUMEN EJECUTIVO”

<b>INDICE:</b>	<b>Pág.</b>
<b>I.- OBJETO. TRAMITACIÓN</b>	
1. Alegaciones.....	5
2. Informes Sectoriales .....	5
<b>II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS</b>	
1. PGOU de 2004/Erreterria.....	12
2. MPNNSS de 2007/Lezo .....	14
3. PEOU de 2007 .....	16
4. PGOU de 2011/Lezo.....	20
<b>III.- ÁMBITO</b>	
1. Delimitación y características del territorio .....	20
2. Edificios, usos e infraestructuras existentes .....	22
3. Estructura de la propiedad del suelo .....	23
<b>IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN</b> .....	25
<b>V.- CONTENIDO FORMAL</b>	
1. Documentos constitutivos .....	27
2. Carácter Normativo de los Documentos .....	28
3. Discordancias y/o contradicciones en la documentación gráfica .....	29
<b>VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE</b>	
1. Delimitación y superficie .....	29
2. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación .....	30
3. Régimen urbanístico estructural .....	30
4. Régimen de Ordenación Urbanística Pormenorizada .....	32
<b>VII.- OBJETIVOS, ALTERNATIVAS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN</b>	
1. Objetivos .....	34
2. Alternativas .....	35
3. Propuesta de ordenación.....	38
4. Cuadro comparativo de las tres alternativas .....	41
<b>VIII.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE ALTZATE</b> .....	41
<b>IX.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	42
<b>X.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</b>	
1. Descripción General .....	42
2. Régimen de Ordenación Urbanística Estructural y Pormenorizada ....	45
3. Edificabilidad y Usos .....	47
4. La Red de Comunicaciones.....	49
5. Los Espacios Libres.....	54
6. El Equipamiento Comunitario .....	54
7. Las Infraestructuras .....	55
<b>XI.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE</b> .....	59
<b>XII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE A LA NORMATIVA URBANÍSTICA ESTRUCTURAL VIGENTE</b>	61
<b>XIII.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE</b> .....	63
<b>XIV.- ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES AMBIENTALES, ACÚSTICAS Y LINGÜÍSTICAS</b> .....	63

**DOCUMENTO 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

**ANEXOS:**

- Anexo I.- Cuadros de Características**
- Anexo II.- Justificación del Cumplimiento de la Normativa para la "Promoción de Accesibilidad"**
- Anexo III.- Justificación del Cumplimiento del "CTE DB-SI" Seguridad en caso de Incendio**
- Anexo IV.- Norma Particular del Área 16. Alzate del PEOU de 2007**
- Anexo V.- Norma Particular del A.O.U.30 Alzate del PGOU de 2011/Lezo**
- Anexo VI.- Convenio Urbanístico vigente con el Ayuntamiento de Lezo.**
- Anexo VII.- Resolución de Formulación de la Declaración Ambiental Estratégica**
- Anexo VII.a Resolución de 4 agosto 2021 Declaración Ambiental Estratégica (Lezo)**
- Anexo VII.b Resolución de 1 septiembre 2021 Declaración Ambiental Estratégica (Erreterria)**
- Anexo VIII.- Estudio Geotécnico (EG)**
- Anexo IX.- Estudio de Impacto Acústico (EIA) – febrero 2020**
- Anexo IX Bis.- Estudio de Impacto Acústico (EIA) – noviembre 2019**
- Anexo X.- Descontaminación de los Suelos (DS)**
- Anexo X.a Resolución de 12 marzo 2021: Autorización excavación Fase 1**
- Anexo X.b Resolución de 14 marzo 2022: Autorización excavación Fase 2**
- Anexo XI.- Estudio de Tráfico (ET)**
- Anexo XII.- Estudio de Inundabilidad (EI)**
- Anexo XIII.- Informe de Impacto en Función del Género (IG)**
- Anexo XIV.- Evaluación del Impacto Lingüístico (EIL)**
- Anexo XV.- Alegaciones**
- Anexo XVI.- Informes Sectoriales (IS)**

**DOCUMENTO "1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA"**

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

PROMOTOR

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

## I.- OBJETO. TRAMITACIÓN

El "Ámbito" Alzate, de carácter plurimunicipal entre Erreterria y Lezo, ha sido objeto de determinadas tramitaciones urbanísticas a lo largo de los últimos años en ambos municipios.

El régimen urbanístico vigente se corresponde con los siguientes documentos de planeamiento urbanísticos:

- Plan General de Ordenación Urbana de Erreterria, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004 (en adelante PGOU de 2004/Erreterria).
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Lezo relativa a Alzate, que fue aprobada definitivamente en marzo de 2007 (en adelante MPNNSS de 2007/Lezo).
- Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16. Alzate, que fue aprobado definitivamente en julio de 2007 por el Ayuntamiento de Erreterria y en noviembre de 2007 por el Ayuntamiento de Lezo (en adelante PEOU de 2007).

En desarrollo del PEOU de 2007 se tramitaron y aprobaron los siguientes documentos de gestión urbanística:

- Programa de Actuación Urbanizadora del Área 16. Alzate, aprobado definitivamente el 28 de abril de 2008 (BOG nº 130 de 8 de julio de 2008). En adelante PAU de 2008.
- Proyecto de Urbanización del Área 16. Alzate, aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2008 (BOG nº 4 de 8 de enero de 2009). En adelante PURB de 2009.
- Proyecto de Reparcelación del Área 16. Alzate, aprobado definitivamente el 19 de junio de 2009 (BOG nº 163 de 31 de agosto de 2009) y una serie de informes sectoriales. En adelante PREP de 2009.
- Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, fue aprobado definitivamente en junio de 2011 por el Ayuntamiento de Lezo (en adelante PGOU de 2011/Lezo).

El objeto de este documento consiste en la Modificación Puntual Parcial del PEOU de Alzate. Puntual por cuanto afecta a determinados aspectos de ordenación urbanística, como son el ajuste de la propia ordenación, el encaje de una parcela terciaria-hotelera- en el término municipal de Erreterria o la nueva solución de enlace viario con Alzate. Y parcial por cuanto excluye el A.O.U. 30 Larrañaga, expresamente así determinado en el PGOU de 2011/Lezo.

Elaborado en este contexto, el objetivo de esta MPP del PEOU de Alzate es el de modificar la ordenación pormenorizada vigente, en atención a las razones expuestas en esta memoria y en los términos y con el alcance indicados en ella.

Su elaboración la promueve la Junta de Concertación de Alzate, en virtud del acuerdo expreso adoptado por la Asamblea de fecha 17 de abril de 2018, donde se procedió su adjudicación al equipo que suscribe.

Con fecha de octubre de 2018 se redactó un Documento Inicial de la MPP del PEOU de Alzate que sirvió de base a su vez para la redacción del Documento Inicial Estratégico.

Este Documento enviado a ambos Municipios sirvió para que en fecha de febrero de 2019 se procediera al Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la MPP del PEOU de Alzate.

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

Con fecha 26 de marzo de 2019 se realizó el trámite de consultas pertinentes a las administraciones públicas y personas interesadas siguientes:

- \* Dirección de Patrimonio Cultural. Gobierno Vasco.
- \* Dirección de Salud Pública y Adicciones. Gobierno Vasco.
- \* URA-Agencia Vasca del Agua. Sede Central. Gobierno Vasco.
- \* IHOBE. Sociedad Pública de Gestión Ambiental. Gobierno Vasco.
- \* Dirección General de Carreteras. Diputación Foral de Gipuzkoa.
- \* Demarcación de Costas en el País Vasco.
- \* Administración de Infraestructuras Ferroviarias, ADIF.
- \* Ekologistak Martxan de Gipuzkoa.
- \* Recreativa "Eguzkizaleak".

Por otra parte, en esta misma fecha, se pone a disposición de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas el borrador del Plan, documentación exigida por la legislación sectorial y el documento inicial estratégico en la página web del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda en orden a identificar a personas interesadas en la MPP del PEOU de Altzate.

Examinada la documentación de que consta el expediente junto con los informes recibidos, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Se formula únicamente a efectos ambientales el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la MPP del PEOU de Altzate, en los términos recogidos en él.

Se adjunta en el Anexo VII. Resolución de Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico Inicial de la presente Memoria el texto íntegro de la citada resolución.

Igualmente se acompañan en el mismo Anexo VII escritos remitidos por diversos organismos públicos para su toma en consideración a la hora de la redacción del texto de MPP del PEOU de Altzate para aprobación inicial.

A continuación, y a modo de resumen se acompañan las conclusiones principales de los referidos escritos:

#### **A. DEPARTAMENTO DE CULTURA Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA. Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.**

Se comunica que una vez analizada la Evaluación Ambiental Estratégica de la MPP del PEOU de Altzate no se aprecian afecciones en el Patrimonio.

#### **B. DEPARTAMENTO DE SALUD. Delegación Territorial de Gipuzkoa del Gobierno Vasco.**

La conclusión es que la ejecución del (en adelante MPP del PEOU de Altzate) no presenta impactos de consideración para la salud pública que supongan aspectos fundamentales que deban de ser tenidos en cuenta a la hora de la realización del Estudio Ambiental Estratégico.



**C. Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca de Agua-URA del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.**

La Agencia formuló las siguientes observaciones:

*a. La ocupación del DPMT mediante la ampliación del paseo de borde de la ría a modo de voladizo sobre la actual escollera no está debidamente justificada y no es acorde con las ocupaciones que permite la normativa de Costas.*

Ello hace que la MPP del PEOU de Alzate decida modificar el trazado peatonal hacia el interior del río/ría, renunciando a proyectar un voladizo sobre la escollera actual.

*b. Las actuaciones contempladas en la zona de servidumbre de protección del DPMT deberán ser objeto de la preceptiva autorización administrativa de esta Agencia Vasca del Agua.*

Así se hará.

*c. Si bien en la documentación presentada se incluye una justificación hidráulica se informa que, en el marco de la preceptiva autorización, se podrá requerir un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación. Dichas medidas deberán ser, en todo caso, ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.*

El Estudio de Inundabilidad (EI) aportado ya incluye justificación hidráulica. No obstante, en caso de requerimiento se rehará el estudio hidráulico definiendo y justificando en detalle aquellos aspectos que lo hace exigible, en cumplimiento de las medidas medioambientales no agravando la inundabilidad preexistente en el entorno.

*d. De acuerdo con el art. 44.1 del Plan Hidrológico, se deberán introducir sistemas de drenaje sostenible con el fin de evitar una excesiva alteración del drenaje en la cuenca interceptada por los desarrollos urbanísticos propuestos.*

Así se hará.

*e. A lo largo de la tramitación urbanística deberá adjuntarse a la documentación la cuantificación de las nuevas demandas de recursos hídricos generadas por los desarrollos propuestos. De igual modo, se deberá incorporar el informe del ente gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes para garantizar dichas demandas y las nuevas cargas, así como la información cartográfica sobre las futuras redes de abastecimiento y saneamiento.*

Se acompañarán la cuantificación de los recursos hídricos generados en Alzate, incorporando el informe del ente gestor, Aguas del Añarbe, sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes y las nuevas cargas que garanticen dichas demandas, junto con la información cartográfica de sus futuras redes.

**D. IHOBE, Sociedad Pública de Gestión Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y vivienda del Gobierno Vasco.**

El escrito exige la tramitación de una Declaración de Calidad de suelo. Informa de la existencia de diversas actuaciones realizadas en el marco del expediente que se denominó CLH-LEZO-ERRENTERIA, donde se emitieron varios Certificados de la Calidad del Suelo en 2006.

La presente MPP del PEOU de Alzate adjunta los citados documentos (Anexo X).

En versiones anteriores del documento MPP del PEOU se señalaba la necesidad, conforme lo previsto en el artículo 25.3 de la Ley 4/2015 para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo, de validar las condiciones con las que se emitieron dichos documentos, mediante Resolución que estableciese las condiciones para dicha validación.

Finalmente se solicitó la emisión de nueva declaración de calidad del suelo por fases acompañando documentación justificativa junto con el correspondiente Plan de Excavación, dando lugar a las siguientes resoluciones:

- RESOLUCIÓN de 12 marzo 2021 del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular (expediente de referencia DCS-0454/20-GR), por la que se autoriza la excavación de materiales con presencia de contaminantes y la excavación por necesidades constructivas, así como la ejecución "on site" de un ensayo piloto a escala real de tratamiento mediante landfarming para reducir la concentración de TPH de una parte de los materiales, en la FASE 1 del Ámbito "Área 16" Alzate localizada en una parte de las antiguas instalaciones de CLH en los términos municipales de Lezo y Errenteria (Gipuzkoa), en el marco del procedimiento de declaración de la calidad del suelo regulado en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo (se incorpora como Anexo X.a).
- RESOLUCIÓN de 14 marzo 2022 del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular (expediente de referencia DCS-0454/20-IE), por la que se autoriza la excavación de materiales con presencia de contaminantes y la excavación por necesidades constructivas, así como el tratamiento mediante landfarming para reducir la concentración de TPH de una parte de los materiales de la FASE 2 del Ámbito "Área 16" Alzate, localizada en una parte de las antiguas instalaciones de CLH, en los términos municipales de Lezo y Errenteria (Gipuzkoa), en el marco del procedimiento de declaración de la calidad del suelo regulado en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo (se incorpora como Anexo X.b).

#### **E. Servicio Provincial de Costas de Gipuzkoa. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente.**

El escrito indica que el 16 de abril de 2019 se ha remitido a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el Informe Provisional de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la MPP del PEOU de Alzate. Se ha emitido el Informe con fecha 8 de marzo de 2021, prácticamente de similar contenido al presente.

En virtud del Artículo 117 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas:

1. En la tramitación de todo planeamiento urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.
2. Concluida la tramitación del plan e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo.

Se adjunta en el mismo Anexo VII el Acuerdo de Acumulación de los procedimientos iniciados a instancia de los Ayuntamientos de Errenteria y Lezo para la Evaluación Ambiental Estratégica de la MPP del PEOU de Alzate.

En fechas 25 de junio y 20 de julio de 2021 los Ayuntamientos de Lezo y Errenteria respectivamente completaron la solicitud de declaración ambiental estratégica del Plan, de conformidad con lo dispuesto tanto en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. La solicitud se acompañó del documento para la aprobación provisional del Plan, de su Estudio Ambiental Estratégico y de diversos documentos explicativos de los citados trámites de información pública y de audiencia a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas.

Mediante sendas RESOLUCIONES de 4 agosto 2021 (Anexo VII.a) y 1 septiembre de 2021 (Anexo VII.b) del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, se formuló la Declaración Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16-«Alzate», en Errenteria/Lezo, concluyendo:

- La declaración ambiental estratégica se muestra de acuerdo con las principales conclusiones del estudio ambiental estratégico y considera que se ha justificado suficientemente la integración de los criterios ambientales que se presentaron en la Resolución de 12 de junio de 2019, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana «Alzate» (Errenteria/Lezo).
- El estudio ambiental estratégico del Plan se ha elaborado asegurando la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación requerido en el documento de alcance emitido por el órgano ambiental. Se considera que todos los aspectos señalados en la tramitación ambiental se han abordado de manera suficientemente rigurosa para asegurar que se han tenido en cuenta las posibles repercusiones en el medio ambiente durante el proceso de planificación.

En fecha de 14 de mayo de 2021 el Ayuntamiento de Lezo aprueba provisionalmente la MPP del PEOU de Alzate con las siguientes condiciones:

1. En relación a la declaración ambiental de calidad del suelo indica que deberá consultarse ante el Órgano Ambiental pertinente de la Comunidad Autónoma.
2. Deberán tenerse en cuenta las condiciones establecidas en el Informe emitido por URA con registro de entrada de 10 de marzo de 2021.
3. Deberá incorporarse a la MPP del PEOU de Alzate lo señalado en el Informe de la Dirección General de Costas y Mar antes de su aprobación definitiva.
4. El ascensor proyectado en el término municipal de Lezo correrá a cargo del promotor de la zona debiendo contemplarse así en los siguientes documentos:
  - Documento 2.2. Ordenanzas Reguladoras
  - Documento 3. Directrices de Organización y Gestión
  - Documento 4.1. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera

El presente Texto Refundido para su aprobación definitiva así ha sido adaptado.

Por otra parte, el 26 de mayo de 2021, el Ayuntamiento de Errenteria resuelve continuar la tramitación de la MPP del PEOU de Alzate sin establecer ninguna condición.

## 1. ALEGACIONES

Mediante Decreto de Alcaldía de 26 de mayo de 2020, el Ayuntamiento de Lezo acordó, por un lado, aprobar inicialmente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de Altzate (Errenteria/Lezo), y, por otro, someterlo al trámite de información pública hasta el 17 de agosto de 2020.

Dichos acuerdos fueron publicados en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (nº 110, de 12 de junio de 2020).

La aprobación inicial fue informada por técnicos del Ayuntamiento de Lezo competentes en la materia.

A la finalización de este trámite de información pública no han sido presentados escritos de alegaciones.

Igualmente, mediante resolución de 17 de noviembre de 2020, el Ayuntamiento de Errenteria acordó, por un lado, aprobar inicialmente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de Altzate (Errenteria/Lezo), y, por otro, someterlo al trámite de información pública hasta el 3 de febrero de 2021.

Dichos acuerdos fueron publicados en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (nº 227, de 26 de noviembre de 2020).

La aprobación inicial fue informada por técnicos del Ayuntamiento de Errenteria competentes en la materia.

A lo largo del citado trámite de información pública han sido presentados seis escritos de alegaciones. Las alegaciones realizadas al Acuerdo de Aprobación Inicial del Ayuntamiento de Errenteria, así como su valoración se adjuntan como Anexo XV del presente Texto Adaptado a los Informes Sectoriales de la MPPEOU de Altzate.

## 2.- INFORMES SECTORIALES

### 2.1.- VALORACIÓN DE LOS INFORMES SECTORIALES.

#### 2.1.1.-Dirección General de la Costa y el Mar. Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre de 2021.03.02

##### A.- Contenido del Informe

Dice que se representan de forma sensiblemente correcta las líneas del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres de tránsito y protección.

Pero remarca que, además de las anteriores, hay que indicar en todos los planos, la línea de ribera de mar, la servidumbre de acceso al mar (debidamente acotada) y la zona de influencia.

Insiste en que la servidumbre de tránsito no es correcta, debiendo trazarse a 6 m. de la ribera del mar. Asimismo, observa que no se ha representado la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre correspondiente al DL-13-GUI debiendo, subsanarse.

Remarcar que las actuaciones propuestas dentro del dominio público marítimo-terrestre quedarán condicionadas a lo que se derive de la solicitud del correspondiente título habilitante.

Respecto del puente rodado-peatonal, además de lo comentado, se deberá dejar libre una servidumbre de tránsito de 6 m. de anchura con accesibilidad en ambos márgenes.

Aunque indica que lo dibujado no se entiende como un embarcadero sino como una pasarela que no invade el cauce actual de la ría. Por ello, si esto fuera así, quizás cabría el uso dibujado.

Finalmente se refiere al colector paralelo a la costa dentro de la ribera del mar, no se permite su instalación en los 20 m. de terrenos colindantes. Existe además otro colector de la papelera PAPRESA que discurre bajo el actual paseo marítimo. En ambos casos, la MPPEOU de Alzate está planteando el nuevo trazado de ambos colectores.

La zona de servidumbre de tránsito, grafiada incorrectamente, queda ocupada por zonas verdes y paseos de borde. Insiste en que hay que acotar los accesos al mar para poder valorar su incidencia.

La zona de servidumbre de protección queda ocupada por espacios libres quedando las edificaciones fuera de la misma. Sin embargo, y dado que no se reflejan el deslinde público marítimo-terrestre y sus servidumbres de tránsito y protección, no resulta posible verificar si las edificaciones se encuentran o no en esta zona, la nueva ubicación de los 2 colectores antes descritos, quedando sus usos sujetos a la autorización pertinente y matizando que la referencia normativa invocada se ha sustituido por el Reglamento General de Costas vigente.

Las nuevas edificaciones propuestas quedan afectadas en la zona de influencia por el artículo 30, referente al apantallamiento arquitectónico de las mismas.

Aunque la justificación parece correcta, el incremento de altura de la edificación debería aclarar esta cuestión, de modo que las edificaciones propuestas se disponen de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.

#### B.- Valoración del Informe

Se han incluido en todos los planos de ordenación actualizados las líneas de ribera del mar, el deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre, la servidumbre de tránsito y la servidumbre de protección. La zona de influencia afecta a la totalidad de Alzate.

Se ha subsanado la línea de servidumbre de tránsito correcta a 6,00 m de la línea de ribera del mar.

La servidumbre de tránsito está garantizada en ambas márgenes en la zona del puente.

En lo relativo a la rampa escalonada a modo de embarcadero, se decide anularla en este Texto Adaptado a los Informes Sectoriales de la MPPEOU de Alzate, posponiendo su hipotético encaje a futuros planteamientos.

Se incluye en la documentación gráfica un nuevo plano con el trazado del nuevo colector de fecales (CUMDRO) a realizar por Aguas del Añarbe, y el trazado del desvío del colector de Papelera PAPRESA.

En lo referente a la acotación de los planos de las diferentes líneas de servidumbre se han incluido sus acotaciones correspondientes.

En relación al apantallamiento arquitectónico de las edificaciones cabe indicar lo siguiente:

.- En primer lugar, hay que recordar que se trata de un documento de Modificación Puntual Parcial del PEOU. Esto es, se trata de un documento que ya obtuvo su aprobación definitiva, donde con fecha 15 de septiembre de 2006 la Dirección General de Costas emitió el preceptivo informe vinculante. Tras las sucesivas valoraciones, subsanaciones y texto refundido fue remitido de nuevo a la Dirección General de Costas con la documentación exigida donde se incluía, entre otras, la redacción de determinado articulado en el Documento C. Ordenanzas Reguladoras.

.- Con fecha 23 de enero de 2007 la Dirección General de Costas remitió escrito señalando que no tenía inconveniente en la aprobación del Plan Especial actualmente vigente. Este documento es precisamente el que presenta un apantallamiento de aproximadamente el doble de longitud que los edificios previstos en la presente MPPEOU de Alzate. Aunque en altura, y en algunos casos los nuevos edificios propuestos sean superiores, éstos tienen perfiles de PB/9PA (altura 31,20 m.), PB/7PA/AR (altura 28,00 m.) y PB/4PA (altura 16,00 m.), lo que respecto del Plan Especial vigente E/6PA (altura 22,40 m.) y E/5PA (altura 19,40 m.), supone un incremento de altura de 8,80 m. en el caso más desfavorable, invirtiéndose en algunos casos el desnivel hasta 3,40 m. Por lo tanto, el impacto del apantallamiento en primera línea es sin duda inferior al vigente.

.- Por otra parte, como ya se ha indicado, nos encontramos en un entorno clasificado como suelo urbano, en frente de una edificación con perfil de planta baja, 6 plantas altas y bajo cubierta y calles de 12 m. de anchura. No estamos en un espacio de primera línea de playa en suelo urbanizable programado o apto para urbanizar, donde la afección de la edificación pueda resultar distorsionante en la imagen del territorio y del paisaje. Más bien al contrario, se trata de un espacio al final de la trama urbana de la ciudad que requiere de su debido encaje con el entorno y donde se aprovechan sus especiales características en relación al cauce fluvial colindante generando un entorno urbano verde y sostenible, con un paseo fluvial generoso y que a la vez armoniza con la edificación colindante, proponiendo edificios de plantas y alturas relativamente reducidas respecto de la margen izquierda con la que se completa la imagen de la ciudad antes de su desembocadura al puerto de Pasaia.

A continuación, se adjuntan imágenes del tratamiento de la margen derecha de la ría con especial énfasis en el paseo fluvial de referencia.





REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE



.- Además, conviene constatar que la densidad edificatoria de esta MPPEOU de Alzate, que asciende a 0,745 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> coincide con densidades similares a otros ámbitos de suelo urbano de Errenteria. Por ejemplo, Gure-Kabia tiene 0,71 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>, Aitzondo-Berri tiene 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>. O es incluso inferior a otros como por ejemplo Maria de Lezo, 1,31 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>. Comparativamente a otros suelos urbanizables resulta también inferior en algunos casos de tamaño similar como puedan ser Markola, 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>, ó Larzabal-Arragua, 0,86 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>. Todos estos datos han sido extraídos de la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria vigente. De hecho, Gamongoa de suelo clasificado como urbanizable va a tener una densidad aproximada de 0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> tal y como se ha fijado en la aprobación inicial del expediente de Modificación Puntual del PGOU de Errenteria.

.- Téngase en cuenta que este documento de PGOU de Errenteria redactado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 del Gobierno Vasco, donde la constatación de la carencia de suelos aptos para la urbanización y en aras a la configuración de modelos urbanos sostenibles, se estableció un límite máximo de 2,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> de edificabilidad en suelos urbanos, muy por encima de esta MPPEOU de Alzate, dándose la circunstancia de que nos encontramos en un terreno prácticamente llano con una densidad edificatoria incluso inferior a la media del suelo urbano.

Por todas las consideraciones expuestas en párrafos precedentes, creemos que las edificaciones propuestas se disponen de forma armónica con el entorno, no limitando el campo visual, sino ensalzando con el paseo fluvial su perspectiva del borde litoral.

### **2.1.2.-Informe de Aguas del Añarbe (AGASA) de 12 de febrero de 2021**

#### **A.- Contenido del Informe**

El Informe se realiza en relación con la suficiencia hídrica para el desarrollo contemplado en la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora de Alzate en Errenteria/Lezo.

Analiza la capacidad hídrica de Alzate desde el punto de vista del abastecimiento de agua, saneamiento de aguas fecales y saneamiento de aguas pluviales, concluyendo en lo referente a las redes de alta lo siguiente:

- Abastecimiento agua: la nueva demanda que precisa la nueva actuación, a pesar de suponer una repercusión apreciable en la garantía de suministro, es asumible por las instalaciones actuales de Añarbe.
- Saneamiento, aunque los caudales son asumibles por el actual CUMDRO no queda justificada la capacidad de la red para la incorporación en un futuro de la red de saneamiento separativa del barrio de Altamira de Lezo, lo que deberá tenerse en cuenta.

Por otro lado, no parece aconsejable admitir nuevas incorporaciones hasta no solucionar la nueva implantación del colector fuera de la zona de dominio público marítimo-terrestre.

Otro tanto sucede con el Emisario Terrestre de Papelera (PAPRESA), debiendo plasmarse en el Proyecto de Urbanización que se redacte, remitiéndose para su validación a AGASA quien deberá aprobar las mencionadas afecciones de abastecimiento y saneamiento en alta.

#### **B.- Valoración del Informe**

Aguas del Añarbe viene a resumir que la capacidad hídrica de la red de abastecimiento y saneamiento es asumible, aunque matiza que en este segundo caso deberá contemplarse la incorporación del colector del barrio de Altamira.

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

En el Proyecto de urbanización se incorporará la justificación hidráulica del colector del Barrio de Altamira, si bien, tras las actuaciones que están previstas en Lezo, se tratará de un colector exclusivamente de aguas fecales, por lo que el diámetro propuesto debería de ser suficiente.

Comenta además que la nueva implantación del saneamiento de fecales que irá fuera del dominio público marítimo-terrestre deberá estar plasmada en el proyecto de urbanización, al igual que el Emisario Terrestre de Papelera (PAPRESA).

Estos aspectos han sido tenidos en cuenta en el trazado de ambos colectores.

Informa por tanto favorablemente condicionando su validación al proyecto de urbanización donde se deberán plasmar todas las afecciones enunciadas.

### **2.1.3.-URA. Informe de marzo de 2021**

#### **A.- Contenido del Informe**

Dice que el 26.07.2019 se emitió informe relativo a la Evaluación Estratégica Ordinaria de la MPPEOU de Alzate.

Además el 25.09.2020 emitió informe DESFAVORABLE a la aprobación inicial de la MPPEOU de Alzate, exigiéndose la presentación de:

- Cuantificación de la nueva demanda de recursos hídricos, así como el informe de Aguas del Añarbe de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento existentes.
- Mejor definición y mayor detalle de las actuaciones de recuperación y tratamiento de margen, mediante técnicas de bioingeniería y retranqueando los paseos.
- Estudio Hidráulico analizando la situación existente y la futura.

Endara Ingenieros redactó el documento denominado "mejora ambiental" que vino a dar respuesta a las consideraciones anteriores, consistente en:

- Parque fluvial de 20 a 30 m. de anchura y 420 m. de longitud.
- Creación de una banda verde de 3 m. entre la cabeza de talud y los nuevos paseos.
- Naturalización de la escollera existente, mediante técnicas de bioingeniería.
- Formación de gradas en algunos tramos.
- Creación de una playa verde.
- Alumbrado, donde se analizará un sistema con balizas en la zona más cercana al río.

Indica que se cumple el Plan Territorial Sectorial del Litoral.

La nueva situación de la recuperación del margen y creación de una playa verde exigía la realización de un Estudio Hidráulico, que incorporó un Estudio de Inundabilidad, concluyendo lo siguiente:

- Alzate no es inundable para una avenida de 500 años de periodo de retorno, en la situación actual ni en la ordenación propuesta.
- La ligera variación mínima de la lámina de agua de unos pocos cm. no crea ninguna problemática ni en Iztieta ni en Alzate.
- Respecto del puente indica que será de un solo vano de 40 m. de luz por 15 m. de anchura, con la cota inferior del tablero a la rasante +3,95 m. en el estribo de la margen izquierda con 30 cm. de resguardo. En el centro del puente de 65 cm, estimando suficiente con el resguardo proyectado.

En definitiva, concluye que el estudio hidráulico representa correctamente el régimen de corrientes en el estado actual y futuro.

Respecto del abastecimiento de agua concluye que la nueva demanda que precisa la nueva actuación es asumible por las instalaciones actuales del Añarbe.

En relación al saneamiento de fecales, éste se resuelve mediante colectores de PVC de 315 mm. de  $\varnothing$ . Esta red enlaza a un colector que será sustituido por uno nuevo cuyo trazado discurrirá fuera del dominio público marítimo-terrestre. Estos trabajos no están incluidos en las obras de urbanización de Alzate.

El citado colector de 500 mm. de  $\varnothing$  permite el aumento de caudal que va a asumir el sistema, aunque indica que en él se va a incorporar en un futuro la red de saneamiento del barrio de Altamira de Lezo cuyo caudal no ha sido tenido en cuenta en su informe.

Añade además el nuevo trazado del colector de la papelera PAPRESA, requiriendo que ambos colectores se plasmen en el futuro proyecto de urbanización.

Asimismo, el documento incluye un punto sobre los sistemas de drenaje sostenible en las nuevas urbanizaciones que puedan producir alteraciones en el drenaje de la cuenca o cuencas interceptadas. En particular se aplicarán las propuestas a:

- Parque fluvial que será verde en su mayor superficie.
- Pavimentos drenantes en zonas de aceras y alcorques.
- Pavimentos drenantes en zonas de aparcamiento.
- Mezclas bituminosas drenantes.

Por último, indicar que para el proceso de descontaminación de los suelos iniciado en su día será necesario refrendar la vigencia de los mismos mediante la solicitud de exención del procedimiento de declaración en material de calidad del suelo.

Por todo ello, emite informe favorable a la MPPEOU de Alzate, debiendo el futuro proyecto de urbanización tener en cuenta este informe y las condiciones establecidas por Aguas del Añarbe en su informe de 12.02.2021.

#### B.- Valoración del Informe

En definitiva, y como se puede comprobar en el propio contenido del Informe, URA emite informe favorable a la MPPEOU de Alzate, quedando el tratamiento del parque fluvial (naturalización de escollera, picado de hormigón, revegetación, formación de gradas, creación de playa verde, balizado de alumbrado), la ejecución del abastecimiento de agua, saneamiento de fecales (con el nuevo trazado del colector así como el colector de la papelera PAPRESA), los sistemas de drenaje sostenible del conjunto del ámbito, así como el proceso de descontaminación de los suelos iniciado en su día condicionados a la tramitación del futuro proyecto de urbanización de Alzate.

#### **2.1.4.- Dirección General de la Costa y el Mar. Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre de 2022.02.25**

En fecha 25 de febrero de 2022 se comunica que la Dirección General de la Costa y el Mar no puede informar favorablemente la MPP del PEOU de Alzate en tanto no sean tenidas en cuenta las consideraciones vertidas en el informe de referencia.

El presente informe se estructura con el siguiente índice:

- 1.- Contenido del Informe de Costas donde se extractan los aspectos cuestionados en sus consideraciones al texto presentado de cara a su subsanación.
- 2.- Resolución de las consideraciones vertidas en el Informe donde se acompañan las debidas justificaciones aportadas, en su caso, de subsanación.
- 3.- Documentación fotográfica del Ámbito de Alzate, del entorno y su armonización.
- 4.- Copia del Informe de la Dirección General de la Costa y el Mar. Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre de 2022.02.25.

## 1.- CONTENIDO DEL INFORME

- 1.- Expositivo del objeto y del contenido de la MPP del PEOU de Alzate.
- 2.- Expositivo de las características principales de la ordenación.
- 3.- Expositivo igualmente de que el documento es básicamente similar al informado en marzo de 2021, aunque completado con la inclusión de los siguientes puntos:
  - Incorporación de las alegaciones e informes sectoriales junto con su valoración y, en su caso, toma en consideración.
  - Eliminación del embarcadero y disposición de gradas descendentes a la ría, reflejados en la memoria y los planos.
  - Incorporación de la Resolución de la formalización del Documento Ambiental Estratégico de la MPP del PEOU de Alzate.
  - Suscripción de todos y cada uno de los planos de la MPP del PEOU de Alzate por el equipo redactor.
  - Inclusión de las líneas que delimitan la ribera del mar, el deslinde de dominio público marítimo-terrestre, las zonas de servidumbre de tránsito y protección y la zona de influencia en todos los planos de Ordenación, así como en la mayoría de los de Información.
  - Corrección de los planos: II.7.1 "Costas. Delimitación" y II.7.2 "Costas. Accesos a la ría".
  - En relación a la omisión de cualquier referencia al ascensor, se corrigen y se completan las Ordenanzas Reguladoras en lo que afecta a sus limitaciones en base a la ley 22/88 de Costas.
- 4.- El informe expone que el Ámbito de Alzate está afectado por tres expedientes de deslinde (DL-26-GVII, DL-28GVI y DL-13-GVI) todos ellos aprobados.

Se refiere igualmente a la sensiblemente correcta representación de las líneas de ribera de mar, del deslinde de dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres de tránsito y protección.

Indica que se deberá garantizar que la accesibilidad peatonal y rodada previstas en la ordenación pormenorizada sea pública y gratuita a distancias no superiores a 200 m. y 500 m. respectivamente, debiendo subsanarse este aspecto, con independencia de que ante cualquier desajuste en la representación de estas líneas prevalecerán los datos de los planos de deslinde (Costas) sobre los reflejados en el planeamiento.

Indica además que la línea del dominio público marítimo-terrestre no se corresponde exactamente con la actualmente vigente habiéndose grafiado la línea de servicio del Puerto de Pasaia, debiendo subsanarse este aspecto.

4.1.- Respecto de la red de saneamiento expone que:

- La red unitaria existente por la ribera de mar está señalada como "colector a anular".
- El trazado del colector de Papresa, cuya concesión del dominio público marítimo-terrestre se encuentra en tramitación, quedará condicionado a lo que se derive de dicha solicitud, y a la justificación de lo regulado en el art. 44.6 de la Ley 22/88 de Costas.
- El trazado del desvío del colector de fecales por la margen derecha discurre por terrenos en servidumbre de protección no quedando integrada ni en el paseo marítimo ni en el vial urbano en cumplimiento del art. 44.6 antes citado. Aspecto a subsanarse.

En relación al saneamiento de pluviales deberán justificarse los puntos de vertido propuesto sin perjuicio de la autorización de la Administración competente y de la concesión de ocupación de dominio público.

4.2.- Admite que se han corregido las referencias al Reglamento General de Costas.

5.- Manifiesta que Alzate está ocupando el dominio público marítimo-terrestre, está parcialmente afectado por las servidumbres de tránsito y protección y está totalmente afectado por la zona de influencia.

5.1.- En relación con las afecciones a la ribera de mar y a los bienes de dominio público marítimo-terrestre.

- Ante la solicitud por Aguas del Añarbe de la oportuna concesión de bienes de dominio público marítimo terrestre para "la construcción del emisario terrestre de la papelera Papresa (ETPP)"
- Ante la solicitud por el Ayuntamiento de Errenteria de bienes de dominio público marítimo terrestre para la mejora ambiental de la margen derecha de la ría del Oiartzun y la construcción de un nuevo puente sobre la ría entre Alzate y el barrio de Iztieta, ambas actualmente en tramitación
- Tras el estudio de los Planos de Ordenación II.6. "Redes proyectadas" recuerda que todas ellas deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- Respecto al citado puente rodado-peatonal se satisfacen las condiciones exigidas para los 6 m. de servidumbre de tránsito mediante zonas verdes y paseo de borde.
- Se refiere a las dos actuaciones previstas de desvío de colectores, reflejando los trazados del nuevo colector de fecales a realizar por Aguas del Añarbe y el desvío del colector de Papresa, indicando que ambos colectores estarán sujetos al artículo 44.6 de la Ley 22/88 de Costas y 96 de su Reglamento General.

5.2.- En lo relativo a las servidumbres de tránsito y acceso al mar, señala que en los planos aportados se deberá garantizar que los accesos peatonales y rodados previstos en la ordenación pormenorizada permitan la permeabilidad hacia el dominio público marítimo-terrestre, evitando el frente continuo de propiedad privada que impide el libre y público acceso hacia el dominio público marítimo-terrestre.

Dado que quedan sin acotar las distancias indicadas entre los accesos peatonales y rodados exige que se subsane esta circunstancia debiendo garantizarse las distancias de 200 m. y 500 m. exigidos por el artículo 28, poniendo en cuestión la suficiencia de un único acceso rodado y los accesos señalados desde las gradas.

La zona afectada por la servidumbre de tránsito al estar ocupada por zonas verdes y paseo de borde deberá mantenerse expedita para el acceso público peatonal y los vehículos de vigilancia y salvamento.

5.3.- Respecto de la servidumbre de protección indica que las edificaciones se ubican fuera de la zona afectada, destinándose a espacio libre.

Se refiere a que las nuevas redes proyectadas sí quedan dentro de la servidumbre de protección y deberán prestar atención al cumplimiento del art. 96 del Reglamento General de Costas, debiendo estar sujetos los usos descritos a la autorización del órgano competente, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la Normativa de Costas.

5.4.- Indica que Alzate se encuentra totalmente afectado por la zona de influencia, donde los nuevos edificios, cuya longitud se ha reducido aumentando su altura en algunos casos hasta duplicando el planeamiento vigente, podrían no dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 22/88 de Costas.

Dice que se añaden imágenes, aunque no se relaciona la ordenación con el entorno, no pudiendo valorar su armonización con el mismo.

Indica igualmente que algunas de las edificaciones tienen hasta 8, 9 y 10 plantas, siendo la altura de las edificaciones del frente de la ría en la margen izquierda de 6 y 7 plantas y las colindantes edificaciones aisladas de carácter unifamiliar en la margen derecha.

Por ello insiste en que con la documentación aportada no quedaría justificada la no formación de pantallas arquitectónicas conforme a los criterios jurisprudenciales, donde la disposición y altura de las edificaciones se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del bode litoral, debiendo ser subsanadas.

Por todo ello, en tanto no sean tenidas en cuenta las consideraciones anteriores esta Dirección General no puede informar favorablemente la MPP del PEOU de Alzate.

## 2.- RESOLUCIÓN DE LAS CONSIDERACIONES VERTIDAS EN EL INFORME

A continuación se expone la resolución de todas y cada una de las consideraciones enunciadas en el informe, al efecto de poder informar favorablemente previo a la aprobación definitiva de la MPP del PEOU de Alzate.

1.- No necesita resolución

2.- No necesita resolución.

3.- Quedan completados los aspectos contenidos en su informe previo.

Respecto al ascensor proyectado en Lezo, se aclara que la mención al ascensor no estaba en el último párrafo sino en el primer guion del artículo 1.2.6. "Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización" que establece textualmente:

*" Se consideran como cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico previsto tanto en el citado Ámbito de Actuación Integrada como la Unidad de Ejecución que se delimite en él, a financiar por los titulares de derechos previstos en ellos:*

*- Las obras de urbanización de Alzate sobre espacios de dominio público, entre ellas el ascensor proyectado en el término municipal de Lezo, así como aquellas de dominio privado sometidas a servidumbre de uso público."*

*- (...)"*

---

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

4.- En relación a la línea del dominio público marítimo-terrestre ésta se ha corregido de manera que su grafía se refleja en los planos de Ordenación II.7.1 "Costas. Delimitación" y II.7.2 "Costas. Accesos a la ría".

En relación a la accesibilidad rodada a la ría prevista en la ordenación pormenorizada, de modo que se garantice que sea pública y gratuita, se han realizado las siguientes actuaciones:

Se ha indicado con una línea roja gruesa y continua el nuevo acceso rodado y público previsto en el Ámbito acotándose la distancia que discurre entre este nuevo puente rodado-peatonal y la variante Norte de Errenteria-Lezo que cruza la ría aguas abajo. En total son unos 357 m. de longitud.

Otro tanto se hace aguas arriba con el puente rodado-peatonal que enlaza el centro de Errenteria con la Avenida de Lezo. En total son en este caso unos 305 m. de longitud.

Esta grafía se ha señalado en los planos de Ordenación citados, acotándose expresamente (la longitud se ha calculado sobre el perímetro de la margen derecha del dominio público marítimo-terrestre) e indicándose en la leyenda su significado.

Obviamente queda garantizado el cumplimiento de los 500 m. máximos de accesibilidad pública rodada a la ría en Altzate.

Respecto a la garantía de que sea pública y gratuita la accesibilidad peatonal a la ría prevista en la ordenación pormenorizada, se han indicado con una línea verde discontinua más fina que la roja anterior para evitar su confusión grafiándose los accesos que continuación se exponen en sentido ría arriba:

- Puente peatonal actual situado en el extremo Noroeste de Altzate próximo al paso del ferrocarril. Se trata del último acceso peatonal hasta el límite de la línea de servicio del Puerto de Pasaia. La distancia desde el acceso peatonal ya dentro de esta línea de servicio hasta el puente peatonal actual es de unos 80 m.
- Desde el puente peatonal actual hasta el primer acceso peatonal transversal de 3 m. de anchura situado entre la parcela equipamental y la parcela PUR 3/5 la distancia es de unos 136 m.
- Desde este acceso descrito al siguiente acceso igualmente transversal, simétrico respecto del eje de la parcela equipamental, también de 3 m. de anchura antes de la parcela PUR 3/4 hay una distancia de unos 66 m.
- Entre este último acceso peatonal y el nuevo puente rodado-peatonal la distancia es de unos 96 m.
- La distancia entre este puente rodado-peatonal y el puente peatonal actual situado en el límite Este de Altzate es de unos 50 m.
- Además de ello hay dos tramos de gradas y escaleras de acceso hasta la ría de unos 45 m. cada una localizados en frente de las parcelas PUR 3/5 y PUR 3/6 y PUR 3/3 y PUR 3/4 que complementan aún más su cumplimiento.

Esta grafía se ha señalado en los planos de Ordenación acotándose expresamente (con el mismo criterio de cálculo de su longitud) e indicándose en la leyenda su significado.

Además se ha incorporado información del dominio público y privado de las parcelas señalándose en este último caso las zonas por donde discurren los tránsitos peatonales en servidumbre de acceso públicas.

Igualmente, queda totalmente garantizado el cumplimiento de los 200 m. máximos de accesibilidad pública transversal peatonal a la ría en Altzate.

5.1.- En la afección a la ribera de mar y los bienes de dominio público marítimo-terrestre todas las actuaciones propuestas quedarán condicionadas a lo que se derive de la solicitud del correspondiente título habilitante.

Así, tanto la construcción del emisario terrestre de la papelera Papresa (ETPP), como la mejora ambiental de la margen derecha y construcción de un nuevo puente sobre la ría del Ayuntamiento de Errenteria, están pendientes de la concesión del dominio público marítimo-terrestre actualmente en tramitación.

Además, todas las afecciones en bienes demaniales de las distintas redes proyectadas (red de fecales, red de pluviales, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, red de gas, alumbrado) deberán contar con el correspondiente título habilitante, estando en particular el nuevo colector de fecales y el de Papresa sujetos a lo establecido en el artículo 44.6 de la ley 22/88 de Costas y 96 de su Reglamento General.

5.2.- En lo relativo a la servidumbre de tránsito y acceso al mar ya se ha indicado en el punto 4 la solución aportada, por lo que se remite a su lectura para una comprensión total de su valoración.

5.3.- Respecto a la servidumbre de protección y al acceso de las redes proyectadas, en especial el trazado del nuevo colector de fecales, se ha corregido el acabado de la superficie que gravita sobre el colector de modo que se da cumplimiento al artículo 96 del Reglamento General de Costas. Para ello se ha grafiado expresamente un paseo de aglomerado o similar, a concretar en el Proyecto de Urbanización a redactar y tramitar de al menos 2,50 m. de anchura.

Así los planos de redes proyectadas II.6.1.1, II.6.1.2, II.6.1.3 han sido corregidos y sus usos estarían sujetos a la autorización otorgada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la Normativa de Costas.

5.4.- De conformidad con lo indicado en el artículo 30.1.b de la Ley 22/88 de Costas:

*Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes (...).*

En este caso, la MPP del PEOU de Altzate se ajusta a esas previsiones de conformidad con los siguientes criterios:

1.- Adecuación a lo establecido en la legislación urbanística.

Esa adecuación responde, entre otros, a los dos tipos de razones siguientes:

A.- Razones de carácter formal.

El objetivo de la MPP del PEOU de Altzate es el de reajustar las propuestas del Plan Especial de Ordenación Urbana de Altzate aprobado por el Ayuntamiento de Errenteria mediante acuerdo de 26 de julio de 2007.

Dicho Plan fue promovido en desarrollo de, por un lado, el Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria (su texto refundido fue aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004) y la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Lezo en los polígonos 12 y



18 (área de Altzate), aprobada definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 19 de junio de 2007.

Todos esos planes fueron formulados en el contexto de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Y de conformidad con lo establecido en ella:

- Los citados instrumentos de planeamiento general (Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria y Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Lezo) determinan la ordenación urbanística estructural del Ámbito de Altzate.
- El PEOU de 2007 determina la ordenación pormenorizada del Ámbito de Altzate.
- La MPP del PEOU de Altzate ahora planteada tiene como fin el reajuste de la ordenación pormenorizada vigente del Ámbito de Altzate.
- Las previsiones reguladoras de la ordenación urbanística pormenorizada han de adecuarse y respetar las previsiones reguladoras de la ordenación urbanística estructural (artículos 58, etc. de la Ley 2/2006).

Debido a ello, la MPP del PEOU de Altzate ahora planteada ha de adecuarse y respetar la ordenación urbanística estructural establecida en los mencionados instrumentos de planeamiento general.

En esas circunstancias, la adecuación de la MPP del PEOU de Altzate a lo establecido en la legislación urbanística requiere su ajuste al conjunto de las previsiones establecidas en los referidos instrumentos de planeamiento general, incluidas las reguladoras de la edificabilidad urbanística y las viviendas previstas (unas 278). No en vano, su cometido no es otro que el de determinar las condiciones de implantación pormenorizada de esas edificabilidad y viviendas, así como de las correspondientes dotaciones (viario, espacios libres, equipamientos, infraestructuras...), en Altzate, en el contexto del respeto de la ordenación estructural vigente.

#### B.- Razones de carácter material.

La ordenación urbanística del área Altzate se ha de adecuar a las previsiones establecidas en la mencionada Ley 2/2006, incluidas las siguientes:

*“La tendencia a la extensión de la práctica urbanística de crecimiento urbano en desarrollos esponjados y en baja densidad, en una comunidad autónoma que carece de suelo apto para urbanizar en grandes partes de su territorio, nos lleva a la conclusión de que dicho modelo debe ser revisado en profundidad y con carácter urgente, porque el territorio de la Comunidad Autónoma no dispone de capacidad de acogida suficiente para soportar tal urbanización. Por eso se impone en esta ley, con carácter novedoso, una utilización racional e intensiva del suelo, a través del señalamiento con carácter general de una edificabilidad mínima y de una ocupación mínima de la edificación respecto a la superficie total de los respectivos ámbitos de ordenación. Se trata de evitar en la mayor medida posible la extensión de la «cultura de la vivienda unifamiliar y del adosado» y los crecimientos dispersos, que, además de consumir gran cantidad de territorio, recurso siempre escaso y de carácter no renovable, generan modelos urbanos poco funcionales y, por lo tanto, poco sostenibles “(apartado “II.2.1” de la Exposición de Motivos).*

Las reguladoras de los límites de la edificabilidad urbanística y, en concreto, las siguientes:

- La edificabilidad urbanística máxima a ordenar es la resultante de estas previsiones:

*En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las*

*dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. (artículo "77.1" de la Ley 2/2006)*

- La edificabilidad urbanística mínima a ordenar es la resultante de estas previsiones:

*(...), en cada área de suelo urbano no consolidado, cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas, y en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física mínima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación **del índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o del sector**, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales (...).*

El desarrollo urbanístico de Alzate responde, entre otras, a las previsiones siguientes:

- Edificabilidad urbanística sobre rasante: 29.872 m<sup>2</sup>(t)
- Superficie de la zona global residencial (excluida la correspondiente a los sistemas generales): 41.645 m<sup>2</sup>.
- Índice de edificabilidad urbanística resultante: 0,717 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.
- Es, por lo tanto, un índice lejano al máximo de 2,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> permitido para este tipo de desarrollo urbanístico y algo superior al mínimo de 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.

#### C.- Conclusiones.

En atención a lo expuesto cabe concluir que la adecuación de las propuestas de la MPP del PEOU de Alzate a la legislación urbanística responde a la suma de las siguientes razones:

- Su ajuste a las previsiones reguladoras de la ordenación urbanística estructural establecida en el planeamiento urbanístico general vigente.
- Su ajuste a los criterios reguladores e inspiradores del desarrollo urbanístico sostenible establecidos en la vigente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, incluidos los relacionados con la optimización racional (cualitativa y cuantitativa) del uso del actual medio urbano, la razonable compacidad de los desarrollos urbanísticos y el uso racional y sostenible de los recursos naturales, incluido el propio suelo.

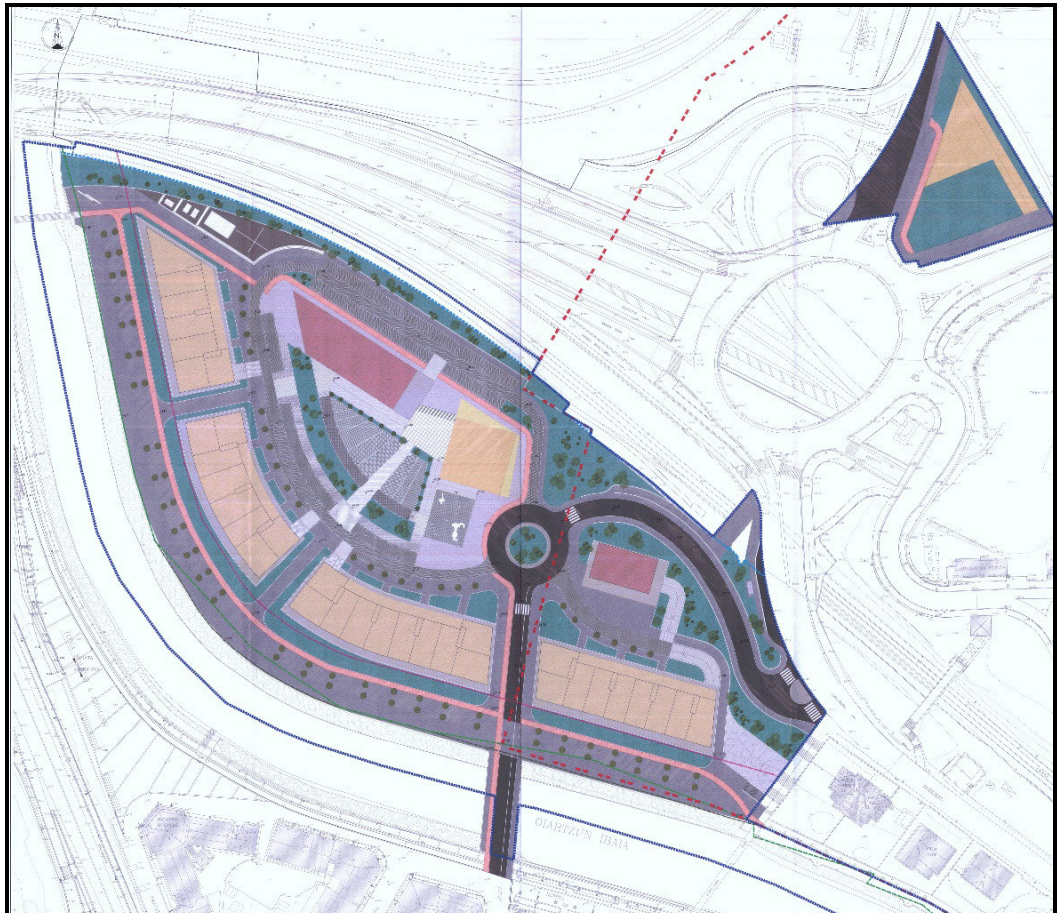
#### 2.- **Justificación del cumplimiento del objetivo de evitar la formación de pantallas arquitectónicas y/o la acumulación de volúmenes.**

Esa justificación responde, entre otras, a las razones siguientes:

- A.- Mejora de la ordenación urbanística vigente, también en lo referente a evitar la formación de pantallas arquitectónicas y/o la eliminación de volúmenes.

De conformidad con lo indicado, la ordenación urbanística pormenorizada vigente en el Ámbito de Alzate es la determinada por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado el 26 de julio de 2007. Ese Plan Especial y las propuestas de ordenación urbanística contenidas en él fueron informadas favorablemente por la Dirección General de Costas mediante informe de 29-12-2006.

Esa ordenación es la reflejada en el siguiente gráfico:



A su vez, la ordenación urbanística pormenorizada planteada en la MPP del PEOU de Altzate, reajustando la anterior es la reflejada en las siguientes imágenes.





La valoración comparada de las propuestas de ordenación pormenorizada reflejadas en las anteriores imágenes justifica las consideraciones siguientes:

- Las dos propuestas urbanísticas responden a premisas coincidentes en lo referente a la edificabilidad prevista, así como a la necesidad de generar un desarrollo urbanístico sostenible (cuantitativa y cualitativamente denso, compacto, dotado de los necesarios espacios libres, equipamientos, etc.).

Ahora bien, esas propuestas divergen de manera relevante en lo referente a la tipología de las edificaciones previstas y al desarrollo edificatorio resultante.

- Se han retranqueado las edificaciones hacia el interior del Ámbito respecto a la vigente ordenación, ampliando la anchura del espacio urbano verde y peatonal con un paseo fluvial generoso para aprovechar sus especiales características en relación al cauce fluvial; obteniéndose, como corolario, un impacto edificatorio más pálido al frente del río, debido a que los edificios proyectados resultan de menor longitud en dicho frente, evitando el efecto pantalla, lo cual permite mayor permeabilidad a los accesos libres al dominio público marítimo terrestre (siempre con respecto a la ordenación actual).

En definitiva, aumentan en calidad y uso los espacios libres colindantes a la ría, no solo en beneficio del Ámbito, sino también del propio entorno y de la ciudadanía en general.

- La ordenación vigente ordena frente a la ría un continuo edificatorio de unos 280 m. Ese continuo estaba interrumpido puntualmente en tres puntos por *pasillos* de 10 m – 17 m de anchura. En atención a esas características y condicionantes, cabe considerar que esa propuesta edificatoria conllevaba la creación de una pantalla arquitectónica frente al dominio público marítimo-terrestre.

O, dicho de otra manera, esa propuesta edificatoria hace que dicho dominio tan solo pueda ser visualizado desde la parte delantera de Alzate, quedando oculto para el resto del Ámbito.

- A su vez, en la MPP del PEOU de Alzate se ordenan, frente a la ría, un total de 7 edificaciones abiertas y/o exentas de 20 m de ancho, 28/31,20 m de altura y 9-10 plantas.

Todo eso genera un conjunto edificatorio discontinuo y segregado de, en su totalidad, 140 m de longitud, formado por 7 piezas exentas de, como máximo, 20 m de ancho cada

una. A continuación se adjunta una tabla comparativa de las alturas y perfiles de ambos planteamientos:

RESIDENCIAL						dif. alturas con el Planeamiento vigente
Ordenanzas particulares PEOU 2007 Planeamiento vigente			Planeamiento propuesto			
PARCELA	PERFIL	Altura (m)	PARCELA	PERFIL	Altura (m)	
PUR 3/1	S/SS/E/6PA	22,40	R 2/1	3PS/PB/9PA	31,20	8,80 1ª línea
			R 2/2	3PS/PB/9PA	31,20	8,80 1ª línea
PUR 3/2	S/SS/E/5PA	19,40	PUR 3/3	2PS/PB/7PA/AR	28,00	8,60 1ª línea
			PUR 3/4	2PS/PB/7PA/AR	28,00	8,60 1ª línea
PUR 3/3	S/SS/E/5PA	19,40	PUR 3/5	2PS/PB/7PA/AR	28,00	8,60 1ª línea
			PUR 3/6	2PS/PB/7PA/AR	28,00	8,60 1ª línea
PUR 3/6	2S/E/5PA	19,00	PUR 3/7	2PS/PB/9PA	31,20	12,20 2ª línea
			PUR 3/8	2PS/PB/7PA/AR	28,00	9,00 2ª línea
PUR 3/5	2S/E/5PA	19,00	R 2/9	3PS/PB/4PA	16,00	-3,00 2ª línea
PUR 3/4	S/SS/E/5PA	19,40	PUT 1/1	2PS/PB/7PA/AR	28,00	8,60 1ª línea

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO						
PEC 4/1	S/PB/2PA		PEC 4/1	PS/SS/PB		de 2ª línea pasa a 1ª

Por ello, la mejora paisajística descrita precisa de liberar espacio edificable, proyectándose en vertical la edificabilidad como opción más sostenible que la proyección horizontal. Cabe indicar por último con respecto a las alturas entre la ordenación vigente y la propuesta y a tenor del informe que dice:

*"...altura que en algunos casos duplica la altura propuesta para los mismos en el Planeamiento vigente, motivo por el cual, como ya se señalaba en el informe anterior, dichas edificaciones podrían no dar cumplimiento a lo dispuesto en citado artículo 30 en lo relativo a la formación de pantallas arquitectónicas."*

Si bien en general los nuevos edificios alcanzan alturas superiores, no es menos cierto es que la media diferencial de altura en primea línea se sitúa en torno a 8,60m./8,80 m., sin llegar a duplicar en ningún caso la altura de las edificaciones del Planeamiento vigente en sus mismas ubicaciones, tal y como se recoge en el cuadro comparativo adjunto.

Eso da lugar a un desarrollo urbanístico permeable y abierto al entorno en todos sus extremos, incluida la ría y el paseo existente en el borde de ella, en el que las edificaciones se colocan de manera abierta y/o suelta, sin generar barreras físicas, visuales y paisajísticas, ni pantallas arquitectónicas o volúmenes edificatorios que cierren el horizonte y la visión del dominio público marítimo-terrestre desde, incluso, la parte posterior o trasera de Alzate.

En todo caso, esa propuesta es acorde con, por un lado, las previsiones establecidas en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y la ordenación urbanística estructural determinada en el planeamiento general vigente y, por otro y tal como se expone más adelante, con las características y los condicionantes del entorno urbano afectado.

A modo de conclusión cabe indicar que la Modificación del PEOU supone una mejora de la ordenación urbanística vigente en la medida en que elimina las pantallas arquitectónicas que resultan de esta.

B.- La armonización y/o integración de la propuesta urbanística planteada en el entorno urbano afectado.

Altzate forma parte de la trama urbana de Erreteria que, en concreto, en su frente a la ría y al Puerto, está conformado por un conjunto de ámbitos (Olibet-Casas Nuevas, Centro, Iztietta, Kaputxinos...) que cuentan con importantes desarrollos urbanísticos, considerados tanto desde perspectivas cuantitativas como cualitativas.

Así, el recorrido de la ría desde el centro urbano de Erreteria hacia Altzate y el Puerto nos coloca en un entorno urbano destinado a usos predominantemente residenciales y conformado por distintos tipos de edificaciones, en lo que se refiere a su número de plantas y altura, que oscilan entre:

- Las 14 y 15 plantas y los aproximadamente 45 m de altura de las edificaciones residenciales del ámbito Olibet-Casas Nuevas (situadas en la margen derecha de la ría).
- Las 6 y 7 plantas y los aproximadamente 22 m de altura de las edificaciones residenciales del ámbito Iztietta (situadas en la margen izquierda de la ría).
- Las 12 y 14 plantas y los aproximadamente 42 m de altura de las edificaciones residenciales del ámbito Kaputxinos (situadas en la margen izquierda de la ría).

Es, por un tanto, una realidad diversa a la que se adecuan y con la que armonizan las nuevas edificaciones previstas en Altzate cuando menos desde los dos puntos de vista que se exponen a continuación.

Si bien es cierto que las tres edificaciones unifamiliares colindantes pertenecientes al término municipal de Lezo no tienen las alturas antes citadas, no es menos cierto que son precisamente éstas las únicas discordantes con el entorno, entorno urbano que se caracteriza por una media-alta densidad edificatoria, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

Y aunque también sea cierto que la densidad edificatoria se puede resolver con edificaciones de menor perfil pero más extensivas tal y como puede suceder en el barrio de Iztietta situado en la margen izquierda de la ría no es menos cierto que es precisamente la Administración actuante, véanse los Ayuntamientos lo que reclaman edificios más abiertos y/o exentos donde se libere suelo para dominio, uso y disfrute públicos de los ciudadanos futuros del barrio y de ambos municipios, tal y como ha quedado acreditado a lo largo de la presente justificación.

El dossier de fotografías e imágenes que se adjunta a continuación acredita y refrenda las consideraciones anteriores.

Acompañamos en el siguiente apartado documentación fotográfica de Altzate, incorporando el entorno tal y como sugiere el propio informe, con el estado de 2004, con el estado actual y con el estado propuesto.

Asimismo, se acompañan infografías de la propuesta tanto a nivel de suelo como aéreas donde se pueden percibir las diferentes relaciones con el entorno. Asimismo, se acompañan fotografías del entorno metropolitano de Donostialdea, incluyendo los municipios de Donostia, Erreteria, Lezo y Pasaia.

De todo ello, podemos deducir que la propuesta planteada garantiza la adecuada permeabilidad transversal a la ría no suponiendo mayor formación de pantallas

arquitectónicas, más bien al contrario tal y como se ha demostrado, siendo la disposición y altura de las edificaciones propuestas acorde y armónica con el entorno<sup>(1)</sup> no limitando el campo visual y menos aún la perspectiva del borde litoral, sino ensalzándolo con el paseo fluvial.

### 3.- DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA DE ALTZATE

El emplazamiento de Alzate en su entorno local y área metropolitana se refleja en las siguientes imágenes en las que se visualiza el estado en el año 2004, el estado actual y el estado proyectado.

#### 3.1.- SITUACIÓN DE ALTZATE Y ENTORNO (año 2004)



3.1.1. Vista aérea general de Errenteria. Al fondo, el Puerto de Pasaia y Donostia.

<sup>(1)</sup> Recuérdese que las edificaciones colindantes unifamiliares no tienen lugar urbanísticamente hablando en este entorno urbano.



3.1.2. Zoom de detalle de Altzate y su entorno.



3.1.3. Vista aérea general de Errenteria. En primer plano; el Ámbito de Altzate y parte del Puerto de Pasaia.



### 3.2.- SITUACION DE ALTZATE Y ENTORNO ACTUAL (año 2022)



3.2.1. Zoom de detalle de Alzate y su entorno.



3.2.2. Vista aérea general de Alzate y su entorno.



3.2.3. Vista general de Altzate y barrio de Iztia en la margen izquierda.



3.2.4. Vista general de Altzate y el barrio de Iztia al fondo.



3.2.5. Vista general de Altzate y el barrio de Iztieta en la margen izquierda.



3.2.6. Vista general de Altzate y el barrio de Iztieta en primer plano.

### 3.3.- SITUACION DE ALTZATE Y ENTORNO (FUTURO). PROYECTADA MPEOU DE ALTZATE



3.3.1. Vista general de Altzate y margen izquierda del Ría Oiartzun.



3.3.2. Esquema de localización de fotografías

### 3.4.- INFOGRAFÍAS DE ALTZATE A NIVEL DE CALLE Y AEREAS



3.4.1 Infografía 1



3.4.2 Infografía 2



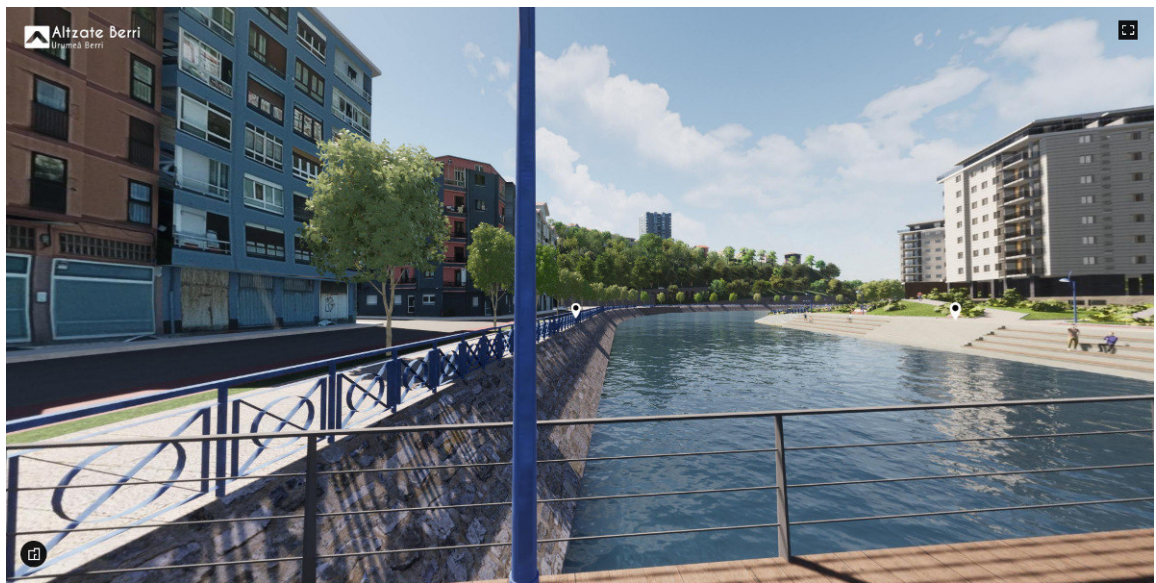
3.4.3 Infografía 3

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE



3.4.4 Infografía 4



3.4.5 Infografía 5



3.4.6 Infografía 6

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

### 3.5.- FOTOGRAFIAS DEL ENTORNO METROPOLITANO EN RELACION A ALTZATE

Sobre la zona de influencia referido al Art. 30.1.b) de Ley de Costas, se adjunta fotografía del Ámbito y su entorno donde se pueden visualizar edificaciones ría arriba de PB/15PA en Olibet Auzoa, y en la misma franja de mínimo 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar como puede ser el Alto de Kaputxinos PB/11PA y Kaputxinos con edificaciones de PB/12PA, PB/14PA, PB/15PA y PB/16PA, así como el frente y la densificación de viviendas con un impacto edificatorio contundente, sin apenas espacios abiertos en Iztietta.



3.5.1 Vista desde el norte

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

PROMOTOR

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

### 2.1.5.-Dirección General de la Costa y el Mar. Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre de 2022.09.13

Con fecha 13 septiembre 2022 se emite por la Dirección General de la Costa y el Mar informe analizando todas las anteriores consideraciones recogidas en el documento de Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Alzate (versión texto refundido abril 2022), señalando que, siempre y cuando sea tenido en cuenta lo indicado en sus consideraciones, se informa favorablemente el documento, debiéndose remitir a dicha Dirección General el documento una vez aprobado definitivamente, completo y diligenciado, para su comprobación y constancia (Anexo XVI).

## II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

### 1.- PGOU de 2004/ERRETERIA

El PGOU de 2004/Erreterria delimita un ámbito urbanístico de carácter plurimunicipal, 43.261 m<sup>2</sup> (75,24%) en el término municipal de Erreterria, y 14.233 m<sup>2</sup> (24,76%) en el término municipal de Lezo. En total 57.494 m<sup>2</sup>.

Para su desarrollo se exigía la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior. Igualmente se indicaba que se deberían de ajustar, coordinadamente, los planeamientos urbanísticos generales de Erreterria y de Lezo. En concreto se debería proceder a la Modificación Puntual de las NNSS de Lezo en relación con los polígonos 12 y 28.

La mayoría de los terrenos del Área 16. Alzate estaba constituida por el antiguamente denominado Área 16: Campsa (en Erreterria) y el Polígono 12 (en Lezo). A este ámbito continuo de carácter plurimunicipal se le añadían dos superficies discontinuas, el Polígono 28. Larrañaga (en Lezo), y la U.I. 18/01 Panier Fleuri en Erreterria, quedando conformada por una unidad discontinua de tres subámbitos.

Este PGOU de 2004/Erreterria establecía, entre otros, determinada edificabilidad para el conjunto de ambos municipios, sin especificar la que correspondía a cada uno de ellos.

A continuación se adjuntan las características principales, calificación general y edificabilidad del PGOU de 2004/Erreterria:

*	Superficie: .....	57.494 m <sup>2</sup>	
	Superficie término municipal de Erreterria (75,24%): .....	43.261 m <sup>2</sup>	
	Superficie término municipal de Lezo (24,76%): .....	14.233 m <sup>2</sup>	
*	Calificación General:		
	Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta.....ZUR/3 .....	43.327 m <sup>2</sup>	
	S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano.....SGCS/2.2 .....	889 m <sup>2</sup>	
	S. Gral. de Espacios Libres: Areas Peatonales .....	SGEL/2 .....	1.965 m <sup>2</sup>
	S. Gral. de Dominio Público Marítimo-Terrestre.....SGMT/1 .....	11.313 m <sup>2</sup>	
*	Edificabilidad urbanística		
	Residencial VPO.....	5.220 m <sup>2t</sup>	
	Residencial promoción libre.....	21.401 m <sup>2t</sup>	
	Garaje VPO.....	1.560 m <sup>2t</sup>	
	Anejos VPO .....	0 m <sup>2t</sup>	
	Garaje promoción libre.....	7.367 m <sup>2t</sup>	
	Anejos promoción libre .....	0 m <sup>2t</sup>	
	Comercial.....	600 m <sup>2t</sup>	
	Terciario .....	2.654 m <sup>2t</sup>	
	Total .....	38.803 m <sup>2t</sup>	

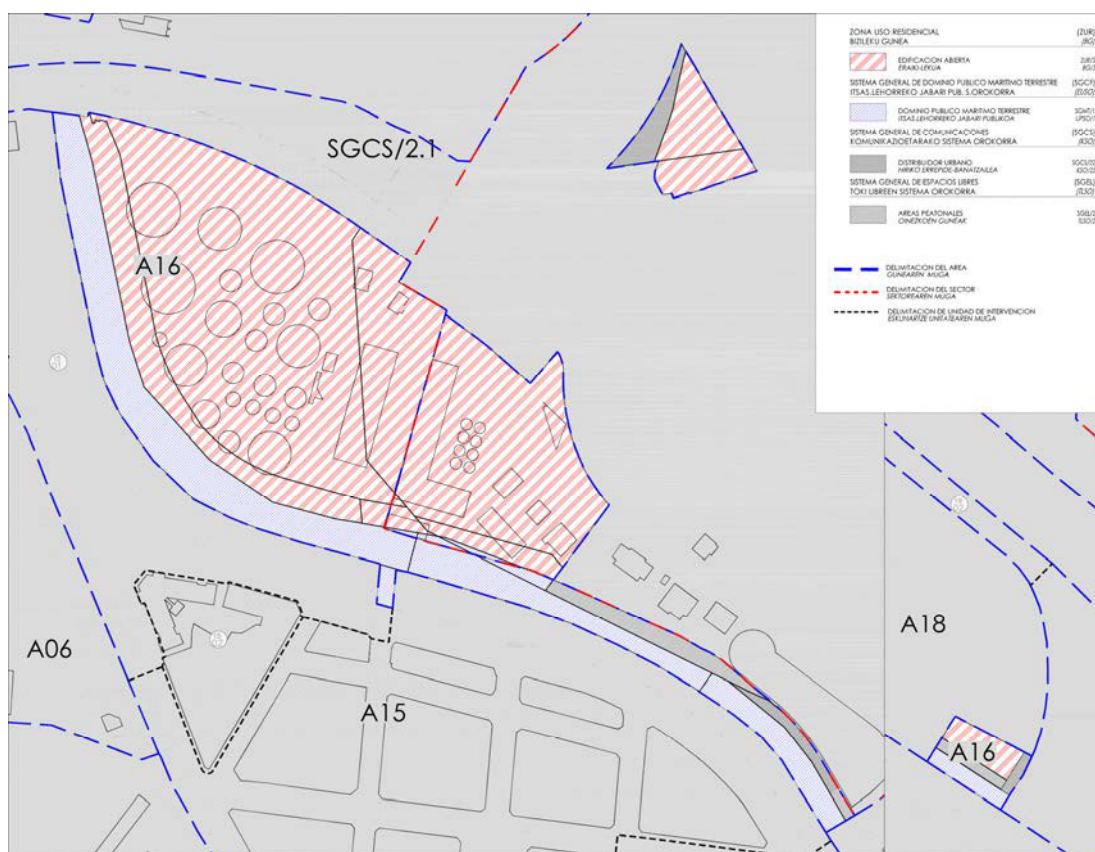
REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA



* Dotacional		
Superficie dotacional .....		2.000 m <sup>2</sup> t
* Viviendas		
Viviendas de protección oficial (20%) .....		52 viv.
Viviendas de promoción libre (80%) .....		210 viv.
Total .....		262 viv.

En la siguiente imagen se representa el plano de zonificación general del PGOU de 2004/Erreteria.



## 2.- MPNNS de 2007 / LEZO

Posteriormente, y a consecuencia del PGOU de 2004/Erreteria, se procedió a la formulación de la MPNNS de 2007/Lezo, con objeto de posibilitar y adecuar en el término municipal de Lezo el desarrollo previsto en Erreteria para el conjunto del Ámbito plurimunicipal.

Este documento, además, introdujo un aspecto no contemplado en el PGOU de 2004/Erreteria, que consistía en la asignación de la edificabilidad desglosada por municipios, así como de su calificación general, posibilitando una regulación de la normativa de aplicación conjunta y coordinada para ambos municipios.

De todo ello surgieron ligeros ajustes de superficies, sin que por ello se desvirtuara el objeto principal de su desarrollo.

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

A continuación se adjuntan las características principales de Alzate, donde regulando exclusivamente los del término municipal de Lezo, se desglosa lo correspondiente a cada municipio.

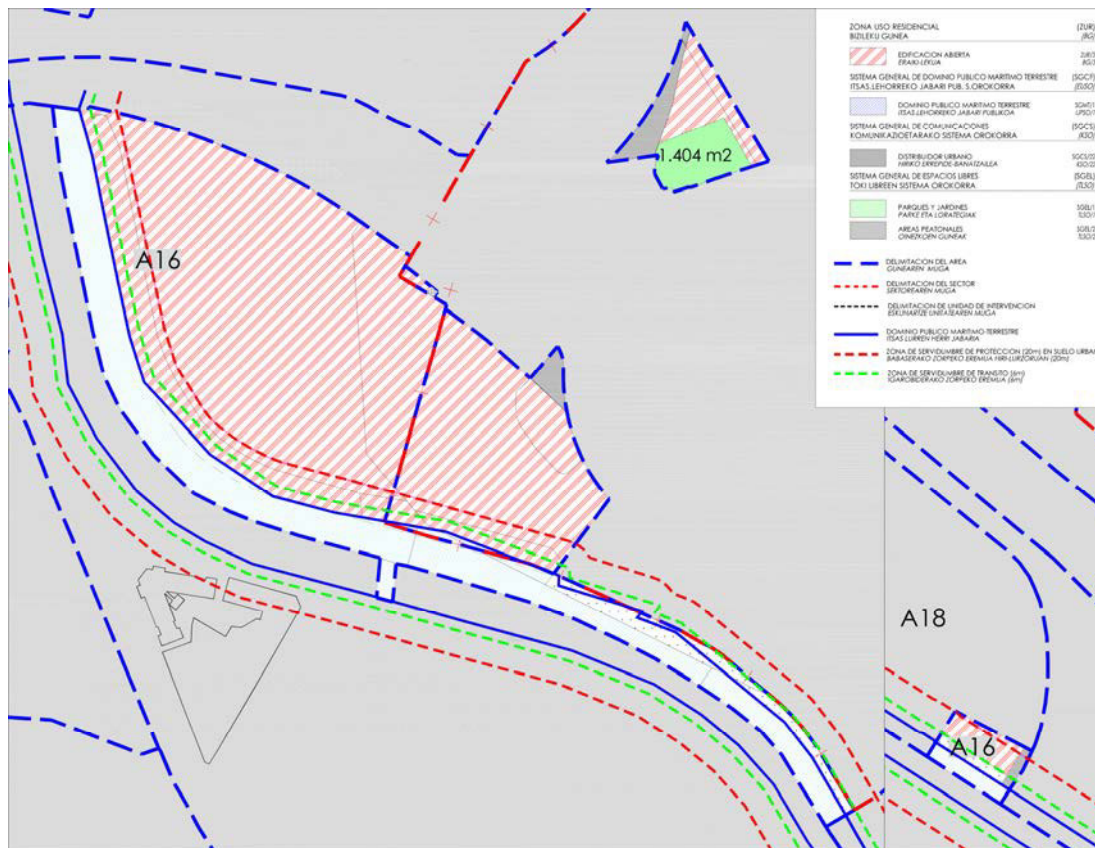
De hecho, la calificación general de Lezo se vio alterada debido a la anterior Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana que exigía un mínimo de 1.402 m<sup>2</sup> de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, que se detrajeron de la zona residencial.

*	Superficie: .....	58.170 m <sup>2</sup>
	Superficie término municipal de Errenteria (74,37%): .....	43.261 m <sup>2</sup>
	Superficie término municipal de Lezo (25,63%): .....	14.909 m <sup>2</sup>
*	Calificación General:	
	Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta..... ZUR/3 .....	43.661 m <sup>2</sup>
	Errenteria: 30.670 m <sup>2</sup> /Lezo: 12.991 m <sup>2</sup>	
	S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano..... SGCS/2.2 .....	702 m <sup>2</sup>
	Errenteria: 411 m <sup>2</sup> /Lezo: 291 m <sup>2</sup>	
	S. Gral de Espacios Libres: Parques y Jardines ..... SGEL/1 .....	1.404 m <sup>2</sup>
	Errenteria: 0 m <sup>2</sup> /Lezo: 1.404 m <sup>2</sup>	
	S. Gral de Espacios Libres: Areas Peatonales..... SGEL/2. ....	867 m <sup>2</sup>
	Errenteria: 867 m <sup>2</sup> /Lezo:0 m <sup>2</sup>	
	S. Gral. de Dominio Público Marítimo-Terrestre..... SGMT/1 .....	11.536 m <sup>2</sup>
	Errenteria: 11.313 m <sup>2</sup> /Lezo:223 m <sup>2</sup>	
*	Edificabilidad urbanística	
	Residencial VPO	
	Errenteria 3.714 m <sup>2</sup> t /Lezo 1.506 m <sup>2</sup> t.....	5.220 m <sup>2</sup> t
	Residencial promoción libre	
	Errenteria 14.981 m <sup>2</sup> t /Lezo 6.420 m <sup>2</sup> t.....	21.401 m <sup>2</sup> t
	Garaje VPO	
	Errenteria 1.110 m <sup>2</sup> t /Lezo 450 m <sup>2</sup> t.....	1.560 m <sup>2</sup> t
	Anejos VPO	
	Errenteria 0 m <sup>2</sup> t /Lezo 0 m <sup>2</sup> t.....	0 m <sup>2</sup> t
	Garaje promoción libre	
	Errenteria 5.157 m <sup>2</sup> t /Lezo 2.210 m <sup>2</sup> t.....	7.367 m <sup>2</sup> t
	Anejos promoción libre	
	Errenteria 0 m <sup>2</sup> t /Lezo 0 m <sup>2</sup> t.....	0 m <sup>2</sup> t
	Comercial	
	Errenteria 481 m <sup>2</sup> t /Lezo 119 m <sup>2</sup> t.....	600 m <sup>2</sup> t
	Terciario	
	Errenteria 2.127 m <sup>2</sup> t /Lezo 527 m <sup>2</sup> t.....	2.654 m <sup>2</sup> t
	Total .....	38.803 m <sup>2</sup> t
*	Dotacional	
	Superficie dotacional .....	2.000 m <sup>2</sup> t
	Errenteria 1.400 m <sup>2</sup> t /Lezo 600 m <sup>2</sup> t	
*	Viviendas	
	Viviendas de protección oficial (20%)	
	Errenteria 37 viv./ Lezo 15 viv. ....	52 viv.
	Viviendas de promoción libre (80%)	
	Errenteria 147 viv./ Lezo 63 viv. ....	210 viv.
	Total .....	262 viv.

En la siguiente imagen se representa únicamente a título informativo el plano de zonificación general de la MPNNSS de 2007/Lezo. En la citada zonificación mediante una alegación estimada de Costas se aceptó un cambio de la delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre en el término municipal de Errenteria.

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA



### 3.- PEOU de 2007

Simultáneamente, pero siempre condicionado a la aprobación definitiva de la MPNNSS de 2007/Lezo fue desarrollándose y tramitándose el PEOU de 2007.

En resumen, la ordenación urbanística del PEOU de 2007 resolvió conforme a las directrices del planeamiento vigente en los municipios de Errenteria y Lezo:

- La integración urbanística del ámbito en la trama urbana: mediante el correcto y proporcionado desarrollo residencial de los bloques de viviendas libres y protegidas, que se disponían, tanto a lo largo del paseo peatonal de borde de río y en parcelas paralelas a éste, como en el anillo central del ámbito.
- La ampliación del actual paseo de borde de río: mediante la realización de un amplio paseo que incluía, además de los recorridos peatonales, bidegorri y zonas verdes entre el propio paseo y las parcelas residenciales.
- La conexión viaria completa –rodada, ciclista y peatonal-, del ámbito de Alzate con los barrios de Iztieta y Ondartxo: mediante la ejecución de un nuevo puente que sería la prolongación de la calle Irún y que continuaría con un nuevo viario hasta la avenida de Jaizkibel, permitiendo acceso y salida directos para el nuevo ámbito desde este corredor interurbano, así como la conexión directa del nuevo barrio con el centro de Errenteria a través del mencionado puente.
- Obtención de superficie dotacional donde poder concretar en un futuro próximo equipamientos municipales o instalaciones de carácter público: mediante la ordenación de

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

dos parcelas dotacionales situadas de forma que cada uno de los dos municipios implicados pudiera disponer de su parcela en su propio territorio.

El PEOU de 2007 modifica puntualmente algunas de las superficies que asignaba la MPNNSS de 2007/Lezo. Apoyándose en la Normativa Urbanística del planeamiento municipal vigente transformó 2.654 m<sup>2</sup>t de uso terciario-hotel en residencial de venta libre y aumentó 2.900 m<sup>2</sup>t de bajocubierta para destinarlos igualmente a residencial de venta libre. Además se incrementó la superficie bajo rasante destinada a aparcamientos y anejos de las viviendas.

Todo ello supuso determinados ajustes superficiales en los repartos edificatorios de las parcelas ya configuradas y que se ubicaban bien en el término municipal de Errenteria bien en el de Lezo. A continuación se extractan sus características generales zonales y edificatorias:

*	Superficie:.....	58.152 m <sup>2</sup>
	Superficie término municipal de Errenteria (74,39%):.....	43.261 m <sup>2</sup>
	Superficie término municipal de Lezo (25,61%):.....	14.891 m <sup>2</sup>
*	Calificación General (según medición taquimétrica <sup>(1)(2)</sup> ):	
	Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta..... ZUR/3 .....	41.645 m <sup>2</sup>
	Errenteria: 29.521 m <sup>2</sup> /Lezo: 12.124 m <sup>2</sup>	
	S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano..... SGCS/2.2 .....	1.282 m <sup>2</sup>
	Errenteria: 140 m <sup>2</sup> /Lezo: 1.142 m <sup>2</sup>	
	S. General de Espacios Libres: Áreas Peatonales..... SGEL/1. ....	1.402 m <sup>2</sup>
	Errenteria: 0 m <sup>2</sup> /Lezo: 1.402 m <sup>2</sup>	
	S. General de Espacios Libres: Parques y Jardines ..... SGEL/2 .....	1.261 m <sup>2</sup>
	Errenteria: 1.261 m <sup>2</sup> /Lezo: 0 m <sup>2</sup>	
	S. Gral. de Dominio Público Marítimo-Terrestre..... SGMT/1 .....	12.562 m <sup>2</sup>
	Errenteria: 12.339 m <sup>2</sup> /Lezo:223 m <sup>2</sup>	
*	Edificabilidad urbanística	
	Residencial VPO	
	Errenteria 3.660 m <sup>2</sup> t /Lezo 1.560 m <sup>2</sup> t.....	5.220 m <sup>2</sup> t
	Residencial promoción libre	
	Errenteria 18.970 m <sup>2</sup> t /Lezo 7.985 m <sup>2</sup> t.....	26.955 m <sup>2</sup> t
	Garaje VPO	
	Errenteria 2.040 m <sup>2</sup> t /Lezo 1.080 m <sup>2</sup> t.....	3.120 m <sup>2</sup> t
	Anejos VPO	
	Errenteria 0 m <sup>2</sup> t /Lezo 0 m <sup>2</sup> t.....	0 m <sup>2</sup> t
	Garaje promoción libre	
	Errenteria 10.840 m <sup>2</sup> t /Lezo 3.894 m <sup>2</sup> t.....	14.734 m <sup>2</sup> t
	Comercial	
	Errenteria 420 m <sup>2</sup> t /Lezo 180 m <sup>2</sup> t.....	600 m <sup>2</sup> t
	Terciario	
	Errenteria 0 m <sup>2</sup> t /Lezo 0 m <sup>2</sup> t.....	0 m <sup>2</sup> t
	Total .....	50.629 m <sup>2</sup> t
*	Dotacional	
	Superficie dotacional .....	2.000 m <sup>2</sup> t
	Errenteria 1.400 m <sup>2</sup> t /Lezo 600 m <sup>2</sup> t	

<sup>(1)</sup> El PEOU de 2007 señala que además de realizar un levantamiento cartográfico, se han efectuado **ajustes** en la **delimitación del Área** conforme a los criterios de los técnicos municipales de Errenteria y Lezo, resultando una pequeña diferencia de superficie respecto a la señalada en el PGOU de 2004/Errenteria y en la MPNNSS de 2007/Lezo para Alzate, lo que se indica a efectos del parcelario y la Junta de Concertación.

<sup>(2)</sup> Las superficies zonales indicadas han sido corregidas una vez adaptada la alegación estimada de Costas.

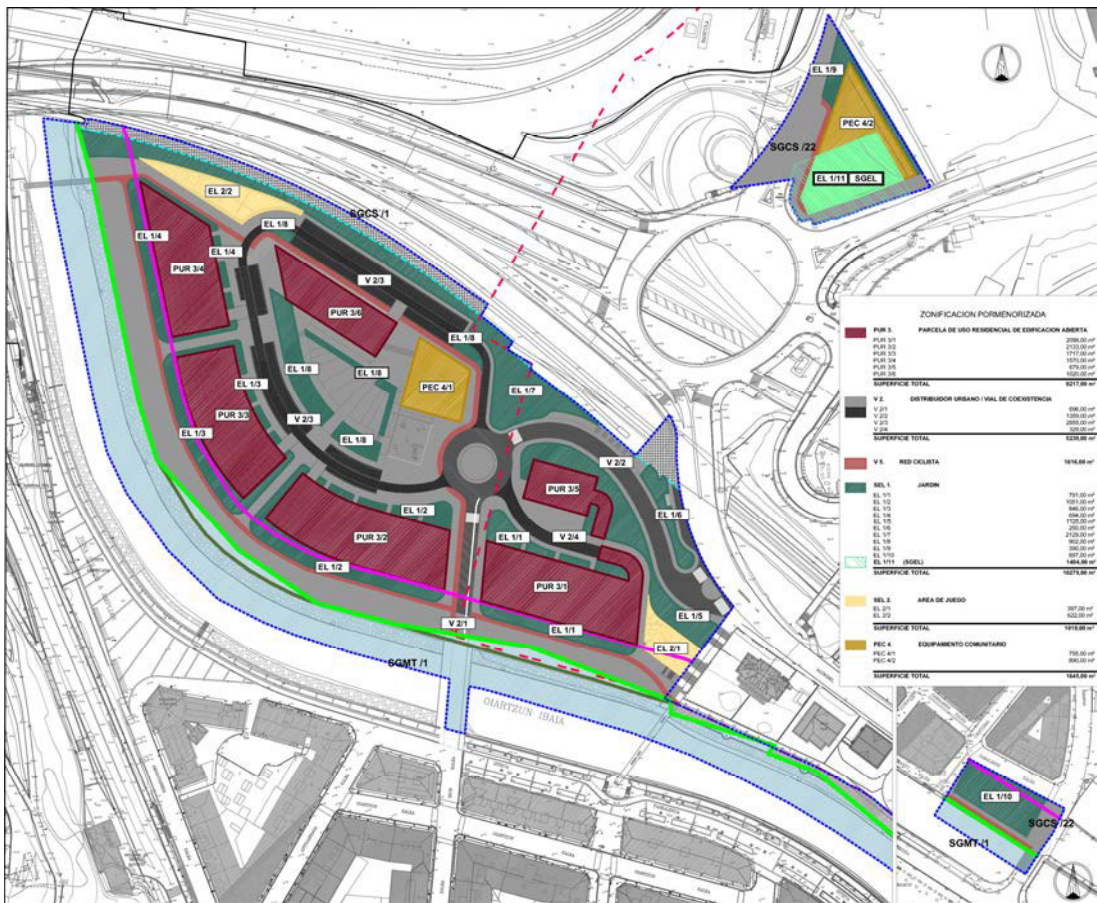
REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

\* Viviendas

Viviendas de protección oficial (20%)	
Erreterria 37 viv./ Lezo 15 viv. ....	52 viv.
Viviendas de promoción libre (80%)	
Erreterria 147 viv./ Lezo 63 viv. ....	210 viv.
Total .....	262 viv.

En la siguiente imagen se representa únicamente a título informativo la ordenación pormenorizada del vigente PEOU de 2007, que ordena las anteriores edificabilidades entre ambos términos municipales.



La zonificación pormenorizada del PEOU de 2007 de Altzate sigue vigente en todo el territorio a excepción del A.O.U.27 Larrañaga del término municipal de Lezo.

**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA** **SUPERFICIE** **%AREA**

**PUR 3. PARCELA DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA**

PUR 3/1	2.098 m2	
PUR 3/2	2.133 m2	
PUR 3/3	1.717 m2	
PUR 3/4	1.570 m2	
PUR 3/5	679 m2	
PUR 3/6	1.020 m2	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>9.217 m2</b>	<b>15,85%</b>

**V 2. DISTRIBUIDOR URBANO / VIAL DE COEXISTENCIA**

V 2/1	696 m2	
V 2/2	1.359 m2	
V 2/3	2.855 m2	
V 2/4	329 m2	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>5.239 m2</b>	<b>9,01%</b>

**V 5. RED CICLISTA**

<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.616 m2</b>	<b>2,78%</b>
-------------------------	-----------------	--------------

**V 3. RED PEATONAL/ ACERA**

<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.119 m2</b>	<b>20,84%</b>
-------------------------	------------------	---------------

**SEL 1. JARDÍN**

EL 1/1	791 m2	
EL 1/2	1.051 m2	
EL 1/3	846 m2	
EL 1/4	694 m2	
EL 1/5	1.125 m2	
EL 1/6	250 m2	
EL 1/7	2.129 m2	
EL 1/8	902 m2	
EL 1/9	390 m2	
EL 1/10	697 m2	
EL 1/11	1.404 m2	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>10.279m2</b>	<b>17,68%</b>

**SEL 2. AREA DE JUEGO**

EL 2/1	397 m2	
EL 2/2	622 m2	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.019 m2</b>	<b>1,75%</b>

**PEC 4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

PEC 4/1	755 m2	
PEC 4/2	890 m2	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.645 m2</b>	<b>2,83%</b>

<b>ESPACIOS NO DELIMITADOS</b>	<b>17.018 m2</b>	<b>29,26%</b>
--------------------------------	------------------	---------------

<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>58.152 m2</b>	<b>100%</b>
-------------------------	------------------	-------------

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

Como ya se ha indicado, tras la aprobación definitiva del PEOU de 2007 se tramitaron y aprobaron definitivamente el PAU de 2008, el PURB de 2009 y el PREP de 2009. Por tanto, la situación actual del citado suelo a efectos de titularidad de bienes y cargas es la que se desprende de este último documento, PREP de 2009, aunque, como ya es conocido por todos, llegó la crisis económica que hizo que Alzate no llegara a desarrollarse. Únicamente se procedió a la descontaminación de los suelos, pero ese es un aspecto que se abordará en otro apartado de esta memoria.

#### 4.- PGOU de 2011/Lezo

El Ayuntamiento de Lezo procedió a la transformación de sus Normas Subsidiarias en un Plan General de Ordenación Urbana, lo que culminó en junio de 2011, con el PGOU de 2011/Lezo.

En él, y a efectos de su interés en la presente MPP del PEOU de Alzate, se delimitan dos Ámbitos de Ordenación Urbana, el A.O.U.27 Larrañaga y el A.O.U.30 Alzate.

El primero de ellos, el A.O.U.27 Larrañaga, se modifica en su totalidad respecto de las previsiones anteriores de la MPNNSS de 2007/Lezo, dividiendo su delimitación, trasladando las parcelas dotacionales a otros emplazamientos de su municipio, recalificándolo como uso terciario y asignando determinadas edificabilidades. Dado que Alzate consta de tres subámbitos discontinuos, este subámbito se excluye expresamente de la presente MPP del PEOU de Alzate.

Respecto al segundo, al A.O.U.30 Alzate, el PGOU de 2011/Lezo remite en todas sus determinaciones al PEOU de 2007, por lo que en este caso se incorpora en su totalidad a la presente MPP del PEOU de Alzate.

Es por ello que se ha optado por definir el PEOU de 2007 como el documento de referencia sobre el que se deberán ajustar los aspectos objeto de la presente MPP del PEOU de Alzate.

### III.- ÁMBITO

#### 1.- Delimitación y características del territorio

##### 1.1. Delimitación y superficie

Ya el PEOU de 2007 de Alzate le asigna una superficie estimada de 58.152 m<sup>2</sup> en base a la delimitación realizada por el PGOU de 2004/Errenteria y la MPNNSS de 2007/Lezo. Esta superficie incluye las denominadas como: Área 16. CAMPSA, Área 17: Larrañaga y Área 18, U.I. 18/01: Panier Fleuri.

De los 58.152 m<sup>2</sup> corresponde detraer la superficie del A.O.U.27 Larrañaga. De ello se deduce que la superficie total objeto de la presente MPP del PEOU asciende a 54.447 m<sup>2</sup>. Según medición real de la documentación gráfica facilitada por ambos municipios, tras los comentarios vertidos de las transformaciones de la edificabilidad general de las tramitaciones de su planeamiento estructural, la superficie atribuida en el plano a cada calificación general queda así:

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta ..... ZUR/3 ..... 40.123 m<sup>2</sup>  
Errenteria: 29.521 m<sup>2</sup>/Lezo: 10.602 m<sup>2</sup>

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano ..... SGCS/2.2 ..... 501 m<sup>2</sup>  
Errenteria: 140 m<sup>2</sup>/Lezo: 361 m<sup>2</sup>

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

S. Gral de Espacios Libres: Parques y Jardines ..... SGEL/2 ..... 1.261 m<sup>2</sup>  
Errenteria: 1.261 m<sup>2</sup>/Lezo: 0 m<sup>2</sup>

S. Gral. de Dominio Público Marítimo-Terrestre ..... SGMT/1 ..... 12.562 m<sup>2</sup>  
Errenteria: 12.339 m<sup>2</sup>/Lezo: 223 m<sup>2</sup>

Obsérvese que de la delimitación de Alzate se desprende que el objeto de esta MPP del PEOU de Alzate se reduce a ordenar un ámbito discontinuo conformado por dos subámbitos.

El subámbito principal que abarca a una gran zona situada entre los municipios de Errenteria y Lezo (aprox. 75% y 25% respectivamente) y el subámbito de Panier Fleuri, de superficie muy inferior a la del resto y actualmente urbanizada.

El subámbito principal está constituido básicamente por los antiguos terrenos de la Compañía Logística de Hidrocarburos donde se situaban los llamados depósitos de CAMPSA, delimitado por la ría Oiartzun en su desembocadura en la bahía de Pasaia por el Sur y el Oeste, por las vías del tren en el límite Norte, y por las escaleras que comunican el paseo de borde de ría con la avenida de Jaizkibel por el Este. Este subámbito soportará prácticamente todo el desarrollo urbanístico de Alzate y supone el ámbito de referencia. Dentro de éste se incluyen dos fincas con las únicas edificaciones de viviendas: la denominada como villa Victoria y la finca de Lobato, la primera incluida en el término municipal de Errenteria y la segunda perteneciente a Lezo.

El segundo subámbito situado al Este de la primera (pero alejado de él), denominado Panier Fleuri y de forma rectangular se corresponde con una pequeña zona arbolada destinada a aparcamiento público junto al paseo de borde de ría, al principio de Zamalbide Kalea. Este subámbito –perteneciente íntegramente al municipio de Errenteria-, dispone de una propuesta de ordenación y adecuación al estar incluido dentro de un Proyecto de Urbanización que abarca toda el área colindante denominado "OLIBET-casas nuevas", y que se encuentra ya ejecutado.

Por otra parte, dos aspectos muy a tener en cuenta para la ordenación y el desarrollo de Alzate son, tanto el deslinde Marítimo-Terrestre en la zona colindante con la ría, como la delimitación y servidumbre hacia las vías del ferrocarril.

## 1.2.- Topografía

El subámbito principal presenta una topografía bastante sencilla y sin desniveles importantes en general. Únicamente en el término municipal de Lezo un desnivel de unos 12,50 m. entre el vial al Norte y la ría al Sur.

Esto es, antiguos pertenecidos de CLH mantienen una rasante similar en gran parte de su superficie (alrededor de +4,50/+4,60), pero en la zona del vial de acceso a los depósitos, en las proximidades del futuro enlace con el vial denominado Avenida de Jaizkibel que comunica con Lezo, existe un desnivel importante, en cuya conexión con la citada carretera se alcanza la cota + 17,00 aproximadamente. Esta zona se encuentra en su totalidad en el término municipal de Lezo, alcanzando hasta la ría. Esta penetración del término municipal de Lezo en la margen derecha de la ría hace que surja una discontinuidad a lo largo de esta margen derecha que corresponde a Errenteria, Lezo y Errenteria, estando geográficamente mucho más vinculada al centro urbano de Errenteria que al de Lezo.

El subámbito Panier Fleuri junto a la ría, con una rasante aproximada de +4,70, es prácticamente horizontal, donde como ya se ha indicado están ejecutadas sus previsiones urbanísticas.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA



### 1.3.- Características geotécnicas

Las características geotécnicas iniciales o preliminares pueden interpretarse a través de los datos recogidos para el desarrollo de los trabajos de descontaminación del suelo ya realizados en el subámbito principal. La empresa de geotecnia IKERLUR procedió a la elaboración de un Estudio Geotécnico completo que se adjunta como Anexo VIII de la presente MPP del PEOU de Alzate.

En este subámbito principal, donde se prevé el futuro desarrollo residencial, el terreno se corresponde en la parte del territorio de Erreteria, con un antiguo relleno sobre la marisma inicial. Sin embargo, en la zona entre el nuevo puente previsto y la escalera que conecta la Avenida de Jaizkibel con el paseo de borde de ría, perteneciente al término municipal de Lezo, la roca se encuentra a poca profundidad, y está algo elevada respecto a su margen derecha.

Ello, no obstante, para el desarrollo del futuro proyecto de urbanización o, en su caso, MPURB de Alzate, se deberá reelaborar un Estudio Geotécnico adaptado a las nuevas características de la ordenación urbanística resultante.

### 1.4.- Vegetación existente

Salvo el subámbito Panier Fleuri que está ya urbanizado con el arbolado y vegetación correspondiente que se consolida y por tanto mantiene en su integridad, en el subámbito principal no existen ni especies aisladas ni comunidades vegetales de interés. Últimamente, y a raíz de la inacción de actividad en estos terrenos ha surgido vegetación de modo natural que convendrá controlar debidamente.

La Urbanización ejecutada en el subámbito Panier Fleuri conserva el arbolado existente en los alrededores de la finca original habiéndose creado un pequeño parque urbano que armoniza con los ejemplares señalados, básicamente de plataneros comunes.

Todo el arbolado que se contemple en la nueva ordenación propuesta en el subámbito principal, tanto junto al paseo de borde de ría como en los sistemas de espacios libres previstos será de nueva implantación.

## 2.- Edificios, usos e infraestructuras existentes

### 2.1.- Edificios existentes

Las únicas edificaciones existentes en Alzate se sitúan en el entorno del subámbito principal de los antiguos terrenos de CLH. Algunas de ellas se ubicaban incluso, dentro de la propia finca que perteneció a CAMPSA, y permanecían en pie y sin derribar porque estaban siendo utilizados como edificios auxiliares en las labores de descontaminación de los terrenos. Terminadas las labores de descontaminación, se procedió a su derribo.

Dentro de la finca de CLH se situaban las siguientes edificaciones: Un pabellón—antigua nave de lubricantes y envasado, con una planta en forma de "L", donde se realizaba parte del proceso de descontaminación; una villa, la antigua vivienda del jefe de la planta, situada en el límite Este de la finca junto a las escaleras que conectan con el paseo peatonal de borde de ría; otra villa junto a la anterior, antigua vivienda del encargado de la planta; y por último, un edificio que albergaba el centro de transformación de la planta cuyo desmontaje y traslado se ha realizado tras el derribo de los últimos edificios de CLH. En la actualidad no existe ninguna edificación en esta finca.

En la finca existe además un edificio principal, Villa Victoria, de tres alturas y varias construcciones anejas de menor entidad, prácticamente derruida en la actualidad.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

En la denominada como finca de Lobato, se sitúa un edificio de planta baja, tres plantas altas y una tejavana aneja. En la actualidad está ocupada.

## 2.2.- Usos existentes

Dentro del subámbito principal de los antiguos pertenecidos de CLH se sitúan las dos fincas señaladas con anterioridad. La denominada "Villa Victoria" que tiene uso de vivienda ocupada en la actualidad, y la edificación situada en la finca de Lobato, que tiene el mismo uso que la anterior. En los terrenos correspondientes a las instalaciones de CLH se incluían dos edificios de viviendas, vacíos y sin uso y una nave que fue utilizada como centro de operaciones del tratamiento de descontaminación del suelo que ya se ha realizado en el subámbito. Todas las edificaciones de esta última finca han sido derribadas.

En el subámbito Panier Fleuri se distinguen, por un lado: zonas peatonales junto a la ría, parte de viario-distribuidor urbano, junto al puente y zona del Sistema General de Dominio Público Marítimo-Terrestre; y por otro, el aparcamiento junto a un arbolado de platanero común urbanizado una vez fue derribada la finca.

## 2.3.- Infraestructuras existentes

En lo referente a las redes de servicios urbanos, la infraestructura existente es la que aparece en los planos de información y es reflejo de los aportados por los servicios técnicos municipales de ambos municipios. Salvo el subámbito Panier Fleuri totalmente urbanizado y donde además de las distintas redes que lo atraviesan el aparcamiento actual dispone de la correspondiente red de alumbrado, a continuación exponemos las infraestructuras existentes en el subámbito principal:

La parcela se encuentra libre de infraestructuras, exceptuando la zona más próxima a la ría, por donde discurren dos conducciones:

- Colector de fecales de Aguas del Añarbe de diámetro 500 mm
- Colector industrial de Papresa de Poliester reforzado

En principio, no habría afecciones a estos colectores, por estar junto la ría, en la banda donde no se puede edificar. Sin embargo, habrá que analizar la rasante a la que se encuentra el colector de Papresa en la zona de la playa verde, ya que la solución pueda afectar a la rasante del terreno en ese punto.

Por otro lado, Aguas de Añarbe está estudiando diferentes alternativas para realizar la hincada de un colector a gran profundidad. En el análisis de alternativas de dicho colector se está teniendo en cuenta la ordenación de Alzate, por lo que no habrá ninguna afección.

## 3.- Estructura de la propiedad del suelo

Con independencia de la ausencia de urbanización en el subámbito principal, la propiedad actual se corresponde con la del PREP de 2008/Alzate, en todo lo referente al ámbito de intervención de la presente MPP del PEOU de Alzate.

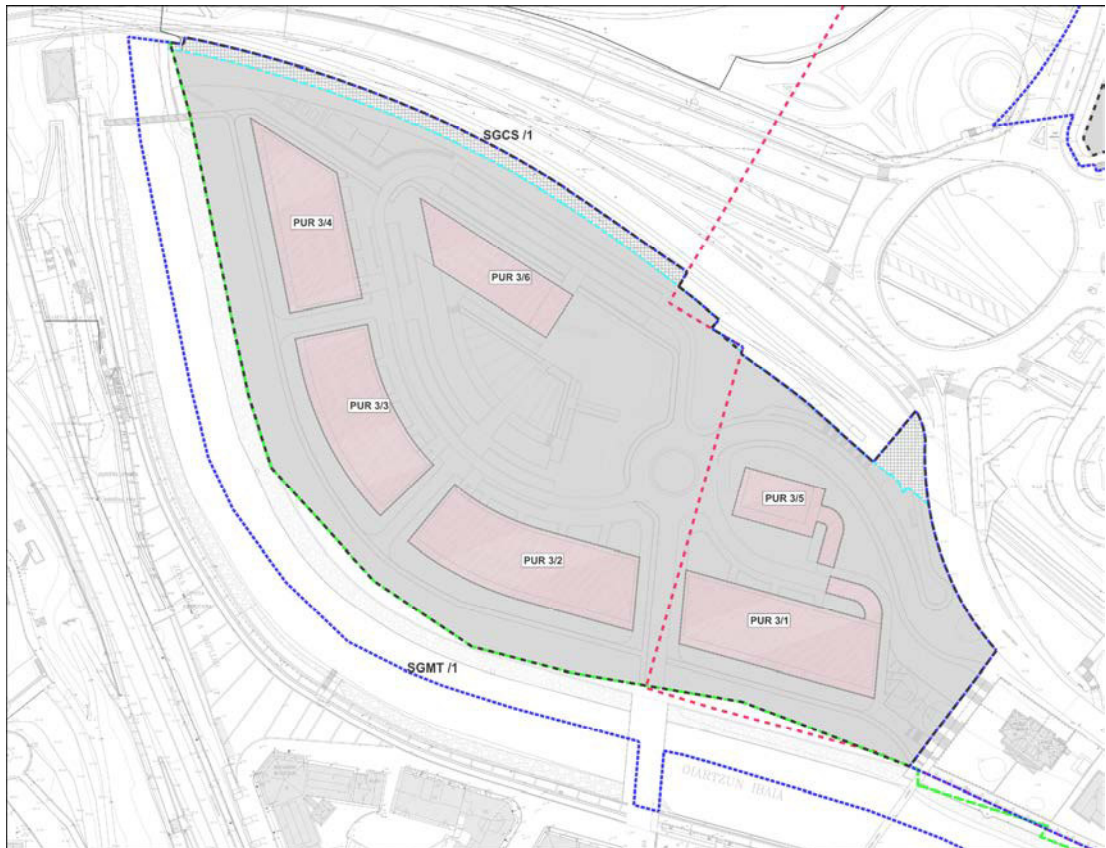
Del PREP de 2008 resultaron 8 parcelas edificatorias y el resto del suelo de Alzate se destinó a diferentes usos demaniales públicos, como son la propia ría Oiartzun (dominio público Marítimo-Terrestre), Sistemas Generales y Locales, viales rodados y peatonales (dominio público correspondiente en su caso a los Ayuntamientos de Erreterria y Lezo), Sistemas Generales y Locales de zonas verdes y espacios libres (dominio público correspondiente en su caso a los Ayuntamientos de Erreterria y Lezo) y Sistema local ferroviario (dominio público de ADIF).

Dos de las parcelas son de Equipamiento Comunitario, PEC 4/1, de dominio del Ayuntamiento de Errenteria y la PEC 4/2, de dominio público del Ayuntamiento de Lezo, situada en el subámbito de Larrañaga, que posteriormente el PGOU de 2011/Lezo lo deriva a otra zona próxima, por lo que queda fuera de la presente MPP del PEOU de Altzate.

Respecto de las parcelas residenciales actuales éstas son las características y titulares de las mismas:

- \* Parcela 3/1 (en el término municipal de Lezo):  
Propiedad en pleno dominio: BRITAC PROYECTOS, S.L.
- \* Parcela 3/2 (en el término municipal de Errenteria):  
Propiedad en pleno dominio: BRITAC PROYECTOS, S.L.
- \* Parcela 3/3 (en el término municipal de Errenteria):  
Propiedad en pleno dominio: BRITAC PROYECTOS, S.L.
- \* Parcela 3/4 (en el término municipal de Errenteria):  
Propiedad en proindiviso:
  - 69,566% BRITAC PROYECTOS, S.L.
  - 6,978% Hnos Vassart
  - 23,456% Ayuntamiento de Errenteria
- \* Parcela 3/5 (en el término municipal de Lezo):
  - 100% Ayuntamiento de Lezo
- \* Parcela 3/6 (en el término municipal de Errenteria):
  - 100% Ayuntamiento de Errenteria

En la siguiente imagen se representa la ubicación de las parcelas edificables resultantes del PREP de 2009.



#### IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN

Este Plan se elabora en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones legales y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas y, en particular, en los siguientes:

- \* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
  - Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en ella:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (LVSU de 2006).
    - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude a continuación.
    - . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
    - . Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (LVIV de 2015).
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - . Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (LSRU de 2015).
    - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- \* Disposiciones vigentes en otras materias.
  - Ley 22/1988, de 28 de julio, Ley de Costas (LCOSTAS 22/1988).

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
  - Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
  - Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (LAGUAS 1/2001).
  - Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006 (LCARRETERAS).
  - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo (LACCESIBILIDAD).
  - Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).
  - A las disposiciones anteriores cabe añadir la Ley de Evaluación Ambiental, de 9 de diciembre de 2013 (LAMBIENTAL).
  - Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decretos de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental, el primero de ellos, y Zonificación Acústica, Objetivos de Calidad y Emisiones Acústicas, el segundo (LRUIDO).
  - A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
  - La Ley para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo, de 25 de junio de 2015 (LCONTAMINACIÓN).
  - Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres, de 18 de febrero de 2005 (LIGUALDAD).
  - La Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).
  - Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999 (LOE), y el Código Técnico de Edificación (CTE).
- \* Instrumentos de ordenación del territorio vigentes, incluidos los siguientes:
- Directrices de Ordenación del Territorio, aprobación definitiva: 11 de febrero de 1997 (DOT).
  - Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia/San Sebastián, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2016 (PTP de 2016).
  - Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004 (PTSAE de 2004).
  - Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco en su Vertiente Cantábrica, aprobado mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998 (PTS RIOS de 1998).
  - Plan General de Ordenación Urbana de 2004 de Errenteria, cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Consejo de Diputados de la Diputación foral de Gipuzkoa en sesión del 27 de julio de 2004 (PGOU de 2004/Errenteria)
  - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de 2007/Lezo, que fue aprobada definitivamente en marzo de 2007 (MPNNSS de 2007/Lezo).
  - Plan Especial de Ordenación Urbana de 2007, fue aprobado definitivamente en julio de 2007 por el Ayuntamiento de Errenteria y en noviembre de 2007 por el Ayuntamiento de Lezo (PEOU de 2007).

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

- Plan General de Ordenación Urbana de 2011 de Lezo, definitivamente aprobado por el Consejo de Diputados de la Diputación foral de Gipuzkoa el 19 de junio de 2011 (PGOU de 2011/Lezo).

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En este sentido, deben entenderse como de aplicación todas aquellas disposiciones legales vigentes que directa o indirectamente incidan en el ámbito del planeamiento de desarrollo.

La presente Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Altzate se redacta tal y como se ha señalado con anterioridad, a partir del PEOU de 2007. El PGOU de 2011/Lezo modificó las determinaciones del subámbito de Larrañaga, denominándolo A.O.U.27 Larrañaga, por lo que esta superficie no ha sido incorporada a la presente MPP del PEOU de Altzate.

## V.- CONTENIDO FORMAL

### 1.- Documentos constitutivos

El Proyecto estará constituido por los siguientes documentos:

- Documento 1. Memoria Informativa y Justificativa de la Ordenación
- Documento 2. Normas Urbanísticas
  - Documento 2.1. Normas Urbanísticas Particulares de Altzate
  - Documento 2.2. Ordenanzas Reguladoras
- Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución
- Documento 4. Estudio Económico
  - Documento 4.1. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera
  - Documento 4.2. Memoria de Sostenibilidad Económica
- Documento 5. Planos
  - Documento 5.1. Planos de Información
  - Documento 5.2. Planos de Ordenación
- Documento 6. Resumen Ejecutivo

El Documento 1. Memoria Informativa y Justificativa de la Ordenación que describe y justifica la ordenación propuesta, incorpora los siguientes anejos:

- Anexo I.- Cuadros de Características
- Anexo II.- Justificación del Cumplimiento de la Normativa para la "Promoción de Accesibilidad"
- Anexo III.- Justificación del Cumplimiento del "CTE DB-SI" Seguridad en caso de Incendio
- Anexo IV.- Norma Particular del Área 16. Altzate del PEOU de 2007
- Anexo V.- Norma Particular del A.O.U.30 Altzate del PGOU de 2011/Lezo
- Anexo VI.- Convenio Urbanístico vigente con el Ayuntamiento de Lezo.
- Anexo VII.- Resolución de Formulación de la Declaración Ambiental Estratégica
- Anexo VII.a Resolución de 4 agosto 2021 Declaración Ambiental Estratégica (Lezo)
- Anexo VII.b Resolución de 1 septiembre 2021 Declaración Ambiental Estratégica (Errenteria)
- Anexo VIII.- Estudio Geotécnico (EG)
- Anexo IX.- Estudio de Impacto Acústico (EIA) – febrero 2020
- Anexo IX Bis.- Estudio de Impacto Acústico (EIA) – noviembre 2019
- Anexo X.- Descontaminación de los Suelos (DS)
- Anexo X.a Resolución de 12 marzo 2021: Autorización excavación Fase 1
- Anexo X.b Resolución de 14 marzo 2022: Autorización excavación Fase 2

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

Anexo XI.-	Estudio de Tráfico (ET)
Anexo XII.-	Estudio de Inundabilidad (EI)
Anexo XIII.-	Informe de Impacto en Función del Género (IG)
Anexo XIV.-	Evaluación del Impacto Lingüístico (EIL)
Anexo XV.-	Alegaciones
Anexo XVI.-	Informes Sectoriales (IS)

Los tres primeros Anejos se incluyen por exigencia específica de la legislación vigente, el cuarto, quinto y el sexto son de carácter informativo, y recogerán las condiciones establecidas de forma particularizada por el PEOU de 2007, por el A.O.U.30 Altzate del PGOU de 2011/Lezo y el Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Lezo. Los otros siete Anejos consisten en documentos obligatorios de carácter sectorial y complementario, exigidos por la Normativa vigente para la toma de decisiones de la documentación de la presente MPP del PEOU de Altzate. Los dos últimos responden a su tramitación urbanística.

El Documento 2. Normas Urbanísticas, se ajustará en su estructuración conceptual y en su terminología a la estructura normativa de las Normas Urbanísticas del PGOU de 2004/Errenteria –Documento C del mismo- y del PGOU de 2012/Lezo – Documento 2 del mismo, lo que permitirá una aplicación eficaz de sus disposiciones e incluye las propuestas específicas de carácter normativo referidas a las parcelas (privadas y públicas) así como a espacios libres y viales públicos del ámbito afectado, conteniendo las Normas Particulares modificadas en Altzate.

El Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución plantea las condiciones de programación y gestión.

El Documento 4. Estudio Económico justifica la viabilidad de la intervención y constituye asimismo el informe de sostenibilidad económica de la intervención.

El documento 5. Planos incorpora las especificaciones gráficas del 5.1. Información y propositivas del 5.2. Ordenación, que modifican y reajustan el régimen urbanístico vigente, en los términos expuestos en esta MPP del PEOU de Altzate.

Por lo demás, el contenido de esta MPP del PEOU de Altzate y de sus documentos se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado, al tiempo que refleja las modificaciones que conlleva en el actualmente vigente.

Los sucesivos documentos en desarrollo de esta MPP del PEOU de Altzate –incluyendo los correspondientes a la MPURB de Altzate y a los Proyectos de Edificación, desarrollarán las medidas protectoras y correctoras que se incluyan en el Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). Así mismo, los sucesivos documentos en desarrollo de la MPP del PEOU de Altzate y de los proyectos antes citados, garantizarán la aplicación de estas medidas mediante la incorporación de los planes de vigilancia correspondientes.

## **2.-Carácter Normativo de los Documentos**

Si bien el contenido normativo de la MPP del PEOU de Altzate queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el Documento 2. Normas Urbanísticas, el Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución y el Documento 5.2. Planos de Ordenación, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se debe ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

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, son aquéllos los que prevalecen.

### **3.- Discordancias y/o contradicciones en la documentación gráfica**

Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan Especial serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente<sup>(1)</sup>.

En el supuesto de divergencias entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En todo caso, las previsiones asociadas a la medición de ámbitos, parcelas, etc., a la determinación de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse y/o estén realizadas sobre sus ediciones en papel.

En consonancia con ello, en caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados de este Plan, frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del mismo, incluidas las ediciones en papel de aquéllos.

## **VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.**

Como ya se ha indicado anteriormente, el régimen urbanístico de Alzate, que se corresponde con el Área 16. Alzate de Errenteria y el A.O.U.30 Alzate de Lezo, se corresponde con el resultado de los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico que confluyen en él y que enumeramos a continuación:

- El PGOU de 2004 de Errenteria.
- La MPNNSS de 2007 de Lezo.
- El PEOU de 2007 de Alzate.
- El PGOU de 2011 de Lezo

En base a los citados cuatro documentos, a continuación se compendian sus características obtenidas como resultado de la aplicación de los cuatro documentos al ámbito expresamente delimitado en la presente MPP del PEOU de Alzate.

### **1.- Delimitación y superficie**

El Ámbito objeto de la presente MPP del PEOU de Alzate está ubicado en la margen derecha de la ría Oiartzun, en su desembocadura a la Bahía de Pasaia. Delimita al Norte con el ferrocarril (ADIF) y al Este con edificación residencial de media densidad en el término municipal de Lezo. Incorpora también como ámbito discontinuo la Unidad de Intervención de Panier Fleuri, actualmente urbanizada. Se excluye expresamente el A.O.U.27 Larrañaga del PGOU de 2011/Lezo.

---

<sup>(1)</sup> Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las disposiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo.



Superficie: .....	54.447 m <sup>2</sup>
Superficie término municipal de Erreterria: .....	43.261 m <sup>2</sup>
Superficie término municipal de Lezo: .....	11.186 m <sup>2</sup>

## 2.- Objetivos generales y criterios básicos de ordenación

No obstante, y a efectos del cumplimiento de estándares dotacionales, conviene indicar que en su día en el A.O.U.27 Larrañaga se calificaron 890 m<sup>2</sup> destinados a Sistema Local de Equipamiento Comunitario, con 600 m<sup>2</sup>t de edificabilidad física, y 290 m<sup>2</sup> de Sistema Local de Espacios Libres, que deberán ser tenidos en consideración a la hora de la justificación del Cumplimiento del Decreto 123/2012 de Estándares Dotacionales.

Todo ello con independencia de su traslado a otros emplazamientos en el término municipal de Lezo por el PGOU de 2011/Lezo, en base a criterios de localización más privilegiada para el uso y disfrute públicos de Lezo.

## 3.- Régimen urbanístico estructural

### 3.1. Calificación general (según medición taquimétrica)

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta ..... ZUR/3 ..... 40.123 m<sup>2</sup>  
Erreterria: 29.521 m<sup>2</sup>/Lezo: 10.602 m<sup>2</sup>

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano ..... SGCS/2.2 ..... 501 m<sup>2</sup>  
Erreterria: 140 m<sup>2</sup>/Lezo: 361 m<sup>2</sup>

S. Gral. de Espacios Libres: Parques y Jardines ..... SGEL/2 ..... 1.261 m<sup>2</sup>  
Erreterria: 1.261 m<sup>2</sup>/Lezo: 0 m<sup>2</sup>

S. Gral. de Dominio Público Marítimo-Terrestre ..... SGMT/1 ..... 12.562 m<sup>2</sup>  
Erreterria: 12.339 m<sup>2</sup>/Lezo:223 m<sup>2</sup>

La zonificación general de Alzate se corresponde con la interpretación de los anteriores documentos en el plano I.2.4. de la presente MPP del PEOU de Alzate.

#### A.- Condiciones generales de edificación

##### A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad de Alzate de acuerdo a lo establecido en el PEOU de 2007.

La edificabilidad urbanística y dotacional son las establecidas en el PEOU de 2007, cuyos valores se indican a continuación:

* Edificabilidad urbanística	
Residencial VPO	
Erreterria 3.660 m <sup>2</sup> t /Lezo 1.560 m <sup>2</sup> t.....	5.220 m <sup>2</sup> t
Residencial promoción libre	
Erreterria 18.970 m <sup>2</sup> t /Lezo 7.985 m <sup>2</sup> t.....	26.955 m <sup>2</sup> t
Garaje VPO	
Erreterria 2.040 m <sup>2</sup> t /Lezo 1.080 m <sup>2</sup> t.....	3.120 m <sup>2</sup> t
Anejos VPO	
Erreterria 0 m <sup>2</sup> t /Lezo 0 m <sup>2</sup> t.....	0 m <sup>2</sup> t
Garaje promoción libre	
Erreterria 10.840 m <sup>2</sup> t /Lezo 3.894 m <sup>2</sup> t.....	14.734 m <sup>2</sup> t

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

Comercial	
Errenteria 420 m <sup>2</sup> t /Lezo 180 m <sup>2</sup> t.....	600 m <sup>2</sup> t
Terciario	
Errenteria 0 m <sup>2</sup> t /Lezo 0 m <sup>2</sup> t.....	0 m <sup>2</sup> t
Total .....	50.629 m <sup>2</sup> t
Errenteria 35.930 m <sup>2</sup> t /Lezo 14.699 m <sup>2</sup> t	
* Edificabilidad física dotacional	
Errenteria 1.400 m <sup>2</sup> t /Lezo 0 m <sup>2</sup> t <sup>(1)</sup> .....	1.400 m <sup>2</sup> t

#### A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones establecidas por el PEOU de 2007.

#### B.- Condiciones de uso.

B.1. Generales: Las propias de la zona global residencial de edificación abierta, establecidas en las Normas Urbanísticas de ambos PGOU.

B.2. Particulares: Se estará a lo dispuesto en el PEOU de 2007.

Las condiciones de uso son igualmente las dispuestas en el PEOU de 2007.

A continuación se representan las unidades de vivienda establecidas.

* Viviendas	
Viviendas de protección oficial (20%)	
Errenteria 37/ Lezo 15 .....	52 viv.
Viviendas de promoción libre (80%)	
Errenteria 147/ Lezo 63 .....	210 viv.
Total .....	262 viv.

### 3.2.- Clasificación urbanística

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

### 3.3.- Determinación de la ordenación pormenorizada

El régimen de ordenación pormenorizada es el establecido en el PEOU de 2007.

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

Se prevé el desarrollo de Alzate en el horizonte temporal de programación del PGOU de ambos municipios.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

Se realiza un Estudio Acústico que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño

<sup>(1)</sup> Los 600 m<sup>2</sup>t que el PEOU de 2007 reservó en Lezo frenan al A.O.U.27 Larrañaga no incluido en la presente MPP del PEOU de Alzate.

adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido (se adjunta como Anexo IX).

El suelo potencialmente contaminado ya ha sido descontaminado (se adjunta como Anexo X).

No existen dentro de Altzate edificios catalogados.

#### **4. Régimen de Ordenación Urbanística Pormenorizada**

##### **4.1.- Calificación Pormenorizada**

La zonificación pormenorizada de Altzate vigente se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano I.2.3 de este documento.

A continuación se incorpora el cuadro de Zonificación Pormenorizada vigente, excluida la superficie del A.O.U. 27 Larrañaga.

## **2.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA** **SUPERFICIE** **%AREA**

### **PUR 3. PARCELA DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA**

PUR 3/1	2.098 m2	
PUR 3/2	2.133 m2	
PUR 3/3	1.717 m2	
PUR 3/4	1.570 m2	
PUR 3/5	679 m2	
PUR 3/6	1.020 m2	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>9.217 m2</b>	<b>15,85%</b>

### **V 2. DISTRIBUIDOR URBANO / VIAL DE COEXISTENCIA**

V 2/1	696 m2	
V 2/2	1.359 m2	
V 2/3	2.855 m2	
V 2/4	329 m2	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>5.239 m2</b>	<b>9,01%</b>

### **V 5. RED CICLISTA**

<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.616 m2</b>	<b>2,78%</b>
-------------------------	-----------------	--------------

### **V 3. RED PEATONAL/ ACERA**

<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.119 m2</b>	<b>20,84%</b>
-------------------------	------------------	---------------

### **SEL 1. JARDÍN**

EL 1/1	791 m2	
EL 1/2	1.051 m2	
EL 1/3	846 m2	
EL 1/4	694 m2	
EL 1/5	1.125 m2	
EL 1/6	250 m2	
EL 1/7	2.129 m2	
EL 1/8	902 m2	
EL 1/9	390 m2	
EL 1/10	697 m2	
EL 1/11	1.404 m2	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>10.279m2</b>	<b>17,68%</b>

### **SEL 2. AREA DE JUEGO**

EL 2/1	397 m2	
EL 2/2	622 m2	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.019 m2</b>	<b>1,75%</b>

### **PEC 4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

PEC 4/1	755 m2	
PEC 4/2	890 m2	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.645 m2</b>	<b>2,83%</b>

**ESPACIOS NO DELIMITADOS** **17.018 m2** **29,26%**

**SUPERFICIE TOTAL** **58.152 m2** **100%**

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

#### **4.2.- Categorización del suelo.**

La totalidad de los terrenos de Alzate, se categorizan como suelo urbano no consolidado por urbanización.

#### **4.3.- Régimen de ejecución**

##### **a.- Condiciones de ejecución**

Las condiciones de ejecución son las dispuestas en el correspondiente PAU de 2008.

##### **b.- Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación determinadas en el PREP de 2009.

##### **c.- Condiciones de urbanización**

La urbanización se materializará de acuerdo al PURB de 2009.

### **VII.- OBJETIVOS, ALTERNATIVAS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

#### **1.- Objetivos**

La presente MPP del PEOU de Alzate vigente persigue el objetivo principal de una nueva ordenación urbana que resuelva determinados aspectos a corregir. Sus propuestas conllevan exclusivamente la modificación del régimen urbanístico pormenorizado, no afectando obviamente en ningún caso a ningún parámetro de ordenación estructural.

Esta MPP del PEOU de Alzate se ha de adecuar a los criterios establecidos en la legislación vigente y, en particular, y entre otros, los artículos 78,.. de la LVSU de 2006, y en concreto a los Artículos 6 y 7 del Decreto 123/2012.

Sin embargo, no será de aplicación su artículo 10, de Estándares y Cuantías Mínimas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en virtud de la disposición transitoria, cuarta, punto 3, donde indica que "su cumplimiento no será exigible para el planeamiento de ordenación pormenorizada pendiente de tramitación que desarrolle la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17/1994..." como es el caso del PEOU de 2007.

Los aspectos a corregir del PEOU de 2007 son los siguientes:

- Mejor resolución de la accesibilidad viaria a Alzate desde el entorno más próximo, en el término municipal de Lezo, similar al de la ordenación vigente pero mejor dimensionada al tráfico que se prevé.
- Resolución de la accesibilidad de Alzate desde la margen izquierda de la ría mediante la construcción de un nuevo puente rodado peatonal que lo conecte con el Área 15. Iztietta de Errenteria.
- Integración del paseo peatonal de borde de la margen derecha de la ría con Alzate posibilitando una mayor permeabilidad entre su interior y el propio paseo de borde.
- Recuperación de la parcela de uso terciario, con destino a hotel en el término municipal de Errenteria. El Ayuntamiento de Lezo mantiene la edificabilidad que le corresponde en su término municipal con las mismas características del PEOU de 2007.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

- Minimización del viario local, en el entorno de la edificación residencial, sirviendo únicamente como acceso rodado a los aparcamientos necesarios y exigidos por la LVSU de 2006, y a una dotación exigida por el Ayuntamiento de Errenteria.
- Potenciación de los paseos peatonales, además del borde de la ría, los situados entre los edificios residenciales, así como la comunicación transversal entre Errenteria y Lezo.
- Consecución de una playa verde, abierta al cauce de la ría, que contribuya a la función del diseño del parque fluvial con la urbanización de Altzate.
- Modificación de la disposición de los bloques edificatorios que contribuyan al logro de una permeabilidad en su lectura a nivel de ciudadano desde la margen izquierda de la ría. Los edificios evitan frentes edificatorios excesivos en la margen derecha e integran el paseo fluvial peatonal y arbolado de la margen derecha de la ría con el interior de Altzate.
- Reajuste de la edificabilidad residencial, en tanto que se transforma parte de la misma (unos 2.000 m<sup>2</sup>t) del PEOU de 2007 en un edificio de uso terciario para hotel en Errenteria.
- Reajuste del nº máximo de viviendas, posibilitando el incremento de las 262 actuales previstas en el PEOU de 2007 conforme a las futuras necesidades de diferentes tipologías residenciales a 278.

La nueva disposición de los edificios hace finalmente que se reduzcan los 2.900 m<sup>2</sup>t previstos en bajocubiertas del PEOU de 2007, dada la reducción de la crujía y tamaño de la edificación.

- Reubicación del dotacional correspondiente al término municipal de Errenteria que pasa a disponer una localización privilegiada para uso y disfrute públicos. Se recuerda que la dotación correspondiente al término municipal de Lezo estaba ubicada en el subámbito de Larrañaga donde el PGOU de 2011/Lezo lo desplazó junto al Sistema General de Equipamiento Comunitario Euskal Herria.

## 2.- Alternativas

El PEOU de 2007 lleva más de 10 años sin que se haya podido desarrollar. Es posible que de no haberse producido la crisis económica que asoló durante largo tiempo la actividad urbanística de nuestros municipios ésta ya estuviera ejecutada. Se puede considerar por tanto este PEOU de 2007 como ALTERNATIVA A.

Sus características principales, resumidas y extractadas del propio PEOU de 2007 son las siguientes:

- La **integración urbanística del ámbito en la trama urbana**: mediante el correcto y proporcionado desarrollo residencial de los bloques de viviendas libres y protegidas, que tal y como se refleja en la documentación gráfica, se disponen, tanto a lo largo del paseo peatonal de borde de río y en parcelas paralelas a éste, como en el anillo central del ámbito.
- La **ampliación del actual paseo de borde de río**: mediante la realización de un amplio paseo que incluya, además de los recorridos peatonales, bidegorri y zonas verdes entre el propio paseo y las parcelas residenciales.
- La **conexión viaria completa –rodada, ciclista y peatonal-, del ámbito de Altzate con los barrios de Iztieta y Ondartxo**: mediante la ejecución de un nuevo puente que será la prolongación de la calle Irún y que continuará con un nuevo viario hasta la avenida de Jaizkibel, permitiendo acceso y salida directos para el nuevo ámbito desde este corredor interurbano, así como la conexión directa del nuevo barrio con el centro de Errenteria a través del mencionado puente.

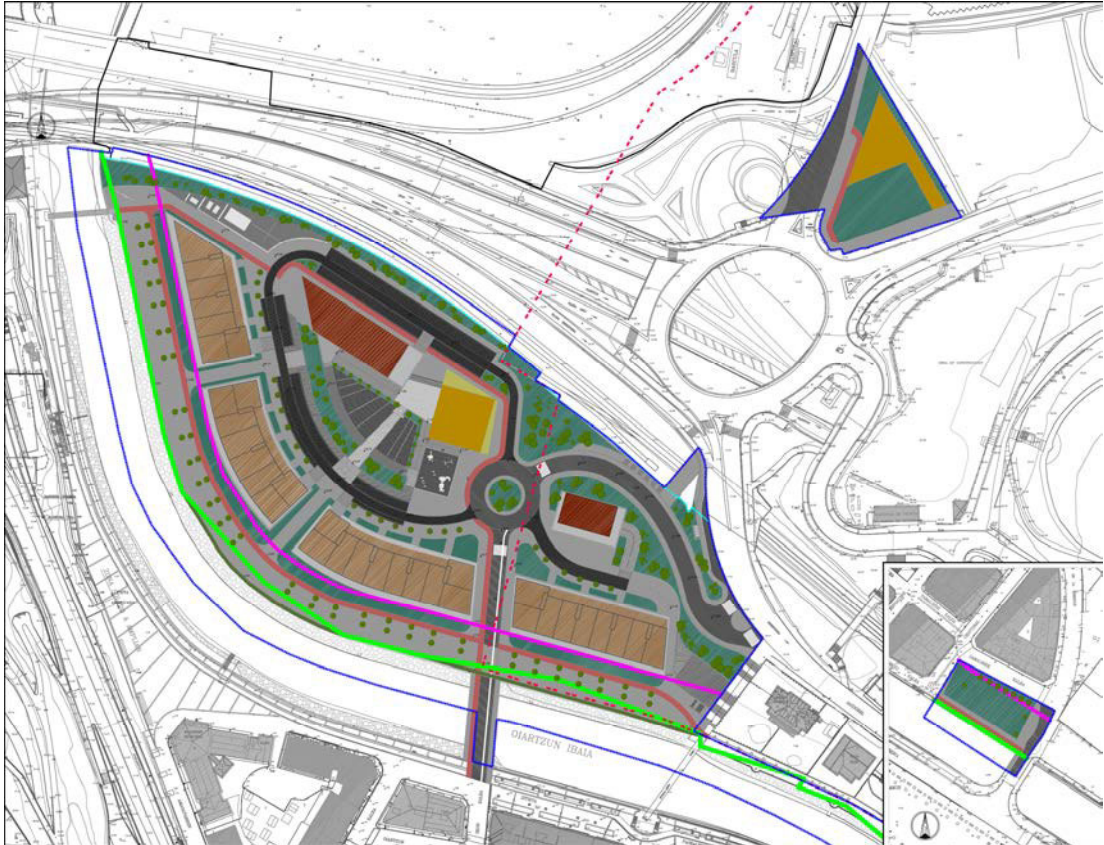
---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

- **Obtención de superficie dotacional** donde poder concretar en un futuro próximo equipamientos municipales o instalaciones de carácter público: mediante la ordenación de dos parcelas dotacionales situadas de forma que cada uno de los dos municipios implicados pueda disponer de su parcela en su propio territorio.

He aquí el resultado de la propuesta denominada ALTERNATIVA A:



Pero también es verdad que transcurrido un cierto tiempo sin haberse desarrollado (únicamente se han descontaminado los suelos) las nuevas tendencias urbanísticas exigen nuevas soluciones de ordenación que den respuestas a los nuevos objetivos planteados. En base a todo ello, el propio Ayuntamiento de Erreterria desarrolló una nueva ordenación que denominamos ALTERNATIVA B.

A continuación se resumen las características principales de la propuesta municipal:

La propuesta consta de cuatro bloques residenciales de 10 alturas (si bien se contempla una cierta flexibilidad en este extremo) dispuestos en peine con un zócalo en planta baja que aloja el uso comercial generando una alineación continua en la fachada Norte.

Debe entenderse el número de plantas como una referencia, susceptible de una cierta flexibilidad que permita un futuro encaje de adjudicaciones que eviten los proindivisos en las parcelas de resultado.

En paralelo a la ría se mantiene el paseo fluvial, con una configuración de berma a un nivel intermedio que integra el cauce en la urbanización. En el extremo noroeste se dispone un bloque de 7 alturas para el uso hotelero con aparcamiento propio e independiente. En la esquina opuesta el zócalo se singulariza a modo de remate, elevando su techo 4 alturas sobre la planta baja.

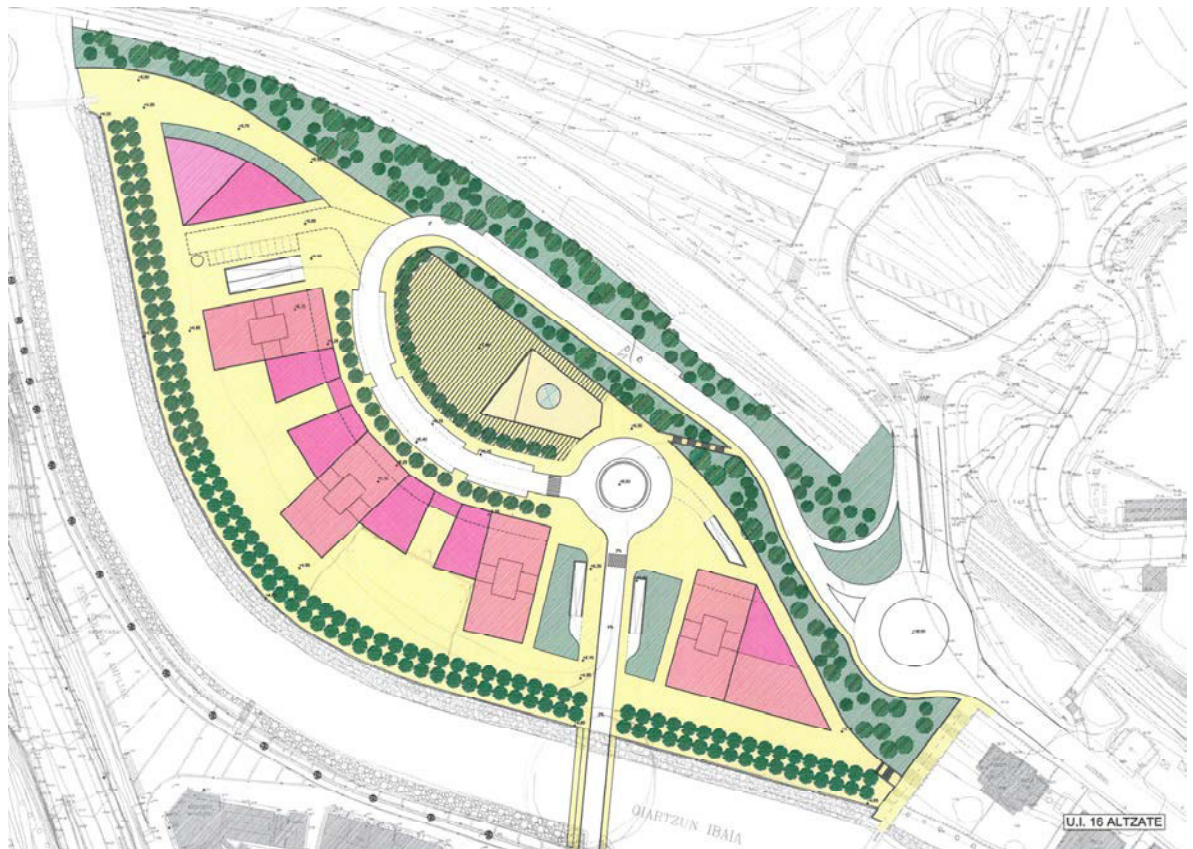
REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

El viario que vertebra la propuesta mantiene la rotonda y carril segregado junto al enlace de las propuestas iniciales, continuando con un vial interior que desemboca en una segunda rotonda de acceso a la pasarela hacia el barrio de Iztietia. Igualmente, aunque no se representa gráficamente en la propuesta elaborada, se mantiene la conexión peatonal por el Oeste con la solución de pasarela flotante planteada en anteriores opciones. También, el viario propuesto debe ser compatible con la previsión de una futura conexión rodada por el Oeste.

En cuanto a las edificabilidades, se planteó la opción de aumentar la edificabilidad residencial, así como el número de viviendas. Se ilustra con dos ejemplos: el primero, de 291 viv, supone un consumo intermedio de la envolvente, con una relativa holgura para disponer los repartos de viviendas, núcleos comunes, etc. El segundo ejemplo, que totaliza 336 viv, representa el caso de una envolvente sin apenas holguras, en el que el encaje de repartos requiere una mayor compacidad de la solución. Ambas propuestas conllevan una Modificación del Plan General, opción no deseada por la propiedad, que requiere una tramitación lo más ágil posible.

Se acompaña su propuesta de ordenación que hemos denominado ALTERNATIVA B:



REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA



### 3.- Propuesta de ordenación

Por último, se presenta la propuesta que defiende el equipo redactor denominada ALTERNATIVA C, y que pretende servir para el desarrollo integral de Altzate.

A continuación se explican sus características principales:

- Adecuada conexión viaria entre Altzate y la Avenida Jaizkibel con proyección de una rotonda de 38 m. de  $\varnothing$  y amplios radios de curvatura, tránsitos peatonales y ciclistas, junto con el traslado de la parada de autobús a una ubicación más adecuada, a la vez que se resuelven los pasos de cebra.
- Trazado del viario local a dos niveles. Un primer nivel descendente desde la primera rotonda anterior (+17,00) hasta una segunda rotonda al nivel inferior (+7,50) con una pendiente inferior al 5% lindante con las vías férreas al Norte de Altzate. El segundo nivel consiste básicamente en un viario local interno cuyo fondo de saco se resuelve en una tercera rotonda de circulación rodada. A este viario local le acompaña una acera de 3,00 m. y que podría disponer de un tratamiento de coexistencia con la calzada.
- Ordenación de edificios situados entre el paseo fluvial y el citado viario local interno, de modo que su dimensión (aprox. 20 m x 20,5 m) permite un resultado urbano que garantiza la permeabilidad transversal desde el borde de la ría hacia el interior de Altzate.
- Conexión de ambos márgenes de la ría a través de un puente rodado-peatonal que integra ambos paseos fluviales y refuerza los circuitos urbanos peatonales y ciclistas, alineándolo con la calle Irún del barrio de Iztietta.
- Generación de un gran paseo fluvial a lo largo de la margen derecha de la ría de anchura mínima 20 m., ensanchándose en la zona curva central hasta 40 m, donde se integran los recorridos peatonales y ciclistas longitudinales con los transversales del interior de Altzate.
- Conexión de estos recorridos en los extremos Este del término municipal de Lezo en prolongación con el paseo de borde de la ría y con las escaleras y el puente peatonal potenciando el recorrido peatonal entre los cascos urbanos de Errenteria y Lezo.
- Creación de un recorrido ciclista que conecta el actual de la Avenida Jaizkibel con la nueva vialidad rodada hasta el interior de Altzate y ésta con el paseo de borde de la ría extendiéndose hacia el Este en el término municipal de Lezo, hacia el Sur por el nuevo puente que comunica con Iztietta y hacia el Noroeste con el extremo de Altzate comunicándolo con el puente peatonal-ciclista elevado actual.
- Creación de un edificio dotacional en la zona central de Altzate, de planta semisótano y planta baja, junto a la ría, ensanchando el espacio libre, a modo de playa verde que se integra con el paseo fluvial). Este edificio dotacional de 1.400 m<sup>2</sup>t puede estar destinado a actividades culturales-deportivas relacionadas con la ría, donde se prevé la posibilidad de la disposición de unas gradas descendentes a la ría, de vegetación de la escollera, o de soluciones similares a estudiar en la futura MPURB de Altzate.
- Ampliación del paseo de borde de la ría, duplicando el actual, de modo que el más exterior hacia la ría coincide básicamente en su trazado con el actual paseo se destina a la circulación peatonal; y el interior, de nuevo trazado, se destina a bidegorri.

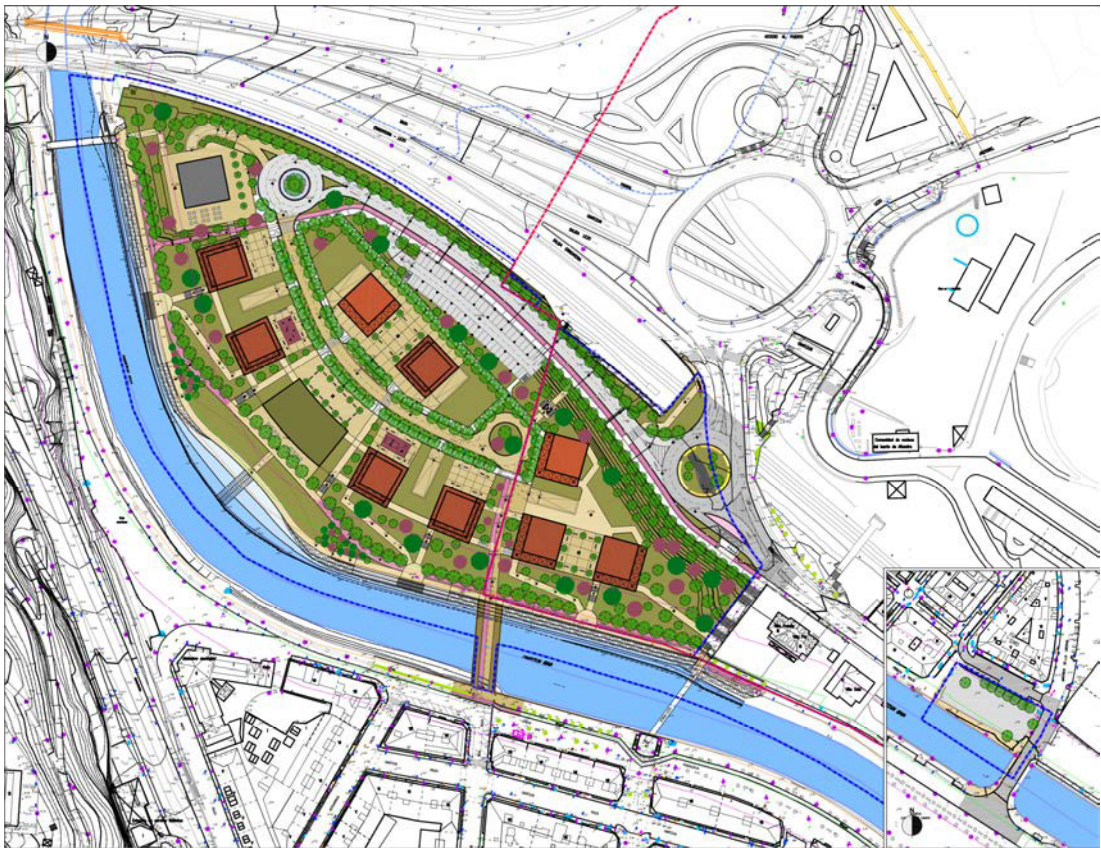
---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

- Creación de gradas y elementos vegetales intercalados en la margen derecha de la ría, que potencia la interacción entre los habitantes y la ría, a la vez que la naturalización y recuperación ambiental de la escollera hormigonada.
- Esta actuación, junto a la creación del paseo fluvial antes comentado se realizará con actuaciones de naturalización y recuperación ambiental en la zona de protección, ampliada hasta los límites de la nueva edificación propuesta, posibilitando su drenaje sostenible en todo este entorno.
- Reparto equitativo de la edificabilidad adscrita a cada término municipal, deduciendo la correspondiente a los bajocubierta (porque desaparecen) y ubicando la superficie destinada a hotel en el término municipal de Errenteria. La propuesta se resuelve con tres edificios en Lezo (dos destinados a promoción de venta libre en primera línea de la ría, y uno detrás destinado a vivienda protegida). Y siete edificios en Errenteria (cuatro de promoción libre en primera línea, otros dos en segunda línea, tras el edificio dotacional, uno de promoción de venta libre y otro de vivienda protegida, y el séptimo en el extremo Noroeste del ámbito destinado al Hotel.
- Generación de una red de transporte público/privado de autobuses con acceso a Alzate hasta la tercera rotonda al nivel +7,00, Previsión de dos paradas de autobús, una, en la rasante alta, al Noreste de Alzate, en el acceso rodado al municipio desde la variante Norte de Errenteria/Lezo y dos, en frente de la parcela equipamental del municipio de Errenteria.
- Previsión de aparcamientos públicos a base de unas veinticinco plazas en superficie distribuidas en el viario local, junto a la creación de una zona dotacional situada al Norte de Alzate entre el vial descendente y las parcelas PUR 3/7 y PUR 3/8 al fondo del viario local, con una capacidad de unas 144 plazas en tres niveles, el inferior al nivel de la rasante de urbanización del viario local interno, cuyo funcionamiento independiente en cada planta garantiza su accesibilidad peatonal.
- Creación de un segundo circuito peatonal que comunica Lezo con Alzate y éste con Iztietia a través del nuevo puente rodado-peatonal. Este circuito puede ser complementado con un ascensor público destinado a personas con minusvalía física, para evitar el recorrido alternativo que desciende hasta la segunda rotonda y vuelve por el anillo interior. El ascensor es independiente del uso de aparcamiento público antes descrito pues no es necesario, pudiéndose ubicar en suelo público del término municipal de Lezo en su totalidad.

La definición general antes enunciada a modo de resumen y que conforma la denominada ALTERNATIVA C permite su presentación como propuesta de ordenación de Alzate avalada por el equipo redactor y consultados los equipos técnico-jurídicos de ambos municipios, así como de la Junta de Concertación que promueve la presente MPP del PEOU de Alzate y cuya ordenación se representa a continuación:



---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

#### 4.- Cuadro comparativo de las tres alternativas

El presente cuadro comparativo de las tres alternativas refleja las edificabilidades (urbanísticas y físicas) junto al número y tipología de las viviendas previstas en cada una de ellas.

	ALTERNATIVA A		ALTERNATIVA B		ALTERNATIVA C	
	m <sup>2</sup> t	Nº	m <sup>2</sup> t	Nº	m <sup>2</sup> t	Nº
VPO Erreterria	3.660	37	3.660	37	3.660	39
VPO Lezo	1.560	15	1.560	15	1.560	17
<b>Total VPP</b>	<b>5.220</b>	<b>52</b>	<b>5.220</b>	<b>52</b>	<b>5.220</b>	<b>56</b>
Viv. Libre Erreterria	18.970	147	10.836	108	14.840	150
Viv. Libre Lezo	7.985	63	7.985	80	7.215	72
<b>Total Vivienda Libre</b>	<b>26.955</b>	<b>210</b>	<b>18.821</b>	<b>188</b>	<b>22.055</b>	<b>222</b>
Comercial Erreterria	420	-	3.000	-	360	-
Comercial Lezo	180	-	180	-	180	-
<b>TOTAL Comercial</b>	<b>600</b>	<b>-</b>	<b>3.180</b>	<b>-</b>	<b>540</b>	<b>-</b>
Terciario Erreterria	-	-	2.654	-	2.060	-
Terciario Lezo	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL Terciario</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.654</b>	<b>-</b>	<b>2.060</b>	<b>-</b>
TOTAL S/R Erreterria	23.050	184	20.150	145	20.920	189
TOTAL S/R Lezo	9.725	78	9.725	95	8.955	89
<b>TOTAL S/R</b>	<b>32.775</b>	<b>262</b>	<b>29.875</b>	<b>240</b>	<b>29.875</b>	<b>278</b>
TOTAL B/R Erreterria	12.880	-	17.400	-	16.506	-
TOTAL B/R Lezo	4.974	-	4.200	-	6.575	-
<b>TOTAL B/R</b>	<b>17.854</b>	<b>-</b>	<b>21.600</b>	<b>-</b>	<b>23.081</b>	<b>-</b>
Dotacional Erreterria	1.400	-	-	-	1.400	-
<b>TOTAL Dotacional</b>	<b>1.400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.400</b>	<b>-</b>

Como se puede comprobar fácilmente, las tres alternativas prevén la misma edificabilidad sobre rasante (la ALTERNATIVA A dispone de 2.900 m<sup>2</sup>t más por los bajocubiertas), aunque su desglose por usos sea diferente.

El número de viviendas oscila ligeramente entre ellas. La presente MPP del PEOU de Alzate aboga por su incremento toda vez que las dimensiones y necesidades de las viviendas actualmente tienden a ser de tamaño inferior.

Bajo rasante estas superficies oscilan en la medida que ésta está asociada a las necesidades de aparcamiento del uso principal sobre rasante donde, recordemos, el Decreto 123/2012 establece incluso unas superficies mínimas de obligado cumplimiento.

#### VIII. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE ALTZATE

De conformidad con lo establecido en el PGOU de 2004 de Erreterria y en el PGOU de 2011 de Lezo, los terrenos del ámbito están clasificados como suelo urbano. A su vez, su categorización urbanística responde a los siguientes parámetros:

- \* Subámbito Panier Fleuri: Se ha convertido en Suelo urbano consolidado dado su grado de urbanización.
- \* Subámbito principal de Alzate: Suelo urbano no consolidado por la carencia y/o insuficiencia de urbanización.

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

## **IX.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas son las expuestas en los documentos "2. Normas Urbanísticas" y "3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" de la presente MPP del PEOU de Alzate.

## **X.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

### **1. Descripción General**

Ya se ha indicado que la presente MPP del PEOU de Alzate afecta única y exclusivamente a un ámbito discontinuo conformado por los suelos que incorporan los términos municipales de Errenteria (Área 16. Alzate y U.I. 18/1 Panier Fleuri) y el de Lezo (A.O.U.30 Alzate), excluyendo expresamente el A.O.U.27 Larrañaga, cuyo régimen de ordenación estructural y pormenorizado quedó regulado por el PGOU de 2011/Lezo.

Cabe indicar asimismo que el subámbito de Panier Fleuri, todo él ya de dominio público, se encuentra urbanizado en su totalidad y en perfecto funcionamiento, por lo que su inclusión en esta MPP del PEOU de Alzate no implicará cambio alguno de sus actuales determinaciones.

Es por eso que la presente MPP del PEOU de Alzate va a consistir en reordenar única y exclusivamente el ámbito compartido por ambos términos municipales, que, en esencia abarca la mayoría de la superficie de Alzate, para la que además la nueva ordenación prevé una alteración prácticamente total de sus determinaciones de ordenación pormenorizada.

Y esto es así, entre otros motivos, porque se ha llegado a un acuerdo entre la propiedad mayoritaria de Alzate y el Ayuntamiento de Errenteria, en aras a modificar determinados aspectos de la ordenación que no se entendían adecuados, pese a haber recibido en su día la preceptiva aprobación definitiva. La necesidad de lograr una mayor permeabilidad entre el paseo fluvial del borde de la ría Oiartzun y el interior de Alzate se ha convertido en el principal motivo de todo lo que a continuación se desarrolla y justifica.

La propuesta reduce el impacto edificatorio al frente de la ría. Para ello, se desplaza parte de la edificabilidad hacia el interior y se consigue que los edificios resultantes sean de menor longitud en el frente de la ría.

El PEOU de 2007 prevé únicamente cuatro edificaciones de venta libre prácticamente en toda la longitud del ámbito, de entre 65 m. y 80 m. La propuesta reduce esta longitud máxima a 20 m. por cada edificio.

Obviamente, los nuevos edificios pasan de ser cuatro a ser siete edificios. Pero la longitud total que en el PEOU de 2007 se acerca a 280 m. se reduce hasta los 140 m., esto es, a la mitad. Todo esto se consigue, como ya se ha ido adelantando, bien a base de desplazar la edificabilidad a una posición más retrasada en el interior del ámbito, a modo de segunda línea de ría, bien a base de elevar el perfil de los edificios unas tres plantas más, según los casos.

En esta propuesta se ha conseguido además que la ubicación central del mismo quede liberada de un edificio residencial (a priori el más atractivo), destinando su espacio a un conjunto dotacional de gran interés público y social para ambos municipios, en particular para Errenteria, que después se describirá convenientemente, y cuyo perfil es de planta semisótano y planta baja, permitiendo liberarlo de vistas para los dos edificios residenciales que ya se ha indicado quedan en segunda línea.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

Esta propuesta de ordenación edificatoria resuelve igualmente otros condicionantes de la presente MPP del PEOU de Altzate, como son el del debido reparto de la edificabilidad residencial a cada municipio en su propio término, atendiendo igualmente las necesidades de cada uno de ellos.

Esto es, parte de la superficie residencial ubicada en el término municipal de Errenteria, se debe destinar al uso terciario-hotelerero. Y así, el séptimo de los edificios, el más próximo a la desembocadura, prevé este uso, mientras los tres edificios, dos de venta libre y uno de vivienda protegida a ubicar en Lezo, se mantienen dentro de su término municipal, sin merma alguna de su edificabilidad.

Lógicamente, su cuadratura no ha sido fácil. Se ha entendido más adecuado en este caso, mantener una planta sobre rasante similar en todos los casos, de 20 m. por 20,50 m., y ajustar la edificabilidad variando los perfiles, desde el de planta baja y siete plantas hasta planta baja y nueve plantas, los más elevados.

Este incremento de plantas y la consiguiente variación de perfil edificatorio respecto del previsto en el PEOU de 2017, siendo una determinación propia de la ordenación pormenorizada (art. 56.g de la LVSU 2/2006), cuyo rango jerárquico se corresponde con el del planeamiento de desarrollo (art. 58.2º de la LVSU 2/2006), es susceptible de modificación a través de la presente MPP del PEOU de Altzate; y ello conforme lo previsto en los art. 103.3º y 104.a de la LVSU 2/2006, y el art. 15 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de 2011/Lezo.

El propio artículo 4.2.03., apartado 3, del documento "C" Normas Urbanísticas (Ordenanza de Edificación) del vigente PGOU de 2004/Errenteria, permite la definición de estas plantas.

Una vez explicada la ubicación de los edificios en Altzate corresponde explicar cómo se logra su accesibilidad, tanto rodada como peatonal, ciclista, etc... Siendo una superficie prácticamente llana, de gran calidad urbana, tiene un hándicap importante que consiste en la ausencia de accesibilidad cómoda en la actualidad. Esto es así, porque el ámbito está rodeado por la ría Oiartzun desde el Sur hasta el Noroeste y por el Norte queda delimitado por la línea del ferrocarril (ADIF).

Ello lo convierte en una pequeña "península" unida a tierra por su lateral Este. Este lateral pertenece al término municipal de Lezo y su conexión rodada se localiza unos 10 m. por encima (+17 m) de la plataforma donde se prevé situar la rasante media de las edificaciones (+7,00).

A esta dificultad de enlace hay que añadir la exigencia del Ayuntamiento de Errenteria de una comunicación de Altzate con la margen izquierda de la ría a través de un puente rodado-peatonal, alineado con la calle Irún del barrio de Iztietia.

Todo ello se resuelve con las siguientes medidas:

- Creación de una rotonda de grandes dimensiones (38 m de diámetro), muy superior a la del PEOU de 2007, que resuelva correctamente la incorporación y el cruce de conexión entre la variante Norte de Errenteria-Lezo y la Avenida Irún que conecta Errenteria con Lezo.

- Esta primera rotonda requiere de un tercer brazo que se dirige desde el Noreste al Noroeste de Altzate, paralelo al ferrocarril (ADIF), pero descendiendo de rasante, de la +17,00 a la +7,00. Este vial de enlace entre la zona elevada y la baja requiere de un relleno de tierras para su contención en todo el lateral Norte, actualmente y en parte a ese nivel descendente hacia el Sur. La pendiente de este vial es aproximadamente del 4,71% lo que garantiza la accesibilidad peatonal exigida por la Normativa para la acera que le acompaña, a la vez que resulta cómoda para la vía ciclista que también se proyecta.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

- Creación de una segunda rotonda en el extremo Noroeste de Alzate. Esta rotonda se justifica porque posibilita además del acceso rodado a Alzate, que determinados vehículos no circulen innecesariamente por su interior, como pueden ser aquellos que han accedido por error, autobuses (públicos o privados, ...) o incluso autobuses de servicio a la parcela terciaria-hotelera.

Es precisamente ésta, una de las mayores ventajas de ubicar el uso de hotel en este extremo pues los accesos rodados a la parcela quedan garantizados sin necesidad de su interferencia con el interior de Alzate. Además, para publicitarse, su proximidad al viario y ferroviario en este extremo redonda en su mayor valor comercial.

- Tras la segunda rotonda, ya a la rasante +7,50 m., se proyecta un viario local rodado-peatonal de coexistencia con una tercera rotonda al final de su trayecto a la +7,10. Este viario interno da servicio a los habitantes del barrio, junto a los vehículos públicos de mantenimiento, bomberos, taxis, etc.. Este viario local interno permite a sus lados disponer de "bocas de acceso" rodado a los garajes del resto de los edificios residenciales y dotacionales.

- Este viario local rodado-peatonal se complementa en su extremo Este con el nuevo enlace previsto a modo de puente peatonal con acceso rodado restringido sobre la ría de Oiartzun, que lo conecta a través de la calle Irún con el barrio de Iztietia.

- Otra de las propuestas de ordenación relacionadas con la circulación viaria consiste en la disposición de una parcela dotacional para aparcamiento. Este aparcamiento se dispone en el término municipal de Errenteria a media ladera entre el vial rodado de enlace situado al Norte y las parcelas PUR 3/6 y PUR 3/7 residenciales situadas en segunda línea.

Esta solución posibilita la disposición de tres niveles de aparcamiento con tres accesos rodados por el vial Norte independientes a efectos de garantizar su accesibilidad peatonal a todo tipo de usuarios.

- Generación de un paseo fluvial en la margen derecha de la ría de gran calidad. No cabe duda de que, con independencia de la correcta resolución de la disposición edificatoria y su comunicación rodada, peatonal y ciclista con el exterior, uno de los principales objetivos que subyace en la ordenación que se describe en éste. Obsérvese que no sólo son 20 m. de anchura de espacios libres y dotacionales en toda su longitud de más de 420 m., sino que esta anchura se amplía en la zona central hasta unos 40 m., en la confluencia con el segundo de los objetivos.

- Este no es otro que la creación de una parcela dotacional relacionada con actividades cultural-deportivo-administrativos de ribera, donde el paseo fluvial se amplía y reduce su rasante generando una playa verde o un graderío en su colindancia con la margen derecha de la ría. Justo en su borde interior se proyecta el edificio dotacional de planta semisótano y planta baja, con acceso a estos dos niveles; desde la playa verde donde se prevé potenciar su uso con una terraza a modo de extensión del dotacional, y desde el viario de coexistencia por el interior de Alzate.

- Otro de los aspectos que ha potenciado esta propuesta es el de la circulación ciclista, ya que el enlace entre las dos rotondas antes descritas se complementa con Lezo, a base de un paso de cebrá que lo comunica con el itinerario ciclista recién completado hasta ese entorno. Por otra parte, ya en la rasante inferior de Alzate se proyecta un circuito ciclista que participa del paseo fluvial, se comunica con otros entornos, como son el puente de coexistencia situado en el extremo Noroeste de Alzate, el nuevo puente rodado-peatonal que comunica con el barrio de Iztietia al Sur, y el actual itinerario peatonal-ciclista por el Este en el término municipal de Lezo.

- Igualmente, otra de las propuestas atractivas de la ordenación consiste en el ensanchamiento del actual paseo de borde de la margen derecha de la ría, unos 3,00 m. hacia el interior, posibilitando un graderío y elementos vegetales sobre la actual escollera que

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

naturalizan su imagen actual. Este paseo, además potencia su amplitud, separando los tránsitos peatonales y ciclistas.

- Cabe añadir que este imbricado conjunto de circuitos e itinerarios se completa con otros en sentido transversal al de la ría Oiartzun, ya que entre los edificios resultantes, se prevén espacios de dominio públicos o privados con servidumbre de uso público cuyo destino puede ser desde pequeños paseos, parques verdes, a zonas de juego y recreo, tanto para niños de todas las edades como para ancianos.

## 2. Régimen de Ordenación Urbanística Estructural y Pormenorizada

### 2.1.- Régimen Estructural

Al tratarse de una MPP del PEOU de Altzate el presente documento no tiene potestad ni intención alguna de alterar el régimen de ordenación urbanística estructural vigente. No obstante, y dado que:

El mismo queda conformado por el conjunto de tres documentos:

- El PGOU de 2004/Erreterria, la MPNNSS de 2007/Lezo y el PGOU de 2011/Lezo.
- El PEOU de 2007, ajustó algunas de las edificabilidades correspondientes a los dos términos municipales de Erreterria y Lezo.
- Alegaciones como las de Costas fueron admitidas.
- Por último, se excluye del citado planeamiento el A.O.U.27 Larrañaga de Lezo.

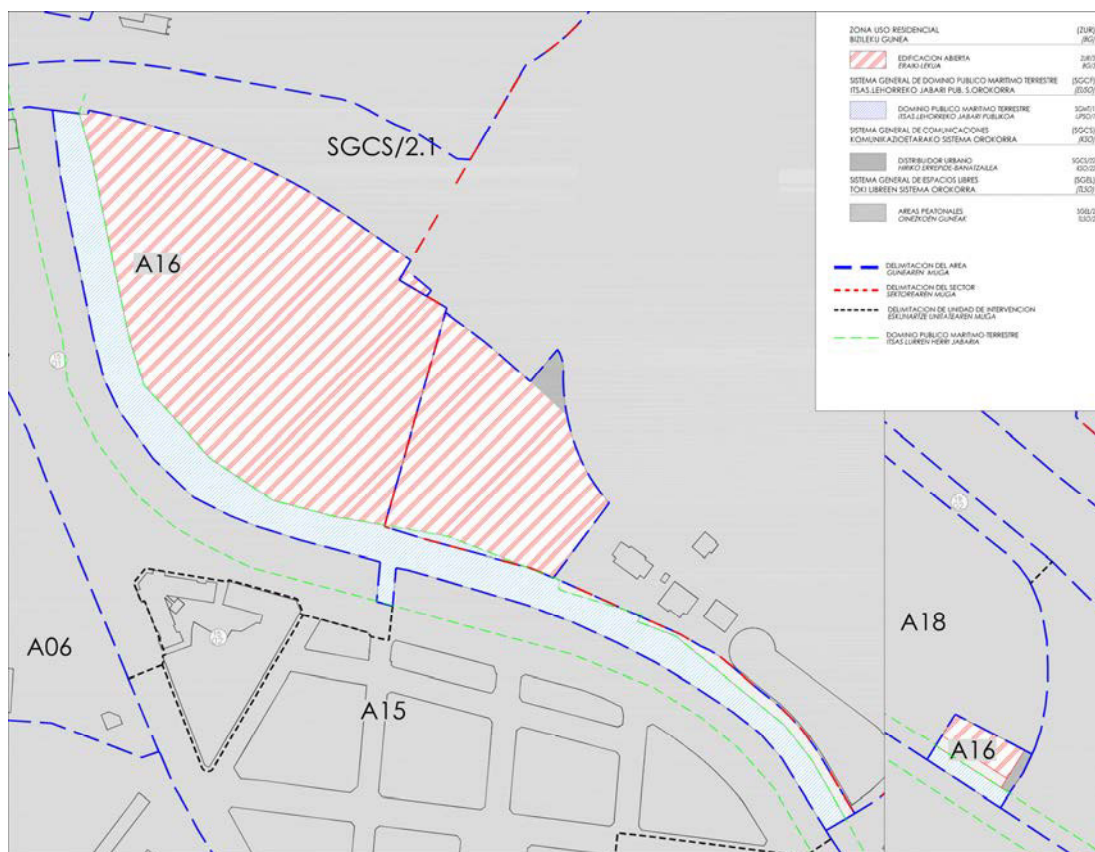
A continuación se resumen su calificación general, junto a un plano de zonificación general que se adjunta a título informativo como plano I.2.4 de la presente MPP del PEOU de Altzate.

Superficie: ..... 54.447 m<sup>2</sup>  
 Superficie término municipal de Erreterria: ..... 43.261 m<sup>2</sup>  
 Superficie término municipal de Lezo: ..... 11.186 m<sup>2</sup>

Calificación General:

- Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta ..... ZUR/3 ..... 40.123 m<sup>2</sup>  
 Erreterria: 29.521 m<sup>2</sup>/Lezo: 10.602 m<sup>2</sup>
- S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano ..... SGCS/2.2 ..... 501 m<sup>2</sup>  
 Erreterria: 140 m<sup>2</sup>/Lezo: 361 m<sup>2</sup>
- S. General de Espacios Libres: Parques y Jardines ..... SGEL/2 ..... 1.261 m<sup>2</sup>  
 Erreterria: 1.261 m<sup>2</sup>/Lezo: 0 m<sup>2</sup>
- S. Gral. de Dominio Público Marítimo-Terrestre ..... SGMT/1 ..... 12.562 m<sup>2</sup>  
 Erreterria: 12.339 m<sup>2</sup>/Lezo: 223 m<sup>2</sup>





## 2.2.- Régimen Pormenorizado Propuesto

Se consolida el régimen de zonificación pormenorizada establecido en el PEOU de 2007 para el subámbito de Panier Fleuri.

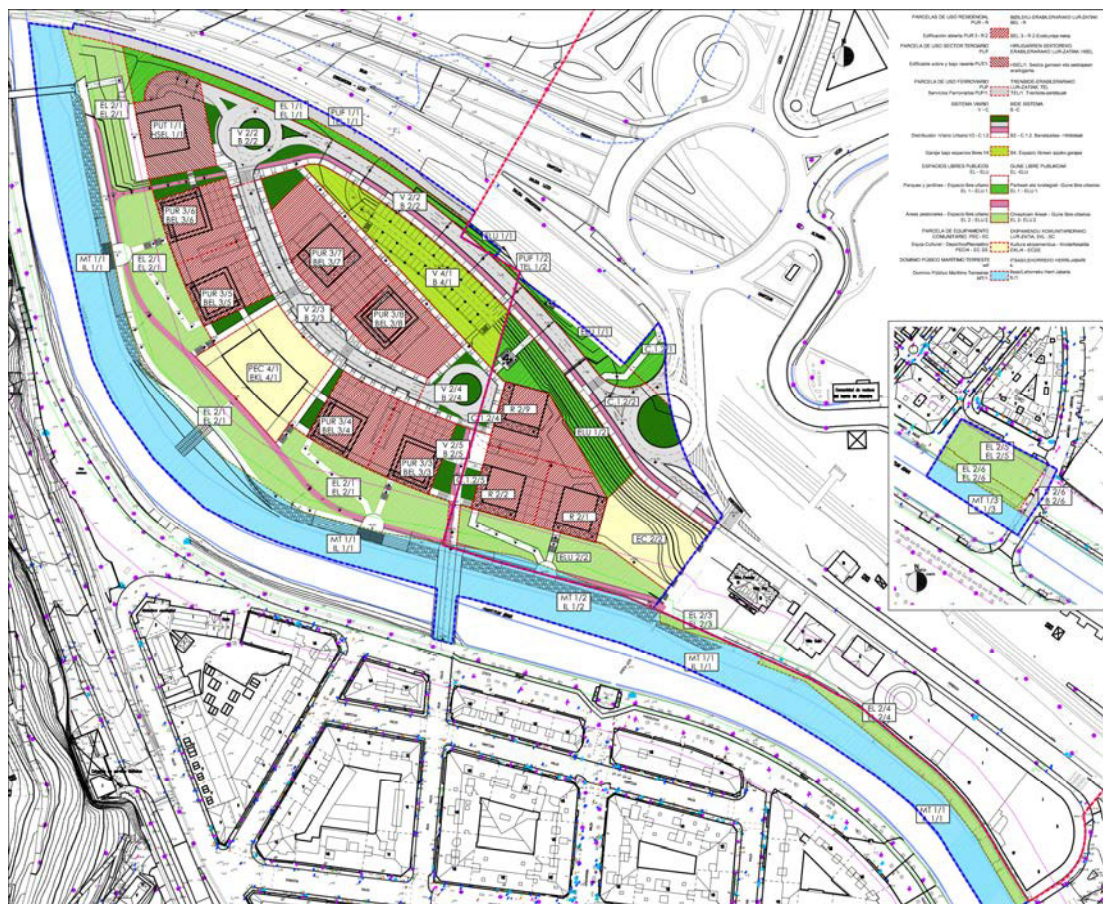
Mientras que se modifica el régimen de zonificación pormenorizada establecido para el subámbito principal de Altzate.

El régimen urbanístico resultante es el reflejado en el plano "II.2. Zonificación Pormenorizada" incluido en el Documento "5. Planos" de la presente MPP del PEOU de Altzate.

Las propuestas anteriores se complementan con el cuadro de zonificación pormenorizada que se acompaña en el Anexo I. Cuadros de Características de esta Memoria.

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA



### 3. Edificabilidad y Usos

La presente MPP del PEOU de Altzate distribuye la edificabilidad del PEOU de 2007 de tal modo que se ajustan las siguientes características:

- La nueva edificabilidad urbanística prevista sobre rasante se reduce en 2.900 m<sup>2</sup>t, debido a la ausencia de plantas bajocubierta porque la nueva tipología edificatoria no lo permite. Esto es, de los 32.775 m<sup>2</sup>t actuales se pasa a 29.875 m<sup>2</sup>t.
- La edificabilidad prevista para cada término municipal se corresponde con la del PEOU de 2007, salvo en lo que a la planta bajocubierta se refiere. Esto es, de los 23.050 m<sup>2</sup>t previstos en Errenteria se proyectan 2.130 m<sup>2</sup>t menos, en total 20.920 m<sup>2</sup>t. En Lezo, de los 9.725 m<sup>2</sup>t se pasa a 8.955 m<sup>2</sup>t, 770 m<sup>2</sup>t menos.
- La edificabilidad correspondiente a vivienda protegida se mantiene en las mismas condiciones. La parcela PUR 3/7 ubicada en el término municipal de Errenteria se destina a 3.660 m<sup>2</sup>t, del mismo modo que lo hace la parcela PUR 3/6 actual. La parcela R 2/9 en el término municipal de Lezo se destina a 1.560 m<sup>2</sup>t, similar a la parcela PUR 3/5 actual. De manera que entre ambas se alcanzan los 5.220 m<sup>2</sup>t de vivienda protegida (VPO) que exige el planeamiento de rango estructural vigente.
- La edificabilidad residencial destinada a la promoción de vivienda libre se reduce en 2.900 m<sup>2</sup>t más 2.000 m<sup>2</sup>t que se destinan a uso terciario-hotelero. Esto es, de los 26.955 m<sup>2</sup>t actuales resultan un total de 22.055 m<sup>2</sup>t. La edificabilidad de Errenteria se reduce en 2.130 m<sup>2</sup>t más 2.000 m<sup>2</sup>t; de 18.970 m<sup>2</sup>t actuales se pasa a 14.840 m<sup>2</sup>t. La edificabilidad de Lezo se reduce en 770 m<sup>2</sup>t. De los 7.985 m<sup>2</sup>t actuales se pasa a 7.215 m<sup>2</sup>t.

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

- El Ayuntamiento de Errenteria ha exigido el destino de unos 2.000 m<sup>2</sup>t para uso terciario-hotelerero. Estos se reservan expresamente en la parcela PUT 1/1, en el extremo Noroeste de Altzate.

- La edificabilidad correspondiente al uso comercial, 600 m<sup>2</sup>t en plantas bajas se reparte entre algunos de los diez edificios previstos. De ese modo, Errenteria distribuye sus 480 m<sup>2</sup>t en las plantas bajas de las parcelas PUR 3/3, PUR 3/4, PUR 3/5, PUR 3/7, y PUT 1/1. Lezo hace lo mismo con sus 180 m<sup>2</sup>t con las de sus parcelas R 2/2 y R 2/9.

- Los 14.840 m<sup>2</sup>t edificables de promoción de venta libre de Errenteria se distribuyen entre los 5 edificios, a razón de 2.968 m<sup>2</sup>t por cada una de las parcelas PUR 3/3, PUR 3/4, PUR 3/5, PUR 3/6 y PUR 3/8. Los 7.215 m<sup>2</sup>t edificables de promoción de venta libre de Lezo se distribuyen entre sus dos edificios. 3.607, 50 m<sup>2</sup>t para cada una de las parcelas R 2/1 y R 2/2.

- Nueve edificios residenciales tienen una media aproximada de 100 m<sup>2</sup>t por vivienda de manera que el número de viviendas resultante es el siguiente:

R 2/1	3.607,50 m <sup>2</sup> t	36 viv.
R 2/2	3.607,50 m <sup>2</sup> t	36 viv.
PUR 3/3	2.968,00 m <sup>2</sup> t	30 viv.
PUR 3/4	2.968,00 m <sup>2</sup> t	30 viv.
PUR 3/5	2.968,00 m <sup>2</sup> t	30 viv.
PUR 3/6	2.968,00 m <sup>2</sup> t	30 viv.
PUR 3/7 (VPO)	3.660,00 m <sup>2</sup> t	39 viv.
PUR 3/8	2.968,00 m <sup>2</sup> t	30 viv.
R 2/9 (VPO)	1.560,00 m <sup>2</sup> t	17 viv.
<b>TOTAL</b>	<b>27.275,00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>278 viv.</b>

- De todo ello, y dado que la planta de cada uno de los edificios es de 20 m. x 20,50 m., se puede deducir que en cada planta caben aproximadamente 4 viviendas.

El perfil inicial resultante de la anterior correspondencia es el que se indica a continuación:

R 2/1	36 viv.	3 PS/PB/9PA
R 2/2	36 viv.	3 PS/PB/9PA
PUR 3/3	30 viv.	2 PS/PB/7PA/AR
PUR 3/4	30 viv.	2 PS/PB/7PA/AR
PUR 3/5	30 viv.	2 PS/PB/7PA/AR
PUR 3/6	30 viv.	2 PS/PB/7PA/AR
PUR 3/7 (VPO)	39 viv.	2 PS/PB/9PA
PUR 3/8	30 viv.	2 PS/PB/7PA/AR
R 2/9 (VPO)	17 viv.	3 PS/PB/4PA

- Se ha considerado además que algunas plantas bajas se destinen a local comercial de 60-120 m<sup>2</sup>t, además del portal y usos auxiliares del residencial. Todo ello configurado por dos porches laterales de 4 m. de profundidad.

- La parcela de uso terciario-hotelerero dispone de una envolvente superior para la edificabilidad asignada de 2.060 m<sup>2</sup>t (2.000 m<sup>2</sup>t de terciario-hotelerero y 60 m<sup>2</sup>t de local comercial), con objeto de una mayor libertad compositiva dadas sus peculiaridades proyectuales.

- La edificabilidad máxima bajo rasante correspondiente a cada una de las parcelas descritas se asocia al sumatorio de tres plantas de sótano como máximo de la superficie de la parcela R2/1, y los accesos rodados necesarios de las parcelas R2/2 y R2/3, y dos plantas de sótano como máximo de la superficie de las parcelas restantes en el término municipal de Errenteria. A tal efecto, las parcelas se distribuyen de tal modo que disponen de un acceso rodado común según el siguiente esquema:

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

- \* Parcelas R 2/1, R 2/2 y R 2/9.
- \* Parcelas PUR 3/3 y PUR 3/4.
- \* Parcelas PUR 3/5 y PUR 3/6.
- \* Parcelas PUR 3/7 y PUR 3/8.
- \* Parcela PUT 1/1.

- Esta es la edificabilidad asociada bajo rasante a cada una de las parcelas edificatorias:

R 2/1	1.706 m <sup>2</sup> t
R 2/2	1.812 m <sup>2</sup> t
PUR 3/3	1.980 m <sup>2</sup> t
PUR 3/4	1.984 m <sup>2</sup> t
PUR 3/5	1.984 m <sup>2</sup> t
PUR 3/6	1.980 m <sup>2</sup> t
PUR 3/7 (VPO)	3.540 m <sup>2</sup> t
PUR 3/8	2.408 m <sup>2</sup> t
R 2/9 (VPO)	3.057 m <sup>2</sup> t
PUT 1/1	2.630 m <sup>2</sup> t

En total, 23.081 m<sup>2</sup>t bajo rasante, ligeramente superior, a priori, a los 17.854 m<sup>2</sup>t del PEOU de 2007. En Erreterria 16.506 m<sup>2</sup>t superiores a los 12.880 m<sup>2</sup>t. En Lezo 6.575 m<sup>2</sup>t superiores a los 4.974 m<sup>2</sup>t.

- En relación a la edificabilidad física asociada a las parcelas dotacionales cabe indicar que el PEOU de 2007 destinaba 1.400 m<sup>2</sup>t en la parcela PEC 4/1 de Erreterria y 600 m<sup>2</sup>t en la parcela EC 2/2 de Lezo en el A.O.U.27 Larrañaga.

Esta MPP del PEOU de Alzate destina los mismos 1.400 m<sup>2</sup>t a la parcela PEC 4/1 de Erreterria, ubicados donde ya se ha indicado. En relación a los 600 m<sup>2</sup>t de Lezo conviene señalar como ya se ha indicado anteriormente que la edificabilidad física de la parcela EC 2/2 fue trasladada del subámbito de Larrañaga junto al Sistema General de Equipamiento Comunitario Euskal Herria (a zona Este de su inicial emplazamiento), haciendo de esta manera, más viable la utilización de dichos usos por la población.

Por otra parte se prevé para la parcela PEC 4/1 una edificabilidad bajo rasante, a nivel de planta sótano 2 para que pueda destinarse a aparcamiento, así como otros usos asociados al dotacional sobre rasante.

Su edificabilidad física aproximada es de 2.158 m<sup>2</sup>t.

- Por último, en la parcela V4/1, se destina a usos de aparcamiento público una superficie edificable (física) de unos 3.582 m<sup>2</sup>t.

Estos se corresponden con dos plantas de sótano dado que la planta superior está prevista, en principio, descubierta y no se ha computado en el cálculo de superficies.

#### 4. La Red de Comunicaciones

##### 4.1. El ferroviario

Alzate colinda al Norte con el ferrocarril. Resulta actualmente una superficie de unos 5 m. de anchura por la totalidad de la longitud del término municipal de Erreterria con terrenos parcelados de dominio ferroviario.

La presente MPP del PEOU de Alzate no altera el estado actual del cierre existente, previéndose únicamente a partir del mismo su futura urbanización.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

Por otra parte, en la proximidad de la nueva rotonda viaria existe en la actualidad un puente peatonal inutilizado junto a un vacío hasta las vías férreas que circulan unos 10,00 m. más abajo. La propuesta plantea un recubrimiento de esta superficie con objeto de adelantar las comunicaciones rodado-peatonales de este entorno muy ligado al buen funcionamiento de la rotonda.

El resto de los límites con las vías férreas desde el nuevo vial de acceso a Alzate se deberá resolver cerrándolo al paso de la circulación rodado-peatonal o de cualquier otra.

#### 4.2. El viario

La red viaria se articula a través de los siguientes elementos ya esbozados en su descripción general:

- La primera rotonda superior
- El enlace con Alzate
- La segunda rotonda inferior
- El viario local interior y la tercera rotonda
- El puente

A continuación se describen sus características principales:

- La primera rotonda superior

Esta rotonda consta de 38 m. de diámetro con 2 carriles de 7,5 m. de anchura. Se localiza en una posición elevada a la rasante aproximada de +17,00 m. Permite el enlace con la gran rotonda elíptica situada por encima de la variante Norte de Erreterria-Lezo con la incorporación de dos carriles de entrada y dos de salida de unos 7,5 m. de anchura.

La MPURB de Alzate contemplará el cubrimiento parcial de un espacio actualmente descubierto sobre las vías del ferrocarril de propiedad de ADIF, para lo que se deberá proceder a solicitar la autorización pertinente.

A su vez conecta con Alzate a base de dos carriles de 4 m. cada uno de entrada y salida.

Por último, comunica por el Este con Erreterria con otros dos carriles de entrada y salida de 4,00 m.

La configuración de la rotonda ha permitido que junto a este "tercer brazo" pueda diseñarse un segundo carril de acceso donde se dispone de una parada de autobús público después de la rotonda y previo al paso de cebra que conecta peatonalmente y para ciclistas los dos lados del vial, todo ello en el término municipal de Lezo.

El diseño de la rotonda permite señalar que se resuelven holgadamente todos los giros necesarios marcándose con isletas y señalización viaria los movimientos posibles.

Esta rotonda está acompañada de espacios verdes de transición hacia lo urbano con recorridos peatonales y ciclistas adyacentes hasta completar todas las necesidades de tránsito del entorno inmediato, básicamente en los cuatro sentidos, Norte, Sur, Este y Oeste, comunicando con tráfico rodado peatonal y ciclista Erreterria y Lezo a través de Alzate.

- El enlace con Alzate

Se proyecta un vial rodado de 7,00 m. de anchura que conecta la anterior rotonda a la rasante +17,50 con la rotonda inferior a la rasante +7,50. Este viario va acompañado en su lateral Sur de un camino ciclista de 2,00 m. de anchura y una acera peatonal de 3,00 m. de anchura. Al Norte el vial dispone de una zona verde arbolada que lo separa de la zona ferroviaria. Al inicio

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

de la misma se deberán prever soluciones para la contención de tierras de rellenos hacia el dominio público del ferrocarril (ADIF).

Este recorrido transita con una pendiente ligeramente inferior al 5%, por lo que su uso resulta apto para cualquier tipo de vehículos o personas con movilidad reducida.

- La segunda rotonda inferior

En cuanto el vial alcanza la rasante +7,50, rasante que ha sido considerada inicialmente adecuada para el equilibrio de tierras deseado entre las excavaciones (incluso las edificatorias) y los rellenos de los viales, se proyecta una segunda rotonda.

Esta nueva rotonda dispone de 31 m. de diámetro con dos carriles de 2,50 m. Dispone de un tercer carril excéntrico hacia la parcela hotelera PUT 1/1.

La función de la misma no es otra que evitar recorridos innecesarios por el interior de Alzate a vehículos que no deben o no necesitan atravesarlo.

Así, a partir de la misma solo acceden a su interior aquellos vehículos privados de los futuros vecinos o que dan servicio directo a los mismos, mantenimiento, bomberos, comercios; restringiendo el paso principalmente a vehículos pesados ligeros que hayan descendido por error. A autobuses públicos, para ellos se proyecta una parada localizada en su parte Este en comunicación directa con los recorridos rodado-peatonales de coexistencia que imperan en Alzate.

La rotonda resuelve igualmente las necesidades de acceso rodado de la parcela de uso terciario-hotelero. Éstas pueden darse en forma de vehículos ligeros privados (con acceso directo a su aparcamiento bajo rasante), taxis o incluso autobuses en el tercer carril habilitado a tal efecto.

Por último, esta rotonda comunica con el interior de Alzate con un viario local interno de ida y vuelta que se describe a continuación.

- El viario local interior y la tercera rotonda

La solución definitiva del viario local interno se corresponde con un vial de doble sentido de 6,00 m. de anchura, donde al lado Sur-Suroeste se incorporan unas 25 plazas de aparcamiento en fila, además de las zonas de reserva para contenedores de reciclaje de residuos domésticos. Además a ambos lados de un bordillo de calzada se proyectan sendas aceras con alcorques, de 3,20 m. de anchura.

En la zona central esta solución se complementa con la parada de autobuses públicos descrita anteriormente, situada en una posición centralizada de fácil acceso a la futura población residente en Alzate.

El vial finaliza en una rotonda de 23,50 m. de  $\varnothing$ , lo que posibilita el movimiento de los vehículos rodados privados y públicos antes citados, así como con el nuevo puente peatonal con tráfico rodado restringido para vehículos municipales de Erreterria, que enlaza con el barrio de Iztietia en la margen izquierda de la ría.

El carácter de coexistencia que se pretende dar a este viario local interno se apoya en que el único tráfico que discurre por el mismo es el de los vehículos de los propietarios de las viviendas y locales comerciales, así como los vehículos públicos antes mencionados.

Obsérvese que el acceso rodado al aparcamiento público situado al Norte se realiza siempre desde el vial de enlace y que en última instancia todo vehículo "despistado" se vuelve en la segunda rotonda a la altura de la parcela hotelera PUT 1/1.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

En este viario local se prevén los accesos rodados a las parcelas de tal manera que sirvan del siguiente modo:

- \* 1 acceso rodado para las parcelas residenciales R 2/1, R 2/2 y R 2/9.
- \* 1 acceso rodado para las parcelas residenciales PUR 3/3 y PUR 3/4.
- \* 1 acceso rodado para la parcela equipamental PEC 4/1.
- \* 1 acceso rodado para las parcelas residenciales PUR 3/5 y PUR 3/6.
- \* 1 acceso rodado para la parcela residencial PUR 3/7.
- \* 1 acceso rodado para la parcela residencial PUR 3/8.

- El puente

Otro de los objetivos viarios de Alzate consiste en el nuevo puente previsto que une los barrios de Alzate e Iztietia, dando continuidad a la calle Irún.

Este puente completa las comunicaciones peatonales entre ambos barrios, siendo su uso rodado, muy limitado, previéndose un único carril de rodadura, de 3,00 m. de anchura para vehículos municipales de Errenteria.

Se completa con un tramo ciclista de 2,00 m. de anchura y sendos paseos peatonales en los laterales del puente de 3,00 m. de anchura cada uno, con 11,00 m. de anchura libre total de tablero del puente.

Esta conexión resulta fundamental en la medida que no solo comunica Alzate con Iztietia, sino que comunica Lezo con Errenteria a nivel peatonal y ciclista y proporciona a ambos municipios de una zona de expansión, paseo fluvial de indudable calidad urbana para sus ciudadanos.

#### 4.3. El peatonal

A lo largo de la exposición de las anteriores descripciones se ha ido señalando la calidad urbana de los diferentes tránsitos peatonales previstos en el Área de Iztietia. A continuación se describen en orden a sus recorridos los siguientes:

- La conexión con Errenteria: Ésta se resuelve con tres puntos de conexión entre la margen derecha de Alzate y la margen izquierda. Dos, en los extremos de Alzate se corresponden con sendos puentes-pasarelas de recorridos peatonales ya existentes, y uno el nuevo puente descrito en el anterior apartado.

- La conexión con Lezo: Ésta se resuelve en tres zonas, una a través del paso de cebrá que se adelanta hacia la nueva rotonda a continuación de las escaleras que descienden hacia la ría. Otra, cruzando sobre el ferrocarril (a través de una nueva estructura) hasta alcanzar el nuevo vial de enlace. En una posición próxima a la parcela R 2/9, se plantea ubicar un ascensor público que permita salvar el desnivel de 11,00 m. entre la rotonda y el interior de Alzate. Este ascensor se localizaría dentro del término municipal de Lezo siendo de interés básicamente para sus ciudadanos. Por último, Alzate comunica con su margen derecha con un paseo de coexistencia del borde del río en término municipal de Lezo hacia el Este hasta enlazar con Errenteria.

- La conexión con Alzate: A partir de esos seis elementos, tres de conexión con Errenteria y tres con Lezo se resuelven los recorridos peatonales en el interior de Alzate. Dispone de varios en sentido Este-Noroeste y varios transversales a éstos. En orden de Norte a Sur he aquí los recorridos:

- \* Comunicación de enlace entre ambas rotondas acompañadas por una acera de 3,00 m. y una pendiente aproximada del 4,71%.
- \* Viario local interno de carácter rodado-peatonal acompañado de dos aceras a ambos lados de 3,00 m. de anchura a la rasante +7,00.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

- \* Paseo de borde actual junto a la escollera de 3,00 m. de anchura y barandilla de protección. Este paseo se relaciona con la ría a base de la creación a modo de gradas en determinados tramos de su recorrido junto a elementos vegetales que se intercalan entre ellos de manera que se pretende naturalizar el tratamiento actual de la escollera.

Estos recorridos de componente longitudinal se complementan con otros transversales en el interior de Alzate. Así, el paseo fluvial comunica a través de las edificaciones de primera línea con el interior a base de pasos peatonales de 3,00 m. de anchura acompañados de zonas verdes de estancia juntos a los porches perimetrales de los edificios.

Igualmente se proyectan sobre espacios de dominio privado, pero con servidumbre de uso público, seis zonas destinadas a juegos y recreo entre las parcelas R 2/1 y R 2/2, PUR 3/3 y PUR 3/4 y PUR 3/5, PUR 3/6, PUR 3/7 y PUR 3/8.

Todas estas comunicaciones transversales añadidas a la del nuevo puente desembocan en el viario local interior que comunica con los dos edificios de las parcelas PUR 3/7 y PUR 3/8.

#### 4.4. El ciclista

El ámbito de Alzate ha sido proyectado con un alto grado de circuitos ciclistas que permiten su total integración con la red exterior.

Así, el ámbito dispone de cuatro conexiones con el exterior:

- Dos conexiones con Lezo. Uno a través del paseo de coexistencia de borde de ría actual y uno nuevo a través de la conexión prevista a la altura de la nueva rotonda, donde el vial ciclista se desplaza hacia el Este para cruzar por el paso de cebrá al Norte y acceder así al propio recorrido ciclista recién ejecutado en el término municipal de Lezo.
- Dos conexiones con Errenteria. Uno a través del puente-pasarela de coexistencia al Noroeste de Alzate y uno nuevo con la proyección del nuevo puente rodado.

Estos cuatro enlaces de vías ciclistas permiten proyectar un circuito que enlaza las tres conexiones situadas en la rasante inferior, entre la +4,70 y la +7,50, con el vial de enlace con la rotonda superior, con una pendiente máxima aproximada del 4,71%.

Este circuito enlaza en sus dos extremos con el viario local interior de Alzate de coexistencia para posibilitar la accesibilidad ciclista a todos los edificios, prolongando transversalmente el recorrido que viene del nuevo puente, y enlazando junto a la segunda rotonda la vía ciclista de borde de ría con la que desciende el vial de enlace a Alzate. Todos estos recorridos están previstos de una anchura mínima de 2,00 m. de anchura.

#### 4.5. El aparcamiento

En relación al aparcamiento privado ya se ha indicado que la presente MPP del PEOU de Alzate ha previsto bajo rasante de las parcelas edificatorias hasta tres plantas de sótano destinadas para estos menesteres de usos auxiliares del principal, garajes y trasteros. Conforme a los cálculos estimados, el ratio máximo aproximado resultante es de unas 2 plazas por vivienda o 100 m<sup>2</sup>t de edificabilidad residencial o terciaria (comercial-hotelera).

Dado que el ratio mínimo exigido por la LVSU de 2006 es de 1,4 plazas por vivienda o 100 m<sup>2</sup>t de edificabilidad residencial o terciaria (comercial-hotelera); éste queda holgadamente cubierto con las citadas previsiones.

En relación al aparcamiento público éste queda cubierto por las plazas en superficie indicadas en los planos con un total aproximado de 25 plazas en superficie.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA



Ello, no obstante, el Ayuntamiento de Errenteria ve necesario complementar la dotación de aparcamientos públicos con la reserva de una parcela dotacional, la V 4/1, donde se prevé un total aproximado de 144 plazas en tres plantas cuya rasante inferior está al mismo nivel que el viario local interno. El destino de las mismas puede servir para suplir las necesidades momentáneas del propio Alzate, así como otras detectadas en el barrio de Iztieta a cuyos ciudadanos se les posibilita el acceso peatonal a través del nuevo puente.

## 5. Los Espacios Libres

Uno de los objetivos principales de la ordenación propuesta ha consistido en la generación de zonas verdes y espacios libres de calidad en Alzate. Obviamente, el paseo fluvial de la margen derecha del borde de la ría que oscila entre los 20 m. mínimos y los 40 m. en la curva marca las características de esta gran superficie verde arbolada, lindante con la ría y conectada con la margen derecha de la ría en tres conexiones, dos pasarelas-puente en los extremos de Alzate y el nuevo puente.

Mención especial merece el espacio central de la curva de la ría de 40 m. de anchura y 70 m. de longitud rebajados respecto de la rasante del resto del paseo fluvial donde se proyectan una playa verde que enlaza con la ría. Parte de esta superficie ha sido computada como dotacional por lo que está excluida del cómputo de espacios libres que se explica más adelante.

En este entorno se proyecta en colindancia con la playa verde un edificio destinado a usos lúdicos deportivos relacionados con el disfrute marítimo-fluvial. En el contacto entre el espacio libre y la parcela dotacional se intuye la posibilidad de una terraza a modo de extensión del local destinada a acompañar estos usos.

Además cabe mencionar que a lo largo del paseo fluvial se va a proceder a la integración entre la ría y el paseo con una solución a base de gradas y tratamiento vegetal en las superficies altas de la escollera que naturalizan su estado actual.

Las superficies resultantes de las zonas verdes y espacios libres ascienden a 13.787 m<sup>2</sup>. Corresponde, sin embargo, restar de esta superficie total aquélla que está computada como Sistema General de Espacios Libres SGEL/2 y cuya superficie asciende a 1.261 m<sup>2</sup>. Esta superficie está grafiada en la propuesta de ordenación correspondiendo con las superficies parceladas EL 2/3, EL 2/4 y EL 2/6, con 107 m<sup>2</sup>, 889 m<sup>2</sup> y 265 m<sup>2</sup> respectivamente, por lo que NO SON COMPUTABLES desde el punto de vista de cumplimiento de estándares dotacionales de los Sistemas Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Asciende por lo tanto la superficie computable a 12.526 m<sup>2</sup>. De ellos, 9.003 m<sup>2</sup> se ubican en el término municipal de Errenteria y 3.523 m<sup>2</sup> en el de Lezo.

## 6. El Dotacional

La ordenación propuesta por la presente MPP del PEOU de Alzate destina determinados suelos a parcelas dotacionales que sirven para lograr el cumplimiento de la normativa urbanística en materia de otras dotaciones. Igualmente, en algunos de ellos se proyecta desde este documento de planeamiento pormenorizado determinada edificabilidad, física en este caso, obligado igualmente para el cumplimiento del propio planeamiento de ordenación estructural.

Se proyectan en Alzate tres parcelas dotacionales, dos en Errenteria y una en Lezo. No obstante conviene recordar, como ya se ha indicado con anterioridad, que algunas de las superficies de obligado cumplimiento dotacional fueron destinadas a una parcela situada en el subámbito de Larrañaga, que ha sido posteriormente objeto de modificación a través del PGOU de 2011/Lezo.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

Se recuerda que la citada superficie de parcela ascendía a 890 m<sup>2</sup> y disponía de 600 m<sup>2</sup> edificables, que fueron desplazados unos 70 m. al Este de su actual emplazamiento, junto al Sistema General de Equipamiento Comunitario Euskal Herria, haciendo, de esta manera, más viable la utilización de dichos usos por la población de Lezo.

En cualquier caso, se reserva dentro del término municipal de Lezo, una superficie del 1.451 m<sup>2</sup> destinada a parcela de equipamiento comunitario, EC 2/2, susceptible de recibir alguna edificabilidad no definida a priori.

El término municipal de Errenteria dispone en Alzate de 2 parcelas dotacionales. Ambas ya descritas en otros apartados de la memoria. La parcela PEC 4/1, destinada a usos cultural-deportivo-administrativos, situada en la zona central junto al paseo fluvial, totalmente conectada con la playa verde a través de una terraza que se sitúa en la rasante +4,00 que coincide con la planta semisótano del local. Local que dispondrá de otra planta, a nivel de planta baja y que se comunica por el extremo opuesto con el viario interno rodado-peatonal.

Esta parcela dotacional, situada a caballo de las dos rasantes, completa su edificabilidad con la reserva de una segunda planta de sótano pueda disponer de un número reducido de plazas de aparcamiento y/o almacenamiento.

Esta parcela dotacional de 1.400 m<sup>2</sup> de edificabilidad física (700 m<sup>2</sup> por planta) responde por otra parte al cumplimiento de las obligaciones de la ordenanza urbanística estructural que exige 2.000 m<sup>2</sup> dotacionales, 1.400 m<sup>2</sup> en término municipal de Errenteria y 600 m<sup>2</sup> en término municipal de Lezo.

Además de esta parcela dotacional, el Ayuntamiento de Errenteria ha exigido la reserva de otra parcela dotacional, la V 4/1, destinada, en este caso, a aparcamiento público situada a media ladera entre el vial de enlace a Alzate y las parcelas residenciales PUR 3/7 y PUR 3/8. Cada uno de los tres niveles dispone de un accesibilidad rodada-peatonal independiente siempre desde el vial de enlace, evitando así la necesidad de escaleras y ascensores que se exigiría de otro modo para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

La edificación prevista no dispondría más que de forjados y pilares, siendo su ventilación natural en tres de sus caras en las plantas inferiores y en las cuatro en la superior.

## **7. Las Infraestructuras**

### **7.1- Demoliciones y trabajos previos**

Para la realización de la urbanización, será necesaria la demolición de los dos edificios, Villa Victoria y la finca de Lobato, uno en la entrada y el otro en el interior de Alzate.

También será necesaria realizar la demolición de los pavimentos existentes, que son principalmente pavimentos de mezclas bituminosas y soleras de hormigón. También se ha incluido la demolición del cierre perimetral de Alzate.

### **7.2- Movimiento de tierras**

Se ha realizado una cubicación preliminar del movimiento de tierras necesario para construir la urbanización.

El volumen de excavación asciende a 21.102 m<sup>3</sup>, de los cuales, se ha considerado que pueden ser aprovechables el 50%, por lo que el otro 50% deberá gestionarse en vertedero autorizado.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

El volumen de terraplén necesario asciende a 47.526 m<sup>3</sup>, de los cuales, 10.551 m<sup>3</sup> procederán de la excavación del propio ámbito y 36.975 m<sup>3</sup> serán material de préstamo (o de la excavación de los sótanos, si el material fuese adecuado).

Estas cubicaciones corresponden exclusivamente a la urbanización y no se ha tenido en cuenta la excavación de los sótanos de los edificios.

Conforme al diseño de la programación de labores de excavación afectantes a la declaración de calidad del suelo, actualmente ya se dispone de las autorizaciones para Fase 1 y Fase 2 en los términos y condiciones fijadas en las Resoluciones de 12 marzo 2021 (Anexo X.a) y de 14 marzo 2022 (Anexo X.b) emitidas por el Director de Calidad Ambiental y Economía Circular.

### 7.3- Saneamiento de pluviales

Tanto los viales como las aceras tendrán la pendiente transversal necesaria para conducir las aguas a las cunetas o badenes, donde se recogerán las aguas mediante sumideros. También se dejarán previstas arquetas a pie de bajante, para recoger las pluviales de los edificios.

Las aguas se conducirán mediante colectores hasta la ría. La pendiente de los mismos será la pendiente longitudinal de la calle, aunque siempre con un mínimo del 1%.

Dado que la cota de la urbanización principal se encuentra bastante más alta que el río, no se ha considerado necesaria la instalación de tanques de retenida.

Los colectores principales tendrán un diámetro mínimo de 315 mm, siendo de PVC hasta 500 mm de diámetro serán de PVC. A partir de ese diámetro serán de hormigón con junta estanca.

Los tubos irán sobre una cama de hormigón, arriñonados también con hormigón. Se recubrirán con arena hasta 30 cm por encima de su clave y el resto de la zanja se rellenará con material seleccionado. Los pozos serán de hormigón in situ o prefabricados, con un diámetro condicionado por el diámetro de los colectores y su profundidad, aunque siempre con unas dimensiones mínimas de 1,00 m.

### 7.4- Saneamiento de fecales

El saneamiento de fecales se resuelve mediante colectores de PVC de 315 mm de diámetro. Se dejarán previstas arquetas junto a todas las viviendas, de tal forma que puedan conectar su saneamiento de fecales al nuevo colector a ejecutar en sustitución del actualmente existente que ocupa dominio público marítimo-terrestre. Cara a la ejecución del nuevo colector, la Junta de Concertación y Aguas del Añarbe están llevando a cabo una gestión conjunta.

Los colectores tendrán la pendiente de los viales, con una pendiente mínima, en todo caso, del 1,5%. Los tubos irán sobre una cama de hormigón, arriñonados también con hormigón. Se recubrirán con arena hasta 30 cm por encima de su clave y el resto de la zanja se rellenará con material seleccionado. Los pozos serán de hormigón in situ o prefabricados, con un diámetro mínimo de 1,00 m.

### 7.5- Abastecimiento de agua

La red de agua estará formada por una canalización de fundición dúctil de 150 mm de diámetro, que se conectará a la red existente, preferentemente en dos puntos, con el objeto de cerrar el anillo.

Desde esta canalización se realizarán las acometidas a los pabellones y se suministrará agua a los hidrantes, que se ubicarán de tal forma que se cumpla la normativa anti-incendios. También se dejarán previstas bocas de riego en algunos puntos, para la limpieza viaria.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

Las canalizaciones de agua irán recubiertas con arena de cantera hasta una altura situada 10 cm por encima de su generatriz superior. Posteriormente la zanja se rellenará con material granular o relleno seleccionado, colocando una banda señalizadora que indique la presencia del tubo de agua.

#### 7.6- Energía eléctrica

En el caso de la energía eléctrica se prevé una canalización de media tensión para alimentar los centros de transformación, de los cuales partirán las canalizaciones de baja tensión. La compañía distribuidora indicará los puntos de conexión de la red de media tensión una vez se realce la solicitud del expediente.

En principio, dadas las superficies de vivienda, terciario, equipamientos y garajes, se ha considerado que serán necesarios tres centros de transformación (dos dobles y uno simple), si bien, este dato se definirá con precisión durante la redacción del Proyecto de Urbanización.

La canalización de media tensión estará formada por 3 tubos TPC de 160 mm de diámetro más un cuatritubo, que irán protegidos en un prisma de hormigón.

La canalización de baja tensión estará formada por tubos TPC de 160 mm, con un mínimo de 2 tubos en las acometidas y siempre disponiendo del número de tubos que sean necesarios en función del cálculo de líneas, con un tubo de reserva. Los tubos de baja tensión también irán protegidos por un prisma de hormigón.

Las dimensiones de las zanjas y arquetas serán las que determine la normativa de la compañía distribuidora, colocando una banda señalizadora sobre el prisma que advierta de la existencia de canalización eléctrica.

#### 7.7- Telecomunicaciones

Se prevén dos operadores de telecomunicaciones: Telefónica y Euskaltel, los cuales tendrán redes diferenciadas, tanto en canalizaciones como en arquetas. Ambas redes se conectarán a la red existente fuera de Alzate.

La red de Telefónica estará formada por un prisma de hormigón con 2 tubos de PVC de 110 mm de diámetro, mientras que la red de Euskaltel estará formada por un prisma con 2 tubos de TPC (tubos de polietileno de alta densidad corrugados) de 125 mm de diámetro.

#### 7.8- Gas

La canalización de gas estará formada por un tubo de polietileno de alta densidad, cuyo diámetro será determinado por la compañía distribuidora en función de las necesidades de los potenciales clientes.

Los tubos de gas irán alojados en una zanja con las dimensiones establecidas por la compañía distribuidora, e irá recubierto de arena y material granular. En las zonas de calzada se colocará un refuerzo adicional con hormigón. En las zanjas de gas siempre se colocará una banda señalizadora indicando la presencia de la conducción.

#### 7.9- Alumbrado público

El alumbrado público se resuelve mediante luminarias con tecnología LED. La iluminación de viales se realizará con puntos de luz de 8,00 m de altura, que servirán para iluminar calzadas y aceras, mientras que las zonas peatonales mediante luminarias de 4,00 m de altura.

La interdistancia entre puntos de luz, su ubicación y potencia de lámparas se determinará tras la realización de un estudio lumínico que deberá formar parte del Proyecto de Urbanización.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

El cableado irá en el interior de las canalizaciones subterráneas, que estará formada por tubos TPC de 110 mm de diámetro. Se colocará un tubo por circuito, dejando un tubo de reserva en cruces de calzada. Junto a cada punto de luz se dispondrá una arqueta.

Se colocará un cuadro de alumbrado, desde el que se alimentarán los diferentes circuitos. El cuadro se ubicará en una zona centrada de la urbanización, cerca de alguno de los centros de transformación.

#### 7.10- Pavimentación

El vial de enlace a Alzate, se pavimentará con un paquete de firmes que deberá dimensionarse en el Proyecto de Urbanización para la categoría del tráfico.

Como una primera aproximación, dado que se trata de una zona urbana, se ha supuesto una sección tipo formada por 25 cm de subbase, 25 cm de base granular y un pavimento formado por 10 cm de mezcla bituminosa (5 cm de base bituminosa caliza y 5 cm de rodadura con árido ofítico). En el caso de la rotonda exterior es previsible que el espesor del paquete de firmes sea de mayor espesor.

El vial local interior de la urbanización se resolverá con un acabado de hormigón impreso o similar sobre una solera de 17 cm de espesor armada con dos mallazos.

Para la valoración de las aceras se ha considerado una base de material granular de 20 cm, una solera de 15 cm de hormigón armada con un mallazo de acero y baldosa hidráulica modelo municipal, de 3 cm de espesor. El bidegorri, al encontrarse, en general, adosado a la acera, se ha considerado que se conforma también con una solera de hormigón de 15 cm, sustituyendo la baldosa por una mezcla bituminosa color rojo.

El pavimento de las plazas sobre los garajes se realizará con un pavimento tipo granítico, de 4,5 cm de espesor.

Se plantea resolver el paseo fluvial junto a la ría con un acabado de hormigón impreso o similar que discurre junto al mismo.

Se estudiará la posibilidad de utilizar material procedente del reciclaje de residuos de construcción y demolición para el conformado de las capas de subbase y base de material granular.

En la capa de rodadura de los viales se analizará la posible utilización de caucho reciclado en la mezcla bituminosa, ya que, además de reutilizar un material de desecho, éste le confiere al pavimento mejores condiciones de durabilidad, flexibilidad y sobre todo disminuye la contaminación acústica.

Para el caso de la pavimentación de las plazas, podría estudiarse la utilización de pavimentos hidráulicos con una composición que hace que sean capaces de absorber emisiones de CO2.

En todo caso, todo esto será convenientemente desarrollado en las correspondientes MPAU de Alzate y MPURB de Alzate a redactar y tramitar.

## **XI.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE**

Este proyecto conlleva, entre otros extremos:

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

- \* Modificación de la ordenación pormenorizada, prácticamente en su totalidad, aunque con el mismo destino principal, el uso residencial (de promoción libre y de vivienda protegida).
- \* Reajuste de edificabilidad, 2.000 m<sup>2</sup>t residencial del término municipal de Errenteria, que se destinan a terciario-hotel. Reducción de 2.900 m<sup>2</sup>t de las plantas bajocubierta del PEOU de 2007.
- \* Reajustes de delimitación de parcelas (privadas/públicas) y subzonas pormenorizadas destinados a espacios libres locales, vialidad, etc...
- \* Desafección del actual destino dotacional-público de determinados suelos, sustituyéndolo por otro de carácter bien dotacional-público, bien patrimonial, según se trate de la ordenación última que resulte.

Complementariamente y a los correspondientes efectos se han de tener en cuenta, entre otras, las tres cuestiones que se exponen a continuación. En primer lugar, este proyecto no conlleva ningún incremento de edificabilidad urbanística, sólo un reajuste entre diferentes usos en Errenteria (trasvase posibilitado por el propio PGOU de 2004/Errenteria). En segundo lugar, tampoco incide en espacio libre urbano de carácter estructural, integrado en la red del sistema general de esa naturaleza ordenado en el PGOU de 2004/Errenteria ni en el PGOU de 2011/Lezo. En tercer lugar, tampoco afecta a terrenos destinados a usos protegidos (tanto de carácter residencial como de actividades económicas), de conformidad con lo previsto en el artículo 16 de la LVSU de 2006.

En atención a lo expuesto, el objetivo de esta MPP del PEOU de Alzate es el de modificar su régimen de ordenación pormenorizada en los términos y con el alcance expuestos en él. Debido a ello, se ha de adecuar a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, y, en particular a los artículos 6 y 7 del Decreto de Estándares Urbanísticos, de 3 de julio de 2012. No así al artículo 10 de Estándares y Cuantías Mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública del mismo Decreto, toda vez que la disposición transitoria cuarta punto 3 indica que "su cumplimiento no será exigible para el planeamiento de ordenación pormenorizada pendiente de tramitación que desarrolle la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17/1994, "... como es el caso del PEOU de 2007.

A continuación se desarrolla la justificación de la adecuación de la MPP del PEOU de Alzate a las previsiones establecidas en la legislación vigente en materia de dotaciones locales.

Al tiempo que se consolida la clasificación de los terrenos de Alzate como suelo urbano, se propone la categorización de los suelos incluidos en las nuevas parcelas de tipología residencial PUR 3 – R 2, terciaria PUT 1, dotacionales de equipamiento comunitario PEC 4 – EC 2 y dotacional de aparcamiento público V 4 resultantes de las propuestas planteadas como suelo urbano no consolidado por la carencia y/o insuficiencia de la urbanización. Todo ello, a excepción de los terrenos incluidos en el subámbito Panier Fleuri que se categorizan como suelo urbano consolidado dado su grado de urbanización.

En ese contexto, en atención a las indicadas clasificación y categorización de las mencionadas nuevas parcelas residenciales y terciarias, los estándares locales a ordenar y cumplir (bien materialmente, bien económicamente) son los regulados en el artículo 6.1 de dicho Decreto. Así, el cumplimiento de esos estándares conlleva, en concreto, el cumplimiento de:

- Zonas verdes y espacios libres.
- Otras dotaciones públicas locales.
- Aparcamiento de vehículos.
- Vegetación.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

A.- El estándar local de zonas verdes y espacios libres.

- \* Su cumplimiento requiere el destino a ese fin del 15 % de Alzate, excluidos sistemas generales.
- \* La superficie de los terrenos computables de este Ámbito de Actuación Integrada, a los indicados efectos (descontados los destinados a Sistemas Generales) es de 40.123 m<sup>2</sup>. Errenteria 29.521 m<sup>2</sup> y Lezo 10.602 m<sup>2</sup>.
- \* El cumplimiento del estándar requiere el destino a ese fin de un mínimo de 6.018,45 m<sup>2</sup>.
- \* La superficie destinada en esta MPP del PEOU de Alzate a espacios libres locales de Parques y Jardines y áreas peatonales es de 12.526 m<sup>2</sup>. De ellos, 9.003 m<sup>2</sup> se ubican en el término municipal de Errenteria y 3.523 m<sup>2</sup> en el de Lezo.
- \* Dicha superficie conlleva el destino a ese fin de un 30,91 % de la superficie zonal de Alzate.
- \* Cabe concluir, por lo tanto, que la MPP del PEOU de Alzate cumple las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

B.- El estándar de otras dotaciones públicas locales.

- \* El cumplimiento del estándar requiere:
  - Con carácter preferente, el destino a ese fin, bien de 5 m<sup>2</sup> de suelo / 25 m<sup>2t</sup> sobre rasante de incremento de edificabilidad urbanística, bien de 5 m<sup>2t</sup> / 25 m<sup>2t</sup> sobre rasante de incremento de edificabilidad urbanística, libres de costes de edificación y de urbanización.
  - Con carácter excepcional o alternativo bien su cumplimiento o compensación en otro Ámbito, bien el abono de su valor económico.  
La aplicación de esta alternativa está asociada al hecho de que la dimensión o grado de ocupación o las características urbanísticas del Ámbito no permitan o dificulten el cumplimiento de los estándares de conformidad con los criterios anteriores.
- \* La edificabilidad urbanística (residencial y terciaria) sobre rasante resultante de esta MPP del PEOU de Alzate es de 29.875 m<sup>2t</sup> residencial, Errenteria 20.920 m<sup>2t</sup> y Lezo 8.955 m<sup>2</sup>.
- \* El cumplimiento del estándar requiere por lo tanto, bien el destino de 5.975 m<sup>2</sup> de suelo a ese fin (4.184 m<sup>2</sup> de suelo en Errenteria y 1.791 m<sup>2</sup> en Lezo), bien la construcción de 5.975 m<sup>2t</sup> (4.184 m<sup>2t</sup> en Errenteria y 1.791 m<sup>2t</sup> en Lezo). En caso de no poder hacerlo el abono de su valor económico.
- \* La MPP del PEOU de Alzate destina 5.387 m<sup>2s</sup> a los que hay que añadir los 890 m<sup>2s</sup> que el PEOU de 2007 ya reservó en el Ámbito de Larrañaga; y que posteriormente el PGOU de 2011/Lezo trasladó a otro lugar.  
Por lo que el cómputo total de otras dotaciones asciende a 6.277 m<sup>2s</sup>, de los que 3.936 m<sup>2s</sup> están en Errenteria y 2.341 m<sup>2s</sup> en Lezo.
- \* Cabe concluir, por tanto, que la MPP del PEOU de Alzate cumple las necesidades dotacionales establecidas al respecto con la legislación vigente.

C.- El estándar de aparcamientos.

- \* La legislación vigente requiere la ordenación de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.
- \* Conforme a lo indicado, esta MPP del PEOU de Alzate conlleva una edificabilidad urbanística sobre rasante de 27.275 m<sup>2t</sup> de uso residencial (Errenteria 18.500 m<sup>2t</sup> y Lezo 8.775 m<sup>2t</sup>).

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

- \* Por lo tanto, requiere la ordenación de un mínimo de 382 plazas de aparcamiento (259 plazas en Errenteria y 123 plazas en Lezo).
- \* Las propuestas de esta MPP del PEOU de Altzate conllevan la previsión de 561 plazas de aparcamientos (408 plazas en Errenteria y 153 plazas en Lezo) en el bajo rasante de las parcelas residenciales.
- \* Cabe concluir por lo tanto que esta MPP del PEOU de Altzate cumple las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

D.- El estándar de vegetación.

- \* El cumplimiento del estándar vigente requiere la plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada 100 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante.
- \* Conforme a lo expuesto, la edificabilidad urbanística es de 27.275 m<sup>2</sup>t (Errenteria 18.500 m<sup>2</sup>t y Lezo 8.775 m<sup>2</sup>t).
- \* El cumplimiento del estándar requiere la plantación o conservación de:  
27.275 m<sup>2</sup>t : 100 = 272,75 árboles.
- \* Esta MPP del PEOU de Altzate prevé la plantación o conservación de un mínimo de 273 árboles, por lo que cabe considerar correctamente cumplido este estándar.

## **XII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE A LA NORMATIVA URBANÍSTICA ESTRUCTURAL VIGENTE**

A lo largo de los anteriores capítulos han ido desgranándose los objetivos, alternativas y propuestas de ordenación urbanística pormenorizada de la presente MPP del PEOU de Altzate.

Todo ello, como también se ha indicado repetidamente, sin que afecte a la normativa urbanística estructural, normativa que se apoya en estos tres documentos:

- El PGOU de 2004/Errenteria
- La MPNNSS de 2007/Lezo
- El PGOU de 2011/Lezo

El PGOU de 2004/Errenteria establece las determinaciones de ordenación estructural para Errenteria, no sin antes indicar que se hace preceptivo para su desarrollo las correspondientes a Lezo.

La MPNNSS de 2011/Lezo no sólo las establece, sino que además asigna las superficies y edificabilidades para cada uno de los municipios.

Estos datos fueron ajustados puntualmente, a merced de la normativa precisa vigente en ambos planeamientos generales al alza, en edificabilidades sobre y bajo rasante, por el PEOU de 2007.

Entre ellas se encuentran el incremento de 2.900 m<sup>2</sup>t de las plantas bajocubierta y el derivado de una segunda planta bajo rasante para las parcelas residenciales, siendo éstas últimas edificabilidades las referentes de cara a la justificación del cumplimiento de edificabilidades.

Por último, el PGOU de 2011/Lezo consolida el A.O.U.30 Altzate con las previsiones del PEOU de 2007, mientras que para el A.O.U.27 Larrañaga establece determinaciones diferentes desligándolo del desarrollo urbanístico de Altzate.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA



Podemos confirmar, por lo tanto, tal y como se comprueba en el siguiente cuadro, el cumplimiento de las edificabilidades totales de Alzate en comparación con el planeamiento de referencia, cuyos datos precisos quedaron explicitados en el PEOU de 2007.

	PEOU de 2007	PROPUESTA <sup>(1)</sup>
SUPERFICIE TOTAL	58.152 m <sup>2</sup>	54.447 m <sup>2</sup>

CALIFICACIÓN GLOBAL		
ZUR/3	41.645 m <sup>2</sup>	40.123 m <sup>2</sup>
SGCS/2.2	1.282 m <sup>2</sup>	501 m <sup>2</sup>
SGEL/1	1.402 m <sup>2</sup>	-,
SGEL/2	1.261 m <sup>2</sup>	1.261 m <sup>2</sup>
SGMT/1	12.562 m <sup>2</sup>	12.562 m <sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	PEOU de 2007	PROPUESTA
Residencial VPO	5.220 m <sup>2</sup> t	5.220 m <sup>2</sup> t
Residencial Promoción Libre	26.955 m <sup>2</sup> t	22.055 m <sup>2</sup> t
Comercial	600 m <sup>2</sup> t	600 m <sup>2</sup> t
Terciario	0 m <sup>2</sup> t	2.000 m <sup>2</sup> t
TOTAL S/R	32.775 m <sup>2</sup> t <sup>(2)</sup>	29.875 m <sup>2</sup> t <sup>(2)</sup>

Garajes y Anejos VPO	3.120 m <sup>2</sup> t	6.597 m <sup>2</sup> t
Garajes y Anejos P. Libre	14.734 m <sup>2</sup> t	13.854 m <sup>2</sup> t
Garajes y Anejos Terciario	0 m <sup>2</sup> t	2.630 m <sup>2</sup> t
TOTAL B/R	17.854 m <sup>2</sup> t	23.081 m <sup>2</sup> t <sup>(3)</sup>

#### EDIFICABILIDAD (FÍSICA EXCLUSIVAMENTE)

DOTACIONAL	PEOU de 2007	PROPUESTA
Equipamiento Comunitario	1.400 m <sup>2</sup> t <sup>(4)</sup>	1.400 m <sup>2</sup> t <sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> Se ha deducido la superficie no incluida del A.O.U.27 Larrañaga. La superficie indicada coincide con la medición realizada del último taquimétrico actualizado, manteniendo la misma delimitación.

<sup>(2)</sup> La diferencia de edificabilidad sobre rasante es debida a la pérdida de los 2.900 m<sup>2</sup>t bajocubierta.

<sup>(3)</sup> La diferencia de edificabilidad bajo rasante se debe básicamente a la ganancia en las plantas bajo rasante destinadas a uso terciario-hoteler, y a los ajustes de dimensión de las superficies de las parcelas residenciales, que en este caso, es ligeramente superior. Todo ello en base al apartado 9 del Art. 4.1.05 del PGOU de 2004/Errenteria que lo posibilita, y de la propia LVSU de 2006, donde se exige el cumplimiento de una mínima edificabilidad destinada a aparcamientos.

<sup>(4)</sup> Ya se ha indicado repetidamente que el PEOU de 2007 destinó determinado suelo (890 m<sup>2</sup>t) a 600 m<sup>2</sup>t de este uso en el subámbito de Larrañaga, que posteriormente fue trasladado, en virtud, del PGOU de 2011/Lezo, unos 70 m. más al Este, junto al Sistema General de Equipamiento Comunitario Euskal Herria, haciendo de esta manera más viable la utilización de dichos usos por la población.

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

### **XIII.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE**

En el documento "4. Estudio Económico" se justifica la viabilidad de las propuestas de ordenación planteadas en la presente MPP del PEOU de Altzate.

### **XIV.- ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES AMBIENTALES, ACÚSTICAS Y LINGÜÍSTICAS**

#### **1.- Las afecciones ambientales de la MPP del PEOU de Altzate**

El análisis de las afecciones ambientales de esta MPP del PEOU de Altzate, incluidas las referentes a la necesidad o no de proceder a su evaluación ambiental estratégica (ordinaria o simplificada), justifica la consideración de, entre otras, las distintas cuestiones que se exponen a continuación, como fundamento de las conclusiones que asimismo se indican. En concreto:

##### **A.- Marco general de realización del análisis.**

El análisis ahora propuesto, incluido el referente a la necesidad o no de proceder a la evaluación ambiental de este Plan Especial se ha de efectuar en el marco general conformado por, entre otras, las disposiciones legales, planes, etc. siguientes:

- \* La Directiva Europea 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- \* La Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- \* La Ley de evaluación ambiental de 9 de diciembre de 2013 (Ley 21/2013).
- \* La Ley General de Protección del Medio Ambiente de la CAPV, de 27 de febrero de 1998 (Ley 3/1998).
- \* El Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).

##### **B.- Previsiones establecidas en las disposiciones legales y planes que conforman el citado marco general. Algunas de esas previsiones son las siguientes:**

- \* Todo plan que tenga efectos significativos sobre el medio ambiente ha de ser objeto de evaluación ambiental estratégica (ordinaria o simplificada).
- \* Los planes que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental e incidan, entre otros, en la ordenación del territorio urbano o en el uso del suelo han de ser objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria.  
Esos proyectos son, entre otros, los reflejados en los Anexos I y II de la citada Ley 21/2013.
- \* Los restantes planes que, estableciendo el marco para la autorización en el futuro de proyectos, tengan asimismo efectos significativos en el medio ambiente han de ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

##### **C.- Las características y los condicionantes materiales y ambientales del ámbito objeto de esta MPP del PEOU de Altzate**

Con fecha de octubre de 2018 se redactó un Documento Inicial de la MPP del PEOU de Altzate que sirvió de base a su vez para la redacción del Documento Inicial Estratégico.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

Este Documento, enviado a ambos Municipios sirvió para que en fecha de febrero de 2019 se procediera al Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la MPP del PEOU de Altzate.

Con fecha 26 de marzo de 2018 se realizó el trámite de consultas pertinentes a las administraciones públicas y personas interesadas siguientes:

- \* Dirección de Patrimonio Cultural. Gobierno Vasco.
- \* Dirección de Salud Pública y Adicciones. Gobierno Vasco.
- \* URA-Agencia Vasca del Agua. Sede Central. Gobierno Vasco.
- \* IHOBE. Sociedad Pública de Gestión Ambiental. Gobierno Vasco.
- \* Dirección General de Carreteras. Diputación Foral de Gipuzkoa.
- \* Demarcación de Costas en el País Vasco.
- \* Administración de Infraestructuras Ferroviarias, ADIF.
- \* Ekologistak Martxan de Gipuzkoa.
- \* Recreativa "Eguzkizaleak".

Por otra parte, en esta misma fecha, se pone a disposición de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas el borrador del Plan, documentación exigida por la legislación sectorial y el documento inicial estratégico en la página web del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda en orden a identificar a personas interesadas en la MPP del PEOU de Altzate.

#### D.- Resolución de Documento de Alcance

Examinada la documentación de que consta el expediente junto con los informes recibidos, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

En consecuencia, el órgano ambiental formula, únicamente a efectos ambientales, el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de la MPP del PEOU de Altzate (Errenteria/Lezo), en los términos recogidos en él.

Se adjunta en el Anexo VII. de la presente Memoria el texto íntegro de la Resolución de Formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

Igualmente se acompañan en el mismo Anexo VII escritos remitidos por diversos organismos públicos para su toma en consideración a la hora de la redacción del texto de MPP del PEOU de Altzate para aprobación inicial así como el Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica definitivo.

A continuación, y a modo de resumen se acompañan las conclusiones principales de los referidos escritos:

- \* DEPARTAMENTO DE CULTURA Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA. Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.

Se comunica que una vez analizada la Evaluación Ambiental Estratégica de la MPP del PEOU de Altzate no se aprecian afecciones en el Patrimonio Cultural.

- \* DEPARTAMENTO DE SALUD. Delegación Territorial de Gipuzkoa del Gobierno Vasco.

La conclusión es que la ejecución del citado Plan no presenta impactos de consideración para la salud pública que supongan aspectos fundamentales que deban de ser tenidos en cuenta a la hora de la realización del Estudio Ambiental Estratégico.

\* Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca de Agua-URA del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

La Agencia formuló las siguientes observaciones:

*a. La ocupación del DPMT mediante la ampliación del paseo de borde de la ría a modo de voladizo sobre la actual escollera no está debidamente justificada y no es acorde con las ocupaciones que permite la normativa de Costas.*

Elo hace que la MPP del PEOU de Alzate decida modificar el trazado peatonal hacia el interior de la ría, renunciando a proyectar un voladizo sobre la escollera actual.

*b. Las actuaciones contempladas en la zona de servidumbre de protección del DPMT deberán ser objeto de la preceptiva autorización administrativa de esta Agencia Vasca del Agua.*

Así se hará.

*c. Si bien en la documentación presentada se incluye una justificación hidráulica se informa que, en el marco de la preceptiva autorización, se podrá requerir un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación. Dichas medidas deberán ser, en todo caso, ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.*

El Estudio de Inundabilidad (EI) aportado ya incluye justificación hidráulica. No obstante, en caso de requerimiento se rehará el estudio hidráulico definiendo y justificando en detalle aquellos aspectos que lo hace exigible, en cumplimiento de las medidas medioambientales no agravando la inundabilidad preexistente en el entorno.

*d. De acuerdo con el art. 44.1 del Plan Hidrológico, se deberán introducir sistemas de drenaje sostenible con el fin de evitar una excesiva alteración del drenaje en la cuenca interceptada por los desarrollos urbanísticos propuestos.*

Así se hará.

*e. A lo largo de la tramitación urbanística deberá adjuntarse a la documentación la cuantificación de las nuevas demandas de recursos hídricos generadas por los desarrollos propuestos. De igual modo, se deberá incorporar el informe del ente gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes para garantizar dichas demandas y las nuevas cargas, así como la información cartográfica sobre las futuras redes de abastecimiento y saneamiento.*

Se acompañarán la cuantificación de los recursos hídricos generados en Alzate, incorporando el informe del ente gestor, Aguas del Añarbe, sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes y las nuevas cargas que garanticen dichas demandas, junto con la información cartográfica de sus futuras redes.

**\* IHOBE, Sociedad Pública de Gestión Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y vivienda del Gobierno Vasco.**

El escrito exige la tramitación de una Declaración de Calidad de suelo. Informa de la existencia de diversas actuaciones realizadas en el marco del expediente que se denominó CLH-LEZO-ERRENTERIA, donde se emitieron varios Certificados de la Calidad del Suelo en 2006.

La presente MPP del PEOU de Alzate adjunta los citados documentos (Anexo X).

En versiones anteriores del documento MPP del PEOU se señalaba la necesidad, conforme lo previsto en el artículo 25.3 de la Ley 4/2015 para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo, de validar las condiciones con las que se emitieron dichos documentos, mediante Resolución que estableciese las condiciones para dicha validación.

Finalmente se solicitó la emisión de nueva declaración de calidad del suelo por fases acompañando documentación justificativa junto con el correspondiente Plan de Excavación, dando lugar a las Resoluciones de 12 marzo 2021 (Anexo X.a) y 14 marzo 2022 (Anexo X.b) del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por las que se autoriza la excavación de materiales con presencia de contaminantes y la excavación por necesidades constructivas, así como la ejecución "on site" de un ensayo piloto a escala real de tratamiento mediante landfarming para reducir la concentración de TPH de una parte de los materiales, en el Ámbito "Área 16" Alzate localizada en una parte de las antiguas instalaciones de CLH en los términos municipales de Lezo y Errenteria (Gipuzkoa).

\* Servicio Provincial de Costas de Gipuzkoa. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente.

El escrito indica que el 16 de abril de 2019 se ha remitido a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el Informe Provisional de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la MPP del PEOU de Alzate.

Por último, se adjunta en el mismo Anexo VII el Acuerdo de Acumulación de los procedimientos iniciados a instancia de los Ayuntamientos de Errenteria y Lezo para la Evaluación Ambiental Estratégica de la MPP del PEOU de Alzate, que culminó con la Declaración Ambiental Estratégica correspondiente (Resoluciones de 4 agosto 2021 y 1 septiembre de 2021 del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular).

## **2.- El impacto acústico**

De conformidad con lo establecido en el artículo 37 del Decreto de contaminación acústica de la CAPV (Decreto 213/2012), las áreas acústicas en las que se prevean futuros desarrollos urbanísticos han de ser objeto de Estudio de Impacto Acústico. Este estudio ha de incorporarse al plan que determine la ordenación pormenorizada de esas áreas (art. 39).

Debido a ello y dado que en él se prevé la ejecución de futuros desarrollos urbanísticos la presente MPP del PEOU de Alzate ha de ser complementada con el correspondiente Estudio de Impacto Acústico. Ese estudio se incluye en el Anexo IX de esta Memoria.

Además, se han de tener en cuenta, entre otras, las dos previsiones que se exponen a continuación, contenidas en el referido Decreto.

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

Por un lado, no cabe la ejecución de futuros desarrollos urbanísticos en áreas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, salvo que, entre otros extremos, sean susceptibles de ser declaradas **Zonas de Protección Acústica Especial**.

Por otro, su declaración como tal **Z.P.A.E.** requiere el cumplimiento de alguno de estos dos requisitos: contar con ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 213/2012; tratarse de supuestos de renovación urbana.

En el caso que ahora nos ocupa se cumple la primera de esas condiciones dado que la ordenación pormenorizada de Alzate fue aprobada en el año 2007 (es decir, con anterioridad a la entrada en vigor del citado Decreto).

En este supuesto, **las citadas parcelas y su entorno se incluirán en un Plan Zonal a efectos de su Declaración por los Ayuntamientos de Errenteria/Lezo como Zona de Protección Acústica Especial**.

Se adjunta como Anexo IX de esta Memoria el Estudio de Impacto Acústico de la presente MPP del PEOU de Alzate y que servirá de base para la declaración municipal de Z.P.A.E. de Alzate.

El objeto de este documento es presentar los resultados del estudio de impacto acústico del futuro desarrollo, de acuerdo con los requisitos metodológicos indicados en el Decreto 213/2012, teniendo en cuenta los niveles sonoros generados tanto por las carreteras GI-2132, como los de ferrocarril del entorno más próximo.

En el Estudio de Impacto Acústico (versión febrero 2020) el método de cálculo empleado para el tráfico viario ha sido NMPB-Router-86. Alternativamente, se dispone también de los cálculos obtenidos por aplicación del método CNOSSOS-EU (versión noviembre 2019).

Todo ello en un escenario de funcionamiento futuro a 20 años vista, con la finalidad de evaluar el cumplimiento de lo reflejado en la legislación vigente en materia acústica, tanto en el exterior como en el interior de las futuras edificaciones.

### **3.- Las afecciones de género**

En el marco conformado por las disposiciones normativas estatales y de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se ha redactado un informe de impacto en función del género de la MPP del PEOU de Alzate que persigue los tres objetivos siguientes:

- Facilitar la incorporación del objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración de la MPP del PEOU de Alzate.
- Proporcionar una mayor información sobre las necesidades de las mujeres y hombres, a las que va dirigida la MPP del PEOU de Alzate, contribuyendo, así, a incrementar su nivel de eficacia.
- Posibilitar una toma de decisiones más comprometida con la igualdad de mujeres y hombres.

En base a los objetivos de ordenación propuestos en la presente MPP del PEOU de Alzate, la promoción de la igualdad de mujeres y hombres es transversal a los objetivos anteriormente citados.

Por ello, los objetivos concretos de la ordenación resultante (su forma urbana, distribución de usos, espacios libres, dotaciones, comunicaciones, tipología de viviendas, etc.) de la MPP del PEOU de Alzate son:

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

- Satisfacer las necesidades de mujeres y hombres.
- Contribuir a la igualdad de mujeres y hombres.

Por todo ello, la presente MPP del PEOU de Alzate propone que se incluyan las siguientes medidas encaminadas a eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, así como otras medidas que se prevén implantar con posterioridad a su aprobación con el fin de neutralizar su posible impacto negativo o, en su caso, de fortalecer su impacto positivo:

#### Accesibilidad

Dar un protagonismo creciente a los modos de acceso no motorizados y a los de transporte público, para reducir la necesidad de inversión en viales convencionales, en vehículos y en energías no renovables.

Sabiendo que esta noción de accesibilidad urbana coincide con los principios de movilidad urbana sostenible y que no es una cuestión exclusiva de género, sino que hay otros grupos sociales a quienes afecta en mayor medida: personas con discapacidad, personas mayores, niñas y niños y personas con menores recursos económicos. Por lo tanto, se trata de una "medida aparentemente neutra pero con un previsible impacto de género positivo".

En este sentido, la MPP del PEOU de Alzate, tal y como se recoge en el punto X.4 de la Memoria, mejora sustancialmente tanto la conexión de Alzate con el centro urbano de Erretería, como con el municipio de Lezo.

#### Seguridad

En este sentido, la MPP del PEOU de Alzate contribuye a la mejora de la seguridad a través de la forma del espacio público, de la siguiente manera:

La forma de los espacios públicos condiciona aspectos que hoy en día preocupan cada vez más a los vecinos de cada barrio y consideramos que los puntos que a continuación vamos a exponer pueden quedar bien resueltos.

- Iluminación nocturna de los espacios públicos.
- Resultar visible a ojos de otra gente desde todos los puntos de vista.
- Evitar zonas aisladas generando un todo continuo visible.
- Establecer actividades de proximidad y cuidar el mantenimiento de la zona urbana.
- Legibilidad y accesibilidad de los espacios evitando espacios públicos ocultos.
- Paseos para personas de movilidad reducida con áreas de descanso a lo largo de los mismos.
- Espacios liberados de la presión del automóvil.
- Espacios de juegos infantiles sanos y seguros.
- Portales transparentes con entrada a calles principales. Porches perimetrales de protección de la lluvia que eviten zonas ocultas a su alrededor.
- Fomento de mezcla de usos para que se pueda conseguir la deseada proximidad y accesibilidad que facilite la realización de las diversas tareas que compondrían una vida compleja y completa para todos los ciudadanos y ciudadanas, con usos residenciales, comerciales, incluso hoteleros y de equipamiento público.

Al igual que en el caso anterior, se trata de una "medida aparentemente neutra pero con un previsible impacto de género positivo" no solo para las mujeres, sino también para los niños y población de edad avanzada.

#### Mezcla de usos

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

La mezcla de usos puede contribuir a la reducción de la discriminación en la ciudad, en cuanto a la conveniencia de la proximidad y complejidad de todas las actividades que se desarrollan en el entorno urbano, facilitar la legibilidad y accesibilidad de los espacios, fomentar la mezcla de usos de forma que se pueda conseguir la deseada proximidad y accesibilidad para facilitar la realización de las diversas tareas que compondrían una vida compleja y completa para ciudadanas y ciudadanos.

En esta ocasión nos encontramos también ante "medida aparentemente neutra pero con un previsible impacto de género positivo".

La MPP del PEOU de Alzate, propone ordenaciones con mezcla de usos, con edificios de uso mixto (residencia con uso comercial en planta baja) y edificios de uso terciario-hostelero. La incorporación de espacios públicos entremezclados con el uso residencial, comercial, terciario-hostelero y el equipamiento público a lo largo del paseo fluvial, y espacios públicos urbanos intercalados entre los diferentes edificios permiten conseguir la mezcla de usos deseada.

#### Uso de lenguaje no sexista

El hecho de que en castellano el masculino en plural incluya el femenino contribuye a la desigualdad entre mujeres y hombres.

Por ello, y dada la riqueza de la lengua castellana, todos los textos que formen parte de la MPP del PEOU de Alzate (no solo los de comunicación o participación ciudadana, sino también los textos técnicos), deberán utilizar un lenguaje no sexista.

Para alcanzarlo, se sugieren las siguientes estrategias lingüísticas, aplicables a la redacción de los documentos escritos que formen parte de la MPP del PEOU de Alzate.

Afortunadamente en los textos en euskara, donde en general el lenguaje es unigénero, se puede y debe evitar el lenguaje sexista sin ninguna dificultad añadida.

#### **4.- Las afecciones lingüísticas**

De conformidad con lo establecido en el artículo "7.7" de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016), en el procedimiento de aprobación de planes que *podieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se ha de evaluar su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se han de proponer las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.*

En atención a las razones expuestas en el presente estudio estimamos que la MPP del PEOU de Alzate tiene o puede tener las siguientes afecciones:

- El incremento poblacional del entorno (Errenteria y Lezo) puede sustentarse en la población propia de ambos municipios, dado que el municipio de Lezo tiene una proporción muy grande y mayor que la de Errenteria de personas euskaldunes, este hecho será positivo para el impacto lingüístico de Alzate. En el caso de que la población proceda del municipio de Lezo, en principio el impacto lingüístico debe ser neutro. En el caso de que la población sea del entorno próximo, Pasaia, Donostia-San Sebastián, Oiartzun, creemos que el impacto debe ser positivo, toda vez que los porcentajes de gente euskaldun en los citados municipios son mayores al de Errenteria.

Cabe considerar que pueda haber población extranjera que accede a Alzate. Sin embargo, debido al interés y coste de las viviendas en su mayoría de promoción libre creemos que en principio ésta será muy testimonial.



- Esta circunstancia se va a ver acentuada por la atracción de visitantes, que no turistas, del entorno más próximo. Así es, ya que la calidad urbanística de Alzate, con la previsión de un paseo fluvial en su margen derecha, bien conectada con Errenteria (con el nuevo puente y los anteriores), y con Lezo (con las escaleras y el ascensor), así como unos aparcamientos públicos situados al Norte de la ordenación van a generar un flujo de visitantes de Pasaia, Donostia-San Sebastián, Oiartzun, además de los propios de Errenteria y Lezo que prodiguen paseos y utilicen Alzate como recorridos peatonales, ciclistas y deportivos.

Por la misma consideración anterior creemos que el impacto lingüístico en el entorno será siempre más favorable al euskara que al contrario. No creemos que aquí vengan turistas españoles ni extranjeros, en la medida que su afección se limita a los municipios antes citados.

En atención a lo expuesto cabe estimar que la MPP del PEOU de Alzate tendrá una afección positiva en la situación socio-lingüística del euskara en el entorno de Alzate, sin que por ello se justifiquen medidas tendentes a prevenir, corregir, etc... sus afecciones.

Errenteria/Lezo, octubre 2022

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



  
JUAN ANTONIO BARRENECHEA  
ARQUITECTO

  
JOSU IRIONDO  
ARQUITECTO

Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.



Antón Pérez-Sasia



Igor Martin

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

## **ANEXOS**

- ANEXO I.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS**
- ANEXO II.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA “PROMOCIÓN DE ACCESIBILIDAD”**
- ANEXO III.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL “CTE DB-SI” SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO**
- ANEXO IV.- NORMA PARTICULAR DEL ÁREA 16. ALTZATE DEL PEOU DE 2007**
- ANEXO V.- NORMA PARTICULAR DEL A.O.U.30 ALTZATE DEL PGOU DE 2011/LEZO**
- ANEXO VI.- CONVENIO URBANÍSTICO VIGENTE CON EL AYUNTAMIENTO DE LEZO.**
- ANEXO VII.- RESOLUCIÓN DE FORMULACIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**
- ANEXO VII.a RESOLUCIÓN DE 4 AGOSTO 2021 DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (LEZO)**
- ANEXO VII.b RESOLUCIÓN DE 1 SEPTIEMBRE 2021 DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (ERRENTERIA)**
- ANEXO VIII.- ESTUDIO GEOTÉCNICO (EG)**
- ANEXO IX.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO (EIA) – FEBRERO 2020**
- ANEXO IX BIS.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO (EIA) – NOVIEMBRE 2019**
- ANEXO X.- DESCONTAMINACIÓN DE LOS SUELOS (DS)**
- ANEXO X.a RESOLUCIÓN DE 12 MARZO 2021: AUTORIZACIÓN EXCAVACIÓN FASE 1**
- ANEXO X.b RESOLUCIÓN DE 14 MARZO 2022: AUTORIZACIÓN EXCAVACIÓN FASE 2**
- ANEXO XI.- ESTUDIO DE TRÁFICO (ET)**
- ANEXO XII.- ESTUDIO DE INUNDABILIDAD (EI)**
- ANEXO XIII.- INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO (IG)**
- ANEXO XIV.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO (EIL)**
- ANEXO XV.- ALEGACIONES**
- ANEXO XVI.- INFORMES SECTORIALES (IS)**

<b>ÍNDICE:</b>	<b>Pág.:</b>
1.- <b>Características Generales</b> .....	1
2.- <b>Zonificación Pormenorizada</b> .....	2
3.- <b>Edificabilidades</b> .....	3

## ANEXO I. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

---

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

## 1.- Características Generales

EDIFICABILIDAD	ERRENTERIA	LEZO	TOTAL
<b>SUPERFICIE:</b>	43.261	11.186	54.447
<b>CALIFICACIÓN GENERAL</b>	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta ZUR/3	29.521	10.602	40.123
S. Gral de Comunicaciones: Distribuidor Urbano SGCS/2.2	140	361	501
S. Gral de Espacios Libres: Parques y jardines SGEL/2	1.261	0	1.261
S. Gral de Dominio Público Marítimo Terrestre SGMT/1	12.339	223	12.562
<b>EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA</b>	(m <sup>2</sup> t)	(m <sup>2</sup> t)	(m <sup>2</sup> t)
Residencial Vivienda Protegida (VPO)	3.660	1.560	5.220
Residencial Vivienda de Promoción Libre	14.840	7.215	22.055
Comercial	420	180	600
Terciario-Hotelero	2.000	0	2.000
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R</b>	<b>20.920</b>	<b>8.955</b>	<b>29.875</b>
Garajes y Anejos de Vivienda Protegida	3.540	3.057	6.597
Garajes y Anejos de Vivienda de Promoción Libre	10.336	3.518	13.854
Garajes y Anejos de Terciario-Hotelero	2.630	0	2.630
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD B/R (FÍSICA)</b>	<b>16.506</b>	<b>6.575</b>	<b>23.081</b>
<b>EDIFICABILIDAD DOTACIONAL (FÍSICA)</b>	(m <sup>2</sup> t)	(m <sup>2</sup> t)	(m <sup>2</sup> t)
Aparcamiento Público	3.582	0	3.582
Equipamiento Comunitario S/R	1.400	0	1.400
Equipamiento Comunitario B/R	2.158	0	2.158
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL (FÍSICA)</b>	<b>7.140</b>	<b>0</b>	<b>7.140</b>

UNIDADES APROXIMADAS ORIENTATIVAS	ERRENTERIA Ud.	LEZO Ud.	TOTAL Ud.
<b>UNIDADES DE VIVIENDA</b>			
Vivienda Protegida de Régimen General (VPO)	39	17	56
Vivienda de Promoción Libre	150	72	222
<b>TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA</b>	<b>189</b>	<b>89</b>	<b>278</b>
<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>			
Garajes de Vivienda Protegida (VPO)	112	69	181
Garajes de Vivienda de Promoción Libre	296	84	380
Garajes para uso terciario-hotelero	78	0	78
<b>TOTAL APARCAMIENTOS PRIVADOS</b>	<b>486</b>	<b>153</b>	<b>639</b>
Aparcamientos públicos del equipamiento	56	0	56
Aparcamientos públicos en superficie	25	0	25
Aparcamientos públicos en parcela	144	0	144
<b>TOTAL APARCAMIENTOS PÚBLICOS</b>	<b>225</b>	<b>0</b>	<b>225</b>

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

## 2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

### ZONIFICACION PORMENORIZADA (ERRETERIA - LEZO)

<b>PUR - R</b>	<b>PARCELA DE USO RESIDENCIAL</b>		
	<b>PUR 3 - R 2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		
	R 2/1	815 m2	
	R 2/2	855 m2	
	PUR 3/3	990 m2	
	PUR 3/4	992 m2	
	PUR 3/5	992 m2	
	PUR 3/6	990 m2	
	PUR 3/7	1.770 m2	
	PUR 3/8	1.204 m2	
	R 2/9	1.019 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>9.627 m2</b>	
<b>PUT</b>	<b>PARCELA DE USO TERCIARIO</b>		
	<b>PUT 1 PARCELA TERCIARIA - HOSTELERO</b>		
	PUT 1/1	1.307 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.307 m2</b>	
<b>PUF</b>	<b>PARCELA DE USO FERROVIARIO</b>		
	<b>PUF 1 SERVICIOS FERROVIARIOS</b>		
	PUF 1/1	1.024 m2	
	PUF 1/2	8 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.032 m2</b>	
<b>V - C</b>	<b>SISTEMA VIARIO - COMUNICACIONES</b>		
	<b>V 2 - C.1.2 DISTRIBUIDOR - VIARIO URBANO</b>		
	C.1.2/1 (SGCS/2.2)	361 m2	
	V 2/2 - C.1.2/2	5.489 m2	
	V 2/3	2.503 m2	
	V 2/4 - C.1.2/4	1.532 m2	
	V 2/5 - C.1.2/5	720 m2	
	V 2/6 (SGCS/2.2)	140 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>10.745 m2</b>	
	<b>V 4 GARAJE BAJO ESPACIOS LIBRES</b>		
	V 4/1	2.050 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>2.050 m2</b>	
<b>EL - ELU</b>	<b>ESPACIOS LIBRES PUBLICOS</b>		
	<b>EL 1 - ELU 1 PARQUES Y JARDINES - ESPACIOS LIBRES URBANOS</b>		
	EL 1/1 - ELU 1/1	1.507 m2	
	ELU 1/2	1.378 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>2.885 m2</b>	
	<b>EL 2 - ELU 2 AREAS PEATONALES - ESPACIOS LIBRES URBANOS</b>		
	EL 2/1	7.372 m2	
	ELU 2/2	1.542 m2	
	EL 2/3 (SGEL/2)	107 m2	
	EL 2/4 (SGEL/2)	889 m2	
	EL 2/5	727 m2	
	EL 2/6 (SGEL/2)	265 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>10.902 m2</b>	
<b>PEC - EC</b>	<b>PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>		
	<b>PEC 4 - EC 2 EQUIPAMIENTO CULTURAL - DEPORTIVO/RECREATIVO</b>		
	PEC 4/1	1.886 m2	
	EC 2/2	1.451 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>3.337 m2</b>	
<b>MT</b>	<b>DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (SGMT/1)</b>		
	<b>MT 1 MARITIMO TERRESTRE</b>		
	MT 1/1	11.876 m2	
	MT 1/2	223 m2	
	MT 1/3	463 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.562 m2</b>	

**SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE**

**54.447 M2**

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

ERRETERIA

<b>PUR</b>	<b>PARCELA DE USO RESIDENCIAL</b>		
	<b>PUR 3</b>	<b>PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA</b>	
		PUR 3/3	990 m2
		PUR 3/4	992 m2
		PUR 3/5	992 m2
		PUR 3/6	990 m2
		PUR 3/7	1.770 m2
		PUR 3/8	1.204 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>6.938 m2</b>
<b>PUT</b>	<b>PARCELA DE USO TERCIARIO</b>		
	<b>PUT 1</b>	<b>PARCELA TERCIARIA - HOSTELERO</b>	
		PUT 1/1	1.307 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.307 m2</b>
<b>PUF</b>	<b>PARCELA DE USO FERROVIARIO</b>		
	<b>PUF 1</b>	<b>SERVICIOS FERROVIARIOS</b>	
		PUF 1/1	1.024 m2
		PUF 1/2	8 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.032 m2</b>
<b>V</b>	<b>SISTEMA VIARIO</b>		
	<b>V 2</b>	<b>DISTRIBUIDOR</b>	
		V 2/2	3.102 m2
		V 2/3	2.503 m2
		V 2/4	1.329 m2
		V 2/5	371 m2
		V 2/6 (SGCS/2.2)	140 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>7.445 m2</b>
	<b>V 4</b>	<b>GARAJE BAJO ESPACIOS LIBRES</b>	
		V 4/1	2.050 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>2.050 m2</b>
<b>EL</b>	<b>ESPACIOS LIBRES PUBLICOS</b>		
	<b>EL 1</b>	<b>PARQUES Y JARDINES</b>	
		EL 1/1	904 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>904 m2</b>
	<b>EL 2</b>	<b>AREAS PEATONALES</b>	
		EL 2/1	7.372 m2
		EL 2/3 (SGEL/2)	107 m2
		EL 2/4 (SGEL/2)	889 m2
		EL 2/5	727 m2
		EL 2/6 (SGEL/2)	265 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>9.360 m2</b>
<b>PEC</b>	<b>PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>		
	<b>PEC 4</b>	<b>EQUIPAMIENTO CULTURAL - DEPORTIVO/RECREATIVO</b>	
		PEC 4/1	1.886 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.886 m2</b>
<b>MT</b>	<b>DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (SGMT/1)</b>		
	<b>MT 1</b>	<b>MARITIMO TERRESTRE</b>	
		MT 1/1	11.876 m2
		MT 1/3	463 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.339 m2</b>

<b>SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE</b>	<b>MUNICIPIO DE ERRETERIA</b>	<b>43.261 M2</b>
------------------------------------	-------------------------------	------------------

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

LEZO

<b>R</b>	<b>PARCELA DE USO RESIDENCIAL</b>		
	<b>R 2</b>	<b>PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA</b>	
		R 2/1	815 m2
		R 2/2	855 m2
		R 2/9	1.019 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>2.689 m2</b>
<b>C</b>	<b>SISTEMA COMUNICACIONES</b>		
	<b>C.1.2</b>	<b>VIARIO URBANO</b>	
		C.1.2/1 (SGCS/2.2)	361 m2
		C.1.2/2	2.387 m2
		C.1.2/4	203 m2
		C.1.2/5	349 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>3.300 m2</b>
<b>ELU</b>	<b>ESPACIOS LIBRES PUBLICOS</b>		
	<b>ELU 1</b>	<b>ESPACIOS LIBRES URBANOS</b>	
		ELU 1/1	603 m2
		ELU 1/2	1.378 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.981 m2</b>
	<b>ELU 2</b>	<b>ESPACIOS LIBRES URBANOS</b>	
		ELU 2/2	1.542 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.542 m2</b>
<b>EC</b>	<b>PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>		
	<b>EC 2</b>	<b>DEPORTIVO/RECREATIVO</b>	
		EC 2/2	1.451 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.451 m2</b>
<b>MT</b>	<b>DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (SGMT/1)</b>		
	<b>MT 1</b>	<b>MARITIMO TERRESTRE</b>	
		MT 1/2	223 m2
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>223 m2</b>

<b>SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE</b>	<b>MUNICIPIO DE LEZO</b>	<b>11.186 M2</b>
------------------------------------	--------------------------	------------------

REDACTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

### 3. EDIFICABILIDADES

PARCELA	SUP.	PERFIL	USO	RESIDENCIAL			COMERCIAL	TOTAL	SOCIAL		APARCAMIENTOS	
	m <sup>2</sup>			-	Tipo	Ud.	m <sup>2</sup> t <sup>(2)</sup>	m <sup>2</sup> t/ud.	m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup> t S/R	m <sup>2</sup> t/BR
R 2/1 (Lezo)	815	3PS/PB/9PA	Libres	36	3.607,50	100,21	0	3.607,50	0	0	44	1.706,00
R 2/2 (Lezo)	855	3PS/PB/9PA	Libres	36	3.607,50	100,21	120	3.727,50	0	0	40	1.812,00
PUR 3/3 (Erretereria)	990	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	120	3.088,00	0	0	58	1.980,00
PUR 3/4 (Erretereria)	992	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	60	3.028,00	0	0	58	1.984,00
PUR 3/5 (Erretereria)	992	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	120	3.088,00	0	0	58	1.984,00
PUR 3/6 (Erretereria)	990	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	0	2.968,00	0	0	58	1.980,00
PUR 3/7 (Erretereria)	1.770	2PS/PB/9PA	VPO	39	3.660,00	93,85	60	3.720,00	0	0	112	3.540,00
PUR 3/8 (Erretereria)	1.204	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	0	2.968,00	0	0	64	2.408,00
R 2/9 (Lezo)	1.019	3PS/PB/4PA	VPO	17	1.560,00	91,76	60	1.620,00	0	0	69	3.057,00
PUT 1/1 (Erretereria)	1.307	2PS/PB/7PA	Hotel	40-60 <sup>(1)</sup>	-	-	2.060	2.060,00	0	0	78	2.630,00
<b>TOTAL EDIFICABILIDADES</b>	<b>10.934</b>	-	-	<b>278</b>	<b>27.275,00</b>	<b>98,11</b>	<b>2.600</b>	<b>29.875,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>639</b>	<b>23.081,00</b>
PEC 4/1 (Erretereria)	1.886	PS/SS/PB	Dotacional	-	-	-	-	-	1.400,00	0	56	2.158,00
EC 2/2 (Lezo)	1.451	-	Dotacional	-	-	-	-	-	0,00	0	0	0,00
V 4/1 (Erretereria)	2.050	2SS/PB	Dotacional	-	-	-	-	-	0,00	0	144	3.582,00

<sup>(1)</sup> Nº de habitaciones estimadas.

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE



<b><u>INDICE:</u></b>	<b>Pág.</b>
<b>1. OBJETO.....</b>	<b>1</b>
<b>2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE UNAS CONDICIONES ADECUADAS DE “ACCESIBILIDAD” EN EL “ÁMBITO 2. ZONA CENTRO” .....</b>	<b>1</b>

**ANEXO II. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA “PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD”**

*(Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones, y, sistemas de información y comunicación, ambos del Gobierno Vasco)*

---

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

## **1. OBJETO**

El presente Anexo a la Memoria, tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley de Accesibilidad, respecto a la justificación expresa del cumplimiento, en la presente MPP del PEOU de Alzate, de las determinaciones referentes a la “promoción de la accesibilidad” contenidas en las disposiciones legales de referencia, describiendo, de manera clara y pormenorizada las medidas adoptadas a ese respecto, así como a los decretos que la desarrollan, en concreto:

- \* El Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, todo ello en desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre Promoción de Accesibilidad del Gobierno Vasco.
- \* La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, todo ello en desarrollo de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) y posterior Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de ordenación pormenorizada.

Las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle, y, al diseño constructivo de los diferentes elementos de la urbanización se deberán cumplimentar en el futuro proyecto de urbanización (o Modificación del PURB de Alzate) que se formulará en desarrollo de las determinaciones de la presente MPP del PEOU de Alzate.

## **2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN**

Como se ha señalado, el análisis del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias se centra exclusivamente en el diseño básico de los itinerarios peatonales, es decir, en su disposición y funcionalidad generales, y, en el cumplimiento de las condiciones de pendiente máxima (6% en general, 8% en rampas adaptadas) y altura (mínima 2.20 m) y anchura (mínima 2.00 m).

Al tratarse de un ámbito prácticamente horizontal, a excepción del vial de enlace que comunica las dos primeras rotondas principales de Alzate, el resto de las aceras e itinerarios principales tiene una pendiente del 2% máximo.

El vial de enlace salva un desnivel aproximado de 8,50 m. desde la rasante +7,50 a la rasante +16,00, todo ello en una longitud aproximada de 180 m., esto es, una pendiente media de 4,72% inferior al 6% máximo exigido.

Conviene comentar que el “rebaje” que se propone en la zona central desde la escollera hasta el frente de semisótano de la parcela de equipamiento para generar una playa verde hace que las superficies llanas adquieran ciertos desniveles lo que provoca aumentos de las pendientes de los itinerarios previstos en el entorno. Pendientes que en el sentido longitudinal de la ría alcanzan casi el 3%, mientras que en sentido transversal, próximos a la parcela dotacional, allí donde el desnivel se acusa entre la rasante inferior +4,00 y la superior +7,00 la solución se resuelve con escaleras y barandillas. Además se prevén recorridos alternativos más alejados de este entorno cuyas pendientes no sobrepasan en cualquier caso el 6% máximo.

---

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

La anchura inicialmente prevista de los itinerarios peatonales, paseo fluvial, aceras, pasos transversales, etc... es de 3,00 m., no habiendo problemas de gálibo en ningún caso.

En los tramos cuya pendiente se exige la disposición de escaleras, éstas se proyectan con 3,00 m. de anchura y con el resto de las especificaciones de la Ley de Accesibilidad.

Nos referimos a las características de anchura, dimensionado de peldaños, descansillos, barandillas, pasamanos, etc... exigidas en la normativa, y cuya solución definitiva se deberá resolver en la futura Modificación del PURB de Alzate a redactar y ejecutar.

Cabe indicar otro tanto de la posibilidad de generación de un ascensor público previsto, en principio, en término municipal de Lezo, que salve el desnivel de unos 7 m. entre la acera del vial de enlace a Alzate en su parte más próxima a la primera rotonda superior y la plataforma base inferior de Alzate a la altura de la tercera rotonda. Sus características se definirán en el mismo proyecto de urbanización a redactar y deberán cumplir con la normativa vigente.

Alzate colinda por el Este, en término municipal de Lezo, con unas escaleras amplias que salvan el desnivel de unos 12 m. desde la Avenida Jaizkibel hasta el paseo de borde de ría actual.

El objeto de la presente MPP del PEOU de Alzate es adaptar los nuevos itinerarios y aceras a la rasante de estas escaleras, no previendo, en principio ninguna intervención urbanizadora, al menos en lo que se refiere a trazados y rasantes.

Errenteria/Lezo, octubre 2022

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



  
JUAN ANTONIO BARRENECHEA  
ARQUITECTO

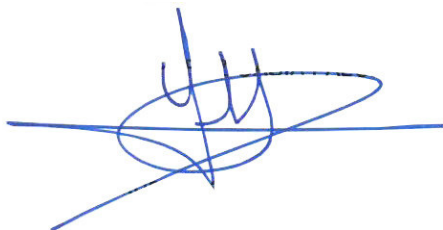
  
JOSU IRIONDO  
ARQUITECTO

Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.



Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

**ANEXO III. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL “CTE DB-SI” SEGURIDAD EN  
CASO DE INCENDIO**

---

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

## **1. OBJETO**

Resulta de aplicación en el presente caso el “Documento Básico SI Seguridad en Caso de Incendio” del “Código Técnico de la Edificación”, concretamente, de la “Sección SI 5, Intervención de los bomberos”, los siguientes apartados del artículo “1. Condiciones de aproximación y entorno”:

## **2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN**

### **1. Aproximación a los edificios:**

1. Los viales de aproximación de los vehículos de bomberos a los espacios de maniobra tienen las siguientes características:
  - a. La anchura mínima del viario principal es de 7,00 m. La anchura mínima del viario local interior de Alzate es de 6,00 m.
  - b. No hay obstáculos de gálibo.
  - c. La capacidad portante de todos los viales será superior a los 20 kn/m<sup>2</sup> exigidos.
2. Todos los tramos curvos de Alzate, desde las tres nuevas rotondas a los enlaces viarios entre ellas y resto de viarios perimetrales quedan delimitados por la traza de una corona circular de un radio mínimo superior a 13,00 m. con una anchura libre superior a los 7,20 m.

### **2. Entorno de los edificios:**

1. El espacio de maniobra para los bomberos cumple con las siguientes condiciones:
  - a. Anchura mínima de 6,00 m. a lo largo de todas las fachadas Norte de los edificios de primera línea R 2/2, R 2/3, PUR 3/4, PUR 3/5, PUR 3/6 y PUT 1/1, así como de las fachadas Sur de las parcelas PUR 3/7 y PUR 3/8, y de la fachada Sur de la parcela PUR 3/9. El acceso rodado a la parcela R 2/1 se garantiza con una zona de coexistencia de 5,00 m.
  - b. Altura libre ilimitada.
  - c. La separación máxima del vehículo de bomberos es de 18,00 m.
  - d. Del mismo modo, la distancia máxima del vehículo de bomberos a los accesos al edificio es inferior a los 18 m.
  - e. La pendiente máxima del viario (vial de enlace con la primera rotonda superior) es de 4,72 %.
  - f. Los viales se calcularán con una resistencia al punzonamiento del suelo de 100 Kn sobre 20 cm. de diámetro.
2. La capacidad portante de 20 Kn/m<sup>2</sup> y una resistencia al punzonamiento de 100 Kn sobre 20 cm. de diámetro será exigible, además de a los viales públicos, a los forjados de uso público y cubierta de los aparcamientos en suelo privado con servidumbres.

Esta condición será cumplida además en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos, cuando sus dimensiones sean superiores a los 0,15m.x0,15m.

3. El espacio de maniobra del vehículo de bomberos se mantendrá libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.
4. Los Proyectos de Edificación y la Modificación del PURB de Alzate se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de prevención y extinción de incendios, incluida la dotación de hidrantes (CTE-DB-SI, CTE-DB-SUA...).

Errenteria/Lezo, octubre 2022

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



  
JUAN ANTONIO BARRENECHEA  
ARQUITECTO

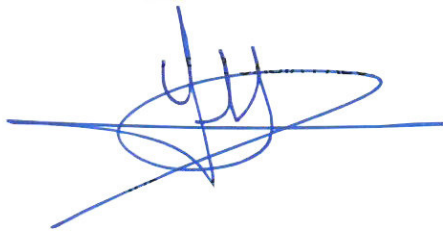
  
JOSU IRIONDO  
ARQUITECTO

Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.



Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

**ANEXO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A  
LAS PARCELAS EDIFICABLES EN ALTZATE. PEOU DE 2007**

---

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

## TÍTULO SEGUNDO

### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN ALTZATE. PEOU 2007

#### PARCELAS PUR 3

##### 1.- SUPERFICIE:

PUR 3/1.....	2.098 m2(p)
PUR 3/2.....	2.133 m2(p)
PUR 3/3.....	1.717 m2(p)
PUR 3/4.....	1.570 m2(p)
PUR 3/5.....	679 m2(p)
PUR 3/6.....	1.020 m2(p)

##### 2.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

“Parcela de Uso Residencial”..... Edificable sobre y bajo rasante.  
Edificación abierta

##### 3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

###### - Aprovechamiento edificatorio:

	Residencial - m2(t)	Garajes y Anejos - m2(t)	Locales - m2(t)
PUR 3/1	7.215 + 770(BC)= <b>7.985</b>	1.947 + 1.947(S)= <b>3.894</b>	-
PUR 3/2	6.755 + 880(BC)= <b>7.635</b>	2.133 + 2.133(S)= <b>4.266</b>	-
PUR 3/3	5.385 + 700(BC)= <b>6.085</b>	1.717 + 1.717(S)= <b>3.434</b>	-
PUR 3/4	4.700 + 550(BC)= <b>5.250</b>	1.570 + 1.570(S)= <b>3.140</b>	-
Total VPLibre	24.055 +2.900(BC)= <b>26.955</b>	7.367 + 7.367(S)= <b>14.734</b>	

	Residencial - m2(t)	Garajes y Anejos - m2(t)	Locales - m2(t)
PUR 3/5	1.560 = <b>1.560</b>	540 + 540(S)= <b>1.080</b>	<b>180</b>
PUR 3/6	3.660 = <b>3.660</b>	1.020 + 1.020(S)= <b>2.040</b>	<b>420</b>
Total VPO	5.220 = <b>5.220</b>	1.560 + 1.560(S)= <b>3.120</b>	<b>600</b>

**Total PUR 3/n** 29.275+2.900(BC)=**32.175**    8.927 + 8.927(S)=**17.854**    **600**

Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Ordenanza Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución de vuelos y patios que se adopte, dentro de las condiciones de edificación establecidas.

Las superficies que figuran en “*cursiva*” son los incrementos, tanto en la bajo cubierta como en sótano, que se materializan al amparo del **apartado 9 del Art.4.1.05 “Referencias de Edificabilidad y Aprovechamiento” del capítulo 4.1 “Condiciones Generales y definición de Parámetros Urbanísticos” del Documento C. Normas Urbanísticas** del PGOU de Errenteria.

###### - Regulación de la forma de las construcciones:

##### **Condiciones generales:**

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las parcelas PUR en el Capítulo “4.2.” del “Documento C. Normas Urbanísticas” del Plan General y las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de los planos E.2.3. “Definición geométrica”.



**Perfil de edificación:**

PUR 3/1 .....	S/SS/E/6PA
PUR 3/2, PUR 3/3 y PUR 3/4 .....	S/SS/E/5PA
PUR 3/5 y 3/6.....	2S/E/5PA

**Altura de cornisa:**

PUR 3/1 .....	22,40 m.
PUR 3/2, PUR 3/3 y PUR 3/4 .....	19,40 m.
PUR 3/5 y 3/6.....	19,00 m.

4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

**Condiciones generales:**

Las condiciones de uso y dominio de cada edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas “PUR” en el Capítulo 4.2 del Documento C. Normas Urbanísticas del Plan General y a las determinaciones particulares definidas para las parcelas en la presente Ordenanza Particular.

**Condiciones particulares:**

- Nº máximo de viviendas:

PUR 3/1 .....	63 viv.
PUR 3/2.....	59 viv.
PUR 3/3.....	47 viv.
PUR 3/4.....	41 viv.
PUR 3/5.....	15 viv.
PUR 3/6.....	37 viv.

- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:

Aprovechamiento destinado a usos de vivienda ..... 1 plz/viv.  
Aprovechamiento destinado a usos comerciales (PB en PUR 3/5 y PUR 3/6).. 1 plz/50 m2(t)

- Locales comerciales (“Plantas bajas”):

Se autoriza su implantación exclusivamente en las PUR 3/5 y PUR 3/6  
Superficie máxima entre las dos parcelas ..... 600 m2(t)

5.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

Cada una de las parcelas, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.

## **PARCELAS PEC (EQUIPAMIENTO COMUNITARIO)**

### 1.- SUPERFICIE:

PEC 4/1 .....	755 m2(p)
PEC 4/2 .....	890 m2(p)

### 2.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

“Equipamiento comunitario” ..... Titularidad pública

### 3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

#### - Aprovechamiento edificatorio:

PEC 4/1 .....	1.400 m2(t)
PEC 4/2 .....	600 m2(t)

Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Ordenanza Particular.

#### - Regulación de la forma de las construcciones:

#### **Condiciones generales:**

Será el proyecto particular con su uso singular el que defina la volumetría mas adecuada para el edificio.

#### **Perfil de edificación:**

(Perfil orientativo indicado en el PGOU de Errenteria y en la MNNS de Lezo)

**PEC 4/1, y PEC 4/2 ..... S/PB/2PA**

### 4.- CONDICIONES DE USO:

#### **Condiciones generales:**

Las condiciones de uso y dominio de cada edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas “PEC” de Equipamiento Comunitario en el Capítulo 4.5 del Documento C. Normas Urbanísticas del Plan General y a las determinaciones particulares definidas para las parcelas en la presente Ordenanza Particular.

### 5.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

Cada una de las parcelas, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.

**ANEXO V. NORMA PARTICULAR DEL A.O.U.30 ALTZATE DEL PGOU DE 2011/LEZO**

---

**REDACTOR**

**PROMOTOR**

**ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA**

**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE**



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

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Intervención: Área 16 Altzate

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

Se prevé el desarrollo del ámbito en el horizonte temporal de programación del Plan General.

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

No se establecen con carácter estructural.

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

En el desarrollo de las determinaciones del planeamiento pormenorizado aprobado, se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

Conjuntamente al planeamiento de desarrollo se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

NUOVO

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación el suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

No 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.1a.Zonificación pormenorizada. La edificabilidad física y las condiciones de uso serán las dispuestas en el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de intervención: Área 16 Altzate.

**DILIGENCIA:** Jaso'sk gara destu dokumentu hau Lezoko Udalerko Hirigintza Plan Orokorarion testu latoratuaren parte dela eta 2011 leko apirilaren 5en egindako Udaltzatzen Osoko Bilkura ohikoan onartzen ariaren bitartez, TOALUAN 47.2 artikulua eskatzen duen gahingoparen ardurako boterekin.

Lezo, 2011-04-07. Izp.: UDALEKO IDAZKARIA

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento forma parte del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, y que ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 6 de abril de 2011, con el voto favorable de la mayoría requerida en el artículo 47.2 de la LRURL.

Lezo, 07/04/2011. Pso. EL SECRETARIO DEL AYTO.

**2.- Categorización del suelo.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por la urbanización

**3.- Régimen de ejecución**

**3.a. Condiciones de ejecución**

Las condiciones de ejecución serán las dispuestas en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por los Ayuntamientos de Lezo y Erreterria.

**3.b.- Condiciones de parcelación**

Se consolidan las condiciones de parcelación determinadas en el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Intervención: Área 16 Altzate

**3.c.- Condiciones de urbanización**

La urbanización se materializará de acuerdo al Proyecto de Urbanización del Área Altzate aprobado definitivamente por los Ayuntamientos de Lezo y Erreterria.

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





Donosia /  
San Sebastián,

2011 AZA. NOV. 18

Sin/Fdo. Segundo Díez Molinero  
Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua  
Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

**ANEXO VI. CONVENIO URBANÍSTICO VIGENTE CON EL AYUNTAMIENTO DE LEZO**

---

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE



Lezoko Unibertsitateko Udala

**CONVENIO URBANISTICO**  
**CODIGO EXPEDIENTE 2007H0360001**

En LEZO a 8 de junio de 2007

**REUNIDOS**

DE UNA PARTE: KEPA GARBIZU AZKUE, mayor de edad, Alcalde-Presidente del Excmo. AYUNTAMIENTO DE LEZO.

DE LA OTRA: D. IGNACIO ITURZAETA AGUIRRESAROBÉ, mayor de edad, con D.N.I. nº 15.076.183 y domicilio a efectos de notificación en Donostia, c/ San Marcial, nº 8 – 1º.

**ACTÚAN**

D. KEPA GARBIZU AZKUE en representación del Excmo. AYUNTAMIENTO DE LEZO.

D. IGNACIO ITURZAETA AGUIRRESAROBÉ en representación de la mercantil RESIDENCIAL IBAI-GAIN S.A. conforme acredita mediante escritura de apoderamiento de fecha 11 de octubre de 2002 ante el Notario de San Sebastián, Don Diego María Granados Asensio, bajo el nº 3.199 de su protocolo. La citada Sociedad fue constituida con fecha 11 de octubre de 2002 ante el Notario de San Sebastián, Don Diego María Granados Asensio, tiene duración indefinida y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa al Tomo 1994, Folio 165, Sección 8ª, Hoja SS-21542, inscripción 1ª. CIF A-20788907.

Ante mí, Xabier Loiola Aristi, Secretario del Ayuntamiento de Lezo.

Las partes se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para otorgar el presente CONVENIO URBANISTICO, y a tal efecto exponen los siguientes

Tel: 943 52 46 50 E posteo: info@lezo.net

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE



### ANTECEDENTES

1º.- Que en la actualidad se está tramitando la Modificación de las Normas Subsidiarias de Lezo para el Área ALTZATE, que comprende terrenos correspondientes a los municipios de LEZO y ERRETERIA.

El expediente se encuentra pendiente de aprobación definitiva por el Consejo de Diputados.

El planeamiento de desarrollo, PERI, se encuentra aprobado provisionalmente, pendiente de aprobación definitiva, una vez se apruebe definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de LEZO, pues el PGOU de Erreterria para dicha Área está ya aprobado definitivamente.

2º.- El Área ALTZATE tiene una superficie de 41.134 m<sup>2</sup>, clasificado como suelo urbano y con calificación residencial, correspondiendo al municipio de LEZO un total del 30,22% de los terrenos incluidos en el Área.

El resto de los terrenos están ubicados en el municipio de ERRETERIA.

Por su parte RESIDENCIAL IBAI-GAIN S.A. representa el 88,11% de los terrenos patrimoniales incluidos en la delimitación del Área.

3º.- Por parte de la Sociedad de Tasación SERVATAS se ha emitido informe valorando el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo del Área, urbanizado, lo que se ha estimado en un total de 4.217.893,29 €.

La parte que corresponde al Ayuntamiento de LEZO en el citado 10% asciende por tanto a 1.274.647,35 €.

La carga en la cesión del 10% correspondiente a RESIDENCIAL IBAI-GAIN, S.A. por sus propiedades en el Área representa (88,11%) 1.123.086,69 €.

Si bien, en un informe técnico, el valor total del 10% de cesión del ámbito de Altzate se estima en la cantidad de 4.378.173,24 €.

La parte que corresponde al Ayuntamiento de LEZO en el citado 10% asciende por tanto a 1.323.083,95 €.

La carga en la cesión del 10% correspondiente a RESIDENCIAL IBAI-GAIN, S.A., por sus propiedades en el Área representa (88,11%) 1.165.769,27 €.

4º.- La vigente Ley del Suelo del País Vasco 2/2006 exige que la cesión del 10% se efectúe en suelo destinado a vivienda de VPO, pudiendo monetizarse en caso de no existir viviendas destinadas a este régimen.

En el caso presente, en la parte del Área ALTZATE perteneciente al municipio de LEZO se prevé tan solo una parcela (PUR 3/5) destinada a vivienda VPO, con un total de 15 viviendas (1.560 m<sup>2</sup>/t) y 180 m<sup>2</sup>/t de local comercial, más 600 m<sup>2</sup>/t de garajes y anejos en sótanos.

El valor en la citada parcela, en atención a su aprovechamiento urbanizado, según los módulos aplicables establecidos por el Gobierno Vasco representa 523.814,82 €.

La diferencia entre el valor de esta parcela y el valor del 10% que corresponde al Ayuntamiento de LEZO es de (1.323.083,95 € - 523.814,82 €) = 799.269,13 €.

De esta diferencia, la participación de RESIDENCIAL IBAI-GAIN, S.A. en atención a su porcentaje de propiedad es de 704.236,03 €.

5º.- El Ayuntamiento de LEZO está interesado en anticipar el pago de sus derechos por el 10% de aprovechamiento lucrativo urbanizado en el Área ALTZATE, habiendo mantenido conversaciones al respecto con RESIDENCIAL IBAI-GAIN, S.A., en su condición de propietario mayoritario de la misma.

Fruto de las conversaciones mantenidas es el acuerdo alcanzado de pago del 10% que instrumentalizan en el presente Convenio aprobado por la Junta de Gobierno Local el 21 de mayo de 2007 con sujeción a las siguientes

### CLÁUSULAS

PRIMERA.- Se valora la participación del Ayuntamiento de LEZO en el Área ALTZATE por el CONCEPTO DE CESIÓN DEL 10% de aprovechamiento lucrativo urbanizado en 1.323.083,95 €, según informe técnico municipal.

SEGUNDA.- El pago de la citada participación en el aprovechamiento se efectuará de la forma siguiente:

a) mediante la adjudicación de la parcela PUR 3/5 destinada a VPO (15 viviendas) que representa un valor de 523.814,82 €.

b) mediante el pago de una compensación de 799.269,13 €.

TERCERA.- La adjudicación de la parcela PUR 3/5 a favor del Ayuntamiento de LEZO se producirá con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

El pago de la indemnización económica sustitutoria, en la parte que corresponde a RESIDENCIAL IBAI-GAIN, S.A. (88,11%) esto es 641.954,45 € (1.165.769,27 – 523.814,82) se abonará de la forma siguiente:

- 100% a la firma del presente Convenio.

CUARTA.- Las cantidades convenidas en este documento deberán actualizarse una vez tramitados los documentos urbanísticos a tramitar.

Ayuntamiento de Lezo

Fdo: Kepa Garbizu Azkue



RESIDENCIAL IBAI-GAIN,S.A.

Fdo: Ignacio Iturzaeta Agirresarobe

El Secretario

Fdo: Xabier Loiola Aristi



**ANEXO VII. RESOLUCIÓN DE LA FORMULACIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL  
ESTRATÉGICA**

---

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

EKONOMIAREN GARAPEN, JASANGARRITASUN ETA  
INGURUMEN SAILA  
Ingurumen Jasangarritasuneko Sailburuordetza  
Ingurumen Kaitzearen eta Ekonomia Zirkularren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONOMICO  
SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE  
Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental  
Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular

**RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR DE CALIDAD AMBIENTAL Y ECONOMÍA CIRCULAR POR LA QUE SE FORMULA LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PARCIAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA 16- "ALTZATE", EN (ERRETERIA/LEZO).**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16- "Altzate" fue aprobado definitivamente en julio de 2007 por el Ayuntamiento de Erreterria y en noviembre de 2007 por el Ayuntamiento de Lezo.

Con fecha de 20 de febrero de 2019, el Ayuntamiento de Erreterria completó la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana "Altzate" (Erreterria/Lezo), en adelante Modificación del PEOU. Mediante Resolución de fecha de 12 de junio de 2019, la entonces Dirección de Administración Ambiental formuló el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la Modificación del PEOU, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En orden a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y del artículo 12 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Ayuntamiento de Erreterria sometió a información pública el Plan, junto con su estudio ambiental estratégico, durante un plazo de 45 días (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 227, de 26 de noviembre de 2020), a fin de que quienes se considerasen afectados pudieran alegar lo que estimasen oportuno en defensa de sus intereses.

Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el Ayuntamiento de Erreterria consultó a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que habían sido previamente consultadas de conformidad con el artículo 19 de la norma, dando un plazo de 45 días para la emisión de los informes y alegaciones que se estimaran pertinentes, con el resultado que obra en el expediente.

Con fecha de 20 de julio de 2021, el Ayuntamiento de Erreterria completó la solicitud de declaración ambiental estratégica del Plan, de conformidad con lo dispuesto tanto en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. La solicitud se acompañó del documento para la aprobación provisional del Plan, de su Estudio Ambiental Estratégico y de diversos documentos explicativos de los citados trámites de información pública y de audiencia a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas.

Donostia - San Sebastián, 1 - 01010 Victoria-Gasteiz

S1E8Reab377c0-864e-4bfb-b149-ad7ca4ecfed1  
Este documento es una representación del original disponible a través del localizador y la sede electrónica indicados al pie de página.  
Dokumentu hau jatorrikoaren irudikapen bat da, orri-orriean adierazitako lokalizatzailearen eta egoitza elektronikorekin bidez eskuragarri dagoena.



LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T2ZYJ-ZCN4  
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>  
SINATZAILE / FIRMANTE: JAVIER AGUIRRE ORCAJO | 2021/08/04 14:17:27

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE



El Ayuntamiento de Erreteria hace constar que se han recibido seis alegaciones, como consecuencia del trámite de información pública, y varios informes, en respuesta al trámite de audiencia a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el resultado y contenido que consta en el expediente administrativo; así mismo, describe la integración de las consultas y cómo se han tomado en consideración en la redacción de la propuesta definitiva del Plan.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir los planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, las evaluaciones de impacto ambiental garantizarán de forma adecuada, entre otros objetivos, que se introduzca en las primeras fases del proceso de planificación, y en orden a la elección de las alternativas más adecuadas, el análisis relativo a las repercusiones sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos derivados de las diversas actividades.

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes que se aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal, cuando puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Así mismo, según lo estipulado en el artículo 46.1 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, procede realizar una evaluación conjunta de impacto ambiental, entendida como evaluación ambiental estratégica, en relación con los planes contemplados en el apartado A) del Anexo I de dicha ley, toda vez que entre dichos planes se encuentran aquellos planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En aplicación, asimismo, de lo dispuesto en el artículo 17 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como en los artículos 8 y siguientes del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, tanto el Ayuntamiento de Erreteria, como la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, han dispuesto lo necesario para llevar a cabo el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan, mediante la elaboración de un estudio ambiental estratégico, cuyo alcance se ha determinado previamente, mediante la celebración de consultas públicas y mediante la participación en el procedimiento de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental estratégica de la Modificación puntual del Plan Especial de Ordenación

SIEReab377c0-864e-4bfb-b149-ad7ca4ecfed1





Urbana del Área 16-Altzate, y a la vista de que el estudio ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, incluyendo los términos recogidos en el documento de alcance, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, órgano competente de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente y con el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, procede a dictar la presente declaración ambiental estratégica, que viene a valorar con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del Plan y a pronunciarse sobre la previsión de los impactos significativos del Plan sobre el medio ambiente, incluyendo las determinaciones finales que deban incorporarse al Plan que finalmente se apruebe, a los solos efectos ambientales.

Vistos la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás normativa de aplicación,

**RESUELVO:**

**Primero.**– Formular la declaración ambiental estratégica de la Modificación puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16-Altzate, en adelante el Plan, en los términos que se recogen a continuación:

**A.** El ámbito urbanístico "Altzate", objeto de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Altzate, en adelante Modificación del PEOU, está conformado por dos subámbitos, ubicados entre los municipios de Errenteria y Lezo. El subámbito principal está constituido, básicamente, por los antiguos terrenos de la Compañía Logística de Hidrocarburos, en el que se situaban los depósitos de CAMPSA, y está delimitado por el Sur y por el Oeste por la ría del Oiartzun, en su desembocadura en la bahía de Pasaia; por el Norte, por las vías del tren y por el Este con la avenida de Jaizkibel. El segundo subámbito, al Este del primero, denominado Panier Flueri, se corresponde con una pequeña zona arbolada destinada al aparcamiento público, al principio de Zamalbide kalea, de Errenteria, junto al paseo de la ría.

El ámbito total presenta una extensión de 54.447 m<sup>2</sup> e incluye: las Áreas 16. Altzate y U.I. 18/01 Panier Fleuri, en Errenteria; y la A.O.U.30 Altzate, en Lezo. La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

El objetivo principal de la Modificación del PEOU es establecer una nueva ordenación urbana adaptada a las nuevas circunstancias y necesidades surgidas tras el paso del tiempo, corrigiendo determinados aspectos de la ordenación pormenorizada. Concretamente afecta a determinados aspectos de ordenación urbanística del subámbito Altzate, como son el ajuste de la propia ordenación, el encaje de una parcela terciaria-hotelera- en el término municipal de Errenteria o

SIERReab377c0-864e-4bfb-b149-ad7ca4ecfed1



la nueva solución de enlace viario y por otra, excluye el A.O.U. 27 Larrañaga, expresamente así determinado en el PGOU de Lezo del año 2011.

Por otro lado, la Modificación del PEOU no implica cambios en las actuales determinaciones del subámbito de Panier Fleuri, se consolida para el mismo el régimen de zonificación pormenorizada establecido en el PEOU de 2007.

Así, los objetivos específicos de la Modificación del PEOU son:

- Modificar la disposición de los bloques edificatorios para contribuir al logro de una permeabilidad en su lectura a nivel de ciudadano desde la margen izquierda de la ría. Se desplaza parte de la edificabilidad hacia el interior y se consigue que los edificios resultantes sean de menor longitud en el frente de la ría.

De esta forma, los edificios previstos frente a la ría pasan de cuatro a siete, pero la longitud total de las edificaciones se reduce de 280 metros a 140 metros. Todo esto se consigue, desplazando la edificabilidad a una posición más retrasada en el interior del ámbito, a modo de segunda línea de ría, y elevando el perfil de los edificios, en general, tres plantas.

- Reajustar el nº máximo de viviendas, posibilitando el incremento de las 262 actuales previstas en el PEOU de 2007, conforme a las futuras necesidades de diferentes tipologías residenciales a 278; en cualquier caso, este número se considera orientativo, pudiendo superarse a la baja o al alza conforme a las necesidades del momento.
- Recuperación de la parcela de uso terciario, con destino a hotel en Erretería. Se destina a este uso el séptimo de los edificios de la segunda línea de ría, el más próximo a la desembocadura. Así, se transforma parte de la edificabilidad residencial (unos 2.000 m<sup>2</sup>t) del PEOU de 2007, en el edificio de uso terciario para hotel en Erretería.
- Reubicación del conjunto dotacional para uso y disfrute públicos, que pasa a una ubicación central en primera línea de ría. Contará con un edificio de planta semisótano y planta baja, con una edificabilidad de 1.400 m<sup>2</sup>t.
- Reducción de la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante. Concretamente, se reduce en 2.900 m<sup>2</sup>t, debido a la ausencia de plantas bajo-cubierta, que no se admiten en la nueva tipología edificatoria; esto es, de los 32.775 m<sup>2</sup>t actuales se pasa a 29.875 m<sup>2</sup>t.

Por tanto, la Modificación del PEOU ordena en total 11 edificaciones, de los cuales nueve se corresponden con uso residencial, uno se destina al uso hotelero y otro a dotacional.

Asimismo, mediante las siguientes propuestas, propone corregir ciertos aspectos de la red de comunicaciones:

- Minimizar el viario local, en el entorno de la edificación residencial, sirviendo únicamente como acceso rodado a los aparcamientos necesarios y exigidos por la LVSU de 2006, y a una dotación exigida por el Ayuntamiento de Erretería.
- Mejor resolución de la accesibilidad viaria a Altzate desde el entorno más próximo, en Lezo, similar al de la ordenación vigente, pero mejor dimensionada al tráfico previsto.

SIERReab377c0-864e-4bfb-b149-ad7ca4ecfed1



- Resolución de la accesibilidad de Altzate desde la margen izquierda de la ría mediante la construcción de un nuevo puente rodado- peatonal-ciclista que lo conecte con el Área 15. Iztietia, de Errenteria.

Simultáneamente, plantea la mejora de los espacios libres e itinerarios peatonales:

- Generando un gran parque verde (denominado paseo fluvial) de 420 m de longitud y entre 20 y 40 m de ancho en la margen derecha de la ría. Dicho paseo fluvial contempla carril bici, además de tránsito peatonal.
- Potenciando los paseos peatonales, además del borde de la ría, situados entre los edificios residenciales, así como la comunicación transversal entre Errenteria y Lezo.
- Integrando el paseo peatonal de borde de la margen derecha de la ría con Altzate, posibilitando una mayor permeabilidad entre su interior y el propio paseo de borde.
- Creando una playa verde, desmontando la escollera existente y creando un talud tendido, que permita el acercamiento al río y la realización de actividades fluviales.
- Situando gradas y elementos vegetales intercalados en la margen derecha de la ría, que potencien la interacción entre los habitantes y la ría, a la vez que la naturalización y recuperación ambiental de la escollera hormigonada.

Se han analizado 4 alternativas de actuación en el ámbito.

- Alternativa 0 o de no intervención: consistiría en no modificar y en no desarrollar el Plan Especial vigente, es decir, dejar los terrenos al margen del desarrollo urbanístico y del crecimiento urbano. En esta situación los terrenos quedarían abandonados y desconectados tanto de la trama urbana como del medio rural, rodeados por un tramo de ría antropizado, zonas urbanas e infraestructuras, generando un espacio intersticial sin valores ambientales reseñables y con escaso potencial de recuperaros de manera natural (habiendo perdido incluso el suelo), sin un uso vocacional alternativo.
- Alternativa A: desarrollar el PEOU vigente. Se integraría urbanísticamente el ámbito en la trama urbana, se ampliaría el actual paseo de borde de río, se conectaría el ámbito de Altzate con los barrios de Iztietia y Ondartxo mediante la ejecución de un nuevo puente que continuará con un nuevo viario hasta la avenida de Jaizkibel, permitiendo acceso y salida directos para el nuevo ámbito desde este corredor interurbano, así como la conexión deirecta del nuevo barrio con el centro de Errenteria, a través del mencionado puente. No obstante, debe tenerse en cuenta que, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación de este PEOU, el 2007, han surgido cambios normativos y urbanísticos que han dejado obsoleto su contenido.
- Alternativa B: En base a la apreciación de la alternativa anterior, el Ayto. de Errenteria desarrolló una ordenación alternativa en la que se planteó la opción de aumentar la edificabilidad residencial, así como el número de viviendas, proponiendo cuatro bloques residenciales de 10 alturas, dispuestos en peine, con un zócalo en planta baja que aloja el uso comercial, generando una alineación continua en la fachada Norte. En paralelo a la ría, se mantiene el paseo fluvial y en el extremo noroeste, se dispone un bloque de siete alturas para el uso hotelero, con aparcamiento propio e independiente. En la esquina opuesta, el

SIERReab377c0-864e-4bfb-b149-ad7ca4ecfed1



zócalo se singulariza a modo de remate, elevando su techo cuatro alturas sobre la planta baja.

- **Alternativa C:** Se modifica la propuesta anterior incorporando una propuesta que integre nuevas consideraciones urbanísticas y sectoriales y que sirva, igualmente, para el desarrollo integral de Altzate. De esta forma, garantiza una permeabilidad transversal desde la ría, evitando la formación de pantallas arquitectónicas en la zona de influencia del DPMT, presenta una red mayor de recorridos peatonales y ciclistas y presenta una serie de características, ya expresadas anteriormente, por las que resulta la alternativa elegida por el Ayto. de Errenteria.

Como se ha indicado, el ámbito objeto de la Modificación del PEOU abarca una superficie de 54.447 m<sup>2</sup> y está formado por dos subámbitos: el subámbito central Altzate, ocupado, entre otros, por los terrenos de las antiguas instalaciones de CLH y el subámbito Panier Fleuri. La superficie total, objeto de la modificación, se sitúa entre los municipios de Errenteria (80%) y Lezo (20%) y está limitada al Sur por la ría del Oiartzun.

Por lo que respecta a sus características ambientales, se trata de un ámbito urbano degradado, con un uso preexistente industrial en el que actualmente quedan algunos edificios residuales y que carece de áreas ambientalmente relevantes, por sus valores naturalísticos sobresalientes, así como por sus valores culturales, pudiéndose detectar ciertos riesgos ambientales en el mismo. Así, tenemos que:

- El subámbito principal Altzate, coincide con un emplazamiento incluido en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo con el código 20067-00157 de tipo industrial, como consecuencia de haber soportado el depósito y almacenamiento de combustibles.
- El subámbito Panier Fluéri se sitúa en la margen derecha de la ría del Oiartzun, estando afectado por inundabilidad con un periodo de retorno de 500 años. No obstante, el subámbito Altzate, en el que se desarrollará, prácticamente, todo el desarrollo urbanístico, no presenta riesgos de inundación. En todo caso, debido a que las actuaciones de recuperación de margen y creación de una “playa verde” en Altzate pueden modificar la topografía y configuración de la actual margen, se deberá tener en cuenta la situación hidráulica.
- Una parte del subámbito Altzate se sitúa sobre la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT); si bien, todas las edificaciones proyectadas se sitúan fuera de la misma, quedando ocupada por Espacios libres.
- Las principales fuentes de emisiones de ruido en la zona en cuestión son la línea de ferrocarril de ADIF y el inicio de la carretera GI-636, que discurre hasta enlazar con la GI-20, conectando Errenteria con Irún.

Considerando la ubicación del ámbito y las dimensiones del desarrollo, los principales impactos de la Modificación del PEOU estarán relacionados con la fase de ejecución de las actuaciones de desarrollo del mismo, tales como: como movimientos de tierras, construcción del puente sobre la ría del Oiartzun, trabajos de urbanización y construcción de edificaciones, con las

SIERReab377c0-864e-4bfb-b149-ad7ca4ecfed1



consiguientes afecciones derivadas de dichos trabajos, entre las que se encuentran: consumo de recursos, afecciones derivadas de la gestión de tierras y sobrantes de excavación y de la generación de residuos de construcción y demolición, disminución de la calidad atmosférica por emisión de polvo y otros contaminantes a la atmósfera, emisión de ruidos, disminución de la calidad de las aguas superficiales y de los suelos por arrastre de partículas y vertidos accidentales.

En fase de explotación, las afecciones serán las relacionadas con el impacto paisajístico del nuevo desarrollo residencial y las afecciones derivadas del incremento del consumo de recursos y energía, y del aumento de la movilidad en la zona.

En cuanto a los recursos hidrológicos del ámbito y a los posibles riesgos de inundabilidad derivado de las actuaciones de mejora de la margen derecha de la ría del Oiartzun, el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua indica que, teniendo en cuenta el estudio hidráulico presentado por el promotor, en el que se establece que para la ordenación propuesta, el ámbito de Altzate no es inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno y siempre y cuando se cumplan los condicionantes establecidos en su informe y en el de Aguas del Añarbe, no existen inconvenientes para el desarrollo del ámbito.

Por lo que respecta a la situación acústica del ámbito, según las conclusiones del estudio acústico recogidas en el estudio ambiental estratégico, en la mayor parte del ámbito se incumplen los objetivos de calidad acústica aplicables al nuevo desarrollo urbanístico, tanto en el escenario actual como en el escenario futuro, a 20 años vista, en ruido exterior y en fachada. Además, se indica que, analizadas distintas alternativas de ordenación del ámbito, no se identifica una que mejore la situación acústica. Así, se propone declarar el área como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE), y se proponen medidas para incorporarlas en el futuro Plan Zonal:

- Pantalla acústica en la carretera GI-636 con una longitud total de 398 metros, una altura de 4 metros y un coeficiente de absorción de  $\alpha$  de 0,5.
- Muro de cerramiento de la vía ferroviaria a lo largo del límite noreste de manera continua
- Limitación de la velocidad de circulación a 30 km/h en los viales a ejecutar en el ámbito del desarrollo
- Aislamiento interior para fachadas

En cualquier caso, la valoración de impactos ambientales debe efectuarse con respecto a la situación prevista en el planeamiento vigente, el PEOU del 2007. En este sentido, las actuaciones propuestas en la Modificación del PEOU no suponen un incremento en la magnitud de sus posibles efectos con respecto a lo previsto para el ámbito en el PEOU. Así, la Modificación del PEOU no supone agravar el riesgo de afección a la contaminación de las aguas o incrementar el riesgo de inundabilidad, ni, a priori, modificar el impacto sobre la situación acústica en relación con el PEOU. Además, se considera que la Modificación del PEOU contribuye a la mejora paisajística del ámbito en relación con el planeamiento vigente al darle más protagonismo a la ría, ubicando en su margen grandes espacios libres y alejando las edificaciones de la misma.

**B.** La presente declaración ambiental estratégica se muestra de acuerdo con las principales conclusiones del estudio ambiental estratégico y considera que se ha justificado

S1ERReab377c0-864e-4bfb-b1.49-ad7ca44ecfed1



suficientemente la integración de los criterios ambientales que se presentaron en la *Resolución de 12 de junio de 2019, del Director de Administración Ambiental por la que se formula el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana "Altzate" (Errenteria/Lezo)*.

El estudio ambiental estratégico del Plan se ha elaborado asegurando la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación requerido en el documento de alcance emitido por el órgano ambiental. Se considera que todos los aspectos señalados en la tramitación ambiental se han abordado de manera suficientemente rigurosa para asegurar que se han tenido en cuenta las posibles repercusiones en el medio ambiente durante el proceso de planificación.

C. Durante la tramitación del Plan no se han añadido nuevas actuaciones que requieran una ampliación de la evaluación ambiental estratégica ni se ha detectado ninguna actuación del Plan que deba ser redefinida o suprimida.

D. Las medidas protectoras, correctoras, compensatorias y de seguimiento se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en los apartados siguientes y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo previsto en el estudio ambiental estratégico.

En general, se deberán aplicar todas aquellas medidas que prioricen la protección de los valores ambientales; es decir, a la hora de llevar a la práctica las actuaciones derivadas del Plan, se deberán analizar las propuestas concretas y elaborar las medidas que garanticen el mantenimiento de los valores ambientales. Concretamente, en la redacción de los proyectos que desarrollen el plan se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

D.1. Medidas destinadas a garantizar la compatibilidad de la calidad del suelo con los usos previstos.

El ámbito de la Modificación del PEOU coincide con una parcela de tipo industrial, incluida en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (Código 20067-00157). En este sentido, resulta necesario que el promotor consulte al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma a efectos de que, mediante resolución motivada, dictamine sobre la validez de la declaración existente y establezca en su caso las condiciones para mantener dicha validez tal y como se establece en el artículo 25.3 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

D.2. Medidas relativas al patrimonio cultural.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se informará inmediatamente a la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que deberán adoptarse.

D.3. Medidas destinadas a aminorar los efectos derivados del ruido.

Durante el tiempo de duración de las obras, deberán aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte, así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones, control de la emisión sonora de los equipos utilizados durante las obras, etc.

SIEReab377c0-864e-4bfb-b149-ad7ca4ecfed1



De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Por otra parte, los proyectos derivados del desarrollo del Plan deberán ejecutarse de modo que en su ámbito de afección no se superen, por efecto del ruido generado por las obras, los objetivos de calidad acústica establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Conforme a lo establecido en el artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no podrán ejecutarse futuros desarrollos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto.

#### D.4. Medidas destinadas a la restauración ecológica del territorio.

Se llevará a cabo una restauración ambiental y paisajística que abarque todas las zonas afectadas por la ejecución del desarrollo urbanístico, previendo el uso en las labores de revegetación de especies preferentemente autóctonas y evitando especialmente emplear especies introducidas susceptibles de generar procesos invasivos.

Para el diseño de espacios verdes del ámbito del Plan se tendrá en cuenta el "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles"<sup>1</sup>, cuaderno de trabajo Udalsarea 21, nº 20 b. Abril 2017.

Se adoptarán medidas para evitar la propagación de especies alóctonas con potencial invasor, como *Buddleja davidii*, *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras. En este sentido, se deberán adoptar medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especies vegetales invasoras (plantación y siembra inmediata de superficies preparadas, protección de acopios de tierra vegetal, etc.). Además, se propondrá la gestión diferenciada de la tierra vegetal que pueda contener propágulos de dichas especies.

#### D.5. Medidas para una edificación y construcción sostenible.

En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las correspondientes "Guías de Edificación Ambientalmente Sostenible"<sup>2</sup>, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

<sup>1</sup> [www.udalsarea21.net/Publicaciones/Ficha.aspx?IdMenu=892e375d-03bd-44a5-a281-f37a7cbf95dc&Cod=ec1f62b8-a941-4c9a-9280-e4202e656a69&Idioma=es-ES](http://www.udalsarea21.net/Publicaciones/Ficha.aspx?IdMenu=892e375d-03bd-44a5-a281-f37a7cbf95dc&Cod=ec1f62b8-a941-4c9a-9280-e4202e656a69&Idioma=es-ES)

<sup>2</sup> <https://www.ihobe.eus/publicaciones>

S1EReab377c0-864e-4bfb-b149-ad7ca4ecfed1



- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

D.6. Medidas generales para la protección de los valores naturales durante la ejecución del desarrollo previsto.

En general, se deberán aplicar todas aquellas medidas que prioricen la protección de los valores ambientales; es decir, los desarrollos previstos deberán incluir las medidas que garanticen el mantenimiento de los valores ambientales. En particular:

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra: contendrá como mínimo aspectos relacionados con el control de los límites de ocupación de la obra, considerando la presencia de elementos del patrimonio natural para los que se establecerá un perímetro de protección, periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, evitar vertidos a los cauces, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

Asimismo, se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

En el caso de existencia de residuos y/o elementos con amianto, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, para la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto y lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor autorizado, evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

SIEReab377c0-864e-4bfb-b149-ad7ca4ecfed1





La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

En el caso de producirse, los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

- Protección de los suelos y aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras durante la fase de obras que sean necesarias, extremando las precauciones, para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante las operaciones de mantenimiento de maquinaria: La superficie destinada a parque de maquinaria de obra y la zona de mantenimiento de la misma se aislará de la red de drenaje natural. Dispondrá de solera impermeable y de un sistema de recogida de efluentes para evitar la contaminación del suelo y de las aguas por acción de aceites y combustibles. No se permitirá la carga y descarga de combustible, cambios de aceite y las actividades propias de taller en zonas distintas a la señalada.

#### E. Plan de seguimiento ambiental.

El Estudio describe un correcto programa de supervisión destinado a garantizar la correcta aplicación del Plan y la detección, en su caso, de efectos ambientales distintos a los previstos. Se proponen diferentes controles, tanto para la fase previa o preoperacional, como para la fase de ejecución de las obras de desarrollo del Plan; estos controles consisten en una serie de actuaciones a llevar a cabo en función de los diferentes aspectos del medio objeto de control, de los parámetros indicadores de seguimiento, objetivos, periodicidad, valores límite de referencia o umbrales y metodología de control.

#### F. Directrices generales para la evaluación ambiental de los proyectos derivados del Plan.

En la evaluación ambiental de los proyectos que se deriven del Plan se tendrán en cuenta los condicionantes del territorio, así como los criterios ambientales indicados en la Resolución de 12 de junio de 2019, del Director de Administración Ambiental por la que se formula el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana "Altzate" (Erreterria/Lezo).

Entre otros aspectos, se debe incidir en la correcta gestión de los suelos potencialmente contaminados y de los materiales resultantes de la demolición de los edificios existentes, en la calidad acústica del ámbito y de los nuevos desarrollos, en el uso sostenible de los recursos ambientales y la adecuada integración paisajística de las intervenciones sobre el territorio, priorizando la prevención de los daños frente a su compensación.

**Segundo.-** Imponer un plazo máximo de dos años para la aprobación de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana "Altzate" (Erreterria/Lezo), a contar desde la publicación de la presente declaración ambiental estratégica en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Transcurrido dicho plazo sin haberse procedido a la aprobación del mismo, la presente declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental estratégica del Plan, salvo que se acuerde la

SIEReab377c0-864e-4bfb-b149-ad7ca4ecfed1



prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica. Y todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

**Tercero.**– Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Errenteria.

**Cuarto.**– Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial del País Vasco.

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha indicada electrónicamente.

DIRECCIÓN DE CALIDAD AMBIENTAL Y ECONOMÍA CIRCULAR  
INGURUMEN KALITATEAREN ETA EKONOMIA ZIRKULARRAREN ZUZENDARITZA

Fdo/Izta: Javier Agirre Orcajo



Egiatzapen Kode Seguria/Código Seguro de Verificación: **SIReab377c0-864e-4fbf-b149-ad7ca4ecfed1**

Dokumentu elektronikoa honen paperezko kopiaz osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiatzapen kode segurua egoitza elektronikoan:

<https://ust.gipuzkoa.eus?De=06710>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://ust.gipuzkoa.eus?De=06710>

**ANEXO VII.a Resolución de 4 agosto 2021 Declaración Ambiental Estratégica  
(Lezo)**

---

**REDACTOR**

**PROMOTOR**

**ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA**

**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE**

## OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

### 4866

*RESOLUCIÓN de 4 de agosto de 2021, del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula la declaración ambiental estratégica de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16-«Altzate», en Erreterria/Lezo.*

#### ANTECEDENTES DE HECHO

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16-«Altzate» fue aprobado definitivamente en julio de 2007 por el Ayuntamiento de Erreterria y en noviembre de 2007 por el Ayuntamiento de Lezo.

Con fecha de 20 de febrero de 2019, el Ayuntamiento de Erreterria completó la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana «Altzate» (Erreterria/Lezo), en adelante Modificación del PEOU. Mediante Resolución de fecha de 12 de junio de 2019, la entonces Dirección de Administración Ambiental formuló el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la Modificación del PEOU, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En orden a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y del artículo 12 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Ayuntamiento de Erreterria sometió a información pública el Plan, junto con su estudio ambiental estratégico, durante un plazo de 45 días (Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 227, de 26 de noviembre de 2020), a fin de que quienes se considerasen afectados pudieran alegar lo que estimasen oportuno en defensa de sus intereses.

Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el Ayuntamiento de Erreterria consultó a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que habían sido previamente consultadas de conformidad con el artículo 19 de la norma, dando un plazo de 45 días para la emisión de los informes y alegaciones que se estimaran pertinentes, con el resultado que obra en el expediente.

Con fecha de 20 de julio de 2021, el Ayuntamiento de Erreterria completó la solicitud de declaración ambiental estratégica del Plan, de conformidad con lo dispuesto tanto en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. La solicitud se acompañó del documento para la aprobación provisional del Plan, de su Estudio Ambiental Estratégico y de diversos documentos explicativos de los citados trámites de información pública y de audiencia a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas.

El Ayuntamiento de Erreterria hace constar que se han recibido seis alegaciones, como consecuencia del trámite de información pública, y varios informes, en respuesta al trámite de audiencia a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el resultado y contenido que consta en el expediente administrativo; así mismo, describe la integración de las consultas y cómo se han tomado en consideración en la redacción de la propuesta definitiva del Plan.

2021/4866 (1/10)

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir los planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, las evaluaciones de impacto ambiental garantizarán de forma adecuada, entre otros objetivos, que se introduzca en las primeras fases del proceso de planificación, y en orden a la elección de las alternativas más adecuadas, el análisis relativo a las repercusiones sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos derivados de las diversas actividades.

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes que se aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal, cuando puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Así mismo, según lo estipulado en el artículo 46.1 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, procede realizar una evaluación conjunta de impacto ambiental, entendida como evaluación ambiental estratégica, en relación con los planes contemplados en el apartado A) del Anexo I de dicha ley, toda vez que entre dichos planes se encuentran aquellos planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En aplicación, asimismo, de lo dispuesto en el artículo 17 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como en los artículos 8 y siguientes del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, tanto el Ayuntamiento de Errenteria, como la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, han dispuesto lo necesario para llevar a cabo el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan, mediante la elaboración de un estudio ambiental estratégico, cuyo alcance se ha determinado previamente, mediante la celebración de consultas públicas y mediante la participación en el procedimiento de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental estratégica de la Modificación puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16-Altzate, y a la vista de que el estudio ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, incluyendo los términos recogidos en el documento de alcance, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, órgano competente de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente y con el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, procede a dictar la presente declaración ambiental estratégica, que viene a valorar con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del Plan y a pronunciarse sobre la previsión de los impactos significativos del Plan sobre el medio ambiente, incluyendo las determinaciones finales que deban incorporarse al Plan que finalmente se apruebe, a los solos efectos ambientales.

Vistos la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, la

2021/4866 (2/10)

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás normativa de aplicación,

RESUELVO:

Primero.– Formular la declaración ambiental estratégica de la Modificación puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16-Altzate, en adelante el Plan, en los términos que se recogen a continuación:

A) El ámbito urbanístico «Altzate», objeto de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Altzate, en adelante Modificación del PEOU, está conformado por dos subámbitos, ubicados entre los municipios de Erretería y Lezo. El subámbito principal está constituido, básicamente, por los antiguos terrenos de la Compañía Logística de Hidrocarburos, en el que se situaban los depósitos de CAMPSA, y está delimitado por el Sur y por el Oeste por la ría del Oiartzun, en su desembocadura en la bahía de Pasaia; por el Norte, por las vías del tren y por el Este con la avenida de Jaizkibel. El segundo subámbito, al Este del primero, denominado Panier Fleuri, se corresponde con una pequeña zona arbolada destinada al aparcamiento público, al principio de Zamalbide kalea, de Erretería, junto al paseo de la ría.

El ámbito total presenta una extensión de 54.447 m<sup>2</sup> e incluye: las Áreas 16. Altzate y U.I. 18/01 Panier Fleuri, en Erretería; y la A.O.U.30 Altzate, en Lezo. La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

El objetivo principal de la Modificación del PEOU es establecer una nueva ordenación urbana adaptada a las nuevas circunstancias y necesidades surgidas tras el paso del tiempo, corrigiendo determinados aspectos de la ordenación pormenorizada. Concretamente afecta a determinados aspectos de ordenación urbanística del subámbito Altzate, como son el ajuste de la propia ordenación, el encaje de una parcela terciaria-hotelera- en el término municipal de Erretería o la nueva solución de enlace viario y por otra, excluye el A.O.U.27 Larrañaga, expresamente así determinado en el PGOU de Lezo del año 2011.

Por otro lado, la Modificación del PEOU no implica cambios en las actuales determinaciones del subámbito de Panier Fleuri, se consolida para el mismo el régimen de zonificación pormenorizada establecido en el PEOU de 2007.

Así, los objetivos específicos de la Modificación del PEOU son:

– Modificar la disposición de los bloques edificatorios para contribuir al logro de una permeabilidad en su lectura a nivel de ciudadano desde la margen izquierda de la ría. Se desplaza parte de la edificabilidad hacia el interior y se consigue que los edificios resultantes sean de menor longitud en el frente de la ría.

De esta forma, los edificios previstos frente a la ría pasan de cuatro a siete, pero la longitud total de las edificaciones se reduce de 280 metros a 140 metros. Todo esto se consigue, desplazando la edificabilidad a una posición más retrasada en el interior del ámbito, a modo de segunda línea de ría, y elevando el perfil de los edificios, en general, tres plantas.

– Reajustar el n.º máximo de viviendas, posibilitando el incremento de las 262 actuales previstas en el PEOU de 2007, conforme a las futuras necesidades de diferentes tipologías residenciales a 278; en cualquier caso, este número se considera orientativo, pudiendo superarse a la baja o al alza conforme a las necesidades del momento.

2021/4866 (3/10)

– Recuperación de la parcela de uso terciario, con destino a hotel en Errenteria. Se destina a este uso el séptimo de los edificios de la segunda línea de ría, el más próximo a la desembocadura. Así, se transforma parte de la edificabilidad residencial (unos 2.000 m<sup>2</sup>) del PEOU de 2007, en el edificio de uso terciario para hotel en Errenteria.

– Reubicación del conjunto dotacional para uso y disfrute públicos, que pasa a una ubicación central en primera línea de ría. Contará con un edificio de planta semisótano y planta baja, con una edificabilidad de 1.400 m<sup>2</sup>.

– Reducción de la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante. Concretamente, se reduce en 2.900 m<sup>2</sup>, debido a la ausencia de plantas bajo-cubierta, que no se admiten en la nueva tipología edificatoria; esto es, de los 32.775 m<sup>2</sup> actuales se pasa a 29.875 m<sup>2</sup>.

Por tanto, la Modificación del PEOU ordena en total 11 edificaciones, de los cuales nueve se corresponden con uso residencial, uno se destina al uso hotelero y otro a dotacional.

Asimismo, mediante las siguientes propuestas, propone corregir ciertos aspectos de la red de comunicaciones:

– Minimizar el viario local, en el entorno de la edificación residencial, sirviendo únicamente como acceso rodado a los aparcamientos necesarios y exigidos por la LVSU de 2006, y a una dotación exigida por el Ayuntamiento de Errenteria.

– Mejor resolución de la accesibilidad viaria a Altzate desde el entorno más próximo, en Lezo, similar al de la ordenación vigente, pero mejor dimensionada al tráfico previsto.

– Resolución de la accesibilidad de Altzate desde la margen izquierda de la ría mediante la construcción de un nuevo puente rodado- peatonal-ciclista que lo conecte con el Área 15. Iztieta, de Errenteria.

Simultáneamente, plantea la mejora de los espacios libres e itinerarios peatonales:

– Generando un gran parque verde (denominado paseo fluvial) de 420 m de longitud y entre 20 y 40 m de ancho en la margen derecha de la ría. Dicho paseo fluvial contempla carril bici, además de tránsito peatonal.

– Potenciando los paseos peatonales, además del borde de la ría, situados entre los edificios residenciales, así como la comunicación transversal entre Errenteria y Lezo.

– Integrando el paseo peatonal de borde de la margen derecha de la ría con Altzate, posibilitando una mayor permeabilidad entre su interior y el propio paseo de borde.

– Creando una playa verde, desmontando la escollera existente y creando un talud tendido, que permita el acercamiento al río y la realización de actividades fluviales.

– Situando gradas y elementos vegetales intercalados en la margen derecha de la ría, que potencien la interacción entre los habitantes y la ría, a la vez que la naturalización y recuperación ambiental de la escollera hormigonada.

Se han analizado 4 alternativas de actuación en el ámbito.

– Alternativa 0 o de no intervención: consistiría en no modificar y en no desarrollar el Plan Especial vigente, es decir, dejar los terrenos al margen del desarrollo urbanístico y del crecimiento urbano. En esta situación los terrenos quedarían abandonados y desconectados tanto de la trama urbana como del medio rural, rodeados por un tramo de ría antropizado, zonas urbanas

e infraestructuras, generando un espacio intersticial sin valores ambientales reseñables y con escaso potencial de recuperarlos de manera natural (habiendo perdido incluso el suelo), sin un uso vocacional alternativo.

– Alternativa A: desarrollar el PEOU vigente. Se integraría urbanísticamente el ámbito en la trama urbana, se ampliaría el actual paseo de borde de río, se conectaría el ámbito de Altzate con los barrios de Iztietia y Ondartxo mediante la ejecución de un nuevo puente que continuará con un nuevo viario hasta la avenida de Jaizkibel, permitiendo acceso y salida directos para el nuevo ámbito desde este corredor interurbano, así como la conexión directa del nuevo barrio con el centro de Erretería, a través del mencionado puente. No obstante, debe tenerse en cuenta que, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación de este PEOU, el 2007, han surgido cambios normativos y urbanísticos que han dejado obsoleto su contenido.

– Alternativa B: En base a la apreciación de la alternativa anterior, el Ayuntamiento de Erretería desarrolló una ordenación alternativa en la que se planteó la opción de aumentar la edificabilidad residencial, así como el número de viviendas, proponiendo cuatro bloques residenciales de 10 alturas, dispuestos en peine, con un zócalo en planta baja que aloja el uso comercial, generando una alineación continua en la fachada Norte. En paralelo a la ría, se mantiene el paseo fluvial y en el extremo noroeste, se dispone un bloque de siete alturas para el uso hotelero, con aparcamiento propio e independiente. En la esquina opuesta, el zócalo se singulariza a modo de remate, elevando su techo cuatro alturas sobre la planta baja.

– Alternativa C: Se modifica la propuesta anterior incorporando una propuesta que integre nuevas consideraciones urbanísticas y sectoriales y que sirva, igualmente, para el desarrollo integral de Altzate. De esta forma, garantiza una permeabilidad transversal desde la ría, evitando la formación de pantallas arquitectónicas en la zona de influencia del DPMT, presenta una red mayor de recorridos peatonales y ciclistas y presenta una serie de características, ya expresadas anteriormente, por las que resulta la alternativa elegida por el Ayto. de Erretería.

Como se ha indicado, el ámbito objeto de la Modificación del PEOU abarca una superficie de 54.447 m<sup>2</sup> y está formado por dos subámbitos: el subámbito central Altzate, ocupado, entre otros, por los terrenos de las antiguas instalaciones de CLH y el subámbito Panier Fleuri. La superficie total, objeto de la modificación, se sitúa entre los municipios de Erretería (80 %) y Lezo (20 %) y está limitada al Sur por la ría del Oiartzun.

Por lo que respecta a sus características ambientales, se trata de un ámbito urbano degradado, con un uso preexistente industrial en el que actualmente quedan algunos edificios residuales y que carece de áreas ambientalmente relevantes, por sus valores naturalísticos sobresalientes, así como por sus valores culturales, pudiéndose detectar ciertos riesgos ambientales en el mismo. Así, tenemos que:

– El subámbito principal Altzate, coincide con un emplazamiento incluido en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo con el código 20067-00157 de tipo industrial, como consecuencia de haber soportado el depósito y almacenamiento de combustibles.

– El subámbito Panier Fleuri se sitúa en la margen derecha de la ría del Oiartzun, estando afectado por inundabilidad con un periodo de retorno de 500 años. No obstante, el subámbito Altzate, en el que se desarrollará, prácticamente, todo el desarrollo urbanístico, no presenta riesgos de inundación. En todo caso, debido a que las actuaciones de recuperación de margen y creación de una «playa verde» en Altzate pueden modificar la topografía y configuración de la actual margen, se deberá tener en cuenta la situación hidráulica.



– Una parte del subámbito Altzate se sitúa sobre la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT); si bien, todas las edificaciones proyectadas se sitúan fuera de la misma, quedando ocupada por Espacios libres.

– Las principales fuentes de emisiones de ruido en la zona en cuestión son la línea de ferrocarril de ADIF y el inicio de la carretera GI-636, que discurre hasta enlazar con la GI-20, conectando Errenteria con Irún.

Considerando la ubicación del ámbito y las dimensiones del desarrollo, los principales impactos de la Modificación del PEOU estarán relacionados con la fase de ejecución de las actuaciones de desarrollo del mismo, tales como: como movimientos de tierras, construcción del puente sobre la ría del Oiartzun, trabajos de urbanización y construcción de edificaciones, con las consiguientes afecciones derivadas de dichos trabajos, entre las que se encuentran: consumo de recursos, afecciones derivadas de la gestión de tierras y sobrantes de excavación y de la generación de residuos de construcción y demolición, disminución de la calidad atmosférica por emisión de polvo y otros contaminantes a la atmósfera, emisión de ruidos, disminución de la calidad de las aguas superficiales y de los suelos por arrastre de partículas y vertidos accidentales.

En fase de explotación, las afecciones serán las relacionadas con el impacto paisajístico del nuevo desarrollo residencial y las afecciones derivadas del incremento del consumo de recursos y energía, y del aumento de la movilidad en la zona.

En cuanto a los recursos hidrológicos del ámbito y a los posibles riesgos de inundabilidad derivado de las actuaciones de mejora de la margen derecha de la ría del Oiartzun, el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua indica que, teniendo en cuenta el estudio hidráulico presentado por el promotor, en el que se establece que para la ordenación propuesta, el ámbito de Altzate no es inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno y siempre y cuando se cumplan los condicionantes establecidos en su informe y en el de Aguas del Añarbe, no existen inconvenientes para el desarrollo del ámbito.

Por lo que respecta a la situación acústica del ámbito, según las conclusiones del estudio acústico recogidas en el estudio ambiental estratégico, en la mayor parte del ámbito se incumplen los objetivos de calidad acústica aplicables al nuevo desarrollo urbanístico, tanto en el escenario actual como en el escenario futuro, a 20 años vista, en ruido exterior y en fachada. Además, se indica que, analizadas distintas alternativas de ordenación del ámbito, no se identifica una que mejore la situación acústica. Así, se propone declarar el área como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE), y se proponen medidas para incorporarlas en el futuro Plan Zonal:

- Pantalla acústica en la carretera GI-636 con una longitud total de 398 metros, una altura de 4 metros y un coeficiente de absorción de  $\alpha$  de 0,5.
- Muro de cerramiento de la vía ferroviaria a lo largo del límite noreste de manera continua.
- Limitación de la velocidad de circulación a 30 km/h en los viales a ejecutar en el ámbito del desarrollo.
- Aislamiento interior para fachadas.

En cualquier caso, la valoración de impactos ambientales debe efectuarse con respecto a la situación prevista en el planeamiento vigente, el PEOU del 2007. En este sentido, las actuaciones propuestas en la Modificación del PEOU no suponen un incremento en la magnitud de sus posibles efectos con respecto a lo previsto para el ámbito en el PEOU. Así, la Modificación del PEOU no supone agravar el riesgo de afección a la contaminación de las aguas o incrementar el riesgo de inundabilidad, ni, a priori, modificar el impacto sobre la situación acústica en relación con el PEOU. Además, se considera que la Modificación del PEOU contribuye a la mejora paisajística

del ámbito en relación con el planeamiento vigente al darle más protagonismo a la ría, ubicando en su margen grandes espacios libres y alejando las edificaciones de la misma.

B) La presente declaración ambiental estratégica se muestra de acuerdo con las principales conclusiones del estudio ambiental estratégico y considera que se ha justificado suficientemente la integración de los criterios ambientales que se presentaron en la Resolución de 12 de junio de 2019, del Director de Administración Ambiental por la que se formula el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana «Altzate» (Erreterria/Lezo).

El estudio ambiental estratégico del Plan se ha elaborado asegurando la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación requerido en el documento de alcance emitido por el órgano ambiental. Se considera que todos los aspectos señalados en la tramitación ambiental se han abordado de manera suficientemente rigurosa para asegurar que se han tenido en cuenta las posibles repercusiones en el medio ambiente durante el proceso de planificación.

C) Durante la tramitación del Plan no se han añadido nuevas actuaciones que requieran una ampliación de la evaluación ambiental estratégica ni se ha detectado ninguna actuación del Plan que deba ser redefinida o suprimida.

D) Las medidas protectoras, correctoras, compensatorias y de seguimiento se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en los apartados siguientes y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo previsto en el estudio ambiental estratégico.

En general, se deberán aplicar todas aquellas medidas que prioricen la protección de los valores ambientales; es decir, a la hora de llevar a la práctica las actuaciones derivadas del Plan, se deberán analizar las propuestas concretas y elaborar las medidas que garanticen el mantenimiento de los valores ambientales. Concretamente, en la redacción de los proyectos que desarrollen el plan se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

D.1.– Medidas destinadas a garantizar la compatibilidad de la calidad del suelo con los usos previstos.

El ámbito de la Modificación del PEOU coincide con una parcela de tipo industrial, incluida en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (Código 20067-00157). En este sentido, resulta necesario que el promotor consulte al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma a efectos de que, mediante resolución motivada, dictamine sobre la validez de la declaración existente y establezca en su caso las condiciones para mantener dicha validez tal y como se establece en el artículo 25.3 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

D.2.– Medidas relativas al patrimonio cultural.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se informará inmediatamente a la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que deberán adoptarse.

D.3.– Medidas destinadas a aminorar los efectos derivados del ruido.

Durante el tiempo de duración de las obras, deberán aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte, así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones, control de la emisión sonora de los equipos utilizados durante las obras, etc.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Por otra parte, los proyectos derivados del desarrollo del Plan deberán ejecutarse de modo que en su ámbito de afección no se superen, por efecto del ruido generado por las obras, los objetivos de calidad acústica establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Conforme a lo establecido en el artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no podrán ejecutarse futuros desarrollos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto.

#### D.4.– Medidas destinadas a la restauración ecológica del territorio.

Se llevará a cabo una restauración ambiental y paisajística que abarque todas las zonas afectadas por la ejecución del desarrollo urbanístico, previendo el uso en las labores de revegetación de especies preferentemente autóctonas y evitando especialmente emplear especies introducidas susceptibles de generar procesos invasivos.

Para el diseño de espacios verdes del ámbito del Plan se tendrá en cuenta el «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», ([www.udalsarea21.net/Publicaciones/Ficha.aspx?IdMenu=892e375d-03bd-44a5-a281-f37a7cbf95dc&Cod=ec1f62b8-a941-4c9a-9280-e4202e656a69&Idioma=es-ES](http://www.udalsarea21.net/Publicaciones/Ficha.aspx?IdMenu=892e375d-03bd-44a5-a281-f37a7cbf95dc&Cod=ec1f62b8-a941-4c9a-9280-e4202e656a69&Idioma=es-ES)) cuaderno de trabajo Udalsarea 21, n.º 20 b. Abril 2017.

Se adoptarán medidas para evitar la propagación de especies alóctonas con potencial invasor, como *Buddleja davidii*, *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras. En este sentido, se deberán adoptar medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especies vegetales invasoras (plantación y siembra inmediata de superficies preparadas, protección de acopios de tierra vegetal, etc.). Además, se propondrá la gestión diferenciada de la tierra vegetal que pueda contener propágulos de dichas especies.

#### D.5.– Medidas para una edificación y construcción sostenible.

En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las correspondientes «Guías de Edificación Ambientalmente Sostenible» (<https://www.ihobe.eus/publicaciones>) con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.

- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

D.6.– Medidas generales para la protección de los valores naturales durante la ejecución del desarrollo previsto.

En general, se deberán aplicar todas aquellas medidas que prioricen la protección de los valores ambientales; es decir, los desarrollos previstos deberán incluir las medidas que garanticen el mantenimiento de los valores ambientales. En particular:

– Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra: contendrá como mínimo aspectos relacionados con el control de los límites de ocupación de la obra, considerando la presencia de elementos del patrimonio natural para los que se establecerá un perímetro de protección, periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, evitar vertidos a los cauces, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

Asimismo, se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

– Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

En el caso de existencia de residuos y/o elementos con amianto, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, para la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto y lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor autorizado, evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

En el caso de producirse, los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

– Protección de los suelos y aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras durante la fase de obras que sean necesarias, extremando las precauciones, para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante las operaciones de mantenimiento de maquinaria: La superficie destinada a parque de maquinaria de obra y la zona de

mantenimiento de la misma se aislará de la red de drenaje natural. Dispondrá de solera impermeable y de un sistema de recogida de efluentes para evitar la contaminación del suelo y de las aguas por acción de aceites y combustibles. No se permitirá la carga y descarga de combustible, cambios de aceite y las actividades propias de taller en zonas distintas a la señalada.

E) Plan de seguimiento ambiental.

El Estudio describe un correcto programa de supervisión destinado a garantizar la correcta aplicación del Plan y la detección, en su caso, de efectos ambientales distintos a los previstos. Se proponen diferentes controles, tanto para la fase previa o preoperacional, como para la fase de ejecución de las obras de desarrollo del Plan; estos controles consisten en una serie de actuaciones a llevar a cabo en función de los diferentes aspectos del medio objeto de control, de los parámetros indicadores de seguimiento, objetivos, periodicidad, valores límite de referencia o umbrales y metodología de control.

F) Directrices generales para la evaluación ambiental de los proyectos derivados del Plan.

En la evaluación ambiental de los proyectos que se deriven del Plan se tendrán en cuenta los condicionantes del territorio, así como los criterios ambientales indicados en la Resolución de 12 de junio de 2019, del Director de Administración Ambiental por la que se formula el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana «Altzate» (Erreterria/Lezo).

Entre otros aspectos, se debe incidir en la correcta gestión de los suelos potencialmente contaminados y de los materiales resultantes de la demolición de los edificios existentes, en la calidad acústica del ámbito y de los nuevos desarrollos, en el uso sostenible de los recursos ambientales y la adecuada integración paisajística de las intervenciones sobre el territorio, priorizando la prevención de los daños frente a su compensación.

Segundo.— Imponer un plazo máximo de dos años para la aprobación de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana «Altzate» (Erreterria/Lezo), a contar desde la publicación de la presente declaración ambiental estratégica en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Transcurrido dicho plazo sin haberse procedido a la aprobación del mismo, la presente declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental estratégica del Plan, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica. Y todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tercero.— Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Erreterria.

Cuarto.— Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial del País Vasco.

En Vitoria-Gasteiz, a 4 de agosto de 2021.

El Director de Calidad Ambiental y Economía Circular,  
JAVIER AGIRRE ORCAJO.

**ANEXO VII.b Resolución de 1 septiembre 2021 Declaración Ambiental Estratégica  
(Erretería)**

---

**REDACTOR**

**PROMOTOR**

**ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA**

**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE**

## OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

### 5075

*RESOLUCIÓN de 1 de septiembre de 2021, del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula la declaración ambiental estratégica de la modificación puntual parcial del plan especial de ordenación urbana del área 16-«Altzate», en Erreterria/Lezo.*

#### ANTECEDENTES DE HECHO

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16-«Altzate» fue aprobado definitivamente en julio de 2007 por el Ayuntamiento de Erreterria y en noviembre de 2007 por el Ayuntamiento de Lezo.

Con fecha de 20 de febrero de 2019, el Ayuntamiento de Erreterria completó la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana «Altzate» (Erreterria/Lezo), en adelante Modificación del PEOU.

Mediante Resolución de fecha de 12 de junio de 2019, la entonces Dirección de Administración Ambiental formuló el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la Modificación del PEOU, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por su parte, con fecha de 4 de marzo de 2019, el Ayuntamiento de Lezo solicitó a la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16-«Altzate».

Examinados ambos expedientes, se concluye que son idénticos, contienen la misma documentación técnica y administrativa y pretenden el mismo objetivo: obtener la declaración ambiental estratégica ordinaria de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana «Altzate». Por todo ello y mediante Acuerdo de 7 de agosto de 2019, del Director de Administración Ambiental, se procede a la acumulación de los procedimientos para la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana «Altzate», iniciados a instancia de los Ayuntamientos de Erreterria y Lezo.

Así mismo, se da traslado al Ayuntamiento de Lezo de las actuaciones realizadas hasta la fecha; esto es, la Resolución por la que se emite el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la Modificación del PEOU.

En consecuencia, en orden a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y del artículo 12 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Ayuntamiento de Lezo sometió a información pública la Modificación del PEOU, junto con su estudio ambiental estratégico, durante un plazo de 45 días (Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 110, de 12 de junio de 2020), a fin de que quienes se considerasen afectados pudieran alegar lo que estimasen oportuno en defensa de sus intereses.

2021/5075 (1/11)

Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el Ayuntamiento de Lezo consultó a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que habían sido previamente consultadas de conformidad con el artículo 19 de la norma, dando un plazo de 45 días para la emisión de los informes y alegaciones que se estimaran pertinentes, con el resultado que obra en el expediente.

Con fecha de 25 de junio de 2021, el Ayuntamiento de Lezo completó la solicitud de declaración ambiental estratégica del Plan, de conformidad con lo dispuesto tanto en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. La solicitud se acompañó del documento para la aprobación provisional del Plan, de su Estudio Ambiental Estratégico y de diversos documentos explicativos de los citados trámites de información pública y de audiencia a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas.

El Ayuntamiento de Lezo hace constar que no se han recibido alegaciones en el trámite de información pública y que, en respuesta al trámite de audiencia a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, se han recibido diversos informes, con el resultado y contenido que consta en el expediente administrativo; así mismo, describe la integración de las consultas y cómo se han tomado en consideración en la redacción de la propuesta definitiva del Plan.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir los planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, las evaluaciones de impacto ambiental garantizarán de forma adecuada, entre otros objetivos, que se introduzca en las primeras fases del proceso de planificación, y en orden a la elección de las alternativas más adecuadas, el análisis relativo a las repercusiones sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos derivados de las diversas actividades.

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes que se aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal, cuando puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Así mismo, según lo estipulado en el artículo 46.1 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, procede realizar una evaluación conjunta de impacto ambiental, entendida como evaluación ambiental estratégica, en relación con los planes contemplados en el apartado A) del Anexo I de dicha ley, toda vez que entre dichos planes se encuentran aquellos planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En aplicación, asimismo, de lo dispuesto en el artículo 17 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como en los artículos 8 y siguientes del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, tanto el Ayuntamiento de Lezo, como la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, han dispuesto lo necesario para llevar a cabo el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan, mediante la elaboración de un estudio ambiental estratégico, cuyo alcance se ha determinado

2021/5075 (2/11)



previamente, mediante la celebración de consultas públicas y mediante la participación en el procedimiento de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental estratégica de la Modificación puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16-«Altzate», y a la vista de que el estudio ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, incluyendo los términos recogidos en el documento de alcance, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, órgano competente de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente y con el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, procede a dictar la presente declaración ambiental estratégica, que viene a valorar con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del Plan y a pronunciarse sobre la previsión de los impactos significativos del Plan sobre el medio ambiente, incluyendo las determinaciones finales que deban incorporarse al Plan que finalmente se apruebe, a los solos efectos ambientales.

Vistos la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás normativa de aplicación,

#### RESUELVO:

Primero.— Formular la declaración ambiental estratégica de la Modificación puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16-Altzate, en adelante el Plan, en los términos que se recogen a continuación:

A) El ámbito urbanístico «Altzate», objeto de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Altzate, en adelante Modificación del PEOU, está conformado por dos subámbitos, ubicados entre los municipios de Erretería y Lezo. El subámbito principal está constituido, básicamente, por los antiguos terrenos de la Compañía Logística de Hidrocarburos, en el que se situaban los depósitos de Campsa, y está delimitado por el Sur y por el Oeste por la ría del Oiarzun, en su desembocadura en la bahía de Pasaia; por el Norte, por las vías del tren y por el Este con la avenida de Jaizkibel. El segundo subámbito, al Este del primero, denominado Panier Fleuri, se corresponde con una pequeña zona arbolada destinada al aparcamiento público, al principio de Zamalbide kalea, de Erretería, junto al paseo de la ría.

El ámbito total presenta una extensión de 54.447 m<sup>2</sup> e incluye: las Áreas 16. Altzate y UI18/01 Panier Fleuri, en Erretería; y la AOU30 Altzate, en Lezo. La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

El objetivo principal de la Modificación del PEOU es establecer una nueva ordenación urbana adaptada a las nuevas circunstancias y necesidades surgidas tras el paso del tiempo, corrigiendo determinados aspectos de la ordenación pormenorizada. Concretamente afecta a determinados aspectos de ordenación urbanística del subámbito Altzate, como son el ajuste de la propia ordenación, el encaje de una parcela terciaria-hotelera- en el término municipal de Erretería o la nueva solución de enlace viario y por otra, excluye el AOU27 Larrañaga, expresamente así determinado en el PGOU de Lezo del año 2011.

Por otro lado, la Modificación del PEOU no implica cambios en las actuales determinaciones del subámbito de Panier Fleuri, se consolida para el mismo el régimen de zonificación pormenorizada establecido en el PEOU de 2007.

Así, los objetivos específicos de la Modificación del PEOU son:

– Modificar la disposición de los bloques edificatorios para contribuir al logro de una permeabilidad en su lectura a nivel de ciudadano desde la margen izquierda de la ría. Se desplaza parte de la edificabilidad hacia el interior y se consigue que los edificios resultantes sean de menor longitud en el frente de la ría.

De esta forma, los edificios previstos frente a la ría pasan de cuatro a siete, pero la longitud total de las edificaciones se reduce de 280 metros a 140 metros. Todo esto se consigue, desplazando la edificabilidad a una posición más retrasada en el interior del ámbito, a modo de segunda línea de ría, y elevando el perfil de los edificios, en general, tres plantas.

– Reajustar el n.º máximo de viviendas, posibilitando el incremento de las 262 actuales previstas en el PEOU de 2007, conforme a las futuras necesidades de diferentes tipologías residenciales a 278; en cualquier caso, este número se considera orientativo, pudiendo superarse a la baja o al alza conforme a las necesidades del momento.

– Recuperación de la parcela de uso terciario, con destino a hotel en Erreterria. Se destina a este uso el séptimo de los edificios de la segunda línea de ría, el más próximo a la desembocadura. Así, se transforma parte de la edificabilidad residencial (unos 2.000 m<sup>2</sup>) del PEOU de 2007, en el edificio de uso terciario para hotel en Erreterria.

– Reubicación del conjunto dotacional para uso y disfrute públicos, que pasa a una ubicación central en primera línea de ría. Contará con un edificio de planta semisótano y planta baja, con una edificabilidad de 1.400 m<sup>2</sup>.

– Reducción de la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante. Concretamente, se reduce en 2.900 m<sup>2</sup>, debido a la ausencia de plantas bajo-cubierta, que no se admiten en la nueva tipología edificatoria; esto es, de los 32.775 m<sup>2</sup> actuales se pasa a 29.875 m<sup>2</sup>.

Por tanto, la Modificación del PEOU ordena en total 11 edificaciones, de los cuales nueve se corresponden con uso residencial, uno se destina al uso hotelero y otro a dotacional.

Asimismo, mediante las siguientes propuestas, propone corregir ciertos aspectos de la red de comunicaciones:

– Minimizar el viario local, en el entorno de la edificación residencial, sirviendo únicamente como acceso rodado a los aparcamientos necesarios y exigidos por la LVSU de 2006, y a una dotación exigida por el Ayuntamiento de Erreterria.

– Mejor resolución de la accesibilidad viaria a Alzate desde el entorno más próximo, en Lezo, similar al de la ordenación vigente, pero mejor dimensionada al tráfico previsto.

– Resolución de la accesibilidad de Alzate desde la margen izquierda de la ría mediante la construcción de un nuevo puente rodado peatonal-ciclista que lo conecte con el Área 15. Iztietta, de Erreterria.

Simultáneamente, plantea la mejora de los espacios libres e itinerarios peatonales:

– Generando un gran parque verde (denominado paseo fluvial) de 420 m de longitud y entre 20 y 40 m de ancho en la margen derecha de la ría. Dicho paseo fluvial contempla carril bici, además de tránsito peatonal.

– Potenciando los paseos peatonales, además del borde de la ría, situados entre los edificios residenciales, así como la comunicación transversal entre Erretería y Lezo.

– Integrando el paseo peatonal de borde de la margen derecha de la ría con Altxate, posibilitando una mayor permeabilidad entre su interior y el propio paseo de borde.

– Creando una playa verde, desmontando la escollera existente y creando un talud tendido, que permita el acercamiento al río y la realización de actividades fluviales.

– Situando gradas y elementos vegetales intercalados en la margen derecha de la ría, que potencien la interacción entre los habitantes y la ría, a la vez que la naturalización y recuperación ambiental de la escollera hormigonada.

Se han analizado 4 alternativas de actuación en el ámbito.

– Alternativa 0 o de no intervención: consistiría en no modificar y en no desarrollar el Plan Especial vigente, es decir, dejar los terrenos al margen del desarrollo urbanístico y del crecimiento urbano. En esta situación los terrenos quedarían abandonados y desconectados tanto de la trama urbana como del medio rural, rodeados por un tramo de ría antropizado, zonas urbanas e infraestructuras, generando un espacio intersticial sin valores ambientales reseñables y con escaso potencial de recuperarlos de manera natural (habiendo perdido incluso el suelo), sin un uso vocacional alternativo.

– Alternativa A: desarrollar el PEOU vigente. Se integraría urbanísticamente el ámbito en la trama urbana, se ampliaría el actual paseo de borde de río, se conectaría el ámbito de Altxate con los barrios de Iztietia y Ondartxo mediante la ejecución de un nuevo puente que continuará con un nuevo viario hasta la avenida de Jaizkibel, permitiendo acceso y salida directos para el nuevo ámbito desde este corredor interurbano, así como la conexión directa del nuevo barrio con el centro de Erretería, a través del mencionado puente. No obstante, debe tenerse en cuenta que, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación de este PEOU, el 2007, han surgido cambios normativos y urbanísticos que han dejado obsoleto su contenido.

– Alternativa B: en base a la apreciación de la alternativa anterior, el Ayuntamiento de Erretería desarrolló una ordenación alternativa en la que se planteó la opción de aumentar la edificabilidad residencial, así como el número de viviendas, proponiendo cuatro bloques residenciales de 10 alturas, dispuestos en peine, con un zócalo en planta baja que aloja el uso comercial, generando una alineación continua en la fachada Norte. En paralelo a la ría, se mantiene el paseo fluvial y en el extremo noroeste, se dispone un bloque de siete alturas para el uso hotelero, con aparcamiento propio e independiente. En la esquina opuesta, el zócalo se singulariza a modo de remate, elevando su techo cuatro alturas sobre la planta baja.

– Alternativa C: se modifica la propuesta anterior incorporando una propuesta que integre nuevas consideraciones urbanísticas y sectoriales y que sirva, igualmente, para el desarrollo integral de Altxate. De esta forma, garantiza una permeabilidad transversal desde la ría, evitando la formación de pantallas arquitectónicas en la zona de influencia del DPMT, presenta una red mayor de recorridos peatonales y ciclistas y presenta una serie de características, ya expresadas anteriormente, por las que resulta la alternativa elegida por el Ayuntamiento de Erretería.

Como se ha indicado, el ámbito objeto de la Modificación del PEOU abarca una superficie de 54.447 m<sup>2</sup> y está formado por dos subámbitos: el subámbito central Altxate, ocupado, entre otros, por los terrenos de las antiguas instalaciones de CLH y el subámbito Panier Fleuri. La superficie total, objeto de la modificación, se sitúa entre los municipios de Erretería (80 %) y Lezo (20 %) y está limitada al Sur por la ría del Oiartzun.

Por lo que respecta a sus características ambientales, se trata de un ámbito urbano degradado, con un uso preexistente industrial en el que actualmente quedan algunos edificios residuales y que carece de áreas ambientalmente relevantes, por sus valores naturalísticos sobresalientes, así como por sus valores culturales, pudiéndose detectar ciertos riesgos ambientales en el mismo. Así, tenemos que:

– El subámbito principal Altxate, coincide con un emplazamiento incluido en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo con el código 20067-00157 de tipo industrial, como consecuencia de haber soportado el depósito y almacenamiento de combustibles.

– El subámbito Panier Fleuri se sitúa en la margen derecha de la ría del Oiatzun, estando afectado por inundabilidad con un periodo de retorno de 500 años. No obstante, el subámbito Altxate, en el que se desarrollará, prácticamente, todo el desarrollo urbanístico, no presenta riesgos de inundación. En todo caso, debido a que las actuaciones de recuperación de margen y creación de una «playa verde» en Altxate pueden modificar la topografía y configuración de la actual margen, se deberá tener en cuenta la situación hidráulica.

– Una parte del subámbito Altxate se sitúa sobre la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT); si bien, todas las edificaciones proyectadas se sitúan fuera de la misma, quedando ocupada por Espacios libres.

– Las principales fuentes de emisiones de ruido en la zona en cuestión son la línea de ferrocarril de ADIF y el inicio de la carretera GI-636, que discurre hasta enlazar con la GI-20, conectando Erretería con Irún.

Considerando la ubicación del ámbito y las dimensiones del desarrollo, los principales impactos de la Modificación del PEOU estarán relacionados con la fase de ejecución de las actuaciones de desarrollo del mismo, tales como: como movimientos de tierras, construcción del puente sobre la ría del Oiatzun, trabajos de urbanización y construcción de edificaciones, con las consiguientes afecciones derivadas de dichos trabajos, entre las que se encuentran: consumo de recursos, afecciones derivadas de la gestión de tierras y sobrantes de excavación y de la generación de residuos de construcción y demolición, disminución de la calidad atmosférica por emisión de polvo y otros contaminantes a la atmósfera, emisión de ruidos, disminución de la calidad de las aguas superficiales y de los suelos por arrastre de partículas y vertidos accidentales.

En fase de explotación, las afecciones serán las relacionadas con el impacto paisajístico del nuevo desarrollo residencial y las afecciones derivadas del incremento del consumo de recursos y energía, y del aumento de la movilidad en la zona.

En cuanto a los recursos hidrológicos del ámbito y a los posibles riesgos de inundabilidad derivado de las actuaciones de mejora de la margen derecha de la ría del Oiatzun, el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua indica que, teniendo en cuenta el estudio hidráulico presentado por el promotor, en el que se establece que para la ordenación propuesta, el ámbito de Altxate no es inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno y siempre y cuando se cumplan los condicionantes establecidos en su informe y en el de Aguas del Añarbe, no existen inconvenientes para el desarrollo del ámbito.

Por lo que respecta a la situación acústica del ámbito, según las conclusiones del estudio acústico recogidas en el estudio ambiental estratégico, en la mayor parte del ámbito se incumplen los objetivos de calidad acústica aplicables al nuevo desarrollo urbanístico, tanto en el escenario actual como en el escenario futuro, a 20 años vista, en ruido exterior y en fachada. Además, se

indica que, analizadas distintas alternativas de ordenación del ámbito, no se identifica una que mejore la situación acústica. Así, se propone declarar el área como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE), y se proponen medidas para incorporarlas en el futuro Plan Zonal:

- Pantalla acústica en la carretera GI-636 con una longitud total de 398 metros, una altura de 4 metros y un coeficiente de absorción de  $\alpha$  de 0,5.
- Muro de cerramiento de la vía ferroviaria a lo largo del límite noreste de manera continua.
- Limitación de la velocidad de circulación a 30 km/h en los viales a ejecutar en el ámbito del desarrollo.
- Aislamiento interior para fachadas.

En cualquier caso, la valoración de impactos ambientales debe efectuarse con respecto a la situación prevista en el planeamiento vigente, el PEOU del 2007. En este sentido, las actuaciones propuestas en la Modificación del PEOU no suponen un incremento en la magnitud de sus posibles efectos con respecto a lo previsto para el ámbito en el PEOU. Así, la Modificación del PEOU no supone agravar el riesgo de afección a la contaminación de las aguas o incrementar el riesgo de inundabilidad, ni, a priori, modificar el impacto sobre la situación acústica en relación con el PEOU. Además, se considera que la Modificación del PEOU contribuye a la mejora paisajística del ámbito en relación con el planeamiento vigente al darle más protagonismo a la ría, ubicando en su margen grandes espacios libres y alejando las edificaciones de la misma.

B) La presente declaración ambiental estratégica se muestra de acuerdo con las principales conclusiones del estudio ambiental estratégico y considera que se ha justificado suficientemente la integración de los criterios ambientales que se presentaron en la Resolución de 12 de junio de 2019, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana «Altzate» (Erreterria/Lezo).

El estudio ambiental estratégico del Plan se ha elaborado asegurando la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación requerido en el documento de alcance emitido por el órgano ambiental. Se considera que todos los aspectos señalados en la tramitación ambiental se han abordado de manera suficientemente rigurosa para asegurar que se han tenido en cuenta las posibles repercusiones en el medio ambiente durante el proceso de planificación.

C) Durante la tramitación del Plan no se han añadido nuevas actuaciones que requieran una ampliación de la evaluación ambiental estratégica ni se ha detectado ninguna actuación del Plan que deba ser redefinida o suprimida.

D) Las medidas protectoras, correctoras, compensatorias y de seguimiento se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en los apartados siguientes y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo previsto en el estudio ambiental estratégico.

En general, se deberán aplicar todas aquellas medidas que prioricen la protección de los valores ambientales; es decir, a la hora de llevar a la práctica las actuaciones derivadas del Plan, se deberán analizar las propuestas concretas y elaborar las medidas que garanticen el mantenimiento de los valores ambientales. Concretamente, en la redacción de los proyectos que desarrollen el plan se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

D.1.– Medidas destinadas a garantizar la compatibilidad de la calidad del suelo con los usos previstos.

El ámbito de la Modificación del PEOU coincide con una parcela de tipo industrial, incluida en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (Código 20067-00157). En este sentido, resulta necesario que el promotor consulte al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma a efectos de que, mediante resolución motivada, dictamine sobre la validez de la declaración existente y establezca en su caso las condiciones para mantener dicha validez tal y como se establece en el artículo 25.3 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

D.2.– Medidas relativas al patrimonio cultural.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se informará inmediatamente a la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que deberán adoptarse.

D.3.– Medidas destinadas a aminorar los efectos derivados del ruido.

Durante el tiempo de duración de las obras, deberán aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte, así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones, control de la emisión sonora de los equipos utilizados durante las obras, etc.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Por otra parte, los proyectos derivados del desarrollo del Plan deberán ejecutarse de modo que en su ámbito de afección no se superen, por efecto del ruido generado por las obras, los objetivos de calidad acústica establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Conforme a lo establecido en el artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no podrán ejecutarse futuros desarrollos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto.

D.4.– Medidas destinadas a la restauración ecológica del territorio.

Se llevará a cabo una restauración ambiental y paisajística que abarque todas las zonas afectadas por la ejecución del desarrollo urbanístico, previendo el uso en las labores de revegetación de especies preferentemente autóctonas y evitando especialmente emplear especies introducidas susceptibles de generar procesos invasivos.

Para el diseño de espacios verdes del ámbito del Plan se tendrá en cuenta el «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» ([www.udalsarea21.net/Publicaciones/Ficha.aspx?IdMenu=892e375d-03bd-44a5-a281-f37a7cbf95dc&Cod=ec1f62b8-a941-4c9a-9280-e4202e656a69&Idioma=es-ES](http://www.udalsarea21.net/Publicaciones/Ficha.aspx?IdMenu=892e375d-03bd-44a5-a281-f37a7cbf95dc&Cod=ec1f62b8-a941-4c9a-9280-e4202e656a69&Idioma=es-ES)), cuaderno de trabajo Udalsarea 21, n.º 20 b. Abril 2017.

Se adoptarán medidas para evitar la propagación de especies alóctonas con potencial invasor, como *Buddleja davidii*, *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras. En este sentido, se deberán adoptar medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especies vegetales invasoras (plantación y siembra inmediata de superficies preparadas, protección de acopios de tierra vegetal, etc.). Además, se propondrá la gestión diferenciada de la tierra vegetal que pueda contener propágulos de dichas especies.

#### D.5.– Medidas para una edificación y construcción sostenible.

En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las correspondientes «Guías de Edificación Ambientalmente Sostenible» (<https://www.ihobe.eus/publicaciones>), con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

#### D.6.– Medidas generales para la protección de los valores naturales durante la ejecución del desarrollo previsto.

En general, se deberán aplicar todas aquellas medidas que prioricen la protección de los valores ambientales; es decir, los desarrollos previstos deberán incluir las medidas que garanticen el mantenimiento de los valores ambientales. En particular:

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra: contendrá como mínimo aspectos relacionados con el control de los límites de ocupación de la obra, considerando la presencia de elementos del patrimonio natural para los que se establecerá un perímetro de protección, periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, evitar vertidos a los cauces, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

Asimismo, se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

En el caso de existencia de residuos y/o elementos con amianto, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, para la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto y lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor autorizado, evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

En el caso de producirse, los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

– Protección de los suelos y aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras durante la fase de obras que sean necesarias, extremando las precauciones, para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante las operaciones de mantenimiento de maquinaria: la superficie destinada a parque de maquinaria de obra y la zona de mantenimiento de la misma se aislará de la red de drenaje natural. Dispondrá de solera impermeable y de un sistema de recogida de efluentes para evitar la contaminación del suelo y de las aguas por acción de aceites y combustibles. No se permitirá la carga y descarga de combustible, cambios de aceite y las actividades propias de taller en zonas distintas a la señalada.

E) Plan de seguimiento ambiental.

El Estudio describe un correcto programa de supervisión destinado a garantizar la correcta aplicación del Plan y la detección, en su caso, de efectos ambientales distintos a los previstos. Se proponen diferentes controles, tanto para la fase previa o preoperacional, como para la fase de ejecución de las obras de desarrollo del Plan; estos controles consisten en una serie de actuaciones a llevar a cabo en función de los diferentes aspectos del medio objeto de control, de los parámetros indicadores de seguimiento, objetivos, periodicidad, valores límite de referencia o umbrales y metodología de control.

F) Directrices generales para la evaluación ambiental de los proyectos derivados del Plan.

En la evaluación ambiental de los proyectos que se deriven del Plan se tendrán en cuenta los condicionantes del territorio, así como los criterios ambientales indicados en la Resolución de 12 de junio de 2019, del Director de Administración Ambiental por la que se formula el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana «Altzate» (Erreterria/Lezo).

Entre otros aspectos, se debe incidir en la correcta gestión de los suelos potencialmente contaminados y de los materiales resultantes de la demolición de los edificios existentes, en la calidad acústica del ámbito y de los nuevos desarrollos, en el uso sostenible de los recursos ambientales y la adecuada integración paisajística de las intervenciones sobre el territorio, priorizando la prevención de los daños frente a su compensación.



Segundo.– Imponer un plazo máximo de dos años para la aprobación de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana «Altzate» (Erreterria/Lezo), a contar desde la publicación de la presente declaración ambiental estratégica en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Transcurrido dicho plazo sin haberse procedido a la aprobación del mismo, la presente declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental estratégica del Plan, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica. Y todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tercero.– Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Lezo.

Cuarto.– Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial del País Vasco.

En Vitoria-Gasteiz, a 1 de septiembre de 2021.

El Director de Calidad Ambiental y Economía Circular,  
JAVIER AGIRRE ORCAJO.

2021/5075 (11/11)