

DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS"

DOCUMENTO "2.1. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE ALTZATE"

DOCUMENTO "2.2. ORDENANZAS REGULADORAS"

ÍNDICE	Pág.
1.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE	1
2.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN	1
3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL	3
4.- RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA	6

DOCUMENTO 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE ALTZATE

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

Artículo Único. Normas Urbanísticas Particulares de Alzate

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, y de los objetivos de esta MPP del PEOU de Alzate, obteniendo como resultado las presentes Normas Particulares 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.

Superficie:	54.447 m ²
Superficie término municipal de Errenteria:.....	43.261 m ²
Superficie término municipal de Lezo:.....	11.186 m ²

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 m² destinados a Sistema Local de Equipamiento Comunitario, con 600 m² de edificabilidad física, y 290 m² 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.

A continuación se enumeran sus objetivos y criterios:

- Adecuada conexión viaria entre Alzate 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 Alzate. 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 Alzate.
- 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 Irun del barrio de Iztietia.
- 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 Alzate.
- 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 Alzate 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 Iztietia y hacia el Noroeste con el extremo de Alzate comunicándolo con el puente peatonal-ciclista elevado actual.
- Creación de un edificio dotacional en la zona central de Alzate, 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 m²t 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 Alzate.
- 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.
- 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.

3.- Régimen urbanístico estructural

3.1. Calificación general (según medición taquimétrica)

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta ZUR/3 40.123 m²
Errenteria: 29.521 m²/Lezo: 10.602 m²

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano SGCS/2.2 501 m²
Errenteria: 140 m²/Lezo: 361 m²

S. Gral de Espacios Libres: Parques y Jardines SGEL/2 1.261 m²
Errenteria: 1.261 m²/Lezo: 0 m²

S. Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre SGMT/1 12.562 m²
Errenteria: 12.339 m²/Lezo:223 m²

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.

La edificabilidad urbanística de Alzate se corresponde con la del PEOU de 2007. Ello no obstante, se reduce la correspondiente a las plantas bajocubierta (2.900 m²t), y se destinan 2.000 m²t al uso terciario-hotelero en lugar del residencial que había en el PEOU de 2007.

Respecto de las plantas bajo rasante, éste se incrementa con objeto de atender las exigencias dotacionales de aparcamientos mínimos del Decreto 123/2018 de estándares urbanísticos.

Esta edificabilidad no podrá ser superada en ningún caso.

* Edificabilidad urbanística	
Residencial VPO	
Erreteria 3.660 m ² t /Lezo 1.560 m ² t.....	5.220 m ² t
Residencial promoción libre	
Erreteria 14.840 m ² t /Lezo 7.215 m ² t.....	22.055 m ² t
Garaje y Anejos VPO	
Erreteria 3.540 m ² t /Lezo 3.057 m ² t.....	6.597 m ² t
Garaje y Anejos promoción libre	
Erreteria 10.336 m ² t /Lezo 3.518 m ² t.....	13.854 m ² t
Comercial	
Erreteria 420 m ² t /Lezo 180 m ² t.....	600 m ² t
Terciario	
Erreteria 2.000 m ² t /Lezo 0 m ² t.....	2.000 m ² t
Terciario Garajes	
Erreteria 2.630 m ² t /Lezo 0 m ² t.....	2.630 m ² t
TOTAL	
Erreteria 37.426 m ² t /Lezo 15.530 m ² t.....	52.956 m ² t
* Edificabilidad dotacional	
Socio-cultural-administrativo S/R	
Erreteria 1.400 m ² t /Lezo 0 m ² t ⁽¹⁾	1.400 m ² t
Garaje B/R	
Erreteria 2.158 m ² t /Lezo 0 m ² t.....	2.158 m ² t
Aparcamiento Público	
Erreteria 3.082 m ² t /Lezo 0 m ² t.....	3.082 m ² t
TOTAL	
Erreteria 7.140 m ² t /Lezo 0 m ² t.....	7.140 m ² t

A.2. Número máximo de plantas:

Se establece un perfil máximo de 3PS/PB/9PA con una altura máxima de 33 m. sobre rasante, conforme a los criterios de medición de las Normas Urbanísticas de Erreteria/Lezo.

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 presente texto:

El número de viviendas indicado, tanto en cada parcela como en su totalidad deberá considerarse como máximo.

Los demás usos establecidos terciario y hotelero, comercial, garajes, auxiliares, equipamentales, ... se ajustarán a la Normativa específica establecida en las Normas Urbanísticas de ambos PGOU.

A continuación se representan las unidades de vivienda máximas establecidas.

* Viviendas	
Viviendas de protección oficial (20%)	
Erreteria 39/ Lezo 17	56 viv.

⁽¹⁾ Los 600 m²t que el PEOU de 2007 reservó en Lezo se ubicaron en el A.O.U.27 Larrañaga no incluido en la presente MPP del PEOU de Altzate.

Viviendas de promoción libre (80%)	
Errenteria 150/ Lezo 72	222 viv.
TOTAL	
Errenteria 189/ Lezo 89	278 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 la presente MPP del PEOU de Alzate.

3.4.- Régimen general de ejecución y programación.

El desarrollo de Alzate se remite a la actualización y adecuación de la futura MPAU de Alzate al presente MPP del PEOU de Alzate.

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

La presente MPP del PEOU de Alzate ha sido sometida a Evaluación Ambiental conforme a la Normativa vigente, habiéndose resuelto el Documento de Alcance donde se han incluido las medidas encaminadas a proteger el Medio Ambiente (Anexo VII del Documento 1.Memoria).

En su desarrollo han intervenido diferentes Administraciones Públicas como:

- Patrimonio Cultural.
- Salud.
- URA.
- IHOBE.
- Costas.

Serán de aplicación los criterios reguladores sectoriales que se derivan de sus condicionantes.

Se ha realizado un Estudio de Impacto Acústico pormenorizado proponiendo las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que inciden sobre los focos emisores de ruido (se adjunta como Anexo IX).

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.

En todo caso, se ha solicitado 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 y 14 marzo 2022 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 Erreñtería (Gipuzkoa).

4. Régimen de Ordenación Urbanística Pormenorizada

4.1.- Calificación Pormenorizada

La zonificación pormenorizada de Alzate se ajusta con carácter normativo a lo establecido en el plano II.2 de este documento.

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

2.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

PUR - R	PARCELA DE USO RESIDENCIAL		
	PUR 3 - R 2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA		
	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
	SUPERFICIE TOTAL	9.627	m2
PUT	PARCELA DE USO TERCIARIO		
	PUT 1 PARCELA TERCIARIA - HOSTELERO		
	PUT 1/1	1.307	m2
	SUPERFICIE TOTAL	1.307	m2
PUF	PARCELA DE USO FERROVIARIO		
	PUF 1 SERVICIOS FERROVIARIOS		
	PUF 1/1	1.024	m2
	PUF 1/2	8	m2
	SUPERFICIE TOTAL	1.032	m2
V - C	SISTEMA VIARIO - COMUNICACIONES		
	V 2 - C.1.2 DISTRIBUIDOR - VIARIO URBANO		
	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
	SUPERFICIE TOTAL	10.745	m2
	V 4 GARAJE BAJO ESPACIOS LIBRES		
	V 4/1	2.050	m2
	SUPERFICIE TOTAL	2.050	m2
EL - ELU	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS		
	EL 1 - ELU 1 PARQUES Y JARDINES - ESPACIOS LIBRES URBANOS		
	EL 1/1 - ELU 1/1	1.507	m2
	ELU 1/2	1.378	m2
	SUPERFICIE TOTAL	2.885	m2
	EL 2 - ELU 2 AREAS PEATONALES - ESPACIOS LIBRES URBANOS		
	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
	SUPERFICIE TOTAL	10.902	m2
PEC - EC	PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
	PEC 4 - EC 2 EQUIPAMIENTO CULTURAL - DEPORTIVO/RECREATIVO		
	PEC 4/1	1.886	m2
	EC 2/2	1.451	m2
	SUPERFICIE TOTAL	3.337	m2
MT	DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (SGMT/1)		
	MT 1 MARITIMO TERRESTRE		
	MT 1/1	11.876	m2
	MT 1/2	223	m2
	MT 1/3	463	m2
	SUPERFICIE TOTAL	12.562	m2

SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE	54.447 M2
------------------------------------	------------------

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

ERRENTERIA

PUR	PARCELA DE USO RESIDENCIAL	
	PUR 3	PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
		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
		<hr/>
		SUPERFICIE TOTAL 6.938 m2
PUT	PARCELA DE USO TERCIARIO	
	PUT 1	PARCELA TERCIARIA - HOSTELERO
		PUT 1/1 1.307 m2
		<hr/>
		SUPERFICIE TOTAL 1.307 m2
PUF	PARCELA DE USO FERROVIARIO	
	PUF 1	SERVICIOS FERROVIARIOS
		PUF 1/1 1.024 m2
		PUF 1/2 8 m2
		<hr/>
		SUPERFICIE TOTAL 1.032 m2
V	SISTEMA VIARIO	
	V 2	DISTRIBUIDOR
		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
		<hr/>
		SUPERFICIE TOTAL 7.445 m2
	V 4	GARAJE BAJO ESPACIOS LIBRES
		V 4/1 2.050 m2
		<hr/>
		SUPERFICIE TOTAL 2.050 m2
EL	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	
	EL 1	PARQUES Y JARDINES
		EL 1/1 904 m2
		<hr/>
		SUPERFICIE TOTAL 904 m2
	EL 2	AREAS PEATONALES
		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
		<hr/>
		SUPERFICIE TOTAL 9.360 m2
PEC	PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
	PEC 4	EQUIPAMIENTO CULTURAL - DEPORTIVO/RECREATIVO
		PEC 4/1 1.886 m2
		<hr/>
		SUPERFICIE TOTAL 1.886 m2
MT	DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (SGMT/1)	
	MT 1	MARITIMO TERRESTRE
		MT 1/1 11.876 m2
		MT 1/3 463 m2
		<hr/>
		SUPERFICIE TOTAL 12.339 m2

SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE	MUNICIPIO DE ERRENTERIA	43.261 M2
------------------------------------	--------------------------------	------------------

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

LEZO

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

SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE	MUNICIPIO DE LEZO	11.186 M2
------------------------------------	--------------------------	------------------

4.2.- Categorización del suelo.

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.

4.3.- Régimen de ejecución

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.

Errenteria/Lezo, octubre 2022

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



Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The first signature is for Antón Pérez-Sasia, which is a complex, stylized scribble. The second signature is for Igor Martin, which is more legible and includes the name 'Igor Martin' written in a cursive script.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

INDICE:

Pág.:

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 0.1. Ámbito	12
Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia	12
Artículo 0.3. Marco Normativo.....	12
Artículo 0.4. Documentos constitutivos y alcance normativo de los mismos	12

TITULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada	15
---	----

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 1.2.1. Régimen General de Actuación Urbanística	16
Artículo 1.2.2. Proyecto de Urbanización.....	16
Artículo 1.2.3. Unidades de Edificación	17
Artículo 1.2.4. La edificabilidad urbanística y su adjudicación.....	17
Artículo 1.2.5. Régimen de formulación de Estudios de Detalle.....	18
Artículo 1.2.6. Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización.....	18
Artículo 1.2.7. Condiciones aplicables a las superficies de dominio privado sometidas a servidumbres de uso público	18
Artículo 1.2.8. Servidumbres entre parcelas.....	19
Artículo 1.2.9. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.....	19
Artículo 1.2.10. Condiciones Medioambientales.....	19

CAPÍTULO 1.3. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD EN BASE LA LEY 22/88 DE COSTAS SOBRE LOS TERRENOS CONTIGUOS A LA RIBERA DEL MAR

Artículo 1.3.1. Utilización del dominio público.....	20
Artículo 1.3.2. Usos en la zona de servidumbre de protección	20
Artículo 1.3.3. Servidumbres de tránsito y acceso al mar	20
Artículo 1.3.4. Obras e instalaciones existentes	20
Artículo 1.3.5. Red de saneamiento.....	20
Artículo 1.3.6. Zona de influencia	20

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, USO Y EJECUCIÓN APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

Parcelas PUR 3 / R 2	21
Parcela PUT 1	25
Parcelas PEC 4 / EC 2.....	26

DOCUMENTO 2.2. ORDENANZAS REGULADORAS

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 0.1. Ámbito

El Ámbito objeto de la presente MPP del PEOU de Altzate 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.

Superficie: 54.447 m²
 Superficie término municipal de Erreterria: 43.261 m²
 Superficie término municipal de Lezo: 11.186 m²

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1.- La presente MPP del PEOU de Altzate entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

2.- La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de la MPP del PEOU de Altzate no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 0.3. Marco normativo

1.- Constituye el marco normativo de la MPP del PEOU de Altzate el régimen jurídico-urbanístico general definido en el PGOU de 2004/Erreterria y, de forma específica en lo que al Ámbito se refiere, la Norma Particular "Documento C. Normas Urbanísticas" referida al Área 16: Altzate del PGOU de Erreterria y la Norma Particular "Documento 2.2. Normas Particulares" referida al A.O.U.30 Altzate del PGOU de 2011/Lezo.

2.- En las edificaciones que se desarrollen en la MPP del PEOU de Altzate al amparo del régimen de Viviendas de Protección Oficial, las presentes Ordenanzas Reguladoras se aplicarán con carácter subsidiario a la normativa propia de dicho régimen, y no serán aplicables aquellas de sus determinaciones, más restrictivas que las de la citada normativa, y ya reguladas en ella.

3.- En caso de contradicción o indefinición normativa al intentar aplicar las distintas Ordenanzas Municipales de Erreterria y Lezo, prevalecerán las Ordenanzas de la primera (Erreterria), con el objeto de mantener una imagen homogénea del conjunto de las edificaciones del Ámbito a desarrollar.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos y alcance normativo de los mismos

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. 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 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 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 Alzate 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 Alzate. 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/Erreterria –Documento C del mismo- y del PGOU de 2011/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 Alzate.

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 Alzate.

Por lo demás, el contenido de este proyecto 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 Alzate –incluyendo los correspondientes a la MPURB de Alzate 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 Alzate 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 Alzate 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.

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 entre documentos

Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de esta MPP del PEOU de Alzate serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente⁽¹⁾.

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.

⁽¹⁾ 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.

TITULO PRIMERO **RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada

1.- Definición básica

El Ámbito de Alzate queda sometido al régimen de "calificación pormenorizada" resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en la presente MPP del PEOU de Alzate, que se grafía específicamente en el plano "II.2 Zonificación Pormenorizada" del documento "5. Planos".

Dichas determinaciones responden a la sistematización establecida en el PGOU de 2004 de Errenteria, concretamente en el capítulo "2.7. Calificación del Suelo" del Documento C. Normas Urbanísticas, y en el PGOU de 2011 de Lezo, en el capítulo 1. Sistematización de la Calificación Pormenorizada del Documento 2. Normas Urbanísticas.

2.- Sistematización de las "zonas de uso pormenorizado"

Las "zonas de uso pormenorizado" delimitadas se clasifican con arreglo a las siguientes categorías:

- PARCELA DE USO RESIDENCIAL
 - . PUR 3 – R 2. Parcela Residencial de Edificación Abierta.
- PARCELA DE USO TERCARIO
 - . PUT 1. Parcela Terciaria-Hostelero
- PARCELA DE USO FERROVIARIO
 - . PUF 1. Servicios Ferroviarios
- SISTEMA VIARIO - COMUNICACIONES
 - . V 2 – C.1.2 Distribuidor – Viario Urbano
 - . V 4. Garaje bajo espacios libres.
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 - . EL 1 – ELU 1. Parques y Jardines – Espacios Libres Urbanos
 - . EL 2 – ELU 2. Áreas peatonales – Espacios Libres Urbanos
- PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 - . PEC 4 – EC 2. Equipamiento Cultural – Deportivo/Recreativo
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
 - . MT 1. Marítimo-Terrestre

3.- Régimen de uso y edificación aplicable a las "zonas de uso pormenorizado" definiciones

El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas de aplicación general contenidas en el Título Cuarto del "Documento C. Normas Urbanísticas" del PGOU de 2004/Errenteria, en el Título Tercero del Documento 2. Normas Urbanísticas del PGOU de 2011/Lezo, y en las incluidas como complemento y particularización de aquéllas, en el Título Segundo de la presente MPP del PEOU de Alzate.

CAPITULO 1.2.- REGIMEN JURÍDICO PARA SU DESARROLLO Y EJECUCION

Artículo 1.2.1.- Régimen General de Actuación Urbanística

El desarrollo y la ejecución de la presente MPP del PEOU de Altzate se ajustarán al régimen jurídico general establecido a ese respecto en la legislación urbanística y en los PGOU de 2004/Errenteria y de 2011/Lezo vigentes, así como a lo dispuesto específicamente en el presente Documento.

Tal y como se refleja en el Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución de la presente MPP del PEOU de Altzate, se define una única Actuación Integrada. Esta Actuación Integrada deberá ser objeto de una única programación conforme a lo que establezca la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora (MPAU) de Altzate a desarrollar.

Se remite a la definición de las condiciones de gestión de esta Actuación Integrada, que preferentemente será mediante una única Unidad de Ejecución. De esta Unidad de Ejecución se excluirá el subámbito de Panier Fleuri ya consolidado.

Se formulará la correspondiente Modificación del Proyecto de Reparcelación (MREP) de Altzate para la distribución de los beneficios y cargas de los titulares de derechos en el Ámbito, por el Sistema de Concertación, para lo que se mantendrá la actual Junta de Concertación.

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en esta MPP del PEOU de Altzate, en particular Villa Victoria y la finca Lobato.

En el plano II.5.2. Condiciones de Ejecución Urbanística. Elementos fuera de ordenación se identifican expresamente los mismos.

Artículo 1.2.2.- Proyecto de Urbanización.

Se redactará y tramitará una Modificación del Proyecto de Urbanización (MPURB) de Altzate que definirá las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del Ámbito; no obstante lo citado, la MPURB de Altzate podrá referirse exclusivamente a la totalidad del suelo de dominio y uso público así calificado en la Zonificación Pormenorizada de la presente MPP del PEOU de Altzate.

La MPURB de Altzate podrá reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones.

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

La posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del Artículo 6 del Decreto 123/2012, así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por la presente MPP del PEOU de Altzate, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

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

La MPURB de Alzate determinará en cualquier caso la inversión media actualizable con arreglo al IPC a realizar por m² en el Ámbito correspondiente.

Se ejecutará preferentemente conforme a la definición de ámbitos de urbanización indicada en el plano II.5.4. Gestión de la Ejecución. Programación de la Urbanización y Edificación y a lo que establezca la futura MPAU de Alzate.

Artículo 1.2.3.- Unidades de Edificación (Parcelas)

A los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básica, y en concreto a los de la elaboración y tramitación de los Proyectos de Edificación y licencias municipales, las parcelas edificables definidas constituyen una Unidad de Edificación independiente, considerándose indivisibles a todos los efectos.

La configuración registral de esas parcelas se ajustará a los criterios que en cada caso se estimen adecuados. Podrá procederse a la diferenciación de distintas fincas registrales en cada una de esas parcelas, en los términos y con el alcance que se justifique y se estime conveniente.

Las citadas parcelas quedarán sujetas a las servidumbres que se mencionan en la MPREP de Alzate.

Para el desarrollo de proyectos de parcelas que compartan acceso rodado común, la primera de ellos deberá proyectar y ejecutar simultáneamente a la propia parcela la superficie de acceso rodado grafiado en los planos de las Normas Particulares de la presente MPP del PEOU de Alzate.

Así lo harán, en cada caso, el primero de los proyectos a desarrollar de los siguientes grupos de parcelas:

- * Grupo 1: R 2/1, R 2/2 y R 2/9.
- * Grupo 2: PUR 3/3 y PUR 3/4.
- * Grupo 3: PUR 3/5 y PUR 3/6.

Los proyectos de edificación referentes a las parcelas edificables deberán acompañarse del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización referido, en cada caso, al ámbito delimitado en el plano II.5 de la presente MPP del PEOU de Alzate.

Las obras de edificación y las obras de urbanización complementaria de cada una de esas parcelas serán objeto de una misma y única licencia municipal. Todas esas obras deberán ser ejecutadas de manera simultánea y finalizadas con anterioridad a la tramitación de la licencia de primera utilización referente a la edificación de cada parcela.

Artículo 1.2.4.- La edificabilidad urbanística y su adjudicación.

1.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística

La adjudicación de la edificabilidad se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

2.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Dichos coeficientes son los expuestos en el documento "4.1 Estudio de viabilidad económico-financiera" de la presente MPP del PEOU de Altzate. En concreto, en atención a las razones expuestas en ese documento se asigna el coeficiente 1,00 al uso residencial de Promoción Pública de Protección Oficial (VPO).

Artículo 1.2.5.- Régimen de formulación de estudios de detalle.

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de reajustar las previsiones de ordenación establecidas en la presente MPP del PEOU de Altzate, dentro del campo de intervención propio de dichos Estudios.

Artículo 1.2.6.- Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización

Esas condiciones serán las establecidas por un lado, en la MPAU de Altzate, a promover en el Ámbito de Actuación Integrada definida en la presente MPP del PEOU de Altzate, y por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Altzate y MPREP de Altzate).

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 Altzate 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.
- El contenido y el alcance de las obras de urbanización pública a ejecutar en los espacios de titularidad privada sometidos a servidumbre de uso público, será el determinado en la citada MPAU de Altzate, y en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Altzate y MREP de Altzate).
- Sin perjuicio de lo que a ese respecto y de manera definitiva se determine en esos Programa y Proyectos, no se considerarán como parte de la urbanización pública de los espacios de titularidad privada sujetos a servidumbre de uso público los elementos de impermeabilización de dichas superficies y su protección, el tratamiento superficial de paramentos verticales de la edificación, o, las acometidas de servicios hasta las arquetas de conexión con las redes generales.
- Las restantes cargas de urbanización que determinen, en su caso, la MPAU de Altzate y la MREP de Altzate a promover en el ámbito.

Los costes de edificación de los locales de equipamiento previstos en las parcelas PEC 4/1 y EC 2/2 serán abonados por el Ayuntamiento respectivo.

En desarrollo de Programa y Proyectos se analizarán las características, así como el abono de las cargas resultantes del tratamiento de la escollera a lo largo de la margen derecha de la ría en el término municipal de Errenteria.

Artículo 1.2.7. Condiciones aplicables a las áreas de las parcelas edificables de "titularidad privada" sometidos a "servidumbre de uso público"

Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia de carácter público, establecidas por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción, no permitiéndose en las áreas afectadas la construcción, o colocación, de elementos que impidan su ejercicio, salvo que el Ayuntamiento lo permita expresamente mediante la correspondiente autorización formal.

En las áreas de las "parcelas edificables" de titularidad privada sometidas a "servidumbre de uso público" se aplicarán las condiciones de uso establecidas en el artículo 4.2.77 del Documento C. Normas Urbanísticas del PGOU de 2004/Errenteria.

En ellas, será a cargo de cada Ayuntamiento el coste correspondiente del alumbrado público, la limpieza y el mantenimiento de los acabados superficiales –pavimentos y revestimientos de pilares y techos- con excepción de los correspondientes a las fachadas de los locales de titularidad privada.

Por el contrario, será a cargo de los propietarios correspondientes, la conservación de los elementos estructurales, los aislamientos, las impermeabilizaciones, y las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

Artículo 1.2.8. Servidumbres entre parcelas

Las rampas de acceso a los sótanos de las parcelas edificables quedan sometidas a las servidumbres, a favor de las parcelas colindantes, que resulten necesarias para el cumplimiento de las previsiones de la presente MPP del PEOU de Alzate con relación al acceso de vehículos y peatones desde la vía pública a los garajes y/o anejos previstos en las mismas.

Las citadas "servidumbres" se establecerán cuando así proceda, en la MPREP de Alzate, o, en su defecto, como requisito previo al otorgamiento de "licencia de primera utilización" de las edificaciones que ocupen las diferentes "parcelas", inscribiéndose en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.

Asimismo, se deberá formalizar un reglamento de uso, limpieza, y conservación, de los espacios afectados, el cual será elevado a escritura pública, y, se inscribirá como anejo en las citadas escrituras de propiedad.

Artículo 1.2.9. Edificaciones disconformes con el planeamiento

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en la presente MPP del PEOU de Alzate, en particular:

- Villa Victoria
- Finca Lobato
- Resto de edificaciones y elementos no acordes con la ordenación, aunque no hayan sido expresamente indicados.

En el plano II.5.2 de la presente MPP del PEOU de Alzate se identifican expresamente los mismos.

Artículo 1.2.10. Condiciones Medioambientales

1. Dada la existencia en el Ámbito de suelos potencialmente contaminantes, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos en la Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 25 de junio de 2015 (Ley 4/2015) y a lo que establezca la resolución definitiva del Estudio de Evaluación Ambiental Estratégico del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
2. La parcela queda sujeta a las condiciones de carácter acústico establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en el Estudio de Impacto Acústico incluido en la presente MPP del PEOU de Alzate,

CAPÍTULO 1.3. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD EN BASE LA LEY 22/88 DE COSTAS SOBRE LOS TERRENOS CONTIGUOS A LA RIBERA DEL MAR

Artículo 1.3.1. Utilización del dominio público

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas y del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Artículo 1.3.2. Usos en la zona de servidumbre de protección

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma de conformidad con lo determinado en los artículos 45 y 46 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Artículo 1.3.3. Servidumbres de tránsito y acceso al mar

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 52 y 53 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Artículo 1.3.4. Obras e instalaciones existentes

Las obras e instalaciones existentes, en su caso, a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, y a las Disposiciones Transitorias Decimotercera, Decimocuarta y Decimoquinta del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Artículo 1.3.5. Red de saneamiento

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y artículo 96 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Artículo 1.3.6. Zona de influencia

La actuación edificatoria y urbanizadora del ámbito atenderá al régimen prevenido para la zona de influencia conforme a lo dispuesto en el art. 30 de la Ley 22/1988, de Costas.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, USO Y EJECUCIÓN APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 2.1. Parcelas PUR 3 / R 2

1. SUPERFICIE

"R 2/1" (Lezo)	815 m ²
"R 2/2" (Lezo)	855 m ²
"PUR 3/3" (Errenteria)	990 m ²
"PUR 3/4" (Errenteria)	992 m ²
"PUR 3/5" (Errenteria)	992 m ²
"PUR 3/6" (Errenteria)	990 m ²
"PUR 3/7" (Errenteria)	1.770 m ²
"PUR 3/8" (Errenteria)	1.204 m ²
"R 2/9" (Lezo)	1.019 m ²

2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

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

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad física:

	Residencial – m ² t	Comercial - m ² t	Garajes – m ² t
R 2/1 (Lezo)	3.607,50	0	1.706
R 2/2 (Lezo)	3.607,50	120	1.812
PUR 3/3 (Errenteria)	2.968	120	1.980
PUR 3/4 (Errenteria)	2.968	60	1.984
PUR 3/5 (Errenteria)	2.968	120	1.984
PUR 3/6 (Errenteria)	2.968	0	1.980
PUR 3/7 (Errenteria)	3.660	60	540
PUR 3/8 (Errenteria)	2.968	0	2.408
R 2/9 (Lezo)	1.560	60	3.057

- Regulación de la forma de las construcciones:

- Condiciones generales:

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las parcelas PUR 3 en el Capítulo 4.2. del "Documento C. Normas Urbanísticas del PGOU de 2004/Errenteria, y para las parcelas Rd.2 en el Capítulo 2 del Título V del Documento 2. Normas Urbanísticas del PGOU de 2011/Lezo y las determinaciones particulares definidas en los planos II.4 Condiciones de Detalle del Documento "5. Planos" de la presente MPP del PEOU de Altzate.

- Perfil de edificación:

Se propone una modificación de la Ordenanza del perfil establecido, incrementando el número de plantas. Este incremento 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.

- R 2/1 y R 2/2.....3PS/PB/9PA
- PUR 3/72PS/PB/9PA
- PUR 3/3, PUR 3/4, PUR 3/5, PUR 3/6 y PUR 3/82PS/PB/7PA/AR
- R 2/93PS/PB/4PA

• Altura de cornisa:

- R 2/1, R 2/2 y PUR 3/7 31 m.
- PUR 3/3, PUR 3/4, PUR 3/5, PUR 3/6 y PUR 3/8 28 m.
- R 2/9 16 m.

- El nivel de referencia a los efectos de la medición de la altura de las nuevas edificaciones autorizadas en cada parcela es el establecido en el correspondiente gráfico de estas Normas Particulares. Dicho nivel es el resultante de la situación actual y/o del correspondiente proyecto de edificación objeto de licencia municipal.

- * Por encima del perfil de cubierta autorizado solo podrán sobresalir las escaleras de emergencia, los casetones de ascensores, y los pasillos de comunicación; los diversos elementos técnicos de la edificación, para refrigeración, climatización, calefacción, ventilación, placas solares..., así como los conductos necesarios para su accesibilidad; las chimeneas, las claraboyas, las antenas de radio y televisión..., que necesariamente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia deban elevarse sobre la cubierta.

En ese contexto, el conjunto de los citados elementos arquitectónicos que sobresalen de la cubierta serán objeto de tratamiento unitario y coordinado a los efectos de su previsión e implantación de manera globalmente armónica e integrada en la edificación, en condiciones que conlleven la eliminación o minimización de todo tipo de impactos (visuales, paisajísticos, acústicos...). En la medida en que se estime conveniente e idóneo, el espacio afectado será ordenado a la manera de una planta técnica debidamente ordenada desde una perspectiva global e integral, con la utilización de pérgolas y/u otro tipo de elementos arquitectónicos necesarios para tal fin. Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad, del perfil, ni de la altura de la parcela.

* Alineaciones

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido para cada parcela en el gráfico correspondiente. Se define un tipo único de alineaciones:

- Alineaciones máximas

En las alineaciones máximas la fachada podrá retirarse de la alineación establecida sin ninguna limitación.

En las plantas altas se admitirá que los retranqueos alcancen hasta el 50% del desarrollo en planta de la fachada, y, se admitirán vuelos, que podrán sobresalir con las únicas limitaciones del fondo y de la edificabilidad establecidas.

- Porches:
 - Las fachadas interiores de los porches se considerarán como alineaciones máximas.
 - La rasante del piso se deberá enrasar en todo caso con la de las aceras y espacios libres contiguos, no autorizándose la disposición de escalones o resaltes entre ambos, salvo en supuestos excepcionales debidamente justificados.
- La estructura de soporte del piso en porches y espacios descubiertos edificados en subsuelo y sometidos a servidumbre de uso público se adecuará a los criterios que a ese respecto se determinen en el Programa de la MPAU de Alzate y en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Alzate y MPREP de Alzate).

Sin perjuicio de lo que a ese respecto y de manera definitiva determinen dichos Programa y Proyectos, y de su reajuste en ellos, la citada estructura se adecuará a los siguientes criterios:

- Los forjados de piso se construirán con losa de hormigón maciza, hidrofugada y con juntas estancas.
- Su capacidad portante será 2.000 Kp/m². En los espacios descubiertos se considerará además su resistencia al punzonamiento, que se calculará para una carga puntual de 20 Tm. sobre una superficie de Ø 20 cm.

* Tamaño promedio de viviendas:

Se aplicarán las condiciones establecidas de forma general al respecto en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de 2004/Errenteria y del PGOU de 2011/Lezo.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

• Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas PUR – R 2 en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de 2004/Errenteria y del PGOU de 2011/Lezo, y a las determinaciones particulares definidas para las parcelas en la presente Ordenanza Particular.

• Condiciones particulares:

. Nº de viviendas máximo:

"R 2/1" (Lezo)	36 viv.
"R 2/2" (Lezo)	36 viv.
"PUR 3/3" (Errenteria)	30 viv.
"PUR 3/4" (Errenteria)	30 viv.
"PUR 3/5" (Errenteria)	30 viv.
"PUR 3/6" (Errenteria)	30 viv.
"PUR 3/7" (Errenteria)	39 VPO
"PUR 3/8" (Errenteria)	30 viv..
"R 2/9" (Lezo)	17 VPO

. Nº de plazas de aparcamiento:

Mínimo en el conjunto de las parcelas residenciales 1,4 plz/100 m²t

- Nº de plazas de orientativo (cabida de 2/3 plantas de sótano):

"R 2/1" (Lezo)	44 plazas
"R 2/2" (Lezo)	40 plazas
"PUR 3/3" (Errenteria)	58 plazas
"PUR 3/4" (Errenteria)	58 plazas
"PUR 3/5" (Errenteria)	58 plazas
"PUR 3/6" (Errenteria)	58 plazas
"PUR 3/7" (Errenteria)	112 plazas (39 GPO)
"PUR 3/8" (Errenteria)	64 plazas
"R 2/9" (Lezo)	69 plazas (17 GPO)

- Locales comerciales ("Plantas bajas"):

"R 2/1" (Lezo)	0 m ^{2t}
"R 2/2" (Lezo)	120 m ^{2t}
"PUR 3/3" (Errenteria)	120 m ^{2t}
"PUR 3/4" (Errenteria)	60 m ^{2t}
"PUR 3/5" (Errenteria)	120 m ^{2t}
"PUR 3/6" (Errenteria)	0 m ^{2t}
"PUR 3/7" (Errenteria)	60 m ^{2t}
"PUR 3/8" (Errenteria)	0 m ^{2t}
"R 2/9" (Lezo)	60 m ^{2t}

Se autoriza su implantación exclusivamente en las plantas bajas. El resto de los usos de las plantas bajas se destinan a portales de las viviendas y usos auxiliares.

- Locales sociales ("Plantas bajas"):

Se autoriza su implantación en las mismas condiciones que los locales comerciales.

5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

Cada parcela será objeto de un proyecto básico de edificación y una Licencia Municipal única.

Artículo 2.2. Parcela PUT 1

1. SUPERFICIE

"PUT 1/1" (Errenteria) 1.307 m²

2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

"Parcela de Uso Terciario" Edificable sobre y bajo rasante

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

	Comercial – m ² t	Terciario – m ² t	Garajes y Anejos – m ² t
PUT 1 (Errenteria)	60	2.000	2.630

- 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 PGOU de 2004/Errenteria, en el capítulo 2 del título V del Documento 2. Normas Urbanísticas del PGOU de 2012/Lezo y las determinaciones particulares definidas en los planos II.4 Condiciones de Detalle del Documento 5. Planos de la presente MPP del PEOU de Altzate.

- Perfil de edificación:

PUT 1/1 2PS/PB/7PA

- Altura de cornisa:

PUT 1/1 29,00 m.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas "PUR" en el Capítulo 4.2. del Documento C. Normas Urbanísticas del PGOU de 2004/Errenteria y a las determinaciones particulares definidas para las parcelas en la presente Ordenanza Particular.

- Condiciones particulares:

"PUT 1/1" (Errenteria) Uso Terciario / Hotelero

40-60 habitaciones estimadas.

2 plantas de sótano destinadas a usos auxiliares del principal (salones, almacenes, ...) y de aparcamiento.

Se autoriza el uso comercial (tienda, bar...) en las plantas baja, primera y sótano 1 como uso complementario del principal.

5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

La parcela será objeto de un proyecto básico de edificación y una Licencia Municipal única.

Artículo 2.3. Parcelas PEC 4 - EC 2

1. SUPERFICIE

"PEC 4/1" (Errenteria)	1.886 m ²
"EC 2" (Lezo).....	1.451 m ²

2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

"Equipamiento comunitario" Titularidad pública (de cada municipio)

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

• Edificabilidad física sobre rasante:

"PEC 4/1" (Errenteria)	1.400 m ²
"EC 2" (Lezo).....	(1)

La edificación bajo rasante se ajustará a las condiciones particulares de uso definidas expresamente.

• Edificabilidad física bajo rasante:

"PEC 4/1" (Errenteria)	2.158 m ²
"EC 2" (Lezo).....	(1)

• Regulación de la forma de las construcciones:

• Condiciones generales:

La edificación de la parcela PEC 4/1 deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en los planos II.4.6 del Documento 5. Planos de la presente MPP del PEOU de Altzate.

4. CONDICIONES DE USO:

• Uso característico:

"PEC 4/1" (Errenteria)	Cultural-deportivo-administrativo
"EC 2" (Lezo).....	Deportivo-recreativo

• Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de 2004/Errenteria y en las Normas Urbanísticas del PGOU de 2011/Lezo.

• N^o mínimo de plazas de aparcamiento:

No se establecen.

(1) No se asigna inicialmente edificabilidad alguna a esta parcela.

5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Cada Municipio establecerá las condiciones de ejecución a requerir a la parcela de su dominio.

Errenteria/Lezo, octubre 2022

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



Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The first signature is for Antón Pérez-Sasia, which is a complex, stylized scribble. The second signature is for Igor Martin, which is more legible and includes the name 'Igor Martin' written in a cursive script.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin