

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

### **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

DOCUMENTO "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN"  
DOCUMENTO "1. MEMORIA"

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 XIII.- Informe de Impacto en Función del Género (IG)

Anexo XIV.-Evaluación del Impacto Lingüístico (EIL)

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"

(FEBRERO 2020)

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*

*Federico Franchès, 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

### DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

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>	<b>1</b>
<b>II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS</b>	
1. PGOU de 2004/Erreteria.....	4
2. MPNNSS de 2007/Lezo.....	6
3. PEOU de 2007 .....	8
4. PGOU de 2011/Lezo.....	12
<b>III.- ÁMBITO</b>	
1. Delimitación y características del territorio .....	12
2. Edificios, usos e infraestructuras existentes.....	14
3. Estructura de la propiedad del suelo .....	15
<b>IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN .....</b>	<b>17</b>
<b>V.- CONTENIDO FORMAL</b>	
1. Documentos constitutivos .....	19
2. Carácter Normativo de los Documentos.....	20
3. Discordancias y/o contradicciones en la documentación gráfica .....	20
<b>VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE</b>	
1. Delimitación y superficie .....	21
2. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación .....	21
3. Régimen urbanístico estructural .....	22
4. Régimen de Ordenación Urbanística Pormenorizada .....	23
<b>VII.- OBJETIVOS, ALTERNATIVAS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN</b>	
1. Objetivos .....	25
2. Alternativas .....	26
3. Propuesta de ordenación.....	29
4. Cuadro comparativo de las tres alternativas .....	32
<b>VIII.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE ALTZATE .....</b>	<b>32</b>
<b>IX.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>33</b>
<b>X.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</b>	
1. Descripción General .....	33
2. Régimen de Ordenación Urbanística Estructural y Pormenorizada ....	36
3. Edificabilidad y Usos.....	38
4. La Red de Comunicaciones.....	40
5. Los Espacios Libres.....	45
6. El Equipamiento Comunitario .....	45
7. Las Infraestructuras .....	46
<b>XI.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....</b>	<b>50</b>
<b>XII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE A LA NORMATIVA URBANÍSTICA ESTRUCTURAL VIGENTE</b>	<b>52</b>
<b>XIII.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE.....</b>	<b>54</b>
<b>XIV.- ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES AMBIENTALES, ACÚSTICAS Y LINGÜÍSTICAS .....</b>	<b>54</b>

**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 Documento de Alcance del Estudio de Evaluación Ambiental Estratégico Inicial.**
- 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)**

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

---

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

## I.- OBJETO. TRAMITACIÓN

El "Ámbito" Altzate, de carácter plurimunicipal entre Erreneria 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 Erreneria, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004 (en adelante PGOU de 2004/Erreneria).
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Lezo relativa a Altzate, que fue aprobada definitivamente en marzo de 2007 (en adelante MPNNS de 2007/Lezo).
- Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16. Altzate, que fue aprobado definitivamente en julio de 2007 por el Ayuntamiento de Erreneria 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. Altzate, 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. Altzate, 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. Altzate, 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 Altzate. 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 Erreneria o la nueva solución de enlace viario con Altzate. 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 Altzate 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 Altzate, 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 Altzate 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 Altzate.

---

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). Conforme al artículo 25.3 de la "nueva" Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo se deben VALIDAR las condiciones con las que se emitieron dichos

documentos, debiendo presentarse una solicitud con un estudio histórico que determine el mantenimiento de las citadas condiciones con las que se emitieron los certificados (usos previstos y estado del suelo desde su emisión hasta la fecha).

Como resultado de la solicitud se debería emitir por la Viceconsejería de Medio Ambiente una Resolución motivada que valide los certificados y en su caso, establezca las condiciones para esta validación. En caso de ser necesarias excavaciones se deberán presentar los correspondientes planes de excavación que deberán aprobarse por la Viceconsejería.

### **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.

A la hora de redacción del presente Plan se desconoce si está emitido y, en su caso, su contenido.

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.

Por último, se adjunta en el mismo Anexo VII el Acuerdo de Acumulación de los procedimientos iniciados a instancia de los Ayuntamientos de Erreterria y Lezo para la Evaluación Ambiental Estratégica de la MPP del PEOU de Alzate.

## **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.

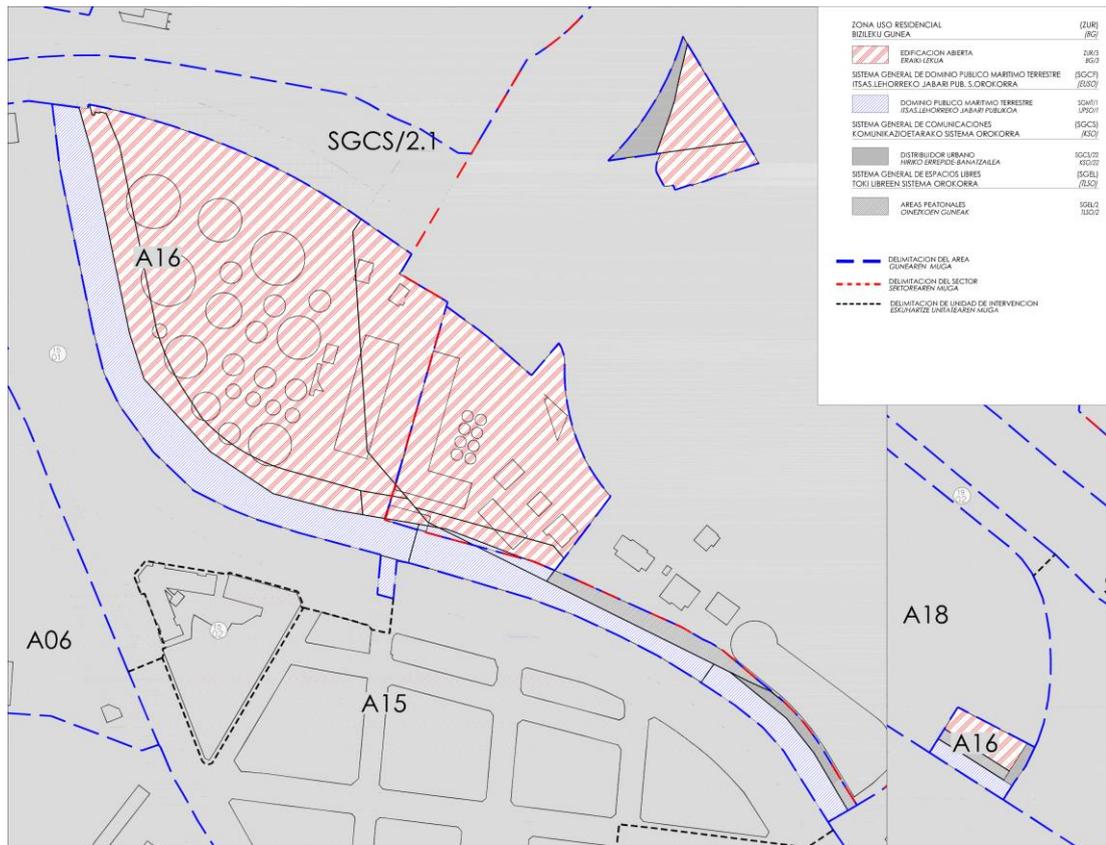
La mayoría de los terrenos del Área 16. Alzate estaba constituida por el antiguamente denominado Área 16: Campsa (en Erreterria) y el Polígono 12 (en Lezo). A este ámbito continuo de carácter plurimunicipal se le añadían dos superficies discontinuas, el Polígono 28. Larrañaga (en Lezo), y la U.I. 18/01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

Este PGOU de 2004/Erreteria 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/Erreteria:

*	Superficie: .....	57.494 m <sup>2</sup>
	Superficie término municipal de Erreteria (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 .....	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>2</sup> t
	Residencial promoción libre.....	21.401 m <sup>2</sup> t
	Garaje VPO.....	1.560 m <sup>2</sup> t
	Anejos VPO .....	0 m <sup>2</sup> t
	Garaje promoción libre.....	7.367 m <sup>2</sup> t
	Anejos promoción libre .....	0 m <sup>2</sup> t
	Comercial.....	600 m <sup>2</sup> t
	Terciario .....	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
*	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.- MPNNSS de 2007 / LEZO**

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

Este documento, además, introdujo un aspecto no contemplado en el PGOU de 2004/Erreterria, 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.

A continuación se adjuntan las características principales de Altzate, 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 Erreterria (74,37%):	43.261 m <sup>2</sup>
Superficie término municipal de Lezo (25,63%):	14.909 m <sup>2</sup>

REDACTOR

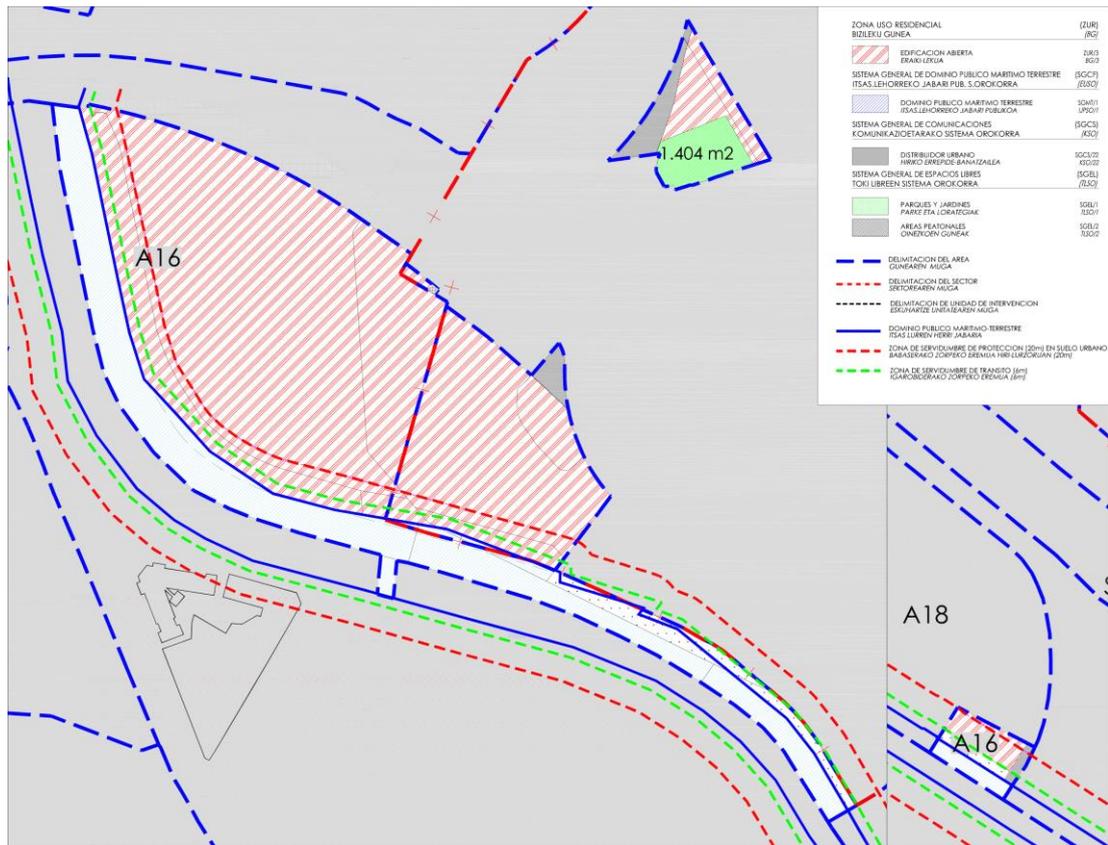
PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

* Calificación General:	
Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta..... ZUR/3 .....	43.661 m <sup>2</sup>
Erretería: 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>
Erretería: 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>
Erretería: 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>
Erretería: 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>
Erretería: 11.313 m <sup>2</sup> /Lezo:223 m <sup>2</sup>	
* Edificabilidad urbanística	
Residencial VPO	
Erretería 3.714 m <sup>2t</sup> /Lezo 1.506 m <sup>2t</sup> .....	5.220 m <sup>2t</sup>
Residencial promoción libre	
Erretería 14.981 m <sup>2t</sup> /Lezo 6.420 m <sup>2t</sup> .....	21.401 m <sup>2t</sup>
Garaje VPO	
Erretería 1.110 m <sup>2t</sup> /Lezo 450 m <sup>2t</sup> .....	1.560 m <sup>2t</sup>
Anejos VPO	
Erretería 0 m <sup>2t</sup> /Lezo 0 m <sup>2t</sup> .....	0 m <sup>2t</sup>
Garaje promoción libre	
Erretería 5.157 m <sup>2t</sup> /Lezo 2.210 m <sup>2t</sup> .....	7.367 m <sup>2t</sup>
Anejos promoción libre	
Erretería 0 m <sup>2t</sup> /Lezo 0 m <sup>2t</sup> .....	0 m <sup>2t</sup>
Comercial	
Erretería 481 m <sup>2t</sup> /Lezo 119 m <sup>2t</sup> .....	600 m <sup>2t</sup>
Terciario	
Erretería 2.127 m <sup>2t</sup> /Lezo 527 m <sup>2t</sup> .....	2.654 m <sup>2t</sup>
Total .....	38.803 m <sup>2t</sup>
* Dotacional	
Superficie dotacional .....	2.000 m <sup>2t</sup>
Erretería 1.400 m <sup>2t</sup> /Lezo 600 m <sup>2t</sup>	
* Viviendas	
Viviendas de protección oficial (20%)	
Erretería 37 viv./ Lezo 15 viv. ....	52 viv.
Viviendas de promoción libre (80%)	
Erretería 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 Erretería.



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

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

El PEOU de 2007 modifica puntualmente algunas de las superficies que asignaba la MPNNS 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 Erreterria 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 Erreterria (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>
	Erreterria: 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>
	Erreterria: 140 m <sup>2</sup> /Lezo: 1.142 m <sup>2</sup>	
	S. General de Espacios Libres: Areas Peatonales..... SGEL/1. ....	1.402 m <sup>2</sup>
	Erreterria: 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>
	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>	
*	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
	Comercial	
	Erreterria 420 m <sup>2</sup> t /Lezo 180 m <sup>2</sup> t.....	600 m <sup>2</sup> t
	Terciario	
	Erreterria 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
	Erreterria 1.400 m <sup>2</sup> t /Lezo 600 m <sup>2</sup> t	

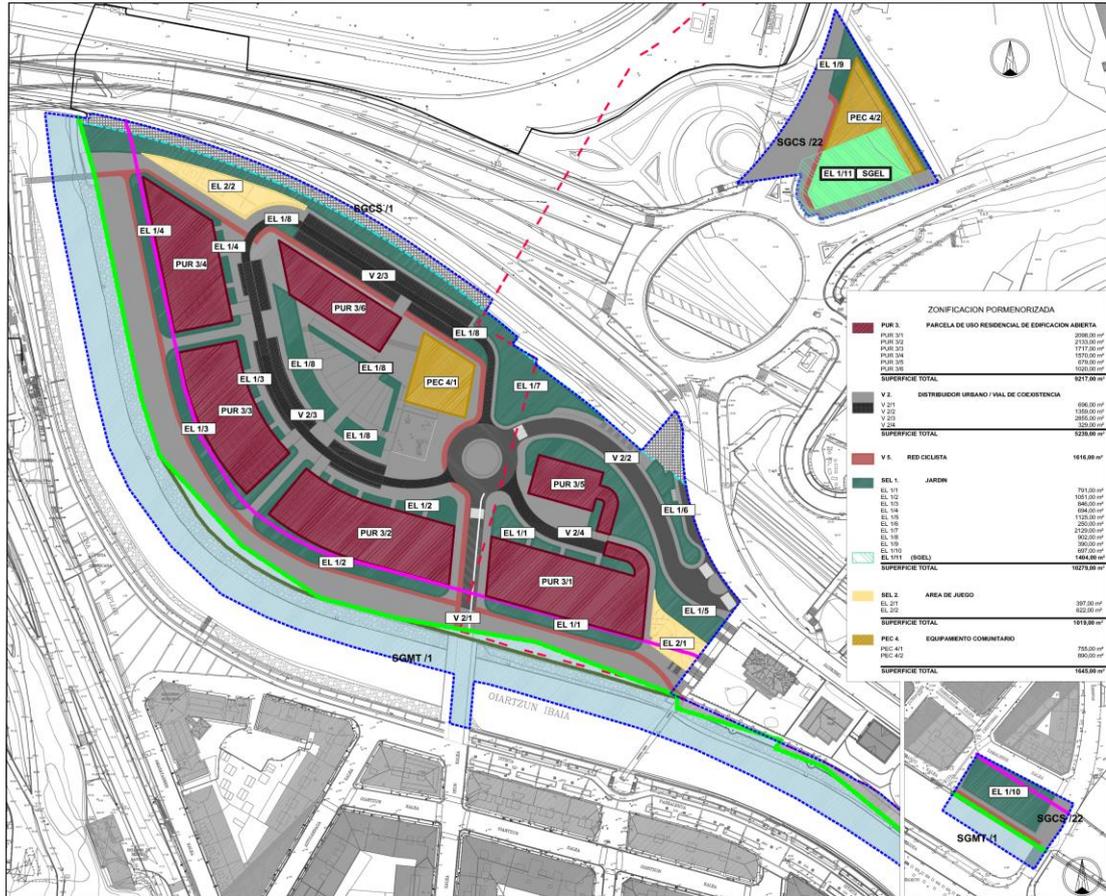
<sup>(1)</sup> El PEOU de 2007 señala que además de realizar un levantamiento cartográfico, se han efectuado **ajustes** en la **delimitación del Área** conforme a los criterios de los técnicos municipales de Erreterria y Lezo, resultando una pequeña diferencia de superficie respecto a la señalada en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

\* 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

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

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/Erreterria 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>  
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>

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 Erreterria 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 Erreterria 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 Erreterria-, dispone de una propuesta de ordenación y adecuación al estar incluido dentro de un Proyecto de Urbanización que abarca todo 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 Erreterria, Lezo y Erreterria, estando geográficamente mucho más vinculada al centro urbano de Erreterria 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.

### 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 Errenteria, 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.

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 donde se va a realizar el embarcadero, 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 hinca 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.

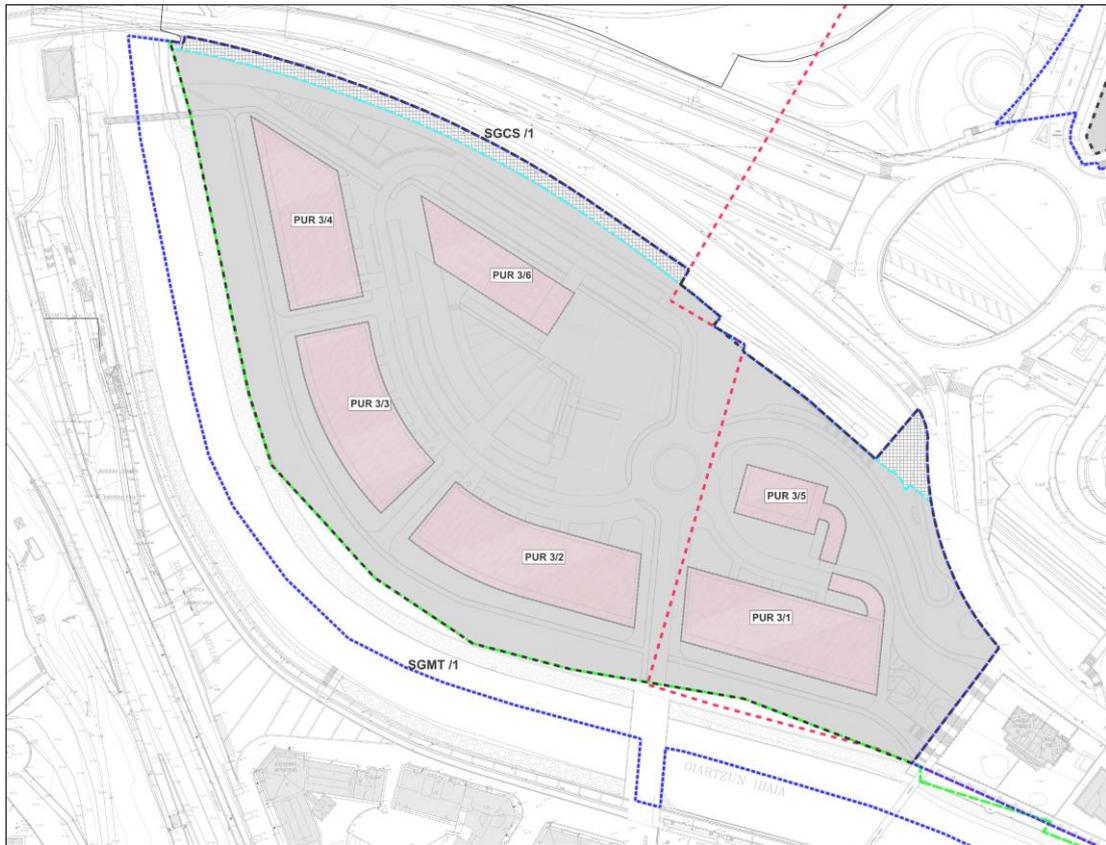
Del PREP de 2008 resultaron 8 parcelas edificatorias y el resto del suelo de Alzate se destinó a diferentes usos demaniales públicos, como son la propia ría Oiartzun (dominio público Marítimo Terrestre), Sistemas Generales y Locales, viales rodados y peatonales (dominio público correspondiente en su 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 Erreteria 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 Erreteria):  
Propiedad en pleno dominio: BRITAC PROYECTOS, S.L.
- \* Parcela 3/3 (en el término municipal de Erreteria):  
Propiedad en pleno dominio: BRITAC PROYECTOS, S.L.
- \* Parcela 3/4 (en el término municipal de Erreteria):  
Propiedad en proindiviso:
  - 58,79% BRITAC PROYECTOS, S.L.
  - 6,978% Hnos Vassart
  - 10,776% P.Ibaialde SL
  - 23,456% Ayuntamiento de Erreteria
- \* Parcela 3/5 (en el término municipal de Lezo):
  - 100% Ayuntamiento de Lezo
- \* Parcela 3/6 (en el término municipal de Erreteria):
  - 100% Ayuntamiento de Erreteria

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)

- 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 (PTSSE 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 Erreteria, 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/Erreteria)
  - 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 Erreteria y en noviembre de 2007 por el Ayuntamiento de Lezo (PEOU de 2007).
  - 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 Alzate 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 Alzate.

## 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 Alzate
  - 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 Documento de alcance del Estudio de Evaluación Ambiental Estratégico Inicial.
- 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)

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.

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 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 esta MPP del PEOU de Alzate 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 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>.

<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.

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 Altzate, que se corresponde con el Área 16. Altzate de Erreterria y el A.O.U.30 Altzate 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 Erreterria.
- La MPNNSS de 2007 de Lezo.
- El PEOU de 2007 de Altzate.
- 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 Altzate.

### 1.- Delimitación y superficie

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 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> 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.

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

### 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
Comercial		
Erreterria 420 m <sup>2</sup> t /Lezo 180 m <sup>2</sup> t.....		600 m <sup>2</sup> t
Terciario		
Erreterria 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
Erreterria 35.930 m <sup>2</sup> t /Lezo 14.699 m <sup>2</sup> t		
* Edificabilidad física dotacional		
Erreterria 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.

<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.

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%)	
	Erretería 37/ Lezo 15 .....	52 viv.
	Viviendas de promoción libre (80%)	
	Erretería 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 Altzate 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 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

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

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

La totalidad de los terrenos de Altzate, 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 Altzate 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 Altzate 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 Altzate 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 Altzate 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 Erreterria.
- Integración del 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.
- Recuperación de la parcela de uso terciario, con destino a hotel en el término municipal de Erreterria. El Ayuntamiento de Lezo mantiene la edificabilidad que le corresponde en su término municipal con las mismas características del PEOU de 2007.

- 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 Erretereria.
- Potenciación de los paseos peatonales, además del borde de la ría, los situados entre los edificios residenciales así como la comunicación transversal entre Erretereria 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 Altxate.
- 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 Altxate.
- 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 Erretereria.
- 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 Erretereria 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

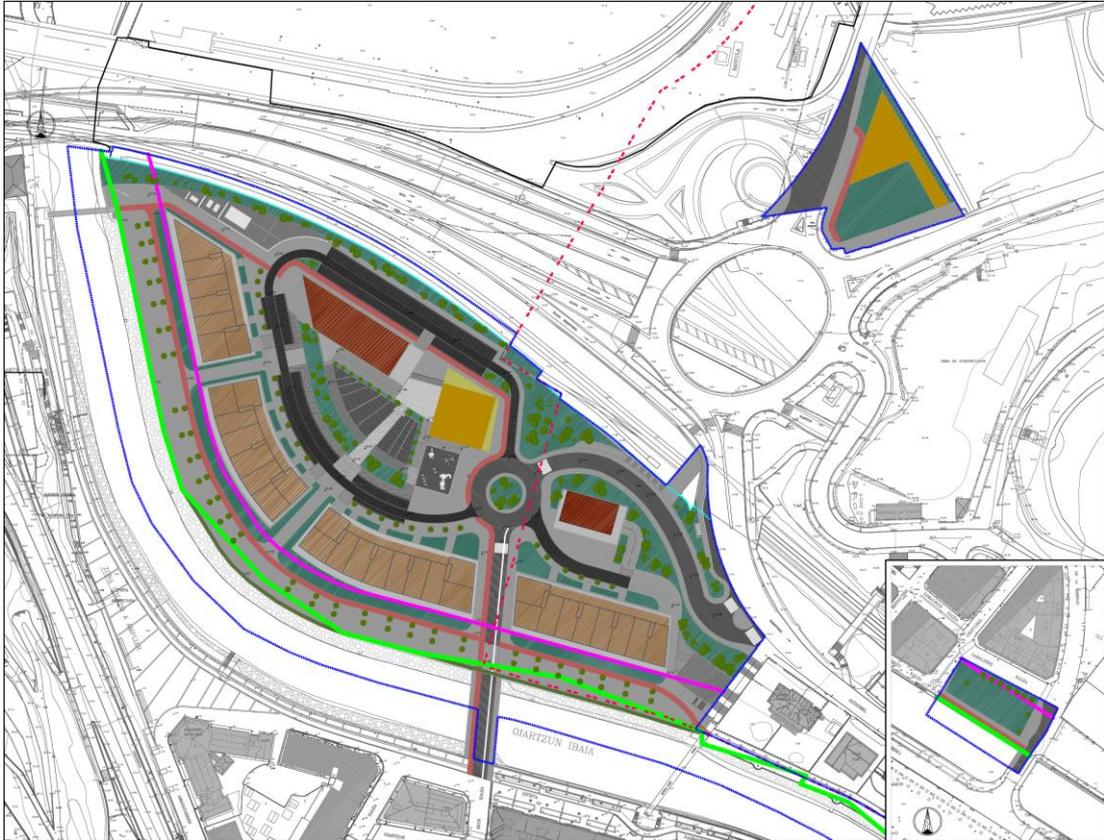
El PEOU de 2007 lleva más de 10 años sin que se haya podido desarrollar. Es posible que de no haberse producido la crisis económica que asoló durante largo tiempo la actividad urbanística de nuestros municipios ésta ya estuviera ejecutada. Se puede considerar por tanto este PEOU de 2007 como ALTERNATIVA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

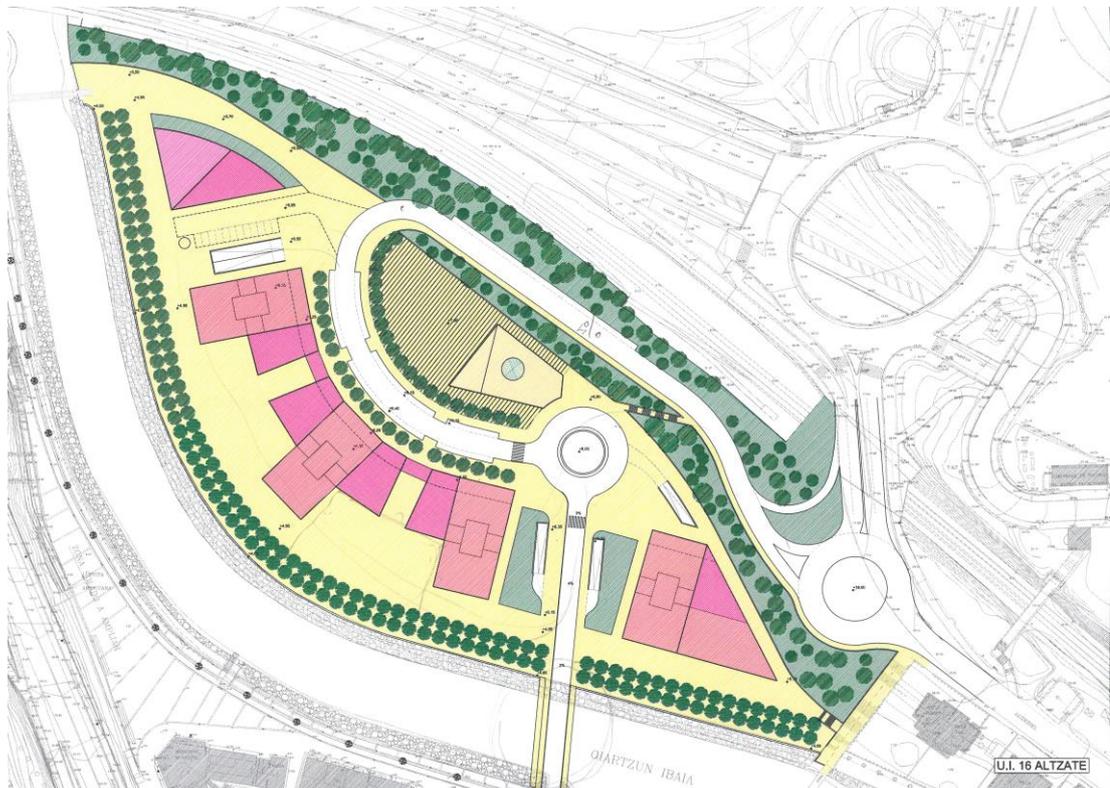
Debe entenderse el número de plantas como una referencia, susceptible de una cierta flexibilidad que permita un futuro encaje de adjudicaciones que eviten los proindivisos en las parcelas de resultado.

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.

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 Iztieta. 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:



### 3.- Propuesta de ordenación

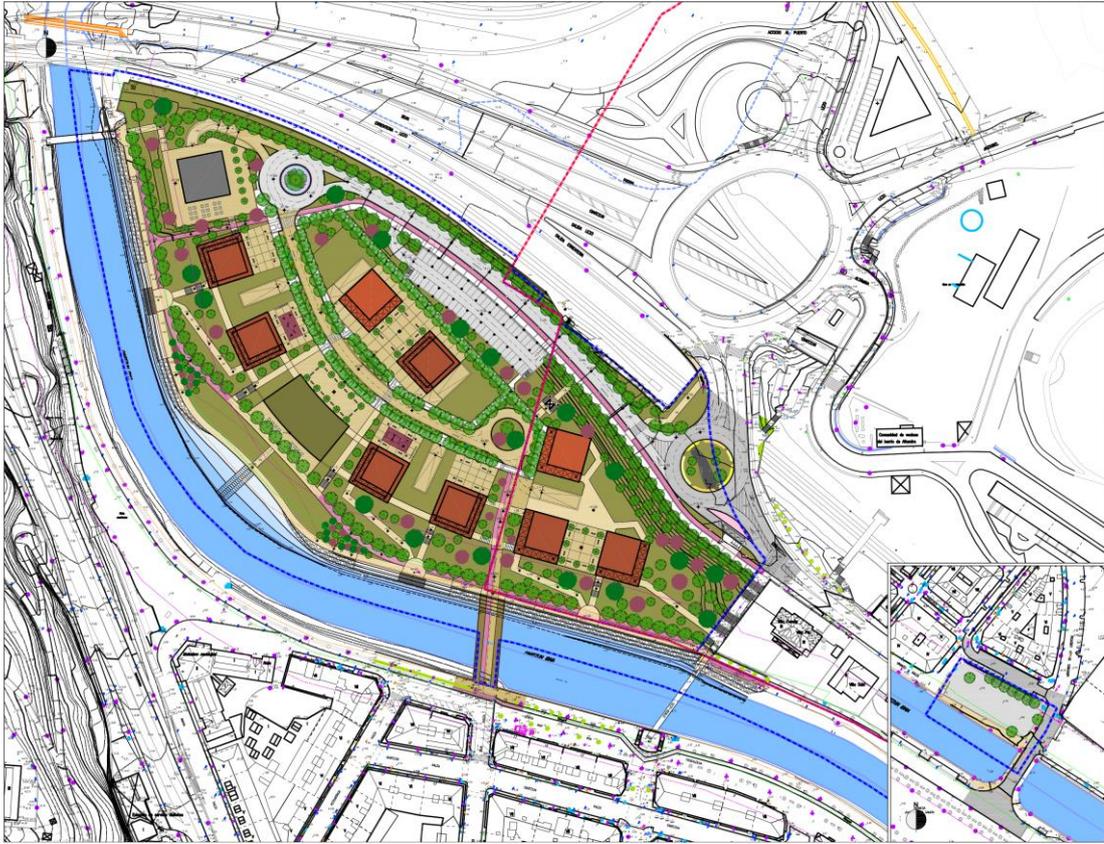
Por último, se presenta la propuesta que defiende el equipo redactor denominada ALTERNATIVA C, y que pretende servir para el desarrollo integral de Altzate.

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 Irun 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 un embarcadero, 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.

- 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

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

#### 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 Errenteria	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 Errenteria	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 Errenteria	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 Errenteria	-	-	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 Errenteria	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 Errenteria	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 Errenteria	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 Errenteria 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.

## **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 Altzate.

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

### **1. Descripción General**

Ya se ha indicado que la presente MPP del PEOU de Altzate afecta única y exclusivamente a un ámbito discontinuo conformado por los suelos que incorporan los términos municipales de Errenteria (Área 16. Altzate y U.I. 18/1 Panier Fleuri) y el de Lezo (A.O.U.30 Altzate), 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 Altzate no implicará cambio alguno de sus actuales determinaciones.

Es por eso que la presente MPP del PEOU de Altzate 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 Altzate, 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 Altzate 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 Altzate 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.

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 Irun 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 Irun 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.

- 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 Irun 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 Erreterria 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 con un embarcadero 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

naturatizan 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:

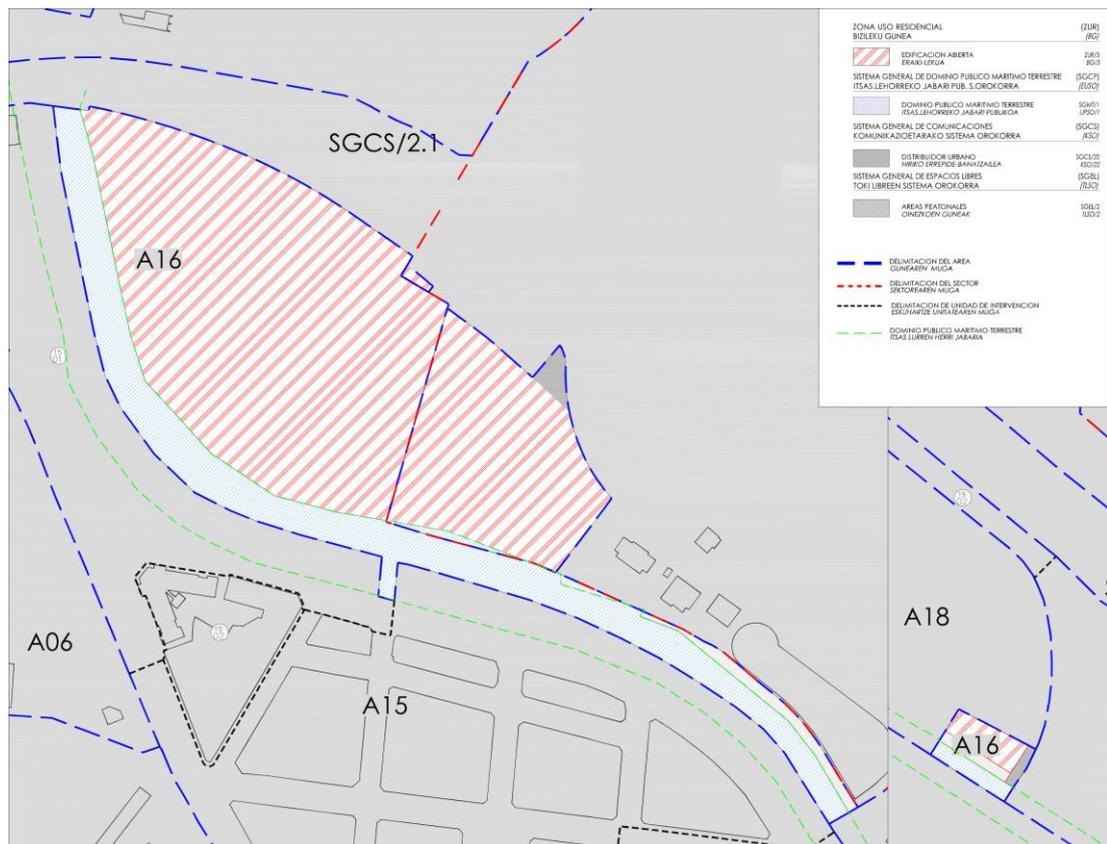
- El PGOU de 2004/Erreterria, la MPNNSS de 2007/Lezo y el PGOU de 2011/Lezo.
- El PEOU de 2007, ajustó algunas de las edificabilidades correspondientes a los dos términos municipales de Erreterria y Lezo.
- Alegaciones como las de Costas fueron admitidas.
- Por último, se excluye del citado planeamiento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



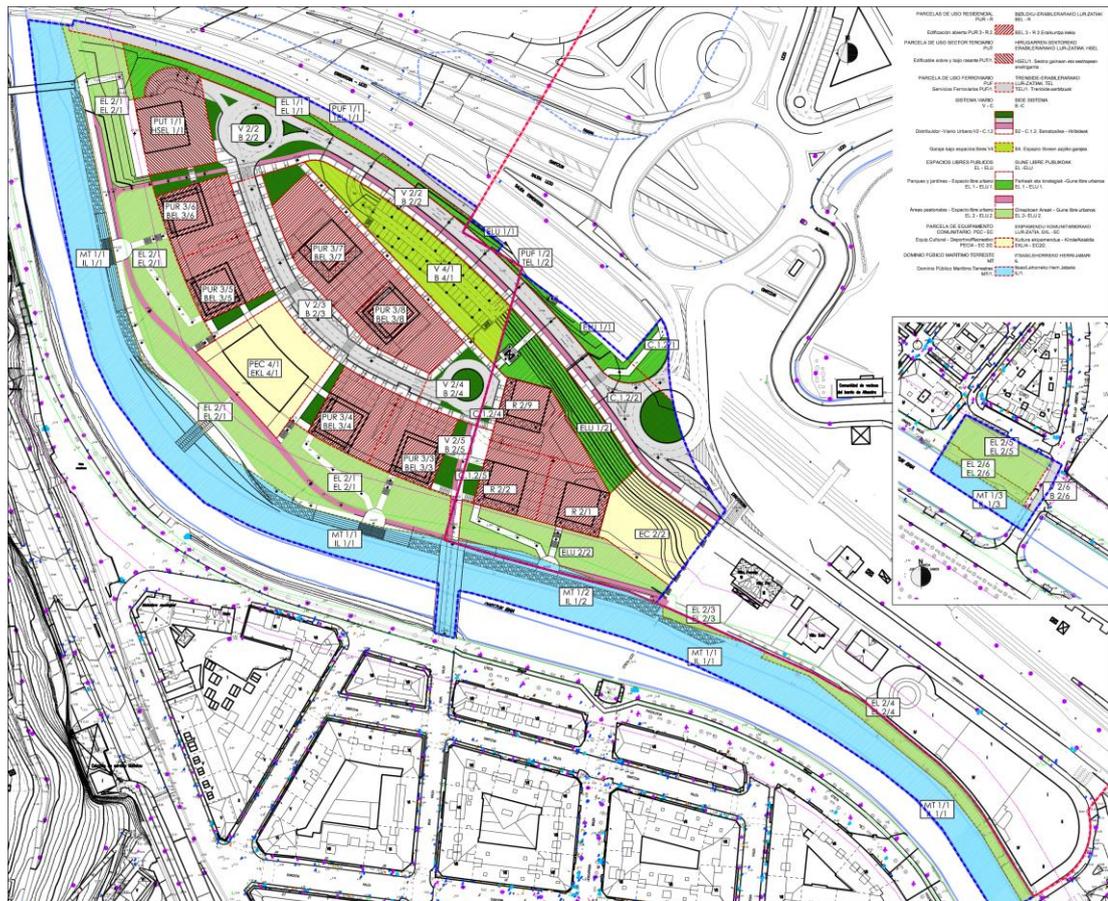
## 2.2.- Régimen Pormenorizado Propuesto

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.



### 3. Edificabilidad y Usos

La presente MPP del PEOU de Alzate 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-hotelerero. 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.

- 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

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

- \* 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 Erreteria 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 Erreteria 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 Altzate destina los mismos 1.400 m<sup>2</sup>t a la parcela PEC 4/1 de Erreteria, 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

Altzate 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 Erreteria con terrenos parcelados de dominio ferroviario.

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

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 Altzate 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 Altzate
- 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 Altzate 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 Altzate 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 cebrá 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 Altzate.

- El enlace con Altzate

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

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 Altzate 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 Altzate.

La rotonda resuelve igualmente las necesidades de acceso rodado de la parcela de uso terciario-hoteler. 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 Altzate 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 Altzate.

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 Erretería, que enlaza con el barrio de Iztieta 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.

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 Irun.

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 Erreteria.

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 Erreteria 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 Erreteria: 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 Erreteria.

- La conexión con Alzate: A partir de esos seis elementos, tres de conexión con Erreteria 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.

- \* 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 Altzate. 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 Altzate 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 Altzate 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 Altzate 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 Altzate. 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 Altzate 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-hotelería).

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-hotelería); 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.

Ello, no obstante, el Ayuntamiento de Erreterria 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 donde se prevé pueda disponerse un pequeño embarcadero para acceso peatonal a la ría de los ciudadanos usuarios de este parque. 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 aquella 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 Erreterria 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 Erreterria 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.

Se recuerda que la citada superficie de parcela ascendía a 890 m<sup>2</sup> y disponía de 600 m<sup>2</sup>t 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 Erreterria dispone en Altzate 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>t de edificabilidad física (700 m<sup>2</sup>t por planta) responde por otra parte al cumplimiento de las obligaciones de la ordenanza urbanística estructural que exige 2.000 m<sup>2</sup>t dotacionales, 1.400 m<sup>2</sup>t en término municipal de Erreterria y 600 m<sup>2</sup>t en término municipal de Lezo.

Además de esta parcela dotacional, el Ayuntamiento de Erreterria 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 Altzate 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 Altzate.

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 Altzate.

### **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.

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.

En desarrollo del PEOU de 2007, la propiedad procedió a la descontaminación de los suelos. De acuerdo a la normativa vigente en la materia de la tramitación del Documento Inicial Estratégico se desprende la exigencia de la tramitación de una Declaración de calidad de suelo. Se informa de la existencia de diversas actuaciones realizadas en el marco del expediente que se denominó CLH-LEZO-ERRETERIA, 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). Conforme al artículo 25.3 de la "nueva" Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo se deben VALIDAR las condiciones con las que se emitieron dichos documentos, debiendo presentarse una solicitud con un estudio histórico que determine el mantenimiento de las citadas condiciones con las que se emitieron los certificados (usos previstos y estado del suelo desde su emisión hasta la fecha).

Como resultado de la solicitud se debería emitir por la Viceconsejería de Medio Ambiente una Resolución motivada que valide los certificados y en su caso, establezca las condiciones para esta validación. En caso de ser necesarias excavaciones se deberán presentar los correspondientes planes de excavación que deberán aprobarse por la Viceconsejería.

### 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 a la red. La nueva red se conectará al colector de fecales existente junto a la ría.

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.

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.

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 CO<sub>2</sub>.

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:

- \* 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.

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>2</sup>t sobre rasante de incremento de edificabilidad urbanística, bien de 5 m<sup>2</sup>t / 25 m<sup>2</sup>t 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>2</sup>t residencial, Errenteria 20.920 m<sup>2</sup>t 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>2</sup>t (4.184 m<sup>2</sup>t en Errenteria y 1.791 m<sup>2</sup>t 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>2</sup>s a los que hay que añadir los 890 m<sup>2</sup>s 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>2</sup>s, de los que 3.936 m<sup>2</sup>s están en Erreterria y 2.341 m<sup>2</sup>s 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>2</sup>t de uso residencial (Erreterria 18.500 m<sup>2</sup>t y Lezo 8.775 m<sup>2</sup>t).
- \* Por lo tanto, requiere la ordenación de un mínimo de 382 plazas de aparcamiento (259 plazas en Erreterria y 123 plazas en Lezo).
- \* Las propuestas de esta MPP del PEOU de Alzate conllevan la previsión de 561 plazas de aparcamientos (408 plazas en Erreterria y 153 plazas en Lezo) en el bajo rasante de las parcelas residenciales.
- \* Cabe concluir por lo tanto que esta MPP del PEOU de Alzate 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 (Erreterria 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:  
 $27.275 \text{ m}^2\text{t} : 100 = 272,75 \text{ árboles.}$
- \* Esta MPP del PEOU de Alzate 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 Alzate.

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/Erreterria
- La MPNNSS de 2007/Lezo
- El PGOU de 2011/Lezo

El PGOU de 2004/Erreterria establece las determinaciones de ordenación estructural para Erreterria, 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.

Podemos confirmar por lo tanto, tal y como se comprueba en el siguiente cuadro, el cumplimiento de las edificabilidades totales de Altzate 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/Erreñeria 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.

### 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.

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 Documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico Inicial. 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.*

Ello 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). Conforme al artículo 25.3 de la "nueva" Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo se deben VALIDAR las condiciones con las que se emitieron dichos documentos, debiendo presentarse una solicitud con un estudio histórico que determine el mantenimiento de las citadas condiciones con las que se emitieron los certificados (usos previstos y estado del suelo desde su emisión hasta la fecha).

Como resultado de la solicitud se debería emitir por la Viceconsejería de Medio Ambiente una Resolución motivada que valide los certificados y en su caso, establezca las condiciones para esta validación. En caso de ser necesarias excavaciones se deberán presentar los correspondientes planes de excavación que deberán aprobarse por la Viceconsejería.

\* 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.

A la hora de redacción del presente Plan se desconoce si está emitido y, en su caso, su contenido.

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.

## **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.

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 Erreterria/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:

- 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 Errenteria, 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

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 Altzate, 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 Altzate (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 Altzate.

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 Altzate 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 Altzate. 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 Altzate. 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 Altzate, 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 Erreterria y Lezo que prodiguen paseos y utilicen Altzate 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 Altzate tendrá una afección positiva en la situación socio-lingüística del euskera en el entorno de Altzate, sin que por ello se justifiquen medidas tendentes a prevenir, corregir, etc... sus afecciones.

Erreterria/Lezo, Febrero 2020

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



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

## ANEXOS

- I.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS
- II.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA “PROMOCIÓN DE ACCESIBILIDAD”
- III.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL “CTE DB-SI” SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO
- IV.- NORMA PARTICULAR DEL ÁREA 16. ALTZATE DEL PEOU DE 2007
- V.- NORMA PARTICULAR DEL A.O.U.30 ALTZATE DEL PGOU DE 2011/LEZO
- VI.- CONVENIO URBANÍSTICO CON EL AYUNTAMIENTO DE LEZO
- VII.- RESOLUCIÓN DE DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICO INICIAL
- VIII.- ESTUDIO GEOTÉCNICO (EG)
- IX.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO (EIA) – FEBRERO 2020
- IX BIS.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO (EIA) – NOVIEMBRE 2019
- X.- DESCONTAMINACIÓN DE LOS SUELOS (DS)
- XI.- ESTUDIO DE TRÁFICO (ET)
- XII.- ESTUDIO DE INUNDABILIDAD (EI)
- XIII.- INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO (IG)
- XIV.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO (EIL)

<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

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

## 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>

## 2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

<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>	

<b>SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE</b>	<b>54.447 M2</b>
------------------------------------	------------------

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

ERRETERIA

<b>PUR</b>	<b>PARCELA DE USO RESIDENCIAL</b>		
	<b>PUR 3 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 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</b>	<b>SISTEMA VIARIO</b>		
	<b>V 2 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 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 PARQUES Y JARDINES</b>		
	EL 1/1	904 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>904 m2</b>	
	<b>EL 2 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 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 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

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

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>
------------------------------------	--------------------------	------------------

### 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 (Erreterria)	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 (Erreterria)	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 (Erreterria)	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 (Erreterria)	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 (Erreterria)	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 (Erreterria)	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 (Erreterria)	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>-</b>	<b>-</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 (Erreterria)	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 (Erreterria)	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.

Erreterria/Lezo, Febrero 2020

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



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

**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...).

Erreterria/Lezo, Febrero 2020

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



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

<b>INDICE:</b>	<b>Pág.</b>
<b>1. OBJETO DE ESTE INFORME</b>	
1.1. Objeto .....	1
1.2. Contexto.....	1
1.3. Objetivos .....	1
<b>2. MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DE ESTE INFORME</b>	
2.1. Marco Normativo.....	2
2.2. Marco Conceptual.....	2
<b>3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE</b>	
3.1. Denominación del proyecto de norma.....	5
3.2. Agente que lo promueve.....	5
3.3. El Ámbito.....	5
3.4. Objetivos .....	6
3.5. Propuesta de ordenación .....	7
3.6. Objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres .....	8
<b>4. EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO</b>	
4.1. Beneficios o resultados de la MPP del PEOU de Alzate.....	9
4.2. Acceso a los recursos.....	9
4.3. Representación den la toma de decisiones.....	10
4.4. Superación o modificación de las normas sociales.....	10
4.5. Cumplimiento de normas y otros instrumentos jurídicos.....	10
<b>5. MEDIDAS PARA ELIMINAR DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES</b>	
5.1 Accesibilidad .....	11
5.2 Seguridad.....	11
5.3 Mezcla de usos .....	12
5.4 Uso de lenguaje no sexista.....	13

**ANEXO XIII. INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO  
EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE (IG)**

## 1. OBJETO DE ESTE INFORME

### 1.1. Objeto

El objeto de este informe es el de evaluar la MPP del PEOU de Alzate desde la perspectiva de su posible Impacto en Función del Género, de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones mencionadas en el siguiente epígrafe 2.

Consiste en un documento que aúne la evaluación previa del impacto en función del género y las medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres prevista.

### 1.2. Contexto

El presente INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO se enmarca en la MPP del PEOU de Alzate, que establece su delimitación y reordenación pormenorizada económicamente sostenible y adecuada, con el objetivo de permitir la creación de un ámbito de suelo urbano correctamente integrado en la malla urbana de Erreterria/Lezo.



Situación de Alzate en el contexto del municipio de Erreterria/Lezo.

### 1.3. Objetivos

El Informe de impacto en función del género de la MPP del PEOU de Alzate persigue tres objetivos:

- Facilitar la incorporación del objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración de la MPP del PEOU de Alzate.

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

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

## 2. MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DE ESTE INFORME

### 2.1. Marco Normativo

Este informe se elabora en el marco general conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

- Promovidas por la Administración del Estado:
  - Ley para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de 22 de marzo de 2007.
  - Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015)(artículos "20.1.c", etc.).
- Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, promovida en la CAPV (LIMYH).

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, establece en su artículo 19, Evaluación previa del impacto en función del género.

1. Antes de acometer la elaboración de una norma, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

- Las Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante la resolución 40/2012.

Aunque conforme a lo indicado en ellas, las citadas Directrices de 2012 son de aplicación por parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma, sus organismos autónomos y los entes públicos adscritos o vinculados a aquéllas, sus previsiones también son objeto de consideración en este informe, en los términos y con el alcance con el que se estiman adecuados para la realización de la evaluación ahora planteada.

### 2.2. Marco Conceptual

De manera previa a la redacción del informe, conviene aclarar los siguientes cinco conceptos: la desigualdad de género, de igualdad, la integración de la perspectiva de género, la influencia de la práctica urbanística en las personas y la aparente neutralidad del espacio y el urbanismo. Este marco conceptual se basa, por un lado, en la "Guía para la elaboración de informes de impacto de género" (Emakunde - Instituto Vasco de la Mujer, 2013), y por otro, en el "Informe sobre discriminación y género en el uso de la ciudad" (elaborado para el documento de aprobación inicial del PGOU de Irun, marzo 2011, de Iñaki Iturbe / Rafael Peñuelas, arquitectos urbanistas).

#### A.- Desigualdad de género <sup>(1)</sup>

- **Sexo y género no son lo mismo.** El sexo es la diferencia biológica entre hombres y mujeres. El género la construcción social, los roles, estereotipos y valores asociados al hecho de pertenecer a uno u otro sexo.
- **El sistema sexo-género** es el proceso por el que **a las mujeres se les asigna el trabajo de cuidado**, que se realiza en el ámbito privado y no está remunerado y **a los hombres el trabajo productivo**, que está remunerado y se desarrolla en el ámbito público.
- **La consecuencia** del sistema sexo-género es que **las mujeres han sido relegadas** a una posición social discriminatoria, con menor acceso a derechos, recursos, oportunidades y en las que sus características y aportaciones han sido menos valoradas.
- Por otra parte, **determinadas condiciones aumentan la discriminación**, cuando al hecho de ser mujer se unen factores como la **edad, raza, lengua, orientación sexual, u otros factores** que generan discriminación múltiple.
- Por ello a la hora de realizar políticas públicas hay que **identificar las diferentes posiciones** y condiciones de las mujeres e **intervenir para modificar el sistema** y corregir las asimetrías de poder.

#### B.- Igualdad de género <sup>(1)</sup>

- **La igualdad implica tanto la igualdad de trato** entendida como la **ausencia de discriminación**, como la **igualdad de oportunidades**, entendida como el ejercicio efectivo e igualitario de todos los derechos, incluido el control y acceso al poder y a los recursos y beneficios económicos y sociales.
- **La igualdad no implica igual tratamiento**, sino **igual acceso a los recursos y beneficios, ejercicio del poder y de los derechos**.
- Por lo tanto, cuando un colectivo está en situación de desventaja inicial, es necesario realizar un trato diferente a favor del colectivo discriminado.

#### C.- Integración de la perspectiva de género <sup>(1)</sup>

- La integración de la perspectiva de género -mainstreaming- es **la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres**, incorporando **objetivos y actuaciones específicas para la igualdad** en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases.
- **Para su implantación se requiere:** un **compromiso político firme**, fortalecer las **políticas específicas** para la igualdad de mujeres y hombres, disponer de **estadísticas** desagregadas por sexo y herramientas adecuadas, disponer de **conocimiento** de las relaciones de género y de la Administración, disponer de **recursos** financieros y personal suficiente, impulsar la **participación** de las mujeres y **cambiar las estructuras** procesos institucionales y organizativos.

---

<sup>(1)</sup> "Guía para la elaboración de informes de impacto de género", Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer, 2013.

#### D. Influencia de la práctica urbanística en las personas <sup>(1)</sup>

- *Hay una percepción muy extendida desde la perspectiva de género, de que la práctica urbanística consiste en tomar decisiones sobre la localización de las actividades en el espacio, sobre la forma del espacio público, del espacio privado y de los edificios, sobre las características de los sistemas de transporte, y que **el urbanismo influye directamente en el acceso que las personas y los grupos sociales tienen a lugares de empleo, equipamientos y servicios, en la comodidad de uso de éstos y en la necesidad de transporte para acceder a ellos.***
- *Ahora bien, es necesario señalar que siendo **esta visión** bastante cierta desde un punto de vista genérico, no puede aplicarse literalmente desde la perspectiva de las decisiones que corresponden a un Plan General, pues **muchos de los aspectos más concretos y que más influyen en la vida cotidiana de las y los habitantes de una ciudad** escapan a la regulación del instrumento de ordenación marco que es el Plan General, **dependiendo mucho más de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, Planes Parciales, Planes Especiales**, así como de los concretos proyectos de urbanización y/o de ejecución de viviendas y equipamientos.*
- *Sucede que, en éstos últimos, el Plan General incide sólo de forma global (grandes parámetros, superficies máximas, tipología global; pero no las ordenaciones pormenorizadas), mientras que **el desarrollo de estos otros instrumentos de planeamiento es mucho más dependiente de las leyes y normas concretas que rigen cada uno de los mismos.***

#### E. Posible “aparente neutralidad” del espacio y el urbanismo <sup>(1)</sup>

- *(...) siendo la ciudad el escenario principal de nuestro modo de vida, su diseño y forma de funcionar estarían afectando de forma sutil y continuada a nuestra forma de habitarla, y que, bajo el supuesto de la neutralidad del espacio, éste respondería con exactitud a la estructura de poderes e interacciones que rige nuestra sociedad.*
- *En síntesis, estos razonamientos conducirían a reconocer que como consecuencia de ello **el urbanismo no sería neutro desde el punto de vista del género**, pues **podría mejorar o perjudicar el modo en que las mujeres llevan a cabo sus múltiples responsabilidades en la esfera pública y en la esfera privada** al ser éstas probablemente las usuarias mayoritarias de los equipamientos urbanos y del transporte público como consecuencia de su papel garante de la reproducción social.*
- *Siguiendo con las reflexiones que se comentan, en la medida que en general el urbanismo se habría centrado en un par de objetivos claros: la producción inmobiliaria y de infraestructuras del transporte, por un lado, y el reparto equitativo de los beneficios de la urbanización entre los propietarios del suelo, por otro, los aspectos más sutiles de tipo dotacional, de accesibilidad, o de diseño amable de la ciudad, habrían quedado relegados en parte.*
- *Este tipo de conclusiones coinciden en parte con la realidad, cuando se afirma que el espacio de la ciudad no es neutro, pues efectivamente, cada pieza es el resultado de una múltiple secuencia de intereses, decisiones, necesidades, opciones, disponibilidades económicas, oportunidades, etc. Precisamente la disciplina y práctica urbanísticas consisten en la canalización de cada uno de estos pequeños pero complejos procesos, y en la armonización de cada uno con el resto de piezas de este enorme puzzle que es el territorio objeto de ordenación.*

<sup>(1)</sup> “Informe sobre discriminación y género en el uso de la ciudad”, Informe elaborado para el documento de aprobación inicial del PGOU de Irún, marzo 2011. Iñaki Iturbe / Rafael Peñuelas, arquitectos urbanistas.

- *Lo que ya **no parece tan fácilmente constatable** es que en esta suma de procesos **intervenga el factor del género de forma determinante**. Se podrá argumentar que de la mala resolución de cada una de estas piezas podría derivarse una decisión que perjudicara por ejemplo la accesibilidad, o el disfrute de un espacio libre, o la existencia de un equipamiento, pero esto va a afectar por igual a mujeres y hombres.*
- *Sólo en la medida que haya más mujeres que necesitan moverse, pasearse por un parque o asistir a una actividad dotacional, podrá decirse que se produce una discriminación, pero ésta se deberá a una razón cuantitativa, por mayor número de mujeres que de hombres demandantes de esos servicios de ciudad, pero no cualitativa, pues no habrá intencionalidad de perjudicar a un sexo respecto del otro. Cuando un hombre necesite cubrir esas mismas necesidades, la discriminación por la eventual falta o inadecuación de oferta por parte de la ciudad, le afectará de igual manera.*

### 3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE

#### 3.1. Denominación del proyecto de norma

Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Altzate, Errenteria/Lezo (en adelante, MPP del PEOU de Altzate).

#### 3.2. Agente que lo promueve

Lo promueve la Junta de Concertación de Altzate.

Lo redacta el estudio de arquitectura Arkilan, Arquitectos Asociados, S.L.P., el despacho de abogados urbanistas Pérez-Sasia Falces, S.L. y la ingeniería Endara, S.L.

#### 3.3. El Ámbito

El PEOU de 2007 de Altzate 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>.

Obsérvese que de la delimitación de Altzate se desprende que el objeto de esta MPP del PEOU de Altzate 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 y consolidada.

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 todo el desarrollo urbanístico de Altzate y supone el ámbito de referencia. Dentro de éste se incluyen dos fincas con las únicas edificaciones de viviendas: la denominada como villa Victoria prácticamente derruida en la actualidad y la finca de Lobato, la primera incluida en

el término municipal de Erreteria y la segunda perteneciente a Lezo y ocupada en la actualidad.

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 Erreteria-, dispone de una propuesta de ordenación y adecuación al estar incluido dentro de un Proyecto de Urbanización que abarca todo el área colindante denominado “OLIBET-casas nuevas”, y que se encuentra ya ejecutado y consolidado.

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

### 3.4. Objetivos

La presente MPP del PEOU de Altzate 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 Altzate 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 Altzate 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 Altzate desde la margen izquierda de la ría mediante la construcción de un nuevo puente rodado peatonal que lo conecte con el Área 15. Iztietia de Erreteria.
- Integración del 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.
- Recuperación de la parcela de uso terciario, con destino a hotel en el término municipal de Erreteria. El Ayuntamiento de Lezo mantiene la edificabilidad que le corresponde en su término municipal con las mismas características del PEOU de 2007.
- 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 Erreteria.
- Potenciación de los paseos peatonales, además del borde de la ría, los situados entre los edificios residenciales así como la comunicación transversal entre Erreteria 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 Alzate.
- 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 Alzate.
- 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> 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 pasaría 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.

### 3.5. Propuesta de ordenación

- 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 Iztieta.
- 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 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 un embarcadero, 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.

Tal como se indica en la presente MPP del PEOU de Alzate, son, en su conjunto, modificaciones consideradas en su globalidad y en el marco de la trama urbana de Errenteria/Lezo, y más en concreto, del entorno de esa trama en el que está situado Alzate, las propuestas urbanas resultantes tanto del régimen urbanístico vigente como de su modificación en los términos ahora planteados son equivalentes en lo que se refiere al Impacto en Función del Género.

### 3.6. Objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres

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:

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

## **4. EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO**

**La evaluación previa del impacto en función del género** analiza las repercusiones positivas o adversas que la actividad proyectada en la MPP del PEOU de Alzate puede tener de cara a eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y de promover su igualdad en el contexto social sobre el que se pretende regular o intervenir.

Siguiendo las pautas de la "Guía para la elaboración de informes de impacto de género" de Emakunde - Instituto Vasco de la Mujer, a continuación, se analizan desde la perspectiva de género:

- Los beneficios o resultados del plan
- La mejora del acceso a los recursos
- La representación en la toma de decisiones
- La superación o modificación de las normas sociales
- El cumplimiento de normas y otros instrumentos jurídicos

### 4.1. Beneficios o resultados de la MPP del PEOU de Alzate

***¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma contribuya a la disminución de las desigualdades en la MPP del PEOU de Alzate?***

En cuanto a los beneficios sociales y económicos indirectos (generación de empleo), la MPP del PEOU de Alzate prevé una serie de nuevos usos del que se podrán beneficiar quienes vayan a residir y trabajar en el ámbito, así como el resto de habitantes de los municipios de Errenteria/Lezo.

**Teniendo en cuenta que hoy en día existe aún una diferencia sustancial en la diversidad de tareas que llevan a cabo las mujeres respecto de los hombres (en cuanto a la conciliación laboral-familiar, cuidado de menores, de mayores y del hogar), el que la MPP del PEOU de Alzate proponga una disposición de la edificabilidad que se traduce en una transparencia de los espacios públicos evitando su ocultamiento así como los desplazamientos por lugares incontrolados, contribuye a la disminución de las desigualdades entre mujeres y hombres.**

En cuanto a los beneficios económicos directos derivados de la MPP del PEOU de Altzate, éstos corresponderán a las empresas promotoras de la operación, y sus beneficios recaerán en su accionariado. Asumiendo que estas empresas estuvieran mayormente compuestas por hombres, la operación no contribuiría a disminuir las desigualdades en el sector. Pero ese aspecto es ajeno a la MPP del PEOU de Altzate como tal.

#### 4.2. Mejora del acceso a los recursos

##### ***¿Se prevé que la futura norma produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?***

En cuanto al acceso a los recursos urbanos físicos (espacios libres, equipamientos públicos, comercio) la MPP del PEOU de Altzate mejora considerablemente la situación actual de la siguiente manera:

El Ámbito actual se encuentra prácticamente incomunicado con uso muy limitado en su perímetro limítrofe con la ría. Toda esa red de accesibilidad prevista en la propuesta rodada, peatonal, de carriles bici y transporte público, junto a la creación del nuevo puente que lo une al barrio de Iztietia (Errenteria) así como los enlaces previstos al Noreste hacia Lezo permiten aseverar que se conquista un espacio degradado para el uso y disfrute de la ciudadanía, en general de mujeres y hombres de Errenteria y Lezo; así como de los de la comarca de Oarsoaldea.

Se remite a la lectura de la MPP del PEOU de Altzate para una visión más amplia y detallada de los aspectos enunciados.

**Por ello, asumiendo que las mujeres tienen un menor acceso al vehículo privado, utilizando más otros modos de movilidad como el peatonal, la bicicleta y el transporte público, se concluye que la ordenación de la MPP del PEOU de Altzate, disminuye la desigualdad entre mujeres y hombres en cuanto al acceso a los recursos urbanos físicos.**

**En cuanto al acceso a recursos económicos, la MPP del PEOU de Altzate propone diferentes tipologías de edificios de vivienda, lo que posibilita una diversidad de tipos de vivienda (vivienda libre y VPO), en Errenteria, y en Lezo, lo cual posibilita una mayor diversidad de precios de venta. Ello contribuye a la mejora de la accesibilidad a la vivienda, lo cual afecta especialmente a quienes cuentan con menos recursos económicos.**

#### 4.3. Representación de la toma de decisiones

##### ***En cuanto a la toma de decisiones, ¿la futura norma prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito?***

La aprobación de la MPP del PEOU de Altzate corresponde a ambos Ayuntamientos de Errenteria y Lezo.

Si bien en el Ayuntamiento de Errenteria, con una composición de 11 mujeres y 10 hombres (52% - 48%), la representación se corresponde relativamente con la presencia de mujeres y hombres en el municipio, no sucede lo mismo con el Ayuntamiento de Lezo. En este caso, la composición de 5 mujeres y 8 hombres (38% - 62%) y la presencia de mujeres y hombres en el municipio (51% - 49%) no se corresponden entre ambas.

Por ello puede afirmarse que en el proceso de aprobación de la MPP del PEOU de Altzate puede haber una presencia equilibrada de mujeres y hombres en el municipio de Errenteria,

no así en el municipio de Lezo, para el que deberá estudiarse una representación más adecuada al de su presencia en el municipio.

#### 4.4. Superación o modificación de las normas sociales

***¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres?***

No se considera de aplicación. Si bien la MPP del PEOU de Alzate cuenta con impacto en función de género en los aspectos previamente mencionados, no se estima que pueda contribuir a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a mujeres y hombres.

#### 4.5. Cumplimiento de normas y otros instrumentos jurídicos

***¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?***

Al tratarse de un documento de planeamiento urbanístico, la MPP del PEOU de Alzate, por tanto sujeta a contar con un informe de impacto en función del género, conforme al marco legal en materia de igualdad de género, en la Comunidad Autónoma Vasca (la Ley 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres y la resolución 40/2012 de 21 de agosto, por la que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres).

Al contar con el presente informe, se considera que la MPP del PEOU de Alzate cumple con dicho instrumento jurídico dirigido a evitar la discriminación y promover la igualdad.

## **5. MEDIDAS PARA ELIMINAR DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES**

A continuación, se incluyen las medidas adoptadas en la MPP del PEOU de Alzate que contribuyen 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
- Seguridad
- Mezcla de usos
- Uso de lenguaje no sexista

### 5.1 Accesibilidad

Asumiendo que las mujeres tienen un menor acceso al vehículo privado, utilizando más otros modos de movilidad como el peatonal, la bicicleta y el transporte público, la accesibilidad en estos modos es clave para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

*Se trataría claramente de aplicar una discriminación positiva a la cuestión de la accesibilidad, cuyo objeto sería 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.<sup>(1)</sup>*

Cabe señalar 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. Se trata, por tanto, 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 Errenteria, como con el municipio de Lezo.**

## 5.2 Seguridad

La seguridad es quizá el aspecto más conocido dentro del llamado urbanismo de género, el cual se refleja en los diferentes “mapas de la ciudad prohibida para las mujeres” y herramientas similares.

*Las reflexiones llevan a la constatación de que la calidad y la seguridad del espacio público son fundamentales para las mujeres, pero también para la población de más edad y la infantil, los tres grupos que realizan una gran cantidad de desplazamientos a pie en el espacio próximo, que utilizan el espacio público para desplazarse y que también lo utilizan como lugar de ocio y ejercicio. Y estiman que un entorno amable, seguro y de calidad fomentaría un mayor uso del espacio público, así como las posibilidades de interacción social en el barrio, base para el desarrollo de una red de relaciones sociales de ayuda y de apoyo. En el caso de las personas mayores un entorno de calidad alargaría el tiempo de autonomía física y de salud mental, mientras que durante la infancia y la adolescencia el entorno físico es un aspecto fundamental para el desarrollo y la adquisición progresiva de autonomía de las personas<sup>(2)</sup>.*

**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**

<sup>(1)</sup> “Informe sobre discriminación y género en el uso de la ciudad”, Informe elaborado para el documento de aprobación inicial del PGOU de Irún, marzo 2011. Iñaki Iturbe / Rafael Peñuelas, arquitectos urbanistas.

<sup>(2)</sup> “Informe sobre discriminación y género en el uso de la ciudad”, Informe elaborado para el documento de aprobación inicial del PGOU de Irún, marzo 2011. Iñaki Iturbe / Rafael Peñuelas, arquitectos urbanistas.

**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.

### 5.3 Mezcla de usos

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 ciudadano*).

En definitiva, la mezcla de usos es una herramienta clave para *conseguir tejidos urbanos más ricos y más amenos, y que además permitan reducir en parte los desplazamientos entre los diversos destinos*<sup>(1)</sup>.

Teniendo en cuenta que hoy en día existe aún una diferencia sustancial en la diversidad de tareas que llevan a cabo las mujeres respecto de los hombres (en cuanto a la conciliación laboral-familiar, cuidado de menores, de mayores y del hogar), la mezcla de usos es clave para reducir las desigualdades entre mujeres y hombres en la ciudad.

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

**La MPP del PEOU de Altzate, 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 y de equipamiento público a lo largo del paseo fluvial, y espacios públicos urbanos intercalados entre los diferentes edificios permiten conseguir la mezcla de usos deseada.**

### 5.4 Uso de lenguaje no sexista

Si bien en el uso clásico del género gramatical en lengua castellana el masculino se emplea para referirse a los individuos de sexo masculino, así como a todos los individuos de la especie, sin distinción de sexos, desde los años 70 ha habido una reivindicación paulatina de modificación del uso del género en el lenguaje. Reivindicación que se ha ido consolidando y que se recoge en la **Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres del Gobierno Vasco: la utilización de un uso no sexista del lenguaje (artículo 18.4)**.

La idea que subyace es que “lo que no se nombra, no existe”. En cuanto al género, 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 Altzate (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 Altzate:

1. Utilizar la palabra *persona*, en lugar del masculino: *personas vecinas* en lugar de *los vecinos*.

2. Utilizar los colectivos, los abstractos y las formas neutras: *la ciudadanía, la población, la infancia, la juventud, pareja...*
3. Incorporar las formas femeninas junto a las masculinas: *vecinas y vecinos, ciudadanas y ciudadanos*
4. Utilizar *quien* en lugar de *el que, los que, aquel que, etc.*

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.

**Esta última medida, consistente en fomentar y hacer un uso no sexista del lenguaje, promueve la incorporación de la perspectiva de género.**

Erreterria/Lezo, Febrero 2020

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



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

## ANEXO XIV. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO

---

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

## **ÍNDICE**

- I.- Objeto de este documento.
- II.- Marco general de realización de la evaluación del impacto lingüístico. Contenido y metodología general. Criterios generales.
- III.- Las propuestas urbanísticas de la MPP del PEOU de Alzate.
- IV.- Situación socioeconómica y sociolingüística general de San Sebastián.
- V.- Evaluación del impacto lingüístico de las propuestas de la MPP del PEOU de Alzate.
- VI.- Conclusiones.

## I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

En atención a 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 proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Debido a ello, la presente MPP del PEOU de Altzate se ha de complementar con la evaluación del posible impacto que sus propuestas pudieran tener en la normalización del euskera.

La realización de esa evaluación constituye el objeto de este documento.

## II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO. CONTENIDO Y METODOLOGÍA GENERAL. CRITERIOS GENERALES.

En atención a lo indicado, la evaluación se realiza en el marco general conformado por el citado artículo "7.7" de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).

En todo caso, ni esa Ley ni las restantes disposiciones legales vigentes contienen más previsiones referentes a dicha evaluación. Así, carecen de regulación, en este momento, cuestiones como las siguientes: el tipo de planes que han de ser objeto de evaluación; el contenido material y formal de la evaluación del impacto lingüístico del planeamiento urbanístico; su tramitación; la incardinación de esa tramitación con la propia del planeamiento urbanístico; su carácter y valor jurídico (normativo, orientativo...); etc.

En ese contexto, la evaluación se realiza de conformidad con, entre otras, las premisas que se exponen a continuación:

- \* Su contenido y alcance material (incluidas las medidas preventivas, correctoras, etc. que, en su caso, deban determinarse) están directamente condicionados por el campo de intervención y decisión propio de la MPP del PEOU de Altzate y sus propuestas. Carecería de justificación alguna la extensión de esos análisis y medidas a cuestiones no relacionadas con ese campo de intervención y, por lo tanto, ajenas al proyecto
- \* En atención a su incidencia en dicho contenido y ante la ausencia de información fidedigna que permita contrastarla en redacción de la presente MPP del PEOU de Altzate se ha optado por realizar un análisis de los datos obtenidos de la situación socioeconómica y sociolingüística de Errenteria para su aplicación en el Ámbito de Altzate (Errenteria y Lezo) entre otras razones, por motivos de proximidad a Errenteria.

## III.- LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO QUE SE EVALUA.

Esas propuestas son las expuestas en la MPP del PEOU de Altzate en el que se incluye este Anexo. De ahí que, en este momento, nos remitamos a su contenido a los efectos de su conocimiento, sin que resulte necesaria su reiteración. En todo caso, a modo de mero recordatorio de algunas de ellas, cabe destacar las siguientes:

- \* Reajuste del régimen urbanístico pormenorizado vigente en Altzate, consolidando su destino residencial, aunque no se haya desarrollado, en sustitución del de Infraestructuras de Hidrocarburos que existía anteriormente.

- \* Recuperación y puesta en valor de la margen derecha de la ría Oiartzun, creando un paseo fluvial que sobrepasa el interés propio de Alzate extendiéndolo a un interés para ambos municipios de Erreterria y Lezo, incluso de municipios colindantes.

#### IV.- SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y SOCIOLINGÜÍSTICA GENERAL

##### 1.- Introducción.

La obtención y/o determinación de los datos que se exponen en este epígrafe responde, entre otros, a los criterios generales que se mencionan a continuación para el término municipal de Erreterria, sin perjuicio de salvedades y/o reajustes puntuales que se han incorporado al ámbito de Alzate (Erreterria y Lezo) que son el objeto de la Evaluación del Impacto Lingüístico, por lo que se han extrapolado sus valores ajustando sus conclusiones a la situación particular de Alzate. En concreto:

- \* La fuente de obtención de la mayor parte de los datos que se exponen es EUSTAT.  
  
En todo caso, esos datos han sido complemeantados y/o contrastados con los obtenidos en otras fuentes, incluidas las siguientes: el Ayuntamiento de Erreterria (Departamento de Euskera), INE, Soziolinguistika Klusterra...
- \* Los datos socioeconómicos y sociolingüísticos analizados inciden en las materias relacionadas con, por un lado, la evaluación lingüística planteada y, por otro, las propuestas urbanísticas de la MPP del PEOU de Alzate. Dada la proximidad del ámbito a Erreterria, muchos de los datos obtenidos son de este municipio.
- \* En lo referente al período analizado:
  - La mayor parte de los datos sociolingüísticos inciden en el período 2001-2016, sin perjuicio de alguna salvedad puntual (datos referentes al uso del euskera en la calle; situación existente en materia de modelos de educación...).
  - Gran parte de esos datos tienen su origen en la encuesta sociolingüística del año 2016. Otros en la encuesta del año 2011 o en estudios específicos realizados por Soziolinguistika Klusterra.
  - La mayor parte de los datos socioeconómicos incide en el período 2001-2019, sin perjuicio de alguna salvedad puntual.

##### 2.- La situación socioeconómica de Erreterria en distintas materias.

Algunos de los datos de población y/o de las reflexiones resultantes en distintas materias son los siguientes:

###### 2.1.- La población.

De acuerdo con los datos de población de EUSTAT, la situación de la población en el año 2019, y su evolución desde el año 2001, complementados con el análisis realizado en la materia, dan pie, entre otras, a las reflexiones siguientes:

- \* Reflexiones generales:
  - La población de Erreterria está, en términos generales, estabilizada, si bien con ligeras oscilaciones hacia arriba y abajo.
- \* La población y su origen o lugar de nacimiento:

- Los datos referentes al lugar de nacimiento de la población indican que hay: una estabilización de la población con origen en la CAPV, si bien con un ligero ascenso (66,32%-68,59%); un fuerte descenso de las personas con origen en otras comunidades autónomas españolas (31,75%-21,72%) y un importante ascenso de la población extranjera (1,93%-9,69%).
- \* La población y su edad:
  - Se detecta un ligero ascenso de la población de 0-19 años (15,91%-18,72%), un importante descenso de la población de 20-64 años (67,41%-57,75%) y un incremento de la población de más de 65 años (16,68-23,52%).
- \* La población y el sexo:
  - Los datos referentes al sexo en el período 2001 – 2019 son estables. Así, el porcentaje de las mujeres está en torno al 51,17% y el de los hombres al 48,83%.

## 2.2.- La vivienda.

De acuerdo con los datos de vivienda de EUSTAT, el número de viviendas de Errenteria en el año 2018, y su evolución desde el año 2010, complementados con el análisis realizado en la materia, dan pie, entre otras, a las reflexiones siguientes:

- \* En el período 2010 – 2018 el número de viviendas familiares se ha incrementado aproximadamente de 17.628 a 17.427, esto es, 201 viviendas más.

## 3.- **La situación sociolingüística de Errenteria**

Tomando como referencia la población de 2 o más años, algunos de esos datos y/o de las reflexiones resultantes de ellos son los siguientes:

### 3.1.- El conocimiento del euskera.

- \* La situación general actual (resultante de la encuesta lingüística de 2019) es la siguiente:

**CUADRO 4**

CONOCIMIENTO - NIVEL	PERSONAS -nº-	PERSONAS -%-
Euskaldunes	16.714	42,91
Cuasí-euskaldunes	7.749	19,90
Erdaldunes	14.486	37,19
Total	38.949	100,00

- \* Algunas de las tendencias detectadas en el período 2001-2019 son las siguientes:
  - Un importante incremento de la cuantía y del porcentaje de personas euskaldunes. Así, en el año 2001 dicha cuantía era de 12.096 (32,46%). Y en el año 2019 de 16.714 (42,91%).
  - Un mantenimiento del número y porcentaje de personas cuasí-euskaldunes. Así, en el año 2001 el número de personas era de 7.761 (20,67%). Y en el año 2019 de 7.749 (19,96%).
  - Un descenso del número y porcentaje de personas erdaldunes. Así, en el año 2001 el número de personas era de 17.464 (46,87%). Y en el año 2019 de 14.486 (37,19%).

- \* La suma de euskaldunes y cuasí-euskaldunes en el año 2019 da un total de 24.463 (62,81%).

### 3.2.- La lengua materna.

- \* La situación actual (derivada de la encuesta de 2016) es la siguiente:

**CUADRO 5**

IDIOMA	PERSONAS -%-
Euskera	7.020 (17,59)
Castellano	28.347 (71,03)
Las dos	2.890 (7,24)
Otro idioma	1.653 (4,14)
Total	39.910 (100,00)

- \* El porcentaje de personas euskaldunes (42,91%) es considerablemente superior al de las personas cuya lengua materna es el euskera (17,59%).

### 3.3.- El uso del euskera en el domicilio.

- \* La situación general en el año 2016 era la siguiente:

**CUADRO 6**

IDIOMA	PERSONAS -%-
Euskera	4.960 (12,43)
Castellano	28.864 (72,32)
Los dos	5.004 (12,54)
Otro idioma	1.082 (2,71)
Total	39.910 (100,00)

- \* El porcentaje de uso del euskera en casa es bajo (12,43%). Y sigue siendo bajo si se suma el porcentaje de personas que utilizan las dos lenguas (euskera y castellano; 24,97%).

- \* El porcentaje de personas euskaldunes (42,91%) y cuasí-euskaldunes (19,90%) es considerablemente superior al de las personas que usan el euskera en casa, bien de manera diferenciada (12,43%), bien junto con el castellano (12,54%).

Por lo tanto, un importante número de personas euskaldunes no utilizan el euskera en su casa.

### 3.4.- El uso del euskera en la calle.

- \* El porcentaje de uso del euskera en la calle en el año 1991 era del 9,20%. Y en el año 2011 del 18,60%.

- \* El uso del euskera por parte de mujeres es del 12,5% frente al de hombres del 11,5% en el año 2011.

- \* En atención a la edad el uso del euskera está en la franja de 2-14 años en un 19,7% en la de 15-24 años en un 15,20% en la de 24-65 años en un 11,40% y en la de más de 65 años en un 5,10%.

### 3.5.- El modelo educativo.

De acuerdo con los datos obtenidos cabe destacar:

- \* La progresiva reducción del número y porcentaje de alumnos de los modelos A y B, y el progresivo incremento del modelo D en la enseñanza infantil-primaria.
- \* La progresiva reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A, y algo menos del B, y el progresivo incremento del modelo D en la enseñanza secundaria.
- \* La reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A y el incremento de los del modelo D en el bachillerato.
- \* La reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A, el incremento de los modelos B y D en la formación profesional.

## V.- **EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE LAS PROPUESTAS DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE**

### 1.- **Premisas generales de la evaluación.**

En atención a lo expuesto, el objetivo de este documento es el de analizar las afecciones lingüísticas que las referidas propuestas urbanísticas pudieran tener en el euskera.

Ese análisis se sustenta, entre otras, en las premisas que se mencionan a continuación:

- \* Las propuestas urbanísticas a evaluar son, en concreto, las previstas en la MPP del PEOU de Altzate del que forma parte este documento y sintetizadamente expuestos en el epígrafe III.

De conformidad con lo indicado en ese epígrafe, Altzate tiene un carácter preferentemente residencial planteándose un nuevo desarrollo urbanístico en él.

- \* En atención a su incidencia en dicho contenido y ante la ausencia de información fidedigna que permita contrastarla en redacción de la presente MPP del PEOU de Altzate se ha optado por realizar un análisis de los datos obtenidos de la situación socioeconómica y sociolingüística de Erreterria para su aplicación en el Ámbito de Altzate (Erreterria y Lezo) entre otras razones, por motivos de proximidad a Erreterria.
- \* Según distintos expertos y entidades (UEMA, Soziolinguistika Klusterra...), para considerar que un municipio es euskaldun, su índice de euskera ha de ser superior al 70%.

A su vez, en esa línea, el Proyecto de Decreto sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi (elaborado el año 2018 y carente de vigencia dado que no ha sido aprobado) considera como *espacios vitales del euskera o arnasguneak las zonas geográficas o sociofuncionales en las que el porcentaje de personas con conocimiento del euskera supera el 80%, siendo lengua de uso normal y general en las relaciones sociales, sin perjuicio del conocimiento y garantía del derecho de uso del castellano.*

Analizado el índice de Erreterria, éste es del 62,81%. Por lo tanto, conforme a aquél parámetro, no es un municipio euskaldun.

- \* El período 2001-2019 se ha caracterizado, entre otros, por los siguientes factores:

- El incremento de la población de 2.140 habitantes (pasando de 38.001 hab. a 40.141 hab.).
- El incremento del número de viviendas de 201 viv. (pasando de 17.427 viv. a 17.628 viv.); eso ha supuesto un incremento mínimo del 1%.
- El incremento de la población euskaldun, que ha pasado del 32,46% (2001) al 42,91% (2016), del total de la población de la ciudad.
- El aumento del uso de euskera en la calle, pasando del 9,20% (2001) al 18,60% (2016).

## 2.- Evaluación del impacto lingüístico de la MPP del PEOU de Altzate.

La realización de esa evaluación en el contexto descrito da pie a considerar y/o destacar, entre otras, las distintas cuestiones siguientes:

### A.- Afecciones en cuanto a la población de ambos municipios

La MPP del PEOU de Altzate conllevará el incremento de la población a ambos municipios en la medida en que se prevén desarrollos residenciales en 189 y 89 viviendas para los municipios de Errenteria y Lezo, 435 y 205 habitantes, respectivamente, a los que hay que añadir otros 78 habitantes en tránsito del hotel. Por ello, los habitantes habituales del barrio se estiman en 718.

### B.- Calidad de vida.

Conforme a lo expuesto, la MPP del PEOU de Altzate incidirá positivamente en un ámbito de nuevo uso residencial.

Debido a ello, las propuestas de la MPP del PEOU de Altzate conllevarán alteraciones relevantes de la situación actual.

### C.- Actividades económicas.

La MPP del PEOU de Altzate contempla un uso terciario-hostelero y bajos comerciales con una edificabilidad total de 2.600 m<sup>2</sup>t.

Debido a ello, sus previsiones no tendrán particulares afecciones ni en los municipios ni en el entorno urbano del que forma parte Altzate.

### D.- Infraestructuras de comunicación.

Altzate se apoyará a efectos de su comunicación rodada en el viario exterior, en la variante Norte de Errenteria/Lezo.

### E.- Afecciones socioculturales

Las propuestas de la MPP del PEOU de Altzate conllevan afecciones socioculturales en la población de la ciudad y del entorno, en la medida en que supondrá, por un lado, incremento de dicha población y, por otro, incremento de ciudadanas y ciudadanos visitantes dado su gran valor paisajístico futuro.

### F.- Otras cuestiones.

A lo expuesto hasta el momento cabe añadir que la MPP del PEOU de Altzate no conllevará modificaciones en lo referente a la política lingüística desarrollada en ambos municipios ni a las redes de relación de la comunidad lingüística de ambos municipios.

### G.- Conclusiones.

De conformidad con los estudios realizados en la materia (Soziolinguistika Klusterra, Gaindegia, ec.) las propuestas urbanísticas de ordenación de nuevas viviendas suponen o pueden suponer el incremento de la población de los municipios afectados. Y esos incrementos tienen o pueden tener afecciones en la realidad sociolingüística del municipio en atención a factores como los siguientes: el incremento de la población actual y de visitantes que puede conllevar, los condicionantes sociolingüísticos de la población nueva y su sintonía o no con los de la población actual, etc...

En esa misma línea, otro tipo de propuestas urbanísticas pueden conllevar la llegada o atracción de visitantes, turistas, etc. que, según sean de mayor o menor alcance y proporción, también pueden tener afecciones en la realidad y en las costumbres sociolingüísticas del municipio y del entorno urbano afectado.

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 (Erreterria 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 Erreterria 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 Erreterria.

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. Además esta gente suele ser joven y generan familias que se escolarizan y cuyas hijas e hijos aprenden euskara, lo conocen y lo usan, por lo que su impacto desde el punto de vista de conocimiento y uso del euskara va a ser muy positivo.

- 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 Erreterria (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 Erreterria y Lezo que prodigan 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.

## VI.- CONCLUSIONES

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

Erreterria/Lezo, Febrero 2020

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



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS"

DOCUMENTO "2.1. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE ALTZATE"

DOCUMENTO "2.2. ORDENANZAS REGULADORAS"

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

## **DOCUMENTO 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE ALTZATE**

## **Artículo Único. Normas Urbanísticas Particulares de Alzate**

El régimen urbanístico de Alzate, que se corresponde con el Área 16. Alzate de Erretería 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 Erretería.
- 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<sup>2</sup>  
Superficie término municipal de Erretería: ..... 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> 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.

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 Iztieta.
- 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 Iztieta 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 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 un embarcadero, 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 Erreterria/Lezo y dos, en frente de la parcela equipamental del municipio de Erreterria.
- 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 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.

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

<sup>(1)</sup> Los 600 m<sup>2</sup>t 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%)	
Erreterria 150/ Lezo 72 .....	222 viv.
TOTAL	
Erreterria 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.

La presente MPP del PEOU de Alzate adjunta los citados documentos (Anexo X). Conforme al artículo 25.3 de la "nueva" Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo se deben VALIDAR las condiciones con las que se emitieron dichos documentos, debiendo presentarse una solicitud con un estudio histórico que determine el

mantenimiento de las citadas condiciones con las que se emitieron los certificados (usos previstos y estado del suelo desde su emisión hasta la fecha).

Como resultado de la solicitud se debería emitir por la Viceconsejería de Medio Ambiente una Resolución motivada que valide los certificados y en su caso, establezca las condiciones para esta validación. En caso de ser necesarias excavaciones se deberán presentar los correspondientes planes de excavación que deberán aprobarse por la Viceconsejería.

#### **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

<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</b>	<b>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</b>	<b>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</b>	<b>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</b>	<b>m2</b>
	<b>V 4 GARAJE BAJO ESPACIOS LIBRES</b>		
	V 4/1	2.050	m2
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>2.050</b>	<b>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</b>	<b>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</b>	<b>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</b>	<b>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</b>	<b>m2</b>

<b>SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE</b>	<b>54.447 M2</b>
------------------------------------	------------------

ERRETERIA

<b>PUR</b>	<b>PARCELA DE USO RESIDENCIAL</b>		
	<b>PUR 3 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 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</b>	<b>SISTEMA VIARIO</b>		
	<b>V 2 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 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 PARQUES Y JARDINES</b>		
	EL 1/1	904 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>904 m2</b>	
	<b>EL 2 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 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 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

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

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>
------------------------------------	--------------------------	------------------

#### 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.

Erreterria/Lezo, Febrero 2020

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



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

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

**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 m<sup>2</sup>  
Superficie término municipal de Errenteria: ..... 43.261 m<sup>2</sup>  
Superficie término municipal de Lezo: ..... 11.186 m<sup>2</sup>

#### **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/Errenteria 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 Errenteria 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 Errenteria y Lezo, prevalecerán las Ordenanzas de la primera (Errenteria), 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. 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 Documento de alcance del Estudio de Evaluación Ambiental Estratégico Inicial.
- 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)

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.

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 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 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 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<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.

---

<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.

## **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 Erreterria, 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 TERCIARIO
  - . 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/Erreterria, 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 Alzate 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 Alzate, 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 Alzate 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 Alzate 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 Alzate, 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 Alzate que definirá las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del Ámbito; no obstante lo citado, la MPURB de Alzate 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 Alzate.

La MPURB de Alzate 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 Alzate tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de la MPURB de Alzate.

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 Alzate, 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 m<sup>2</sup> 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 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. Igualmente, otro tanto sucederá con el ascensor que se proyecta en el término municipal de Lezo.

### **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/Erreterria.

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.

### **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 48.1 y 49 del real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 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 27 y 28 de la Ley 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.

### **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 concordantes de su Reglamento.

## 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 <sup>2</sup>
"R 2/2" (Lezo) .....	855 m <sup>2</sup>
"PUR 3/3" (Errenteria) .....	990 m <sup>2</sup>
"PUR 3/4" (Errenteria) .....	992 m <sup>2</sup>
"PUR 3/5" (Errenteria) .....	992 m <sup>2</sup>
"PUR 3/6" (Errenteria) .....	990 m <sup>2</sup>
"PUR 3/7" (Errenteria) .....	1.770 m <sup>2</sup>
"PUR 3/8" (Errenteria) .....	1.204 m <sup>2</sup>
"R 2/9" (Lezo) .....	1.019 m <sup>2</sup>

#### 2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

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

#### 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad física:

	Residencial – m <sup>2</sup> t	Comercial - m <sup>2</sup> t	Garajes – m <sup>2</sup> 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 3/7 ..... 2PS/PB/9PA
- PUR 3/3, PUR 3/4, PUR 3/5, PUR 3/6 y PUR 3/8 ..... 2PS/PB/7PA/AR
- R 2/9 ..... 3PS/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/m<sup>2</sup>. 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/Erreterria 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/Erreterria 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" (Erreterria) .....	30 viv.
"PUR 3/4" (Erreterria) .....	30 viv.
"PUR 3/5" (Erreterria) .....	30 viv.
"PUR 3/6" (Erreterria) .....	30 viv.
"PUR 3/7" (Erreterria) .....	39 VPO
"PUR 3/8" (Erreterria) .....	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 m<sup>2</sup>t

- 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 <sup>2</sup> t
"R 2/2" (Lezo) .....	120 m <sup>2</sup> t
"PUR 3/3" (Errenteria) .....	120 m <sup>2</sup> t
"PUR 3/4" (Errenteria) .....	60 m <sup>2</sup> t
"PUR 3/5" (Errenteria) .....	120 m <sup>2</sup> t
"PUR 3/6" (Errenteria) .....	0 m <sup>2</sup> t
"PUR 3/7" (Errenteria) .....	60 m <sup>2</sup> t
"PUR 3/8" (Errenteria) .....	0 m <sup>2</sup> t
"R 2/9" (Lezo) .....	60 m <sup>2</sup> t

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" (Erretereria) ..... 1.307 m<sup>2</sup>

**2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:**

"Parcela de Uso Terciario" ..... Edificable sobre y bajo rasante

**3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

	Comercial – m <sup>2</sup> t	Terciario – m <sup>2</sup> t	Garajes y Anejos – m <sup>2</sup> t
PUT 1 (Erretereria)	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/Erretereria, 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/Erretereria y a las determinaciones particulares definidas para las parcelas en la presente Ordenanza Particular.

- Condiciones particulares:

"PUT 1/1" (Erretereria) ..... 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 <sup>2</sup>
"EC 2" (Lezo).....	1.451 m <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>
"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 <sup>2</sup>
"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.

• Nº 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, Febrero 2020

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



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

<b>ÍNDICE:</b>	<b>Pág.</b>
I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO. ....	1
II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA MODALIDAD DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN. ....	1
III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA. ....	2
IV.- LAS CARGAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBLIGACIONES DE SU ABONO Y EJECUCIÓN. ....	4
V.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	5
VI.- LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS A LOS AYUNTAMIENTOS.....	7

**DOCUMENTO "3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN"**

## I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de determinar las previsiones de organización y gestión de las propuestas de ordenación planteadas en esta MPP del PEOU de Alzate. Dichas previsiones están relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la modalidad de actuación a los efectos de su ejecución.
- \* La adjudicación de la edificabilidad urbanística.
- \* Las cargas derivadas de la ordenación urbanística y las obligaciones de su abono y ejecución.
- \* La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención en lo referente a esas cuestiones.

## II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA MODALIDAD DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.

En atención a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, las propuestas planteadas a ese respecto son, en concreto, las siguientes:

### A.- Condiciones de actuación del subámbito de Panier Fleuri.

En consonancia con su clasificación y categorización como suelo urbano consolidado dado su grado de urbanización no resulta necesario plantear actuación alguna.

### B.- Condiciones de actuación del subámbito principal de Alzate.

En consonancia con su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por carencia y/o ausencia de urbanización su ejecución se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones integradas, tal y como se indica en el plano II.5.4. Programa general de ejecución de las obras de urbanización y edificación.

A este respecto la totalidad del suelo definido en la presente MPP del PEOU de Alzate a excepción del subámbito Panier Fleuri se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada que deberá ser objeto de una única programación conforme a lo que establezca la MPAU de Alzate.

Superficie Total del Subámbito ..... 52.852 m<sup>2</sup>s

La MPAU de Alzate a redactar como desarrollo de la presente MPP del PEOU de Alzate definirá las Condiciones de Gestión de la Actuación Integrada establecida.

Asimismo, será objeto de la referida MPAU de Alzate la definición del sistema de actuación que desarrolle las condiciones de gestión definidas, prioritariamente el de Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en el citado proyecto.

### III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

#### 1.- La titularidad de los terrenos y de la edificabilidad urbanística.

Con independencia de la ausencia de urbanización en Altzate, la propiedad actual de los terrenos se corresponde con la del PREP de 2008/Altzate.

Del PREP de 2008 resultaron 8 parcelas edificatorias y el resto del suelo de Altzate 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 Errenteria y Lezo), Sistemas Generales y Locales de zonas verdes y espacios libres (dominio público correspondiente en su caso a los Ayuntamientos de Errenteria 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 EC 2/2, 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:
  - 58,79% BRITAC PROYECTOS, S.L.
  - 6,978% Hnos Vassart
  - 10,776% P.Ibaialde SL
  - 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

De cara a la participación en la MPREP de Altzate a redactar serán las características con edificabilidad urbanística de las parcelas y propietarios actuales antes enumerados los que servirán de base para la equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes de la ejecución de la MPAU de Altzate.

**2.- Edificabilidad propuesta.**

La MPP del PEOU de Alzate contempla las siguientes edificabilidades:

	<b>ALTERNATIVA C</b>
	<b>m<sup>2</sup>t</b>
VPO Erreteria	3.660
VPO Lezo	1.560
<b>Total VPP</b>	<b>5.220</b>
Viv. Libre Erreteria	14.840
Viv. Libre Lezo	7.215
<b>Total Vivienda Libre</b>	<b>22.055</b>
Comercial Erreteria	420
Comercial Lezo	180
<b>TOTAL Comercial</b>	<b>600</b>
Terciario Erreteria	2.000
Terciario Lezo	-
<b>TOTAL Terciario</b>	<b>2.000</b>
TOTAL S/R Erreteria	20.920
TOTAL S/R Lezo	8.955
<b>TOTAL S/R</b>	<b>29.875</b>
TOTAL B/R Erreteria	16.506
TOTAL B/R Lezo	6.575
<b>TOTAL B/R</b>	<b>23.081</b>
Dotacional Erreteria S/R	1.400
Dotacional Erreteria B/R	2.158
<b>TOTAL Dotacional</b>	<b>3.558</b>

Estas edificabilidades serán asignadas a cada uno de los propietarios conforme a la MPAU de Alzate a redactar.

**3.- Los coeficientes de ponderación de usos.**

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

Conforme a la normativa en vigor, se le asigna a su valor residual de suelo, 279,51 €/m<sup>2</sup>(t), un coeficiente de ponderación de 1,00.

El resto de los coeficientes de ponderación del resto de usos conforme a lo descrito en el documento "4.1 Estudio de viabilidad económico-financiera" de esta MPP del PEOU de Alzate son los que resultan de la tabla adjunta.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR RESIDUAL DEL SUELO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
	€/m <sup>2</sup> (t)	
Vivienda de Protección Oficial (VPO)	279,51	1,000
Vivienda de Promoción libre	693,41	2,481
Comercial	389,66	1,394
Terciario-Hostelero	234,48	0,839
Garajes y Anejos de Protección Oficial	124,14	0,498
Garajes y Anejos de Promoción Libre	176,19	0,630
Garajes y Anejos del Terciario-Hostelero	167,24	0,598

Estos coeficientes de ponderación se actualizarán en la correspondiente MPAU de Altzate a redactar, y en último caso en la MPREP de Altzate que deberá formularse para el desarrollo de la Unidad de Ejecución definida en el marco de la referida MPAU de Altzate.

#### 4.- Edificios 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 Altzate, 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 Altzate se identifican expresamente los mismos.

### IV.- LAS CARGAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBLIGACIONES DE SU ABONO Y EJECUCIÓN.

#### 1.- Condiciones de proyección de las obras de urbanización.

Será objeto de la MPAU de Altzate la definición del Ámbito concreto a urbanizar y que deberá ser ejecutado por los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución ya definida. A este respecto se deberá resolver adecuadamente la integración de la urbanización con las Áreas de borde, ya intuidas en la presente MPP del PEOU de Altzate.

Las obras de urbanización a desarrollar en Altzate deberán estar contempladas en una MPURB de Altzate que contendrá la definición de la totalidad de los elementos estructurantes del conjunto de la ordenación, así como la ordenación y carácter de los espacios libres y aparcamientos en superficie públicos previstos.

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, sin afectar, en cualquier caso, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento.

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 Alzate tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de la MPURB de Alzate.

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 Alzate, 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 m<sup>2</sup> 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.

## **2.- Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización.**

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

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 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 Alzate, y en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Alzate y MREP de Alzate).
- 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, 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 Alzate y la MREP de Alzate 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. Igualmente, otro tanto sucederá con el ascensor que se proyecta en el término municipal de Lezo.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Ámbito, quedarán recogidas por la MPAU de Altzate, por la MPURB de Altzate y por la MPREP de Altzate a redactar.

#### **V.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Será la MPAU de Altzate la que defina la programación general y detallada de la ejecución de la ordenación urbanística de la presente MPP del PEOU de Altzate.

A continuación, el presente Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución establece, a modo de sugerencia para el desarrollo del Ámbito de la Unidad de Ejecución en su totalidad, un plazo global de ejecución de cuatro (4) años, a contar desde la aprobación definitiva de la MPAU de Altzate, de la MPREP de Altzate y MPURB de Altzate, que resultan de la consideración de la consecución de las siguientes acciones y plazos para las actuaciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes a realizar:

- Tramitación y aprobación de la presente MPP del PEOU de Altzate.
- Tramitación de la MPAU de Altzate. El inicio de su elaboración puede llevarse a cabo una vez recaída la aprobación inicial de la presente MPP del PEOU de Altzate. Su presentación ante los Ayuntamientos de Errenteria y Lezo para su preceptiva tramitación ha de efectuarse por parte de la Junta de Concertación ya constituida, y, en cualquier caso, en el plazo máximo de 6 meses contados a partir de la aprobación inicial de la MPP del PEOU de Altzate, pudiendo simultanearse su tramitación con la de la MPP del PEOU de Altzate. En todo caso la aprobación definitiva de la MPAU de Altzate requerirá la aprobación definitiva de la presente MPP del PEOU de Altzate.
- Redacción y tramitación de la MPREP de Altzate. Ha de ser elaborado y presentado ante los Ayuntamientos de Errenteria y Lezo para la referida tramitación en el plazo máximo de 6 meses, contados a partir de la aprobación inicial de la MPAU de Altzate, debiendo presentarse ante los Ayuntamientos de Errenteria y Lezo antes de la finalización de ese mismo plazo, por parte de la Junta de Concertación ya constituida.
- Redacción y tramitación de la MPURB de Altzate. Asimismo, el inicio de la elaboración del mismo puede llevarse a cabo una vez recaída la aprobación inicial de la MPAU de Altzate. Su presentación ante los Ayuntamientos de Errenteria y Lezo para su preceptiva tramitación ha de efectuarse por parte de la Junta de Concertación ya constituida, y, en cualquier caso, en el plazo máximo de 6 meses contados a partir de la aprobación inicial de la MPAU de Altzate. Su tramitación podrá ser conjunta o simultánea a la de la MPAU de Altzate y la MPREP de Altzate.

- Ejecución de la urbanización general (UG) del ámbito:

Se estará a ese respecto a lo que se determine en la citada MPAU de Altzate; en todo caso, orientativamente y sin perjuicio de lo que a ese respecto determine dicha MPAU de Altzate, se prevé que esa ejecución se acometa en el plazo de 4 años contados a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Altzate y de la MPURB de Altzate.

- Ejecución de la Urbanización Complementaria (UC) de las parcelas edificables y extensiones:

Dicha ejecución se adecuará a los criterios que se determinen en la MPAU de Alzate así como en la MPURB de Alzate.

- Solicitud de licencias de edificación en las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos. Se estará a ese respecto a lo que se determine en la citada MPAU de Alzate. En todo caso, orientativamente y sin perjuicio de lo que a ese respecto determine dicha MPAU de Alzate, se proponen a ese respecto los siguientes criterios de programación:
  - . Solicitud del 50 % de las licencias de edificación residencial en el período de 2 años contados a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Alzate.
  - . Solicitud del resto de las licencias de edificación en el período de 4 años contados a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Alzate.

#### VI.- LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS A LOS AYUNTAMIENTOS.

A los efectos de proceder a la configuración jurídica de las parcelas y los espacios resultantes de la ordenación planteada en esta MPP del PEOU de Alzate, así como al cumplimiento de las obligaciones de cesión de las dotaciones públicas a los Ayuntamientos, ésta se realizará a través de la MPREP de Alzate.

Erreterria/Lezo, Febrero 2020

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



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

**DOCUMENTO  
"4. ESTUDIO ECONÓMICO".**

- \* Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".
- \* Documento "4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".

<b><u>INDICE:</u></b>	<b>Pág.</b>
I.- Objeto del documento .....	1
II.- Premisas generales de realización de la evaluación económica contenida en este documento .....	1
III.- Los coeficientes de ponderación de usos.....	2
IV.- Las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes en el ámbito de actuación integrada .....	6
V.- Viabilidad económica de la ordenación urbanística planteada. Justificación .....	7
VI.- Las responsabilidades de inversión de los agentes públicos y privados en la ejecución de la ordenación urbanística planteada .....	9

## DOCUMENTO 4.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

## I.- OBJETO DEL DOCUMENTO

Este documento forma parte de la MPP del PEOU de Alzate y su objeto es el de analizar, desde una perspectiva económica, las propuestas urbanísticas planteadas en dicho Plan.

Este documento responde a las exigencias de los Artículos 62, 68 y 69 de la LVSU, que definen como determinación obligada a esta clase de planes un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

Este estudio se realiza en relación con el nivel de precisión que cabe considerar en esta fase de ordenación.

En cualquier caso, y complementariamente a cuanto se expone a continuación, se ha de tener en cuenta que, en lo referentes al conjunto de cuestiones afectadas por las previsiones de los proyectos urbanísticos a promover en desarrollo del presente documento (MPAU de Alzate, MPREP de Alzate, MPURB de Alzate, etc...) deberá estarse a lo que se determine en ellos.

## II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

- \* Los criterios de valoración establecidos en las disposiciones legales vigentes, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento:
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - . Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
    - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
    - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
    - . Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
    - . Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
- \* Los desarrollos urbanísticos objeto de valoración son, en concreto, los proyectados en el ámbito de actuación integrada delimitado en la presente MPP del PEOU de Alzate.
- \* Las cargas derivadas de la ordenación urbanística objeto de valoración se corresponden con la totalidad de las resultantes en dicho ámbito de actuación integrada: obras de urbanización, derribos, honorarios de proyectos, otro tipo de cargas...

Incluso, esas obras de urbanización inciden en el conjunto de las dotaciones generales (sistema general) como locales (sistema local) previstas en el Ámbito.

En desarrollo de Programa y Proyectos se analizarán las características así como el abono de las cargas resultantes de la ejecución del puente rodado-peatonal y del tratamiento de la escollera a lo largo de la margen derecha de la ría en el término municipal de Errenteria. Otro tanto sucederá con el ascensor que se proyecta en el término municipal de Lezo.

Además, en la ejecución de la urbanización se prevén terrenos a urbanizar exteriores al Ámbito en el entorno de la primera rotonda en el término municipal de Lezo, indicado en el plano II.5.4 Condiciones de Detalle de Edificación, Dominio y Uso de las Parcelas Edificables.

Se considera a ese respecto con las salvedades anotadas, que el abono de la totalidad de las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes en dicho ámbito de actuación integrada constituye una responsabilidad / obligación de los referidos nuevos desarrollos urbanísticos previstos en él.

- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los propuestos en el capítulo siguiente, sin perjuicio de su actualización y adaptación a los documentos de MPAU de Alzate y MPREP de Alzate a redactar entendiéndose como datos de carácter meramente orientativo y que se incorporan a efectos de la justificación de la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

### III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

#### 1.- Introducción.

A los efectos de establecer unos coeficientes de ponderación de usos aptos para el estudio de la viabilidad económico-financiera de la presente MPP del PEOU de Alzate se han tenido en consideración las siguientes circunstancias:

- \* Las parcelas resultantes de Errenteria/Lezo se ubican en un entorno muy próximo al centro urbano de Errenteria y alejado del de Lezo, por lo que a la hora de considerar los precios de venta de las viviendas, garajes, ... se han asimilado todas a las de ese entorno urbano de Errenteria.
- \* Los coeficientes actuales del PGOU de 2004/Errenteria se han considerado obsoletos por razones obvias de mercado, procediéndose a su obtención con datos objetivos actuales del mercado de viviendas, garajes, etc... de promoción libre.
- \* Para el cálculo de la Vivienda de Protección Oficial (VPO) se ha partido de la Orden de 3 de Noviembre de 2016 del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte, sobre determinación de los precios máximos de las Viviendas de Protección Oficial (VPO).

#### 2.- Los coeficientes de ponderación de usos ahora propuestos.

##### 2.1.- Parámetros de determinación de los coeficientes de ponderación.

- \* Viviendas de Protección Oficial:

Por un lado, la expresa consideración de que el valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a viviendas protegidas y a los anejos de las mismas no sea en ningún caso superior al máximo posible en cada caso conforme

a los parámetros establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos.

Para el cálculo de los coeficientes de ponderación de usos se ha partido del precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general en propiedad plena, que para municipios como Erreterria/Lezo está en:

1.629,31 €/m<sup>2</sup>(u)

Dado que este dato no es constante sino que hay que aplicarlo a tramos de viviendas según su superficie útil, y como desconocemos su distribución exacta realizamos una extrapolación de la vivienda media. Para los 5.220 m<sup>2</sup>(t) se prevén 56 VPO, lo que significa 93,21 m<sup>2</sup>(t)/viv, y que a su vez con un coeficiente de transformación de 1,30 resultan 71,70 €/m<sup>2</sup>(u)/viv.

Conforme a la citada Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de los precios máximos de viviendas de Protección Oficial, para los primeros 45 m<sup>2</sup>(u) el precio se multiplica por 1,15; esto es, 84.316,79 €.

Desde los 45 hasta los 60 m<sup>2</sup>(u), el precio se multiplica por 1,10, esto es, 26.883,62 €.

El resto, 11,70 m<sup>2</sup>(u) se multiplica por 1; esto es, 19.062,93 €.,

En definitiva, el precio medio de una vivienda de protección oficial tipo en este Ámbito es de 130.263,34 €, que para los 71,70 m<sup>2</sup>(u), viene a suponer **1.816,78 €/m<sup>2</sup>(u)**, en plena propiedad.

Dado que el valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a viviendas de protección oficial de régimen general es del 20% de venta de dichos inmuebles, éste resulta ser, **363,36 €/m<sup>2</sup>(u)**, o lo que es lo mismo, dividido entre 1,30, **279,51 €/m<sup>2</sup>(t)**.

\* Viviendas de Promoción Libre:

Para las viviendas de promoción libre los parámetros establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011), conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$\text{VRS: } (V_v : K) - V_c$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- V<sub>v</sub>: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad e los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.  
La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.
- V<sub>c</sub>: Valor del costo de construcción de las edificabilidades residenciales consideradas.

Al efecto, el precio estimado de la vivienda de promoción libre (obtenido de la media de promociones similares a la que nos ocupa) es de un valor en venta de mercado de 2.900 €/m<sup>2</sup>t, o lo que es lo mismo, dividido entre 1,30, 2.230,77 €/m<sup>2</sup>t.

De aquí que para un costo de construcción de 900 €/m<sup>2</sup>t, incluidos todos los gastos directos e indirectos, supone un valor residual del suelo de 693,41 €/m<sup>2</sup>t.

\* Anejos de Protección Oficial:

Superficie construida total: 5.578 m<sup>2</sup>(t)

Relación entre superficie construida y superficie útil conforme al artículo 18 del Decreto Foral 6/1999 de la DFG.

Superficie útil total: 5.578 m<sup>2</sup> / 1,05 = 5.312,38 m<sup>2</sup>(u)

Igualmente, en base al Artículo 9 de la Orden del 3 de octubre de 2010 para Anejos de Protección Oficial, el precio máximo por m<sup>2</sup>(u) resultará de multiplicar por 0,4 el precio base. Esto es, 1.629,31/ m<sup>2</sup>(u) x 0,4 resulta

**651,72 €/ m<sup>2</sup>(u).**

Por lo tanto, el valor máximo de los anejos en base a la superficie útil total de anejos será:

5.312,38 m<sup>2</sup>(u) x 651,72 €/ m<sup>2</sup>(u) = 3.462.184 €.

Dado que el valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a anejos de protección oficial de régimen general es del 20% de venta de dichos inmuebles, éste resulta ser,

$VRS_{u(APO)} = 20\% (3.462.184 \text{ €} / 5.578 \text{ m}^2(t)) = \mathbf{124,14 \text{ €} / m^2(t)}$

\* Anejos de Venta Libre:

En el caso de los Anejos (aparcamientos y trasteros) de Venta Libre el coeficiente de ponderación aplicado para el cálculo del valor de repercusión propuesto es 1,20.

Considerando 30 m<sup>2</sup>(u) como la superficie útil máxima, incluyendo elementos comunes en este cálculo (conforme al punto 2.3 de las Ordenanzas de Diseño para Viviendas de Protección Oficial, de la Orden del 12 de diciembre de 2009), la superficie construida estimada por plaza, incluidos los elementos comunes asciende a:

30 m<sup>2</sup>(u) x 1,05 = 31,50 m<sup>2</sup>(t)

Como el valor medio de cada plaza de aparcamiento resulta de la división del precio estimado por plaza:

18.000 € / 31,5 m<sup>2</sup>(t) = 571,43 €/m<sup>2</sup>(t),

y el costo medio de construcción estimado es de 300 €/m<sup>2</sup>(t),

el valor medio de repercusión resultante para los Anejos de Venta Libre (extrapolados del cálculo para los aparcamientos) es el siguiente:

$$VRS_{(AVL)} = 571,43 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,20 - 300 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \mathbf{176,19 \text{ €/m}^2(\text{t})}.$$

\* Comercial:

Tratándose de uso comercial se propone la determinación del coeficiente K en 1,45. En Alzate el precio medio de venta estimado para el comercial en planta baja es de 1.000 €/m<sup>2</sup>t y su coste de construcción estimado de 300 €/m<sup>2</sup>t. Por lo que el valor de suelo urbanizado que resulta es de 389,66 €/m<sup>2</sup>t.

\* Terciario-Hostelero:

Este dato es de muy difícil valoración, pues en el entorno no hay referencias similares. Se cifra un valor de venta de 1.500 €/m<sup>2</sup>t, con un coste estimado de construcción de 800 €/m<sup>2</sup>t, lo que da un valor de repercusión de 234,48 €/m<sup>2</sup>t.

\* Garajes y Anejos del Terciario-Hostelero:

A su vez, éstos tienen una valoración la mitad del sobre rasante, esto es, 750 €/m<sup>2</sup>t, con un coste de construcción estimado en 350 €/m<sup>2</sup>t, lo que da un valor de repercusión de 167,24 €/m<sup>2</sup>t.

2.2.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos.

Dado que el uso característico propuesto es el de Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.), a éste se le asigna su valor residual de suelo, **279,91 €/m<sup>2</sup>(t)**, con un coeficiente de ponderación de 1,00.

Los coeficientes de ponderación del resto de usos resultantes conforme a lo descrito en el apartado anterior se resumen en la siguiente tabla adjunta.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR RESIDUAL DEL SUELO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
	€/m <sup>2</sup> (t)	
Vivienda de Protección Oficial (VPO)	279,51	1,000
Vivienda de Promoción libre	693,41	2,481
Comercial	389,66	1,394
Terciario-Hostelero	234,48	0,839
Garajes y Anejos de Protección Oficial	124,14	0,498
Garajes y Anejos de Promoción Libre	176,19	0,630
Garajes y Anejos del Terciario-Hostelero	167,24	0,598

#### IV.- LAS CARGAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA

La relación de esas cargas de urbanización, complementada con su valoración económica, es la siguiente:

##### 1.- Valoración de las Obras de Urbanización de Alzate

##### RESUMEN VALORACIÓN ALTZATE (ERRETERIA)

URBANIZACIÓN	TOTAL
DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS Y MUROS	101.000 €
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	54.920 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS	506.963 €
ESTRUCTURAS	1.630.000 €
PAVIMENTOS	1.009.070 €
SANEAMIENTO DE PLUVIALES	276.000 €
SANEAMIENTO DE FECALES	157.500 €
DISTRIBUCIÓN DE AGUA	150.000 €
TELECOMUNICACIONES - EUSKALTEL	49.400 €
TELECOMUNICACIONES - TELEFONICA	49.400 €
ENERGÍA ELÉCTRICA	435.750 €
DISTRIBUCIÓN DE GAS	22.800 €
ALUMBRADO	212.750 €
SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO	25.000 €
MOBILIARIO URBANO	120.000 €
JARDINERIA	196.500 €
REMATES Y VARIOS (15%)	749.558 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	175.363 €
CONTROL DE CALIDAD	49.971 €
SEGURIDAD Y SALUD	99.941 €
<b>TOTAL</b>	<b>6.071.885 €</b>

**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL** **6.071.885 €**  
**19% DE G.G. Y B.I** **1.153.658 €**

**PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA** **7.225.543 €**

##### 2.- Otras cargas de urbanización

- \* En virtud del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Lezo, el concepto del 10% de cesión de la edificabilidad urbanística media libre de cargas de urbanización (conforme al Art. 27 de la LVSU de 2006 vigente en aquel momento), se valoró en 1.323.084 €.

En el municipio de Lezo se previó en la PREP de 2008, una parcela, la PUR 3/5, que se valoró en 523.815 €, y que se adjudicó al Ayuntamiento de Lezo.

La diferencia entre el 10% citado y el valor de la parcela que correspondía al Ayuntamiento de Lezo ascendía a 799.269 €. La propiedad mayoritaria en su día,

Residencial IBAI-GAIN, S.A., hizo frente a sus obligaciones y en atención a su porcentaje de propiedad abonó 641.954 €.

De todo ello se deduce, que habiendo destinado una parcela similar con la misma edificabilidad de Vivienda Protegida en la parcela R 2/9 en término municipal de Lezo para este Ayuntamiento, ahora sólo faltaría por abonar su diferencia, 157.315 €, en concepto de participación de la Comunidad (Ayuntamiento de Lezo) en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

- \* Además, en virtud del PREP de 2008, el Ayuntamiento de Erreterria obtuvo por el mismo concepto. En este caso el acuerdo fue posterior a la entrada en vigor de la Ley 11/2008, de 28 de Noviembre, que modificó el porcentaje del 15% de cesión urbanística libre de cargas de urbanización la parcela PUR 3/6 del PEOU de 2007.

La presente MPP del PEOU de Alzate asigna a la parcela PUR 3/7 la misma edificabilidad de Vivienda Protegida en término municipal de Erreterria para este Ayuntamiento.

La diferencia entre lo que le corresponde al Ayuntamiento de Erreterria y la parcela PUR 3/6 adjudicada se valoró en un 23,4552% de la parcela PUR 3/4 del PEOU de 2007.

La MPAU de Alzate, y en concreto, la MPREP de Alzate, a redactar, concretarán este porcentaje de participación del Ayuntamiento de Erreterria en alguna de las nuevas parcelas resultantes en su término municipal.

- \* En base a las consideraciones anteriores, y dado que la tipología de vivienda de promoción libre de Erreterria y Lezo tiene asignado el mismo valor de repercusión, a la hora de calcular la viabilidad económico-financiera de la presente MPP del PEOU de Alzate se ha deducido de la edificabilidad total la superficie equivalente al 23,4552% de la PUR 3/4 vigente asignado al Ayuntamiento de Erreterria que no participa en las cargas de urbanización.

Esto es, de 5.250 m<sup>2</sup>t sobre rasante que tiene la parcela, 1.231 m<sup>2</sup>t (23,4552% de 5.250 m<sup>2</sup>t) hay que deducir en la vigente ordenación. Igualmente, de los 3.140 m<sup>2</sup>t bajo rasante, hay que deducir 736 m<sup>2</sup>t (23,4552% de 3.140 m<sup>2</sup>) en la vigente ordenación por la misma razón.

- \* En definitiva, que las cargas de urbanización aún pendientes de imputar a la propiedad privada (100% de la Junta de Concertación asciende a los 7.225.543 € del presupuesto de contrata de los valores de urbanización de Alzate a los que hay que añadir los 799.269 € que le corresponden al Ayuntamiento de Lezo, esto es, 8.024.812 €.

## V.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA. JUSTIFICACIÓN.

### 1.- Introducción.

La justificación de la viabilidad de la ordenación urbanística propuesta se sustenta, entre otras, en las premisas siguientes:

- \* Se toma como referencia la edificabilidad urbanística (lucrativa) destinada a usos principales (residencial, terciario-hostelero, comercial y aparcamiento), prevista tanto sobre como bajo rasante.

Se estima a ese respecto que, conforme a lo expuesto en este documento, la consideración de aquella edificabilidad ya garantiza la indicada viabilidad.

- \* Se considera que la edificabilidad de referencia a ese respecto es la totalidad de la proyectada en Alzate con las salvedades ya expuestas:
- No se incluye la parcela R 2/9 (Ayuntamiento de Lezo), en concepto de cesión libre de cargas de urbanización.
  - No se incluye la parcela PUR 3/7 (Ayuntamiento de Errenteria), en concepto de cesión libre de cargas de urbanización.
  - Hay que deducir 1.231 m<sup>2</sup>t sobre rasante de vivienda de promoción libre y 736 m<sup>2</sup>t bajo rasante de garajes y anejos de promoción libre (Ayuntamiento de Errenteria), en concepto del resto de cesión.

## 2.- La edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística prevista en la MPP del PEOU de Alzate objeto de consideración a los efectos de la justificación de la referida viabilidad económica es la siguiente:

* Residencial de Protección Oficial: .....	5.220 m <sup>2</sup> (t) <sup>(1)</sup>
* Residencial de Venta Libre: .....	22.655 m <sup>2</sup> (t) <sup>(2)</sup>
* Comercial.....	600 m <sup>2</sup> (t) <sup>(3)</sup>
* Terciario-Hostelero .....	2.000 m <sup>2</sup> t
* Garajes y Anejos de Protección Oficial: .....	6.597 m <sup>2</sup> (t) <sup>(4)</sup>
* Garajes y Anejos de Venta Libre .....	13.854 m <sup>2</sup> (t) <sup>(5)</sup>
* Garajes y Anejos de Terciario-Hostelero .....	2.630 m <sup>2</sup> t

## 3.- La edificabilidad ponderada resultante.

La edificabilidad ponderada resultante de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el anterior epígrafe III sobre la edificabilidad mencionada en el anterior apartado es la reflejada en el siguiente cuadro.

De ellas se han deducido, conforme a las anteriores consideraciones, las edificabilidades de las parcelas PUR 3/7, R 2/9 y una parte de la parcela PUR 3/ de Promoción de Venta Libre del término municipal de Errenteria, en concepto de cesión vigente de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización.

<sup>(1)</sup> Superficies no incluidas para el cálculo de la edificabilidad dado que corresponden a los Ayuntamientos en concepto de cesión gratuita del suelo correspondiente por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, ya que son libres de cargas de urbanización.

<sup>(2)</sup> Por el mismo concepto se han de deducir 1.231 m<sup>2</sup>t sobre rasante antes indicadas: 22.055 m<sup>2</sup>t - 1.231 m<sup>2</sup>t = 20.824 m<sup>2</sup>t.

<sup>(3)</sup> Igualmente se deducen de las parcelas PUR 3/7 y R 2/9 las superficies comerciales en planta baja, esto es, 60 m<sup>2</sup>t por cada una: 600 m<sup>2</sup>t - 120 m<sup>2</sup>t = 480 m<sup>2</sup>t.

<sup>(4)</sup> Superficies que por el mismo concepto anterior se deducen en su totalidad.

<sup>(5)</sup> En este caso se deducen los 736 m<sup>2</sup>t bajo rasante antes indicados: 13.676 m<sup>2</sup>t - 736 m<sup>2</sup>t = 12.940 m<sup>2</sup>t.

USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA-m <sup>2</sup> (tp)-
Residencial VPO	0	1,000	0,00
Residencial Venta Libre	22.055 – 1.231 = 20.824	2,481	51.664,34
Comercial	600 – 120 = 480	1,394	669,12
Terciario-Hostelero	2.000	0,839	996,00
Garajes y Anejos de Protección Oficial	0	0,498	0,00
Garajes y Anejos Promoción Libre	13.854 – 736 = 13.118	0,630	8.264,34
Garajes y Anejos Terciario-Hostelero	2.630	0.598	1.572,74
<b>TOTAL</b>	---	---	<b>63.166,54</b>

#### 4.- Valoración económica.

##### 4.1. Valor de repercusión del suelo urbanizado resultante, excluida la cesión de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización.

De conformidad con lo expuesto, el coeficiente de ponderación 1,00 se corresponde con la edificabilidad destinada a uso residencial de Vivienda de Protección Oficial (VPO). Y el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a esa edificabilidad es de 279,51 €/m<sup>2</sup>(tp).

Eso hace que el valor de repercusión del suelo urbanizado total referente a la edificabilidad ponderada mencionada en el anterior apartado 3 ascienda a:

$$63.166,54 \text{ m}^2(\text{tp}) \times 279,51 \text{ €/m}^2(\text{tp}) = 17.655.680 \text{ €}.$$

##### 4.2. Valor de repercusión del suelo resultante, excluidas la cesión de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización y las cargas derivadas de la ordenación urbanística.

Ese valor de repercusión es el siguiente:

$$17.655.680 \text{ €} - 8.024.812 \text{ €} = 9.630.868 \text{ €}.$$

##### Justificación de la viabilidad económica.

El citado valor de repercusión de 9.630.868 € conlleva, a su vez, unos valores o repercusiones medios de:

- \* Tomando como referente la totalidad de la superficie zonal de Altzate:

$$9.630.868 \text{ €} : 40.523 \text{ m}^2 = 237,66 \text{ €/m}^2.$$

- \* A su vez, tomando como referente la edificabilidad ponderada resultante en Altzate:

$$9.630.868 \text{ €} : 63.166,54 \text{ m}^2\text{tp} = 152,47 \text{ €/m}^2\text{tp}.$$

Los datos anteriores dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico propuesto en Altzate es viable.

## VI.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.

### 1.- Responsabilidades y obligaciones asociadas al nuevo desarrollo urbanístico previsto en Altzate

De conformidad con lo indicado, se considera que el abono de la totalidad de las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes y expuestas en el presente documento en este Ámbito de Actuación Integrada constituye una responsabilidad asociada a los desarrollos urbanísticos previstos en él.

### 2.- Responsabilidades y obligaciones de los Ayuntamientos

Esas responsabilidades son, básicamente, las siguientes:

- \* Por un lado, las asociadas a la construcción de los equipamientos y aparcamientos (Ayuntamiento de Erreterria) públicos previstos en las parcelas destinadas a ese fin, PEC 4/1 y V4/1.
- \* Por otro lado, las asociadas a la construcción del equipamiento (Ayuntamiento de Lezo) público previsto en la parcela destinada a ese fin EC 2/2.

Erreterria/Lezo, Febrero 2020

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



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

<b><u>INDICE:</u></b>	<b>PÁG.</b>
<b>I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO .....</b>	<b>12</b>
<b>II.- MUNICIPIO DE ERRETERIA</b>	
II. A. PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CONSIDERAR .....	13
II. B. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS .....	14
II. C. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES .....	16
II. D. CONCLUSIONES .....	17
<b>III.- MUNICIPIO DE LEZO</b>	
III. A. PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CONSIDERAR .....	18
III. B. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS .....	19
III. C. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES .....	21
III. D. CONCLUSIONES .....	22

## DOCUMENTO 4.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

### 1. Introducción

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente (artículo 22.4º del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), *la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Eso requiere, por un lado, la cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación; y, por otro lado, la estimación de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial prevista.

Así, la presente memoria tiene por objeto analizar y/o ponderar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta a ese respecto las afecciones asociadas a:

- Los costes mantenimiento de las dotaciones, las infraestructuras y los servicios públicos proyectados, así como la prestación de dichos servicios.
- Los ingresos municipales estimados.

### 2. Ingresos municipales a considerar

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar las siguientes dos modalidades:

- Por un lado, las de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras (ICIO); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por tramitación de documentos urbanísticos; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; etc.

- Por otro lado, los ingresos que tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros, el Impuesto de Bienes inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; etc.

De todos los ingresos señalados, en este momento únicamente serán objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

### 3. Gastos/costes municipales a considerar

En cuanto a los gastos/costes que el desarrollo de la MPP del PEOU de Alzate conllevará para los respectivos Ayuntamientos, se considerarán aquellos que están asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales directamente vinculados a la satisfacción de los nuevos desarrollos planteados.

Dada la idiosincrasia de la presente MPP del PEOU de Alzate, que comprende territorialmente dos términos municipales, el presente documento detallará de forma separada las previsiones y magnitudes económicas a considerar en su elaboración y conclusiones.

## II.- MUNICIPIO DE ERRENTERIA

### II. A PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CONSIDERAR

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, la atención de la Memoria de Sostenibilidad Económica ha de centrarse, con carácter general, en las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización, y en las de dotación.

En consonancia con ello y en el caso que ahora nos ocupa, dicha atención ha de centrarse en el desarrollo urbanístico previsto en la parte de Alzate que afecta al término municipal de Errenteria.

Algunos de los parámetros urbanísticos o de otra naturaleza referentes al desarrollo del ámbito a tener en cuenta en este momento con el fin propuesto, son los siguientes:

*	Número total de nuevas viviendas.....	189 viv.
*	Edificabilidad comercial .....	420 m <sup>2</sup> t <sup>(1)</sup>
*	Edificabilidad terciario-hostelera.....	2.000 m <sup>2</sup> t
*	Población estimada en las viviendas proyectadas .....	435 hab <sup>(2)</sup>
*	Dotaciones públicas ordenadas en el ámbito:	
-	Espacios Libres: .....	10.264 m <sup>2</sup>
	. Ajardinados 50% 10.264 = .....	5.132 m <sup>2</sup>
	. Pavimentados 50% 10.264 = .....	5.132 m <sup>2</sup>
	. Pavimentados en servidumbre .....	6.038 m <sup>2</sup>
-	Otros usos dotacionales (viario + aparcamientos) .....	7.445 m <sup>2</sup>

A su vez, en atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

- \* El Ámbito afectado por esos desarrollos urbanísticos estará totalmente integrado en la trama urbana de la ciudad.
- \* La propuesta urbanística planteada responde a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, mixtura de usos, previsión de dotaciones públicas, etc. acordes con las características urbanas del entorno del que forma parte el ámbito, contribuyendo en términos generales a la configuración de un medio urbano denso y compacto.
- \* Se prevé la ejecución de los desarrollos urbanísticos en condiciones que conllevan la consideración del conjunto de las cargas derivadas de la ordenación urbanística

<sup>(1)</sup> A la hora de realizar este estudio se ha considerado testimonial (por su escasa magnitud en el conjunto de Alzate) la afección de los ingresos y los gastos derivados de la actividad comercial y terciario-hostelera.

<sup>(2)</sup> Se toma como referencia a estos efectos un ratio de 2,3 habitantes/viv.

resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas a dichos desarrollos.

La ejecución y el abono de esas cargas no tendrá, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

- \* Corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicación, gas, etc.).
- \* Corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el mantenimiento del equipamiento público proyectado, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc.
- \* Se prevé la ejecución y finalización de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en Alzate en un plazo de cuatro (4) años contados a partir de la aprobación de la MPREP de Alzate a redactar.

## **II. B ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS**

### **1.- Introducción.**

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, los ingresos de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes, en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; Tasas por la Ocupación del Dominio Público Municipal; etc.

A su vez, otros ingresos tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil; etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

## 2.- Ingresos patrimoniales o asimilables

Los ingresos económicos asociados al ICIO, equivalente al 5% del presupuesto de ejecución material (PEM) de las edificaciones proyectadas (estimado en 18,5 millones de euros), se estiman en un total de 900.000 €.

Los ingresos económicos asociados a las tasas por otorgamiento de licencias de obra, estimado en un 0,5% del PEM, se estiman en 92.500 €.

Los ingresos económicos asociados a las tasas por tramitación de documentos urbanísticos (MPP del PEOU de Altzate, MPAU de Altzate, MPREP de Altzate y MPURB de Altzate) se estiman en un total de 7.440 €.

En cualquier caso, y como queda señalado en el epígrafe 2 del apartado I, el montante total de estos ingresos (próximo a 1 millón de euros) no serán objeto de consideración en el presente estudio.

## 3.- Ingresos corrientes o habituales

Para la cuantificación de los ingresos que seguidamente se detallan se toma como referencia el conjunto de las Ordenanzas Fiscales vigentes para el ejercicio 2019 en el municipio de Errenteria.

### A. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes por IBI, se toma como referencia los valores catastrales de las viviendas y garajes situados en el entorno (Nafarroa Hiribidea en el caso de viviendas y Hondarribia kalea en el caso de garajes) de similares características (superficie útil). El ingreso medio asciende a:

* Vivienda (valor catastral 125.000 €) .....	295,60 €/viv./año
* Garaje (valor catastral 18.000 €) .....	42,60 €/garaje/año
* Total .....	338,20 €/conjunto/año

### B. Impuesto sobre Vehículos (IV)

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan sobre un importe anual medio del impuesto de 60 €/vehículo (a razón de 1 vehículo por vivienda).

Eso implica unos ingresos medios de 60 €/viv/año.

### C. Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios por vivienda de 150 €/año.

Eso implica unos ingresos medios de 150 €/viv/año.

### D. Ingresos resultantes

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a estimar los ingresos resultantes en una media de 548,20 €/viv/año.

## II. C ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES

En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en la presente MPP del PEOU de Alzate, cabe estimar el conjunto de gastos/costes vinculados a su desarrollo, en los términos siguientes:

- A. Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (vianos, espacios libres, infraestructuras de servicios urbanos, etc.):

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye carga de urbanización del desarrollo proyectado en el ámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento.

- B. Costes de mantenimiento de los espacios libres ajardinados:

Tiene una superficie aproximada de 5.132 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 7.698 €/año (1,50€/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

7.698 €/año : 189 viv. = 40,73 €/viv./año.

- C. Costes de mantenimiento de los espacios libres urbanizados:

Tiene una superficie aproximada de 11.170 m<sup>2</sup> (áreas peatonales).

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 18.989 €/año (1,70€/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

18.989 €/año : 189 viv. = 100,47 €/viv./año

- D. Costes de mantenimiento del sistema viario rodado:

Tiene una superficie aproximada de 7.445 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de elementos viarios equivalentes, se estima un coste de mantenimiento de 18.612,50 €/año (2,50€/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

18.612,50 €/año : 189 viv. = 98,48 €/viv./año.

- E. Arbolado:

Se estima la existencia y/o plantación de un total de 189 árboles.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado, se estima un coste de mantenimiento de 18,00€/árbol/año.

Esto supone un coste total de mantenimiento de 3.402€/año.

Ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

3.402€/año : 189 viv. = 18,00€/viv./año.

F. Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos:

F.1 Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado público, se estima un coste de mantenimiento de 10.000€/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

10.000€/año : 189 viv. = 52,91€/viv./año.

F.2 Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 9.500€/año, incluido el coste del agua en cuanto a recurso.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

9.500€/año : 189 viv. = 50,26€/viv./año.

F.3 Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 12.000€/año.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

12.000€/año : 189 viv. = 63,50€/viv./año.

G. Repercusión media total de los costes de mantenimiento:

Los datos expuestos en los anteriores apartados suponen una repercusión media de los gastos de mantenimiento de **424,35 €/viv./año**.

## II. D CONCLUSIONES

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuesta en los anteriores epígrafes da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- \* Estimación de **ingresos corrientes** vinculados a las nuevas viviendas proyectadas:

**548,20 €/viv./año**

- \* Estimación de los **gastos recurrentes** asociados al desarrollo urbanístico proyectado:

**424,35 €/viv./año**

- \* El desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de Alzate en el término municipal de Erreterria conlleva, con carácter estimativo, el superávit de **123,85 €/viv./año.**; sin impacto negativo, por tanto, para la hacienda municipal.

- \* A la estimación del superávit ha de sumarse, como efecto positivo para la hacienda municipal, los ingresos no recurrentes estimados en 1 millón de euros y los recurrentes del comercial y terciario-hostelero antes indicados.

La consideración conjunta de los datos anteriores permite concluir que el desarrollo urbanístico de Alzate tendrá impactos positivos en la Hacienda Municipal de Erreterria.

### III.- MUNICIPIO DE LEZO

#### III. A PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CONSIDERAR

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, la atención de la Memoria de Sostenibilidad Económica ha de centrarse, con carácter general, en las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización, y en las de dotación.

En consonancia con ello y en el caso que ahora nos ocupa, dicha atención ha de centrarse en el desarrollo urbanístico previsto en la parte de Alzate que afecta al término municipal de Lezo.

Algunos de los parámetros urbanísticos o de otra naturaleza referentes al desarrollo del ámbito a tener en cuenta en este momento con el fin propuesto, son los siguientes:

- \* Número total de nuevas viviendas..... 89 viv.
- \* Edificabilidad comercial ..... 180 m<sup>2t</sup> (1)
- \* Población estimada en las viviendas proyectadas .....205 hab (2)
- \* Dotaciones públicas ordenadas en el ámbito:
  - Espacios Libres: ..... 3.523 m<sup>2</sup>
    - . A Jardinados 50% 3.523 = ..... 1.762 m<sup>2</sup>
    - . Pavimentados (espacios peatonales) 50% 3.523 = ..... 1.762 m<sup>2</sup>
    - . Pavimentados en servidumbre ..... 2.239 m<sup>2</sup>
  - Otros usos dotacionales (viario + aparcamientos) ..... 3.300 m<sup>2</sup>

A su vez, en atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

- \* El Ámbito afectado por esos desarrollos urbanísticos estará totalmente integrado en la trama urbana de la ciudad.
- \* La propuesta urbanística planteada responde a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, mixtura de usos, previsión de dotaciones públicas, etc. acordes con las características urbanas del entorno del que forma parte el ámbito, contribuyendo en términos generales a la configuración de un medio urbano denso y compacto.
- \* Se prevé la ejecución de los desarrollos urbanísticos en condiciones que conllevan la consideración del conjunto de las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas a dichos desarrollos.  
La ejecución y el abono de esas cargas no tendrá, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

(1) A la hora de realizar este estudio se ha considerado testimonial (por su escasa magnitud en el conjunto de Alzate) la afección de los ingresos y los gastos derivados de la actividad comercial.

(2) Se toma como referencia a estos efectos un ratio de 2,3 habitantes/viv.

- \* Corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicación, gas, etc.).
- \* Corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el mantenimiento del equipamiento público proyectado, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc.
- \* Se prevé la ejecución y finalización de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en Alzate en un plazo de cuatro (4) años contados a partir de la aprobación de la MPREP de Alzate a redactar.

### III. B ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS

#### 1.- Introducción.

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, los ingresos de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes, en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; Tasas por la Ocupación del Dominio Público Municipal; etc.

A su vez, otros ingresos tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil; etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

#### 2.- Ingresos patrimoniales o asimilables

Los ingresos económicos asociados al ICIO, equivalente al 5% del presupuesto de ejecución material (PEM) de las edificaciones proyectadas (estimado en 7,7 millones de euros), se estiman en un total de 385.000 €.

Los ingresos económicos asociados a las tasas por otorgamiento de licencias de obra, estimado en un 0,5% del PEM, se estiman en 38.500 €.

Los ingresos económicos asociados a las tasas por tramitación de documentos urbanísticos (MPP del PEOU de Alzate, MPAU de Alzate, MPREP de Alzate y MPURB de Alzate) se estiman en un total de 9.500 €.

En cualquier caso, y como queda señalado en el epígrafe 2 del apartado I, el montante total de estos ingresos (próximo a 435.000 €) no serán objeto de consideración en el presente estudio.

### 3.- Ingresos corrientes o habituales

Para la cuantificación de los ingresos que seguidamente se detallan se toma como referencia el conjunto de las Ordenanzas Fiscales vigentes para el ejercicio 2019 en el municipio de Lezo.

#### A. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes por IBI, se toma como referencia los valores catastrales de las viviendas y garajes situados en el entorno (Guillermo de Lazón kalea e Hipólito Gezala kalea) de similares características (superficie útil). El ingreso medio asciende a:

* Vivienda (valor catastral 95.000 €) .....	200 €/viv./año
* Garaje (valor catastral 17.150 €) .....	36,00 €/garaje/año
* Total .....	236,00 €/conjunto/año

#### B. Impuesto sobre Vehículos (IV)

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan sobre un importe anual medio del impuesto de 90 €/vehículo (a razón de 1 vehículo por vivienda).

Eso implica unos ingresos medios de 90 €/viv/año.

#### C. Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios por vivienda de 150 €/año.

Eso implica unos ingresos medios de 150 €/viv/año.

#### D. Ingresos resultantes

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a estimar los ingresos resultantes en una media de 476 €/viv/año.

### III. C ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES

En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en la presente MPP del PEOU de Alzate, cabe estimar el conjunto de gastos/costes vinculados a su desarrollo, en los términos siguientes:

- A. Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (vianos, espacios libres, infraestructuras de servicios urbanos, etc.):

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye carga de urbanización del desarrollo proyectado en el ámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento <sup>(1)</sup>.

- B. Costes de mantenimiento de los espacios libres ajardinados:

Tiene una superficie aproximada de 1.762 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 2.643 €/año (1,50€/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

2.643 €/año : 89 viv. = 29,70 €/viv./año.

- C. Costes de mantenimiento de los espacios libres urbanizados:

Tiene una superficie aproximada de 5.062 m<sup>2</sup> (áreas peatonales).

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 8.605,40 €/año (1,70€/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

8.605,40 €/año : 89 viv. = 96,69 €/viv./año

- D. Costes de mantenimiento del sistema viario rodado:

Tiene una superficie aproximada de 3.300 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de elementos viarios equivalentes, se estima un coste de mantenimiento de 8.250 €/año (2,50€/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

8.250 €/año : 89 viv. = 92,70 €/viv./año.

- E. Arbolado:

Se estima la existencia y/o plantación de un total de 89 árboles.

<sup>(1)</sup> A estos costos habrá que añadir, en caso de que así lo decida el Ayuntamiento de Lezo, los costos de mantenimiento del ascensor y escalera públicos proyectados en la presente MPP del PEOU de Alzate dentro del término municipal de Lezo.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado, se estima un coste de mantenimiento de 18,00€/árbol/año.

Esto supone un coste total de mantenimiento de 1.602 €/año.

Ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

1.602 €/año : 89 viv. = 18,00€/viv./año.

F. Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos:

F.1 Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado público, se estima un coste de mantenimiento de 5.000€/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:  
5.000€/año : 89 viv. = 56,18 €/viv./año.

F.2 Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 4.300 €/año, incluido el coste del agua en cuanto a recurso.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:  
4.300 €/año : 89 viv. = 48,31 €/viv./año.

F.3 Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 4.000 €/año.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:  
4.000 €/año : 89 viv. = 44,94 €/viv./año.

G. Repercusión media total de los costes de mantenimiento:

Los datos expuestos en los anteriores apartados suponen una repercusión media de los gastos de mantenimiento de **386,52 €/viv./año**.

### III. D CONCLUSIONES

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuesta en los anteriores epígrafes da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- \* Estimación de **ingresos corrientes** vinculados a las nuevas viviendas proyectadas:

**476,00 €/viv./año**

- \* Estimación de los **gastos recurrentes** asociados al desarrollo urbanístico proyectado:

**386,52 €/viv./año**

- \* El desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de Alzate en el término municipal de Lezo conlleva, con carácter estimativo, el superávit de **89,48 €/viv./año.**; sin impacto negativo, por tanto, para la hacienda municipal.
- \* A la estimación del superávit ha de sumarse, como efecto positivo para la hacienda municipal, los ingresos no recurrentes estimados en 435.000 € y los recurrentes del comercial antes indicados.

La consideración conjunta de los datos anteriores permite concluir que el desarrollo urbanístico de Alzate tendrá impactos positivos en la Hacienda Municipal de Lezo.

Errenteria/Lezo, Febrero 2020

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



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

<b>ÍNDICE:</b>	<b>Escala</b>
<b>I. INFORMACIÓN</b>	
1. Fotoplano	
1.1. Situación y emplazamiento .....	1/5.000
1.2. Delimitación .....	1/2.000
2. Planeamiento Vigente.	
2.1. PGOU Erreterria. Texto Refundido (Febrero 2004).	
Calificación General .....	1/1.000
2.2. Modificación Puntual NNSS Lezo. (Marzo 2007).	
Calificación General .....	1/1.000
2.3. Zonificación Pormenorizada PERI (Julio 2007) .....	1/1.000
2.4. Propuesta. Calificación General.....	1/1.000
3. Topográfico .....	1/1.000
4. Parcelario .....	1/1.000
5. Infraestructuras existentes.....	1/1.000
6. Situación Medioambiental	
6.1 Áreas acústicas	
6.1.1. Situación actual (Año 2019) .....	S/E
6.1.2. Situación futura (Año 2039) .....	S/E
6.1.3. Situación futura con medidas correctoras (Año 2039) .....	S/E
6.2. Suelos potencialmente contaminantes .....	S/E
6.3. Inundabilidad .....	S/E
<b>II. ORDENACIÓN</b>	
1. Imagen urbana .....	1/500
2. Zonificación pormenorizada.....	1/1.000
3. Definición Geométrica de la Ordenación	
3.1. Planta sin topografía .....	1/500
3.2. Planta superpuesta a topografía.....	1/500
4. Condiciones de Detalle de Edificación, Dominio y Uso de las Parcelas Edificables	
4.1. R 2/1, R 2/2 y R 2/9	
4.1.1. Plantas(I) .....	1/500
4.1.2. Plantas(II) .....	1/500
4.1.3. Plantas(III) .....	1/500
4.1.4. Secciones (I) .....	1/500
4.1.5. Secciones (II) .....	1/500
4.2. PUR 3/3 y PUR 3/4	
4.2.1. Plantas .....	1/500
4.2.2. Secciones.....	1/500
4.3. PUR 3/5 y PUR 3/6	
4.3.1. Plantas .....	1/500
4.3.2. Secciones.....	1/500
4.4. PUR 3/7 y PUR 3/8	
4.4.1. Plantas(I) .....	1/500
4.4.2. Plantas(II) .....	1/500
4.4.3. Secciones.....	1/500
4.5. PUT 1/1	
4.5.1. Plantas .....	1/500
4.5.2. Secciones.....	1/500
4.6. PEC 4/1	
4.6.1. Plantas .....	1/500
4.6.2. Secciones.....	1/500

4.7.	V 4/1	
	4.7.1. Plantas .....	1/500
	4.7.2. Secciones .....	1/500
5.	Condiciones de ejecución urbanística	
	5.1. Delimitación de ámbitos de actuación.....	1/1.000
	5.2. Elementos fuera de ordenación .....	1/1.000
	5.3. Condiciones de dominio y uso .....	1/1.000
	5.4. Programa general de ejecución de las obras de urbanización y edificación .....	1/1.000
6.	Redes proyectadas	
	6.1. Red de saneamiento	
	6.1.1. Desvío colectores .....	1/500
	6.1.2. Red de fecales .....	1/500
	6.1.3. Red de pluviales .....	1/500
	6.2. Red de abastecimiento de agua .....	1/500
	6.3. Red de energía eléctrica .....	1/500
	6.4. Red de gas .....	1/500
	6.5. Red de telecomunicaciones .....	1/500
	6.6. Red de alumbrado público .....	1/500

DOCUMENTO "5. PLANOS"

<b><u>INDICE:</u></b>	<b>Pág.</b>
I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN .....	1
II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO .....	1
III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE .....	1
IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES	4
V.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE .....	7
VI.- CONCLUSIONES .....	7

**DOCUMENTO "6. RESUMEN EJECUTIVO"**

## RESUMEN EJECUTIVO REFERENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PARCIAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALTZATE

### I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

El objeto de este resumen es el exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo referente a la MPP del PEOU de Altzate, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, las que se mencionan en el siguiente epígrafe II.

Este documento urbanístico ha sido elaborado en febrero de 2020, con el fin de modificar el régimen urbanístico vigente en el citado ámbito urbanístico en los términos expuestos en él, y se prevé iniciar de forma inmediata el proceso de su tramitación y aprobación.

### II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en los *procedimientos de aprobación o de alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un **resumen ejecutivo** expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

En el siguiente epígrafe III se exponen, de manera sintetizada, los extremos referentes a la identificación y delimitación de Altzate donde la nueva ordenación urbanística propuesta modifica la vigente.

Previamente, con el fin de contextualizar adecuadamente el cumplimiento de ese mandato, en el siguiente epígrafe III se exponen de manera sintetizada los objetivos del reiterado documento urbanístico.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

#### 1.- Régimen urbanístico vigente.

El régimen urbanístico de Altzate, que se corresponde con el Área 16. Altzate de Erreterria y el A.O.U.30 Altzate 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 Erreterria.
- La MPNNSS de 2007 de Lezo.
- El PEOU de 2007 de Altzate.
- El PGOU de 2011 de Lezo

En base a los citados cuatro documentos, la presente MPP del PEOU de Altzate compendia sus características obtenidas como resultado de la aplicación de los cuatro documentos al Ámbito expresamente delimitado, cuya superficie se resume así:

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

## 2.- Situación actual

A pesar de contar con todos los documentos de Planeamiento y Gestión de la Ejecución Urbanística necesarios aprobados definitivamente, el Ámbito de Alzate no ha sido desarrollado en la actualidad.

El motivo, como en otros tantos Ámbitos, fue la llegada de la crisis económica que derivó en el concurso de acreedores y posterior "adquisición" por parte de los Bancos en su calidad de prestatarios, de gran parte de estos suelos.

Recientemente, aproximadamente el 90% de estos suelos ha sido adquirido por BRITAC PROYECTOS, S.L., quien promueve como propietario mayoritario de Alzate a través de la Junta de Concertación que se constituyó en su día la presente MPP del PEOU de Alzate.

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

Estas son sus características principales:

- 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 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 un embarcadero, 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.
- 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 Erreterria. 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 Erreterria (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 Altzate hasta la tercera rotonda al nivel +7,00, Previsión de dos paradas de autobús, una, en la rasante alta, al Noreste de Altzate, en el acceso rodado al municipio desde la variante Norte de Erreterria/Lezo y dos, en frente de la parcela equipamental del municipio de Erreterria.
- 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 Altzate 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 Altzate 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.

#### IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES

La relación de las alteraciones de la ordenación urbanística vigente resultantes del documento de la MPP del PEOU de Alzate es la siguiente:

- \* Alteraciones asociadas a la adaptación de la nueva zonificación pormenorizada como consecuencia de la reordenación de los aspectos antes citados. Estas alteraciones, en ningún caso suponen, como ya se ha descrito convenientemente en el documento "1. Memoria" de la MPP del PEOU de Alzate, merma alguna de los estándares urbanísticos exigidos por la Normativa vigente.
- \* Ajustes a nivel de ordenación pormenorizada, delimitación de parcelas, mejora de accesos rodado-peatonales sobre y/o bajo rasante, modificación de perfiles, complementación de ordenanzas, etc... en las parcelas edificables. En todos los casos, esta información se contrasta acompañando los planos normativos vigentes (documento 5.I. Planos de Información) y los planos normativos propuestos (documento 5.II. Planos de Ordenación). En ellos se puede comprobar todos y cada uno de los ajustes, modificaciones, ampliaciones... descritos en esta MPP del PEOU de Alzate.
- \* Todo ello se traduce en nuevos cuadros de características cuyo resumen se acompaña a continuación:

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>

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

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARAPÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

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 (Errenteria)	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 (Errenteria)	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 (Errenteria)	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 (Errenteria)	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 (Errenteria)	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 (Errenteria)	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 (Errenteria)	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 (Errenteria)	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 (Errenteria)	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

## V.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE

Las afecciones derivadas de la MPP del PEOU de Alzate en lo referente a la suspensión tanto de la ordenación urbanística establecida para Alzate en el planeamiento vigente, como de su proceso de ejecución, están estrechamente asociadas a las previsiones de modificación de la ordenación vigente expuestas en el anterior epígrafe IV. Y en consonancia con ellas, cabe apuntar a ese respecto:

- \* Se ha de considerar suspendida la ordenación vigente, así como su proceso de ejecución, en todo el subámbito principal de Alzate a excepción del subámbito Panier Fleuri.
- \* La citada suspensión conlleva, a su vez, la suspensión del otorgamiento de licencias en los supuestos y con el alcance establecidos, entre otros, en el artículo 85 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (LVSU de 2006).

## VI.- CONCLUSIONES.

Conforme a lo indicado, esta MPP del PEOU de Alzate dará paso a otros documentos ya explicitados en él, la MPAU de Alzate, la MPREP de Alzate, la MPURB de Alzate a redactar, a partir de cuyas tramitaciones y aprobaciones definitivas serán restablecidas las suspensiones mencionadas en el anterior epígrafe V.

Errenteria/Lezo, Febrero 2020

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



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin