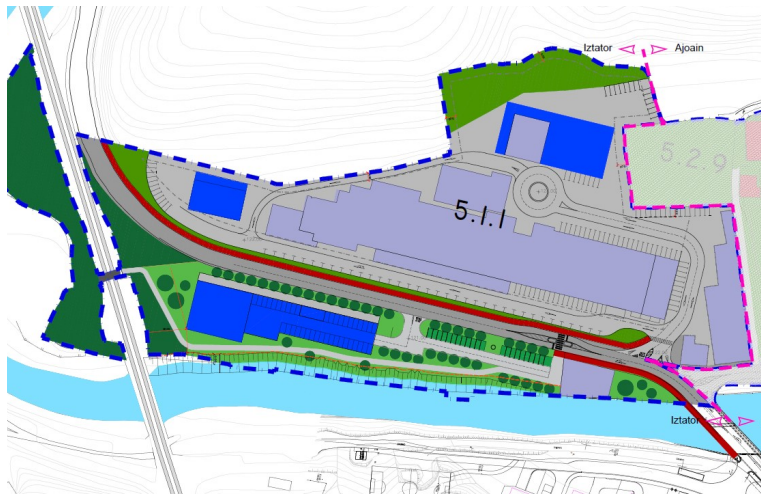




KREAN, S.COOP.



**Legorretako
Udala**



Legorretako AASS-en aldaketa puntuala, 5.1.1 Iztator eremuari dagokiona

Modificación puntual de las NN.SS. de
Legorreta, relativa al área 5.1.1 Iztator

Promotor • Sustatzaillea

Legorretako Udala

Fase • Fasea

borrador • zirriborroa

Fecha • Data

abril 2022 apirila

Equipo redactor • Talde idazlea

Marco Segurola, geógrafo urbanista

Larraitz Sasiain, arquitecta

Índice • aurkibidea

DOCUMENTO 1.	MEMORIA
DOCUMENTO 2.	PLANOS DE INFORMACIÓN
DOCUMENTO 3.	DOCUMENTACIÓN VIGENTE
DOCUMENTO 4.	DOCUMENTACIÓN MODIFICADA
DOCUMENTO 5.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
DOCUMENTO 6.	RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO 7.	ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
DOCUMENTO 8.	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1 Memoria

Legorretako AASS-en aldaketa puntuala, 5.1.1
Iztator eremuari dagokiona

Modificación puntual de las NN.SS. de
Legorreta, relativa al área 5.1.1 Iztator

Índice • aurkibidea

1.	ANTECEDENTES	1
2.	JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	3
2.1.	Conveniencia y oportunidad de la Modificación de las NN.SS.....	3
2.2.	Alcance y objetivos de la Modificación de las NN.SS.....	3
3.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	4
3.1.	Delimitación y características del ámbito	4
3.2.	Rasgos básicos de la situación actual.....	5
3.3.	Edificabilidad previamente materializada	5
3.4.	Reportaje fotográfico	6
4.	SITUACIÓN URBANÍSTICA	7
5.	CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES	8
5.1.	Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces	8
5.2.	Retiros a cauces fluviales.....	8
5.3.	Riesgo de inundabilidad	9
5.4.	Carreteras	11
5.5.	Ferrocarril.....	11
5.6.	Suelos potencialmente contaminados.....	12
5.7.	ZEC ES212005 Oria Garaia/Alto Oria	12
5.8.	Patrimonio cultural.....	14
5.9.	Contaminación acústica	15
6.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	16
6.1.	Objetivos y criterios generales de la ordenación.....	16
6.2.	Descripción de la ordenación propuesta	16
6.3.	Cuadro de características	18
6.4.	Justificación del cumplimiento de la normativa vigente	18
7.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	21
7.1.	Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico	21
7.2.	Uso eficiente del suelo ya artificializado.....	21
7.3.	Existencia de recursos hídricos suficientes.....	21
7.4.	Afección a carreteras	22
8.	SOSTENIBILIDAD SOCIAL	23
8.1.	Impacto en función del género	23
8.2.	Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera	24
8.3.	Participación ciudadana	24
9.	CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA	26
10.	CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.	26

1. ANTECEDENTES

La ordenación urbanística en el municipio de Legorreta está establecida por las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, vigentes desde su publicación en el BOG nº 79, de 28 de abril de 2011.

La zona de Ajoain-Iztator constituye una de las últimas reservas de suelo industrial capaz de acoger nuevas actividades económicas y cuenta con iniciativas concretas que pretenden ampliar sus instalaciones o implantar nuevas actividades. Sin embargo, actualmente esta zona está inactiva, en su mayor parte, desde la quiebra de la Papelera de Amaroz, con una imagen general muy degradada.

Una de las razones principales de la situación actual de parálisis es que la ordenación recogida en las vigentes NN.SS. no es válida actualmente, lo que impide la implantación de nuevas actividades industriales y el desarrollo de las existentes. Algunos de los problemas que presenta la ordenación actual son los siguientes:

- La ordenación vigente en el área 5.1.1 Iztator está realizada en el contexto de la existencia de una actividad papelera en activo (primeramente Papelera Echezarreta, transformada luego en Paperalia y posteriormente Papelera de Amaroz). La quiebra de Paperalia, primero, y de Papelera de Amaroz, después, pone en crisis las decisiones adoptadas en la ordenación recogida en las NN.SS.
- Las NN.SS. de Legorreta proponen la modificación del trazado de la carretera GI-2131 a su paso por el área 5.1.1. Iztator para incrementar la parcela industrial al oeste de dicha carretera, con el objeto de que la Papelera se desarrolle completamente a este lado de la carretera. Aunque las NN.SS. no lo recogen, esta propuesta se hizo pensando en que la obra fuera ejecutada por el Dpto. de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Este departamento ya ha manifestado que no va a ejecutar esta obra ya que no entra dentro de su planificación. La ejecución de esta obra como parte del proceso de ejecución urbanística del ámbito resulta inviable económicamente.
- El acceso rodado desde la carretera GI-2131 hacia la zona de Ajoain se produce desde el área 5.1.1 Iztator. Las NN.SS. prevén un acceso conjunto a las dos áreas que implica la demolición de dos edificios existentes. Por un lado, el contexto ha cambiado desde la quiebra de la Papelera y actualmente se quiere mantener estos edificios, actualmente en uso, lo que requiere una solución diferente para dicho enlace. Por otro, la vinculación de dicho acceso al área de Iztator dificulta enormemente la gestión por parte de los propietarios de la zona de Ajoain.
- Las NN.SS. vigentes recogen el vial rodado que discurre en paralelo al río Oria como Sistema General, con la idea de que pudiera constituir a futuro parte de una variante del núcleo urbano. Esto supone la obtención del suelo por Expropiación y ejecución de las obras por parte de la administración pública. El Dpto. para las Infraestructuras Viarias ya ha manifestado que no va a ejecutar dicha obra. El Ayuntamiento de Legorreta ha descartado la continuidad futura de dicho vial y su carácter de variante y no tiene voluntad ni capacidad para ejecutar dicho vial.
- En el área 5.1.1 Iztator, las NN.SS. vigentes declaran fuera de ordenación la totalidad de la edificación de la antigua Papelera situada junto al río, lo que implicaría su demolición. Por otro lado, el edificio de las antiguas oficinas, situado también junto al río, se recoge dentro del Catálogo del patrimonio arquitectónico protegido, lo que impide su demolición. Esto constituye una contradicción dentro del propio documento.
- La edificabilidad y ocupación en planta previstas en el área 4.1.4 Ajoain III resulta insuficiente para el proyecto que quiere desarrollar su propietario (Ederfil Becker Koop. E.) para la construcción de una nueva planta industrial, que constituye su principal apuesta estratégica de cara al futuro.
- La delimitación actual del área 4.1.3 Ajoain II resulta muy reducida y no permite el desenvolvimiento de la actividad existente (Recuperaciones Goiherri S.L.) que requiere la incorporación de terrenos de su propiedad que actualmente tienen la clasificación de suelo no urbanizable.

En este contexto, el Ayuntamiento de Legorreta está muy interesado en dar una respuesta integral a este ámbito que permita su puesta en valor y la implantación de nuevas actividades económicas. En esta línea, el Ayuntamiento de Legorreta encarga a LKS Krean (actualmente Krean) la realización de un trabajo denominado “Propuesta de ordenación en el ámbito de Ajoain-Iztator”, finalizado en mayo de 2020.

Este trabajo ha constituido un primer paso en la búsqueda de soluciones para la reordenación del ámbito y ha servido para orientar los pasos siguientes. Entre otras cuestiones, plantea una solución viaria independiente para las zonas de Ajoain y de Iztator.

Tras la realización de este trabajo el Ayuntamiento de Legorreta ha acordado con los propietarios afectados la redacción y tramitación de una Modificación puntual de las NN.SS. de Legorreta para este ámbito, que se ha puesto en marcha en octubre de 2020.

A poco de ponerse en marcha este trabajo se ha visto que las dos zonas, Ajoain e Iztator, presentan problemáticas distintas y diferentes urgencias y ritmos de desarrollo. En base a la solución viaria planteada en el estudio de 2020 es posible abordar ambos ámbitos por separado, por lo que se decide realización de dos Modificaciones puntuales de las NN.SS. que tendrán ritmos de desarrollo diferentes. La Modificación relativa a la zona de Ajoain está próxima a su aprobación provisional, mientras que la de Iztator inicia ahora su andadura, tras un largo proceso de análisis interno.

En paralelo, el Ayuntamiento de Legorreta ha adoptado las decisiones necesarias para la puesta en marcha de los trabajos de redacción del PGOU.



Estado actual de los ámbitos de Ajoain e Iztator

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

2.1. Conveniencia y oportunidad de la Modificación de las NN.SS.

Como se ha visto anteriormente, la zona de Ajoain-Iztator constituye una de las últimas reservas de suelo industrial capaz de acoger nuevas actividades económicas y cuenta con iniciativas concretas que pretenden ampliar sus instalaciones o implantar nuevas actividades. Sin embargo, las determinaciones de las NN.SS. vigentes constituyen un freno a cualquier nueva iniciativa, por lo que se requiere una adecuación urgente del marco urbanístico.

Esta adecuación no puede esperar a la redacción del PGOU de Legorreta, ya que este proceso se encuentra actualmente en una situación muy incipiente y va a requerir bastantes años hasta que se pueda contar con un documento aprobado definitivamente que establezca la planificación urbanística para las próximas décadas.

En este contexto, el Ayuntamiento de Legorreta ha adoptado la decisión de abordar una Modificación puntual de las NN.SS. para el conjunto del ámbito de Ajoain e Iztator y, posteriormente, la división de esta Modificación en dos, con el objeto de facilitar una mayor rapidez en la adecuación urbanística de la zona de Ajoain. En esta zona existen varias iniciativas que requieren una respuesta urgente.

En la zona de Iztator existen actividades industriales entre la carretera y el monte que requieren su regularización administrativa. Por otro lado, la situación de degradación ambiental y paisajística del ámbito lleva ya muchos años y es preciso establecer mecanismos para reconducir de forma efectiva la situación actual.

2.2. Alcance y objetivos de la Modificación de las NN.SS.

La presente Modificación puntual de las NN.SS. de Legorreta tiene como objetivo el área 5.1.1 Iztator. Es formulada por el Ayuntamiento de Legorreta, a iniciativa de los propietarios del ámbito que son la empresa Hikidez 2016 S.L., Jesus Mari Lasa y la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Al objeto de lograr la máxima celeridad posible, la Modificación de las Normas Subsidiarias limitará su alcance y contenidos a los estrictamente necesarios para posibilitar la reordenación urbanística del ámbito objeto de la misma. Con este mismo objetivo, el Ayuntamiento de Legorreta ha decidido que no se tramitará Avance, cumpliendo dicha función el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada al que se tiene que someter.

Los objetivos de esta modificación puntual, son los siguientes:

- Reordenación del ámbito para posibilitar la implantación de nuevas actividades económicas.
- Recuperación urbanística, hidráulica y ambiental de la margen izquierda del río Oria mediante el derribo de las edificaciones ubicadas en el cauce y su sustitución por nuevos edificios compatibles con la naturalización de la margen, su revegetación y su integración en la red de itinerarios peatonales de uso público.
- Consolidación de los edificios existentes entre la carretera y el monte, con posibilidad de crecimiento y ampliación.
- Ordenación de un acceso rodado para la zona entre la carretera y el monte que permita la conservación de los edificios situados en el extremo norte del ámbito, de forma compatible con el enlace previsto en la zona de Ajoain.
- Garantizar la continuidad entre el itinerario peatonal-ciclista que discurre junto a la carretera GI-2131 y su conexión con el núcleo urbano de Legorreta.

3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

3.1. Delimitación y características del ámbito

El ámbito objeto de la presente Modificación puntual de las NN.SS. de Legorreta es el área 5.1.1 Iztator, con una superficie de 42.254 m².

Está situado al suroeste del núcleo urbano de Legorreta y se dispone en paralelo al río Oria. La carretera GI-2131 divide el ámbito en dos zonas físicamente separadas. Se trata de un espacio sensiblemente llano, que va descendiendo de forma muy suave en paralelo al trazado del río. El extremo norte del ámbito, próximo a la zona de Ajoain, si sitúa a la cota +122 aproximadamente, mientras que el extremo sur se sitúa en torno a la cota + 123.

El ámbito está completamente edificado, con los edificios heredados de la antigua Papelera Echezarreta, que en la última etapa de su actividad se denominó Paperalia, tras la fusión de Papelera Echezarreta y Papelera La Salvadora (originariamente situada en el municipio de Villabona). La configuración actual de la edificación es resultado de la última ampliación llevada a cabo en torno al año 2005. En la última fase de su actividad, el ámbito acogió el traslado desde Tolosa de la Papelera Amaroiz, si bien esta actividad no supuso modificaciones en la configuración física del ámbito. La quiebra sucesiva de Paperalia y de Papelera Amaroiz han dejado esta zona inactiva, con los equipos e instalaciones desmanteladas y los edificios en proceso de deterioro.

El plano de información PI.01 refleja la situación del ámbito y el PI.02 su estado actual.



Estado actual del área de Iztator

3.2. Rasgos básicos de la situación actual

Los rasgos más característicos que definen la situación actual del ámbito son los siguientes:

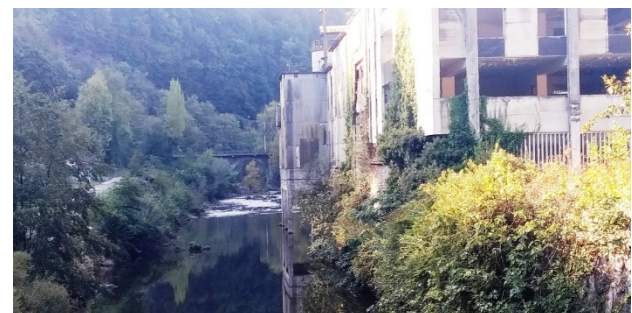
- El ámbito está edificado, conservándose los restos de la antigua actividad papelera. Las quiebras de Paperalia (heredera de Papelera Echezarreta S.A.) y posteriormente de Papelera Amaroiz que intentó continuar su actividad en este ámbito, han legado un conjunto de edificios en desuso, con equipos e instalaciones desmantelados y en proceso progresivo de deterioro.
- La carretera GI-2131 divide el ámbito en dos zonas físicamente diferenciadas que requieren soluciones de acceso específicas desde la citada carretera.
- La zona comprendida entre la carretera GI-2131 y el río es propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Esta zona está construida en su práctica totalidad. Los edificios industriales se sitúan al borde mismo del cauce del río Oria. Existe un cuerpo construido directamente sobre el propio cauce.
- En el extremo norte de esta zona se ubica el antiguo edificio de oficinas de Papelera Echezarreta, con un perfil de PB+3. Luego sigue una nave industrial que tiene una chimenea de ladrillo que le otorga un perfil muy característico. Al sur existe una serie de depósitos y la depuradora, situada al otro lado del ferrocarril. La Diputación ha realizado la demolición de los depósitos y construcciones auxiliares situadas al sur del ámbito.
- La zona situada al oeste de la carretera GI-2131 ha sido adquirida por un particular (Jesus Mari Lasa) quien ha rehabilitado el edificio de las antiguas oficinas y el pabellón alargado situado al norte del ámbito, edificios que están declarados fuera de ordenación. El resto del ámbito permanece inactivo.
- En el margen oeste de la GI-2131 existe un itinerario peatonal-ciclista habilitado por la Diputación Foral de Gipuzkoa con posterioridad a la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias de Legorreta. Esto ha supuesto un estrechamiento de la calzada, coherente con los niveles de tráfico actuales, pero que ha dejado la calzada ajustada hasta el límite.

3.3. Edificabilidad previamente materializada

El ámbito tiene un alto grado de edificación muy elevado. En el cuadro siguiente se refleja una aproximación a la edificación previamente materializada. Se ha seguido el siguiente criterio: a) en la parte construida existente entre la carretera y el río se ha recurrido a los datos aportados por el catastro, b) en la parte construida existente entre la carretera y el monte se ha recurrido a la cartografía utilizada para la presente Modificación de las NN.SS., ya que se ha detectado que la edificabilidad reflejada en el catastro es muy inferior a la reflejada en la cartografía utilizada.

<i>Zona</i>	<i>Planta</i>	<i>Superficie</i>
Entre la carretera y el río	Planta baja industrial	4.802 m ²
	Plantas altas industrial	3.822 m ²
	Oficinas en varias plantas	3.125 m ²
Entre la carretera y el monte	Planta baja industrial	9.203 m ²
	Oficinas en varias plantas	335 m ²
TOTAL		21.287 m²

3.4. Reportaje fotográfico



4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

La ordenación urbanística en el municipio de Legorreta está establecida por las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, vigentes desde su publicación en el BOG nº 79, de 28 de abril de 2011. El carácter de suelo urbano industrial en esta zona viene establecido desde las anteriores NN.SS., que recogían este ámbito como Zona 17, que fueron aprobadas por acuerdos del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesiones de 15 de diciembre de 1987 y 29 de junio de 1989.

La ordenación urbanística vigente está reflejada en el documento 3. Documentación vigente. Los rasgos más característicos de la situación urbanística son los siguientes:

- Se define un ámbito urbanístico denominado 5.1.1 Iztator que engloba la totalidad de los terrenos de la antigua Papelera Echezarreta-Paperalia.
- La ordenación propuesta está adaptada a las necesidades de la empresa Papelera Amaro S.A., que se había trasladado desde Tolosa e intentaba sacar adelante su proyecto empresarial en las instalaciones de la antigua Paperalia.
- Se plantea la modificación del trazado de la carretera GI-2131 haciendo que discurra en paralelo al cauce del río Oria.
- Todas las instalaciones situadas junto al cauce del río Oria son declaradas fuera de ordenación, con intención de ser demolidas, para configurar una zona verde en la margen del río. Además de la mejora ambiental del cauce, esta propuesta mejora notablemente el comportamiento hidráulico en el entorno.
- Las NN.SS. vigentes recogen el edificio de las antiguas oficinas de Paperalia dentro del patrimonio arquitectónico a proteger, lo que resulta incoherente con su declaración como fuera de ordenación y la voluntad expresa de su demolición.
- La edificación industrial se concentra al oeste de la carretera GI-2131 (con su trazado modificado), consolidándose la edificación existente y planteándose nuevas ampliaciones.
- Se plantea la mejora de la conexión rodada con la GI-2131, con las condiciones adecuadas para dar servicio a los usos industriales existentes y previstos en la zona de Ajoain, a la vista de que el enlace actual no tiene las condiciones geométricas adecuadas.
- La ampliación del enlace implica la demolición de los edificios industriales contiguos (antiguas oficinas y pabellón largo), por lo que se declaran fuera de ordenación.
- En este mismo enlace se plantea también el acceso rodado al ámbito 5.1.1. Iztator, para evitar nuevos pinchazos a la carretera. Esto justifica la declaración como fuera de ordenación de la totalidad del pabellón largo. Por otro lado, la eliminación de este pabellón largo, permite mejorar la relación con la zona residencial de Alderdi Eder contigua.

5. CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

5.1. Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces

La totalidad del ámbito de estudio está situada en la zona de policía de cauces, con lo que, en cumplimiento de la legislación vigente, se tendrán que tener en cuenta las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 912008, de 11 de enero).
2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).
3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que la que se realiza el vertido.

5.2. Retiros a cauces fluviales

Según el Plan Territorial Sectorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV, el tramo del río Oria que discurre por este ámbito tiene la categorización hidráulica de nivel IV ($200 < C \leq 400 \text{ km}^2$). Las márgenes tienen la consideración urbanística de márgenes en ámbitos desarrollados. Desde el punto de vista medioambiental nos encontramos con una zona que forma parte de la Red Natura 2000.

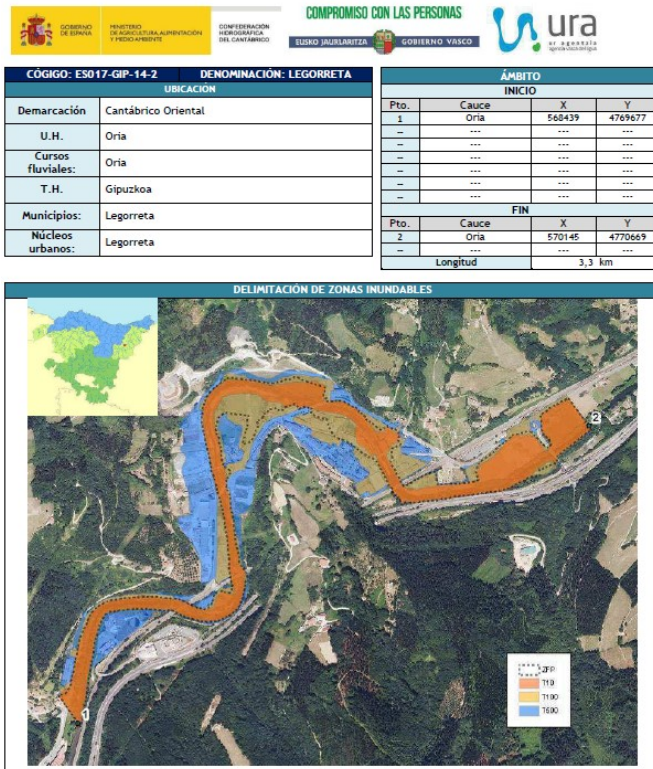
Al objeto de clarificar los criterios de intervención en esta zona, se ha mantenido una reunión con los técnicos de la oficina de Gipuzkoa de la Agencia Vasca del Agua (URA), con fecha 11 de marzo de 2022, de la que se desprenden los siguientes criterios de actuación:

- El límite del Dominio Público Hidráulico corresponderá a la avenida media ordinaria, que se situaría en la mitad del talud previsto.
- La urbanización deberá respetar un retiro mínimo de 5 m. al límite del Dominio Público Hidráulico que deberá tener un tratamiento lo más natural posible.
- La edificación deberá mantener el mismo retiro de 5 m. al límite del Dominio Público Hidráulico al tratarse de una sustitución de un edificio actual que se monta sobre el cauce.

5.3. Riesgo de inundabilidad

Problemática existente

El ámbito de estudio presenta un riesgo de inundabilidad significativo, lo que ha llevado a incluirlo dentro de las Áreas de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundabilidad (ARPSI) de la CAPV, con el código ES017 GIP-14-2. El ARPSI se extiende por una longitud de 3,3 km del cauce del río Oria.



PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN DE LA PARTE ESPAÑOLA DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO ORIENTAL
DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL - ARPSI DE LEGORRETA

TOPOGRAFÍA Y BATIMETRÍA							
Modelo Digital del Terreno de 2000 (tecnología LIDAR, resolución de pixel 1 m con precisión en cota de 15 cm) con levantamiento batimétrico específico para techo y márgenes de 2012. Nuevos taquimétricos y alizados de obstáculos al flujo.							
HIDROLOGÍA							
Caudales obtenidos a partir del abaco del Plan Hidrológico Norte III UD (m ³ /s)							
	CAUCE	PK inicial	PK final	MCO	Q10	Q100	Q500
	ORIA	49+631	49+524	333	379	541	830
	ORIA	49+524	46+560	346	394	562	861
HIDRAULICA							
Simulación en régimen estacionario, lento y 1 dimensión mediante software HEC-RAS. Rugosidad del cauce estimada según formulación de Cowan y de llanuras de inundación en función del uso de suelo. Se han incorporado al cálculo 9 puentes y 1 azud.							
RESUMEN DE RIESGOS							
Nº de habitantes que pueden verse afectados dentro de la zona inundable				111 hab/año			
Daños económicos medios esperables en zona inundable				961.584 €/año			
Vías de comunicación afectadas	T10	GI-2131					
	T100	GI-2131					
	T500	GI-2131					
Riesgos ambientales: dentro de la zona inundable				<input checked="" type="checkbox"/> EDAR <input type="checkbox"/> ETAP <input type="checkbox"/> Empresas Riesgo Químico			
Interferencias con Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico				<input type="checkbox"/> CAU <input type="checkbox"/> PEASE <input type="checkbox"/> ZAB <input type="checkbox"/> ZSE <input type="checkbox"/> ZH <input checked="" type="checkbox"/> RIN2000 <input type="checkbox"/> PPAMT <input type="checkbox"/> ZPE fluvial <input checked="" type="checkbox"/> ZPE otras			
Otros Elementos				...			
DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL							
Prioridad				Grupo 2			
Causas de la inundación				Con carácter general la causa del desbordamiento está relacionada con la superación de la capacidad del cauce por los caudales de avenida. Existen además sobreelaciones de la lámina de inundación, de poca relevancia, causadas por la existencia de azudes, colmatados o no, y puentes.			
Objetivo de defensa				..			

Desde el punto de vista de la prioridad de intervención, se clasifica dentro del Grupo 2. Esto quiere decir que, en base a un análisis de diferentes factores: población afectada, daños estimados, etc., se considera que la prioridad de intervención no es muy alta. Las intervenciones en las ARPSIS del Grupo 2 no tienen establecida fecha para su materialización.

En teoría, en las ARPSIs, las administraciones hidráulicas competentes tienen que actuar para reducir el riesgo de inundabilidad. Si bien, en principio, el objetivo previsto es la superación de la T100, tras un análisis coste-beneficio, este objetivo puede reducirse a la T50, tal como está ocurriendo en buena parte de las ARPSIs del Grupo I (máxima prioridad).

La práctica totalidad del ámbito está afectada por riesgo de inundabilidad. Entre la carretera GI-2131 y el monte, toda la zona llana está afectada por la avenida de 500 años. La zona entre la carretera y el río está afectada por la avenida de 100 años. La bolsa de suelo situada entre el ferrocarril y el río está afectada por las avenidas de 500, 100 y 10.

La línea de flujo preferente se circunscribe al cauce actual, salvo en la zona entre el ferrocarril y el río en la que engloba la mayor parte de la misma.



Riesgo de inundabilidad en el ámbito de estudio

Normativa de aplicación

El instrumento normativo de referencia que regula las actuaciones a desarrollar en las zonas inundables es el **Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021**, aprobado mediante Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

Nuestro ámbito constituye un suelo en la situación básica de suelo ya urbanizado y queda fuera de la zona de flujo preferente.

El artículo 40 "Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable", recoge en su punto 4 los usos no autorizables en suelos urbanizados.

4. Para las solicitudes de autorización en la zona de policía inundable, fuera de la zona de flujo preferente, en un suelo que a fecha de 9 de junio de 2013 se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo, entonces vigente, se podrá exigir un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las cuales deberán ser en todo caso ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. Con carácter general, en esta zona, no podrán ser autorizados:

a) Nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años. Nos encontramos ante un suelo industrial, con lo que no estamos dentro del supuesto establecido por el Plan Hidrológico.

b) Garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

c) Las acampadas en ningún caso.

d) Las infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones, tales como centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

e) Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

f) Acopios de materiales o residuos de todo tipo.

5.4. Carreteras

El ámbito objeto de la presente Modificación de las NN.SS. linda con la carretera GI-2131 de Ordizia a Alegia que forma parte de la red comarcal (red verde).

Cualquier actuación que afecte a dicha carretera tendrá que tener el informe favorable del Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa. A tal efecto, los enlaces viarios previstos en el presente documento han sido consensuado previamente con dicho departamento.

El artículo 57 de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobada por Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio, establece que cualquier edificación deberá respetar un retiro mínimo de 8 m. desde el borde o línea exterior de la explanación y que en las carreteras de la red comarcal (red verde), se deberá respetar una distancia mínima de 18 m. a la línea exterior de la calzada. Sin embargo, en las vigentes NN.SS. se estableció una distancia inferior entre la zona de la carretera y el monte para posibilitar el crecimiento de la antigua Paperalia. Por otro lado, la edificación existente entre la carretera y el río se dispone prácticamente junto a la carretera, con una separación inferior a los 3 m. respecto a la línea blanca exterior de la calzada.

El mismo artículo 57, en su punto 2º, establece que en las zonas de suelo urbano podrán autorizarse construcciones a distancias inferiores a las anteriormente señaladas cuando la existencia de varios edificios marquen alineaciones de hecho que así lo aconsejen. En caso de existencia de Plan de Ordenación, la distancia será la exigida en el mismo. En las zonas de suelo urbanizable o apto para urbanizar, y cuando razones geográficas o socioeconómicas así lo aconsejen, podrán también los Planes Parciales y Especiales establecer distancias inferiores siempre que quede debidamente garantizada la seguridad viaria mediante la correcta ordenación de los márgenes de la carretera y la adecuada solución de los accesos.

Igualmente, cualquier actuación que se vaya a llevar a cabo en la zona de policía de carreteras (100 m. a ambos lados de la misma) deberá contar con la autorización del Dpto. de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

5.5. Ferrocarril

La zona sur del ámbito está atravesada por el trazado del ferrocarril Madrid-Irun. El trazado ferroviario genera una serie de afecciones que están recogidas en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (BOE nº 234, de 30 de septiembre de 2015).

La línea límite de edificación establecida en el artículo 15 de la Ley del Sector Ferroviario (en adelante LSF) si sitúa en zonas urbanas a 20 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma ferroviaria que en el caso que nos ocupa coincide con la línea de proyección vertical del borde del viaducto.

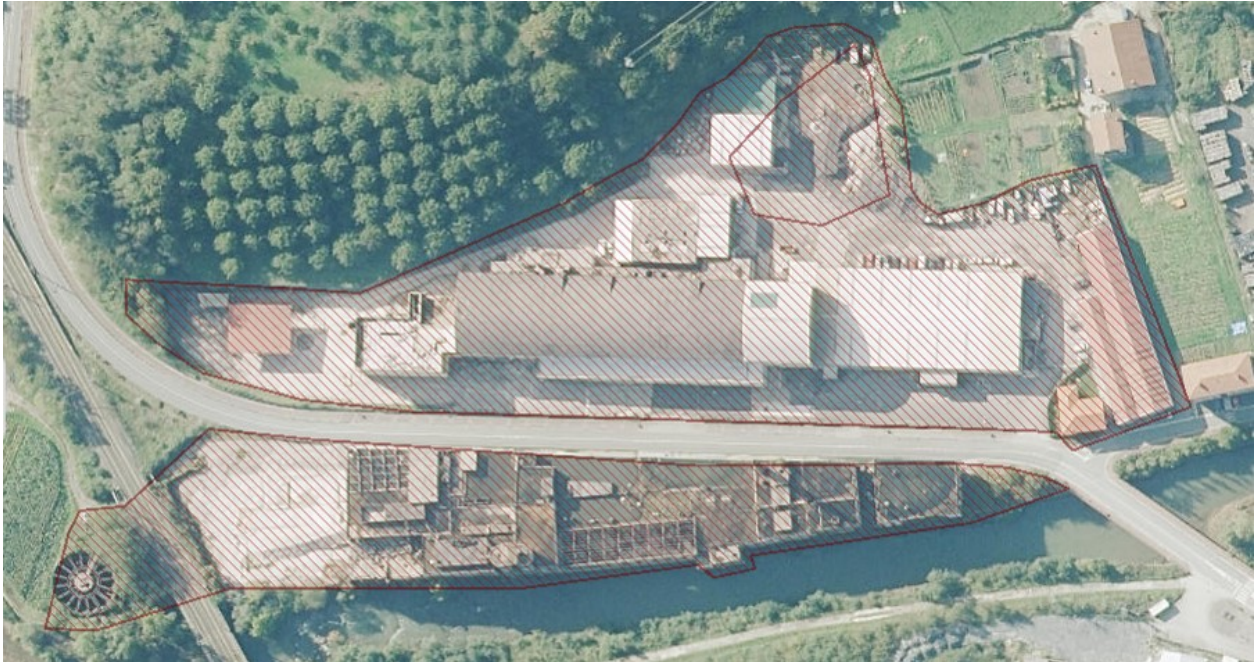
De acuerdo con el artículo 15.1 de la mencionada ley: "A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de la edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación".

No obstante, de acuerdo con el artículo 15.4 "los administradores generales de las infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, y conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 de la citada ley".

Los edificios existentes actualmente en el ámbito respetan la distancia mínima de 20 m., si bien existen restos de las antiguas infraestructuras de la papelera (depuradora, etc.) que están construidas a una distancia inferior.

5.6. Suelos potencialmente contaminados

La práctica totalidad del ámbito está incluida en el inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes del suelo 2020, con el código 20052-00016. A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.



Suelos potencialmente contaminados

5.7. ZEC ES212005 Oria Garaia/Alto Oria

El río Oria a su paso por esta zona forma parte de la ZEC (Zona de Especial Conservación) ES212005 Oria Garaia/Alto Oria que constituye el ámbito naturalístico más relevante en el entorno.



Delimitación de la ZEC Alto Oria en el ámbito del área de Iztator y hábitats principales en el entorno

La delimitación de la ZEC se superpone sobre el suelo urbano industrial objeto de la presente Modificación de las NN.SS., afectando a la franja situada en la margen izquierda del río Oria. La mayor parte de la zona afectada constituye un suelo ya urbanizado y edificado. En la bolsa de suelo entre el ferrocarril y el río, existen varias manchas de bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* en mal estado de conservación.

El espacio "Oria Garaia/Alto Oria" fue propuesto para su inclusión en Red Natura 2000 como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) en el año 2000, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 11 de noviembre. Posteriormente el citado Lugar fue incluido en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria que figura en el Anejo a la Decisión 2004/813/CE, de 7 de diciembre, por la que se aprueba la conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de Lugares de Importancia Comunitaria de la Región Biogeográfica Atlántica. Esta lista ha sido actualizada sucesivamente mediante las Decisiones 2008/23/CE, 2009/96/CE, 2010/43/CE, 2011/63/UE, 2012/13/UE y 2013/26/UE, de 16 de noviembre de 2012, siendo esta última la actualmente vigente.

El Gobierno Vasco aprobó definitivamente la designación de este espacio como Zona de Especial Conservación (ZEC), a través del Decreto 215/2012, de 16 de octubre (BOPV 112, de 12 de junio de 2013), con la denominación de ES212005 Oria Garaia/Alto Oria. Este decreto recoge la delimitación de la ZEC y sus medidas de conservación.

El Decreto 215/2012 que aprueba la designación de la ZEC y sus medidas de conservación incluye una serie de directrices relativas al régimen urbanístico, la urbanización y la edificación (6.D.2., 6.0.3. y 6.0.4), cuyo cumplimiento ha de colaborar sensiblemente en la mejora del estado de las márgenes de la ZEC. Entre otras cuestiones se recoge lo siguiente: *los Ayuntamientos promoverán asimismo que en los tramos de los ríos y estuarios que discurren por los núcleos urbanos y en los que se ha producido la ocupación de las riberas, los planes destinados a la renovación y rehabilitación urbana y de los suelos industriales contengan previsiones para liberar espacio en las márgenes de los ríos, favoreciendo la mejora y la revegetación de las riberas en los tramos en que esto sea posible.*

El Decreto 34/2015 establece las normas generales para la conservación de las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) vinculadas al medio hídrico en la CAPV. Entre estas normas se incluyen regulaciones relativas al régimen urbanístico, entre las que destacan las siguientes:

- **6.R.1:** Sólo se posibilitarán nuevos desarrollos urbanísticos de terrenos incluidos en el ámbito de la ZEC/ZEPA, si tras someterse a la evaluación ambiental correspondiente, se verifica que no causarán perjuicio a la integridad del lugar.
- **6.R.2:** En estos casos, se respetará con carácter general los retiros mínimos establecidos por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos en su epígrafe F1, es decir, "normativa específica para márgenes en ámbito rural". Estos retiros mínimos serán de aplicación tanto para la urbanización como para la edificación. En un caso de nivel hidráulico IV como el que nos ocupa, el retiro de la urbanización sería de 50 m.
- **6.R.3:** La regulación del apartado anterior será de aplicación a aquellos expedientes urbanísticos cuyo planeamiento general o de desarrollo (planes parciales, planes especiales) no cuente con aprobación inicial en fecha de designación de las ZEC/ZEPA.
- **6.R.5:** En la zona de Servidumbre del Dominio Público Hidráulico se deberá evitar la construcción de elementos de la urbanización tales como aceras, vías urbanas y ciclables, garajes subterráneos, sótanos y otros elementos de la urbanización que, en general, conllevan un empeoramiento del estado ecológico actual del cauce. De igual modo, se deberá evitar dentro de esta zona la construcción de infraestructuras lineales subterráneas o aéreas lindantes con cauces tales como colectores, conducciones de agua, gaseoductos, redes de comunicaciones, etc.

En el caso que nos ocupa no es de aplicación el concepto de nuevo desarrollo urbanístico (6.R.1), ni la aplicación de los retiros mínimos correspondientes a las márgenes en ámbito rural (6.R.2), ya que nos encontramos ante un suelo ya urbanizado y recogido en el planeamiento vigente como suelo urbano con anterioridad a la propia declaración de la ZEC.

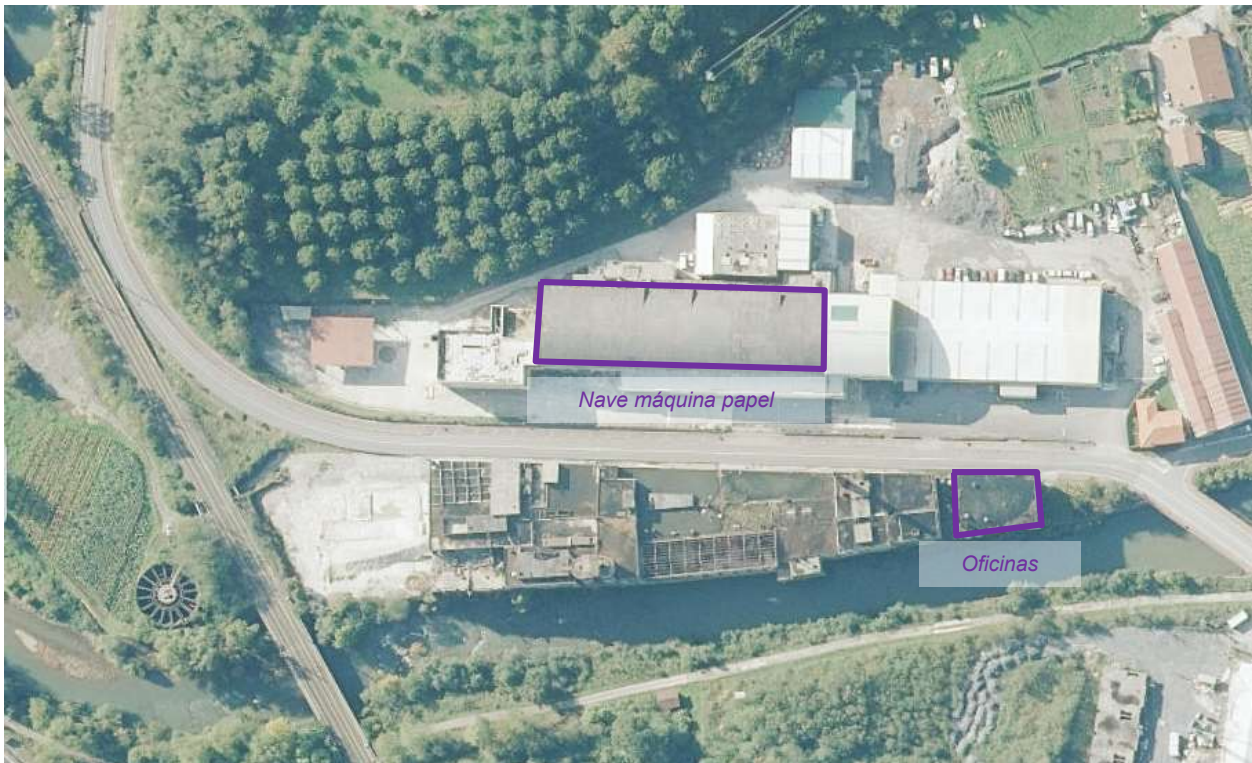
Hay que tener en cuenta que la consideración de suelo urbano se remonta, como mínimo, a las anteriores Normas Subsidiarias de Legorreta aprobadas en 1989 y que el ámbito cuenta con ordenación pormenorizada desde la entrada en vigor de las actuales NN.SS., en abril de 2011, es decir, con anterioridad a la aprobación de la ZEC y sus medidas de conservación (2012) y de la promulgación del Decreto que establece las normas generales para la conservación de las ZEC y ZEPAs (2015).

El hecho de que el ámbito sea ZEC refuerza la tendencia de la Agencia Vasca del Agua (URA) y de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de exigir una banda libre de urbanización de 5 m. desde el límite del dominio público hidráulico.

5.8. Patrimonio cultural

En el ámbito objeto de la presente Modificación de las NN.SS. existen diversos elementos que forman parte del patrimonio cultural protegido:

- Patrimonio protegido:
 - Camino de Santiago (conjunto monumental): discurre a lo largo de la carretera GI-2131.
 - Papelera Echezarreta. Oficinas (bienes inmuebles propuestas para ser protegidos a nivel municipal).
 - Nave máquina de papel (bienes inmuebles propuestas para ser protegidos a nivel municipal).



Elementos protegidos a nivel local de la antigua papelera Echezarreta

Existen discrepancias en la delimitación de los elementos protegidos a nivel municipal entre las diferentes fuentes consultadas:

- Las Normas Subsidiarias de Legorreta constituyen la fuente primaria para la delimitación de los bienes protegidos a nivel local, ya que constituyen la génesis de dicha protección. Sin embargo, la información aportada por las NN.SS. da lugar a equívocos. Por un lado, en el Capítulo 4 de las Normas Generales

(Normas de protección del patrimonio catalogado de interés históricos artístico y naturalístico), se identifican los dos elementos anteriormente indicados, vinculados a la papelera: oficinas y nave máquina de papel. Por el otro, en el plano II-6 "Patrimonio catalogado de interés histórico artístico", se grafía como máquina de papel la totalidad de la edificación existente entre la carretera y el monte. Esto no tiene sentido, ya que este conjunto de edificios tiene un origen y función muy diverso y buena parte es resultado de la ampliación realizada en 2005. El plano no refleja el edificio de las oficinas.

- En el visor Geoeuskadi se señalan los edificios situados a ambos lados de la carretera. Se identifica como nave de la máquina de papel el situado entre la carretera y el río.

Ninguna de ambas fuentes resulta muy fiable. Para la identificación de los citados edificios se ha recurrido al propio conocimiento de la planta de la antigua Papelera Etzezarreta (posteriormente Paperalia), por parte de LKS (actualmente Krean), fruto de los proyectos realizados para la ampliación de la planta industrial en 2005.

- El edificio de las antiguas oficinas no da lugar a dudas, ya que tiene una tipología muy específica y ha estado activo hasta tiempos bastante recientes. Está situado en el extremo norte de la zona entre la carretera y el río.
- La nave de la máquina de papel es también fácilmente identificable ya que es una nave de bastante altura con una cubierta curva muy característica. Está situada al oeste de la carretera. Precisamente, el objetivo principal del proyecto de ampliación de 2005 fue la implantación de una nueva máquina de papel situada en paralelo a la existente, lo que llevó a construir una serie de elementos auxiliares en su entorno.

La nueva propuesta de ordenación deberá integrar los criterios de protección de los diferentes elementos catalogados, tanto el Camino de Santiago como los edificios vinculados a la antigua papelera.

En lo referente al Camino de Santiago, el tramo que discurre a lo largo de la GI-2131 tiene la consideración de trazado del camino que discurre por suelo urbano, con lo que será de aplicación el artículo 15 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el tramo del Camino de Santiago que discurre por la CAPV. El citado artículo 15 establece que *"Cuando el Camino discorra por suelo urbano a lo largo de una calle, deberá entenderse que aquél discurre por la totalidad del ancho de ésta, y se estará a lo que el planeamiento municipal correspondiente determine, con la única salvedad de la imposibilidad de eliminar dicha calle por una modificación del trazado viario"*.

En lo relativo a los edificios protegidos de la antigua papelera, se aplicará el régimen de protección establecido en el artículo 108 de las Normas Urbanísticas Generales de las NN.SS. de Legorreta, que es el Régimen de Protección Reforma, según el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

5.9. Contaminación acústica

Desde el punto de vista de la contaminación acústica, en el ámbito objeto del presente documento tenemos que diferenciar dos situaciones diferenciadas en relación a los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior:

- Zona consolidada: edificios actualmente existentes consolidados por el planeamiento urbanístico: tienen la consideración de área urbana existente.
- Nuevas edificaciones previstas: tienen la consideración de futuro desarrollo.

Según se establece en el Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto.

A tal efecto, se incorpora un Estudio de Impacto acústico a la presente Modificación de las NN.SS. como Documento 7. Se incluye también un estudio de vibraciones, en cumplimiento del artículo 42 del citado Decreto, debido a que se prevé la construcción de edificaciones a menos de 75 m. de un eje ferroviario.

6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

6.1. Objetivos y criterios generales de la ordenación

Como se ha indicado en los apartados 1 y 2 del presente documento, el contexto en el que se redactaron las presentes NN.SS. se ha visto modificado y la presente Modificación de las NN.SS. tiene por objeto adecuar el marco regulatorio para posibilitar el desarrollo de las actividades industriales existentes en el ámbito y la implantación de otras nuevas.

Tal como se recoge en el apartado 2, los objetivos generales de esta modificación son los siguientes:

- Reordenación del ámbito para posibilitar la implantación de nuevas actividades económicas.
- Recuperación urbanística, hidráulica y ambiental de la margen izquierda del río Oria mediante el derribo de las edificaciones ubicadas en el cauce y su sustitución por nuevos edificios compatibles con la naturalización de la margen, su revegetación y su integración en la red de itinerarios peatonales de uso público.
- Consolidación de los edificios existentes entre la carretera y el monte, con posibilidad de crecimiento y ampliación.
- Ordenación de un acceso rodado para la zona entre la carretera y el monte que permita la conservación de los edificios situados en el extremo norte del ámbito, de forma compatible con el enlace previsto en la zona de Ajoain.
- Garantizar la continuidad entre el itinerario peatonal-ciclista que discurre junto a la carretera GI-2131 y su conexión con el núcleo urbano de Legorreta.

6.2. Descripción de la ordenación propuesta

Planteamiento general

Se plantea la consolidación de la mayor parte de la edificación situada entre la carretera GI-2131 y el monte, posibilitándose ligeras ampliaciones y se ordena el ámbito para permitir la implantación de nuevas actividades económicas. Se prevé la posibilidad de que la edificación existente se pueda subdividir para acoger actividades económicas de menor tamaño, si también podría tener cabida una única actividad industrial que ocupe toda la parcela. Se plantea un nuevo acceso rodado desde la carretera GI-2131, compatible con la mejora del acceso prevista para la zona de Ajoain.

La práctica totalidad de la zona entre la carretera y el monte se configura como una parcela industrial privada. Esta opción resulta más versátil de cara a las diferentes opciones de implantación de actividades económicas y, a su vez, evita costes de mantenimiento y conservación de los espacios libres de edificación a costa de la hacienda local.

En la zona entre la carretera y el río, se demuele la mayor parte de la edificación existente, salvo el antiguo edificio de oficinas de la papelera que está protegido por el Catálogo de las NN.SS. La edificación actual será sustituida por un edificio más compatible con los valores del entorno. Se propone un nuevo edificio de carácter mixto industrial-terciario que podrá acoger semilleros de empresas, oficinas, unidades de I+D de empresas o actividades industriales que no requieran tráfico pesado. El acceso rodado se plantea mediante un enlace de giros a derechas situado en una posición central de la carretera GI-2131.

Edificabilidad prevista

Se prevé una edificabilidad física total de 20.450 m²(t), inferior a la previamente materializada (21.285 m²). La distribución de esta edificabilidad se refleja en el plano 5 "Edificación" de la normativa particular del área. La distribución de la edificabilidad podrá reajustarse a través de un Estudio de Detalle.

Uso global industrial y usos autorizados

El planeamiento vigente establece para esta zona la categoría de uso global A.E. 1 Zona de actividades económicas productivas en Gran Industrial, ya que estaba diseñada para acoger una única actividad industrial. Esto ya no tiene sentido en el momento actual y el objetivo pasa por establecer una regulación que permita un mayor abanico de usos de actividades económicas y de otros usos compatibles, al objeto de poner en valor el ámbito y dotarlo de actividad y vitalidad urbana.

A tal efecto, se fija la categoría de uso global A.E. 2 Zona de actividades económicas productivas Industria Media. Esta categoría de uso está regulada en el artículo 14 de las Normas Subsidiarias y permite la edificación en medianera entre diferentes actividades económicas. Entre los usos autorizados está el comercio (categorías 2^a, 3^a y 4^a), hostelero y hotelero, oficinas y equipamiento comunitario.

Además de los usos anteriores, para este ámbito urbanístico, se autoriza el uso de vivienda (1), ya que constituye una realidad existente como resultado del uso industrial anterior.

La implantación de grandes equipamientos comerciales queda limitada por la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes equipamientos comerciales. Se podrán implantar en el ámbito los grandes equipamientos comerciales de carácter singular (definición en el art. 3.2 de la citada Ley), siempre que no superen el 30% de la edificabilidad máxima ordenada (máx. 6.237,9 m²). Los grandes equipamientos comerciales de carácter no singular, estarán limitados a 700 m² de superficie de venta y 1.300 m² de techo edificable.

Relación con la margen del río Oria

La demolición de la mayor parte de la edificación existente en el cauce, posibilita la generación de un talud que permita aproximarse a las características naturales del cauce. El nuevo cauce generado lleva a recalcular la delimitación del Dominio Público Hidráulico que se sitúa aproximadamente a la mitad del nuevo cauce. La franja de 5 m. paralela al límite del DPH que constituye la zona de servidumbre de protección del dominio público hidráulico, tendrá un tratamiento lo más naturalizado posible y se mantendrá libre de urbanización e infraestructuras lineales.

La urbanización pública incluirá la restauración ambiental de la margen del río, en base a la plantación de especies autóctonas propias del bosque de ribera (alnus glutinosa, fraxinus excelsior, corylus avellana, salix sp, etc.).

Espacios libres y zonas verdes (Sistema General y Local)

La ordenación propuesta califica como Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.), la parte del ámbito situada entre el río y el ferrocarril y un fragmento situado al norte del mismo. Esta zona se sitúa en el extremo sur del núcleo urbano y tiene como función la amortiguación entre el desarrollo urbano y el medio rural. La zona entre el ferrocarril y el río está afectada en su práctica totalidad por la línea de flujo preferente del río Oria y juega un papel muy relevante en la potenciación de los valores naturales de la ZEC Alto Oria. Esta propuesta supone un incremento del Sistema General de Espacio Libres previsto en las vigentes NN.SS., que pasa de 4.410 m² a 4.769 m².

Como Sistema Local de Espacios Libres, se califica la zona situada junto a la margen izquierda del río Oria y los espacios libres anejos. Con una superficie de 3.117 m², supone un 9,52% de la superficie del ámbito, excluidos los sistemas generales, con lo que se cumple con el Decreto de estándares. Se prevé la creación de un paseo peatonal al borde del río que permite recuperar el uso ciudadano de este espacio y conectar con los suelos situados al borde del río al otro lado del ferrocarril.

Tratamiento de los elementos protegidos de carácter patrimonial

La ordenación propuesta integra los criterios de protección de los diferentes elementos patrimoniales catalogados existentes en el ámbito.

En lo referente al Camino de Santiago, el tramo que discurre a lo largo de la GI-2131 tiene la consideración de trazado del camino que discurre por suelo urbano y se mantiene su trazado, garantizándose la continuidad en condiciones de seguridad del recorrido peatonal-ciclista existente, con lo que se cumple el artículo 15 del Decreto 2/2012, por el que se califica como Bien Cultural el Camino de Santiago a su paso por la CAPV.

En lo relativo a los edificios protegidos de la antigua papelera, se aplicará el régimen de protección Reforma, según el Decreto, según el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. El régimen de Reforma garantiza la consolidación de los edificios, pero permite un alto grado de transformación de los mismos para su adecuación a los nuevos usos previstos y a sus requisitos funcionales.

Se intentará conservar la chimenea de la antigua papelera e integrarla en la urbanización pública, como recuerdo de la antigua actividad industrial en el ámbito, siempre que sea técnica y económicamente viable.

6.3. Cuadro de características

El cuadro siguiente refleja las superficie resultantes de la ordenación propuesta.

5.1.1 IZTATOR	
Superficie área	42.254 m ²
Sistema General Red Viaria (S.G.R.V.)	4.109 m ²
Sistema General Espacios Libres (S.G.E.L.)	4.769 m ²
Sistema General Red Ferroviaria (S.G.R.F.)	51 m ²
Sistema General Cauces Fluviales (S.G.F.L.)	587 m ²
Superficie área excluidos SS.GG.	32.738 m ²
Parcelas industriales	29.054 m ²
Ocupación máx. planta (43,75%)	12.712 m ²
Edificabilidad máx. (70,39%)	20.450 m ²
Sistema local red viaria	567 m ²
Sistema local espacios libres (9,52%*)	3.117 m ²

(*) Porcentaje sobre superficie del área excluidos SS.GG.

6.4. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente

Se recoge a continuación una síntesis explicativa del cumplimiento de las principales determinaciones normativas de rango superior que el planeamiento urbanístico municipal debe tener en cuenta:

- Ordenación estructural Se definen todas las determinaciones de la ordenación urbanística estructural recogidas en el artículo 55.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- Ordenación pormenorizada Se definen todas las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada recogidas en el artículo 56.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- Sistema general de espacios libres Se mantiene y amplía el Sistema general de espacios libres establecido en el planeamiento vigente.
- Sistema local de espacios libres El sistema local de espacios libres, supone un 9,52% de la superficie del ámbito, excluidos los sistemas generales, con lo que se cumple con el Decreto de estándares.
- Superficie parcelas privadas La superficie de parcelas privadas prevista supone el 88,75% del área, excluyendo los sistemas generales, con lo que se supera el mínimo del 30% que establece el artículo 3.2. del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos que matiza el artículo 77 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- Retiros al río La nueva urbanización respeta un retiro mínimo de 5 m. en relación al límite del dominio público hidráulico.
La edificación mantiene el mismo retiro mínimo, en cumplimiento de los criterios establecidos por los servicios técnicos de la Agencia Vasca del Agua (URA).
- Inundabilidad Se cumplen las condiciones establecidas en el Plan Hidrológico en relación a los suelos ya urbanizados situados en zona de policía inundable (art. 40.4).
- Retiros a la carretera La edificación ordenada cumple con el retiro mínimo de 8 m. al borde o línea exterior de la calzada de la GI-2133 establecido en el artículo 57 de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. Las alineaciones previstas están amparadas en el artículo 57.2 de la citada Norma Foral y han sido previamente consensuadas con el Dpto. de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Retiros al ferrocarril La edificación ordenada cumple con el retiro mínimo de 20 m. a la arista exterior más próxima a la plataforma ferroviaria, establecido en el artículo 15 de la Ley del Sector Ferroviario.
- Uso comercial La implantación de grandes equipamientos comerciales queda limitada por la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes equipamientos comerciales.
- Vegetación Al no haber incremento de edificabilidad, no será de aplicación el artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos. Esto no es óbice para que se aborde la restauración ambiental de la margen del río Oria como parte de las medidas compensatorias de carácter ambiental.

- Patrimonio cultural
Se da cumplimiento a la normativa vigente en materia de patrimonio cultural en lo que se refiere al Camino de Santiago y a los elementos protegidos de la antigua papelera.
- Accesibilidad
La ordenación propuesta cumple con la normativa vigente en materia de accesibilidad, fundamentalmente la Ley 20/1997 sobre Promoción de Accesibilidad del Gobierno Vasco (BOPV nº 264, de 4 de diciembre de 1997) y el Decreto 68/2000 de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación (BOPV de 12 de junio de 2000), en todos aquellos aspectos objeto de diseño por parte del presente documento y en los instrumentos de desarrollo del mismo.
- Zonificación acústica
Se establece la zonificación acústica para las diferentes áreas, en ausencia de zonificación acústica en las NN.SS. vigentes y de mapas estratégicos de ruido en el municipio de Legorreta que realicen dicha zonificación. La zonificación realizada responde al uso mayoritario tal como se establece en la legislación vigente.

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán incluir un informe de sostenibilidad ambiental que deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, entre otros aspectos.

Se desarrolla este apartado de forma muy sintética, teniendo en cuenta que el Documento Ambiental Estratégico profundiza en más detalle en todas estas cuestiones y que dicho documento forma parte documental de la presente Modificación de las NN.SS., siguiendo lo establecido por el órgano ambiental para la Modificación de las NN.SS. relativa a la zona de Ajoain.

7.1. Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico

El Documento Ambiental Estratégico (Doc. 8 de la presente Modificación de las NN.SS.) incorporará las determinaciones que pudieran derivarse del Informe Ambiental Estratégico, una vez se emita por parte del Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

7.2. Uso eficiente del suelo ya artificializado

La ordenación propuesta tiene como objetivo principal el aprovechamiento de un suelo ya antropizado ya que permite la puesta en valor de un área urbanizada y edificada que está actualmente sin actividad, de forma compatible con la mejora ambiental, hidráulica y paisajística de la margen del río Oria.

El uso eficiente de los recursos, entre ellos, el suelo ya artificializado, constituye un principio básico de sostenibilidad, lo que está alineado con los criterios recogidos en la revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio de la CAPV, de optimización del suelo ya artificializado y de densificación del suelo para actividades económicas existente.

7.3. Existencia de recursos hídricos suficientes

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

A tal efecto, se requerirá un informe de conformidad del ente gestor, Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, sobre la capacidad de los sistemas existentes para dar servicio a dichas nuevas necesidades, así como el informe del mismo ente gestor que, en relación con el saneamiento, justifique que la infraestructura actual es suficiente para dar servicio a las cargas de los futuros desarrollos.

La presente Modificación de las NN.SS. recoge una estimación de las necesidades de abastecimiento y saneamiento en el área industrial ordenada, si bien se trata de una estimación meramente orientativa, al desconocerse las actividades que se van a desarrollar en la misma.

Abastecimiento:

- Caudal medio previsto suministro (l/s): 1,6 l/s.

- Caudal punta previsto suministro (l/s): 4,8 l/s.

Saneamiento:

- Caudal medio previsto vertido (l/s): 1,6 l/s.
- Caudal punta previsto vertido (l/s): 4,8 l/s.

7.4. Afección a carreteras

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración competente en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

La ordenación propuesta y las soluciones planteadas para la conexión con la carretera GI-2131, han sido previamente consensuadas con el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa. En cualquier caso, dicho organismo emitirá su informe preceptivo al presente documento.

8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL

8.1. Impacto en función del género

Marco normativo

La Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco, establece las siguientes determinaciones:

- Artículo 19.1: Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, 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 o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.
- Artículo 22: El proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que explique detalladamente los trámites realizados en relación con los artículos 19 a 21 de esta ley y los resultados de la misma.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaria del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género

El presente expediente urbanístico tiene por objeto modificar la ordenación del área urbanística 5.1.1 Iztator, para posibilitar la implantación de nuevos usos de actividades económicas. Se mantiene el uso industrial característico en el ámbito, si bien se posibilita un mayor abanico de usos compatibles con la actividad industrial.

El único impacto en materia de género que se podría derivar del presente documento sería el relativo a las condiciones del espacio público. La ordenación prevista garantiza la continuidad del paseo peatonal-ciclista (bidegorri) que discurre a lo largo de la GI-2131 y su conexión con el núcleo urbano. Por otro lado, se prevé una mejora sustancial del espacio público en el borde del río Oria, recuperando el cauce como parte de los itinerarios peatonales públicos, lo que supone una mejora sustancial en relación a la realidad actual.

Conclusiones

La presente Modificación de las NN.SS. se encuentra dentro de los supuestos a) y d) de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz.

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

d) Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

Entrando dentro del contenido de la excepción d), es evidente que el presente expediente tiene por objeto modificar

una norma como las NN.SS. de Legorreta vigentes desde su publicación en el BOG nº 79, de 28 de abril de 2011.

Del contenido de las determinaciones de esta modificación, ampliamente descrito y justificado en esta Memoria, se puede claramente concluir que la modificación no resulta sustancial por lo que respecta a la situación de hombres y mujeres.

De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas y que este aspecto será evaluado por el órgano administrativo del Ayuntamiento de Legorreta competente en las materias de la Ley 4/2005.

8.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera

Según se establece en el artículo 50.1 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, la presente Modificación de las NN.SS. deberá someterse a la evaluación del impacto lingüístico, si se considera que tenga efectos en el uso del euskera.

Según se establece en el artículo 53 del citado Decreto, los servicios técnicos municipales analizarán las afecciones previsibles derivadas de la presente Modificación de las NN.SS. y remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto un informe relativo al alcance del estudio lingüístico que podrá concluir a) que la propuesta no produce ningún impacto lingüístico relevante, proponiendo la no realización del estudio de impacto lingüístico o b) que puede darse una afección relevante por lo que será necesaria la elaboración del estudio de impacto lingüístico.

Sin perjuicio de las consideraciones que pudieran hacer al respecto los servicios técnicos municipales, el equipo redactor de la presente Modificación de las NN.SS. ha realizado un primer análisis en base a la herramienta diseñada a tal efecto por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

Se considera que el plan no afectaría al número de habitantes del municipio en relación a la ordenación anterior. A estos efectos se puede considerar que no hay incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada. La puesta en marcha de nuevas actividades industriales supondrá un incremento de los puestos de trabajo, si bien no hay razones para pensar que esto suponga necesariamente un incremento del número de habitantes, teniendo en cuenta la estructura territorial del entorno y la existencia de un gran número de núcleos de población situados a una distancia/tiempo muy reducida. Tampoco va a afectar al número de visitantes en el municipio. Como consecuencia, se considera que el plan no influirá de forma significativa en la situación sociolingüística del municipio. El resultado del modelo es que no es necesario realizar el estudio de impacto lingüístico.

8.3. Participación ciudadana

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), la formulación, modificación o revisión de documentos de planeamiento general, deberá estar acompañada de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración (art. 108).

Si bien el artículo citado establece que dicho programa deberá configurarse “según las características del municipio”,

el sentido común lleva a pensar que dicho programa deberá adaptarse también a las “características del documento”, teniendo en cuenta los objetivos y alcance del mismo. En este sentido, hay que resaltar el limitado alcance del presente documento y el carácter puntual de las modificaciones introducidas en él respecto al planeamiento actualmente vigente.

Por otro lado, el sometimiento del documento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada introduce una nueva fase de consultas que permite la participación de las administraciones públicas afectadas y del público interesado.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, la presente Modificación de las NN.SS. incluye un Resumen Ejecutivo (Doc. 6), según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

Cualquier otra iniciativa complementaria, como puede ser el volcado del documento en la página web del Ayuntamiento o la publicación de algún artículo en los medios de comunicación locales, contribuirá a facilitar la divulgación del mismo, si bien se plantean de manera opcional.

Teniendo en cuenta el limitado alcance del documento, no se considera imprescindible abordar sesiones específicas abiertas al público para explicar sus contenidos, ni ampliar el periodo de información pública establecido como mínimo por parte de la legislación urbanística vigente, si bien esto será definido en el Programa de Participación Ciudadana que establezca el Ayuntamiento de Legorreta.

9. CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

La presente Modificación de las NN.SS. define una Actuación Integrada que incluye la totalidad del área urbanística 5.1.1 con exclusión de los sistemas generales viario y de espacios libres. La delimitación de la Actuación Integrada coincide con la de la zona de uso industrial y con la franja calificada como Sistema General de Cauces, ya que la configuración del cauce está condicionada por la ejecución de las actuaciones previstas.

A pesar de que el Sistema General Viario queda fuera de la Actuación Integrada, se establece como carga de urbanización vinculada a la misma la reforma del itinerario peatonal y ciclista junto a la GI-2131, para garantizar su continuidad, salvando el nuevo acceso rodado a la parcela situada entre la carretera y el río, incluyendo un paso peatonal protegido en la carretera, así como su conexión con la zona de Alderdi Eder.

La Actuación Integrada prevista tendrá que redactar y tramitar un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), tal como establece el artículo 138 de la Ley 2/2006 y el 42.5 del Decreto 105/2008. El PAU establecerá el Sistema de Actuación, las unidades de ejecución y los plazos previstos para la ejecución urbanística del ámbito. Se realizará también un Proyecto de Urbanización que reflejará la totalidad de las obras a ejecutar en el espacio público y un Proyecto de Reparcelación que adecuará la estructura de la propiedad a la nueva ordenación aprobada.

10. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.

La presente Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Legorreta afecta únicamente al área urbanística 5.1.1 (Iztator) y su alcance y contenido afecta exclusivamente a la normativa particular de dicha área.

La presente Modificación de las NN.SS. mantiene la estructura de la Normativa Particular del área afectada, pero adaptada a la Ley 2/2006, al Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos y al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

El presente documento no pretende ser un refundido de las otras modificaciones que se hayan podido realizar previamente en relación al documento de las Normas Subsidiarias de Legorreta.

La documentación recogida se considera adecuada y suficiente para el objeto, alcance y contenidos de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias, teniendo en cuenta el carácter puntual de la misma.

El PGOU de Legorreta integrará las determinaciones normativas de la presente Modificación puntual de las NN.SS. en la regulación urbanística del conjunto del municipio. Desde el punto de vista formal, el PGOU integrará los contenidos de la presente Modificación de las NN.SS. a la estructura y la tipología de normativa y planos que el documento establezca para el conjunto del municipio, respetando en todo momento el planteamiento de fondo recogido en la presente Modificación de las NN.SS.

abril 2022 apirila

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola
Geógrafo urbanista



Larraitz Sasiain
Arquitecta



2

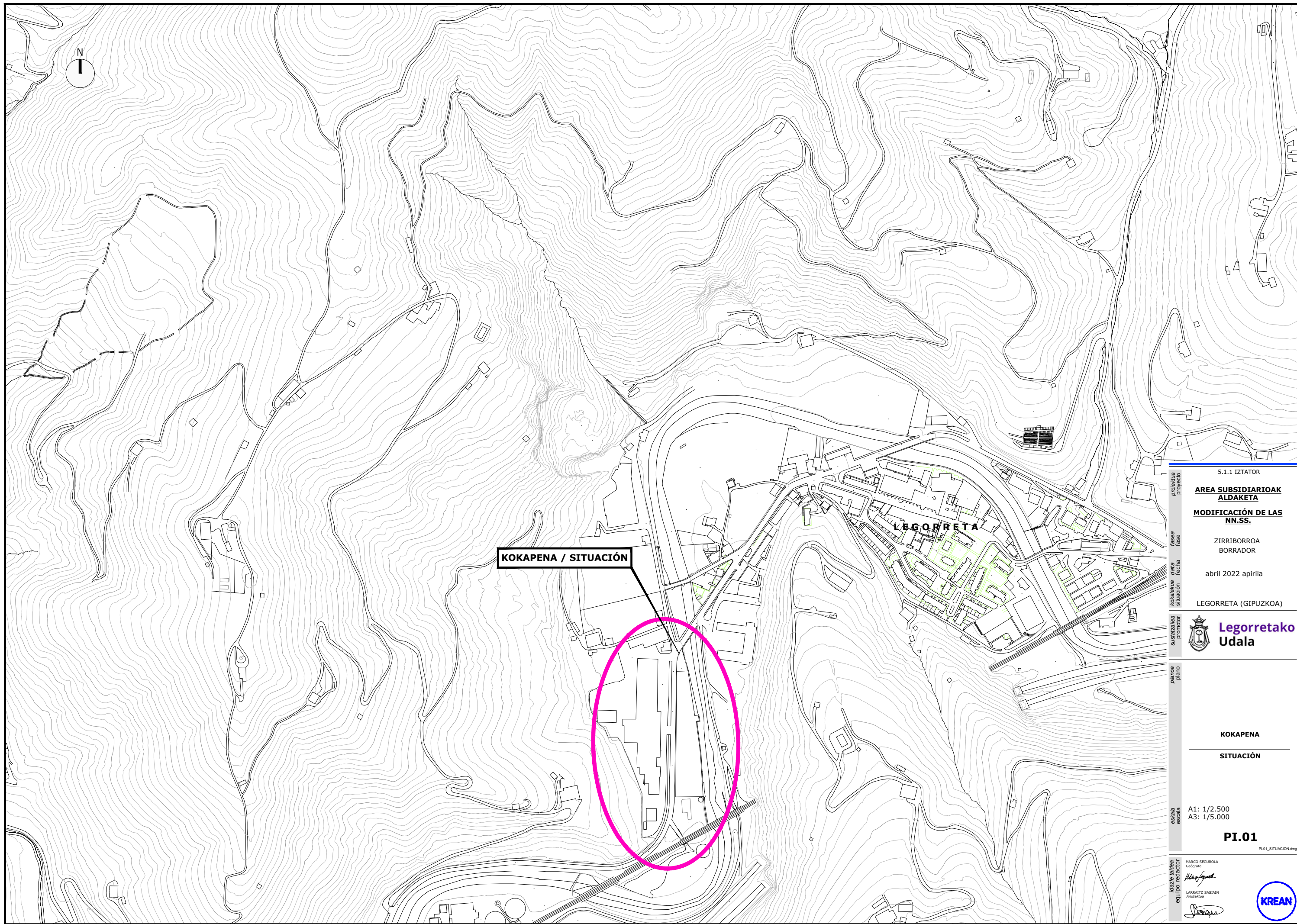
Planos de información





Legorretako AASS-en aldaketa puntuala, 5.1.1
Iztator eremuari dagokiona

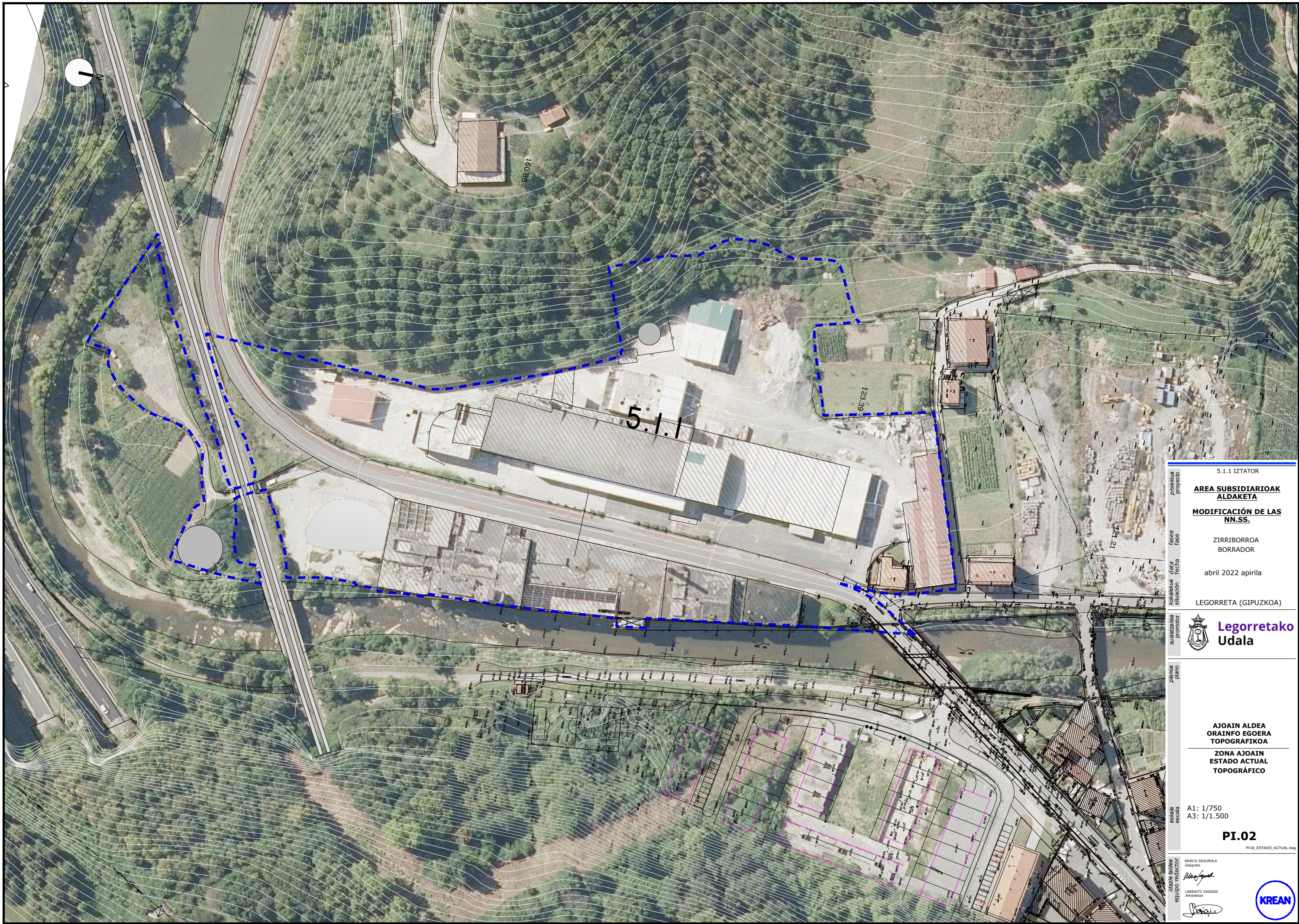
Modificación puntual de las NN.SS. de
Legorreta, relativa al área 5.1.1 Iztator

Índice de planos

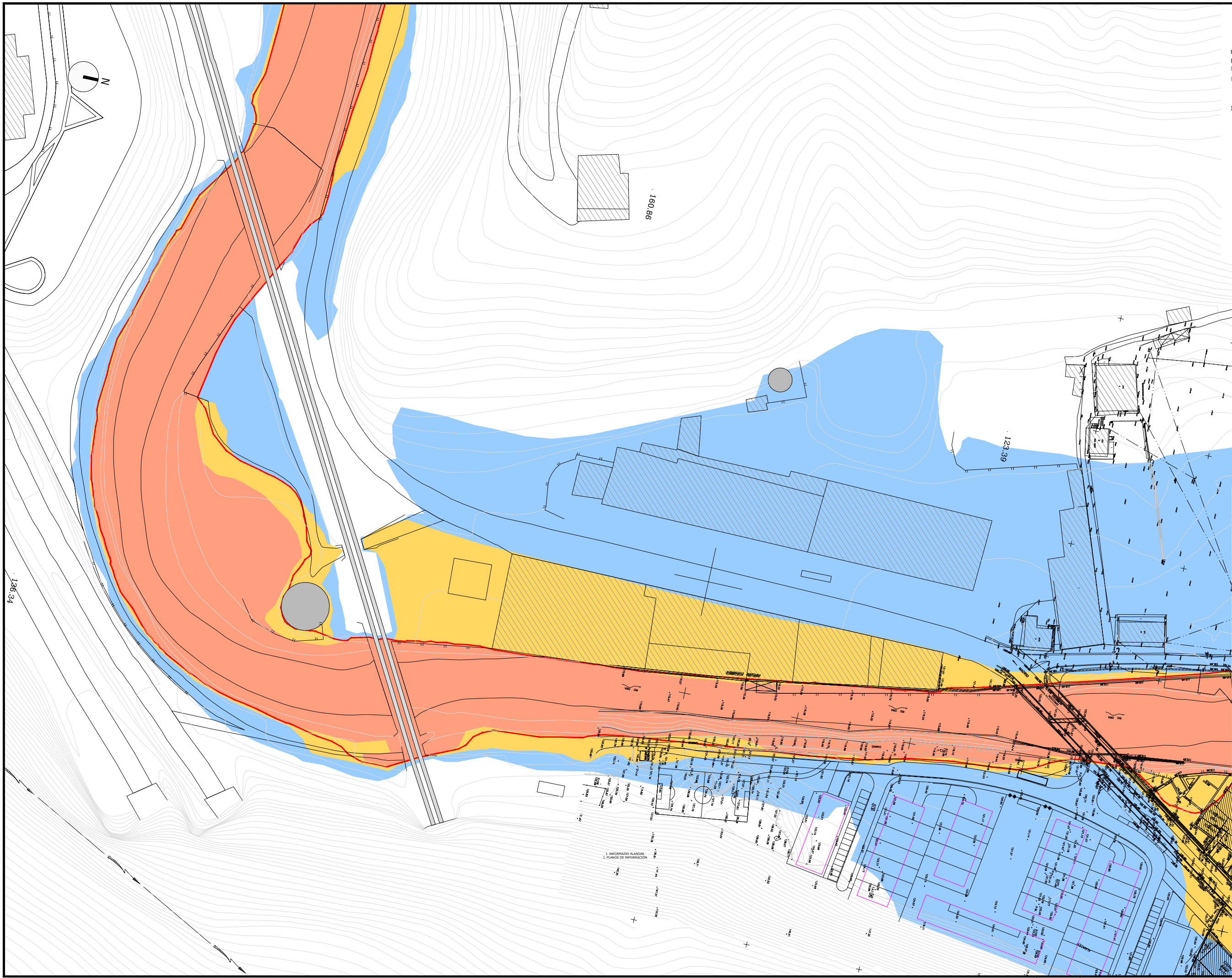
PI.01	Situación
PI.02	Estado actual
PI.03	Riesgo de inundabilidad



proiektua proiektu	5.1.1 IZTATOR
fasea fase	AREA SUBSIDIARIOAK ALDAKETA
kokalekua situación	MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.
data fecha	ZIRRIBORROA BORRADOR
sustatzailea promotor	abril 2022 apirila
planoa plano	LEGORRETA (GIPUZKOA)
eskalak escala	 Legorretako Udala
idazle taldea equipo redactor	KOKAPENA
	SITUACIÓN
	A1: 1/2.500 A3: 1/5.000
	PI.01
	PI.01_SITUACION.dwg
	MARCO SEGUROIA Geógrafo 
	LARRATZ SASAIN Arquiteta 
	
	KREAN, S. COOP. - www.krean.com



proiektua proyektob	5.1.1 IZTATOR
fasea fase	AREA SUBSIDIARIOAK ALDAKETA
data fecha	MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.
kokalekua situación	ZIRRIBORROA BORRADOR
sustatzilea promotor	abril 2022 apirila
planoa plano	LEGORRETA (GIPUZKOA)
eskala escala	Legorretako Udala
idazle/taldea equipo redactor	AJOAIN ALDEA ORAINFO EGOERA TOPOGRAFIKOA
	ZONA AJOAIN ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO
	A1: 1/750 A3: 1/1.500
	PI.02 PI.02_ESTADO_ACTUAL.dwg
	MARCO SEGUROLA Geografo
	LARRATZ SASTAIN Arkitektoa
	KREAN
	KREAN, S. COOP. - www.krean.com



UHOLDE ZONALDEEN MUGAPENA
(ITZULTZEALDIA)
DELIMITACIÓN DE ZONAS INUNDABLES
(PERÍODO DE RETORNO)

- INUNDABILIDAD
- 10 urteak / 10 años
 - 100 urteak / 100 años
 - 500 urteak / 500 años
 - Lehentasan fluxua / Flujo preferente

5.1.1 IZTATOR

**AREA SUBSIDIARIOAK
ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN DE LAS
NN.SS.**

ZIRRIBORROA
BORRADOR

abril 2022 apirila

LEGORRETA (GIPUZKOA)

 **Legorretako
Udala**

planoa
plano

**URPEAN GERATZEKO
PROBABILTATEA**

RIESGO DE INUNDABILIDAD

eskala
escala


A1: 1/750
A3: 1/1.500

PI.03


PI.03_RIESGO INUNDABILIDAD.dwg


idazle taldea
equipo redactor

MARCO SEGUROLA
Geógrafo



LARRATZ SASAIN
Arquiteta





KREAN, S. COOP. - www.krean.com

3

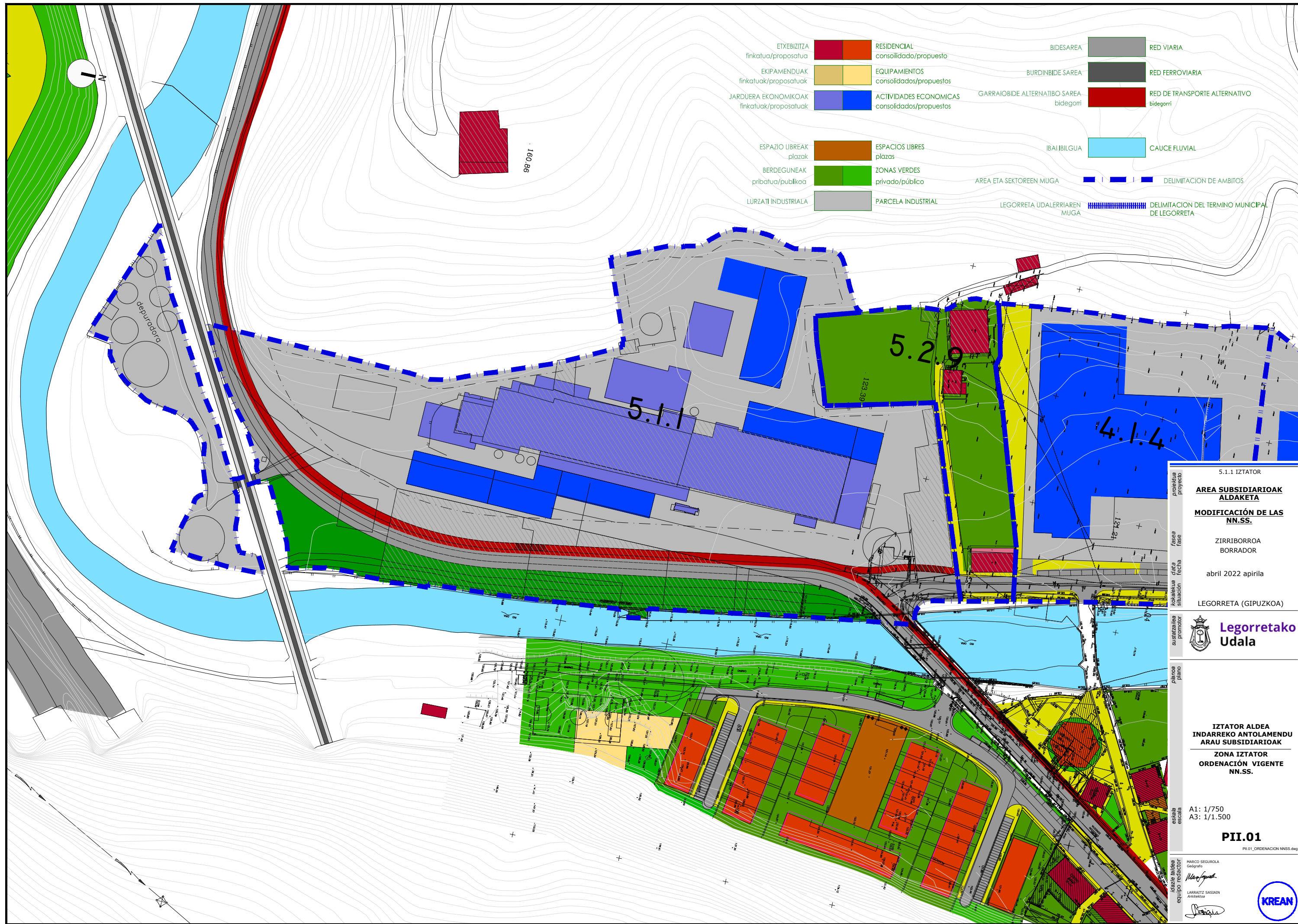
Doc. Vigente

Legorretako AASS-en aldaketa puntuala, 5.1.1
Iztator eremuari dagokiona

Modificación puntual de las NN.SS. de
Legorreta, relativa al área 5.1.1 Iztator

aurkibidea • índice

1. PLANO GENERAL. ORDENACIÓN VIGENTE (PII.01)
2. CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 5.1.1 (Iztator)



5.1.1 IZTATOR
proiektua proiektu

**AREA SUBSIDIARIOAK
ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN DE LAS
NN.SS.**

fasea fase
ZIRRIBORROA
BORRADOR

Data fecha
abril 2022 apirila

Kokalekua situación
LEGORRETA (GIPUZKOA)

sustatzailea promotora
 Legorretako Udala

planoa plano
**IZTATOR ALDEA
INDARREKO ANTOLAMENDU
ARAU SUBSIDIARIOAK**

**ZONA IZTATOR
ORDENACIÓN VIGENTE
NN.SS.**

eskala escala
A1: 1/750
A3: 1/1.500

PII.01
PII.01_ORDENACION NNSS.dwg

MANCO SEGUROLA
Geografo

LARRATZ SASAIN
Arkitektoa

KREAN, S. COOP. · www.krean.com

5.1.1. AREARI DAGOKION ARAU-MULTZOA (Iztator)

- I. Arearen azalera: 42.654 m².
- II. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.
- Egungo eraikinak finkatzea, antolamendutik kanpo bereziki proposatutakoak izan ezik.
 - Lur-zatiaren aprobetxamenduak osatzea onartzen da.
 - Eremuan dagoen txaleta eta biltegia eraistea, industriako lur-zatira doazen irispideak hobetzeko. Era berean, ibai-ubidearen aldamenean kokatuta dauden eraikinak.
 - Bide-sareren trazaketa aldatzea proposatzen da eta ibaia-erikiko paralelo joan dadila proposatzen da, industriarako eraikuntza-aprobetxamenduak errepidearen alde batean metatuz.
 - Oria ibaiaren ezkerreko aldea hirigintza arloan, hidraulikoki eta ingurumen aldetik berreskuratzea, ubidean kokatuta dauden eraikinak eraitsiz, ibaia bideratzeko egungo horma ezabatuz eta ibai-bazterretan landareak birkokatuz.
 - Planeamendua indarrean sartzen denetik 4 urteko epean, eraistea proposatutako eraikinak erabiltzeko aukera onartzea.
 - E.A.E.ko Ibai eta Erreka Ertzen L.A.P. betez, eraikinak gutxienez 22 m urrunduko dira Oria ibaiaren ubide publikotik, eta hirigintza-lanak, berriz, 15 m.
 - Trenbide Sarearen LAPak ezarritako tarteark errespetatuko dira eraikitzen den edozein eraikuntzarako.
 - Eraikinak gutxienez 12 m urrunduko dira eskualdeko errepidetik.
 - Errekarantz proposatzen den GI-2131 errepidearen desplazamenduak, gaur egungo bidegorriaren desplazamendua dakar. Gi-2131 aren trazadu berriren diseiuna garatzen duen proiektuak, bidegorriaren trazadu berria aurreikusi beharko du, gaur egungoa baino sekzio zabalagoa egiteko aukera aztertuz, oinezkoen eta txirrindularien erabilera bateratua ahalbideratuz.
 - GI-2131 errepideak etorkizunean izango duen trazaketa egiteko, Berau definitu eta eraikitzeko betebeharren banaketa, inplikaturik dauden erakundeen artean lortu beharreko akordioen arabera erabakiko da.
 - Eremuan instalatzen den enpresak ur arazketarik beharko ez balu, gaur egun trenbide eta erreka artean dagoen araztegia desmuntatu beharko da, lurzorua ingurumenaren

CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 5.1.1 (Iztator)

- I. Superficie del área: 42.654 m².
- II. Criterios y objetivos de ordenación.
- Consolidación de las edificaciones existentes salvo las propuestas específicamente como fuera de ordenación.
 - Se admite la colmatación de los aprovechamientos de la parcela.
 - Derribo del chalet existente y almacén en el ámbito para mejorar el acceso a la parcela industrial. Así mismo las edificaciones que se ubican junto al cauce del río.
 - Se propone la modificación del trazado de la red viaria, proponiéndose paralelo al río, agrupando los aprovechamientos edificatorios industriales al un lado de la carretera.
 - Recuperación urbanística, hidráulica y ambiental de la margen izquierda del río Oria mediante el derribo de las edificaciones ubicadas en el cauce, eliminado el muro de encauzamiento actual y revegetando los márgenes del río.
 - Admitir la posibilidad en un periodo de 4 años desde la entrada en vigor del planeamiento de utilización de las edificaciones propuesta para derribar.
 - En cumplimiento del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. se respetará un retiro mínimo de 22 m para la edificación y 5 m para la urbanización con respecto al cauce público del río Oria.
 - Se respetarán los retiros establecidos por el PTS de Red Ferroviaria para cualquier edificación de nueva construcción.
 - Se respetará un retiro mínimo de 12 m para la edificación con respecto a la carretera comarcal.
 - El desplazamiento de la carretera GI-2131 propuesto hacia el río implicará el desplazamiento del carril-bici existente, en el proyecto que desarrolle el diseño del nuevo trazado de la GI-2131 se preverá también el nuevo trazado para el carril-bici, valorando la posibilidad de plantear una sección mas amplia que la actual, de tal forma que se permita la coexistencia peatonal-ciclista.
 - El reparto de imputaciones para la definición y construcción del nuevo trazado de la GI-2131, se resolverá en el marco de los acuerdos a realizar entre las instituciones implicadas.
 - Si la empresa instalada en el ámbito no necesitara la depuración de aguas se procederá a la desmantelación de la instalación de la depuradora existente entre la línea del ferrocarril

lehengoratzeko proiektuak, hormigoiz zati hau kentzea eta erriberaren ekosistema bezala berreskuratzea aurreikusi behar koluke.

— Eremua hirirtatu aurretik, kutsadura saihesteko eta zuzentzeko otsailaren 4ko 1/2005 Eusko Legebiltzarraren Legean aurreikusitako lurzoruaren kalitate-adierazpena erdietsi beharko da.

— Ibai-ertzen birlandaratzeetan bisoiaren errekerimenduak kontutan izan beharko dira.

— Hegazkin zulatzailearen apirik dagoen ikusteko, erautsi behar den eraikinaren ormaren azterketa egin beharko da. Habirik dagoela egiaztatuko balitz, eraizte lanak ugaltze-arotik kanpo egin beharko dira, eta aztertu egin beharko da ertzean baldintza naturalak edo azpiegitura artifizialak eraikitzea, eraturako koloniaren mantentzea erraztu dadin.

— Hirigintza Araudi Orokorreko 2. Eranskina bete beharko da «ekainak 30eko 2/2006 Legearen 79.artikuloko 2 eta 3 atalen eta ekainak 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.1g artikulua erantsitako konplimenduaren justifikazioa».

— Hirigintza araudi orokorreko 3. Eranskina bete beharko da, «ekainak 30eko 2/2006 legearen 77.artikuloa eta ekainak 3ko 105/2008 dekretuaren 31.1g artikulua erantsitako konplimenduaren justifikazioa».

III. Funtsezko hirigintza-antolamendua.

1. Garapenerako erregimen juridikoa eta exekuzioa.

— Hirigintza-sailkapena: Hiri Lurzoru Ez Finkatua.

— Garapenerako erregimena eta garatuko den planeamenduaren eta Lurzoruaren Programazioaren exekuzioa:

— Ez da garapen-planeamendurik proposatzen.

— U.J.P.(*): 4 urte.

— Ekimena: Pribatua.

— Izaera orokorreko hirigintza-jarduerak.

Ez da proposatzen.

2. Kalifikazio orokorra.

— Industria Handiko Jarduera Ekonomiko Produktiboen Eremua (E.A.1): 37.508 m²/33.131 m² (**).

Eraikuntzaren baldintza bereziak:

— Lege okupazioa: 11.124 m².

— Eraikuntza-aprobetxamenduaren erregulazio-baldintzak:

Eraikuntza-formaren definizio grafikoaren bidez arautuko da.

— Eraikuntza-forma arautuko duten parametroak:

Egungo eraikinak finkatu egiten dira beren egungo parametroekin (altuera, solairu kop., lerrokadurak).

Proposamenak:

Eraikinaren profila: BS+II+SA.

Garaje edo pertsonen presentziarik gabeko erailerako sotoaren erikuntza baimentzen da.

Kanpoko gehieneko altuera: 12,00 m.

Produktzio prozesuek behartuta altuera handiagoak baimendu ahal izango dira.

y el río, procediéndose a la restauración ambiental del terreno. Así mismo, si algún punto de la zona hormigonada forma parte del dominio público hidráulico o de su zona de servidumbre, el proyecto de restauración ambiental y paisajística, incluirá la eliminación de dicha zona hormigonada y su recuperación como ecosistema de ribera.

— Previo a la urbanización del ámbito, se deberá obtener la declaración de calidad del suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación.

— Se deberá tener en cuenta los requerimientos del Visón en la revegetación de las riberas del río.

— Se deberá efectuar una revisión del muro del edificio a derribar por si puede albergar nidos de Avión zapador. Si se comprobare la existencia de nidos, las obras de derribo se realizarán fuera de la época reproductiva y se analizará la posibilidad de crear en el margen a restaurar condiciones naturales o estructuras artificiales que pudieran facilitar el mantenimiento de la colonia establecida.

— Se deberá cumplir el anexo 2 de la Normativa Urbanística General «Justificación del cumplimiento del Artículo 79 apartados 2 y 3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio y el artículo 17 del Decreto 105/2008, de 3 de junio».

— Se deberá cumplir el anexo 3 de la Normativa Urbanística General. «Justificación del cumplimiento del artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de junio y del art. 31.1g del Decreto 105/2008, de 3 de junio».

III. Ordenación urbanística estructural.

1. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

— Clasificación Urbanística: Suelo Urbano No Consolidado.

— Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento de desarrollo y de la programación del suelo:

— No se propone planeamiento de desarrollo.

— P.A.U.(*): 4 años.

— Iniciativa: Privada.

— Acciones urbanísticas de carácter general.

No se proponen.

2. Calificación global.

— Zona de Actividades Económicas Productivas Gran Industria (A.E.1): 37.508 m²/33.131 m² (**).

Condiciones particulares de la edificación:

— La ocupación máxima: 11.124 m².

— Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Regulación a través de la definición gráfica de la forma de la edificación.

— Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

Propuestas:

Perfil de edificación: PB+II+EP.

Se admite la construcción de planta de sótano para uso de garaje u otros usos que no supongan la presencia de personas.

Altura máxima exterior: 12,00 m.

Se podrán autorizar alturas superiores motivados por procesos de producción.

- Erabilera-baldintza bereziak.
- Egungo erabilerak finkatu egiten dira bertan dauden eraikinekin, dagokion erabilera-araudian ezarritako baldintze-kin bat etorritz.
 - Bide Sarearen Sist.Orok.(BSSO): 5146 m²/5113 m² (**).
 - Gune Libreen Sist.Orok.(GLSO.): 0 m²/4410 m² (**).
3. Planeamendu orokorraren maila duten antolamendu xehakatuak zehaztuenak.
- Ez da proposatzen.
- IV. Antolamendu xehakatuak.
1. Kalifikazio xehakatuak.
- Antolamenduaren ezaugarriak.

- Condiciones particulares de uso.
- Se consolidan, los usos actuales en las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondientes.
 - Sist. General Red Viaria(S.G.R.V.): 5.146 m²/5.113 m² (**).
 - Sist. General Espacios Libres(S.G.E.L.): 0 m² /4.410 m² (**).
3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.
- No se propone.
- IV. Ordenación pormenorizada.
1. Calificación pormenorizada.
- Características de la Ordenación.

Tipologia Tipología	Eraikitako Azalera Guztira Superficie Construida Total m ² (t)		(**)
	Behin behinekoa Provisional		Behin betikoa Definitivo
E.A.2	Eraikitako Azalera m ² (t) Superficie Construida m ² (t)	21.831	14.000
Guztira Total		21.831	14.000

- Ezabatu beharreko egungo etxebizitza-erabilera: 1 etxeb. (140 m²).
 - Zuzkidurak.
 - Aparkalekuak: plaza bat 300 m²(t)-ko.
 - Bide, Oinezkoentzako Ereku eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 111 m².
2. Eraikuntza, jabari eta erabileren baldintza bereziak.
- Arearen eraikuntza, jabari eta erabileren baldintza bereziak, arauzko izaeraz, arau multzo honetako 2. Zonifikazio Xehakatuak planoan ezarritakora egokituko dira.
3. Hirigintza-kudeaketarako baldintza juridikoak eta hirigintza-lanen exekuzioa.
- Kudeaketaren baldintza orokorrak eta exekuzioa:
- 5.1.1. Jarduketa Integrata:
- 5.1.1.1. J.I.ko Azalera: 33.131 m².
- Industriarako eraikigarria. Gaur egun: x m².
- Industriarako eraikigarria. Proposatua: x m².
- Industriarako Eraikigarria. Denera: 11.124 m².
- Sestraz gaineko azalera eraikia: 14.000 m².
- Sestraz azpiko azalera eraikia: 0 m².
- Sestraz gaineko eraikigarritasun fisikoa: 42,26%.
- Itun Sistema.
 - Dagokion kudeaketa-proiektua idaztea.
 - Epea: U.J.P.ak definitu beharrekoa.
 - Erabilera nagusia: Industria-produkzioa.
 - Hirigintza Proiektuak gauzatzeko baldintzak.
- Hirigintza proiektuak(*).
- Exekuzio-epea: U.J.P.ak definituko du.

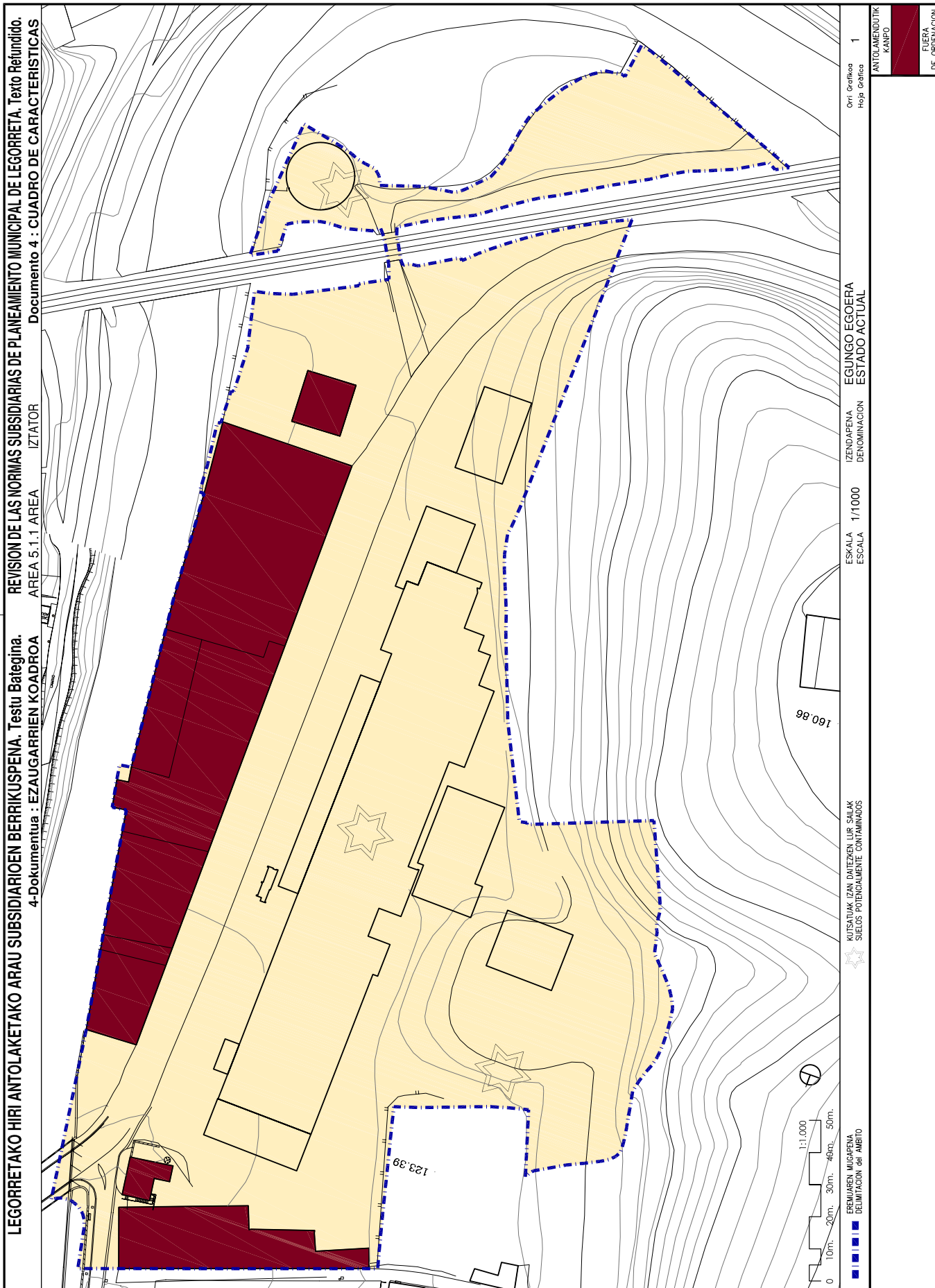
- Uso vivienda existente a eliminar: 1 viv. (140 m²).
 - Dotaciones.
 - Aparcamientos: 1 plaza cada 300 m²(t).
 - Sistema Local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 111 m².
2. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.
- Las condiciones particulares de edificación dominio y uso en el Área se ajustarán, en el plano 2 Zonificación Pormenorizada, del presente cuadro normativo.
3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución de las obras de urbanización.
- Condiciones generales de gestión y ejecución:
- Actuación Integrada 5.1.1.1:
- Superficie A.I 5.1.1.1: 33.131 m².
- Industrial Edificable existente: x m².
- Industrial Edificable propuesto: x m².
- Industrial Edificable total: 11.124 m².
- Superficie constuida sobre rasante: 14.000 m².
- Superficie construida bajo rasante: 0 m².
- Edificabilidad física sobre rasante: 42,26%.
- Sistema de Concertación.
 - Redacción de proyecto de gestión correspondiente.
 - Plazo: A definir por el P.A.U.
 - Uso característico: Industrial-productivo.
 - Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:
- Proyecto de Urbanización(*).
- Plazos de ejecución: A definir por el P.A.U.

(*) 5.1.1. Iztator eremuan proposatzen den UJP eta Urbanizatzeko Proiektua, 4.1.2 Ajoain (I), 4.1.3 Ajoain (II), 4.1.4., Ajoain (III) eta 5.2.9 (Alderdi Eder) eremuetakoekin bateratua izan dadila.

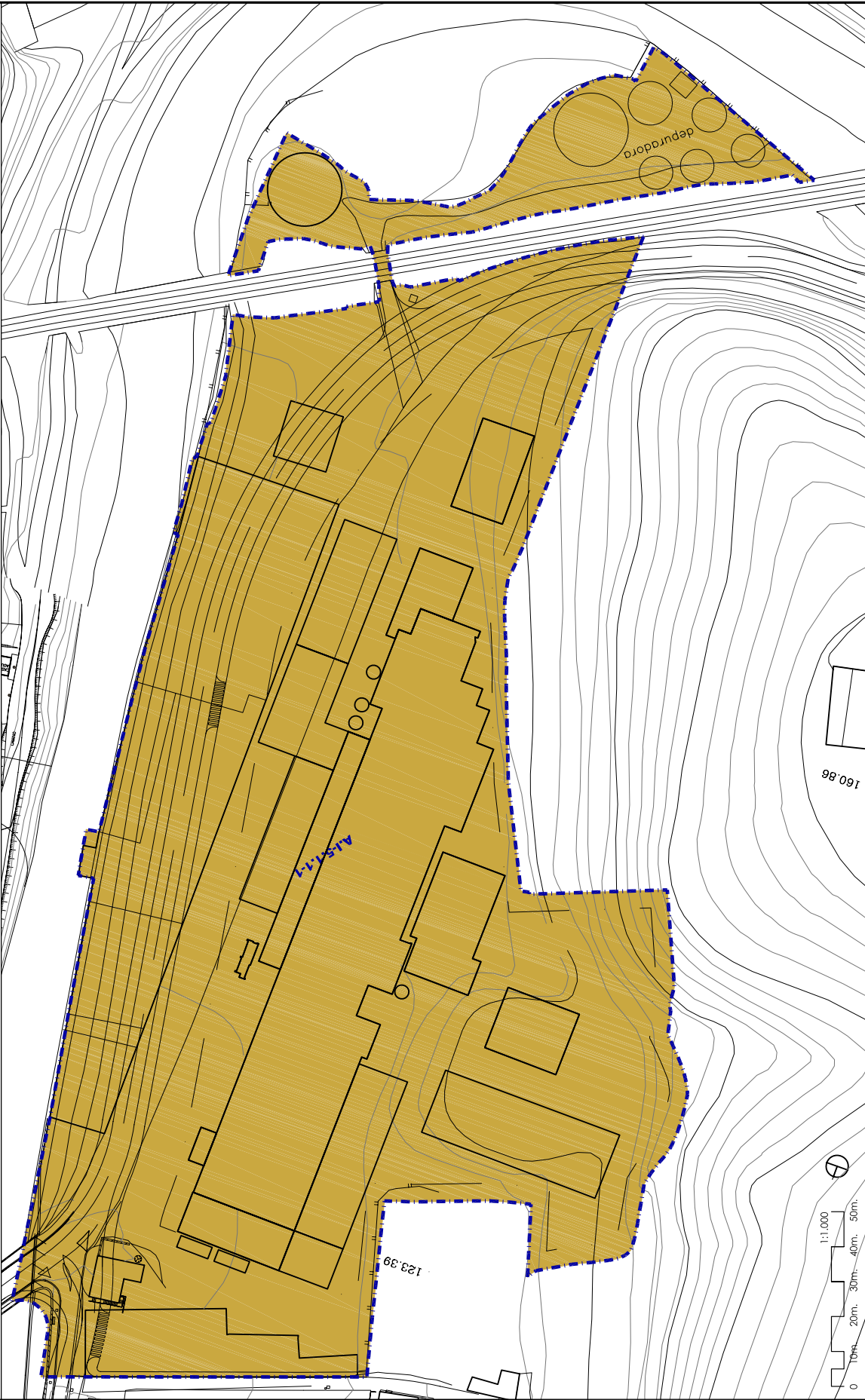
(**) Lehen datua, egungoaren finkapenari dagokiona, AA.SS.en Aldaketa behin betiko onetsi ondorengo 4 urteetarako behin-behinekoz onetsita dago, agiri honekin batera izapidetu den moduan, eta bigarren datua, behin betiko datuei dagokiena, 4 urte horietatik aurrerako da.

(*) El Proyecto de Urbanización que se propone en el Área 5.1.1, Iztator sea conjunto a los ámbitos, Área 4.1.2 Ajoain (I), Área 4.1.3 Ajoain (II), Área 4.1.4 Ajoain (III) y Área 5.2.9 (Alderdi Eder).

(**) El primer dato correspondiente a la consolidación de lo existente admitida de forma provisional para los 4 años siguientes a la aprobación definitiva de la Modificación de NN.SS., tramitada junto al presente documento, el segundo dato correspondiente a los datos definitivos, a partir de los 4 años.



LEGORRETAKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA. Testu Bategina. REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LEGORRETA. Texto Reúntido.
 4-Dokumentua : EZAUGARRIEN KOADROA AREA 5.1.1 AREA IZTATOR Documento 4 : CUADRO DE CARACTERÍSTICAS



ESKALA ESCALA	1/1000	IZENDAPENA DENOMINACION	HIRGINZA GESTIO BALDINTZAK CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA				Orri Grafikoa Hoja grafica	4
EREMUAREN MUGAPENA DELIMITACION DEL AMBITO		JARDUKETA ISOLATUA	JARDUKETA JARDUKETA	JARDUKETA INTEGRATUA	DIRUTSIA PIRKOMA CONVARTZIO JARDUKETA	ORUBEA	SOLAR	
		A-3-1	A-D-3-1	A-3-1	A-E-D-3-1	S-3-1		
		ACTUACION AISLADA	ACTUACION DE DOTACION	ACTUACION INTEGRADA	ACTUACION DE EDIFICIO DE BARRIOES PUBLICOS			

4

Doc. Modificada

Legorretako AASS-en aldaketa puntuala, 5.1.1
Iztator eremuari dagokiona

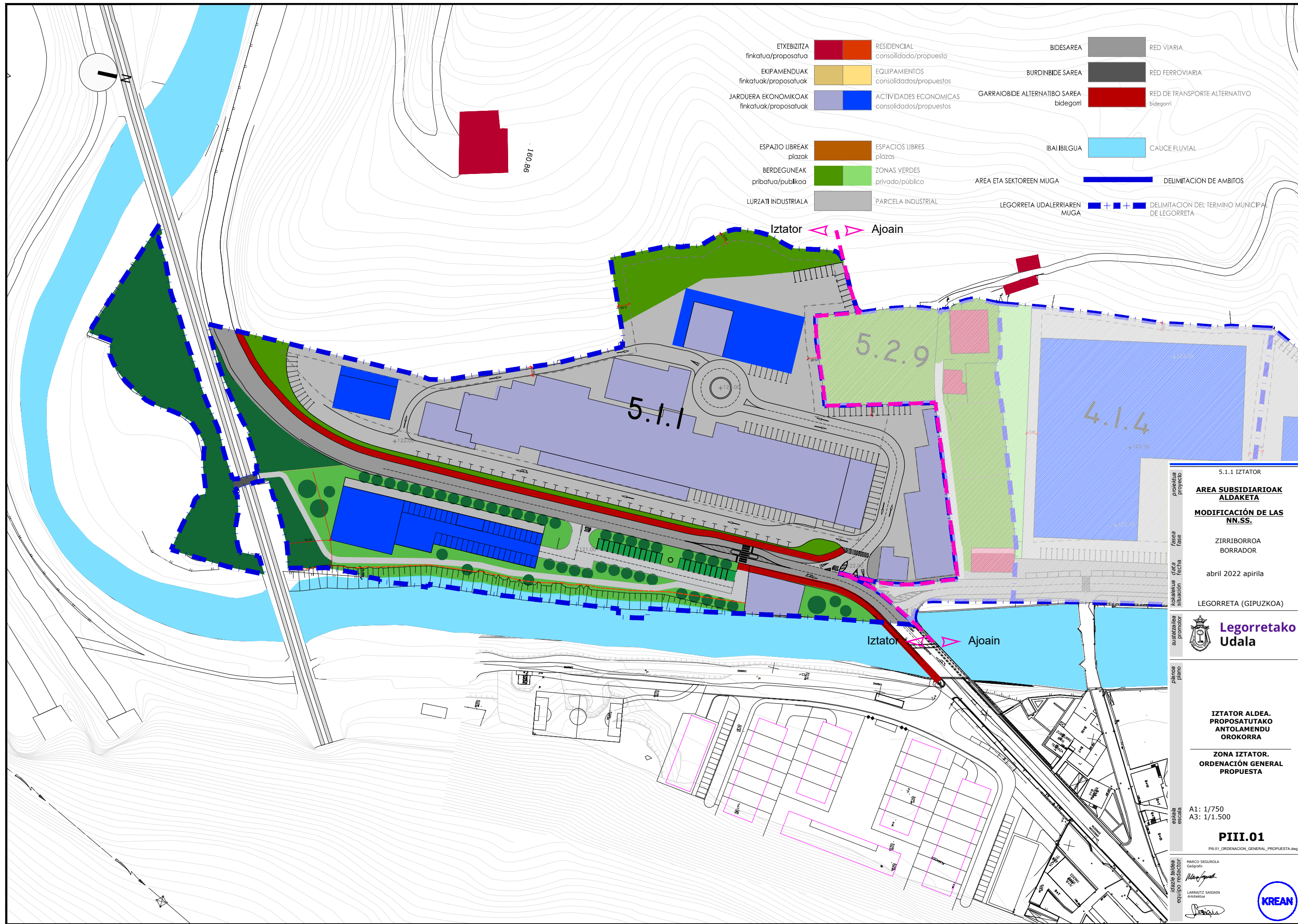
Modificación puntual de las NN.SS. de
Legorreta, relativa al área 5.1.1 Iztator

aurkibidea • índice

1.	PLANO GENERAL: ORDENACIÓN PROPUESTA (PIII.01).....	1
2.	CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 5.1.1 (IZTATOR).....	2

1. PLANO GENERAL: ORDENACIÓN PROPUESTA (PIII.01)

Se recoge a continuación el plano PIII.01 ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA, que refleja la ordenación propuesta, utilizando el lenguaje gráfico del plano de ordenación general de las NN.SS. de Legorreta y del plano del mismo número y denominación de la Modificación de las NN.SS. de la zona de Ajoain.



ETXEBIZITZA finkatua/proposatua		RESIDENCIAL consolidado/propuesto	BIDESAREA		RED VIARIA
EKIPAMENDUAK finkatua/proposatua		EQUIPAMIENTOS consolidados/propuestos	BURDINBIDE SAREA		RED FERROVIARIA
JARDUERA EKONOMIKOAK finkatua/proposatua		ACTIVIDADES ECONOMICAS consolidadas/propuestas	GARRAIOBIDE ALTERNATIBO SAREA bidegorri		RED DE TRANSPORTE ALTERNATIVO bidegorri
ESPAZIO LIBREAK plazak		ESPACIOS LIBRES plazas	IBAI BILGUA		CAUCE FLUVIAL
BERDEGUNEAK pribatua/publikoa		ZONAS VERDES privado/público	AREA ETA SEKTOREEN MUGA		DELIMITACION DE AMBITOS
LURZATI INDUSTRIALA		PARCELA INDUSTRIAL	LEGORRETA UDALERRIAREN MUGA		DELIMITACION DEL TERMINO MUNICIPAL DE LEGORRETA

5.1.1 IZTATOR

**AREA SUBSIDIARIOAK
ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN DE LAS
NN.SS.**

ZIRRIBORROA
BORRADOR

abril 2022 apirila

LEGORRETA (GIPUZKOA)

**Legorretako
Udala**

**IZTATOR ALDEA.
PROPOSATUTAKO
ANTOLAMENDU
OROKORRA**

**ZONA IZTATOR.
ORDENACIÓN GENERAL
PROPUESTA**

eskala
escala
A1: 1/750
A3: 1/1.500

PIII.01
PIII.01_ORDENACION_GENERAL_PROPUUESTA.dwg

MANCO SEGUROLA
Geógrafo

Manco Seguro

LARRATZ SASAIN
Arquiteta

Larratz Sasain

KREAN, S. COOP. · www.krean.com

2. CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 5.1.1 (Iztator)

I. Superficie del área42.254 m²

II. Criterios y objetivos de ordenación.

- Reordenación del ámbito para posibilitar la implantación de nuevas actividades económicas.
- Recuperación urbanística, hidráulica y ambiental de la margen izquierda del río Oria mediante el derribo de las edificaciones ubicadas en el cauce y su sustitución por nuevos edificios compatibles con la naturalización de la margen, su revegetación y su integración en la red de itinerarios peatonales de uso público.
- Consolidación de los edificios existentes entre la carretera y el monte, con posibilidad de crecimiento y ampliación.
- Ordenación de un acceso rodado para la zona entre la carretera y el monte que permita la conservación de los edificios situados en el extremo norte del ámbito, de forma compatible con el enlace previsto en la zona de Ajoain.
- Garantizar la continuidad entre el itinerario peatonal-ciclista que discurre junto a la carretera GI-2131 y su conexión con el núcleo urbano de Legorreta.

III. Ordenación estructural.

1. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

- Clasificación urbanística: Suelo Urbano No Consolidado.
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - * No se propone planeamiento de desarrollo. Se podrán realizar Estudios de Detalle para completar o ajustar la ordenación interior de las parcelas privadas, establecer el régimen de parcelación interior de las mismas, el régimen jurídico de los espacios libres, o modificar la distribución de la edificabilidad máxima ordenada, entre otros aspectos.
 - * P.A.U.: 4 años.
 - * Iniciativa: privada.
- Acciones urbanísticas de carácter general:
No se proponen.

2. Calificación global

- Zona de Actividades Económicas Productivas Media (A.E.2).....32.738 m²
- Condiciones particulares de la edificación:
 - * Edificabilidad previamente materializada:..... 21.287 m²(t).
 - * Edificabilidad máxima: 20.450 m²(t).
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones), salvo en los elementos declarados fuera de ordenación.

Para las nuevas construcciones, se establecen los siguientes parámetros con carácter general:

- * Edificación de uso industrial: Perfil máximo: PB+1. Altura máxima: 14 m.
- * Edificación de uso terciario/oficinas: Perfil máximo: PB+3. Altura máxima: 16 m.

Se permite la construcción de entreplantas, siempre que se garantice la altura mínima interior establecida por la normativa vigente.

Se podrán autorizar alturas superiores motivadas por las necesidades de los procesos productivos.

Se autorizan alturas superiores (20 m.) para la construcción de almacenes automáticos.

- Condiciones particulares de uso:

Los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente.

- Sistema General Red Viaria (S.G.R.V.) 4.109 m²
- Sistema General Espacios Libres (S.G.E.L.) 4.769 m²
- Sistema General Red Ferroviaria (S.G.R.F.)..... 51 m²
- Sistema General Cauces Fluviales (S.G.F.L.)..... 587 m²

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general

- No se proponen.

IV. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

- Calificación pormenorizada:

- * Parcela industrial: 29.054 m².
- * Sistema local de red viaria: 567 m².
- * Sistema local de espacios libres: 3.117 m².

- * Uso característico: industrial productivo (industrial categoría 1^a, 2^a, 3^a y 4^a).

- * Usos autorizados: se autorizan los usos establecidos para la Zona de Actividades Económicas Productivas Media (A.E.2) en el artículo 14 de las NN.SS.: comercio (categorías 2^a, 3^a y 4^a); hostelero y hotelero; equipamiento comunitario. Se autoriza expresamente para este ámbito el uso de vivienda (1) como vestigio del uso industrial de Gran Industria existente anteriormente.

El uso de gran equipamiento comercial queda limitado por la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes equipamientos comerciales. Se podrán implantar en el ámbito los grandes equipamientos comerciales de carácter singular (definición en el art. 3.2 de la citada Ley), siempre que no superen el 30% de la edificabilidad máxima ordenada (máx. 6.135 m²). Los grandes equipamientos comerciales de carácter no singular, estarán limitados a 700 m² de superficie de venta y 1.300 m² de techo edificable.

- * Superficie construida total m²(t).

Se consolida la superficie actualmente construida que no esté declarada expresamente como fuera de ordenación.

- Superficie construida total m²(t).
 - * Edificabilidad máxima: 20.450 m²(t).
 - * Ocupación máxima: 12.712 m².
- Nº de viviendas.
 - * Nº de viviendas existentes: 1 viv.
- Dotaciones.
 - * Sistema local de espacios libres: 3.117 m².
 - * Aparcamientos: 1 plaza cada 200 m²(t) en el conjunto del área.

2. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.

- Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano 2. Calificación pormenorizada y en el plano 5. Edificación, del presente cuadro normativo.
- La planta baja del edificio 6 (ver plano 5) será mayoritariamente porticada, quedando sometida la parte no cerrada a servidumbre de uso público para posibilitar la continuidad de los itinerarios públicos al borde del río.
- El edificio 4 (ver plano 5) tendrá acceso rodado exclusivamente desde el interior de la parcela industrial, condenándose el acceso actual en su fachada noeste. El acceso actual es incompatible con el acceso rodado a la zona de Ajoain y con la conexión peatonal con la zona de Alderdi Eder.
- En caso de que un levantamiento taquimétrico de los edificios existentes arroje diferencias de superficie en relación a las previstas en el presente documento, se adoptarán las superficies obtenidas de la base más precisa, sin que ello suponga un incremento de edificabilidad, en caso de que la superficie real sea superior.

3. Medidas de carácter ambiental.

- Medidas preventivas y correctoras y seguimiento ambiental: se aplicará lo establecido a tal efecto en el Documento Ambiental Estratégico.
- Inundabilidad: se tendrán en cuenta las restricciones derivadas de la aplicación del artículo 40.4 del Plan Hidrológico.
- Servidumbre de protección del dominio público hidráulico: la franja de 5 m. paralela al límite del DPH tendrá un tratamiento lo más naturalizado posible y se mantendrá libre de urbanización y de infraestructuras lineales.
- Restauración ambiental: la margen izquierda del río Oria se restaurará en base a especies autóctonas propias del bosque de ribera (alnus glutinosa, fraxinus excelsior, corylus avellana, salix sp, etc.).
- Visión europeo: serán de aplicación las medidas establecidas en el Plan de Gestión del visión europeo.
- Avión zapador. se deberá efectuar una revisión del muro del edificio a derribar junto al río Oria por si puede albergar nidos de Avión zapador. Si se comprobase la existencia de nidos, las obras de derribo se realizarán fuera de la época reproductiva y se analizará la posibilidad de crear en el margen a restaurar condiciones naturales o estructuras artificiales que pudieran facilitar el mantenimiento de la colonia establecida.
- Suelos contaminados: se cumplirán las determinaciones de la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Patrimonio cultural: Camino de Santiago: artículo 15 del Decreto 2/2012; Oficinas de la Papelera Echezarreta

y nave máquina de papel: régimen de protección Reforma según el Decreto 317/2002.

- Patrimonio cultural: se intentará conservar la chimenea de la antigua papelera e integrarla en la urbanización pública, como recuerdo de la antigua actividad industrial en el ámbito, siempre que sea técnica y económicamente viable.
- Contaminación acústica: se cumplirán los objetivos de calidad acústica propios de las áreas acústicas tipo b) con un uso predominantemente industrial, diferenciando los objetivos para las áreas urbanizadas existentes (edificios consolidados): 75-75-65 db para los periodos día-tarde-noche, de los futuros desarrollos: 70-70-60 db.

V. Régimen de ejecución urbanística.

- Condiciones generales de gestión y ejecución.

Actuación Integrada: 5.1.1-1:

Superficie A.I.- 5.1.1-1: 33.325 m²

Se excluyen de la Actuación Integrada los Sistemas Generales, con excepción del de Cauces Fluviales, ya que la configuración de dicho Sistema General es resultado de la nueva ordenación propuesta.

La urbanización pública incluirá intervenciones fuera de la Actuación Integrada, como la reforma del itinerario peatonal y ciclista junto a la GI-2131, para garantizar su continuidad, salvando el nuevo acceso rodado a la parcela situada entre la carretera y el río, incluyendo un paso peatonal protegido en la carretera, así como su conexión con la zona de Alderdi Eder.

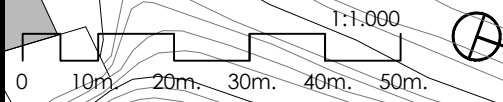
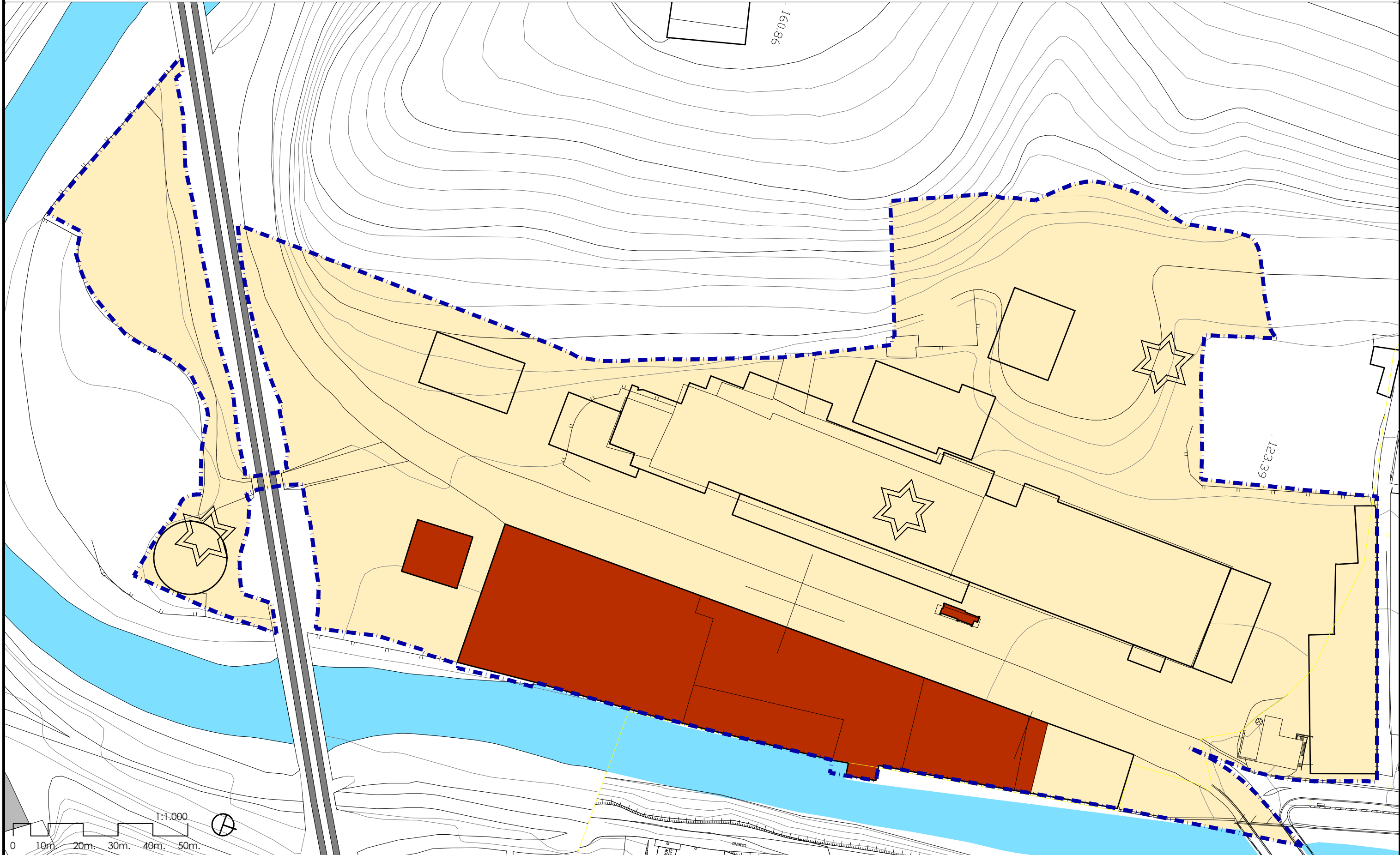
En tanto no se construya el edificio 7 (ver plano 5), la parcela industrial tendrá un tratamiento verde, acorde con su entorno circundante y podrá acoger algún equipamiento público al aire libre de manera provisional.

- Sistema de Actuación: Concertación.
- Instrumentos de gestión y ejecución.
 - Programa de Actuación Urbanizadora.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Convenio de Concertación.
 - Proyecto de Reparcelación.

VI. Planos de normativa particular.

AREA 5.1.1 AREA

IZTATOR



EREMUAREN MUGAPENA
DELIMITACION del AMBITO

KUTSATUAK IZAN DAITEZKEN LUR SAILAK
SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

ESKALA
ESCALA 1/1000

IZENDAPENA
DENOMINACION

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

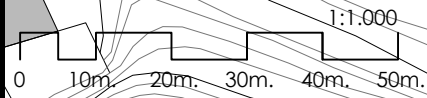
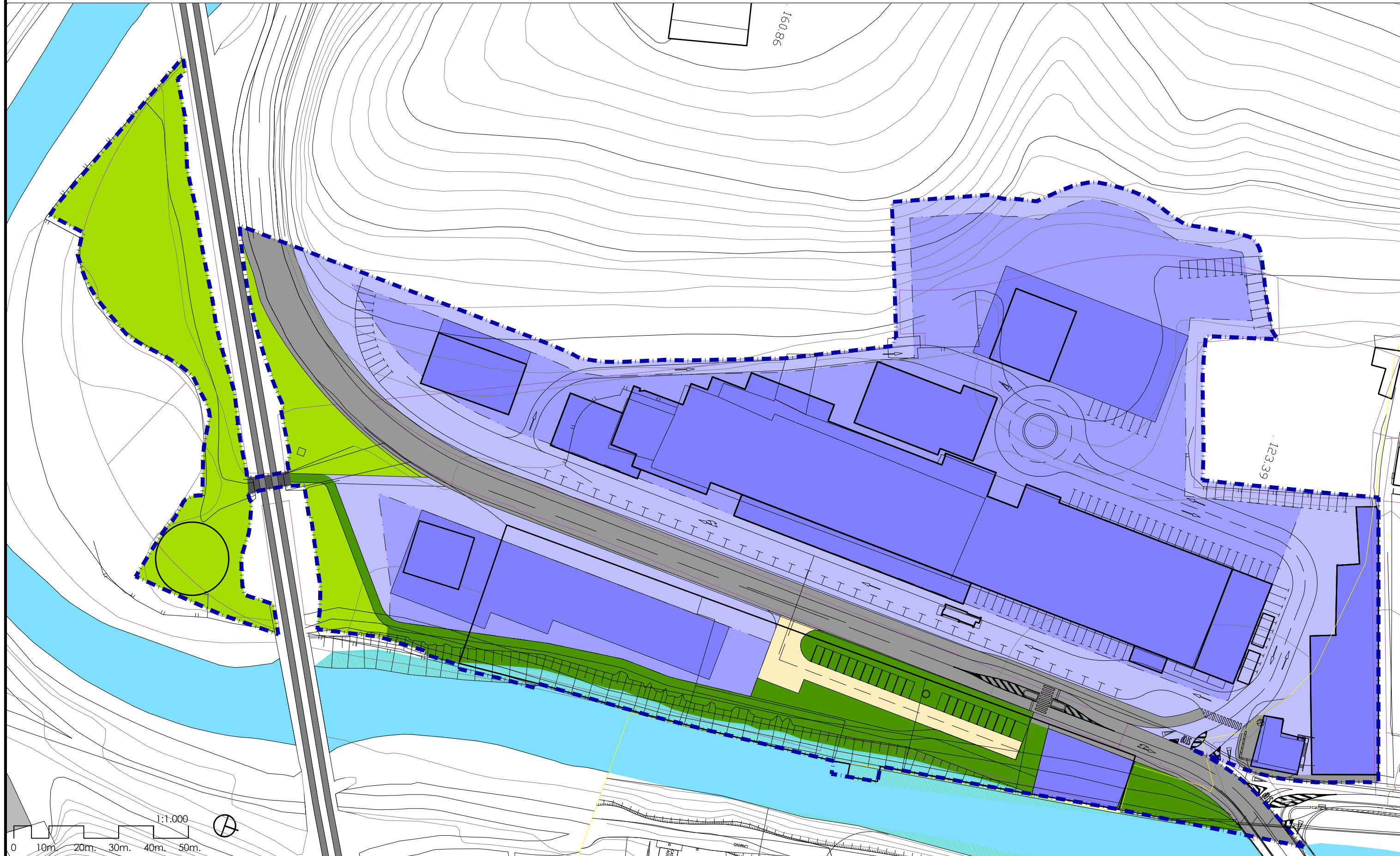
Orrri Grafikoa
Hoja Gráfica 1

ANTOLAMENDUTIK
KANPO

FUERA
DE ORDENACION

AREA 5.1.1 AREA

IZTATOR



E-1 HEZKUNTZA EKIPIAMENDUA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
 E-2 OSASUN ETA LAGUNTZARAKO EKIPAM. SANITARIO Y ASISTENCIAL
 E-3 KIROL EKIPIAMENDUA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
 E-4 KULTUR EKIPIAMENDUA EQUIPAMIENTO CULTURAL
 E-5 ERLIJO EKIPIAMENDUA EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
 E-6 ADMINISTRAZIO EKIPAM. EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
 E-7 EKIPIAMENDU OROKORRA EQUIPAMIENTO GENERICO

■ ■ ■ EREMUAREN MUGAPENA DELIMITACION del AMBITO
 ESKALA ESCALA 1/1000
 IZENDAPENA DENOMINACION

KALIFIKAZIO XEHEKATUA. CALIFICACION PORMENORIZADA.

Orri Grafikoa 2
 Hoja Gráfica

SISTEMA OROKORRA Ekipamendu orokorra	SISTEMA OROKORRA Espazio Libreak	SISTEMA OROKORRA Ibai-liligua	SISTEMA OROKORRA Bidesarea	SISTEMA OROKORRA Burdinbide Sarea	SISTEMA OROKORRA Azpiegiturak eta zerbitzuak	SISTEMA LOKALA Ekipamenduak	SISTEMA LOKALA Espazio Libreak	SISTEMA LOKALA Ibilgailu eta Oinezkoen Bidesarea eta Aparkalekuak	BIZITEGI Eraikigarria	BIZITEGI Lursail eraikigarria	BIZITEGI Beha Solairuan Eraikigarria	BIZITEGI Eraikigarria Beha Solairuan (or Publikoduna estalkia)	BIZITEGI Ez Eraikigarria	BIZITEGI Eraikigarria Beha Solairuan (or Publikoduna porxek)	BIZITEGI Eraikigarria Sotoan (or Publikoduna garaje)	BIZITEGI Eraikigarria Sotoan (or Publikoduna garaje+terrazo)	JARD. EKONOMIKOAK Eraikigarria	JARD. EKONOMIKOAK Lursail eraikigarria	JARD. EKONOMIKOAK Ez Eraikigarria
[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]
SISTEMA GENERAL Ekipamendu komunitari	SISTEMA GENERAL Espacios Libres	SISTEMA GENERAL Cauce Fluvial	SISTEMA GENERAL Red Viaria	SISTEMA GENERAL Red Ferroviaria	SISTEMA GENERAL Infraestructuras y servicios	SISTEMA LOCAL Ekipamientos	SISTEMA LOCAL Espacios Libres	SISTEMA LOCAL Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos	RESIDENCIAL Edificable	RESIDENCIAL Parcela edificable	RESIDENCIAL Edificable en P.B.	RESIDENCIAL EDIFICABLE en P.B. con servidumbre de uso publico en cubierta	RESIDENCIAL No Edificable	RESIDENCIAL EDIFICABLE servidumbre de uso publico en P.B. (porches)	RESIDENCIAL EDIFICABLE en P.S. con servidumbre de uso publico en superficie (garaje)	RESIDENCIAL EDIFICABLE en P.S. con servidumbre de uso privado en superficie (garaje+terrazo)	ACT.ECONOMICAS Edificable	ACT.ECONOMICAS Parcela edificable	ACT. ECONOMICAS No Edificable

AREA 5.1.1 AREA

IZTATOR



EREMUAREN MUGAPENA
DELIMITACION del AMBITO

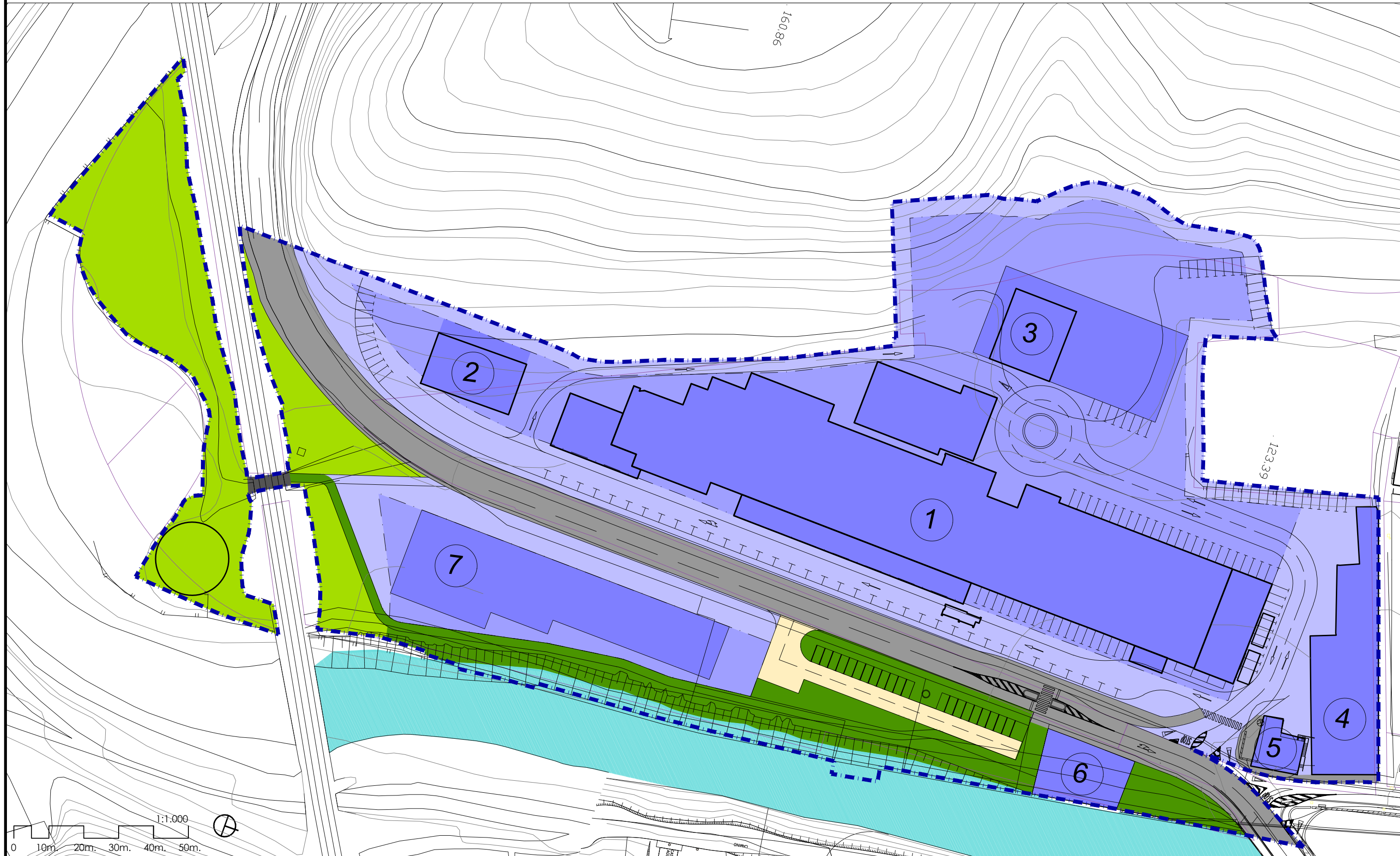
ESKALA
ESCALA 1/1000

IZENDAPENA
DENOMINACION

HIRIGINTZA GESTIO BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Orrri Grafikoa
Hoja Gráfica 4

JARDUKETA ISOLATUA	ZUZKIDURA JARDUKETA	JARDUKETA INTEGRATUA	ZUZKIDURA PUBLIKOAK EGOKARITZEKO JARDUKETA	ORUBEA
A.A-3.1	A.D-3.1	A.I-3.1	A.E.D.P-3.1	S-3.1
ACTUACION AISLADA	ACTUACION DE DOTACION	ACTUACION INTEGRADA	ACTUACION DE EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS	SOLAR



■ ■ ■ EREMUAREN MUGAPENA
DELIMITACION del AMBITO

ESKALA
ESCALA 1/1000

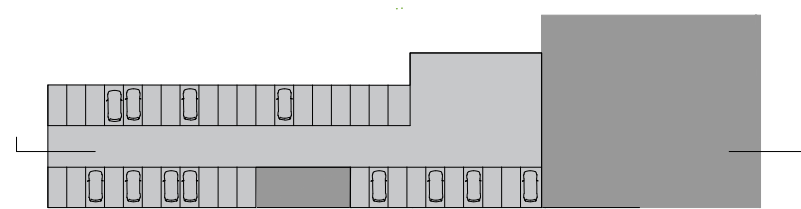
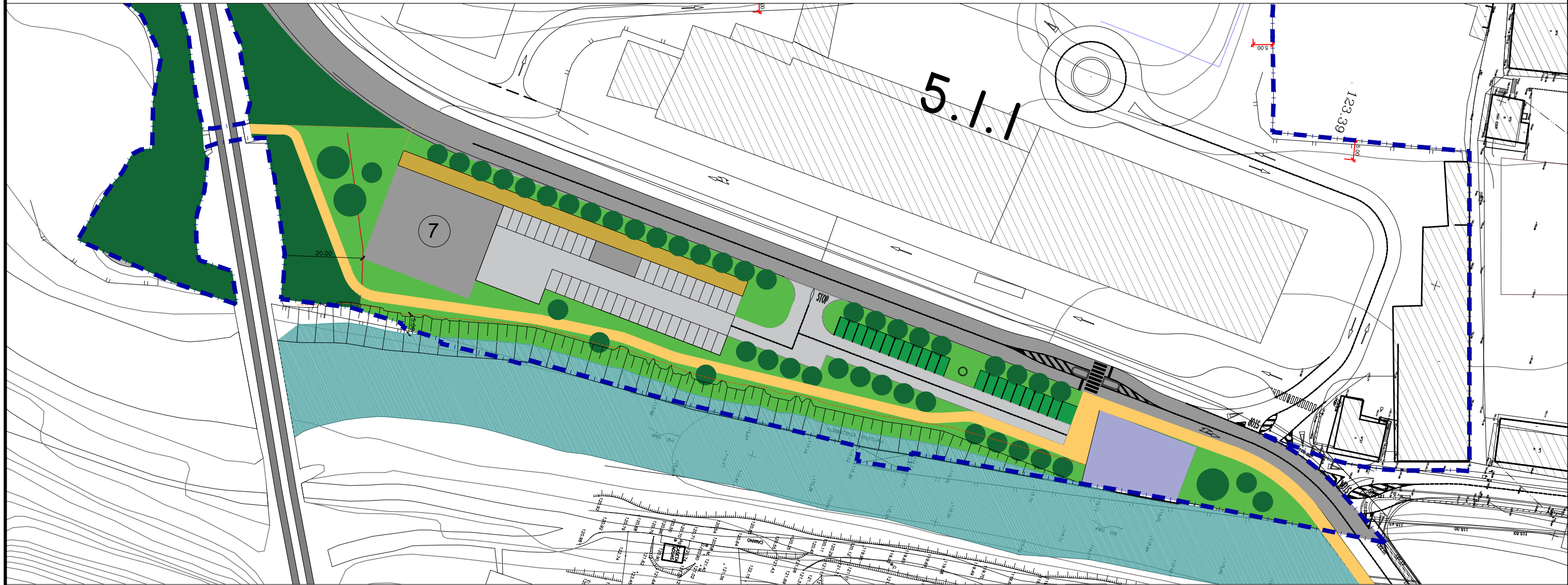
IZENDAPENA
DENOMINACION

ERAIKUNTZA
EDIFICACION.

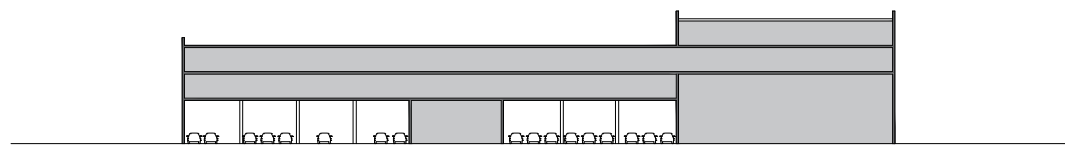
Orrri Grafikoa
Hoja Gráfica 5

	Edif. 1 Eraik.	Edif. 2 Eraik	Edif. 3 Eraik	Edif. 4 Eraik	Edif. 5 Eraik	Edif. 6 Eraik	Edif. 7 Eraik
Ocupación planta máx. / Gehieneko okupazioa	6.840 m ²	518 m ²	1.482 m ²	1.111 m ²	167 m ²	494 m ²	2.100 m ²
Edificabilidad máx. / Gehieneko eraikigarritasuna	8.892 m ²	670 m ²	1.927 m ²	1.444 m ²	335 m ²	1.682 m ²	5.500 m ²
Perfil máx. / Gehieneko profila	PB+1	PB+1	PB+1	PB+1	PB+1	PB+3	PB+3
Altura máx. / Gehieneko altuera	14	14	14	14	actual / oraingoa	16	16

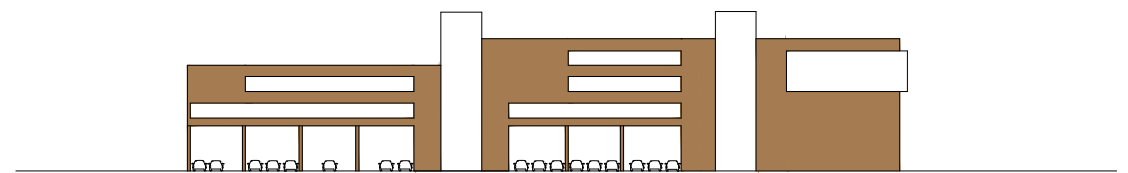
JARD. EKONOMIKOAK Eraikigarria	JARD. EKONOMIKOAK Lursail eraikigarria	JARD. EKONOMIKOAK Ez Eraikigarria
ACT.ECONOMICAS Edificable	ACT.ECONOMICAS Parcela edificable	ACT. ECONOMICAS No Edificable



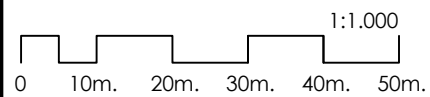
Beheko solairua, 7 eraikina / planta baja edificio 7



Luzetarako sekzioa / sección longitudinal



Mendebaldeko fatxada / fachada oeste



1:1.000

EREMUAREN MUGAPENA
DELIMITACION del AMBITO

ESKALA
ESCALA 1/1000

IZENDAPENA
DENOMINACION

7. ERAIKINA (ORIENTAGARRI)
EDIFICIO 7 (ORIENTATIVO)

Orri Grafikoa
Hoja Gráfica 6

5

Estudio de viabilidad económico-financiera

Modificación puntual de las NN.SS.
de Legorreta, relativa al área 5.1.1
Iztator

Índice • aurkibidea

1.	ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	1
2.	EDIFICABILIDAD CONSIDERADA	1
2.1.	Edificabilidad homogeneizada.....	1
2.2.	Incremento de la edificabilidad.....	1
3.	ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.....	2
4.	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA SEGÚN LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.....	4
5.	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA SEGÚN EL CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO	5
6.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	8

1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 22 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 31 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.

Se incluye también la Memoria de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, y en el artículo 22.4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El proyecto de reparcelación podrá actualizar los valores utilizados en el presente documento para calcular la equidistribución de beneficios y cargas de la actuación entre los diferentes propietarios afectados.

2. EDIFICABILIDAD CONSIDERADA

2.1. Edificabilidad homogeneizada

El cuadro siguiente recoge la edificabilidad homogeneizada resultante de la ordenación propuesta:

<i>Edificio</i>	<i>Planta</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coef. Ponderación</i>	<i>Edific. homogeneizada</i>
Edificio 1	Planta baja	6.840 m ²	1,00	6.840 m ²
	Plantas altas	2.052 m ²	0,60	1.231 m ²
Edificio 2	Planta baja	518 m ²	1,00	518 m ²
	Plantas altas	152 m ²	0,60	91 m ²
Edificio 3	Planta baja	1.482 m ²	1,00	1.482 m ²
	Plantas altas	445 m ²	0,60	267 m ²
Edificio 4	Planta baja	1.111 m ²	1,00	1.111 m ²
	Plantas altas	333 m ²	0,60	200 m ²
Edificio 5	Total	335 m ²	1,16	389 m ²
Edificio 6	Total	1.682 m ²	1,16	1.951 m ²
Edificio 7	Total	5.500 m ²	1,16	6.380 m ²
TOTAL		20.450 m²		20.460 m²

2.2. Incremento de la edificabilidad

Se calcula a continuación la diferencia entre la edificabilidad ordenada y la edificabilidad previamente materializada, al objeto de identificar si hay incremento de la edificabilidad que pueda ser susceptible de cesión al Ayuntamiento del 15% legalmente establecido.

En el cuadro siguiente se refleja una aproximación a la edificación previamente materializada. Se ha seguido el siguiente criterio: a) en la parte construida existente entre la carretera y el río se ha recurrido a los datos aportados por el catastro, b) en la parte construida existente entre la carretera y el monte se ha recurrido a la cartografía utilizada para la presente Modificación de las NN.SS., ya que se ha detectado que la edificabilidad reflejada en el catastro es muy inferior a la reflejada en la cartografía utilizada.

Edificio	Planta	Superficie	Coef. Ponderación	Edific. homogeneizada
Entre la carretera y el río	Planta baja industrial	4.802 m ²	1,00	4.802 m ²
	Plantas altas industrial	3.822 m ²	0,60	2.293 m ²
	Oficinas en varias plantas	3.125 m ²	1,16	3.625 m ²
Entre la carretera y el monte	Planta baja industrial	9.203 m ²	1,00	9.203 m ²
	Oficinas en varias plantas	335 m ²	1,16	389 m ²
TOTAL		21.285 m²		20.312 m²

El resultado es una pérdida de edificabilidad físicas de 835 m² y un ligero incremento de la edificabilidad homogeneizada de 148 m². El 15% del incremento de la edificabilidad homogeneizada que corresponde al Ayuntamiento de Legorreta da lugar a 22,2 m².

3. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Esta estimación económica tiene carácter orientativo y su precisión se corresponde con el carácter del presente documento. El proyecto de la urbanización pública deberá profundizar con mayor detalle en la valoración económica de las soluciones técnicas a adoptar.

	Medición	Precio	Total
ZONA ENTRE LA CARRETERA Y EL MONTE			
1.- SERVICIOS AFECTADOS/ TRABAJOS PREVIOS			
Previsión para retirada de elementos	1	20.000	20.000
2.- DEMOLICIONES, REPOS. SERVIDUMBRES Y MOV. TIERRAS			
Excavación y transporte a vertedero (m3) a razón de 0,5 m3 por m2 de zona con los edificios a mantener	5.618,14	15,00	84.272
3. - ESTRUCTURAS			
4.- PAVIMENTACIÓN Y SERVICIOS			
Reordenación del cruce (m2)	888,00	120,00	106.560
Pavimentación y servicios zona perimetral edificio (m2)	11.236,28	120,00	1.348.354
5.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO			
			40.132

Extendido de tierra vegetal zona verde asociada a las industrias (m2)	948,00	25,00	23.700
Tratamiento de césped y resto de vegetación zona industrial (m2)	3.160,00	5,20	16.432
6.- VARIOS			159.932
Varios e imprevistos (10%)	0,10	1.599.317,70	159.932
7.- S.SALUD + C.CALIDAD + GEST.RESIDUOS (4%)	0,04	1.759.249,47	70.370
SUBTOTAL			1.829.619
ZONA ENTRE LA CARRETERA Y EL RÍO			
1.- SERVICIOS AFECTADOS/ TRABAJOS PREVIOS			10.000
Previsión para retirada de elementos	1	10.000	10.000
2.- DEMOLICIONES, REPOS. SERVIDUMBRES Y MOV. TIERRAS			957.771
Presupuesto demoliciones (ud)	1,00	900.000,00	900.000
Picado de soleras y pavimentos junto al río (m2)	8.253,00	7,00	57.771
3. - ESTRUCTURAS			224.000
Muro de escollera de borde de río (ml)	280,00	800,00	224.000
4.- PAVIMENTACIÓN Y SERVICIOS			185.516
Senda de hormigón por zona verde (m2)	603,00	43,75	26.381
Aparcamiento zona edificios a mantener (m2)	1.118,00	120,00	134.160
Bidegorri zona edificios a derribar (m2)	333,00	75,00	24.975
5.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO			37.211
Extendido de tierra vegetal cerca del río (m3)	879,00	25,00	21.975
Tratamiento de césped y resto de vegetación cerca del río (m2)	2.930,00	5,20	15.236
6.- VARIOS			140.450
Varios e imprevistos (10%)	0,10	1.404.498,25	140.450
7.- S.SALUD + C.CALIDAD + GEST.RESIDUOS (4%)	0,04	1.544.948,08	61.798
SUBTOTAL			1.616.746
TOTAL OBRA			3.446.365

4. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA SEGÚN LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Se calcula a continuación la repercusión de los costes de urbanización estimados en relación a la edificabilidad patrimonializable. La edificabilidad patrimonializable se ha calculado restando al total de la edificabilidad homogeneizada la superficie que le corresponde al Ayuntamiento por la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad.

De esta manera, la edificabilidad patrimonializable es la siguiente:

$$20.460 \text{ m}^2(\text{t}) - 22,2 \text{ m}^2(\text{t}) = 20.437,80 \text{ m}^2(\text{t})$$

Por tanto, la repercusión de la urbanización por la edificabilidad patrimonializable homogeneizada es la siguiente:

$$3.446.365 \text{ €} / 20.437,80 \text{ m}^2(\text{t}) = 168,63 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

La repercusión de los costes de urbanización sobre la edificabilidad patrimonializable se encuentra dentro de los parámetros habituales en este tipo de actuaciones en nuestro entorno geográfico.

Si bien el cálculo de la repercusión de los costes de urbanización, dividiendo los costes de urbanización pública en relación a la edificabilidad prevista, es un mecanismo muy habitual a efectos comparativos y para estimar la viabilidad económica de una operación, hay que tener en cuenta que no se trata de un valor absoluto que por sí mismo pueda determinar la viabilidad económica de una actuación.

Hay otros factores que también hay que tener en cuenta, tales como si la promoción es pública o privada (y por lo tanto el precio de venta y el beneficio del promotor), el precio pagado por el suelo o, en los casos de empresas de gran tamaño como el que nos ocupa, la posición estratégica que ocupa el ámbito de actuación en relación al resto de las instalaciones de la empresa.

En cualquier caso, indicamos a continuación a título comparativo, la repercusión de los costes de urbanización en otras actuaciones asimilables en el entorno. Los costes de urbanización se refieren a los costes de urbanización pública, sin gastos de planeamiento y gestión. Las fuentes de referencia utilizadas son documentos urbanísticos de similar naturaleza al que nos ocupa referidos a un uso predominantemente industrial y en un entorno geográfico próximo¹.

<i>Documento de referencia</i>	<i>Municipio</i>	<i>Promotor</i>	<i>Aprobación definitiva</i>	<i>Repercusión urbanización</i>
Programa de Actuación Urbanística de la UE.15.6 del AIU 15 – Pº Txindoki	Ordizia (Gipuzkoa)	Orkli S.Coop.	Próximo a aprobación definitiva	191,11 €/m²t
Plan Parcial del AIU 51 Antzizu	Andoain (Gipuzkoa)	Sapa Operaciones S.L.	26.05.2022 (pendiente publicación BOG)	227,07 €/m²t
Programa de Actuación Urbanizadora del AI.16.1 (UE.1 sector 26 Oinartxo)	Azkoitia (Gipuzkoa)	Xubi Large S.L.	28.02.2022 (BOG 11.03.2022)	192,62 €/m²t

¹ Todos los ejemplos indicados corresponden a documentos urbanísticos redactados por Krean (anteriormente LKS Ingeniería), lo que garantiza la homogeneidad del criterio de cálculo utilizado. La ralentización de la actividad inmobiliaria estos últimos años y el largo proceso de tramitación de este tipo de documentos dificulta aportar ejemplos similares más recientes aprobados definitivamente que incluyan una carga de urbanización significativa.

Modificación NN.SS. Oñati relativa al Sistema General viario vinculado al A.U. II.12 Munazategi	Oñati (Gipuzkoa)	Grupo ULMA S.Coop.	27.01.2022 (BOG 03.03.2022)	164,43 €/m ² t
Programa de Actuación Urbanizadora del A.U. "A-7 Michelin 2"	Lasarte-Oria (Gipuzkoa)	Plainco S.A.	16.03.2022 (BOG 22.03.2022)	151,35 €/m ² t
Modificación del Plan Parcial del A.U.II.7 Migelena, relativa a la U.E.2	Oñati (Gipuzkoa)	Fagor Industrial S.Coop.	24.06.2021 (BOG 04.08.2021)	84,70 €/m ² t
Plan Parcial del A.I.U. 9	Ezkio-Itsaso (Gipuzkoa)	Sprilur S.A. (Gobierno Vasco)	09.07.2014 (BOG 24.07.2014)	244,58 €/m ² t
Programa de Actuación Urbanizadora del sector (UG) EP.02	Hernani (Gipuzkoa)	Sprilur S.A. (Gobierno Vasco)	27.07.2012 (BOG 14.08.2012)	162,06 €/m ² t
Plan Parcial del Sector S.3	Arama (Gipuzkoa)	Orkli S.Coop.	29.11.2010 (BOG 07.04.2011)	166,49 €/m ² t
Plan Parcial del sector 10.5 Galarreta	Hernani (Gipuzkoa)	Parque Tecnológico de San Sebastián y Orona S.Coop.	28.10.2010 (BOG 01.04.2011)	245,10 €/m ² t

5. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA SEGÚN EL CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Metodología de cálculo

Como metodología de valoración se ha seguido la correspondiente al "Método Residual Estático", según el procedimiento establecido al efecto por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, el cual en su artículo 22 establece;

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Donde:

VRS = Valor de Repercusión del Suelo (urbanizado) sobre la superficie edificable del uso considerado.

Vv = Valor en Venta de la edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado en base a precios de mercado.

Vc = Valor de la Construcción del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras, y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Tendrá con carácter general un valor de 1,40, pudiendo, excepcionalmente, reducirse a 1,20 en casos muy específicos.

Superficies consideradas

- Sup. industrial en planta baja: 9.928,80 m² (9.951 – 22,2).
 - Existente: 8.348,00 m².
 - Nuevo: 1.580,80 m².
- Sup. industrial en plantas altas: 2.980,00 m².
- Sup. industrial-terciario: 7.517,00 m².
 - Existente: 2.017,00 m².
 - Nuevo: 5.500,00 m².

Tipología de edificación considerada

Para la presente valoración se adopta como referencia una tipología de pabellón modular de construcción sencilla, sin puente grúa ni instalaciones, ni entreplantas habilitadas. Constituye el pabellón-tipo de las promociones Industrialdeak promovidas por Sprilur y sus sociedades participadas. Se trata de una tipología muy común, para la que resulta relativamente fácil establecer valores de venta y de construcción. Para los usos industriales-terciarios se adopta para la presente valoración una tipología similar a los espacios terciarios incluidos en las promociones realizadas por Sprilur y sus sociedades participadas.

Valores de venta considerados

En primer lugar, se ha realizado una consulta al mercado inmobiliario local referente al uso industrial mediante una consulta a la base de datos de la empresa Balkide S.L. (anteriormente LKS Tasaciones S.A.), cuya información se nutre de diversas fuentes (promotores, agentes de la propiedad inmobiliaria, particulares, etc.), así como a los valores de referencia utilizados en otras valoraciones similares para este uso.

La consulta al mercado inmobiliario local y a otras valoraciones realizadas, así como a los ejemplos de proyectos construidos, pone de manifiesto que los precios de venta de las plantas altas de uso industrial son sensiblemente inferiores a los de las plantas bajas, entre otros aspectos, por la falta de acceso directo desde el viario público y por la menor altura útil, lo que limita los usos posibles.

El valor de venta considerado para la presente valoración es superior a los testigos identificados en el mercado inmobiliario, pensando que los precios de venta tendrán que repercutir los elevados incrementos de los costes de construcción que se están produciendo en los últimos tiempos. Para establecer el valor de las plantas altas se ha tenido que realizar una extrapolación, optándose por considerar un 60% del valor de la planta baja:

- Valor de venta (industrial: planta baja): **800 €/m²(t)** de ejecución por contrata sin IVA.
- Valor de venta (industrial: plantas altas): **480 €/m²(t)** de ejecución por contrata sin IVA.
- Valor de venta (industria-terciario): **928 €/m²(t)** de ejecución por contrata sin IVA.

Valores de construcción de la edificación

Los ratios utilizados sobre costes de construcción y gastos asociados al proceso constructivo se basan en la experiencia profesional de la empresa Krean S.Coop. (anteriormente LKS Ingeniería S.Coop.), dedicada a la proyección y dirección facultativa de construcciones y gestión de promociones, incluyendo trabajos "llave en mano", Project Management (organización, planificación y control del desarrollo del Proyecto en calidad, plazo y presupuesto previstos).

Se han adoptado como referencia los costes de construcción actualizados del Industrialdea del sector 26 Oinartxo

de Azkoitia, calculados recientemente en el Proyecto de Reparcelación de la U.E. 26.1 del sector 26 Oinartxo de Azkoitia, extrapolando el resto de los valores a las circunstancias del caso presente. Los costes estimados incluyen honorarios de proyecto y dirección de obra.

- C. Construcción edificación: planta baja industrial existente: **300 €/m²(t)** de ejecución por contrata sin IVA.
- C. Construcción edificación: planta baja industrial nuevo: **480 €/m²(t)** de ejecución por contrata sin IVA.
- C. Construcción edificación: planta alta industrial nuevo: **250 €/m²(t)** de ejecución por contrata sin IVA.
- C. Construcción edificación: Industrial-terciario existente: **350 €/m²(t)** de ejecución por contrata sin IVA.
- C. Construcción edificación: industrial-terciario nuevo: **600 €/m²(t)** de ejecución por contrata sin IVA.

Coeficiente K

El artículo 22.2 del Reglamento de Valoraciones, aprobado por Real Decreto 1492/2011, establece un Coeficiente K que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, tendrá con carácter general un valor de 1,40, si bien se contemplan los supuestos en los que dicho coeficiente podría reducirse hasta un mínimo del 1,20.

En el caso presente, se dan circunstancias que justificarían aplicar un coeficiente K inferior, como es la menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona o el carácter público del 40% de la propiedad del suelo, lo que nos lleva a adoptar un valor de **1,35** para dicho coeficiente.

Ingresos por venta

-- Uso industrial en planta baja: 9.928,80 m ² x 800 €/m ²	7.943.040,00 €.
-- Uso industrial en plantas altas: 2.980,00 m ² x 480 €/m ²	1.430.400,00 €.
-- Uso industrial-terciario: 7.517,00 m ² x 928 €/m ²	6.975.776,00 €.
-- TOTAL INGRESOS.....	16.349.216,00 €.

Costes de edificación

-- Reforma planta baja industrial existente: 8.348,00 m ² x 300 €/m ²	2.504.400,00 €.
-- Construcción planta baja industrial nuevo: 1.580,80 m ² x 480 €/m ²	758.784,00 €.
-- Construcción planta alta industrial nuevo: 2.980,00 m ² x 250 €/m ²	745.000,00 €.
-- Reforma sup. industrial-terciaria existente: 2.017,00 m ² x 350 €/m ²	705.950,00 €.
-- Construcción sup. industrial-terciaria nuevo: 5.500,00 m ² x 600 €/m ²	3.300.000,00 €.
-- TOTAL COSTES EDIFICACIÓN.....	8.014.134,00 €.

Costes de urbanización

Se consideran los costes de urbanización contemplados, sin contemplar los costes de descontaminación que serán abordados de manera previa e independiente por los respectivos propietarios. Se incorporan los costes de los honorarios técnicos de planeamiento, gestión y urbanización tal como exige el Reglamento de valoraciones. Teniendo en cuenta el alcance y contenido del presente documento, no se consideran la tasa ni la prima de riesgo.

-- Obras de urbanización	3.446.365,00 €.
-- Planes y proyectos: planeamiento, gestión y urbanización	344.636,00 €.
-- TOTAL COSTES URBANIZACIÓN.....	3.791.001,00 €.

Cálculo del valor residual del suelo

$$\text{VRS} = (\text{Vv}/\text{K}) - \text{Vc}.$$

$$\text{VRS} = (16.349.216 \text{ €}/1,35) - 11.805.135 \text{ €}.$$

$$\text{VRS} = 305.395,37 \text{ €}.$$

$$\text{Valor del suelo bruto: } 305.395,37 \text{ €}/38.220 \text{ m}^2(\text{s}) = 7,99 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

El valor residual del suelo indica el precio máximo que podría pagarse por el suelo manteniendo los beneficios de la promoción considerados, si bien el pago por el suelo podría ser superior reduciendo el margen de beneficio de la actuación. El hecho de que el resultado del cálculo del valor residual del suelo sea positivo indica la viabilidad económica de la actuación en base a los valores considerados.

En cualquier caso, el precio que se podría pagar por el suelo resulta muy bajo, teniendo en cuenta los elevados costes de la promoción inmobiliaria, con un valor del suelo bruto insignificante para un suelo urbano industrial.

6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que 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. En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

Costes de mantenimiento de la infraestructura

En primer lugar, procedemos a hacer una estimación del gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación, servicios públicos y mantenimiento de los espacios públicos en las debidas condiciones de seguridad y ornato, considerando la totalidad de los espacios públicos ordenados en la presente Modificación de las NN.SS.

Los conceptos básicos que deberán ser soportados son los siguientes:

- Servicio de saneamiento.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de recogida de basura.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento de calzadas y aceras.

- Alumbrado público.
- Limpieza viaria.

La prestación de servicio de saneamiento, abastecimiento de agua y servicio de recogida de basura tienen asignada su correspondiente tasa municipal, la cual se regula mediante la pertinente ordenanza fiscal, por lo que se puede concluir que el importe ingresado por dicha tasa es capaz de soportar el coste del servicio y, en consecuencia, compensar el gasto del mismo. De esta manera, se considera que el impacto de la prestación de estos servicios para la hacienda local está cubierto y en consecuencia, resulta “económicamente sostenible”.

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos vamos a calcular el coste anual estimado de los mismos, en base a una serie de ratios genéricos que pueden servir de referencia, aplicados sobre los diferentes tipos de superficies en los que puede dividirse el espacio de uso público.

Para calcular el coste estimado de su mantenimiento, vamos a computar los espacios públicos correspondientes a los sistemas locales de red viaria y de espacios libres y zonas verdes.

- Mantenimiento de zonas verdes:
 $3.117 \text{ m}^2 \times 1,65 \text{ €/m}^2 = 5.143,05 \text{ €/año}$
- Mantenimiento de calzadas, aceras y espacios libres:
 $567 \text{ m}^2 \times 1,05 \text{ €/m}^2 = 595,35 \text{ €/año}$
- Alumbrado público.
 $12 \text{ farolas} \times 82,91 \text{ €/farola} = 994,92 \text{ €/año}$
- Limpieza viaria.
 $567 \text{ m}^2 \times 0,12 \text{ €/m}^2 = 68,04 \text{ €/año}$

En consecuencia, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras es de **6.801,36 €/año**.

Estimación de los ingresos

En primer lugar, hay que considerar que la presente actuación tiene un impacto económico positivo indirecto derivado de la implantación de nuevas actividades en unos suelos que actualmente están parcialmente vacantes, con un impacto positivo en la actividad y el empleo.

Los ingresos que conlleva para las arcas municipales el desarrollo de las áreas urbanísticas incluidas en esta Modificación de las NN.SS. podríamos dividirlos en dos categorías:

- Ingresos puntuales: estos ingresos se producen una única vez. Aunque hay quien defiende que por su carácter puntual no deben ser tenidos en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento, consideramos que en sentido estricto deberían computarse capitalizando el ingreso obtenido por dichos conceptos.
 - Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística: resulta irrelevante en el caso presente.
 - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO): Una primera estimación grosera de este concepto se situaría en unos 400.000 €, lo que supone cubrir los gastos de mantenimiento estimados durante cerca de 59 años.
- Ingresos recurrentes: por su carácter continuado en el tiempo serían los más directamente relacionados con el mantenimiento de la infraestructura generada. En nuestro caso, los más relevantes serían los siguientes:

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI).
- Impuesto de actividades económicas (IAE).
- Otros: tasa por ocupación de espacios públicos, impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, sanciones, etc.

De todos los ingresos recurrentes, anteriormente indicados, únicamente vamos a proceder a hacer una estimación orientativa de los ingresos generados por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

A tal efecto, consideramos una edificabilidad máxima de 20.450 m²(t) de uso industrial e industrial-terciario, para la que se estima un valor catastral de 4.580.000 €.

El cálculo del impuesto se basaría en la siguiente fórmula:

$$\text{Cuota Líquida} = \text{Cuota Íntegra} - \text{bonificaciones}$$

Según las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Legorreta, el gravamen para los bienes de naturaleza urbana en suelo industrial o de servicios del 0,34 %.

No hemos identificado en dicha normativa fiscal bonificaciones que sean de aplicación al caso presente.

$$\text{Ingresos por IBI suelo industrial} = 4.580.000 \text{ €} \times 0,34 \% = \mathbf{15.572 \text{ €/año}}$$

Balance

Los ingresos estimados son muy superiores a los gastos estimados, sin contar los beneficios indirectos en creación de empleo. Solo el IBI supone un ingreso anual que duplica los gastos estimados. Esto es suficiente para justificar la sostenibilidad económica de la actuación propuesta para la Hacienda Local.

abril 2022 apirila

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro
Geógrafo urbanista



Larraitz Sasiain
Arquitecta



6 Resumen ejecutivo

**Legorretako AASS-en aldaketa puntuala, 5.1.1
Iztator eremuari dagokiona**

Modificación puntual de las NN.SS. de
Legorreta, relativa al área 5.1.1 Iztator

Índice • aurkibidea

1.	INTRODUCCIÓN	1
2.	AMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.....	1
3.	ORDENACIÓN PROPUESTA / MODIFICACIONES RESPECTO A LA ORDENACIÓN ANTERIOR	2
4.	COMPARACIÓN GRÁFICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA CON LA ACTUAL.....	3

1. INTRODUCCIÓN

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al 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, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

Constituye un resumen no técnico orientado a favorecer la comprensión del documento y la participación ciudadana. No se han identificado cuestiones de género que lleven a la introducción de mecanismos e instrumentos específicos para lograr los objetivos establecidos en el artículo 31.3 de la Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres.

2. AMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.

El ámbito objeto de la presente Modificación puntual de las NN.SS. de Legorreta es la zona de Iztator, que incluye el actual ámbito urbanístico 5.1.1 Iztator, al que se le ha detraído una pequeña superficie que se ha integrado en el área 5.2.9 Alderdi Eder que se incluye en la Modificación de las NN.SS. de Legorreta relativa a la zona de Ajoain. Tiene una superficie de 42.254 m².

Está situado al suroeste del núcleo urbano de Legorreta y se dispone en paralelo al río Oria. La carretera GI-2131 divide el ámbito en dos zonas físicamente separadas. Sus límites son:

- Al norte, el área residencial 5.2.9 Alderdi Eder.
- Al sur y al oeste, el suelo no urbanizable.
- Al este, el río Oria.

Se parte de la consideración previa de que la ordenación recogida en las NN.SS. vigente resulta inviable, por diversos factores. Los objetivos de esta modificación puntual, son los siguientes:

- Reordenación del ámbito para posibilitar la implantación de nuevas actividades económicas.
- Recuperación urbanística, hidráulica y ambiental de la margen izquierda del río Oria mediante el derribo de las edificaciones ubicadas en el cauce y su sustitución por nuevos edificios compatibles con la naturalización de la margen, su revegetación y su integración en la red de itinerarios peatonales de uso público.
- Consolidación de los edificios existentes entre la carretera y el monte, con posibilidad de crecimiento y ampliación.
- Ordenación de un acceso rodado para la zona entre la carretera y el monte que permita la conservación de los edificios situados en el extremo norte del ámbito, de forma compatible con el enlace previsto en la zona de Ajoain.
- Garantizar la continuidad entre el itinerario peatonal-ciclista que discurre junto a la carretera GI-2131 y su conexión con el núcleo urbano de Legorreta.

La presente Modificación puntual de las NN.SS. es formulada por el Ayuntamiento de Legorreta, a iniciativa de los propietarios de los suelos privados del área.

3. ORDENACIÓN PROPUESTA / MODIFICACIONES RESPECTO A LA ORDENACIÓN ANTERIOR

Los aspectos más característicos de la ordenación propuesta son los siguientes:

- **Planteamiento general zona entre la carretera y el monte:** se propone la consolidación de la mayor parte de la edificación existente, posibilitando ligeras ampliaciones, para permitir la implantación de nuevas actividades económicas. Se plantea un nuevo acceso rodado desde la carretera GI-2131, compatible con la mejora del acceso prevista para la zona de Ajoain.
- **Planteamiento general zona entre la carretera y el río:** se plantea la demolición de la mayor parte de la edificación existentes, salvo el edificio de las antiguas oficinas que está protegido. Se propone un nuevo edificio de carácter mixto industrial-terciario que podrá acoger semilleros de empresas, oficinas, unidades de I+D de empresas o actividades industriales que no requieran tráfico pesado. El acceso rodado se plantea mediante un enlace de giros a derechas situado en una posición central de la carretera GI-2131.
- **Edificabilidad prevista:** Se prevé una edificabilidad física total de 20.450 m²(t), inferior a la previamente materializada (21.285 m²).
- **Uso global y usos autorizados:** se establece como uso global el uso industrial (A.E. 2 Zona de actividades económicas productivas Industria Media), que tiene como usos autorizados el comercio (categorías 2ª, 3ª y 4ª), hostelero y hotelero, oficinas y equipamiento comunitario. Se autoriza el uso de vivienda (1) ya que constituye una realidad existente como resultado del uso industrial anterior. La implantación de los usos comerciales estará limitada por la Ley 10/2019, de ordenación de grandes equipamientos comerciales.
- **Relación con el cauce del río Oria:** la demolición de la edificación existente posibilita la creación de un talud que permite aproximarse a las características naturales del cauce. Este talud tendrá un tratamiento lo más naturalizado posible. La urbanización pública incluirá la restauración ambiental de la margen del río, en base a la plantación de especies autóctonas propias del bosque de ribera (alnus glutinosa, fraxinus excelsior, corylus avellana, salix sp, etc.).
- **Sistema general de espacios libres:** se califica en esta categoría la parte del ámbito situada entre el río y el ferrocarril y un fragmento situado al norte del mismo. Esta zona está afectada por el flujo preferente del río Oria y juega un papel muy importante en la potenciación de los valores naturales de la ZEC Alto Oria. Se produce un incremento del Sistema General de Espacios libres previsto en las NN.SS. vigentes, que pasa de 4.410 m² a 4.769 m².
- **Sistema local de espacios libres:** se califica en esta categoría la zona situada junto a la margen izquierda del río Oria y los espacios libres anejos. Juega un papel fundamental en la mejora de la calidad urbana y paisajística del entorno y con una superficie de 3.117 m², supone el 9,52% de la superficie del ámbito, excluidos los sistemas generales, lo que está por encima del 6% establecido como mínimo en la normativa vigente.
- **Patrimonio cultural:** la ordenación recoge los criterios de protección de los elementos protegidos por su valor cultural: Camino de Santiago y edificios protegidos de la antigua papelera.

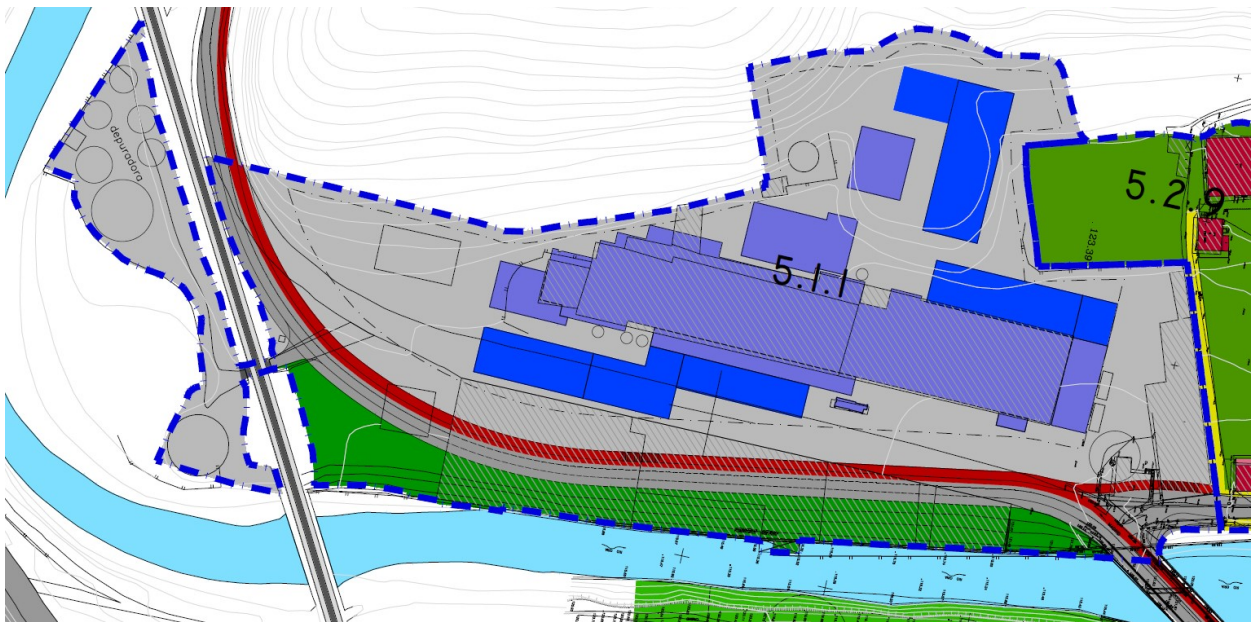
El cuadro siguiente refleja las superficie resultantes de la ordenación propuesta.

5.1.1 IZTATOR	
Superficie área	42.254 m ²
Sistema General Red Viaria (S.G.R.V.)	4.109 m ²
Sistema General Espacios Libres (S.G.E.L.)	4.769 m ²
Sistema General Red Ferroviaria (S.G.R.F.)	51 m ²
Sistema General Cauces Fluviales (S.G.F.L.)	587 m ²
Superficie área excluidos SS.GG.	32.738 m ²
Parcelas industriales	29.054 m ²
Ocupación máx. planta (43,75%)	12.712 m ²
Edificabilidad máx. (70,39%)	20.450 m ²
Sistema local red viaria	567 m ²
Sistema local espacios libres (9,52%*)	3.117 m ²

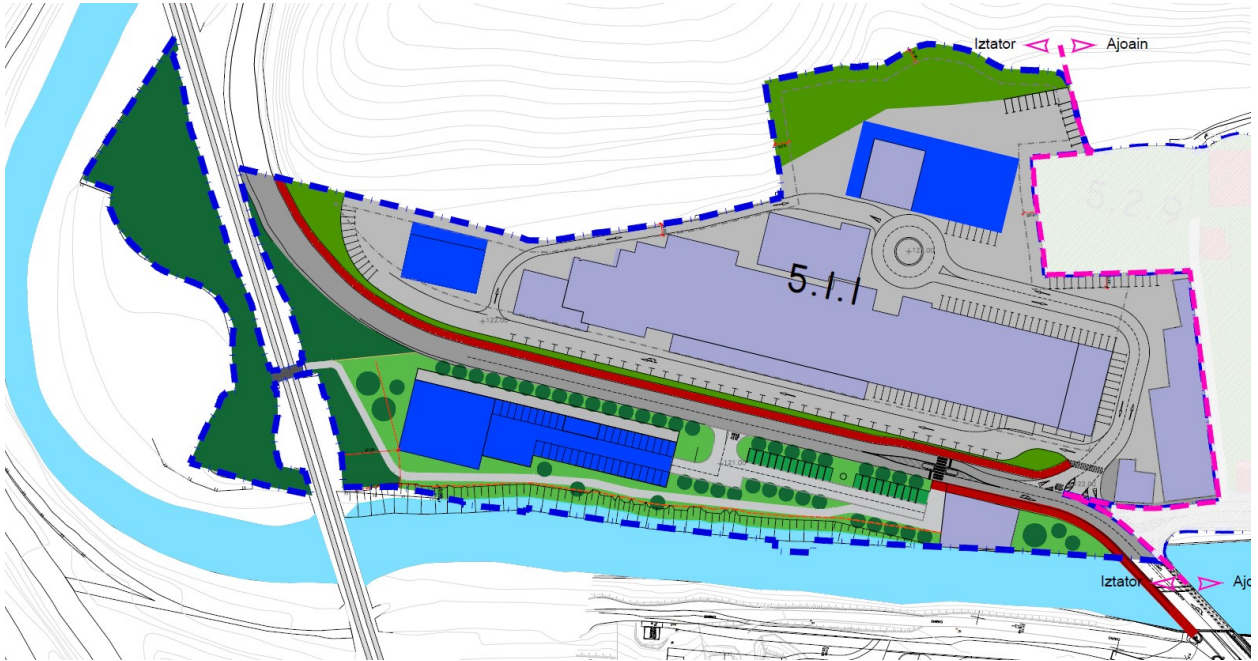
(*) Porcentaje sobre superficie del área excluidos SS.GG.

4. COMPARACIÓN GRÁFICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA CON LA ACTUAL

Se reproducen como ilustración, el plano PII.01, que refleja la ordenación recogida en las NN.SS. vigentes, y el plano PIII.01 que recoge la ordenación propuesta.



Ordenación vigente



Ordenación propuesta

abril 2022 apirila

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola
Geógrafo urbanista



Larraitz Sasiain
Arquitecta

