



Raimundo Mendiburu Abad, Arquitecto

Lezoko Unibertsitateko Udala, Promotor

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO APROBACIÓN PROVISIONAL

MAYO 2010

LIBRO PRIMERO

DOCUMENTO 1. MEMORIA

DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO 5. PLANOS (listado)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO

LIBRO PRIMERO

Documento 1. MEMORIA

Documento 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Documento 5. PLANOS (listado)

mayo 2010

EQUIPO REDACTOR

DIRECCIÓN

Raimundo Mendiburu Abad. Arquitecto

REDACTORES

Zaloa Las Hayas.	Arquitecta
Beñat Mendiburu.	Arquitecto
Teo Cacho.	Abogado
Endara S.L.	Ingenieros
Leire Beteta.	Ambientóloga
Javier Belza.	Economista

COLABORADORES

Martin Ferran.	Estudiante de arquitectura (PFC)
Marigel Vallés.	Mecanografía y Maquetación

LIBRO I.

DOCUMENTO 1. MEMORIA

- 1.1. Memoria general de la ordenación
- 1.2. Memoria justificativa de la Evaluación Ambiental

DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

DOCUMENTO 5. PLANOS

LIBRO II.

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS

- 2.1. Normas Urbanísticas Generales

DOCUMENTO 3. CATALOGO

LIBRO III.

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS

- 2.2. Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO 1. MEMORIA

- 1.1. Memoria general de la ordenación
- 1.2. Memoria justificativa de la Evaluación Ambiental

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS

- 2.1. Normas Urbanísticas Generales
- 2.2. Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos

DOCUMENTO 3. CATALOGO

DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

DOCUMENTO 5. PLANOS

- 5.1. Información
- 5.2. Ordenación Estructural
- 5.3. Ordenación Pormenorizada
- 5.4. Condiciones superpuestas a la ordenación
- 5.5. Ejecución urbanística
- 5.6. Catálogo
- 5.7. Ordenación general ilustrativa

DOCUMENTO 1.1. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

DOCUMENTO 1.1. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN
--

INDICE	PAG.
I.- INTRODUCCIÓN	1
I.1.- Antecedentes y objeto del Proyecto	1
I.2.- Marco legislativo vigente	2
I.3.- Información y Diagnóstico urbanístico	4
I.4.- Avance de Planeamiento	6
I.5.- Proyecto de Plan General. Aprobación Inicial. Aprobación Provisional	9
I.6.- Proceso de participación ciudadana	11
I.7.- Contenido del Proyecto	15
 II.- PROPUESTA DE ORDENACION URBANÍSTICA	 16
II.1.- Bases de Información	16
II.1.1.- El Territorio	16
II.1.2.- Hipótesis de crecimiento poblacional	17
II.1.3.- Necesidad y previsión futura de vivienda.	18
II.1.4.- Necesidad de suelo para actividades económicas, cuantificación.	19
II.2.- Objetivos generales. Criterios básicos del modelo de ordenación	21
II.3.- Descripción general	23
II.3.1.- Estructura orgánica. Modelo Territorial	23
II.3.2.- Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos	26
II.3.3.- Desarrollo residencial	28
II.3.4.- La ordenación de las actividades económicas	30
II.3.5.- La ordenación del medio físico	31
II.3.6.- Los condicionantes superpuestos	34
II.3.7.- La ordenación del sistema de comunicaciones	35

II.3.8.- La ordenación de los espacios libres	36
II.3.9.- La ordenación de los equipamientos comunitarios	38
II.3.10.- La ordenación de las infraestructuras de servicios	39
II.4.- Catálogo	43
II.5.- Compatibilización del planeamiento con los municipios limítrofes	44
II.6.- Programación de la ejecución del Plan General	44
II.7.- Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental	45
III.- CUADROS RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	47

DOCUMENTO 1. 1. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

I.- INTRODUCCIÓN

I.1.- Antecedentes y objeto del Proyecto

El 5 de Mayo de 1987, el Consejo de Diputados de Guipúzcoa otorgó la aprobación definitiva al Proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del municipio de Lezo, redactado por el arquitecto Juan Díaz Guardamino.

La Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el 14 de Febrero de 1996 acordó: "la adjudicación de los trabajos de redacción del documento Diagnóstico Urbanístico de Lezo, previo a la elaboración del documento de planeamiento general" a los arquitectos Manuel Jiménez y Raimundo Mendiburu.

Este Diagnóstico se concretaba por un lado como un instrumento de información que permitía abrir un completo debate institucional y social propiciando la fijación de los objetivos en materia de vivienda, industria, equipamiento, infraestructuras, medio ambiente, protección del patrimonio histórico artístico, imagen urbana, etc..., que iban a ser los ejes sobre los que se articularía el nuevo planeamiento general de Lezo. Por otro lado debería servir de marco global de referencia para orientar y apoyar la toma de decisiones de la Corporación Municipal respecto a las intervenciones que sería preciso llevar a cabo para abordar la problemática urbanística detectada, en tanto no se contara con el documento definitivo de NN.SS.

En agosto de 1997 se concluyó la redacción del Diagnóstico Urbanístico de Lezo, y una vez expuesto al público y debatido- ver "Antecedentes del documento de Avance de revisión de las NN.SS- el pleno municipal en sesión de 7 de abril de 1998 dar por válidos el diagnóstico sobre la problemática urbanística del Municipio contenida en el Informe Urbanístico de Lezo, los criterios y objetivos básicos y la estratégica de actuación provisional propuesta por el citado informe de cara a la Revisión de las Normas Subsidiarias, así como encargar la redacción de las Normas Subsidiarias de Lezo al mismo equipo de trabajo que realizó el Diagnóstico Urbanístico de Lezo.

El mes de noviembre de 1998 se presentó el primer documento de planeamiento de la revisión de las Normas Subsidiarias de Lezo, titulado "Estudio preparatorio de la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento urbanístico de Lezo"

En el mes de abril de 2000, a petición del Ayuntamiento, se llevó a cabo el Plan de Participación Ciudadana en el nuevo Planeamiento Urbanístico por la empresa ELHUYAR

Con fecha 22 de mayo de 2003, el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar y exponer al público el Avance de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Lezo durante un período de cuatro meses.

La Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Lezo, en enero de 2004, encarga nuevamente la Revisión de las Normas Subsidiarias municipales al arquitecto Roberto Gartzia Aizpiri.

El día 11 de julio de 2005, La Corporación en Pleno aprueba los Criterios y Objetivos del Avance de Revisión de las NN.SS presentado por los arquitectos Roberto García Aizpiri y Ana Ezeiza Agirre.

El 26 de abril de 2006, el Ayuntamiento Pleno ratifica los Criterios y Objetivos del documento de Revisión de las NN.SS, redactado por Roberto Gartzia Aizpiri y Ana Ezeiza Agirre.

El Ayuntamiento de Lezo, en sesión plenaria celebrada el 18 de septiembre de 2006, aprueba inicialmente el Proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Con fecha 30 de abril de 2007, el Pleno del Ayuntamiento acuerda aprobar provisionalmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento y remitir el documento a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva.

El Ayuntamiento en sesión Plenaria celebrada el 10 de julio de 2007, toma la resolución de enviar un escrito a la Diputación Foral de Gipuzkoa en el que se desestima la continuidad de la tramitación del expediente de Revisión de las Normas

La Comisión de Urbanismo celebrada el 21 de noviembre de 2007, solicita a la Diputación Foral de Gipuzkoa la aprobación definitiva del Plan Especial de Herriondo.

Con fecha 5 de diciembre de 2007, previo concurso público, la Corporación Municipal acuerda adjudicar la redacción de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lezo al equipo técnico formado por el arquitecto Raimundo Mendiburu Abad, Endara S.L. ingeniería, Teodoro Cacho Etxeberria abogado, Javier Belza economista y Leire Beteta Ambientóloga.

En el pliego de condiciones del citado concurso se establecía que el documento a redactar se debería desarrollar de acuerdo a los Objetivos y Criterios, ampliamente debatidos, aprobados en la sesión plenaria de 22 de mayo de 2003.

* Para completar la información de este apartado ver el correspondiente en al Avance de Revisión de las Normas Subsidiarias redactado en junio de 2008

I.2.- Marco legislativo vigente

No podemos afirmar que la aprobación de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, implique en si misma una suerte de desenredador eficaz, y sobre todo definitivo, de la maraña jurídica que la falta de una legislación propia en materia de urbanismo había tejido alrededor de un sinfín de normas-parche que nuestro legislativo autonómico venía aprobando a partir del año 1997 como consecuencia de la declaración de inconstitucionalidad del Texto Refundido de 1.992 (RDLeg. 1/1.992) derivada de la incompetencia estatal por regular esta materia.

Al menos, y no es poco, toda materia urbanística cuya regulación corresponde a la Ley ha sido recogida ahora en un único texto de referencia. En el debe de esta nueva norma debemos apuntar su falta de lucidez para resolver con claridad y sencillez -atributos de los que adolece manifiestamente el texto legal- el “collage” normativo heredado del decenio 1.997-2006.

Actualmente, el marco legal del urbanismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco viene constituido, siguiendo un lógico criterio de jerarquía normativa, por la siguiente relación de normas:

Legislación estatal:

- RDLeg 2/2008, del Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- RD 1346/1976, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana (con carácter de legislación supletoria respecto de la legislación de suelo autonómica).

Legislación autonómica:

- Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Ley 4/1990, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Normativa estatal de desarrollo:

- Reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo de 1.976 (RD 2159/1978, de planeamiento urbanístico; RD 3288/1978, de gestión urbanística; y RD 2187/1978, de disciplina urbanística). (todos ellos con carácter de normativa supletoria respecto de la legislación de suelo autonómica).

Normativa autonómica de desarrollo:

- Decreto 105/2008, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

Además de la normativa de contenido netamente urbanístico, la labor de planificar y ejecutar lo planificado está vinculada por un conjunto enormemente complejo y variado de normas y planes supramunicipales que conviene relacionar, sin carácter cerrado, teniendo en cuenta las peculiaridades del municipio de Lezo:

Normativa estatal sectorial.

- Ley 22/1998, de Costas.
- Ley 27/1992, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
- RDLeg. 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias.
- RDLeg. 1/2008, Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 37/2003, del Ruido.

Normativa sectorial autonómica y foral:

- Ley 1/2006, de Aguas.
- Ley 2/1989, por la que se regula el Plan General de Carreteras del País Vasco.
- Decreto 39/2008, sobre Régimen Jurídico de VPP y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- Decreto Foral Normativo 1/2006, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.
- Ley 16/1.994, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.
- Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y el Decreto 183/2003, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.
- Ley 1/2005, para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo.
- Decreto 28/1997, Directrices de Ordenación del Territorio de la CAPV.
- Decreto 168/1997, regula las Explotaciones Agrarias Prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos y Comarcas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 415/1998, aprueba el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente cantábrica).
- Decreto 41/2001, aprueba el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 104/2002, aprueba el Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 262/2004, aprueba el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la CAPV.
- Decreto 43/2007, aprueba el Plan Territorial Sectorial de Ordenación y Protección del Litoral de la CAPV.

La cita de esta profusa regulación con incidencia en el planeamiento urbanístico se ha realizado atendiendo a la normativa vigente, que es la única que puede fijar los límites de la potestad de ordenación de su territorio que corresponde al Ayuntamiento de Lezo.

No obstante, en el largo proceso de revisión del planeamiento general del municipio es más que probable la ampliación de este marco legal que en ningún caso constituye un cuadro inerte sino, al contrario, en continua evolución, siendo buena prueba de ello las normas sectoriales autonómicas en proceso de tramitación citándose por ejemplo los planes territoriales de promoción pública de vivienda, de patrimonio cultural, el agroforestal y del medio natural, de la red intermodal y logística del transporte o el plan territorial de carreteras de Gipuzkoa.

Por último, Lezo dispone, disfruta, de un enclave natural y paisajístico de primer orden, el monte Jaizkibel, que en cumplimiento del mandato contenido por la Directiva de Habitat 92/43 de la Comunidad Económica Europea, ha sido incluido por el Estado, a propuesta de la Comunidad Autónoma, en su Lista de Lugares de Interés Comunitario (LIC). Cualquier intervención en este ámbito habrá de considerar si las afecciones propuestas respetan los criterios que motivan su protección.

I.3.- Informe y Diagnóstico Urbanístico.

El Ayuntamiento de Lezo, con fecha 5 de diciembre de 2008 adoptó el acuerdo de adjudicar al equipo que suscribe el proceso de elaboración del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lezo.

El objetivo básico de la iniciativa de planeamiento que se aborda es el de dotar al municipio de Lezo, dentro de la comarca de Oarsoaldea - Área Funcional de Donostialdea -, de un instrumento de planeamiento general, adaptado a las actuales circunstancias sociales, económicas y culturales y a la vigente legislación, capaz de dar una adecuada respuesta a la problemática urbanística del municipio de acuerdo a los Objetivos y Criterios aprobados en la sesión plenaria de 22 de mayo de 2003.

Tal y como se ha expuesto en el apartado I.1, en agosto de 1997 se concluyó la redacción del Diagnóstico Urbanístico de Lezo. A lo largo de los siguientes meses el citado documento fue expuesto al público y debatido ampliamente (ver apartado 1. Antecedentes del documento "Avance de revisión de las NN.SS de Lezo" del año 2008), y una vez finalizado el período de debate se presentaron nueve escritos de sugerencias de los que, una vez estudiados e informados, el equipo redactor extrajo la siguiente reflexión:

"De todo lo anteriormente informado, se desprende, a nuestro juicio, que el contenido de los escritos presentados no incide sobre el diagnóstico y sobre las propuestas efectuadas por el informe Urbanístico de Lezo. Sí supone, sin embargo, una llamada de atención sobre el interés de definir con precisión el Programa de Equipamiento Municipal y de no perder de vista en la ordenación del municipio, los principios básicos de preservación del medio ambiente y de la calidad de vida, ni la autonomía municipal a la hora de poder decidir sobre estas temas".

El citado estudio detectó la problemática urbanística, valorando la necesidad y viabilidad de la revisión de las NN.SS, proponiendo una estrategia de actuación y un conjunto de objetivos y prioridades a corto y medio plazo, para lo cual se presentó una metodología de revisión de las NN.SS.

El documento, cuyo diagnóstico criterios y objetivos y estrategia de actuación provisional propuesta, fue aprobado por el Pleno Municipal de 7 de Abril de 1998, distribuía su contenido en tres volúmenes. En el primero se analizaba el Planeamiento urbanístico vigente. El

segundo tomo estaba íntegramente destinado al análisis de las determinaciones pormenorizadas de las NN.SS. en fichas de chequeo de las unidades territoriales y en el tercero se desarrollaban las Conclusiones del Informe Urbanístico, realizándose una síntesis de la problemática detectada, definiéndose la procedencia de revisar las NN.SS. vigentes y la elección de la figura de planeamiento, planteándose una propuesta de actuación en base a unos criterios y objetivos genéricos, y una estrategia provisional –un programa operativo a corto y medio plazo- fruto de las conclusiones del diagnóstico objeto del Informe Urbanístico.

Posteriormente a la redacción, debate público y aprobación del citado documento, el Ayuntamiento de Lezo tomó una serie de acuerdos en relación al Modelo Territorial Municipal que sirvieron de base, entre otros objetivos, para la redacción del Avance de revisión de las NN.SS. realizado el año 2003 y que han servido igualmente para la formulación del Avance de revisión aprobado por el Ayuntamiento pleno el 10 de junio de 2009.

Dichos acuerdos son en resumen los siguientes:

* Acuerdo plenario celebrado el día 9 de junio de 1999.

Dar conformidad a la propuesta planteada por la Diputación Foral de Guipúzcoa para iniciar el procedimiento para la delimitación de una reserva de suelo en el denominado “Triángulo de Gaintxurizketa”, siempre y cuando en el nuevo ámbito a recalificar, se reserve suelo suficiente para el traslado de las empresas o aquellas actividades económicas que estén hoy ocupando un suelo susceptible de formar parte del futuro desarrollo residencial del municipio.

* Acuerdo Plenario celebrado el día 8 de marzo de 2000.

“ El Ayuntamiento de Lezo manifiesta su total disconformidad con los criterios y propuestas recogidos en el informe del grupo Ikaur denominado “Estudios de alternativas para la ordenación territorial y urbanística del entorno de Gaintxurizketa en el corredor Irun-Puerto de Pasaia como ámbito para el desarrollo de implantaciones de actividades económicas” y remitido a este Ayuntamiento con fecha de 10 de noviembre...”.

* Acuerdo Plenario celebrado el día 6 de abril de 2001.

El Ayuntamiento de Lezo aprobó el dictamen de la Comisión de urbanismo en el que se proponía el Estudio de alternativas de la N-1 a su paso por Lezo-Oiartzun con el objeto de conocer diferentes posibilidades en relación al desdoblamiento de la N.1 y sus servicios a las zonas industriales actuales y futuras a su paso por los citados municipios, siendo los criterios básicos para acotar las soluciones posibles de entre las aportadas por el estudio, las siguientes:

1. Impulsar el aprovechamiento de las actuales infraestructuras viarias existente antes de acometer nuevas actuaciones e inversiones e instar a la Diputación Foral de Gipuzkoa a comprometerse a no prorrogar la concesión, ni a establecer un nuevo peaje en la autopista A-8, de tal forma que a partir de la finalización de la concesión administrativa, en el año 2003, el trayecto entero de la mencionada infraestructura en el territorio de Gipuzkoa sea absolutamente gratuito.

2.- Atendiendo al punto anterior, valorar la posibilidad de construir un nuevo vial por fases, de manera que el desdoblamiento se pudiera posponer a una segunda etapa.

3.- Lograr la mejor conexión posible con el resto de las carreteras, recogiendo los tráficos de las diferentes zonas industriales de la comarca y encauzarlos a la Autopista A-8 y futuro 2º Cinturón de Donostia.

4.- *Afectar lo menos posible al territorio, liberándolo del fuerte impacto que producen las obras de este volumen.*

5.- *Salvaguardar los espacios menos degradados del territorio.*

6.- *Evitar que las actuaciones propuestas induzcan a usos diferentes a los que el Planeamiento Municipal ha previsto o destinado.*

* Acuerdo de Comisión de Gobierno de 27 de junio de 2002.

El Ayuntamiento de Lezo aprobó realizar la adjudicación del estudio previo de la variante de la GI-3440 (carretera Lezo-Pasai Donibane) a su paso por el casco urbano.

* Acuerdo Plenario celebrado el día 18 de octubre de 2002.

El Ayuntamiento de Lezo aprueba provisionalmente el Plan Especial de Herriondo, documento cuyo objetivo es proteger el valle, regular los usos y crear un parque periurbano compaginando la actividad agraria con el espacio de ocio.

* Acuerdo de Comisión de Urbanismo de 2 de diciembre de 2002.

Ante la presentación, por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa, del “Estudio de alternativas viarias entre Irán y el puerto de Pasaia”, en el que se posicionaba por la creación de un nuevo vial en sustitución de la N-1 (tal y como se proponía en el Estudio de Ikaur antes citado), el Ayuntamiento de Lezo presentó una alegación en la que se posicionaba, una vez más, en contra del nuevo vial proponiendo a su vez como solución el ensanchamiento de la N-1.

* Acuerdo Plenario celebrado el día 22 de mayo de 2003.

El Ayuntamiento Pleno acuerda aprobar y exponer al público, durante un período de cuatro meses, el avance de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Lezo.

En la misma sesión plenaria se ratifica el decreto de Alcaldía nº 179 por el que se presenta recurso contra la resolución del Consejo de Diputados por la que se deja en suspenso el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Especial de Herriondo.

Finalmente, y en relación a la información urbanística y al diagnóstico, en la formulación del nuevo Avance de revisión de las Normas Subsidiarias, se ha realizado un estudio del desarrollo de las acciones previstas en el “Diagnóstico Urbanístico de Lezo”, entre los períodos 1999-2003 y 2003-2008, y se han actualizado los datos referentes a demografía, usos del suelo infraestructuras-urbanización y planeamiento-gestión, dado que en el documento de revisión redactado el año 2006 no se había realizado la necesaria puesta al día de los citados parámetros básicos para el conocimiento de la situación real del municipio.

I.4.- Avance de Planeamiento

En el marco del proceso de participación pública para el conocimiento y debate de las propuestas de actuación territorial en el municipio, y antes de la exposición pública del Avance del Planeamiento, el Ayuntamiento de Lezo impulsó un debate entre la población lezoarra para dar a conocer las problemáticas generales que más influencia van a tener en el futuro desarrollo municipal de los próximos años, teniendo en cuenta que la ciudadanía y la comunidad tiene que ser partícipes y protagonistas de la ordenación urbanística, ya que de esa

ordenación dependerán parámetros que afectan tanto a su calidad de vida, así como a la propia historia, cultura y desarrollo de la comunidad.

A tal efecto se programaron, en el mes de mayo de 2008, una serie de mesas redondas para profundizar en diferentes materias que afectan al municipio y que pueden llegar a ser condicionantes en el tratamiento del territorio: las grandes infraestructuras y su impacto en el entorno, la contaminación, la problemática de la vivienda, el puerto exterior y sus consecuencias directas en el municipio, siendo los ponentes de cada una de ellas Juan Cruz Alberdi (gerente de Behemendi y profesor de geografía de la EHU), Iñaki Antigüedad (catedrático de hidrogeología y profesor de la EHU), Julia San José (doctora), Iñaki Azcarate (biólogo y técnico de medio ambiente del Ayuntamiento de Errenteria) Iñigo Maguregi (director de vivienda y territorio del Gobierno Vasco), Jesús M^a Alquezar (presidente del Club Vasco de Camping) y Javier Belza (economista).

Posteriormente, mediante Resolución de Alcaldía adoptada por Decreto 08/659 de 17 de julio de 2008, el Ayuntamiento de Lezo resolvió admitir a trámite el Avance de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y acordó someter el documento a exposición pública por término de tres meses al objeto de que durante este plazo se pudiesen formular sugerencias y otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares. Dicho plazo que finaba el 24 de octubre de 2008, fue ampliado hasta el 24 de noviembre del mismo año mediante Decreto de Alcaldía 08/862 de 21 de octubre de 2008.

Efectuadas las publicaciones pertinentes (Berria 5-08-2008, Diario Vasco 19-08-2008, Gara 6-08-2008 y Noticias de Gipuzkoa 6-08-2008 y BOG 23-07-2008), durante este período se han presentado veintiséis escritos de sugerencias:

01. Xavier Arregi Urkizu (caserío Peliar)
02. Felipe Gómez Arriaran (Gailur Alde S.L.)
03. Javier Garate Iturbe (Improguisa)
04. Andoni Unanue Murgiondo (Demetrio Fermín Terradillos)
05. José Mari Echarri (Echemar)
06. Lourdes Marquet Imaz (Papresa)
07. Josu Ferro Uriguen (Transportes T.I.C.)
08. Miguel Gueruzaga Gil-Rodrigo (Abrisketa Gaitan de Ayala)
09. Errasti Sarasa hermanos
10. José Juan González de Txabarri (Autoridad Portuaria)
11. Nuria López de Gereñu (Transportes y Obras Públicas G.V.)
12. M^a Asunción Loinaz Aspiazu, José Manuel y M^a Carmen Iraza Loinaz (Karmen Sagardotegia)
13. José maría Echebeste Zabalta
14. Iberdrola
15. José M^a de Miguel Carpintero (Ministerio de medio Ambiente)
16. Julián de Celis Arrastoa
17. Miguel Antonio Arrizabalaga Brusín (Grupo Socialista de Lezo)
18. Iñaki Zipitria y otros/as (Hazikuntza eta Zubitxo guraso elkarte eta abar)
19. Kepa Garbizu Azkue (PNV)
20. Kepa Garbizu Azkue (PNV)
21. Felipe Gómez Arriaran (Gailur Alde)
22. Josu, Josefa, Xavier Picabea Lertxundi eta beste batzuk
23. Fernando Bengoetxea (Oarso Kalapie Elkarte)
24. Gorka Romero Gañete (trabajadores Papresa)
25. Aitor Mimendia Artuzamona (Pascual y Manuel Mimendia Lecuona)
26. Olatz Marcader Etxabe (Landu Promozioak, S.L.)

Teniendo como base las sugerencias citadas y las 75 aportaciones realizadas por la población, el Ayuntamiento organizó una sesión de debate, el 28 de febrero de 2009, en la que distribuidos en tres grupos y con ayuda de dinamizadores se debatieron tanto las propuestas

del Avance como las modificaciones realizadas dentro de las sugerencias presentada, siendo los temas de debate: las infraestructuras de transporte, los enclaves industriales y las viviendas.

Emitido el correspondiente informe técnico por parte del equipo redactor, el Ayuntamiento en sesión plenaria de 10 de junio de 2009 adoptó el siguiente acuerdo.

PRIMERO: Resolver las sugerencias presentadas a lo largo del periodo de elaboración y tramitación del documento de Avance en los términos expuestos en el informe técnico emitido por el equipo redactor del documento de Revisión de Normas Subsidiarias.

SEGUNDO: Aprobar los objetivos Generales y Criterios Básicos del Modelo de ordenación determinados por el documento de Avance, con las salvedades y precisiones que, respecto de sus concretas propuestas, se realizan en los apartados siguientes:

Desarrollo residencial

- 1.- Se estudiará la posibilidad de aumentar a 200 el número de viviendas en el ámbito Zelai, a fin de compensar los costes derivados de los gastos de urbanización que se van a originar en el desarrollo de la regeneración del ámbito, realizándose a tal efecto los correspondientes estudios de viabilidad económica que justifiquen dicho incremento, no incluyéndose en el mismo los terrenos pertenecientes al caserío Peliar.
- 2.- Se descarta la Alternativa 1 (Arraitoki), debido a la falta de encuentro con la Autoridad Portuaria, proponiéndose la Alternativa 2 (Olatzar) como la mas adecuada a las actuales circunstancias con los aprovechamientos planteados en el Avance y ampliando su ámbito de actuación hasta la regata.
- 3.- Se desestima la recalificación de la “Zona Herriondo”, la de los terrenos de Karmen Sagardotegia y el aumento del número de viviendas de promoción libre en el ámbito Maintzine.

Actividades económicas

- 1.- Se desestima la Alternativa 1, calificación de Sagasti Berri como propuesta de desarrollo industrial, considerándose mas adecuada la Alternativa 2 (Gaintxurizketa) en el entendimiento de que tanto las afecciones ambientales como las de orden estructural son de menor orden.
- 2.- Se evaluará, una vez conocido el resultado del estudio del suelo industrial que está realizando la Agencia Comarcal de desarrollo Oarsoaldea, la posibilidad de ubicación y/o traslado de empresas situadas en el término municipal de Lezo al nuevo ámbito de Actividades Económicas “Gaintxurizketa”, además de la parte proporcional correspondiente al Polígono 6 necesaria para el nuevo desarrollo residencial.
- 3.- Se propone el análisis de las posibilidades de recalificación de los terrenos que Papresa posee en el municipio, dada la necesidad de ampliación de la empresa manifestada en reiteradas ocasiones.
- 4.- Se desestima la recalificación del caserío Herrikoetxe así como la propuesta de mantener la totalidad del Polígono 6 como suelo industrial, adoptándose medidas que compatibilicen la continuidad de la empresa Algeposa (o Transtric) en su emplazamiento

actual con aquellas que incentiven el traslado de una parte de la misma al nuevo ámbito de Actividades Económicas “Gaintxurizketa” en los tiempos que se estime oportuno.

Equipamiento comunitario

1.- Se estudiará el posible traslado del Instituto desde Altamira al ámbito Arraitoki, proponiendo la calificación del mismo como equipamiento Comunitario, previa desafectación del suelo portuario.

Sistemas Generales e Infraestructuras Básicas

1.- Se preverá la posibilidad de realizar un estudio de Movilidad Sostenible del municipio de Lezo en el marco del estudio comarcal ya realizado.

2.- Deberá preverse la red de “bidegorris” municipal integrada con las previsiones de la red del plan comarcal.

3.- Se estudiará el traslado de la subestación de Iberdrola desde el ámbito “Zelai” al de “Olatzar”, para situarlo junto al cementerio.

TERCERO: Dar cuenta de estos acuerdos a los titulares de las alegaciones y al equipo redactor del la Revisión de las Normas Subsidiarias de Lezo para que proceda a la redacción del documento para la aprobación inicial del Plan General de Urbanismo.

Sin embargo, después de haberse dictaminado este asunto y percatados de que habían quedado tres sugerencias sin responder, se pusieron las mismas a disposición del equipo redactor y estos han presentado ante el Ayuntamiento de Lezo un nuevo informe técnico dando respuesta a las siguientes sugerencias:

1.- Presentada por Gregorio Eскурrida Otamendi (Talita, S.L.) el 9 de septiembre de 2008, con número de registro 2.851.

2.- Presentada por Jesús Garaiair Zuloaga (Zabaltxo Eraikuntzak, S.L.) el 9 de octubre de 2008, con el número de registro 3.192.

3.- Presentada por Matilde Eraso el 9 de febrero de 2009, con el número de registro 691.

Por lo expuesto se propone el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO: Ratificar el dictamen adoptado por la Comisión de Urbanismo, Obras y Servicios sobre este asunto el 27 de mayo de 2009.

SEGUNDO: Resolver las citadas tres sugerencias que no resueltas, en los términos expuestos en el segundo informe técnico emitido por el equipo redactor del documento de Revisión de Normas Subsidiarias.

I.5.- Proyecto de Plan General. Aprobación Inicial. Aprobación provisional

De acuerdo al mandato municipal, el proyecto de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lezo se formuló teniendo en cuenta los Objetivos Generales y Criterios Básicos de Ordenación aprobados por el Pleno Municipal de 10 de junio de 2009, presentándose en diciembre de 2009.

El Ayuntamiento de Lezo en el Sesión Plenaria de 23 de enero de 2010, acordó someter el documento a exposición pública por término de cuarenta y cinco (45) días al objeto de que durante este plazo se pudiesen formular alegaciones al mismo por Corporaciones, asociaciones y particulares. Dicho plazo que finaba el 24 de octubre de 2008.

Efectuadas las publicaciones pertinentes tanto en el BOG como en los diarios Berria, Diario Vasco, Gara y Noticias de Gipuzkoa, durante el citado período se han presentado diecinueve (19) escritos de alegaciones:

- 1.- Juan Dozagarat (Maderas Mendi)
- 2.- José Mari Echarri (Echemar)
- 3.- Miguel Buen Lacambra (Autoridad Portuaria)
- 4.- José María Echebeste Zabaleta
- 5.- Jesús Garayar Zuloaga (Zabaltxo Eraikuntzak)
- 6.- Javier Garate Iturbe (Improguisa)
- 7.- Javier Garate Iturbe (Improguisa)
- 8.- Matilde Erasio Mugica
- 9.- Julián de Celis Arrastoa
- 10.- Eduardo San Martín Chasco (Irubidea)
- 11.- Miguel Buen Lacambra (Autoridad Portuaria)
- 12.- M^a Rosario Zubizarreta (Michelena y Lecuona Sucesores.)
- 13.- Josu Ferro Uriguen (Transportes TIC)
- 14.- Miguel Antonio Arrizabalaga Brusín (Grupo Socialista de Lezo)
- 15.- Andoni Unanue Murgiondo (Demetrio Fermín Terradillos)
- 16.- Aitor Mimendía Artuzamona
- 17.- Marta Hernández Ruiz
- 18.- Kepa Garbizu Azkue (PNV)
- 19.- Ángel Errasti Fdez. de Gorostiza (Familia Errasti)

Emitido el correspondiente informe técnico por parte del equipo redactor, el Ayuntamiento en sesión plenaria de 5 de mayo de 2010 adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Responder a las alegaciones presentadas según el informe elaborado por el equipo redactor.

SEGUNDO: Aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, con las modificaciones realizadas en el documento como consecuencia de las alegaciones estimadas y del contenido de los informes de las administraciones públicas con competencias sectoriales.

TERCERO: Remitir este acuerdo y el documento aprobado a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, para la elaboración del correspondiente informe.

CUARTO: Remitir este acuerdo y el documento aprobado al Departamento de Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa, para la elaboración del informe definitivo de Impacto Ambiental.

QUINTO: Remitir un ejemplar del documento a la administración con competencia en Costas, para la elaboración del informe previsto en los artículos 112 y 117 de la Ley de Costas.

I.6.- Proceso de Participación Ciudadana

1. ANTECEDENTES

En junio de 2007, la nueva corporación municipal rechaza el Plan General de Ordenación Urbana de la legislatura anterior, y comienza a dar los primeros pasos para la redacción del nuevo plan. La elaboración del nuevo plan de ordenación urbana debía cumplir dos requisitos: por un lado, la redacción por parte de un equipo técnico, y por otro lado, la puesta en marcha de un proceso de participación ciudadana.

Así pues, en diciembre de 2007, se lleva a cabo la contratación de un equipo técnico, siendo el adjudicatario el arquitecto Raimundo Mendiburu. Durante los dos primeros trimestres de 2008, se elabora el documento según los trámites administrativos.

Asimismo la nueva corporación elabora el programa de participación ciudadana. Por un lado, el hecho de tratarse de un instrumento urbanístico para definir el futuro de Lezo en los próximos años, y por otro lado, la necesidad de adaptarlo a las condiciones económicas, sociales y jurídicas actuales, obligaba a poner a disposición de los ciudadanos información directa al respecto y ofrecerles la oportunidad de poder participar en el proceso. Así pues, la duración del proceso de participación ha sido de diez meses (mayo 2008 – febrero de 2009).

2. EQUIPOS DE TRABAJO

En vista del esfuerzo que suponía el mencionado proceso de participación, se forma un equipo de trabajo para garantizar el desarrollo y la dinamización del mismo. El equipo de trabajo estaba formado por el alcalde, el concejal de urbanismo y un vecino de Lezo. Entre las funciones de este equipo estaba el diseño y la coordinación del proceso, el diseño y la ejecución del plan de comunicación y el seguimiento del proceso y del documento oficial (contenidos, plazos, etc.). El equipo se reunió en abril, semanalmente, con el fin de concretar y poner en marcha el proceso. Posteriormente, las reuniones se celebraron según las necesidades del proceso.

Por otro lado, está el *grupo de dinamizadores* que participó en la sesión de debate organizada. Estos últimos se encargaron de dinamizar los debates organizados dentro del proceso de participación. Entre los dinamizadores, se encontraban, además de los miembros del grupo, un concejal y dos vecinos de Lezo.

Por último, tenemos que mencionar el grupo de concejales. cuya responsabilidad era la adopción de acuerdos importantes en determinados momentos del proceso.

3. PROCESO DE PARTICIPACIÓN LEZO EGINEZ

Junto con los trámites administrativos y antes de finalizar la redacción del documento previo del Plan General de Ordenación Urbana, el equipo de gobierno municipal, bajo el lema 'Lezo eginez', inició un proceso de participación ciudadana.

El proceso se llevó a cabo en cuatro fases distintas denominadas Aprende, Conoce, Propón y Debate.

■ Aprende

El proceso comenzó con un **Ciclo de Mesas Redondas** organizadas en mayo de 2008 sobre temas a menudo conflictivos y de gran importancia para los lezoarras. Durante esos días, tuvimos la oportunidad de aprender y profundizar en diferentes temas que afectan al

municipio: grandes infraestructuras y su impacto en el entorno; contaminación; problemática de la vivienda; puerto exterior y sus consecuencias.

En total, se organizaron cuatro mesas redondas, una vez por semana cada una de ellas, con una duración de tres cuartos de hora (ver anexo I). Una vez realizada la presentación oportuna por parte de los representantes políticos, llegaba el turno de los expertos. Una vez expuesta por parte de éstos información sobre el asunto, se abría un espacio para el debate.

Valoración: La valoración fue positiva. Teniendo en cuenta que en el municipio no es muy corriente acudir a este tipo de iniciativas, la participación fue alta en la mayoría de las conferencias. La asistencia fue fiel; 25 personas estuvieron presentes en casi todas las charlas. En total, aproximadamente 75-100 personas participaron en alguna de las conferencias organizadas. Las charlas, además, fueron muy interesantes, y los ponentes realizaron un buen trabajo. La participación de la juventud, en cambio, fue escasa.

■ **Conoce**

En junio, dentro del proceso 'Conoce', se presentó el documento previo del Plan de Urbanización en el Auditorio Gezala, primeramente, mediante una **exposición general** y, posteriormente, mediante varias **presentaciones por sectores**. A su vez, estas últimas presentaciones, se dividieron en tres grupos: asociaciones y agentes locales, jóvenes y baserritarras (ver anexo II). La presentación correspondiente a los dos primeros colectivos se llevó a cabo en una comisión de cultura extraordinaria, y la correspondiente al colectivo de baserritarras, en una reunión convocada expresamente para tal fin.

En cuanto a los trámites administrativos, en esta misma fase, en julio de 2008, el documento previo del Plan de Urbanización fue sometido a exposición pública. Además, se buzoneó un **folleto** con un extracto del mencionado documento y un **CD** con el documento completo y con fragmentos de las mesas redondas organizadas en la fase anterior, con el fin de dar a conocer entre los vecinos los pormenores de los temas que el ayuntamiento estaba tratando con el equipo técnico.

Asimismo, se publicó en la **página Web** municipal (www.lezo.net) información sobre el proceso *Lezo Eginez* y el documento completo, con el fin de lograr una mayor difusión tanto entre los vecinos como entre el resto de las personas interesadas en el tema.

Además, en otoño de 2008, se inauguró una **exposición** didáctica que se pudo visitar durante un mes en la Casa de Cultura. En ella, por un lado, se ofrecía información sobre los problemas estructurales del municipio y los proyectos previstos para Lezo por parte de las administraciones y las instituciones supramunicipales, y por otro lado, se presentaba como alternativa el plan urbanístico, tanto de forma escrita como gráfica.

Valoración: En cuanto a las presentaciones por sectores, las realizadas en la comisión de cultura fueron positivas, sin embargo, en la presentación dirigida a los baserritarras, la asistencia fue menor de la prevista. Según hemos sabido posteriormente, algunos baserritarras no recibieron notificación sobre la convocatoria. El folleto y el CD, en cambio, han obtenido una buena respuesta. En cuanto al video, estamos contentos con el resultado; hemos recibido incluso una solicitud para su difusión en la comarca. El mismo material ha sido publicado en la página Web. La exposición mencionada, ha sido interesante, pero no se le ha sacado el suficiente provecho. A pesar de recibir visitantes, no hemos organizado ninguna visita guiada. En cuanto a la página Web, deberíamos analizar los datos sobre las visitas realizadas.

En general, podemos decir que se han organizado bastantes iniciativas y que han sido positivas, pero que quizá se les podía haber sacado mayor provecho.

■ **Propón**

Junto con la fase 'Conoce', se puso en marcha asimismo la fase 'Propón', una vez expuesto el documento. En esta fase, se establecieron varias vías para recibir por parte de los lezoarras las aportaciones, sugerencias y propuestas sobre el documento, así como, el **procedimiento común** del registro municipal, **la página Web**, **los buzones verdes** instalados en diversos puntos del municipio, la **exposición** de la Casa de Cultura y el **teléfono** de atención al ciudadano. La duración de esta fase fue de cuatro meses.

Por otro lado, además de ofrecer información, se estableció un **servicio de atención directa** con el arquitecto Ray Mendiburu, con el fin de expresar las preocupaciones, dudas y propuestas por parte de los lezoarras y recibir información personalizada.

En total, se han recibido unas 75 sugerencias; 30 son oficiales y el resto de los ciudadanos.

En cuanto a las aportaciones recibidas, se pueden dividir en dos grupos: Por un lado, estarían los partidos de la oposición, las empresas privadas y las instituciones oficiales. En este caso, en general, en contra del modelo de desarrollo propuesto, se trata de aportaciones que favorecen o impulsan un modelo de desarrollo más agresivo. Por otro lado, tendríamos las presentadas por asociaciones locales y particulares. Se trata de aportaciones en torno a diversos temas. Entre otras, cabe mencionar las siguientes aportaciones: propuestas para “reducir” más el modelo de desarrollo, propuestas sobre vivienda, sobre movilidad, relacionadas con el aparcamiento, equipamientos...

Valoración: Se han puesto más medios que nunca para recibir aportaciones sobre la mencionada propuesta. Se han recibido bastantes aportaciones. Sería conveniente conocer el origen (buzones, Internet,...) de las mismas, con el fin de valorar la eficacia de los medios establecidos. De cualquier forma, a falta de datos concretos, podemos afirmar que la vía oficial y las postales han sido las más utilizadas.

■ **Debate**

La fase 'Debate' se llevo a cabo en una única sesión, a finales de febrero. El objeto de esta sesión era debatir en torno a las sugerencias recibidas en la fase anterior. Primeramente, se hizo una breve introducción sobre el proceso, y a continuación, se realizó un resumen sobre las aportaciones recibidas. Una vez conocida la opinión del Ayuntamiento sobre las mencionadas sugerencias, y después de presentar las nuevas propuestas basadas en las mismas, se formaron varios grupos con los asistentes, según el tema escogido por cada uno de ellos: viviendas, infraestructuras de transporte y enclaves industriales. La educación y el entorno rural no fueron objeto de debate, dado que el Ayuntamiento estaba de acuerdo con las aportaciones realizadas; solamente se dio cuenta de una modificación.

Hay que destacar la labor realizada por parte de los dinamizadores, dado que aportaron información detallada sobre los temas a tratar por cada grupo y dinamizaron el debate. Asimismo, gracias a sus conocimientos, resolvieron las dudas planteadas por los participantes.

Finalmente, el trabajo realizado en grupo, fue expuesto al resto de los grupos, con el fin de promover el debate nuevamente. Sobre todo se debatió en torno a la vivienda, ya que en los otros dos temas hubo bastante unanimidad por parte de los participantes. En cualquier caso, todas las aportaciones realizadas fueron consideradas.

Al término de la sesión se realizó la valoración correspondiente.

Valoración: La asistencia fue positiva y los debates se desarrollaron con normalidad. Deberíamos analizar detenidamente la valoración de los asistentes, pero, en general, la

valoración fue positiva. El objetivo de la sesión en un principio era conocer la opinión en torno a las aportaciones recogidas. Sin embargo, no resulto fácil, entre otras cosas, por la naturaleza de las aportaciones y por la dificultad para equipararlas con nuestra propuesta. Los resultados fueron interesantes, pero de cara al contenido del plan urbanístico, la sesión fue bastante formal.

4. DIFUSIÓN

Durante todo el proceso, la prensa ha sido la fuente de información principal para los vecinos de Lezo; al inicio de cada fase, después de informar sobre el estado del proceso y realizar la valoración de la fase anterior, se daba cuenta de los pormenores de la próxima fase.

Por otro lado, se remitieron escritos personalizados, entre otros, a los miembros de EA, a los miembros de la oposición, a los baserritarras y a los agentes culturales y deportivos, recordándoles la importancia del proceso e invitándoles a participar de forma activa en el mismo.

Además de la prensa, el Ayuntamiento publicó el siguiente material:

- Tríptico y folleto: el primero, para anunciar el inicio del proceso y para remarcar su importancia; y el segundo, para dar a conocer las mesas redondas organizadas.
- Carteles en la vía pública (anuncio de las mesas redondas, presentación del documento de avance y fecha del debate).
- Invitaciones personalizadas (al inicio del proceso, durante las presentaciones por sectores y previo al debate).
- Videos sobre las mesas redondas: original y con cortes.
- Folleto informativo y CD: el primero con los principales puntos de la propuesta municipal y el segundo con el documento oficial completo.
- Buzones
- Postales, para recoger las aportaciones correspondientes.
- Resumen del documento para la aprobación inicial (pendiente de elaborar).

Valoración: El hecho de dividir el proceso en cuatro fases ha facilitado la labor de comunicación y ha permitido en todo momento tener una perspectiva global del proceso. Así pues, las intervenciones públicas al inicio y al término de las fases han dado buenos resultados. Asimismo, gracias a iniciativas como las charlas y la exposición, hemos garantizado nuestra presencia en la prensa. Hemos mantenido la “tensión” en torno al tema, sobre todo en las dos primeras fases. Después, debido a la duración del proceso, las publicaciones han sido más puntuales.

Por otro lado, valoramos positivamente los soportes publicados durante la campaña de comunicación. Se han utilizado formatos diferentes e innovadores y creemos que han sido adecuados para captar la atención de la gente.

5. CONCLUSIONES

Ha sido un proceso costoso, ya que era imprescindible mantener la vigencia del tema para no perder el interés y relajarse. Este último ha sido, quizá, el factor que ha exigido mayor esfuerzo; el procedimiento y la elaboración del documento, además de otros factores externos (otros trabajos municipales, maquetación y difusión del material, etc.), han hecho que el proceso se alargue en el tiempo.

En cuanto al material, al principio hubo problemas con los distribuidores, ya que no llegó a tiempo a algunos domicilios. Por lo demás, a parte de llamativo, ha resultado ser un material didáctico, comprensible y gráfico.

En cuanto a la participación, en todas las fases los participantes han sido casi siempre los mismos y el número también ha sido parecido; así pues, a las mesas redondas acudió una media de 30 personas, a la presentación general una 20, a las presentaciones por sectores 6 y a la sesión de debate unas 20.

Los vecinos que de un modo u otro han participado en el proceso han manifestado su verdadera preocupación respecto al puerto, al entorno rural, a la vivienda, a la educación y demás infraestructuras. No es más que el reflejo de la situación que vive Lezo; algunos participantes incluso han insistido en la necesidad de actuar a nivel social. Especialmente grave es el impacto que provocarían el puerto exterior y las infraestructuras de transporte en el municipio: contaminación, pérdida de suelo rural, ocupaciones de grandes dimensiones, nuevas infraestructuras, etc. En este sentido, es necesario estudiar en profundidad el tema con la Diputación Foral.

I.7.- Contenido del proyecto

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 62 de la LSUPV, el conjunto de propuestas del presente Plan General se formaliza en los siguientes documentos:

- 1.- Documento 1. Memoria.
- 2.- Documento 2. Normas Urbanísticas.
- 3.- Documento 3. Catálogo.
- 4.- Documento 4. Estudio de viabilidad económica. Memoria de sostenibilidad económica
- 5.- Documento 5. Planos.

El documento “1. Memoria”, a su vez incluye las dos partes diferenciadas siguientes:

- 1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- 1.2. Memoria justificativa de la evaluación ambiental.

Siendo su contenido meramente informativo y justificativo de las propuestas del Plan General, así como de adecuación de las intervenciones propuestas al Estudio Conjunto de Impacto Ambiental y al contenido del informe preliminar de impacto ambiental.

El documento “2. Normas Urbanísticas” incluye dos partes diferenciadas:

- 2.1. Normas Urbanísticas Generales.
- 2.2. Normas Particulares de los Ámbitos de Ordenación Urbanística (AOU).

Contiene las disposiciones normativas de aplicación general al término municipal, Normas Generales, y las referentes a cada uno de los Ámbitos de Ordenación Urbanística – AOU-, Normas Particulares.

El documento “3. Catálogo”, tiene carácter normativo- de acuerdo a lo previsto en el artículo 60 y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo- y determina los elementos construidos o naturales, existentes en el término municipal, que, por su interés arqueológico, artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico han de ser preservados y protegidos.

El documento “4. Estudio de viabilidad económica. Memoria de Sostenibilidad Económica” incluye por un lado la evaluación y justificación de la viabilidad de las propuestas urbanísticas planteadas en el Plan General - en lo que denominaremos Estudio de Viabilidad Económica- y por otro la ponderación del impacto de 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación de

suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización, en el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica.

El documento “5. Planos” incluye siete partes diferenciadas:

- 5.1. Planos de información.
- 5.2. Planos de ordenación estructural.
- 5.3. Planos de ordenación pormenorizada.
- 5.4. Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística. Suelos contaminados
- 5.5. Plano de ejecución urbanística.
- 5.6. Catálogo.
- 5.7. Plano de ordenación ilustrativa.

En los mismos se incluye la documentación gráfica de carácter general que se complementa con la contenida en las fichas gráficas de la norma particular de cada ámbito.

Forma parte, así mismo, del Plan General el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, en el que se motiva la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, incluyéndose, entre otros, un mapa de riesgos naturales y un estudio de la capacidad de acogida de los suelos para las previsiones contenidas en el Plan.

II.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

II.1.- Bases de Información

II.1.1.- El territorio

El término municipal de Lezo se encuentra situado en un espacio territorial en el que confluyen diferentes tensiones urbanísticas tanto municipales como supramunicipales, siendo las principales:

- 1.- La del casco urbano (residencial y equipamiento), atenazado físicamente por las instalaciones portuarias y sus tráficos (muelles y Algeposa), y limitado por las pendientes de la cuenca de la regata Zubitxo.
- 2.- La del collado de Urrullo, en la que confluyen las líneas de fuerza de Algeposa (como almacén general portuario) los ámbitos industriales Ipintza y Sagasti y la conexión prevista desde la nueva propuesta norte del “Estudio de alternativas” realizada por la Diputación foral de Gipuzkoa el año 2005.
- 3.- El “Corredor Lezo –Gaintxurizketa”, como ámbito espacial donde coinciden expectativas de desarrollo diversas tales como: “ Zona dedicada a la Logística del Transporte”, “ Plataforma logística Intermodal” , o ámbito de ubicación del “Puerto Seco”, dependiendo del documento de ordenación territorial que se analice.

Tanto la actual interferencia de dichas tensiones en la vida cotidiana municipal como las nuevas previsiones en la estructura general del territorio de Lezo ha generado un debate público e institucional que, una vez realizadas las pertinentes reflexiones y tras el desarrollo de diversas mesas redondas - ver el apartado “I.4. Avance de Planeamiento” de este epígrafe-, ha concluido señalando que uno de los principales problemas estructurales a resolver en el municipio de Lezo reside en los riesgos implícitos del continuo tráfico de transporte pesado, a través del casco urbano municipal, procedentes de los polígonos industriales situados en el corredor Lezo-Gaintxurizketa, para lo cual se ha previsto el desplazamiento de todos los tráficos rodados del citado “corredor” hacia el este del municipio encauzándolos hacia la

conexión propuesta entre la GI-2638 y la N-1 a la altura de la rotonda de Lanbarren, suponiendo esta actuación una mejora sustancial en la ordenación territorial municipal y un claro beneficio en la salud de la población que, una vez desviado dicho tráfico, dejará de soportar la inseguridad, contaminación acústica y ambiental que produce el paso de 9.325 vehículos diarios (Aforo 108 de 2007) por la calle urbana Hipólito Gezala.

Así mismo, y tal y como la Corporación se ha definido en varias ocasiones (Pleno del 8 de marzo de 2000 y 6 de abril de 2001, Comisión de Urbanismo de Diciembre de 2002 y 28 de abril de 2003 y decreto de Alcaldía de fecha 30 de abril de 2008), se ha propuesto que la solución a las necesidades de tráfico rodado derivadas del tránsito producido por las actividades económicas que se generan actualmente en el municipio de Lezo, y las nuevas que se proponen en este Plan General (una vez incrementen su densidad y el trazado actual de la N-1 no tenga suficiente capacidad para absorberlo), se resuelvan a través de la ampliación de la actual CN-1 desde Lintzirin al Alto de Gaintxurizketa, de acuerdo a la "Alternativa Sur" del "Nuevo Estudio Informativo de una Variante de la Carretera N-I entre Errenteria y Gaintxurizketa", redactado por la Diputación Foral de Gipuzkoa el año 2005, evitando el consumo de suelo rural y el impacto ambiental al medio natural y al paisaje que la "Alternativa Norte" representa.

Igualmente, y a la vista de que el desarrollo de las actividades del nuevo polígono industrial de "Nabalaldea", sito en el espacio portuario de Pasaia, va a generar un grave y peligroso incremento de los tráficos pesados a través de la calle más urbana de Lezo –Jaizkibel Hiribidea-, por la falta previsión en la planificación del citado polígono, se ha planteado que se articule una solución viaria que evite el paso por el casco urbano.

II.1.2.- Hipótesis de crecimiento poblacional

Del estudio demográfico incluido en el documento de Avance de Revisión de las NN.SS se puede deducir que el modelo de previsión de crecimiento de la población tiende más a una hipótesis de crecimiento moderado (0,3% anual) que el previsto bien en las Normas Subsidiarias de 1987 (1% anual acumulativo), bien en Diagnóstico Urbanístico de 1997 (crecimiento acumulativo del 1% anual), por el que a enero de 2002 Lezo debería contar con una población de 6.200 habitantes, demostrándose que no es posible seguir aplicando la tasa de crecimiento acumulativo del 1% para los siguientes años.

Este modelo de crecimiento moderado, planteado más recientemente desde la Diputación Foral de Gipuzkoa, parece ser más acertado a la hora de proyectar el número de habitantes con los que contará Lezo en 2018. Corrobora esa hipótesis la proyección realizada por Aztiker bajo la hipótesis de un crecimiento constante de población (0,3% anual) en los siguientes años (siguiendo la tendencia media de crecimiento de los últimos 10 años). Ambas proyecciones prevén que el año 2018 Lezo contará con casi 6.300 habitantes

En cuanto a la evolución de los hogares, el estudio de los cambios que se están dando en los mismos, sobre todo desde el punto de vista del dimensionamiento de la necesidad de vivienda, en relación a la reducción del número de miembros por hogar conlleva inequívocamente a un incremento de viviendas para hacer frente a dicha necesidad.

Del seguimiento de los datos del padrón municipal se puede observar que en 12 años, entre 1996 y 2008, la tasa de ocupación media de cada vivienda se ha reducido de 3,2 a 2,6 habitantes.

II.1.3.- Necesidad y previsión futura de vivienda.

La proyección de necesidad y demanda de vivienda que se evalúa en el documento de Avance de Revisión de las NN.SS atiende a la posible necesidad endógena futura que debería cumplir el parque de viviendas de Lezo.

El estudio se realiza teniendo en cuenta la hipótesis de crecimiento poblacional prevista y habida cuenta de la ocupación media de cada vivienda, calculándose los índices de emancipación (y no emancipación).

Tal y como señalan todos los datos, Lezo es un foco de atracción importante para muchos habitantes de la comarca, así como del resto de municipios de Donostialdea. Aunque esa atracción puede deberse a otros factores, el principal, no cabe duda, es su oferta de vivienda: más barata que la de Donostia y su entorno, y cerca de su entorno social.

Con todo ello, se puede decir que Lezo está agotando su oferta de vivienda, o por lo menos gran parte de la misma, ya que dispone de muy pocas viviendas en alquiler y las viviendas vacías tampoco son muchas. No obstante, la necesidad retenida que se ha detectada entre los vecinos (sobre todo entre los más jóvenes) sigue siendo importante, por lo que para hacer frente a la misma va a ser necesario, más allá de iniciativas para incentivar el alquiler (en general y de las viviendas vacías en particular) o la conversión en vivienda de los locales comerciales que den esa posibilidad, la construcción de nuevas viviendas.

Si Lezo mantiene el ritmo de producción de viviendas experimentado, según el censo de viviendas, entre 1996 y 2001 en los siguientes 10 años (2008-2018), es decir, si se crean 68 viviendas al año, se crearán 680 viviendas. Esta estimación, basada en los últimos datos de la década anterior, ha demostrado estar ya para el 2008 por encima de la realidad.

Por otro lado, si seguimos las previsiones que la Diputación Foral realiza en el Plan Territorial Parcial de Donostialdea - Bajo Bidasoa, la creación anual de viviendas desde el 2008 al 2018 sería de entre 23 y 35 viviendas, lo que equivaldría a un total de entre 203 y 420 viviendas en esos diez años.

No obstante, y como propuesta, en el documento también se prevé un redimensionamiento futuro del parque de viviendas atendiendo a diferentes criterios (necesidad de esponjamiento, disponibilidad de suelo...) desde el año 2008 al 2018. Según dicha propuesta, la creación de viviendas anual sería de entre 40 y 80 viviendas, lo que equivaldría a un total para los dos siguientes cuatrienios de entre 400 y 800 viviendas.

Cabe destacar no obstante, que todos estos cálculos tienen como base una estimación de 2.234 viviendas para el año 2002 que ya se ha demostrado que no se ajusta totalmente a la realidad, por lo que todas estas proyecciones hay que tomarlas, cuando menos con bastante cautela. Los datos del censo de 2001 indican que un año antes las viviendas eran ya 2.457 (2.169 principales y 288 vacías o secundarias).

Hay que tener en cuenta además, que la previsión de redimensionamiento del parque que se hace desde el PTP para todos los municipios del Área Funcional, se basa por un lado en la superficie útil de cada municipio y toma como objetivo construir más donde más suelo hay, así como, construir menos (esponjamiento) donde más superficie construida hay. Por lo que se deduce que la previsión propuesta en el redimensionamiento no solo responde a la necesidad de vivienda endógena de cada municipio sino que responde también a la de otros municipios.

Por nuestra parte, y dando prioridad absoluta a la demanda retenida endógena que hemos detectado en el municipio (las 656 personas que prevemos se emancipen en los 10 años siguientes y las 231 parejas que prevemos que se separen), se estima que se necesitaría, la creación de 622 viviendas para responder a esa demanda. Las que se construyan o creen a

partir de esa cifra servirán para responder, por un lado, a la necesidad endógena retenida (las 772 personas que se prevé sigan sin emanciparse en el 2018) y por otro, a la demanda externa.

II.1.4.- Necesidad de suelo para actividades económicas, cuantificación.

II.1.4.1.- El marco territorial

Las DOT, en su epígrafe 9.4, disponen que serán los Planes Territoriales Parciales los que determinen las necesidades de suelo para actividades económicas en cada Área Funcional. Teniendo en cuenta que el PTP correspondiente al Área Funcional de Donostialdea -en donde se encuadra en territorio de Lezo- se encuentra en fase de redacción, las previsiones que desde este documento de Plan General de Lezo se realizan con relación a la planificación de suelo para actividades económicas tienen su marco de cumplimiento en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, aprobado definitivamente en 21 de diciembre de 2004.

Para la subárea de Oarsoaldea, y en concreto en lo referente al municipio de Lezo el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas de Equipamientos Comerciales realiza las siguientes propuestas concretas:

- Plataformas Logísticas e Intermodales en el corredor del Puerto de Pasaia-Gaintxurizketa: estudio de localización y evaluación de alternativas (triángulo de Lezo, Puerto Exterior), 25/50 Has.

Tal y como se describe en el avance del PTP de Donostialdea, al no estar adecuadamente estudiado el aprovechamiento de la Intermodalidad carretera – ferrocarril en el corredor Irun-Gaintxurizketa-Lezo, y al no tener la certeza de la posibilidad de instalación de la misma en el ámbito del triángulo de Gaintxurizketa (debido a que no se cuenta con la longitud de trazado mínima para ello), se estima que dicha propuesta concreta ha de ser dejada en suspenso, no calificando suelo para tal fin, hasta que no se realicen los estudios necesarios que demuestren la aptitud de dicho ámbito para recibir el uso previsto en el PTS.

- Polígonos para actividades del Transporte y Distribución de mercancías en el corredor Puerto de Pasaia-Gaintxurizketa: estudio de localización y evaluación de alternativas (Lanbarren, triángulo de Lezo, Lintzirin, Lezo Oeste, etc.) 50/70 Has.

En cuanto a la necesidad de habilitar espacios que sean receptores de actividades relacionadas con el Transporte y Distribución de mercancías en el corredor definido entre el Puerto de Pasaia y el alto de Gaintxurizketa, ésta se ha visto cumplimentada con la creación de un nuevo Polígono – Lanbarren- ligado a dichas actividades en el municipio de Oiartzun junto a la carretera N-1 con una superficie de 56,14 Ha, previéndose su ampliación en 8,36 nuevas Ha, hasta alcanzar una superficie total de 64,5 Ha, cumpliéndose de esta manera las previsiones realizadas por el PTS en relación a la creación de áreas logísticas de expansión para el Puerto de Pasaia con independencia de la futura viabilidad del Puerto Exterior.

- Nuevos Polígonos de escala comarcal en Oarsoaldea: estudio de localización y viabilidad de alternativas al sur de Pasaia y Erreterria (Landarro, Egiburu, etc.) 25 Has.

El desarrollo del polígono de Egiburuberrri en Erreterria – 24,38 Ha-, la ampliación del polígono ---Salva en Lezo –5,11 Ha- y el nuevo polígono Lintzirin gaina en el municipio de Oiartzun – 16,36 Ha-, suponen una amplia oferta de suelos para actividades

económicas a nivel comarcal que supera ampliamente – 45,85 Ha- las previsiones totales planteada en el PTS.

II.1.4.2.- Situación actual

Las posibilidades edificatorias destinadas a actividades económicas en el municipio se encuentran prácticamente colmatadas en la totalidad de los suelos calificados, la última recalificación (Salva- año 2004) ha puesto en juego suelo para la ampliación de la empresa existente en 11.000 m² y la nueva creación de 6.006 m² de parcela industrial cuyo destino es el de talleres e industria pequeña a promover por la iniciativa privada. De éstos últimos el 25% (1500 m²) corresponden al Ayuntamiento de Lezo mediante convenio de cesión firmado con la propiedad, habiéndose desarrollado tanto la ampliación de la citada empresa como los restantes 4.500 m² correspondientes a la iniciativa privada, restando por edificar únicamente la parcela municipal ya adjudicada mediante concurso público.

Igualmente, tanto en el polígono Iturrin como en Ipintza permanecen sin edificar dos parcelas industriales, la primera propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa, con una superficie de techo edificado de 2.515 m²(t) y 1.551 m²(t) respectivamente, previéndose la edificación de esta última en breve plazo de acuerdo a las determinaciones del Plan Especial de Aserraderos de Lezo en proceso de tramitación administrativa.

Es el antiguo Polígono 6 “Algeposa”, el que cuenta en la actualidad con las mayores posibilidades edificatorias con 15.395 m²(t), según lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Polígono 6 aprobado definitivamente el 15 de octubre de 2009, que este Plan General convalida.

II.1.4.3.- Necesidades y cuantificación

Las previsiones determinadas en los diferentes documentos de planificación territorial supramunicipal, actualmente en fase de tramitación administrativa, no justifican la necesidad real cuantificada de ocupación del corredor Lezo-Gaintxurizketa, únicamente avanzan criterios e hipótesis de crecimiento en base a una hipotética consideración del citado corredor bien como “área natural de expansión espacial” del Puerto (Avance del PTP de Donostialdea), bien como “ZAL- Zona de actividad Logística” en el Avance del PTS de la Red Intermodal y Logística del Transporte.

Además, y en relación al desarrollo de las previsiones definidas en el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, se puede decir que se han cumplido con creces las expectativas previstas ya que, de acuerdo a los datos facilitados por Oarsoaldea, pormenorizados en el anterior apartado, la superficie bruta de suelos destinados a actividades económicas que se ha puesto en juego en los últimos años supera las previsiones establecidas en el citado PTS.

Por lo tanto, y en tanto en cuanto no se sepa con total seguridad que la ejecución del Puerto exterior y sus infraestructuras adscritas (viario, ferrocarril, etc.) cuentan con todas las autorizaciones pertinentes, autonómicas, nacionales y europeas, y no existiendo el conocimiento de la necesidad real cuantificada de ocupación de suelo para la implantación de plataformas logísticas e intermodales en el territorio del corredor Lezo-Gaintxurizketa, se propone el planteamiento de una una moratoria en la calificación de suelos destinados a tales fines, teniendo siempre presente que la aprobación definitiva del correspondiente instrumento de Ordenación Territorial supramunicipal, PTP de Donostialdea, podrá condicionar la adecuación del Planeamiento General Municipal a las directrices de obligado cumplimiento de él emanadas.

No obstante y dado que en el ámbito de la ordenación general del municipio se prevé un nuevo proceso de recalificación urbanística de un suelo destinado actualmente a actividades

económicas ligada al puerto (Algeposa) como suelo residencial*, y en consonancia con el Artículo 10** de las Normas de Ordenación del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, se propone la calificación de suelo para posibilitar el traslado de una superficie equivalente a la que se propone recalificar (4 Has), además de permitir la posibilidad de ubicar en el mismo territorio actividades económicas dirigidas a ampliación de las empresas AMCOR, ECHEMAR Y MARISCONE, previéndose una necesidad bruta conjunta de 135.000 m² de suelo (Ver justificación de las necesidades en el punto 3.1 de la Memoria justificativa del cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental).

* En el contexto de los acuerdos alcanzados entre el Ayuntamiento de Lezo y Transportes TIC para la ordenación del actual polígono 6 Algeposa –Convenio de Ejecución Urbanística aprobado definitivamente el 17 de noviembre de 2009-, se ha llegado a un acuerdo, entre otros, por el que las partes han convenido la ubicación de los edificios industriales y terciarios de tal manera que no genere conflictos con el futuro desarrollo residencial previsto en el P.G.O.U de Lezo, habiendo acordado igualmente continuar dialogando durante la tramitación del citado Plan General al objeto de convenir sus justos intereses.

** Aunque los suelos de Algeposa, que se proponen calificar como residenciales en el Plan General, puedan ser susceptibles de albergar una reconversión de los actuales usos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas, equipado complementariamente con su correspondiente dotación de aparcamientos, la caracterización que se determina para su uso (almacenamiento de mercancías como actividad vinculada al puerto) no presenta una tipología compatible con su localización en el tejido urbano que se está planificando para el futuro de Lezo, dado que la vega de la regata Zubitxo es el último recurso espacial que resta para el crecimiento residencial ordenado en el municipio, justificándose por lo tanto su transformación ante la necesidad de integrar en el tejido residencial que lo rodea un ámbito hasta ahora ocupado por un uso incompatible con el entorno urbano donde se asienta.

II.2.- Objetivos generales. Criterios básicos del modelo de ordenación

De acuerdo a lo establecido por el Ayuntamiento de Lezo, en la aprobación del Avance de planeamiento municipal, y teniendo en lo cuenta los objetivos determinados en el proceso de implantación de la agenda Local 21, los OBJETIVOS GENERALES sobre los que se desarrolla el Plan General de Lezo son los siguientes:

- a) La ordenación urbanística fomentará la utilización y aprovechamiento de energías renovables, la eficiencia energética, la minimización de producción de residuos y el ahorro de recursos naturales en los sistemas urbanos.
- b) Se protegerán los recursos naturales propios del suelo, tanto por sus valores productivos como por ser referencia para la estrategia local de desarrollo urbanístico sostenible, racionalizando la ocupación de suelos y evitando la ampliación de la urbanización al medio natural.
- c) Se reducirá el uso forzado e innecesario de los vehículos motorizados y su sustitución paulatina por medios de transporte más respetuosos con el medio ambiente, fomentando la planificación de usos combinados (peatonal, ciclista, transporte público).
- d) Se impulsarán las hipótesis de crecimiento no desarrollista y sostenible, en respuesta a necesidades demandadas verificables, recuperando los suelos previamente utilizados mediante actuaciones de regeneración urbana sobre ámbitos previamente desarrollados, evitando la segregación y dispersión urbana.
- e) Se tenderá a priorizar la recuperación y puesta en el mercado del patrimonio edificado actualmente vacío y la rehabilitación de las edificaciones existentes.
- f) Aceptación limitada del cometido atribuido a Lezo por el planeamiento supramunicipal en el ámbito del Área Funcional de Donostialdea - Bajo Bidasoa.

- g) Se primará la iniciativa pública en lo referente a la promoción de viviendas y a suelo de actividades económicas.
- h) Reequipamiento y equilibrio de los déficits arrastrados en materia de dotaciones.

Para la consecución de los objetivos generales precitados, LOS CRITERIOS BÁSICOS del modelo de ordenación propuesto son los que a continuación se definen:

- 1.- Los usos residenciales y de equipamientos comunitarios se desarrollarán en la cuenca de la regata Zubitxo, teniendo como límite el alto de Urrullo. El crecimiento industrial deberá, en el caso de justificarse social, ambiental y económicamente, ubicarse al este de la citada cuenca.
- 2.- Como única alternativa sostenible a la elevación de la cota de ocupación de las laderas que limitan el casco urbano, bien hacia Jaizkibel, bien hacia Herriondo, y como mecanismo para asegurar el futuro desarrollo residencial se requiere la ocupación del espacio que ocupa la empresa Algeposa, para lo que se prevé el desplazamiento de la misma (por fases) al este del territorio.
- 3.- La actual ubicación de las zonas dedicadas a las actividades económicas – Sagasti, Ipintza e Iturrin-, el desplazamiento de Algeposa al este del término municipal y la necesaria redistribución de los tráficos provenientes de las mismas, para evitar el tránsito a través del casco urbano, obliga a plantear un eje viario transversal que enlace la carretera GI-2638 con la N-1 a la altura de la rotonda de Lanbarren.
- 4.- En el caso de que los tráficos de la carretera N-1 entre la rotonda de Altamira y la de Gaintzurizketa aumenten de densidad y en lo referente a la estructura municipal de Lezo, se optará por la “Alternativa Sur” del “Nuevo Estudio Informativo de una Variante de la Carretera N-I entre Errenteria y Gaintzurizketa”, redactado por la Diputación Foral de Gipuzkoa el año 2005. Dicha opción que ha sido refrendada por la Corporación municipal de Lezo, comparativamente a la alternativa norte, supone un menor coste ambiental y económico, y evita la colonización de nuevos suelos al plantearse en un territorio ya artificializado.
- 5.- Así mismo, la reordenación estructural que necesita el Núcleo residencial de Lezo reclama el replanteamiento del trazado actual de la carretera de Pasai Donibane, más si cabe en la medida que la construcción del polígono industrial Nabalaldea y su puesta en marcha en breve plazo, conllevará un aumento importante en los tráficos pesados que atravesarán la calle mas urbana del municipio, segregando mucho más del Casco Antiguo y de la principal zona de equipamiento (Euskal Herria plaza) la mayor parte del tejido residencial. El desplazamiento de ésta carretera hacia el borde puerto-casco obligará al rediseño del mismo y del intersticio resultante entre ambas piezas (Polentzarrene).
- 6.- Aunque el aprovechamiento de las cualidades de la zona triangular entre el alto de Gaintzurizketa y el ámbito de actividades económicas Iturrin, están reservados para futuros desarrollos industriales de carácter estratégico, la indefinición en cuanto al estudio del aprovechamiento de la intermodalidad carretera-ferrocarril (tal y como se describe en el avance del PTP de Donostialdea), aconsejan dejar en suspenso momentáneamente su puesta en juego, posibilitando únicamente en estos momentos la ocupación de parte del mismo como alternativa a la operación de traslado (al menos en su primera fase) de las actuales instalaciones de Algeposa, así como para la ampliación de industrias ya ubicadas en el municipio.

- 7.- Se crearán áreas naturales para usos recreativos en el entorno del asentamiento urbano, favoreciendo su accesibilidad.
- 8.- Se realizará un Plan de Movilidad Sostenible que permita la ordenación de todos los tipos de tráfico – motorizado, ciclista, peatonal -, en el marco del estudio de movilidad comarcal ya existente.
- 9.- Como criterio general se procederá a la protección de los suelos de mayor valor agroforestal, favoreciendo los distintos usos agrícolas y ganaderos, propiciando usos alternativos a las explotaciones agrícolas comunes.
- 10.- Protección de los hábitats naturales, en especial los de mayor valor como son los considerados de Interés Comunitario Prioritario, además del LIC Jaizkibel.
- 11.- Propiciar la conexión de los enclaves naturales locales mediante la creación de corredores ecológicos.

II.3.- Descripción general

II.3.1.- Estructura orgánica. Modelo Territorial

El Modelo territorial del municipio de Lezo queda configurado por la síntesis e interrelación de las diferentes propuestas de ordenación temática que, de forma integrada, se establecen en el territorio de Lezo y su entorno más próximo, de acuerdo a los objetivos generales municipales y a los criterios básicos de actuación aprobados por el Ayuntamiento de Lezo.

En coherencia con los mismos, el Plan General de Lezo propone una estructuración del territorio basada en hipótesis de crecimiento no desarrollista y sostenible, recuperando suelos previamente utilizados mediante actuaciones de regeneración urbana y realizando nuevas incorporaciones a los usos urbanos de los suelos estrictamente necesarios en función de necesidades reales detectadas.

Los nuevos usos residenciales y de equipamientos comunitarios se desarrollan en la cuenca de la regata Zubitxo en actuaciones de recualificación urbana de espacios cuyos usos se han vuelto obsoletos (Marrukene)- o su ocupación se hace estrictamente necesaria para evitar el crecimiento incontrolado (Algeposa)-, ocupación prioritaria de los suelos libres dentro de los ámbitos urbanos consolidados, colmatación de espacios vacíos del tejido urbano existente- Maintzine, Isasti- o, en su caso, en nuevas actuaciones lindantes con el suelo urbano consolidado- Olatzar-.

Con respecto a la ordenación de los nuevos suelos destinados a las actividades económicas, además de plantearse como objetivo general fundamental la primacía de la iniciativa pública frente a la privada, las dos actuaciones programadas- Gaintxurizketa y Papresa - tienen como objetivo primordial posibilitar el traslado, ampliación y realojo de la actividad industrial que por motivos de obsolescencia, estrategia urbana de desarrollo o necesidades de producción han de ser desplazadas de su actual ubicación, complementándose en el primer ámbito (Gaintxurizketa) con la ocupación de suelo para la ampliación de empresas ya situadas en el municipio y cuya necesidad ha sido fehacientemente contrastada (informe de la agencia Comarcal Oarsoaldea y solicitud formal de la empresa Echemar).

La configuración de la red de carreteras constituye una de las cuestiones claves en la formulación del Plan General dada la importancia que la misma conlleva en la ordenación territorial del municipio y su relación con la estructura general comarcal.

Salvo la construcción de la 1ª fase e la variante de Erretería, el resto de la red viaria general de Lezo tiene en la actualidad las mismas características que la de hace veinte años. El aumento del tráfico rodado tanto de vehículos particulares como de camiones a través de las carreteras Gaintzurizketa -Lezo y Pasai Donibane - Lezo y su paso a través del núcleo urbano en estas dos últimas décadas, ha supuesto la generación de un grave conflicto tanto funcional como ambiental para los lezoarras. La problemática de segregación física que provoca la irrupción de las carreteras provenientes de los polígonos industriales y del municipio lindante (Pasaia) en el tejido urbano desarrollado, agravada con la puesta en marcha del polígono Nabalaldea en terrenos portuarios y la nueva calificación de suelo para actividades económicas en Gaintzurizketa, plantea la necesidad de establecer unas pautas de organización y coordinación de viabilidad interna y de conexión con las redes generales supramunicipales.

A tal efecto se ha previsto consolidar la propuesta de conexión de la GI-2638 con la N-1 a la altura de la rotonda de Lanbarren, cuyo documento de ordenación fue aprobado definitivamente por la Diputación Foral de Gipuzkoa el 30 de octubre de 2001, para encauzar y dirigir los tráficos provenientes de las zonas industriales de Lezo.

Con el mismo objetivo de preservar el casco urbano de Lezo de los tránsitos producidos por las actividades industriales, se propone la realización de una variante a los tráficos portuarios devenidos de las actividades a desarrollar en el nuevo polígono Nabalaldea.

Dicha propuesta no pretende intervenir en la Zona de Servicio Portuaria sin ningún criterio, sino que se plantea como una posible solución a los problemas que se van a ocasionar en el municipio de Lezo debido a una actuación desarrollada en el espacio portuario por la Diputación Foral de Gipuzkoa, el Gobierno Vasco y la Autoridad Portuaria en la que no se ha previsto la resolución de los tráficos, que se van a producir en el nuevo polígono, a través del propio puerto.

Además, tal y como se hace referencia en la memoria de los presupuestos del Departamento de Ordenación del Territorio de la Diputación Foral Gipuzkoa para el año 2009 *“ El puerto necesita integrar su actividad en él. marco urbanístico y resolver las cuestiones de borde en su relación con los núcleos urbanos, así como garantizar unos accesos que al mismo tiempo sean adecuados para su actividad y no generen efectos indeseados en el entorno”*

La ejecución de estos dos nuevos enlaces con la N-1 posibilitarán la mejora de la accesibilidad y la movilidad urbana, favoreciendo la seguridad y comodidad en los desplazamientos peatonales, consiguiéndose con ello una mejora en la calidad de vida y en la relación social de los habitantes de Lezo.

Por otro lado, teniendo en cuenta el “Nuevo Estudio Informativo de una Variante de la Carretera N-1 entre Erretería y Gaintzurizketa” redactado por la Diputación Foral de Gipuzkoa en el año 2005, y el informe técnico al mismo presentado por el Ayuntamiento de Lezo, se estima que la propuesta denominada Alternativa Sur es la que puede resolver, con un menor coste ambiental y económico, el aumento futuro de los tráficos por la citada N-1, por lo que dicha alternativa “Sur” es la que se recoge en este Plan General como solución estructural que a la vez de consumir menos suelo rural- se actúa en suelos básicamente artificializados- produce menores impactos al medio natural y al paisaje.

El sistema general de espacios libres, se amplía sustancialmente formalizándose como franja verde protectora del suelo rural en su conexión con la trama urbana lindante, como más adelante se detallará, formando una red cuyos elementos más importantes son Xoxolurra y Olatzar.

El Sistema General de equipamiento comunitario incorpora a los ámbitos actualmente así calificados, un nuevo ámbito de carácter cultural – en Markesane (antiguas escuelas Pildain)-, dos ámbitos de carácter docente- uno para posibilitar la ampliación de la Herri Eskola y el segundo, en el caso de desafección del espacio portuario Arraitoki, para posibilitar el traslado del instituto Altamira-, un áreas de carácter deportivo para la ampliación del polideportivo municipal y un ámbito comunitario multifuncional (en Kabitte) en el que se van a instalar el nuevo ambulatorio, la haur eskola y 50 alojamientos dotacionales.

En relación al ámbito rural, el Plan General define una estrategia de protección y valorización de los suelos en cuanto espacio productivo y paisajístico, controlando la ocupación del suelo por la edificación vinculada a los usos autorizados, teniendo una especial relevancia estructural, los espacios especialmente protegidos delimitados en el LIC Jaizkibel y el condicionante superpuesto de los corredores ecológicos.

La estructura general así planteada y los diferentes usos globales en que se califica el suelo municipal, se delimitan en el plano II.2.2, de acuerdo a la sistematización establecida en las Normas Urbanísticas Generales:

*** Zonas de uso residencial.**

Residencial de Casco Antiguo.
Residencial de edificación abierta.

*** Zonas de uso de actividades económicas.**

Uso industrial.
Uso terciario.

*** Zonas de uso rural.**

Rural de especial protección.
Rural agroganadero y campiña.
Rural mejora ambiental.
Forestal
Protección de aguas superficiales
Reserva de suelo

*** Sistema general de comunicaciones.**

Sistema general de comunicación viaria.
Carretera interurbana.
Vía urbana.
Rural principal.
Vía ciclista
Sistema general de comunicación ferroviaria.
Sistema general Portuario.

*** Sistema general de espacios libres.**

Espacios libres urbanos.
Cauces fluviales urbanos.

*** Sistema general de equipamiento comunitario.**

*** Sistema general de infraestructuras de servicios.**

II.3.2.- Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos

El Plan General clasifica el suelo del término municipal de Lezo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, diferenciando en el suelo urbano las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo 1, artículos 10 y siguientes de la LSUPV. El Plan no incorpora la categoría de suelo urbanizable no sectorizado, por lo que la totalidad del suelo urbanizable se entenderá como sectorizado.

II.3.2.1. Suelo Urbano

En general, se incluyen dentro del suelo urbano consolidado las áreas ya consolidadas por la edificación, sobre las que no se plantean otras propuestas que las del mantenimiento o sustitución de las edificaciones existentes, mientras que se incluyen dentro de la categoría de no consolidados aquellos suelos que, bien por carencia o insuficiencia de urbanización bien por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, componen los ámbitos de actuación integrada de ejecución directa - Isasti, Larrañaga, Papresa, el ámbito de dotación Maintzine, o aquellos ámbitos de actuación integrada que deben ser objeto de ordenación pormenorizada mediante la redacción de planes especiales de ordenación urbana, como los previstos para los que concentran el grueso de los desarrollos residenciales previstos: Algeposa-Xoxolurra, Marrukene-Sagardi malda.

Integran el suelo urbano los siguientes ámbitos cuya delimitación se refleja en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos.

* A.O.U.1. ALDE ZAHARRA	38.015 m ²
* A.O.U.2. ALDE ZAHARRAren KANPOALDEA	29.360 m ²
* A.O.U.3. ERDIGUNE	103.595 m ²
* A.O.U.4. KABITTE	27.235 m ²
* A.O.U.5. XOXOLURRA	25.412 m ²
* A.O.U.7. FUTBOL ZELAIA	11.925 m ²
* A.O.U.8. IKASTOLA	4.190 m ²
* A.O.U.9. HILERRIA	2.990 m ²
* A.O.U.10.SAGARDI MALDA	1.500 m ²
* A.O.U.11. ISASTI	4.024 m ²
* A.O.U.12. ANTIGUO POL.7	6.961 m ²
* A.O.U.13. MARRUKENE	15.418 m ²
* A.O.U.14. ALGEPOSA 1	41.712 m ²
* A.O.U.15. ALGEPOSA 2	111.572 m ²
* A.O.U.16. MAINTZINE ESTE	5.855 m ²
* A.O.U.17. MAINTZINE	1.860 m ²
* A.O.U.18. MAINTZINE OESTE	2.935 m ²
* A.O.U.19. BAT, BI, HIRU ETXEAK	1.857 m ²
* A.O.U.20. ALTAMIRA	99.232 m ²
* A.O.U.21. EUSKALHERRIA	26.698m ²
* A.O.U.22. BARIANTEA	17.397 m ²
* A.O.U.23. FERROCARRIL	17.642 m ²
* A.O.U.24. N-1	13.883 m ²
* A.O.U.26. ARRAITOKI	5.488 m ²
* A.O.U.27. LARRAÑAGA	3.202 m ²
* A.O.U.28. ALCOHOLERA	4.212 m ²
* A.O.U.29. VILLAS	3.735 m ²
* A.O.U.30. ALTZATE	11.392 m ²
* A.O.U.31. SAGASTI	151.377 m ²
* A.O.U.32. IPINTZA	129.500 m ²

* A.O.U.33. ITURRIN	53.101 m ²
* A.O.U.34. SALVA	77.975 m ²
* A.O.U.35. GUIASA	12.185 m ²
* A.O.U.37. VIAS URBANAS	12.968 m ²
* A.O.U.38 BITORI	300 m ²

TOTAL 1.076.703 m²

Además de los ámbitos urbanos arriba definidos, este Plan General consolida como suelo urbano los terrenos delimitados en el Sistema General Portuario cuya superficie es de 106.663 m² (restada la superficie correspondiente al puerto del A.O.U.22. Bariantea y la A.O.U.6 Arraitoki), suponiendo el conjunto del suelo clasificado urbano de Lezo **1.183.366 m²**

Representando un 13,98% de la superficie total del municipio, regulándose sus usos y edificaciones en el Título Quinto del “Documento II.Normas Urbanísticas Generales” y en las Normas Particulares de cada uno de los ámbitos.

II.3.2.2. Suelo Urbanizable Sectorizado

Se clasifican en este Plan General como suelo urbanizable sectorizado, aquellos suelos que no disponiendo de las características propias de los suelos urbanos, se han considerado idóneos como soporte de los usos urbanísticos que deben resolver las necesidades detectadas en materia de crecimiento residencial y de actividades económicas, así como de las correspondientes dotaciones, equipamientos y servicios.

La delimitación del suelo urbanizable se ha planteado básicamente con criterios de sostenibilidad, clasificando únicamente el suelo rigurosamente necesario y buscando el menor impacto posible al espacio rural, situando las dos actuaciones propuestas en las inmediaciones de ámbitos urbanos consolidados.

Los ámbitos que se incluyen en esta clase de suelo son los siguientes:

* A.O.U.6. OLATZAR	28.705 m ²
* A.O.U.25. PAPERESA	81.900 m ²
* A.O.U.38. GAINTXURIZKETA	139.104 m ²

TOTAL 249.709 m²

Dichos suelos representan un 2,95 % de la superficie total del municipio, se representan en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos, y la regulación de los usos y las edificaciones que en ellos se permite están determinadas en el Título Quinto del “Documento II. Normas urbanísticas Generales”, y en las Normas Particulares correspondientes de cada uno de los ámbitos.

II.3.2.3. Suelo No Urbanizable

Se clasifican como suelos no urbanizables aquellos que su transformación urbanística resulta improcedente por su valor agrícola, forestal o ganadero, por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales o por sus valores paisajísticos, medioambientales, históricos o culturales.

La superficie total de los mismos alcanza las **7.032,43 Ha** (7.032.433 m²), representando un 83,07.% de la superficie total del término municipal, de las cuales 146,93 Ha pertenecen al Monte Público, delimitándose en el plano II.1.3 Clasificación del suelo.

Los usos y la edificación permitida se regulan en el Título Quinto del “Documento II. Normas urbanísticas Generales

II.3.3.- Desarrollo residencial

1.- Objetivos y Criterios

Los objetivos y criterios son los expuestos en el documento de Avance de este proceso de revisión, reajustados y/o complementados en los términos acordados por el Ayuntamiento en la resolución de 10 de junio de 2.009.

Con carácter general se propone la consolidación de los desarrollos residenciales existentes, sin perjuicio de la incentivación de los procesos de reforma y rehabilitación de los ámbitos que así lo requieran y en especial el Casco Histórico, de acuerdo a lo establecido en el Plan Especial en tramitación.

Se convalidan los planeamientos pormenorizados aprobados y en trámite, con las salvedades determinadas en las Normas Particulares correspondientes: Kabitte, Alzate y Casco Histórico. Los nuevos desarrollos residenciales se adecuarán a una tipología de vivienda colectiva, no previéndose viviendas de baja densidad, en ocupaciones de suelo de media- alta densidad,

En relación al tamaño de la vivienda, y teniendo en cuenta que la evolución de la composición de los hogares registrada en los últimos 12 años (1996-2008) ha supuesto un descenso en la ocupación media de cada vivienda de 3,2 a 2,6 habitantes, se ha previsto una dimensión mínima de vivienda de 40 m² útiles y un tamaño promedio de las viviendas en los ámbitos que se programan de 70 m² útiles. Dicha superficie promedio podrá quedar reducida a 55 m² útiles en el caso de reforma parcial de alguna de las edificaciones existentes.

Con respecto al porcentaje de vivienda protegida, el Ayuntamiento de Lezo ha determinado que en las nuevas propuestas a desarrollarse en ámbitos residenciales en suelos urbanos el 50% de la edificabilidad (y del nº de viviendas) se destine a viviendas de protección pública.

2.- Propuestas de nuevos desarrollos de vivienda

De acuerdo a los objetivos generales y criterios básicos aprobados por el Ayuntamiento y tomando como referencia la previsión futura de vivienda establecida en el Avance de revisión de las NN.SS, la nueva previsión de vivienda que para el municipio de Lezo plantea el Plan General se concreta en los siguientes ámbitos de ordenación urbanística:

* Suelo urbano

A.O.U.11. Isasti

Situado en el barrio de Pysbe y con una superficie de 4.024 m², se plantea esta actuación con el objetivo urbanístico de colmatar y reordenar la estructura urbana de un espacio consolidado, obteniendo 1.300 m² de suelos actualmente privados para ampliar la dotación de espacios públicos, posibilitando la reurbanización de la plaza Lope de Isasti- francamente degradada- y el ensanchamiento de la calle Lexo Bertsolaria para mejorar la actual vialidad y prever el acceso al futuro desarrollo residencial lindante de Olatzar. En la ordenación propuesta se desarrollarán 16 viviendas de protección oficial de régimen tasado municipal.

A.O.U.13. Marrukene

Ocupados por un pabellón industrial, las ruinas de una antigua chatarrería y marmolería, un edificio residencial y una subestación eléctrica, los terrenos del ámbito Marrukene abarcan una superficie de 15.418 m². La operación de regeneración urbana prevista en éste ámbito responde por un lado a la inadecuada ubicación del pabellón- en colindancia con el casco urbano residencial-, a la necesidad de reforma y traslado de la sub estación eléctrica y a la reordenación espacial de un área de clara vocación residencial en continuidad con el suelo urbano que le circunda.

Con el objetivo de trasladar y ubicar la nueva sub estación eléctrica se ha adscrito un nuevo ámbito en la misma actuación integrada, el A.O.U.10.Sagardi Malda

La ordenación residencial prevé un máximo de 176 viviendas de las que el 50% serán de protección pública (en diferentes regímenes).

A.O.U.14. Algeposa 1.

Actuación de carácter estratégico para el desarrollo residencial municipal como única alternativa sostenible a la elevación de la cota de ocupación de las laderas que limitan el casco urbano hacia Jaizkibel y Herriondo. La regeneración de estos suelos industriales que forman parte del actual Polígono 6 para su transformación en suelo residencial, requiere el desplazamiento de los citados usos a un nuevo ámbito de actividades económicas- Gaintzurizketa- que de acuerdo a los criterios aprobados por el Ayuntamiento se situará al este del término municipal.

La superficie abarcada por el ámbito es de 41.900 m², y su desarrollo supondrá la ejecución de 300 viviendas de las cuales el 50% será de protección pública (al igual que el 50% de la edificabilidad residencial).

Adscrito a la misma actuación integrada se califica el ámbito Xoxolurra de 25.400 m² para formar parte del sistema general de espacios libres municipal.

A.O.U.17 Maintzine

La colmatación urbana del espacio no desarrollado del actual polígono 10, la creación de una acera que de continuidad a la actualmente existente a ambos lados del ámbito y la generación de viviendas protegidas son los objetivos básicos de esta actuación, a la vez que la exclusión de la casa nº 4 del ámbito.

Con una superficie de 1.860 m², se propone desarrollar una actuación residencial de 16 viviendas de protección pública y 16 viviendas de régimen privado.

A.O.U.38 Bitori

Actuación de sustitución de la antigua casa "Vitori", en una parcela de 300 m², posibilitando un incremento en la edificabilidad urbanística, aumentándose para ello la ocupación en planta pero manteniendo las alturas del anterior edificio. Se proponen 5 nuevas viviendas resultando un total de 7.

* Suelo urbanizable

A.O.U. 6. Olatzar

Única propuesta de clasificación de suelos no urbanizables para el desarrollo de una actuación residencial, derivada de la oposición de la Autoridad Portuaria a la desafectación de los usos portuarios del ámbito Arraitoki para su calificación como suelo residencial.

Abarca una superficie de 28.738 m², reordena y completa la trama urbana actual generando una actuación básicamente de protección pública (75%) y un espacio libre que dando continuidad al campo de fútbol conecta con el nuevo parque de Xoxolurra formalizando la mayor zona urbana de esparcimiento del municipio.

El número máximo de viviendas no superará las 120 de las que únicamente el 25 serán de régimen privado.

II.3.4.- La ordenación de las actividades económicas

1.- Objetivos y Criterios

Los objetivos y criterios son los expuestos en el documento de Avance de este proceso de revisión, reajustados y/o complementados en los términos acordados por el Ayuntamiento en la resolución de 10 de junio de 2.009.

Se consolida la edificación, los usos y los espacios libres públicos y privados de los ámbitos industriales actualmente edificados de acuerdo al planeamiento de desarrollo aprobado en cada uno de ellos, convalidándose dichos planeamientos a esos efectos y a los derivados de la ejecución de las parcelas que restan por edificar en los ámbitos A.O.U.15.Algeposa 2, A.O.U.32 Ipintza, A.O.U.34.Salva y A.O.U.33. Iturrin.

Las propuestas que el Plan General plantea se circunscriben a las actuaciones de regeneración urbana previstas en ámbitos degradados físicamente y obsoletos como son, Larrañaga y Algeposa, además de programarse una ampliación de la empresa Papresa de acuerdo al convenio urbanístico firmado entre el ayuntamiento de Lezo y la empresa a tal fin.

En cuanto a las previsiones que con referencia al “corredor de Gaintxurizketa” se establecen en los diferentes documentos de planeamiento territorial, se propone el establecimiento de una moratoria en la calificación de los suelos destinados a tales fines (plataformas logísticas, intermodales, puerto seco...etc.) en tanto en cuanto no se conozca la necesidad real cuantificada y justificada social, ambiental y económicamente para la ocupación de suelos rurales en el desarrollo de las previsiones de los citados planeamientos, teniendo en cuenta que la aprobación definitiva de los mismos podrá condicionar la adecuación del planeamiento municipal a las directrices normativas de ellos emanados.

2.- Propuestas de nuevos desarrollos de actividades económicas

A.O.U.25 Papresa

Se propone la calificación de un ámbito para la ampliación de las instalaciones que la industria Papresa tiene en el colindante municipio de Erreterria, de acuerdo al convenio urbanístico redactado entre el Ayuntamiento y la empresa, aprobado definitivamente el 12 de agosto de 2009, reclasificando una superficie de 81.900 m², para el desarrollo de un techo edificable de 7.000 m²(t). El resto de la superficie se destina a espacios libres urbanos 3.728 m² y a vías tanto interurbanas (variante de Erreterria) como urbanas (de conexión con la variante e interna del ámbito).

A.O.U.27 Larrañaga

Se prevé un nuevo desarrollo destinado a usos terciarios en un ámbito municipal de 3.202 m², con una edificabilidad sobre rasante de 1.980 m²(t) y 4.500 m²(t) bajo rasante. Los actuales usos derivados de la ordenación propuesta por plan especial de Alzate- espacios libres y equipamiento comunitario- se reubican en el lindante ámbito dedicado a equipamiento comunitario general del municipio.

A.O.U.38. Gaintxurizketa

Los objetivos urbanísticos así como los criterios de ordenación de este ámbito han sido suficientemente explicitados a lo largo de esta memoria.

En una superficie de 141.767 m² se propone la reubicación de la primera fase del traslado de la empresa Algeposa (Transtic) así como la ampliación de las empresas Amcor, Echemar y Mariscone, previéndose un superficie de techo edificado de 53.428 m²(t).

3.- Cuantificación de la oferta de suelo para Actividades Económicas

Ámbitos de Ordenación Urbanística		Edificabilidad m ² (t)	
Consolidados	Nuevos	Vacante	Nueva
15. Algeposa.2	-	15.395	-
-	25. Papresa	-	7.000
-	27. Larrañaga	-	1.980
32. Ipintza	-	1.551	-
33. Iturrin	-	2.515	-
-	38. Gaintxurizketa	-	56.707
Sub total		16.946	65.687
TOTAL		82.633	

II.3.5.- La ordenación del medio físico**1.- Objetivos y Criterios.**

Los objetivos y criterios son los expuestos en el documento de Avance de este proceso de revisión, reajustados y/o complementados en los términos acordados por el Ayuntamiento en la resolución de 10 de junio de 2.009.

2.- Propuesta de categorización de los usos.**Zona UR.1 Rural de especial protección.**

Se plantea como objetivo básico la protección de los valores botánicos y arqueológicos que Se incluyen dentro de esta categoría las áreas que presentan valores naturales de notable interés por constituir formaciones vegetales bien desarrolladas o próximas a su estado climático, así como enclaves de elevada fragilidad por la presencia de especies singulares de fauna y/o flora.

En el caso de Lezo estas zonas se corresponden con bosquetes y hábitats de interés comunitario prioritario bien conservados, así como el Monte de Utilidad Pública Jaizkibel en lo que corresponde a terrenos de titularidad municipal.

En general, el criterio para estas zonas es la conservación de las características del entorno, efectuándose en su caso actuaciones dirigidas a la conservación y mejora de los valores naturales, manteniéndose los usos que propician algunos de los hábitats incluidos en esta categoría.

Se propiciarán las actividades de preservación y mejora del ecosistema, dado que se trata de ámbitos naturales bien conservados, así como los usos que propician el mantenimiento de ciertos hábitats.

En cuanto al área del Monte de Utilidad Pública Jaizkibel (de titularidad municipal) se establecen como objetivo prioritario la conservación y recuperación de los bosques naturales en la totalidad del ámbito, facilitando el desarrollo de especies como el marjo y el roble.

Zona UR.2 Rural agroganadero y campiña.

Corresponde al área de campiña ubicada en las zonas de menor pendiente, constituida por prados y bosquetes no incluidos en el resto de categorías y que, en su mayor parte, pertenecen a explotaciones agroganaderas. Se trata de un ámbito de alto valor paisajístico, representativo del espacio rural tradicional, que se subdivide en:

* Subcategoría Alto Valor Estratégico

Se incluyen las zonas consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarias, tales como las áreas de la zona sur del municipio, coincidentes con las lomas de menor pendiente y vaguadas del entorno de Herriondo, Torrejil y Urrileku, así como de Gaintxurizketa Goikoa y entorno de Apaizartzeta e Itsue Goikoa.

Igualmente forma parte de esta subcategoría, con la denominación de Parque Agroecológico, el área comprendida entre la zona urbana de Lezo – Algeposa y el polígono industrial de Sagasti.

El criterio general para estas áreas es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, asegurando la pervivencia de una reserva de suelo que permita desarrollar el potencial productivo de las actividades agropecuarias, así como de aquellas otras que, compatibles con estas, garanticen la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios.

En el área de Parque Agroecológico el objetivo es el de promoción y dinamización de la agricultura ecológica, potenciando esta actividad en el propio lugar así como en otros espacios del municipio.

* Subcategoría Paisaje Rural de Transición

Se trata de zonas cultivadas de menor capacidad agrológica que en la subcategoría anterior y de mayores pendientes o áreas de mosaico compuestas de prados y pequeños rodales forestales.

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

Se persigue el mantenimiento de la actividad agroganadera y el paisaje de campiña, con usos pertenecientes al sector primario o aquellos que resulten compatibles a los mismos y al mantenimiento de los valores naturales relevantes del área.

Se propiciarán las actividades de producción, comercialización, formación y dinamización de la agricultura ecológica, respetándose los valores naturales y paisajísticos del ámbito.

Zona UR.3 Mejora ambiental

Se incluyen en esta categoría superficies que presentan una cubierta vegetal degradada y que son susceptibles de ser regeneradas recuperando la vegetación potencial del área. Considerando que el marojal es el bosque potencial de una parte importante del municipio y dada su escasa representación en la actualidad, se prioriza su recuperación en los lugares especialmente aptos para ello, tal como el marojal en la zona de Kostaburu, al oeste del término municipal y lindante con la carretera de ascenso a Jaizkibel.

Se persigue recuperar el marojal en su condición óptima, impidiendo la eliminación y el deterioro de los ejemplares existentes y favoreciendo su desarrollo y condición dentro del área mencionada. Por ello, se evitará la destrucción física de las masas existentes impidiéndose los usos u ocupación del suelo que supongan el deterioro de esta especie, como las plantaciones forestales

Zona UR.4 Forestal

Se incluyen en esta categoría los suelos considerados de baja o muy baja capacidad de uso del suelo derivado del mapa de Capacidad de uso agrológico del Gobierno Vasco, excluyendo las zonas calificadas de Especial Protección. Estos suelos presentan importantes limitaciones para su uso debido a las pendientes y características químicas del suelo, siendo susceptibles de sufrir procesos de erosión al estar desprovistas de vegetación. En el municipio de Lezo se subdivide en dos subcategorías:

* Subcategoría Forestal de Conservación

Son los suelos que presentan mayores pendientes (>50%) y que, por tanto, son más sensibles a los procesos erosivos. Precisamente debido a estas limitaciones, gran parte de este ámbito se encuentra hoy en día cubierto por árboles, principalmente por plantaciones forestales de *Pinus pinaster* y *Pinus radiata*, así como por bosquetes de bosque mixto y robledal acidófilo.

Se incluyen sectores de la ladera de Jaizkibel lindantes con áreas de Especial Protección y con elevadas pendientes como son los del entorno de Teñeluko Borda y la franja de Lorbide-Eguzkibizkar.

El criterio general para los ámbitos incluidos en esta categoría es el mantenimiento de las zonas arboladas como elemento protector del suelo, priorizando su evolución hacia bosques autóctonos de valor natural. Se respetarán los hábitats de interés constituidos por prados y brezales (siempre que no presenten problemas de erosión o deslizamiento de tierra).

* Subcategoría Forestal Productivo

Se incluyen en esta subcategoría aquellos suelos que presentan pendientes menores del 50% dentro del suelo Forestal. Gran parte del área se encuentra cubierta por árboles, tanto por plantaciones forestales (entre otras especies *Pinus pinaster*, *Robinia pseudoacacia*, *Quercus rubra*) como por bosquetes de bosque mixto y robledal acidófilo.

En el norte del municipio se incluye una amplia zona en el ámbito de Kostaburu (Donibanealdea) y una franja a lo largo de la ladera sur del monte Jaizkibel entre la categoría de Agroganadero y Campiña, y las de Forestal Conservador y Especial Protección. En la zona sur, Gaintxurizketa-Errekalde, se incluye un área forestal ubicada tras las instalaciones de Salva.

El criterio general para los ámbitos incluidos en esta categoría es el mantenimiento de las zonas arboladas como elemento protector del suelo. Se respetaran los ejemplares y masas forestales de frondosas autóctonas.

Zona UR.5 Protección de aguas superficiales

Se incluyen en esta categoría los cauces y riberas en suelo no urbanizable de los ríos y arroyos del término municipal de Lezo y su correspondiente zona de protección determinada en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

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

Zona UR.6 Reserva de suelo

Se incluyen como tales, las zonas cuya preservación y conservación se ha previsto en el presente Plan con objeto de constituir reservas de suelo necesarias para la ejecución de la segunda fase de la N-1 entre la rotonda de Altamira y el alto de Gaintzurizketa y el enlace de la GI-2638 con la N-1, a la altura de la rotonda de Lanbarren.

II.3.6.- Los condicionantes superpuestos

Son áreas que tienen por objeto señalar aquellos ámbitos en los que los usos y actividades permitidos deben restringirse o controlarse de manera especial, con el fin de proteger los diferentes valores ambientales en ellos localizados, diferenciándose en este Plan los siguientes:

1.- LIC Jaizkibel

Corresponde al área incluida en el Lugar de Importancia Comunitaria Jaizkibel (ES 2120017) perteneciente a la Red Europea Natura 2000, que comprende toda la ladera norte del monte y parte de la ladera sur. Se trata de un espacio compartido por tres municipios (Lezo, Pasaia y Hondarribia) y que presenta una gran diversidad de hábitats, entre los que destacan las comunidades vegetales de acantilados costeros, brezales y argomales, prados con especies de flora singulares así como marojales y alisedas. En el término municipal de Lezo el LIC ocupa parte de la ladera sur hasta la cresta superior, la mayor parte en terrenos de titularidad municipal (excepto una parcela priva de 0,4 hectáreas) y catalogado Monte de Utilidad Pública.

2.- Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

Se corresponde a las áreas que constituyen acuíferos subterráneos o áreas de recarga de éstos y que presenta un muy alto o alto grado de vulnerabilidad a la contaminación, presentándose las mismas en la ladera de Jaizkibel, alternándose las capas de vulnerabilidad alta y muy alta y definiendo una clara franja horizontal desde la base de la ladera hasta la cresta del monte.

3.- Áreas erosionables o con riesgo de erosión.

Se trata de áreas que presentan pendientes superiores al 30%. Estas áreas son susceptibles de sufrir procesos de erosión del suelo y deslizamiento de tierras, correspondiéndose en el municipio con la mayor parte de la ladera alta del monte Jaizkibel.

Como criterio general para estas zonas se establece el de mantenimiento de la cubierta arbórea arbustiva, o el de su reforestación en el caso de que se encuentre desprovista de vegetación, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos.

4.- Corredores ecológicos.

Corresponde a una amplia zona de campiña situada bajo los límites del LIC Jaizkibel, el alto de Gaintxurizketa, el área de Gaintxurizketa Errekalde y el cordal de lomas de Bixita-Urrileku-Torrejil (cordal que define la divisoria de aguas de las cuencas de la regata Zubitxo y Lintzirin). Gran parte de este corredor corresponde al área de amortiguación definida por el estudio de la Red de Corredores Ecológicos de la CAE (Gobierno Vasco) que une los LICs Jaizkibel y Aiako Harria. Esta área se ha ampliado hacia la zona sur del municipio configurando un pasillo entre la zona urbana de Lezo y el área industrial de Sagasti para posibilitar la conexión con el entorno de Herriondo y rodeando de esta manera la zona urbana por una banda verde.

5.- Áreas acústicas.

Dentro del marco legal que configuran la ley 37/2003 de 17 de noviembre de ruido y el R.D. 1367/2007 de 14 de octubre que la desarrolla, el Plan General, de acuerdo con los criterios y objetivos establecidos en el art.160 de las presentes Normas Generales, define las diferentes clases de áreas acústicas a fin de tenerse en cuenta las afecciones acústicas asociadas a los distintos usos y actividades asociados tanto a los ámbitos consolidados como a los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos.

II.3.7.- La ordenación del sistema de comunicaciones

1.- Objetivos y Criterios

La importante y necesaria transformación estructural que, en relación al sistema de comunicaciones, necesita el municipio de Lezo ha sido ya descrita ampliamente en anteriores apartados así como los objetivos de la misma y los criterios básicos de actuación.

2.- Propuestas Generales

Para la consecución de la desviación de los tráficos procedentes de los usos portuarios y de los ámbitos industriales sitos en el municipio de Lezo, evitando de esa manera su tránsito por las dos calles más urbanas del casco municipal, avenidas de Jaizkibel e Hipólito Gezala, se propone la realización de las siguientes infraestructuras:

- a) Desplazamiento de la carretera GI-3440 hacia el borde puerto-casco, formalizándose una variante al Casco Urbano en una actuación pública que deberá servir para solucionar los problemas generados por el paso del transporte procedente de los usos portuarios.
- b) Conexión viaria de la GI-2638 con la N-1 a la altura de la rotonda de Lanbarren en una actuación pública bien directa o bien mediante su adscripción al nuevo ámbito de actividades económicas Gaintxurizketa.

A su vez y complementariamente a esta segunda propuesta, se plantea – cuando así lo requiera la densidad de tráfico- la aceptación de la “Alternativa Sur” del “Estudio informativo de una variante de la carretera N-I entre Erreñería y Gaintxurizketa” redactado por la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa el año 2005, como alternativa más sostenible en sus aspectos medioambiental, social, funcional y económico. (ver a tal efecto el informe técnico realizado por el Ayuntamiento, y presentado como alegación, en el documento de Avance “Propuestas. 11.5 Sistemas generales e Infraestructuras Básicas”).

En cuanto a los tráficos no motorizados, en el Plan General se incluyen las previsiones tanto de la Red Foral de carriles bicis como las propias de la red municipal existente, convalidándose la ejecución de la conexión de Lezo con Pasai Donibane de acuerdo al proyecto promovido por la Agencia Comarcal Oarsoaldea dentro del programa Urban de revitalización de la bahía de Pasaia. de previéndose una nueva red general, en conexión con las mismas.

Igualmente se plantea la conexión peatonal y ciclista continua entre el casco de Lezo y al Alto de Gaintxurizketa mediante la creación de una banda de acera y bidegorri que discurrirá al Norte de la carretera Lezo-Gaintxurizketa hasta la rotonda de enlace con el vial de acceso a la CN-1 donde se desviará al lado Sur hasta el collado de Gaintxurizketa. A tal efecto, se garantizarán las reservas de suelo necesarias en cada uno de los ámbitos por donde deberá discurrir el futuro trazado.

Se posibilita, asimismo, la creación de una red de aparcamientos para intentar paliar, en la medida de lo posible, la necesidad existente, proponiéndose:

- En la avenida Jaizkibel:

- al sur del polideportivo. 40 plazas
- al este de E.H. plaza. 35 plazas

- En la nueva propuesta de la variante al Casco: 156 aparcamientos en superficie.

La desviación de los tráficos provenientes de Pasai Donibane permitirá la creación de un estratégico espacio peatonal-coexistencia en la avenida Jaizkibel entre Piku kale e Ibaiondo, propiciando la unión entre el Casco Antiguo y los equipamientos comunitarios en el asentados (Herri Eskola, Polideportivo, Gezala Aretoa, Ayuntamiento, Euskal Herria plaza) y los previstos (Kulturgune Pildain) con el barrio de Urdaburu, el resto de la población del casco urbano de Lezo existente - y planificada en este Plan- y los equipamientos comunitarios existentes y a desarrollar.

II.3.8.- La ordenación de los espacios libres

1.- Objetivos y Criterios

Los espacios libres constituyen uno de los principales parámetros de referencia y expresión de la calidad del medio urbano, por lo tanto y dado que Lezo cuenta con una amplia dotación de zonas dedicadas al esparcimiento ubicadas en el casco urbano y de acuerdo a los objetivos definidos por el Ayuntamiento, el Plan general deberá crear áreas naturales para usos recreativos en el entorno del asentamiento urbano, favoreciendo su accesibilidad

2.- Dimensionamiento mínimo de los espacios libres generales

De acuerdo a lo establecido en el artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 a los efectos del dimensionamiento mínimo de las zonas verdes y parque urbanos en el municipio, este será el resultante de aplicar el estándar de 5 m² por cada habitante previsto en el planeamiento.

Para la determinación de la citada cuantificación mínima de la superficie de espacios Libres se establece el siguiente criterio:

- 1.- Dotación correspondiente a la población actual $6.000 \text{ hab.} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab} = 30.000 \text{ m}^2$
- 2.- Dotación asociada a la edificabilidad urbanística residencial planificada no ejecutada o en fase de ejecución de los ámbitos Alzate y Kabitte:

$$\text{Alzate. } 9.545 \text{ m}^2(\text{t})/25 \times 5 \text{ m}^2 = 1.909 \text{ m}^2$$

$$\text{Kabitte. } 26.800 \text{ m}^2(\text{t})/25 \times 5 \text{ m}^2 = 5.360 \text{ m}^2$$

- 3.- Dotación asociada a la nueva edificabilidad urbanística residencial total proyectada por el Plan general: $60.696 \text{ m}^2(\text{t})/25 \times 5 \text{ m}^2 = 12.139 \text{ m}^2$

La suma total de la dotación mínima de espacios libres necesaria correspondiente a los tres conceptos asciende a 49.408 m^2 .

3.- Propuestas Generales

El sistema general de espacios libres, se amplía sustancialmente formalizándose como franja verde protectora del suelo rural en su conexión con la trama urbana lindante, como más adelante se detallará, formando una red cuyos elementos más importantes son Xoxolurra y Olatzar.

Adscrito al ámbito residencial Algeposa 2, se califica un área de 25.570 m^2 destinada a zona de expansión y estancia de la población en el lugar conocido como "Xoxolurra, territorio arbolado (pulmón verde) próximo a las áreas habitadas y que ejercerá las funciones de espacio de transición entre la zona urbana y el monte Jaizkibel.

Igualmente, y formando parte del ámbito urbanístico Olatzar, se destinarán a espacio libre general 8.428 m^2 de suelo situado al este del nuevo parque Xoxolurra y en el linde norte del campo de fútbol, conformando de esta manera la mayor zona verde urbana del municipio.

Finalmente, habida cuenta de la tramitación de una modificación puntual de Normas para la recalificación de un ámbito con destino a la ampliación de la industria Papresa y dado que la misma conlleva la calificación de suelo destinado a espacio libre, este Plan convalida la calificación y la correspondiente superficie asociada: 3.728 m^2 .

Las propuestas previstas por este Plan General resultan de la suma de la consolidación de las previsiones existentes en el planeamiento vigente (una vez eliminadas las que no cumplen las dimensiones mínimas establecidas en la Ley 2/2006 y la ubicada en el ámbito Larrañaga), y de los nuevos espacios libres citados, reflejados en el cuadro adjunto.

ESPACIO LIBRE - Ubicación	SUPERFICIE m ² (s)
Altamira	52.597
Casco Histórico	9.802
Salva	20.505
Xoxolurra	25.412
Olatzar	8.428
Papresa	3.728
TOTAL	120.472

Las propuestas resultantes se adecuan cuantitativamente a los criterios expresados, aunque por su ubicación el suelo ubicado en los ámbitos industriales Salva y Papresa no lleguen a considerarse como espacio libre urbano.

II.3.9.- La ordenación de los equipamientos comunitarios

1.- Objetivos y Criterios

En el apartado correspondiente al análisis del equipamiento comunitario y previsión futura de necesidades, del Avance de revisión de la NN.S., se apuntaba que aunque Lezo ha adquirido un nivel de equipamientos colectivos más acorde a las necesidades actuales de su población el municipio no ha cubierto todas sus necesidades de ámbito cultural, social, sanitario, educativo y deportivo.

Además y teniendo en cuenta el previsible aumento de la demanda por incremento de la población en el desarrollo de las actuaciones previstas en el Plan, el objetivo principal municipal se centra en el reequipamiento general racionalizando los recursos de los espacios disponibles.

2.- Propuestas Generales

Equipamiento cultural

En el suelo donde se situaban las antiguas “Escuelas Pildain”, calificado a tal efecto, se propone la formación de un edificio que concentre la oferta cultural, evitando la actual dispersión de funciones, y tenga la suficiente entidad y fuerza como para servir de sinergia a la formación y producción de las múltiples actividades culturales municipales.

Equipamiento Social

En colaboración con el Gobierno Vasco, se construirán un mínimo de 50 alojamientos dotacionales en régimen de alquiler para jóvenes lezoarras en una parcela situada en la calle Auñamendi en el ámbito Kabitte.

Equipamiento sanitario

Se propone la ampliación del ambulatorio municipal, planteándose su ubicación en la parcela anteriormente citada del ámbito Kabitte.

Equipamiento educativo

En previsión de un aumento en las necesidades funcionales de la Herri Eskola, se ha dispuesto su posible ampliación al oeste de la actual edificación. Por otro lado, la necesidad de ampliación de la Haur Eskola se formalizará en la planta baja del edificio a construir en la parcela destinada a equipamientos sita en el ámbito Kabitte.

Igualmente, en previsión de un futuro desplazamiento al casco urbano del Instituto, actualmente sito en el barrio de Altamira, se propone la calificación a tal efecto del ámbito Arraitoki, una vez producida la desafectación de los citados terrenos pertenecientes a la Autoridad Portuaria

Equipamiento deportivo

Se delimita suelo, al este del ámbito Arraitoki para propiciar la ampliación del polideportivo municipal, de acuerdo al estudio de necesidades realizado por el departamento de Cultura y

Deportes del Ayuntamiento. Así mismo, se amplía el suelo destinado al equipamiento de piscinas municipales en el barrio de Altamira.

II.3.10.- La ordenación de las infraestructuras de servicios

1.- Red de distribución de agua.

1.1.- Red de abastecimiento.

El abastecimiento al núcleo urbano de Lezo, se realiza a través de una red principal, procedente del depósito de Darieta que se alimenta desde la ETAP de la red de Añarbe y así como de las redes que corresponden a las captaciones de Jaizkibel.

1.1.1.- Red principal.

El depósito de Darieta se abastece con un tubo de fibrocemento de 300 mm que está siendo sustituido progresivamente por otro del mismo diámetro de fundición dúctil. El depósito se sitúa a la cota 75, suficiente para abastecer por gravedad a toda la población que se alimenta de la red principal, con la excepción del caserío Olatzar que cuenta con un grupo sobrepresor junto al cementerio y tres bloques de protección oficial en el barrio Altamira que también tienen un grupo sobrepresor cada uno. Los polígonos industriales de Sagasti, Ipintza e Iturrin también se abastecen del depósito de Darieta pero debido a la cota y pérdidas de carga, es necesario el empleo de un grupo sobrepresor que se encuentra en el mismo depósito. Está previsto que este grupo sustituya las bombas de los bloques de Altamira.

La capacidad del depósito es de unos 3500 m³, que para un consumo de 300 l/hab./día equivale a dos días de autonomía.

1.1.2.- Captaciones de Jaizkibel.

Desde las captaciones situadas en las laderas de Jaizkibel, el agua se conduce a varios depósitos: Iparragirre, a la cota 70 con una capacidad de 73 m³; Martizkone, con cota 40 m y una capacidad de 40 m³; Amezti, situado a la cota 150; Monatxo, en la 135 m; Elortegi a 200 m y por último, Harriandi ubicado a la cota 85. Estos depósitos abastecen caseríos que por su situación elevada no pueden alimentarse del depósito de Darieta. Como excepción, el depósito de Harriandi abastece al polígono Marrukne aunque no da un caudal suficiente, por lo que el polígono también se abastece de la red de Oiartzun como explicaremos más adelante. Cuando hay excedente en el de Amezti, éste se desvía junto al polígono Sagasti, uniéndose al agua que proviene de Darieta.

Entre los depósitos Martizkone e Iparragirre existe un bombeo que se ha venido utilizando para abastecer la parte más antigua del casco, pero que actualmente no presta ningún servicio. También hay un bombeo desde la toma de agua hasta el depósito Iparragirre, igualmente en desuso.

1.2.- Análisis y propuestas.

El esquema de suministro de agua está basado en una red principal que satisface la mayor parte de la demanda del municipio, y en otra red secundaria constituida por la captación de manantiales que, en general, están situados en la parte más alta del término municipal.

Respecto a los depósitos de regulación, su capacidad total es algo más del doble del consumo diario. Para una población de 5900 habitantes, la capacidad del depósito de Darieta es 3500 m³ y el volumen diario necesario con una dotación de cálculo de 300 l/hab./día sería 1770 m³.

En cuanto a la distribución, nos encontramos con tuberías de todo tipo: de fundición dúctil o polietileno de alta densidad, en las conducciones de reciente instalación, como es el caso de Kale Nagusia, parte de Donibane y Zubitxo kalea y un tramo largo del tubo de abastecimiento de Añarbe (que tiene previsto sustituirla en su totalidad), y de fibrocemento o de fundición colada en el resto. Es preciso sustituir progresivamente estas conducciones por las ya citadas de FD y PEAD. Así mismo, el diámetro mínimo a instalar en la red será 100 mm, a fin de garantizar el adecuado servicio de los hidrantes contra incendios. Las bocas de salida de éstos serán las utilizadas por los Servicios Provinciales de Bomberos. Las llaves de corte serán de fundición dúctil con revestimiento elastomérico y asiento elástico.

2.- Red de saneamiento.

2.1.- Descripción general.

2.1.1.- Colector principal.

El núcleo urbano cuenta con un colector que desde Lopene hasta su conexión con el interceptor del saneamiento Bahía de Pasaia, recoge todas las aguas negras ya sean fecales o unitarias que va encontrando en su camino. Este colector tiene pequeños ramales con diámetros inferiores a los 400 mm y otro de mayor entidad que viene de Polentzarrene Kalea, con un aliviadero; este ramal, recoge a su vez las fecales de Pasai Donibane que vienen impulsadas desde la central térmica.

Al ser parte del sistema unitario, el colector principal requiere varios aliviaderos. Estos aliviaderos vierten el caudal excedente al río en caso de lluvia, pero dichos vertidos tienen un elevado grado de dilución. Los aliviaderos, en función de sus dimensiones, pueden actuar también como decantadores de los sólidos que llevan en suspensión las aguas pluviales. De este modo se limitan los diámetros del interceptor y colectores secundarios.

El colector principal tiene un aliviadero en Euskal Herria Plaza donde igualmente se ubica un bombeo y otro junto a Zubitxo Erreka próximo a la rotonda de la N-I. El diámetro varía desde 300 mm en el tubo menor, hasta 1000 mm de Poliéster en un pequeño tramo anterior al aliviadero de Euskal Herria Plaza.

2.1.2.- Red secundaria.

Parte de la red secundaria es unitaria y parte separativa, siendo la tendencia a sustituir la primera por la segunda, como se ha realizado en Kale Nagusia y Donibane Kalea. La mayoría de los colectores unitarios y de fecales se incorporan al principal aunque, todavía hay algún unitario que vierte directamente a la regata. Los colectores de pluviales recogen los vertidos de cada uno de los barrios o grupos de viviendas para desaguar directamente al cauce de Zubitxo Erreka o a las regatas que afluyen al mismo.

2.2.- Análisis de la red y propuestas.

Las conducciones de la red son en general de hormigón, de diámetros superiores a 30 cm, aunque hay numerosos ramales de diámetro inferior. Las tuberías de más reciente instalación son de PVC, de hasta 400 mm. de diámetro. Siguiendo los criterios aplicados en las zonas en las que se han realizado obras de reurbanización, se propone que los conductos unitarios se vayan sustituyendo por redes separativas, cuando se lleven a cabo mejoras de servicios y pavimentaciones.

Las tuberías deberán tener un diámetro mínimo de 30 cm. Las juntas deberán ser de enchufe-campana con aro de estanqueidad. El material será en general, hormigón vibro-centrifugado armado y PVC clase SN4, pudiendo utilizarse en casos que lo aconsejen, fundición dúctil, PEAD y poliéster SN 5000. Todos los encuentros entre colectores y vértices de cambio de

dirección en planta y perfil, deberán ser registrables, por medio de una arqueta de hormigón armado, de 0,90x0,90 m. de dimensiones mínimas.

3.- Red de energía eléctrica.

3.1.- Descripción.

Las canalizaciones de la red de energía eléctrica son en general subterráneas en la zona urbana y aéreas para alimentar los caseríos y los polígonos que se encuentran alejados del núcleo urbano; los centros de transformación son subterráneos, alojados en edificios o semienterrados. En las acometidas a las viviendas, conexiones entre edificios, cruces, las líneas están habitualmente grapadas a fachada.

Los centros de transformación están repartidos por todo el municipio. La relación de centros es la siguiente:

- Min. Vivienda
- Polikiroldegia
- Pueblo de Lezo
- Lezo Puerto
- Kabite
- Viviendas Ijurgo
- Zubitxo
- Arretxene
- Pisbe
- Lopene
- Marmolería
- Coint – Mozur (privado)
- Sueskun
- Olamarte
- Aritz Bakarra
- Esmaltería S. Ignacio (privado)
- Iribarren
- SN (privado)
- SN
- Aserraderos
- Arriturrieta
- Abendano
- Juanmartindegia

Junto al centro de transformación Marmolería, existe una subestación desde la que se alimentan los centros citados. Hay otra subestación cercana en Lintzirin, que pertenece al Municipio de Oiartzun

3.2.- Propuestas.

Las actuales canalizaciones aéreas y grapadas a fachadas, deberán ser sustituidas progresivamente, por canalizaciones subterráneas registrables. Así mismo, se eliminarán las cajas de corte de fachada y en su lugar las acometidas se realizarán interiormente desde un cuarto de contadores. Los diámetros y material de las canalizaciones, las dimensiones de los registros, los refuerzos de los tubos, etc., seguirán las prescripciones del Reglamento electrotécnico en vigor y los criterios de las compañías explotadoras.

Los centros de transformación serán subterráneos, en lonja o en caseta, preferentemente semiempotrada.

Está prevista la modificación del emplazamiento de la subestación que actualmente se encuentra en Marmolería y su traslado a un emplazamiento situado junto al cementerio. También se prevé el soterramiento la línea de alta tensión que discurre por encima de Marmolería y la que transcurre por encima de Sagardiandia plaza.

4.- Red de telefonía.

4.1.- Telefónica.

La red está formada por una canalización principal subterránea que viene de Erretería, de la que derivan a través de cámaras de registro, las canalizaciones que dan servicio a los barrios del núcleo. La canalización, da servicio al área urbana, y a los polígonos industriales. Como sucede con la energía eléctrica, la red que va a los polígonos y algunos caseríos es aérea por encontrarse alejados del núcleo. En el resto, las canalizaciones son subterráneas y de los registros, salen las acometidas a los edificios que se distribuyen por las fachadas. En los planos de telefonía se reflejan las líneas subterráneas y el emplazamiento de las cámaras y registros.

Como en el caso de la energía eléctrica, se sustituirán las actuales líneas y acometidas aéreas en zona urbana, por canalizaciones subterráneas desde las que se harán las acometidas al interior de los edificios. La obra civil de estas instalaciones se hará conforme a las normas de las compañías explotadoras.

4.2.- Euskaltel.

Hay una canalización principal que baja de Jaizkibel, continúa por Jaizkibel hiribidea y llega hasta el polígono Sagasti por la carretera que va a Irún (GI – 2638). De esta derivan las canalizaciones a la mayoría de los barrios; falta dar servicio a las viviendas de la zona de Sagardiandia Plaza.

5.- Red de alumbrado público.

5.1.-Descripción.

La canalización de alumbrado es en general subterránea registrable en toda la zona urbana, excepto en algunas zonas en la que los cables van grapados a las fachadas.

El alumbrado público del área urbana de Lezo cumple, salvo en unos pocos casos aislados, con las exigencias relativas a la contaminación lumínica; la tipología de las luminarias responde a varios modelos distintos aunque se encuentra bastante unificada. En Lopene, la iluminación se compone de puntos de luz sobre columna de 3.5 metros de altura, con luminarias esféricas de 500 mm con protección contra la contaminación lumínica; en Zubitxo las farolas son nuevas, de tipo decorativo, con cinco metros de altura y protección; en Txulotxo las luminarias son antiguas, de 3.5 m esféricas y sin protección; en la calle Elías Salaberria hay columnas de 3.5 m con punto de luz esférico protegido; Jaizkibel Hiribidea cuenta con luminarias nuevas y con protección de 7 y 5 metros a la izquierda y derecha respectivamente; en la calle Aralar hay farolas de 7 y 3.5 metros con protección y alguna en fachada; las calles Gorbea, Aizkorri y Urdaburu tienen luminarias antiguas sin protección, tanto de columna como en fachada; en Donibane, hay varios tipos mezclados, con y sin protección y en tanto en fachada como en columna; en el casco, la luminaria es nueva con farolas de tipo decorativo de 5 m y doble punto de luz, también alguna en fachada, en Kale Nagusia y Zubitxo y de 3.5 m esféricas con protección en Polentzarrene. La distribución de los puntos de luz varía en función de las características de los espacios a iluminar.

En los polígonos industriales se combinan columnas de altura variable, según la anchura del vial en el que se encuentran, con luminarias en fachada. En Sagasti, en la parte alta los puntos

de luz están en fachada, y en la parte baja, en columnas de 5 a 8 metros y en fachada; en Ipintza hay columnas de 5 a 6 metros y luminarias en fachada; en Iturrin columnas entre 3.5 m y 8 m combinadas con iluminación en fachada.

5.2.- Análisis y propuestas.

La instalación de la red es en general correcta y se adecua a la estructura urbana. Las canalizaciones futuras se realizará enterradas y las que actualmente van grapadas a fachadas o aéreas serán progresivamente sustituidas por subterráneas. Se instalarán gradualmente luminarias con cubierta superior, para evitar la contaminación lumínica y pérdida de rendimiento, debiéndose revisar los cuadros de mando para la detección de las posibles sobrecargas e instalación en los mismos de un mecanismo de reducción de flujo lumínico.

También sería conveniente realizar un estudio de luminosidad para determinar las carencias o defectos del sistema de iluminación actual.

La instalación del alumbrado público cumplirá tanto en lo relativo a las canalizaciones como a los puntos de luz, las prescripciones del Reglamento electrotécnico vigente y del Servicio Provincial del Departamento de Industria.

6.- Red de distribución de gas.

La red de distribución de gas está instalada en toda la zona urbana de Lezo con la excepción de algunas viviendas de Herriondo Bailara y la zona de Euskal Herria plaza, aunque su suministro está previsto. Las canalizaciones son subterráneas de PEAD para gas, de 110, 90 y 63 mm y las acometidas a las viviendas, del mismo material y 32 mm de diámetro.

Por otra parte existe una canalización de gas en alta de 200 mm de PEAD que viniendo de Rentería, cruza las vías frente a Alzate y sube a la parte alta de Altamira para luego continuar por la coronación de Herriondo Bailara y Gaintxurizketa – Herriondo Bailara.

Los Polígonos industriales no tienen suministro de gas aunque está previsto que lo tengan.

Las nuevas conducciones a instalar deberán cumplir, tanto en lo relativo a la obra civil como en la instalación de las conducciones, las prescripciones de las compañías explotadoras.

II.4.- Catálogo

Sin perjuicio de su carácter de documento independiente, el presente Plan General incorpora el “Documento 3. Catálogo del patrimonio del interés Arqueológico, Arquitectónico y etnográfico”, con la finalidad y contenidos que establece el Art. 76 de la LSUPV, para que sea tramitado y aprobado simultáneamente con el mismo.

Para su inventario y protección, los elementos del patrimonio se dividen en tres grupos:

- Patrimonio Arqueológico. Compuesto por las Zonas Arqueológicas y las Zonas de Presunción Arqueológica.
- Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Que integra las edificaciones y bienes inmuebles cuyos valores deben ser protegidos según sus diferentes clases y categorías.
- Otros bienes y elementos objeto de protección como espacios o zonas de interés y elementos de carácter etnográfico, ornamental o natural

II.5.- Compatibilización del planeamiento con los municipios limítrofes

Entre los criterios y objetivos planteados en las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) se establecen, entre otros, :

1. La coordinación del planeamiento municipal, procurando que las determinaciones de los Planes Generales o de las Normas Subsidiarias de municipios colindantes e interrelacionados estén concebidas de forma integrada y en correspondencia con la realidad funcional y morfológica a la que se refieren.
2. La búsqueda de la escala territorial apropiada para la resolución de determinados problemas o para la materialización de ciertas oportunidades que afectan conjuntamente a municipios colindantes. Se considera que la existencia de problemáticas cuyo ámbito de análisis, propuesta y gestión supone el estrecho marco de lo municipal requiere necesariamente la compatibilización del planeamiento de ciertos municipios de la CAPV.
3. Hacer viable la aplicación del Modelo Territorial propuesto. De hecho, la totalidad de las estrategias y actuaciones planteadas por estas DOT van encaminadas a este objetivo. En particular, los mecanismos establecidos para compatibilizar planeamientos municipales responden al criterio de hacer viable la aplicación de programas o el tratamiento de problemas a través del planeamiento en aquellos casos en los que se requiere un marco territorial que supera las actuales delimitaciones de los términos municipales.

El ámbito de aplicación del Plan General se restringe a los límites del propio término municipal, aunque los municipios lindantes de Oiartzun y Pasaia participan de una u otra manera en ciertas problemáticas urbanísticas localizadas en el término municipal de Lezo.

No obstante y aunque los efectos derivados de su aprobación no puedan extenderse a dichos municipios resulta evidente que tanto la propuesta de segunda fase de la variante de Errenteria, y sus consecuencias en el medio natural de Lezo y Oiartzun, como el alcance de las determinaciones del Plan Especial de Usos del Puerto de Pasaia y los efectos que la planificación del polígono industrial Nabalaldea va a tener en el casco urbano de Lezo, obligan a prever, en coherencia con lo dispuesto en las DOT, la compatibilización del planeamiento municipal con ambos términos municipales de Oiartzun y Pasaia.

II.6.- Programación de la ejecución del Plan General

Con carácter general, el horizonte de proyección de este Plan General y de sus propuestas ha de considerarse extendido a un período aproximado de ocho años, contados a partir de su aprobación definitiva.

En ese contexto general, la estrategia de evolución urbana y de la ocupación de suelo que el Plan propone, se basa en la reutilización de suelos ya integrados en la trama urbana existente o en la ocupación de nuevo suelo en contigüidad con la misma, priorizando los desarrollos residenciales y de actividades económicas pendientes en ámbitos ya planificados-promoviendo las actuaciones pública existentes- (Kabitte, Altzate, Salva, Itturin) e impulsando la rehabilitación del Casco Histórico.

Los nuevos desarrollos previstos no tienen dependencia entre si ni precisan una vinculación programática, salvo en lo referente a los ámbitos incluidos en los Ámbitos de Actuación Integrada A.A.I.3 - A.O.U.13 Marrukene, A.O.U.10, Sagardi Malda, - y A.A.I.4 - A.O.U.14 Algeposa, A.O.U.5 Xoxolurra-.

El Plan General vincula los desarrollos de Marrukene con Sagardi Malda , con el fin de garantizar que se cumpla el objetivo de regeneración urbanística del primero para lo que es indispensable el traslado de la sub estación eléctrica a Sagardi Malda

La necesidad apremiante, constatada, de acceso a la primera vivienda (de carácter protegido) entre la población lezoarra demanda la programación inmediata de alguna actuación que pueda paliar, en cierta medida, dicha solicitud, para lo cual se ha estimado como actuación prioritaria el desarrollo del ámbito A.O.U.6 Olatzar, por lo que los documentos pormenorizados correspondientes deberán tramitarse en un plazo no superior a 1 año desde la aprobación definitiva del Plan General.

En cuanto a la programación del traslado de la primera fase de la actividad de Algeposa para poder proceder al desarrollo residencial del ámbito A.O.U.14, de acuerdo a lo dispuesto con la propiedad y teniendo en cuenta las previsiones de necesidad de vivienda, dicha actuación se plantea en un horizonte de 8 años.

Considerándose como una propuesta de carácter estratégico y de urgente desarrollo, la desviación de los tráficos provenientes de los usos portuarios- Nabalaldea-, mediante la construcción de una variante, no depende de la programación del Plan General por lo que se deberá llegar a un acuerdo con la Autoridad Portuaria y la Diputación Foral de Gipuzkoa para la concesión del permiso de utilización del espacio portuario y la financiación de la ejecución de las obras.

La elaboración del planeamiento pormenorizado a promover en el desarrollo del Plan General y su programación es la que a continuación se detalla:

* Elaboración y aprobación en el primer cuatrienio:

Plan Parcial de Olatzar (en el primer año)
 Programa de Actuación Urbanizadora de Maintzine e Isasti (el segundo año)
 Programa de Actuación Urbanizadora de Larrañaga
 Programa de Actuación Urbanizadora de Papresa (en el primer año)

* Elaboración y aprobación en el segundo cuatrienio

Plan Especial de Marrukene
 Plan Especial de Algeposa 1
 Plan Parcial de Gaintzurizketa

Por lo demás las Normas Urbanísticas Particulares establecen los plazos en los que deben formularse los planos de ordenación pormenorizada y/o los programas de actuación urbanizadora, a través de los cuales se establece el control temporal de la ejecución de las diferentes actuaciones.

II.7.- Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

El proceso de trabajo, reflexión y debate para la consecución de una nueva propuesta de ordenación general para el municipio de Lezo, en respuesta a las necesidades y demandas en materia de vivienda, equipamientos, actividades económicas, transporte, movilidad, infraestructuras básicas, protección de los recursos naturales, etc, ha generado diferentes propuestas que de una manera u otra plantean diferentes grados de afección al medio natural.

Todas esas propuestas han de estar debidamente justificadas desde la perspectiva de su adecuación a la idea y al objetivo del desarrollo sostenible, de acuerdo con lo expuesto en,

entre otros, el artículo 3 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, para lo cual y de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, desarrollada mediante Decreto de 22 de julio de 2003, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, este Plan General ha de ser objeto de la correspondiente evaluación ambiental.

En ese sentido, conjuntamente con la exposición al público del Avance de Revisión de las NN.SS se incluyó el Estudio Conjunto de Impacto Ambiental correspondiente, solicitándose al órgano ambiental competente la emisión del informe preliminar de impacto ambiental.

La Dirección General de Medio ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa emitió el 30 de octubre de 2008 la resolución por la que se formulaba el Documento de Referencia.

El 15 de junio de 2009, el Ayuntamiento de Lezo remitió a dicha Dirección el Estudio Conjunto de Impacto Ambiental modificado siguiendo las directrices del mencionado Documento de Referencia.

El 10 de septiembre de 2009, más de dos meses después, se recibió en el Ayuntamiento el Informe Preliminar de Impacto Ambiental del Plan General de Lezo.

De acuerdo a lo dispuesto en el citado informe y una vez definidas por el Ayuntamiento las propuestas de actuación a establecer en el documento definitivo, se ha procedido a la complementación del ECIA mediante las consideraciones expuestas en el apartado "1.2. Memoria justificativa de la evaluación ambiental" del "Documento 1.Memoria" incluido en este Plan General.

III.- CUADROS RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (%)
Suelo Urbano consolidado	850.633	10,05
Suelo urbano no consolidado	226.070	2,67
Suelo urbano SG Portuario	106.663	1,26
SubTotal suelo Urbano	1.183.366	13,98
Suelo Urbanizable	249.709	2,95
Suelo no urbanizable	7.032.433	83,07
TOTAL	8.465.508	100

2.- ZONIFICACIÓN GLOBAL

ZONA GLOBAL	Superficie m ²	Superficie %
R.1 Residencial Casco antiguo	26.146	0,31
R.2 Residencial Edificación Abierta	293.325	3,46
TOTAL ZONAS USO RESIDENCIAL. (R)	319.471	3,77
AE.1 Uso Industrial	676.931	7,99
AE.2 Uso terciario	3.050	0,04
TOTAL USO ACTIVIDADES ECONOMICAS (AE)	679.981	8,03
UR.1 Rural de Especial Protección	1.663.120	19,65
UR.2 Rural Agroganadero y Campiña	3.627.884	42,85
UR.3 Rural Mejora Ambiental	48.307	0,57
UR.4 Rural Forestal	1.336.312	15,79
UR.5 Rural Protección de Aguas superficiales	138.410	1,64
UR.6 Rural Reserva de Suelo	45.163	0,53
TOTAL ZONAS DE USO RURAL (UR)	6.859.196	81,03
SGCV.1.1. Carretera Interurbana	161.065	1,91
SGCV.1.2. Vías Urbanas	26.649	0,31
SGCV.1.3. Rural Principal	30.850	0,36
SGCV.1.4. Vías Ciclistas	18.092	0,21
SGCF.2 Sistema General de Comunicación Ferroviaria	68.382	0,55
SGP Sistema General portuario	124.060	1,46
TOTAL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SGC)	429.098	5,07
SGEL.1. Espacios Libres Urbanos	120.472	1,42
SGEL.2. Cauces Fluviales Urbanos	2.825	0,03
TOTAL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)	123.297	1,45
SGEC.1 sistema General de Equipamiento Comunitario	54.658	0,64
TOTAL	8.465.508	100

3.- ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (suelos urbano y urbanizable)

AMBITOS	SUPERFICIE M ²	CLASIFICACIÓN
1. Alde Zaharra	38.015	SUC
2. Alde Zaharraren Kanpo.	29.360	SUC
3. Erdigune	103.595	SUC
4. Kabitte	27.235	SUC
5. Xoxolurra	25.412	SUNC
6. Olatzar	28.705	SUS
7. Futbol Zelaia	11.925	SUC
8. Ikastola	4.190	SUNC
9. Hilerria	2.990	SUC
10. Sagardi Malda	1.500	SUNC
11. Isasti	4.024	SUNC
12. Antigu Pol. 7	6.961	SUC
13. Marrukene	15.418	SUNC
14. Algeposa 1	41.712	SUNC
15. Algeposa 2	111.572 (38.359+73.213)	SU (SUNC + SUNC)
16. Maintzine Este	5.855	SUC
17. Maintzine	1.860	SUNC
18. Maintzine Oeste	2.935	SUC
19. Bat, Bi, Hiru Etxeak	1.857	SUC
20. Altamira	99.232	SUC
21. Euskalherria	26.698	SUC
22. Bariantea	17.397	SUC
23. Ferrocarril	17.642	SUC
24. N-1	13.833	SUC
25. Papresa	81.900	SUS
26. Arraitoki	5.488	SUNC
27. Larrañaga	3.202	SUNC
28. Alcoholera	4.212	SUC
29. Villas	3.735	SUC
30. Altzate	11.392	SUNC
31. Sagasti	151.377	SUC
32. Ipintza	129.500	SUC
33. Iturrin	53.101	SUC
34. Salva	77.975	SUC
35. Guiasa	12.185	SUC
36. Gaintxurizketa	134.104	SUS
37. Vía Urbanas	12.968	SUC
38. Bitori	300	SUNC

SUC Suelo Urbano Consolidado
SUNC Suelo Urbano no Consolidado
SUS Suelo Urbanizable Sectorizado

4.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL

PROPUESTA PLAN GENERAL

Suelo urbano	Vivienda Libre			VP.O.			V.T.			TOTAL	
	m ² (t)	n° viv	%	m ² (t)	n° viv	%	m ² (t)	n° viv	%	m ² (t)	n° viv
Isasti	-	-	-	-	-	-	1.456	16	100	1.456	16
Algeposa	13.876	150	50	6.938	75	25	6.938	75	25	27.752	300
Marrukene	8.140	88	50	3.256	35	20	4.884	53	30	16.280	176
Maintzine	1.188	13	50	1.188	13	50	-	-	-	2.376	26
Bitori	665	7	100	-	-	-	-	-	-	665	7
SubTotal	23.869	258	49,1	11.382	123	23,45	13.278	144	27,45	48.529	525
Suelo Urbanizable											
Olatzar	2.775	30	25	6.105	66	55	2.220	24	20	11.100	120
TOTAL	26.644	288	44,68	17.487	189	29,30	15.498	168	26,04	59.629	645

EN EJECUCIÓN

Suelo urbano	Vivienda Libre			VP.O.			V.T.			TOTAL	
	m ² (t)	n° viv	%	m ² (t)	n° viv	%	m ² (t)	n° viv	%	m ² (t)	n° viv
Kabitte	12.100	110	90	-	-	-	1.516	20	10	13.920	130
Altzate	7.985	63	76	1.560	20	24	-	-	-	9.545	83
TOTAL	20.085	173	81	1.560	20	9,5	1.516	20	9,5	23.465	213

5.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

A.O.U.	Parcelas vacantes m ² (t)	Nueva edificabilid. m ² (t)	Total
15. Algeposa 2	15.395	-	15.395
25. Papresa	-	7.000	7.000
27. Larrañaga	-	1.980	1.980
32. Ipintza	1.551	-	1.551
33. Iturrin	2.515	-	2.515
38. Gaintxurizketa	-	56.707	56.707
Sub Total	19.461	63.707	85.147
TOTAL			85.147

6.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

ESPACIO LIBRE - Ubicación	Superficie m ² (s)
Altamira	52.597
Casco Histórico	9.802
Salva	20.505
Xoxolurra	25.412
Olatzar	8.428
Papresa	3.728
TOTAL	120.472

7.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (propuestas)

USO	IDENTIFICACIÓN	ÁMBITO	Superficie
Docente	Ampliación Herri Eskola Ikastola Nueva Haur Eskola	21. Euskal Herria 8. Ikastola 4. Kabitte	682 m ² (s) 5.000 m ² (t) 350 m ² (t)
Deportivo/Recreativo	Ampliación zona piscinas Ampliación Polideportivo	20. Altamira 21. Euskal Herria	422 m ² (s) 1.200 m ² (s)
Socio/Cultural	Edificio Pildain Alojamientos dotacionales	1. Alde Zaharra 4. Kabitte	3.500 m ² (t) 3.000 m ² (t)
Sanitario/Asistencial	Nuevo Centro de Salud	4. Kabitte	700 m ² (t)

Ray Mendiburu Abad. Arquitecto

5 de mayo de 2010

(En representación del equipo redactor)

**DOCUMENTO 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE EVALUACIÓN
AMBIENTAL**

DOCUMENTO 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA EVALUACIÓN AMBIENTAL

INDICE	PAG.
1.- ANTECEDENTES	1
2.- CONTENIDO DEL INFORME PRELIMINAR	1
3.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME PRELIMINAR	2
3.1.- Actuaciones propuestas en el Avance que deben redefinirse	2
3.2.- Información adicional a incorporar en el ECIA	2
3.3.- Consideraciones ambientales generales para todo el territorio	3
3.3.1.- Objetivos ambientales	3
3.3.2.- Normas Generales de Protección Ambiental	3
3.3.3.- Sobre la variable ruido	3
3.3.4.- Suelos potencialmente contaminados.	3
3.3.5.- Márgenes de ríos y arroyos	4
3.3.6.- Patrimonio cultural	4
3.3.7.- Pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo.	4
3.4.- Determinaciones relativas al suelo no urbanizable.	5
3.4.1.- Regulación de usos	5
3.4.2.- Categorización del suelo no urbanizable	5
3.4.3.- Normativa	5
3.5.- Determinaciones relativas al suelo urbano y urbanizable	6
3.6.- Determinaciones relativas al Sistema General de Comunicaciones	6
3.6.1.- Plan de Movilidad	6
3.6.2.- Vías ciclistas.	6
4.- ANEXO 1. INFORME PRELIMINAR	

DOCUMENTO 1. 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

1.- ANTECEDENTES

Mediante Resolución de Alcaldía adoptada por Decreto 08/659 de 17 de julio de 2008, el Ayuntamiento de Lezo resolvió admitir a trámite el Avance de Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal y acordó someter el documento a exposición pública por término de tres meses al objeto de que durante este plazo se pudiesen formular sugerencias y otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares. Dicho plazo que finaba el 24 de octubre de 2008, fue ampliado hasta el 24 de noviembre del mismo año mediante Decreto de Alcaldía 08/862 de 21 de octubre de 2008.

Conjuntamente con el citado documento fue expuesto el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental correspondiente, redactado por Leire y Estela Beteta.

El 17 de julio de 2008, y coincidiendo con el inicio de la exposición pública, el Ayuntamiento de Lezo solicitó del órgano ambiental competente la emisión del informe preliminar de impacto ambiental, acompañando dicha solicitud del citado Avance y su correspondiente ECIA.

Con fecha 14 de noviembre de 2008 se recibió en el Ayuntamiento de Lezo el *Documento de referencia para la evaluación conjunta de impacto ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo* remitido por el Departamento de Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en el que se indican las consultas realizadas a otras administraciones, criterios ambientales estratégicos a tener en cuenta en la planificación así como un análisis del contenido y alcance del estudio de ECIA.

Previamente a la aprobación inicial del PGOU, en junio de 2009, el Ayuntamiento de Lezo remitió a la Dirección General de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa, acompañado de la solicitud del Informe Preliminar de Impacto Ambiental, el Estudio de ECIA referente a la fase de Avance modificado en cumplimiento de lo solicitado en el Documento de Referencia.

Con fecha 10 de septiembre de 2009, se ha recibido el Informe Preliminar de Impacto Ambiental cuyo texto íntegro se incorporará como "Anexo I" al presente Documento.

La concreción de las modificaciones planteadas en el Informe Preliminar se reflejarán directamente en el documento ECIA que se presentará conjuntamente con el Plan General para su tramitación.

2.- CONTENIDO DEL INFORME PRELIMINAR

El informe preliminar de impacto ambiental, en su parte dispositiva, se estructura en cinco apartados que hacen referencia a los siguientes contenidos:

- 1.- Actuaciones propuestas en el avance que deben redefinirse
- 2.- Información adicional a incorporar en el estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA).
- 3.- Consideraciones ambientales generales para todo el territorio.
- 4.- Determinaciones relativas al suelo no urbanizable.

5.- Determinaciones relativas al suelo urbano y urbanizable.

6.- Determinaciones relativas al Sistema General de comunicaciones.

El contenido íntegro de dicho informe se recoge en esta Memoria como Anexo I

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME PRELIMINAR

3.1.- Actuaciones propuestas en el Avance que deben redefinirse.

En el Informe se considera que la transformación de, al menos 10 Has de suelo rural en suelo para la implantación de actividades económicas de carácter industrial, no queda suficientemente justificada y que se deberá realizar una nueva propuesta acorde a las necesidades detectadas.

Para determinar la demanda real de nuevos suelos para actividades económicas a ubicar en Lezo, se ha solicitado un informe a la Agencia de Desarrollo Comarcal Oarsoaldea, que con fecha 15 de octubre de 2009 se ha presentado en el Ayuntamiento.

Del "Informe sobre recursos y necesidades de suelo industrial en Oarsoaldea", se desprende que las empresas AMCOR y MARISKONE, ambas sitas actualmente en el municipio de Lezo, demandan una superficie útil de entre 12 - 15.000 m² y 8-10.000 m², respectivamente.

Igualmente, y en escrito enviado el 20 de octubre de 2009 por la empresa ECHEMAR, sita así mismo en Lezo, se ha solicitado una superficie de 10,000 m² para la ampliación de sus instalaciones en el caso de que la Corporación deniegue la calificación de suelo industrial en terrenos lindantes a la empresa – denegación ratificada por el Pleno municipal en el contexto de la contestación a las sugerencias al Avance de Revisión de las NN.SS-.

Por otro lado, el artículo 77.3. de la Ley 2/2006 establece como límite a la edificabilidad urbanística, para suelos urbanizables con uso predominante industrial, que la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área o sector, a tal efecto la demanda comprobada de las empresas AMCOR y MARISKONE supone una necesidad de suelo de entre 67.000 m²(s) y 84.000 m²(s).

Si a dicha superficie se le añadimos la necesidad los 10.000 m²(s) de ampliación de ECHEMAR y los 41.000 m²(s) del traslado de la 1ª fase de Algeposa, la superficie total demandada para traslados y ampliaciones de empresas ubicadas en el municipio de Lezo se sitúa entre 118.000 m²(s) y 135.000 m²(s), superficie sensiblemente inferior a la establecida en el Plan General en el nuevo ámbito de Actividades Económicas A.O.U.38 Gaintxurizketa a destinar a tales usos, ello sin tener en cuenta el resto de necesidades de superficies solicitada por empresas medianas y que en estos momentos no encuentra respuesta en la comarca - de acuerdo al lo detraído del informe antes citado.

Por lo tanto, y ante la demanda realmente existente, la superficie destinada a Actividades Económicas en el nuevo ámbito queda suficientemente justificada.

3.2.- Información adicional a incorporar en el ECIA

La modificación de algunas carencias detectadas en el ECIA, a que se hace referencia en el Informe Preliminar, se han resuelto e incorporado en el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental que se presenta a tramitación con el Plan General.

3.3.- Consideraciones ambientales generales para todo el territorio

3.3.1.- Objetivos ambientales

Se han introducido como criterios ambientales los destinados a garantizar el cumplimiento de los principios a los que hace mención la Ley 2/2006 en cuanto a sostenibilidad ambiental, protección de los recursos naturales, ocupación sostenible de suelo, construcción y movilidad sostenible, de acuerdo a lo previsto en los objetivos determinados en el proceso de implantación de la agenda Local 21:

- a) La ordenación urbanística fomentará la utilización y aprovechamiento de energías renovables, la eficiencia energética, la minimización de producción de residuos y el ahorro de recursos naturales en los sistemas urbanos.
- b) Se protegerán los recursos naturales propios del suelo, tanto por sus valores productivos como por ser referencia para la estrategia local de desarrollo urbanístico sostenible, racionalizando la ocupación de suelos y evitando la ampliación de la urbanización al medio natural.
- c) Se reducirá el uso forzado e innecesario de los vehículos motorizados y su sustitución paulatina por medios de transporte más respetuosos con el medio ambiente, fomentando la planificación de usos combinados (peatonal, ciclista, transporte público).
- d) Se impulsarán las hipótesis de crecimiento no desarrollista y sostenible, en respuesta a necesidades demandadas verificables, recuperando los suelos previamente utilizados mediante actuaciones de regeneración urbana sobre ámbitos previamente desarrollados, evitando la segregación y dispersión urbana.

3.3.2.- Normas Generales de Protección Ambiental

El documento “ 2 Normas Urbanísticas” del Plan General, en su apartado “2.1. Normas Urbanísticas Generales”, incorpora en su Título Séptimo las Normas Generales de Protección ambiental requeridas. No obstante, la Corporación deberá desarrollar y completar el contenido de las mismas mediante la elaboración posterior de la correspondiente ordenanza u ordenanzas a tal efecto.

3.3.3.- Sobre la variable ruido

El artículo 175 de las Normas Urbanísticas Generales desarrolla las propuestas de intervención en relación con lo dispuesto en la ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido y el R.D. 1367/2007 de 19 de octubre que lo desarrolla. Tales propuestas hacen referencia a la delimitación de áreas acústicas, que se reflejan en el plano II.2.2.; a los mapas de ruido, a la delimitación de zonas de servidumbre acústica, a los planes de acción en materia de contaminación acústica y a los mapas de ruido no estratégicos.

3.3.4.- Suelos potencialmente contaminados.

En el plano IV-1 se reflejan la ubicación de los suelos potencialmente contaminados , y en el artículo 153 se establece el procedimiento para la declaración de la calidad del suelo en remisión a lo establecido en el artículo 17.5 de la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

En dicho artículo se incorporan asimismo los principios de la política de suelos contaminados que establece el Art. 83 de la Ley 3/1998 General de protección del Medio Ambiente del País

Vasco, y se cumplimenta lo que en relación con las obligaciones que corresponde a los Ayuntamiento, establece el Art. 84.2 de la citada Ley 3/1998.

Finalmente, en el mismo artículo 153 se recogen las obligaciones del Ayuntamiento en el caso de los cambios de calificación de suelo con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, derivadas de lo establecido en los apartados 1 y 5 del Art. 17 de la Ley 1/2005.

3.3.5.- Márgenes de ríos y arroyos

El Plan incorpora, tanto en su Normativa Urbanística General la exigencia de ordenar sus respectivos ámbitos, respetando las determinaciones y distancias establecidas por el PTS de márgenes de río y arroyos de la CAPV, y procurando el mantenimiento y mejora de la vegetación de ribera.

El Capítulo 4 del Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales, establece las directrices y criterios de carácter ambiental para la redacción de los Planes Parciales y Planes Especiales, que se refieren tanto a la ordenación misma, como al control de las fases de construcción y urbanización. Igualmente, en el art. 193 se establece las medidas a adoptar para la protección de los cauces fluviales respecto a los usos y actividades que se desarrollen en sus inmediaciones.

3.3.6.- Patrimonio cultural.

El Plan General incluye como "Documento 3" el catálogo del patrimonio de interés arquitectónico, arqueológico y etnográfico, como instrumento complementario de la ordenación urbanística que inventaría e identifica el patrimonio municipal de esta naturaleza, con el fin de establecer los mecanismos adecuados para su protección y defensa.

Para su protección, los elementos del patrimonio se dividen en tres grupos:

- * Patrimonio Arqueológico. Compuesto por las Zonas Arqueológicas y las zonas de Presunción Arqueológica.
- * Patrimonio Histórico Arquitectónico, que integra las edificaciones y bienes inmuebles cuyos valores deban ser protegidos según sus diferentes clases y categorías.
- * Otros bienes de carácter etnográfico, ornamental y natural.

Tales elementos se localizan en el Plano VI

3.3.7.- Pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo.

En el artículo 35 de las Normas Generales, que hace referencia a las "Medidas protectoras, correctoras y compensatorias incluidas en el planeamiento de desarrollo", se incorpora el contenido íntegro de la exigencia planteada en el apartado 2.7 del informe preliminar en relación con el contenido de los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo, y las medidas protectoras, correctoras y compensatorias, y el programa de supervisión.

3.4.- Determinaciones relativas al suelo no urbanizable.

3.4.1.- Regulación de usos

El Plan General en su TÍTULO QUINTO del Documento “Normas Urbanísticas Generales” desarrolla las ordenanzas reguladoras de aplicación en el suelo no urbanizable. A través de ellos se da cumplimiento a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, y particularmente a lo dispuesto en las DOT respecto a la regulación de usos y actividades, con el grado de desarrollo y pormenorización que es propio de una ordenanza reguladora.

3.4.2.- Categorización del suelo no urbanizable

Se ha adoptado la categoría Mejora Ambiental, aplicándose a los bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginados situados, incluyéndose los majorales degradados de la ladera sur del monte Jaizkibel.

Se ha distinguido dos subcategorías, en la zona Agroganadera y Campiña; Paisaje Rural de Transición y Alto Valor Estratégico incluyendo en esta última los suelos con mayor capacidad agrológica y el suelo delimitado como futuro parque agroecológico.

Dentro de la categoría Forestal, se han considerado dos subcategoría: Forestal de Conservación y Forestal Productivo, asignándose a la primera los terrenos situados por encima de la pendiente de terreno superior al 50% y a la segunda los terrenos con pendiente inferior al 50%.

En cuanto al LIC Jaizkibel, en el artículo 148. Condicionantes Superpuestos se establece la obligatoriedad de la realización de la correspondiente evaluación de las repercusiones que puedan producirse por la aplicación de cualquier plano o proyecto en el mismo.

En relación a los Corredores ecológicos y sus limitaciones asociadas se utilizará como guía lo establecido por el PTS Agroforestal y la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV.

El Monte de Utilidad Pública Jaizibel se describe en el plano II.1.1 Calificación Global, estableciéndose, en las Normas Generales, como objetivo prioritario la conservación y recuperación de los bosques naturales en la totalidad del ámbito, facilitando el desarrollo de especies como el marrojo y el roble que se corresponde con la vegetación potencial del área.

3.4.3.- Normativa

Tanto las Ordenanzas Reguladoras aplicables en Suelo No Urbanizable – Parte 3ª del TÍTULO QUINTO - como las Normas Generales de Protección Ambiental –TÍTULO SÉPTIMO - se han redactado teniendo en cuenta lo establecido por las DOT en referencia a las nuevas edificaciones, las condiciones de tramitación hidráulica urbanística y ambiental en relación a lo dispuesto en el PTS DE ordenación de Márgenes de Ríos y arroyos de la CAPV, el tratamiento ambiental de las áreas que presentan vulnerabilidad a los acuíferos y de las Áreas erosionables o con riesgos de erosión.

Igualmente se han tenido en cuenta, y así se recogen en el articulado de las Normas generales, la normativa referente a la protección de la vegetación, fauna, red fluvial, paisaje e integración ambiental, apertura de carreteras, caminos y pistas en el ámbito rural, vertederos, movimiento de tierras y escombreras e implantación de invernaderos.

3.5.- Determinaciones relativas al suelo urbano y urbanizable

Con carácter general, las Normas Urbanísticas Generales establecen la obligatoriedad del cumplimiento del PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV, y en las Normas Urbanísticas Particulares de aquellas áreas en las que resulta procedente, se establecen las exigencias particularizadas bien directamente o bien por remisión al planeamiento de desarrollo. En cada una de dichas Normas particulares, y dentro de los condicionantes de ordenación estructural, se incluye el apartado de “Medidas de protección ambiental y cultural” en el que se concretan ambas cuestiones.

En el artículo 35 se establecen las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que debe de contener el planeamiento de desarrollo y en el Capítulo 4 del Título Sexto se determinan las “Condiciones ambientales para las obras de urbanización y edificación”.

También, y dentro del Título Sexto de la Normativa General que trata, entre otras cuestiones, del control ambiental, se han incorporado las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que deben exigirse en la fase constructiva de cualquier tipo de intervención, en la línea de lo establecido en el apartado 6.3.2 del ECIA.

3.6.- Determinaciones relativas al Sistema General de Comunicaciones

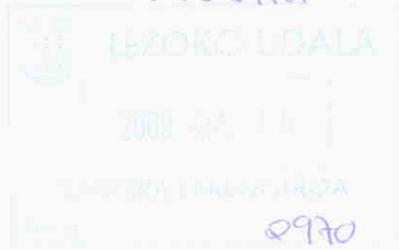
3.6.1.- Plan de Movilidad

Para la evaluación de los posibles problemas de movilidad actualmente existentes y los generados por las nuevas propuestas e planificación, el Plan General propone la realización de un Plan de Movilidad Municipal Sostenible en el marco de una actuación conjunta comarcal

3.6.2.- Vías ciclistas.

En el Plan General se incluyen las previsiones tanto de la Red Foral de carriles bicis como las propias de la red municipal existente, previéndose una nueva red general, en conexión con las mismas. A tal efecto, se garantizan las reservas de suelo necesarias en cada uno de los ámbitos por donde deberá discurrir el futuro trazado.

ANEXO I. INFORME PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL



Uztailaren 22ko 183/03 Dekretuaren 18. artikuluan aurreikusten den epea gainditu badugu ere, honekin batera bidaltzen dizut hiri antolaketako plan orokorreko ingurumen eraginaren aurrexostena, Udal horrek kontuan izan dezan.

Adjunto le remito Informe Preliminar de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de ese municipio, a efectos de que, aun cuando ha sido emitido fuera del plazo previsto en el art. 18 Decreto 183/2003, de 22 de julio, pueda ser tenido en cuenta por ese Ayuntamiento.

Donostia, 2009ko irailaren 1a
San Sebastián, a 1 de septiembre de 2009

**INGURUMEN ZUZENDARI NAGUSIA,
EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE,**

Izp. / Fdo.: **Javier Zarraonandia Zuloaga**



LEZOKO UDALA/AYUNTAMIENTO DE LEZO



IPIA 05/2009
R-26/MA

LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO PLAN OROKORREKO INGURUMEN ERAGINAREN AURRETXOSTENA

INFORME PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO

Aurrekariak

Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko 3/1998 lege orokorrak, otsailaren 27koak, 41. artikuluan aurreikusten duenarekin bat etorriz, eta ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa prozedura arautzen duen 183/2003 Dekretuak, uztailaren 22koak, 3. artikuluan ezartzen duenaren arabera, hiri antolaketako arauen plan orokorrak egitean, ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa prozedura bete behar da arauz.

2008ko azaroaren 23an, Lezoko Udaleko Alkatezjak 2008ko uztailaren 17an emandako ebazpen bat jaso dugu Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusi honetan. Dokumentu horretan, Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorraren Aurrerakinaren onarpenaren berri ematen da, dokumentu horretako ingurumen eraginaren baterako ebaluaketarena bezalaxe. Udalak, eskaerarekin batera, aipatutako Aurrerakina eta ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa bidali ditu.

Hiri antolaketako plan orokorrak, halaber, plan eta programa jakin batzuek ingurumenari eragindako ondorioak ebaluatzeari buruzko 2006ko apirilaren 28ko 9/2006 Legearen aplikazio esparruan sartzen da. Eta lege horrek dioenez, ingurumen iraunkortasunari buruzko txostenaren hedapena eta zehaztasun maila ingurumeneko organoak erabakiko ditu, erasandako herri administrazioak eta interesatutako jendea identifikatu eta kontsultatu ondoren; eta horretarako, erreferentziako agiri bat egingo du.

Hori horrela, Ingurumeneko Zuzendaritza honek, kontsulten tramitea bete ondoren, aipatutako legeak agindutako Erreferentziako Agiria formulatzen duen Ebazpena eman zuen 2008ko urriaren 30ean. Erreferentziako Agiri horretan, egindako kontsulten erantzunen berri eman zen, ingurumen arloko irizpide estrategikoak adierazi ziren, ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa (IEBE) zein alderdi osatu behar ziren finkatu zen, eta Hiri Antolaketako Plan Orokorra (HAPO) hasierako izaeraz onartu aurretik, Ingurumen Eraginaren Aurretxostena eskatu beharra gogorazi zen.

Antecedentes

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, y según lo establecido en el artículo 3 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto los planes generales de ordenación urbana deberán someterse preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

El 23 de julio de 2008, se recibe en esta Dirección General de Medio Ambiente una resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Lezo, adoptada el 17 de julio de 2008, mediante la que se comunica la aprobación del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, así como del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que se integra en el mismo. Junto con la solicitud, el Ayuntamiento remite el Avance y el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Los planes generales de ordenación urbana se encuentran, asimismo, dentro del ámbito de aplicación de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que establece que el alcance, nivel de detalle y grado de especificidad del estudio de sostenibilidad ambiental se determinará por el órgano ambiental mediante un documento de referencia que debe ser emitido tras haber identificado y consultado a las administraciones públicas afectadas y al público interesado.

A estos efectos, esta Dirección General de Medio Ambiente, tras realizar el trámite de consultas emitió, con fecha de 30 de octubre de 2008, la Resolución por la que se formulaba el Documento de Referencia previsto en la mencionada Ley. En el Documento de Referencia se daba traslado de las respuestas a las consultas efectuadas, se señalaban los criterios ambientales estratégicos, se definían los aspectos en los que debía completarse el Estudio de Evaluación Conjunta de impacto Ambiental (EsECIA) y se recordaba la necesidad de solicitar el Informe Preliminar de Impacto Ambiental con



Gero, 2009ko ekainaren 15ean, Lezoko Udalaren idatzi bat jaso genuen Zuzendaritza honetan. Idatzi horretan jakinarazten zitzaigunez, Hiri Antolaketako Plan Orokorren Aurrerakineko ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa aldatu egin da, aipatutako erreferentziako agirian ezarritako irizpideei jarraituz, eta Alkateak erabaki du egokitutako azterlan hori onartu eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Garapen Iraunkorreko Departamentura bidaltzea; eta era berean, ingurumen eraginari buruzko Aurretxostena egin dezan eskatzea.

Aurrerakineko proposamenen eta Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketaren edukiaren deskripzioa.

Honako hauek dira Hiri Antolaketako Plan Orokorreko Aurrerakinean onartutako antolaketa irizpide nagusiak:

- 1.- Lezoko herrigunearen eta Gaintxurizketako Gainaren artean, erabateko okupazioa baztertea.
- 2.- Fisikoki ondo bereizitako bi esparru sortzea: egoitza erabilerak eta komunitatearen ekipamenduak batetik, eta jarduera ekonomikoak bestetik.
- 3.- Zubitxo errearen arroan jardutea, etorkizunean egoitza erabilerak eta ekipamenduak bakarrik hartuko dituen moduan. Eta horretarako, Algeposa enpresa udal barrutiko beste eremuren batera lekualdatzea (fasez fase).
- 4.- Aipatutako arro horren inguru osoan babes bereziko berdegune bat eratzea, Lezoko egoitzagunearen paisaia eta ingurumen kontrola egiteko.
- 5.- Gaintxurizketako errepidearen, N-1 errepidearen eta A-8 autobidearen artean, azpiegitura horiek lotuko dituen zeharkako bide-ardatz bat eratzea Lanbarrengo biribilgunearen parean, Lezoko industriadetik datorren trafikoa banatzeko. Eta lotune horren grabitate ardatza, udal barrutiaren ekialdera eramatea.
- 6.- Donibanerako errepidearen gaur egungo trazadura berrantolatzea; izan ere, Alde Zaharra eta egoitza-bilbe gehienaren ekipamendu gune nagusia banatzen baititu. Errepide hau portu-herrigune ertzerantz derrigorrez eramanez behar horrek, ertz hori eta bi piezen artean geratzen

carácter previo a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

Posteriormente, el 15 de junio de 2009, se recibe en esta Dirección, un escrito del Ayuntamiento de Lezo en el que comunica que el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Avance del PGOU ha sido modificado siguiendo las directrices del mencionado Documento de Referencia, que la Alcaldía ha decidido aprobar el Estudio adaptado y remitirlo al Departamento de Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Guipúzcoa, así como solicitar la emisión del Informe Preliminar de Impacto Ambiental.

Descripción de las propuestas del Avance y contenido del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

Los principales criterios de ordenación adoptados por el Documento de Avance del PGOU son los siguientes:

- 1.- Descartar una ocupación continua entre el Casco de Lezo y el Alto de Gaintxurizketa.
- 2.- Crear dos ámbitos físicamente diferenciados: usos residenciales y de equipamientos comunitarios, y actividades económicas.
- 3.- Actuar en la cuenca de la regata Zubitxo para que en un futuro sólo contenga usos residenciales y de equipamiento, lo que lleva aparejado el desplazamiento (por fases) de la empresa Algeposa a otro lugar del municipio.
- 4.- Configurar una banda verde de especial protección en todo el espacio perimetral de la citada cuenca, destinada al control paisajístico y ambiental del núcleo residencial de Lezo.
- 5.- Plantear un eje viario transversal de enlace entre la carretera de Gaintxurizketa y la N-1, a la altura de la rotonda de Lanbarren, y la A-8, para la redistribución del tráfico derivado de la zona industrial de Lezo, cuyo eje de gravedad se desplaza hacia el este del municipio.
- 6.- Replantear el trazado actual de la carretera de Donibane, ya que segrega el Casco Antiguo y la principal zona de equipamientos de la mayor parte del tejido residencial. El desplazamiento obligado de ésta carretera hacia el borde puertocasco, obligará al rediseño del mismo y del



den tartea (Polentzarrene) berriro diseinatu beharra ekarriko du.

7.- Gaintxurizketako triangeluan industria garatzeko proposamena bertan behera uztea (udalaz gaindiko plangintza ez baitago zehaztua) eta triangelu horretako zona bat bakarrik okupatzeko aukera uztea, Algeposa enpresako gaur egungo instalazioak lekuz aldatzeko eragiketa (lehen fasean bederen) burutzeko hautabide gisa.

8.- Gaintxurizketako errepidearen iparraldean dauden lursailak hiri eta industri garapenetatik babestea eta, dituzten ezaugarriak aintzat hartuz, paisaia babesteko nekazaritza-abelazkuntzarako eremu eta landazabal gisa kalifikatzea. Eta kota garaiagoetan, basogintzarako edota babes bereziko gune gisa kalifikatzea. Aipatutako errepidearen hegoaldean dauden ibar-hondoak babes bereziko zonatzat kalifikatzea, ibai bazterreko landaretza mantentzen duten heinean; edo bestela, lur gaineko uren babesgune moduan zaintzea.

9.- Lehen sektorea sustatzeko programa bat eratzea Behemendirekin eta nekazaritzako sindikatuekin elkarlanean. Eta programa hori, Lezoren Iraunkortasunerako "21 Agenda" Jarduketa Planean ezarritako egintzak aintzat hartuz egitea.

Aipatutako irizpide horiek aplikatuta, honako jarduketa zehatz hauek planteatu dira HAPOn Aurrerakinean:

Egoitza erabileretarako hirigintza garapenak: Aurrerakinean planteatu da 700 etxebizitza berri egitea datozen 10 urteetan. Gaur egun garapen bidean dauden esparruak ezezik (1 Alorra eta Altzate), egoitza erabilerako lurzoruari erantsiko zaizkion gune hauek proposatu dira egoitza-gune berri horien kokalekutzat:

a).- *Zelai:* gaur egungo 8 poligonoa hiritar egitea, eta horretarako, gaur egun leku horretan garatzen den industri jarduera lekuz aldatzea. 19.221 m²-ko azalera du guztira, eta horietatik 2.500 m² (Hilerria), beroni atxikitako espazio libre eta zuzkidura publikoetarako izango lirake. Esparru horretan 150 etxebizitza eraikitzea proposatu da.

b).- *Algeposa:* 6 poligonoko lurzoru industrialaren zati bat birkalifikatu eta egoitza erabilerarako egitea, eta horretarako, gaur egun leku horretan garatzen den industri jarduera lekuz aldatzea. Eremuak 41.100 m²-ko azalera du guztira, eta horietatik 25.570 m², Xoxolurra esparruko lurra,

intersticio resultante entre ambas piezas (Polentzarrene).

7.- Dejar en suspenso la propuesta de desarrollo industrial del triángulo de Gaintxurizketa (debido a la indefinición del planeamiento supramunicipal), posibilitando únicamente la ocupación de parte del mismo como alternativa a la operación de traslado (al menos en su primera fase) de las actuales instalaciones de Algeposa.

8.- Preservar los terrenos ubicados al Norte de la carretera a Gaintxurizketa del desarrollo urbano e industrial, calificándolos en base a sus características como agroganadero-campiña de protección del paisaje, y en las cotas superiores como forestal o de especial protección. Calificar los fondos de las vaguadas situadas al Sur de la citada carretera como de especial protección, en la medida que conservan la vegetación de ribera o protegidas mediante su consideración como zonas de protección de aguas superficiales.

9.- Realizar, en colaboración con Behemendi y los sindicatos agrarios, un programa de promoción del sector primario teniendo en cuenta las acciones establecidas en el documento Plan de Acción para la Sostenibilidad de Lezo, "Agenda 21".

En aplicación de los criterios anteriores, el documento de Avance del PGOU plantea las siguientes actuaciones concretas:

Desarrollos urbanísticos para usos residenciales: El Avance plantea la construcción de alrededor de 700 nuevas viviendas a lo largo de los próximos 10 años. Estos desarrollos residenciales se plantean ubicar, además de los ámbitos que se encuentran actualmente en proceso de desarrollo (Sector 1 y Altzate), en los siguientes emplazamientos que se incorporan al suelo de uso residencial:

a).- *Zelai:* regeneración urbana del actual Polígono 8, que requerirá el traslado de la actividad industrial emplazada en el lugar. Dispone de una superficie total de 19.221 m², de los que 2.500 m² (Hilerria) correspondería a espacios libres y dotaciones públicas adscritas al mismo. En este ámbito se plantea la construcción de 150 viviendas.

b).- *Algeposa:* recalificación de parte del suelo industrial del Polígono 6, que pasaría a ser residencial, lo que requerirá el traslado de la actividad industrial emplazada en estos terrenos.



espazio libreetara bideratua dago. Eremu honetan 300 etxebizitza eraikitzea proposatzen da. Algeposa enpresarekin egiten diren gestioen baitan egongo da aipatutako jarduketa horren bideragarritasuna.

c).- *Maintzine*: hemen 2.117 m²-ko eremu berri bat mugatzea planteatu da, eta eremu horretan 26 etxebizitza eraikitzea. Eraikin horien diseinuan behar diren irizpideak aplikatuko dira, Altamirako muinoaren ikuspegia ez eragozteko.

Aurrerakinean, aipatutako jarduketa komun horiek oinarritzat hartutik, bi hautabide proposatu dira egoitza erabilerako garapenarako laugarren esparruaren kokaleku gisa:

1. **hautabideak**, *Arraitoki* izeneko kokalekua hiritar gisa birgaitzea eta egoitzarako garatzea proposatzen du. Eremu hori, gaur egun, portuko biltegi gisa erabiltzen da; beraz, portuko jabari publikotik desafektatu beharko litzateke. Eremu honetan 100 etxebizitza eraikiko dira, hirugarren sektoreko eta aparkamendurako eraikin bat bezalaxe.

Arraitoki portu eremutik desafektatzea ezinezkoa gerta litekeela pentsatuz, Aurrerakinean **2 Hautabidea** planteatu da. Honen arabera, egoitza erabilerako lurzoru berriaren kalifikazioa herrigunearen iparraldera aldatuko litzateke, *Olatzar* izeneko esparrura. Eremu honetan 120 etxebizitza eta espazio libreetarako 10.176 m²-ko zuzkidura ezarri ahal izango lirateke.

Jarduera ekonomikoetarako hirigintza garapenak. Gai hori gagozkiola, Aurrerakinean planteatu da lur hau jarduera ekonomikoetarako lurzoru berri gisa kalifikatzea. Eremu horretan, batetik, Algeposa enpresaren instalazioen (4 ha) zati bat ezarri ahal izango litzateke; eta bestetik, proiektu estrategikoetara bideratutako jarduera ekonomikoetarako lurzorua sortuko litzateke.

Garapen hauek aurrera eramateko moduko bi kokaleku aurreikusi dira Aurrerakinean:

1.- *Sagastiberri*: horretarako, gaur egungo Sagasti poligonoa 10,6 hektarea inguru handitu beharko litzateke iparraldera, Jaizkibel mendiaren hegalean.

2.- *Gaintxurizketa*: gutxi gorabehera 13,90 hektarea hartuz "*Gaintxurizketako triangulua*" (Lezo ekialdea) izenaz ezagutzen den eremuaren hego-mendebaldean. Esparru horren mendebaldeko muga oraingo haltzadiaren babesgunea izango litzateke eta gainera, birkalifikatu beharreko eremu horretan sartuko

Superficie total de 41.100 m² más 25.570 m² de suelos del ámbito de Xoxolurra destinado a Espacios Libres. Se propone la construcción de 300 viviendas. La viabilidad de esta actuación dependerá de las gestiones con Algeposa.

c).- *Maintzine*: aquí se plantea la delimitación de una nueva área de 2.117 m² donde se propone la construcción de 26 viviendas en cuyo diseño de aplicarán criterios para no impedir la integración visual de la colina de Altamira.

A partir de estas actuaciones comunes el documento de Avance propone dos alternativas para la ubicación del cuarto ámbito dedicado a desarrollos residenciales:

La llamada **Alternativa 1** propone la regeneración urbana y el desarrollo residencial del emplazamiento denominado *Arraitoki*, actualmente utilizado como lugar de almacenaje del Puerto, y que requeriría su desafeción del dominio público portuario. En esta zona se construirían 100 viviendas, así como un edificio de usos terciarios y aparcamientos.

En previsión de que no fuera posible la desafeción de *Arraitoki* del ámbito portuario, el Avance plantea una **Alternativa 2** donde la calificación de nuevo suelo residencial se desplaza a la parte norte del casco urbano, a un ámbito que se denominaría *Olatzar* que podría albergar 120 viviendas, así como una dotación de 10.176 m² de espacios libres.

Desarrollos urbanísticos para actividades económicas. A este respecto, el Avance plantea la calificación de nuevo suelo para actividades económicas, suelo que sería destinado a acoger, por un lado, el traslado de parte de las instalaciones de Algeposa (4 hectáreas) y, por otra, a la creación de suelo para actividades económicas dirigidas a proyectos estratégicos.

El Avance contempla dos posibles emplazamientos para llevar a cabo esos desarrollos:

1.- *Sagastiberri*: supone la ampliación del actual polígono Sagasti en aproximadamente 10,6 ha hacia el norte, en las faldas del monte Jaizkibel.

2.- *Gaintxurizketa*: ocupando aproximadamente 13,90 ha en la parte sur oeste del denominado "*triángulo de Gaintxurizketa*" (Lezo este), en un espacio que se delimitaría, al oeste, por la zona de protección de la aliseda existente, incluyéndose en dicha superficie de recalificación el espacio delimitado por el actual y los nuevos



litzateke oraingo bideak eta ondorioztatuko diren lotune-bideek mugatutako esparrua ere.

Sistema orokorrei eta espazio publikoei dagokienez, honako proposamenak egin dira Aurrerakinean:

1.- Hiri espazio libre berriak sortzea Xoxolurra delakoan (25.570 m² Algeposari atxikiak), Arraitokin (9.340 m²) eta Olatzarren (10.176 m²).

2.- Hilerriaren azalerari 2.420 m² eranstea.

3.- Kultur erabilerako lurzoru berriak sortzea (Pildain ikastetxearen orubea) kirol erabilerakoak bezalaxe (kiroldegiaeren ekialdea).

4.- Osasun Zentroari kokaleku berria ematea "1. Alorrean", zuzkiduretarako lurzati batean.

Azpiegiturei dagokienez, honakoak dira Aurrerakinean planteatutako proposamen nagusiak: Pasai Donibanerako errepidea portuarekiko mugaraino eramatea, Lezoko hirigunetik igaro ez dadin; N-1 errepidearen "Hegoaldeko hautabidea", Erreterria eta Gaintxurizketa artean, jarduera industrialekin zerikusia duten ibilgailuak Lezoko hirigunetik igaro ez daitezten; Iparaldeko hautabidea deritzon hori bertan behera uztea eta, Gaintxurizketako errepidearen eta N-1 errepidearen artean zeharkako bide-ardatza egitea.

Lurzoru hiritarrezinaren antolamenduari dagokionez, Hiri Antolaketako Plan orokorrak bere egin ditu Lurraldea Antolatzeko Azterpideetan aurreikusi eta zehaztutako antolaketakategoria batzuk: (Babes berezia, Basogintza, Nekazaritza, abelazkuntza eta landazabala, eta Lur gaineko uren babesgunea). Antolaketako kategoria horien aurrean, honako baldintzak gainjarri ditu:

- Jaizkibel, Batasunaren Intereseko Lekua.
- Korridore ekologikoa.
- Akuifero kutsakorreko eremuak.
- % 30etik gorako malda duten eremuak.

Aurrerakinean, antolaketako kategoria bakoitzean erabilerak arautzeko irizpide orokorrak eman dira; alabaina, ez dago erabilerak eta jarduerak antolatzeko matrizerik, ez eta kategoria bakoitzean sustatu eta debekatu beharreko erabilera eta jardueren deskripzio zehatzik ere.

viales de conexión resultantes.

En los que se refiere a sistemas generales y espacios públicos el Avance contiene las siguientes propuestas:

1.- Creación de nuevos espacios libres urbanos en Xoxolurra (25.570 m² adscritos a Algeposa), Arraitoki (9.340 m²) y Olatzar (10.176 m²).

2.- Ampliación del cementerio en una superficie de 2.420 m².

3.- Nuevo suelos para uso cultural (solar escuelas Pildain) y deportivo (este del polideportivo).

4.- Nueva ubicación del Centro de Salud en una parcela de equipamiento dotacional del "Sector 1".

Los principales planteamientos en cuanto a infraestructuras consisten en el desplazamiento de la carretera a Pasai Donibane hasta el límite con el puerto, con objeto de evitar que discurra por el casco urbano de Lezo; una "Alternativa Sur" de la Variante de N-1 entre Erreterria y Gaintxurizketa para evitar el paso de los vehículos relacionados con las actividades industriales por el casco urbano de Lezo; la paralización de la denominada Alternativa Norte y la propuesta de un eje viario transversal entre la carretera de Gaintxurizketa y la N-1.

Respecto a la ordenación del suelo no urbanizable, el PGOU adopta algunas de las categorías de ordenación previstas y definidas en las Directrices de Ordenación del Territorio (Especial protección, Forestal, Agroganadero y campiña, y Protección de aguas superficiales). Superpone a estas categorías de ordenación los siguientes condicionantes superpuestos:

- Lugar de Interés Comunitario de Jaizkibel.
- Corredor ecológico.
- Áreas vulnerables a la contaminación de los acuíferos.
- Zonas con pendientes superiores a 30 %.

El Avance aporta unos criterios generales para la regulación de usos en cada una de las categorías de ordenación, pero no contiene una matriz de ordenación de usos y actividades ni una descripción detallada de los usos y actividades propiciados y prohibidos en cada categoría.



Aurrerakineko memorian proposatutakoaren arabera lurzoru hiritarrezinean garatu beharreko jarduketa zehatzei dagokienez, nabarmentzekoa da *parke agroekologikoaren* proiektua. Honen helburua izango litzateke udal barrutian nekazaritza ekologikoa ekoiztu, merkaturatu, sortu eta dinamizatzeko eremu bat sortzea, eta xede horrekin, 20 hektarea inguruko azalera bat gaitzea Urrullo inguruan, nekazaritza arloan balio handia duen paraje batean. Parke hori naturgune eta labore-lurren mosaiko batek osatuko luke, eraikinak bertan txertatuta. Parke horretan sartuko dira, halaber, errentan jartzeko lurzatiak, ekoizpenak saltzeko eta banatzeko gunea, nekazaritza ekologikoari buruzko heziketa zentroa eta jarduera hau sustatzera bideratutako hedapen zentroa.

Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketan, bestetik, HAPO egiterakoan jarraitutako helburu estrategikoak eta, helburu horiek lortzeko aintzat hartutako hautabideak deskribatzen dira, beste plan eta programa jakin batzuekiko elkarreragina aztertu da, Planaren eraginpeko eremuaren ingurumen arloko azterketa, diagnostikoa eta balorazioa egin da, teknikoki arrazoizkoak diren hautabideen ingurumen azterketa jaso da, eta erabakitako soluzioaren arrazoiak eman dira.

IEBE azterlanak, halaber, ingurumen eraginak identifikatu eta baloratzeari buruzko atal bat ere badu, nahiz eta atal hori Olatzar, Gaintxurizketa eta Sagastiberriko hirigintza jarduketek eragindako inpaktuak aztertzea mugatu den, HAPOko gainerako proposamenak gauzatzeak izango dituen ingurumen eraginak aintzat hartu gabe. Horrela bada, ez dira ebaluatu gainerako hirigintza jarduketek, eraiketek eta bide aldatetek eragingo dituzten ingurumen inpaktuak, ez eta lurzoru hiritarrezinerako proposatutako jarduketek eta antolamenduak eragingo dituenak ere, nahiz eta Erreferentziako Agirian berriaz adierazitakoaren arabera, IEBE azterlanak derrigorrez balorazio horiek egin behar zituen.

Aurreko atalean aplikatutako irizpideari jarraituz, hartu beharreko neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarrien proposamenean egin den bakarra izan da, Sagastiberri, Gaintxurizketa, Olatzar eta Arraitokin planteatutako jarduketan ingurumen kostua ekiditeko edo murrizteko proposamen espezifikoak ematea, eta halako neurri orokorren zerrenda bat proposatzea natur baliabiderik balioetsuenak zaintzeko eta, garapen berrietan, hiriko ingurumen balioak hobetzeko.

Respecto a actuaciones concretas que la Memoria del Avance propone desarrollar en el suelo no urbanizable, destaca el proyecto de un *parque agroecológico*, cuya función será la de ser un espacio para la producción, comercialización, formación y dinamización de la agricultura ecológica en el municipio, previéndose para este fin la habilitación de una superficie de 20 ha en un espacio de alto valor agrario en la zona de Urrullo. El parque estará integrado por un mosaico de áreas naturales y cultivos entre los que se integrarán los edificios, e incluirá parcelas de arrendamiento, centro de ventas y distribución de productos, centro de formación sobre agricultura ecológica y un centro de difusión dedicado a promover esta actividad.

El Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, por su parte, describe los objetivos estratégicos adoptados en la elaboración del PGOU y las alternativas consideradas para alcanzar dichos objetivos, analiza la interacción con otros planes y programas, realiza un análisis, diagnóstico y valoración ambiental del ámbito afectado por el Plan, contiene un examen ambiental de las alternativas técnicamente razonables, así como una justificación de la solución adoptada.

El Estudio de ECIA contiene un apartado dedicado a la identificación y valoración de los impactos ambientales, aunque éste se limita al análisis de los impactos derivados de las actuaciones urbanísticas de Olatzar, Gaintxurizketa y Sagastiberri, sin considerar las consecuencias ambientales de la ejecución del resto de las propuestas del PGOU. No se han evaluado por tanto, los impactos ambientales del resto de las actuaciones urbanísticas, de la construcción y modificación de viales ni de las actuaciones y la ordenación planteadas en el suelo no urbanizable, a pesar de que en el Documento de Referencia se realizaba un referencia expresa a la necesidad de que el Estudio de ECIA realizase estas valoraciones.

Continuando con el criterio aplicado en el apartado anterior, la propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias se limita a aportar una serie de propuestas específicas para evitar o reducir el coste ambiental de las actuaciones planteadas en Sagastiberri, Gaintxurizketa, Olatzar y Arraitoki, así como una lista de medidas generales dirigidas a conservar los recursos naturales más valiosos y para mejorar los del medio ambiente urbano en los nuevos desarrollos.



Azterlanean, azkenik, Planaren ondorioak ikuskatzeko programa bat eta laburpen dokumentua jaso dira.

Beraz, adierazitako gabeziak hala izanik ere, Azterlanak jasotzen ditu ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa prozedura arautzen duen 183/2003 Dekretuak, uztailaren 22koak, exijitutako atalak. Era berean jasotzen ditu plan eta programa jakin batzuek ingurumenari eragindako ondorioen ebaluaketari buruzko 9/2006 Legeak, apirilaren 28koak, I. eranskinen ingurumen iraunkortasuneko txostenei buruz agindutakoak, informe bat izan ezik. Hain zuzen ere, ez du jasotzen 2006ko apirilaren 28ko 9/2006 Legearen eranskineko k) apartatuan ezarritako informea, hau da, HAPOren ondorio kaltegarriak prebenitu, murriztu edo arintzera bideratutako neurrien eta hautabideen bideragarritasun ekonomikoari buruzko informea.

Hiri Antolaketako Plan Orokorreko jarduketei eta hiriko egoitza zein industri garapen berrietarako proposatu diren hautabideei buruzko oharpenak.

HAPOren Aurrerakinean planteatutako jarduketa nagusiei dagokienez, eta egoitza zein industri garapen berriei buruz aztertutako hautabideei dagokienez, ingurumenaren ikuspegitik begiratura bidezkoa da honako oharpen hauek egitea:

Egoitza erabileretarako hirigintza garapenak. HAPOren Aurrerakinean aurreikusi da datozen 10 urteetan gutxi gorabehera 700 etxebizitza berri egitea Lezoko udal barrutian, eta aurreikuspen hori bat dator Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldea Antolatzeko Artezpideek ezarritako xedapenekin.

Planteatu diren etxebizitza hazkundera gaur egungo hiri bilbearen barruan edo inguruan dauden, espazioak osatuz eta, zenbaitetan, degradatuak edo artifizializatuak dauden kokaguneetan. Horrela bada, planteamendu horretan aintzat hartu dira hirigintza iraunkorreko irizpide nagusienetako batzuk.

Hala eta guztiz ere, gorago esan dugunari eutsiz, IEBE azterlanean ez da inolako analisirik egin aipatutako jarduketa gehienek izan litzaketan inpaktuei buruz. Beraz, Zelai, Maintzine, Algeposa eta Arraitokin proposatutako garapenak eragingo litzaketan ingurumen inpaktuak xehetasun handiagoz ezagutu behar dira; eta horretarako, analisi zehatz bat egin behar da, hau da, obrek dirauten bitartean sortuko diren

Por último, el Estudio contiene un programa de supervisión de los efectos del Plan y un documento de síntesis.

El Estudio contiene, por tanto y sin perjuicio de las carencias mencionadas, los apartados exigidos en el Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental y lo que la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente establece para los informes de sostenibilidad ambiental en su anexo I, salvo un informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del PGOU referido en el apartado k) del anexo de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

Consideraciones respecto a las actuaciones del PGOU y las alternativas planteadas para los nuevos desarrollos urbanos residenciales e industriales

Respecto a las principales actuaciones planteadas en el Avance del PGOU y las alternativas analizadas respecto a los nuevos desarrollos residenciales e industriales cabe realizar las siguientes consideraciones desde el punto de vista ambiental:

Desarrollos urbanísticos para usos residenciales. El Avance del PGOU plantea la construcción de alrededor de 700 nuevas viviendas a lo largo de los próximos 10 años en el municipio de Lezo, previsión que se ajusta a las determinaciones establecidas por las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Los crecimientos residenciales planteados se sitúan dentro o en torno de la actual trama urbana, colmatando espacios y, en algunos casos, sobre emplazamientos que ya se encuentran degradados o artifizializados. En el planteamiento se han tenido en cuenta, por tanto, algunos de los principales criterios del urbanismo sostenible.

Sin embargo, como ya se ha mencionado, el Estudio de ECIA no aporta análisis alguno respecto a las repercusiones de la mayoría de estas actuaciones, de modo que resulta necesario un conocimiento más detallado de los impactos ambientales que se derivarían de los desarrollos planteados en Zelai, Maintze, Algeposa y Arraitoki, mediante una análisis que contemple tanto los generados durante la fase de



eraginez gain, egoitza-gune horietan jendea bizitzen jartzen denean ere ondorioztatuko den ingurumen kalitatea erakutsiko duen analisia, alegia.

Horrela bada, analisi hori egin bitartean, eta garrantzizkoak izan litezkeen inpaktuen balorazioa egin arte (esate baterako, Algeposa eta Zelai guneetan lur kutsatuak sortzea, Zelaiko harizti-baso mistoak jasan lezakeen eragina, Arraitokin egingo diren etxebizitzek jasan beharreko zarata, eta abar) ezin dugu oro har baloratu jarduketa horien egokitasuna, eta ondorioz, ezin dugu eman jarduketa horien aldeko iritzirik.

Bestetik, planteatutako bi hautabideei dagokienez (Arraitoki edo Olatzar) eta IEBE azterlanean emandako informaziotik ondoriozta daitekeenez, Arraitoki aukerak inpaktu gutxiago eragingo luke, lehendik degradatua dagoen lurzoru bat okupatu eta gainera, azalera txikiagoa hartuko bailuke. Baina, hala eta guztiz ere, ingurumen kalitatearen ikuspegitik begiratuta, eremu horrek egoitza erabilerak hartzeko duen egokitasuna sakonago aztertu behar da.

Jarduera ekonomikoetarako hirigintza garapenak. HAPOn Aurrerakinean proposatu da, udalerrian 10 eta 13 hektarea bitarteko lurzoru berria sortzea jarduera ekonomikoetarako, kontuan hartuta hektarea horietatik 4, Algeposa enpresaren instalazioak pixkaka-pixkaka lekualdatzeko beharko direla; eta gero, lursail horien zati bat egoitza erabilerako lurzoru gisa kalifikatzea. Dokumentu horretan ikus daitekeenez, jarduera ekonomikoetarako lurzoru berri horren gainerakoa, proiektu estrategikoetara bideratutako jarduera ekonomikoak ezartzeko erabiliko litzateke.

Jarduera horiek ezartzeko moduko bi kokaleku planteatu dira Aurrerakinean: Gaintxurizketa eta Sagastiberri. IEBE azterlanean, bestetik, bi kokaleku horien baldintzak alderatu dira ingurumenaren ikuspegitik begiratuta, eta kalterik gutxien eragingo lukeen aukera Sagastiberri izango litzatekeela ondorioztatu da.

Alabaina, Sagastiberri aukera ez dago ingurumen inpaktuetatik libre; izan ere, besteak beste, landalur asko kontsumituko litzateke, paisaian inpaktu nabarmena eragingo luke, eta balio handiko landare-formazioak afektatuko lirateke korridore ekologiko batetik hurbil. Horrela bada, jarduketa hori onargarritzat jotzeko aukera bakarra izango litzateke jarduera ekonomikoak ezartzeko lurzoru berria derrigorrez behar izatea,

obras como una previsión de la calidad ambiental de estos núcleos residenciales una vez se encuentren habitados.

A falta de dicho análisis y de la valoración de impactos que podrían ser relevantes (por ejemplo, la generación de suelos contaminados en las zonas de Algeposa y Zelaia, la posible afección a una masa de robledal-bosque mixto en Zelaia, la exposición al ruido de las futuras viviendas de Arraitoki, etc.), no es posible realizar una valoración global de la idoneidad de las actuaciones y, por tanto, un pronunciamiento favorable sobre las mismas.

Respecto a las dos alternativas planteadas (Arraitoki u Olatzar), según se desprende de la información suministrada en el Estudio de ECIA, la opción de Arraitoki resulta menos impactante por suponer la ocupación de un suelo que ya se encuentra degradado y afectar a una superficie menor, aunque el Estudio debe profundizar en la idoneidad del emplazamiento desde el punto de vista de la calidad ambiental para albergar usos residenciales.

Desarrollos urbanísticos para actividades económicas. El Avance del PGOU plantea la creación de entre 10 a 13 ha de nuevo suelo destinado a actividades económicas en el municipio, de las cuales 4 ha serían necesarias para el progresivo traslado de las instalaciones de la empresa Algeposa, y la posterior recalificación de parte de esos terrenos a suelo residencial. El resto del nuevo suelo para actividades económicas sería destinado, según se afirma en el documento, a permitir la posibilidad de ubicar en los mismos de actividades económicas dirigidas a proyectos estratégicos.

El Avance plantea dos posibles emplazamientos para la ubicación de estas actividades, Gaintxurizketa y Sagastiberri. El Estudio de ECIA por su parte, realiza un análisis comparativo desde el punto de vista ambiental entre los dos emplazamientos, concluyendo que la opción menos impactante es la de Sagastiberri.

Sin embargo, la opción de Sagastiberri no está exenta de impactos ambientales, entre los que se encuentran un gran consumo de suelo rural, un considerable impacto paisajístico o la afección a formaciones vegetales valiosas en las cercanías de un corredor ecológico. En consecuencia, la actuación únicamente resulta aceptable en caso de que exista una clara necesidad de nuevo suelo para la implantación de actividades



eta lur kontsumo txikiagoa eragingo lukeen beste aukerarik ezin planteatu izatea. Baina bidalitako dokumentazioan, alderdi horiek ez dira behar bezala justifikatu.

Bestetik, Aurrerakinean egindako analisian aitortzen den bezala, inguruko udalerrietan eta Lezón bertan, azken urteetan jarduera ekonomikoetarako egin diren poligono berriek eroso gainditzen dituzte jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza ekipamenduetarako Lurralde Plan Sektorialean Oarsoaldea eskualderako egindako aurreikuspenak, eta baita Pasaiako portua-Gaintxurizketa korridorean merkantzien garraio eta banaketa jardueretarako aurreikusitako poligono premiak ere.

Adierazitako guztia aintzat hartuta, Zuzendaritza honen iritziz ez da behar bezala justifikatu gutxienez 10 hektarea landalur jarduera ekonomiko industrialak ezartzeko lurzoru bihurtzeko premia.

Lurzoru hiritarrezinaren antolamendua. Lurzoru hiritarrezinaren antolamendua, oro har begiratuta, bat dator Lurralde Antolatzeko Artezpideetan eta hasieran onartutako Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plan Sektorialean ezarritako antolaketa irizpideekin. Baina, hala ere, kategoria bakoitzean sustatu eta debekatu beharreko erabilerak eta jarduerak zehaztasun handiagoz identifikatu behar dira. Era berean, udal barrutiko lurzoru hiritarrezin guztiaren sektorizazio zehatzagoa emateaz gain, antolaketaren kategoriak definitzerakoan ere hainbat xehetasun erantsi behar dira, Ebazpen honetako xedapenen atalean adieraziko den moduan.

Urrullo inguruan planteatu den parke *agroekologikoa*ri dagokionez, jarduketa honen helburuak bat datoz, bete-betean, garapen iraunkorraren eta nekazaritzako lurzoru kontserbatzearen irizpideekin. Alabaina, jarduketa hori aintzat hartu ez denez inpaktuak identifikatzeko eta baloratzeko prozesuan, eta proiektu hau Aurrerakineko memorian zehaztu gabe dagoenez, ezinezkoa zaigu jarduketa honek ingurumenean izango lukeen eragina behar bezala arrazoituta baloratzea; eta era berean, ezinezkoa zaigu neurri zuzentzaileak definitzea eta jarduketa ingurumenean integratzeko beharrezkoak diren diseinu, plangintza eta kudeaketa irizpideak baloratzea.

Aurkeztutako dokumentazio teknikoaz aztertu ondoren, uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuko 3. eta 5. artikuluetan hala nola otsailaren 27ko

ekonomikas y no puedan plantearse otras alternativas que impliquen un menor consumo de suelo, aspectos que no quedan suficientemente justificados en la documentación remitida.

Asimismo, tal y como se reconoce en el análisis efectuado en el Avance, el desarrollo de nuevos polígonos para actividades económicas llevado cabo en los últimos años en los municipios del entorno y en el propio Lezo superan ampliamente las previsiones contenidas en el PTS de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales para la comarca de Oarsoaldea y de polígonos para actividades del transporte y distribución de mercancías en el corredor Puerto de Pasajes- Gaintxurizketa.

Por todo lo anterior, esta Dirección considera que la transformación de, al menos, 10 hectáreas de suelo rural en suelo para la implantación de actividades económicas de carácter industrial, no queda suficientemente justificada.

Ordenación del suelo no urbanizable. La ordenación del suelo no urbanizable se ajusta, a grandes rasgos a los criterios de ordenación del las Directrices de Ordenación del Territorio y el PTS Agroforestal aprobado inicialmente, aunque requiere una definición más precisa de los usos y actividades propiciados y prohibidos en cada una de las categorías, así como una sectorización más precisa del conjunto del suelo no urbanizable del Municipio y la incorporación de algunas precisiones en la definición de las categorías de ordenación, tal y como se señala en la parte dispositiva de esta Resolución.

Respecto al *Parque Agroecológico* planteado en la zona de Urrullo, los objetivos de esta actuación se ajustan plenamente a los criterios del desarrollo sostenible y la conservación del suelo agrario. Sin embargo, al no haberse considerado en el proceso de identificación y valoración de impactos y a la falta de definición de que adolece el proyecto en la Memoria del Avance, no resulta posible realizar una valoración fundamentada de la repercusión ambiental de la actuación, ni definir por tanto las medidas correctoras y los criterios de diseño, planificación y gestión necesarios para lograr la integración ambiental de la actuación.

Examinada la documentación técnica presentada y resultando de aplicación lo dispuesto en los artículos 3 y 5 del Decreto 183/2003, de 22 de



3/1998 Legeko 44.2 artikuluan xedatutakoa aplikagarria denez, eta kontuan harturik uztailaren 28ko 68/1998 Foru Dekretua eta maiatzaren 20ko 36/2008 Foru Dekretua, plangintza onesteko eskuduntza nagusia Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokion kasuetan, foru administrazio honetako Garapen Iraunkorreko Departamentua da Ingurumen Eraginaren aurreiazko txostena eta behin betiko informea egiteko organo eskuduna. Beraz, uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuak 18. artikuluan ezarritakoa betez, bidezkoa da Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorren **Ingurumen Eraginaren Aurretxosten** hau egitea.

Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorra behin betiko onartu aurretik egin beharreko aztertze eta sakontze prozesuan, ingurumen eraginaren baterako ebaluaketatik ondorioztatutako xedapenez gain, aintzat hartu beharko dira ingurumen eraginaren aurretxosten honetatik ondorioztatzen diren **ingurumen arloko zehaztapenak**. Horrela bada, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, 62. artikuluan ezarritakoari jarraituz, aurretxostena betetzen dela justifikatzen duen memoria aurkezteaz gain, ahal bada behintzat, atariko Informe horretako xedapen guztiak eta ingurumen eraginaren baterako azterketa bera, indarrean dagoen legeriaren arabera plan orokor bat onartu ahal izateko aurkeztu behar diren dokumentuen (memoria informatibo eta justifikatzailea, informazio planoak, egiturazko antolaketa planoak, antolaketa xehekatuko planoak, bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa) bidezko ataletan gehitu eta berariaz txertatu beharko dira.

Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorra, eta dagokion Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketa, berregokitu egin beharko dira tramitazioan zehar Plan Orokorreko xedapen guztiek erakutsi beharreko zehaztasun mailaren arabera, eta egokitze lan horretan aintzat hartu beharko dira, halaber, honako **betekizun** hauek:

1.- Aurrerakinean proposatu diren baina berriro definitu behar diren jarduketak

Kontuan hartuta ia-ia bikoiztu egin dela Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Lurralde Plan Sektorialean jasotako aurreikuspenen arabera eskualde honetan jarduera ekonomikoetara bideratu beharreko azalera, eta kontuan hartuta,

julio, y el artículo 44.2 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, y teniendo en cuenta el Decreto Foral 68/1998, de 28 de julio, y el Decreto Foral 36/2008, de 20 de mayo, en aquellos casos en los que la competencia sustantiva para la aprobación del plan reside en la Diputación Foral de Gipuzkoa, el órgano competente para la emisión del informe preliminar y el informe definitivo de impacto ambiental lo constituye el Departamento para el Desarrollo Sostenible de esta administración foral y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 18 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, procede la emisión del presente **Informe Preliminar de Impacto Ambiental** respecto al Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

En el proceso de redacción y profundización del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo previo a su aprobación definitiva, se deberán tener en cuenta las **determinaciones ambientales** que se desprenden de este Informe Preliminar de Impacto Ambiental, además de las provenientes del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental. En consecuencia, además de presentar la memoria justificativa de cumplimiento del Informe Preliminar establecida en el art. 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco, siempre que sea posible, todas las determinaciones ambientales de dicho Informe y del Estudio de Evaluación Conjunta se incorporarán e integrarán expresamente en los apartados pertinentes del resto de los documentos exigidos por la legislación vigente para un plan general (memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación estructural y pormenorizada y estudio de viabilidad económica-financiera).

El Plan General de Ordenación Urbana de Lezo y su correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental tendrán que ser readaptados en función del grado de detalle que deben de tener la totalidad de las determinaciones del PGOU a lo largo de su tramitación, y teniendo en cuenta, además, las siguientes **consideraciones**:

1.- Actuaciones propuestas en el Avance que deben redefinirse

Considerando que prácticamente se ha doblado la superficie de suelo destinado a actividades económicas sobre las previsiones contenidas en el PTS de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales para la comarca y que en el Avance únicamente justifica la



halaber, Aurrerakinean justifikatu den bakarra Algeposa enpresaren jarduera batzuk lekualdatzeko 4 hektarearen premia izan dela, jarduera ekonomikoetara bideratu beharreko lurzoruaren gehikuntza hori berriro aztertu beharko da. Horretarako, benetan eta behar bezala justifikatuta dauden premietara egokitu beharko da aipatutako proposamena, eta gaur egun hiritarrezina den lurzoruaren okupazioa, behar-beharrezkora bakarrik mugatu beharko da.

Hori horrela, jarduera ekonomikoetarako lurzoru berrien premia zehaztu ahal izateko, xede horretarako kokaleku berrien inguruan benetan dagoen eskaria eta gaur egungo eskaintza aztertu beharko dira; eta analisi horretan, Lezoko udal barrutian erabilgarri dagoen lurzoru ezezik, eskualdean eta ondoko udalerrietan dagoena ere aintzat hartuko beharko da, eta baita Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Lurralde Plan Sektorialean ildo honetan egindako aurreikuspenak ere. Eta analisi hori oinarritzat hartuta, proposamen berria egin beharko da, antzemandako premiekin bat etorriko den proposamena.

Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketan sartu beharreko informazio gehigarria.

Ingurumen Eraginaren Aurretikosten hau egiteko bidali duten ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa aldatu egin dute Erreferentziako Agirian adierazitako edukien zati bat sartzearren. Hala eta guztiz ere, Azterlan horrek hainbat gabezia ditu oraindik; beraz, osatu egin beharko da, honako alderdi hauek, hain zuzen:

1.1.- IEBE azterlanak hobetu egin behar du Hiri Antolaketako Plan Orokorrek 21 Agendako Jarduketa Planarekin izango duen elkarreagina identifikatzeari buruzko atala, azterlanean egin den bakarra plan horren ildo estrategikoak aipatzea izan baita. Hori horrela, azterlaneko puntu hori osatzeko, analisi bikoitza egin beharko da: batetik, HAPO horrek Jarduketa Planaren ildo estrategikoak betetzen nola laguntzen duen, eta bestetik, aurreikusitako jarduketek nola erantzungo dioten plan horretan jasotako egintzei. Ildo horretan, komenigarria litzateke plan horretan jasota dauden eta HAPO aplikatuz gauzatuko diren egintzen zerrenda bat ematea eta, era berean, plangintza berriak sartuko dituen erregulazioei esker errazago ezarri ahal izango diren jarduketan zerrenda egitea; baita, halorik balitz, plangintzan sartuko diren aurreikuspen berrien eraginez gauzatzen zailagoak izango diren jarduketan zerrenda ere.

necesidad de 4 ha de suelo para el traslado de algunas de las actividades de la empresa Algeposa, deben reconsiderarse las previsiones de crecimiento del suelo destinado a actividades económicas, ajustando la propuesta a las necesidades realmente existentes y plenamente justificadas y limitando la ocupación de suelo actualmente no urbanizable a lo estrictamente necesario.

La determinación de las necesidades de nuevos suelos para actividades económicas deberá realizarse mediante un análisis de la demanda real de nuevos emplazamientos para este fin y la oferta existente actualmente que considere no sólo el suelo disponible en el municipio de Lezo sino el existente en la comarca y en los municipios cercanos, así como las previsiones que, en este sentido, dispone el PTS de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales. En base al análisis anterior, se realizará una nueva propuesta acorde a las necesidades detectadas.

Información adicional a incorporar en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

El Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental remitido para la emisión de este Informe Preliminar de Impacto Ambiental ha sido modificado para introducir parte de los contenidos señalados en el Documento de Referencia. Sin embargo, el Estudio continúa presentando algunas carencias, por los que deberá ser completado en los aspectos que se señalan a continuación:

1.1.- El EsECIA deberá mejorar el apartado dedicado a la identificación de la interacción del PGOU con el Plan de Acción de la Agenda 21 de Lezo, ya que se limita a citar las líneas estratégicas del mismo. Con dicho fin, deberá completar este punto del Estudio mediante un análisis de cómo el PGOU contribuye al cumplimiento de las líneas estratégicas del Plan de Acción y de cómo las actuaciones previstas dan respuesta las acciones contenidas en el mismo. En este sentido, resulta conveniente que se aporte una relación de las acciones del PAL que vayan a ser ejecutadas mediante la aplicación del PGOU y de las acciones cuya implantación se vea facilitada con las regulaciones introducidas por el nuevo planeamiento así como, en su caso, aquellas cuya ejecución quede comprometida con las previsiones introducidas.



1.2.- Lezoko udalerrriak ur hornidurarako gaur egun dituen azpiegiturak eta baliabideak aztertuko dira, hau da, gaur egungo ur eskaera, eta aurreikusitako bilakaera demografikoaren eta planteatutako garapen berrien ondorioz gertatuko den ur eskaera asetzeko behar hainbateko gaitasuna ote duen begiratu da, etorkizunari begira ur eskasirik gerta ez dadin. Ildo honetan aintzat hartuko da lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, garatzen duen presazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuak, ekainaren 3koak, 31. artikuluan ezarritakoa. Izan ere, artikuluan ezarritakoaren arabera, administrazio eskudunari, ur eskari berriei erantzuteko beharrezkoak diren baliabide hidrikoei eta jabari publiko hidraulikoaren babesari buruz egindako txostena eskatu behar zaio administrazio eskudunari. Eta txosten hori aintzat hartuko da IEBE azterketan.

1.3.- IEBE azterlanean, ingurumen eraginak identifikatu eta baloratzeari buruzko atala osatu egin behar da; hori horrela, atal horretan,

1.3.1.- HAPOn aurreikusitako jarduketa guzti-guztiek izango duten ingurumen eragina aztertu behar da, baita gaur egun degradatuak edota hiritartuak dauden kokaguneetan garatuko diren jarduketan ondorioak ere. Ildo hori jarraituz, hiritartze-jarduketa guztiak aztertu behar dira, bai berriak (Zelai, Maitzine, Algeposa eta Arraitoki), baita, ahal den neurrian, Planean aurreikusitako jarduketak, hala nola bide berriak (Donibanerako errepidea lekuz aldatzea edo zeharkako bide ardatza), edota parke agroekologikoa.

1.3.2.- Atal horretan, halaber, proposatutako antolamenduak hainbat alderdiri buruz izan ditzakeen ondorioak aurreikusi behar da; hau da, ingurunea fisikoki zuzenean eraldatuko ez badute ere, ingurunearen ingurumen kalitatean garrantzi handia izan lezaketan jarduketan ondorioa, esate baterako, herritarrek zenbateko kutsadura akustiko edo atmosferikoa jasan beharko duten, edota mugikortasun sistemetan gerta litezkeen aldaketak.

1.4.- Arestian aipatutako irizpideei jarraituz ingurumen eraginak identifikatu eta baloratu ondoren, hartu beharreko neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpensagarri berriak proposatuko dira, eta horietan sartuko dira, identifikatutako eragin berriei aurre egiteko hartu beharrekoak ere. Neurri horiek, Erreferentziako Agiriko 4.4 atalean adierazitako irizpideak kontuan hartuz eta IEBE azterlaneko 2. eranskinean aurreikusitako irizpideei jarraituz

1.2.- Se analizará que las infraestructuras y recursos de abastecimiento de agua con los que cuenta el municipio tienen suficiente capacidad para atender la demanda actual y futura procedente de la evolución demográfica prevista y de los nuevos desarrollos planteados para el municipio, de forma que no se produzcan impactos cuantitativos negativos sobre los recursos hídricos. A este respecto, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el 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, en relación al informe que hay que solicitar a la administración competente sobre la existencia de suficientes recursos hídricos para satisfacer las demandas surgidas a partir de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados y sobre la protección del dominio público hidráulico. Este informe se tendrá en consideración en el Estudio de ECIA.

1.3.- El apartado del Estudio de ECIA dedicado a la identificación y valoración de impactos ambientales debe completarse de modo que,

1.3.1.- Se analice la repercusión ambiental de la totalidad de las actuaciones previstas en el PGOU, incluidas las actuaciones a desarrollar en emplazamientos que actualmente se encuentran degradados o urbanizados. En este sentido, deben analizarse tanto las nuevas actuaciones urbanizadoras (Zelaia, Maitzine, Algeposa y Arraitoki) como, en la medida de lo posible, el resto de las actuaciones contempladas por el Plan, como los nuevos viales (desplazamiento de la carretera a Donibane o el eje viario transversal) y el parque agroecológico.

1.3.2.- Incluya una aproximación a las implicaciones que la ordenación propuesta pueda tener sobre aspectos que, sin ser consecuencia directa de la transformación física del medio, poseen una elevada importancia sobre la calidad ambiental del entorno, como pueden ser el grado de exposición de la población a la contaminación acústica y atmosférica o los cambios sobre los sistemas de movilidad.

1.4.- A partir de la identificación y valoración de impactos ambientales efectuada en aplicación de los criterios señalados arriba, se deberá realizar una nueva propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias que contemple las necesarias para contrarrestar los nuevos impactos identificados. Tomando como base para el diseño de estas medidas la relación de criterios aportados en el apartado 4.4. del Documento de Referencia y las contempladas en el anexo 2 del



diseinatuko dira. Eta, HAPOko jarduketak eta aurreikuspenak zehazten eta definitzen diren heinean, neurri horiek ere zehaztasun maila handiagoa erakutsi beharko dute (neurriak aplikatzeko lekuak, azalerak, edo jarduketa zehatzak, neurriak gauzatzeko epeak, erantzukizuna, finantzaketa, eta abar).

1.5.- Ikuskapen programa Ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa azterketaren 7. atalean proposatutako ikuskatze programaren alderdi hauek osatu egin behar dira:

1.5.1.- Eraginen azterketa berriaren emaitzak ikusita, eta horien arabera diseinatzen diren neurri zuzentzaile berriak aintzat hartuz, neurri zuzentzaile osagarri horiek funtzionatzen dutela eta benetan betetzen direla ziurtatzeko behar diren kontrol sistemak ipiniko dira.

1.5.2.- IEBE azterlanean eta honako Aurretikosten honetan ezarritako neurri zuzentzaile guztiguztiak eta ikuskatze programa Hiritartze eta eraikuntza proiektuetan sartu direla egiaztatzeko aukera emango duten kontrol sistemak diseinatuko dira.

1.6.- Planteatutako hautabideen eta Planaren edo programaren ondorio kaltegarriak prebenitu, murriztu edo arintzera bideratutako neurrien bideragarritasun ekonomikoari buruzko txostena. Plan eta programa jakin batzuek ingurumenari eragindako ondorioak ebaluatzeari buruzko 2006ko apirilaren 28ko 9/2006 Legearen I. eranskinean "Iraunkortasun txostenaren edukia" ezarritakoa betez, txosten hori Hiri Antolaketako Plan Orokorren Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketan jaso beharko da.

2.- Ingurumen arloko ohar orokorrak lurralde osorako

2.1.- Ingurumen helburuak: Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, II. kapituluaren ezarritakoaren arabera, hirigintzako printzipio orokorretako bat garapen iraunkorraren printzipioa da. Eta 3. artikuluan zehazten ditu, hirigintzako antolaketa batek gai honen inguruan irizpide orientagarri gisa erabili behar dituen jarraibideak. Hori horrela, Hiri Antolaketako Plan Orokorren, 2/2006 Legeak aipatzen dituen printzipioak beteko direla bermatzera bideratutako ingurumen arloko xedeak eta jarraibideak sartu beharko ditu bere helburu eta irizpideen artean (ingurumen iraunkortasuna, lurzoruaren berariazko natur baldintzen babesa, lurzoruaren okupazio iraunkorra, zentzuzko eraikuntza, mugikortasun

Estudio de ECIA, las medidas deberán adquirir un mayor grado de definición (lugares, superficies, o actuaciones concretas de aplicación, responsabilidad de ejecución, plazos, financiación, etc.) en la medida en que las actuaciones y previsiones del PGOU vayan siendo concretadas y caracterizadas.

1.5.- Programa de supervisión. Se completará el programa de supervisión propuesto en el apartado 7 del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental en los siguientes aspectos:

1.5.1.- En función de los resultados del nuevo análisis de impactos y las nuevas medidas correctoras que en consonancia se diseñen, se introducirán los controles que se consideren necesarios para asegurar la funcionalidad y efectivo cumplimiento de dichas medidas correctoras adicionales.

1.5.2.- Se diseñarán controles que permitan verificar que en los proyectos de urbanización y construcción se han incluido la totalidad de las medidas correctoras y el programa de supervisión establecidos en el Estudio de ECIA y en el presente Informe Preliminar.

1.6.- Informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan o programa: en cumplimiento del Anexo I Contenido del informe de sostenibilidad de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, se deberá incluir este informe en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del PGOU.

2.- Consideraciones ambientales generales para todo el territorio

2.1.- Objetivos ambientales: El capítulo II de La Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo incluye, entre los principios generales del urbanismo, el principio de desarrollo sostenible y específica, en su artículo 3, los principios de desarrollo urbano que, como criterios orientadores, debe asumir la ordenación urbanística en este campo. En consecuencia, el PGOU deberá incluir entre sus objetivos y criterios aquellos de índole ambiental destinados a garantizar el cumplimiento de los principios a los que hace mención la Ley 2/2006 (sostenibilidad ambiental, protección de los recursos naturales propios del suelo, ocupación sostenible del suelo, construcción sostenible, movilidad sostenible). Al estar inmerso en un



iraunkorra). Kasu honetan, 21 Tokiko Agenda ezartzeko prozesuan sartuta daudenez, eta iraunkortasunerako jarduketa plan bat badagoenez, prozesu horretan zehaztutako helburuei erantzungo dioten ingurumen helburuak izan beharko luke, edo gutxienez, haiekin bateragarriak. Era berean, jarduketa planean jasotako egintzak gauzatzen lagundu behar lukete.

2.2.- Hiri Antolaketako Plan Orokorrak, udalerrri osoan aplikatzekoak izango diren Ingurumena Babesteko Arau Orokorrak ezarriko ditu. Eta araudi orokor hori, bidezko bada, gai honen inguruko ordenantza osagarriak gerora betetzera baldintza daiteke. Arau orokor eta ordenantza horiek, udalerrian lehendik martxan dauden ordenantzak osatzeaz edota eguneratzeaz gain, honako alderdi hauek ere finkatu ahal izango dituzte: atmosferaren babesa, berdeguneen eta lurzoru hiritarrezinaren erabilera, hondakin solidoen bilketa eta tratamendua, zaraten eta bibrazioen kontrola, hondakin uren kontrola, eraikuntzek bete beharreko ingurumen baldintzak, paisajeari eta estetikari buruzko baldintzak, energia berriztagarrien erabilera, telekomunikazioen instalazioak, eta abar. Arau orokorrek eta ordenantzak erredaktatzerakoan aintzat hartu beharko dira legeria orokorrek eta estatu, erkidego zein foru mailako legeria sektorialek ezarritako prebentzio neurriak eta ingurumena babestekoak.

2.3.- Hiri Antolaketako Plan Orokorrak zarata aldaera sartu beharko du udal antolamenduan. Beraz, zaratari buruzko 37/2003 Legeak, azaroaren 17koak, aurreikusitakoa betez, eta lege hori garatzen duen 1.367/2007 Errege Dekretuak, urriaren 19koak, xedatutakoarekin bat etorriz, HAPOk lurraldea eremu akustikoetan banatuko du; eta zonakatze hori egiterakoan aintzat hartuko du bertan badaudela zorpen akustiko eremuak eta berezko soinu erreserbako guneak, aurreko arauen arabera ezarriak. Kalitate akustikoari buruzko helburuak ezartzerakoan aintzat hartu beharko da zona batzuek eta besteek soinu hori jasateko duten gaitasuna.

2.4.- Kutsatuak egon daitezkeen lurzoruei dagokienez, lur horiek plangintzan sartzekoan aintzat hartu beharko da Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrak, 3/1998 Legeak, 83. eta 84.2 artikuluetan ezarritakoa, eta lurraren kutsadura prebenitu eta kutsatutakoa zuzentzeari buruzko 1/2005 Legeak, otsailaren 4koak, xedatutakoa, bereziki IV. kapituluan ezarritakoa.

proceso de implantación de la Agenda Local 21 y disponer de un plan de acción para la sostenibilidad, los objetivos ambientales deberían dar respuesta, o al menos, ser compatibles, con aquellos determinados en ese proceso, así como contribuir a la ejecución de las acciones contenidas en el PAL.

2.2.- El PGOU establecerá unas Normas Generales de Protección Ambiental para todo el municipio por medio de una regulación general, supeditada, en su caso, al posterior desarrollo de unas Ordenanzas complementarias al respecto. Estas Normas Generales y las Ordenanzas, completarán y/o actualizarán aquellas ordenanzas con las que cuente el Ayuntamiento y podrán abarcar los siguientes aspectos: protección del medio ambiente atmosférico, uso de zonas verdes y del SNU, recogida y tratamiento de residuos, control de ruidos y vibraciones, control de aguas residuales, condiciones ambientales para las edificaciones, condiciones paisajísticas y estéticas, utilización de energías renovables, instalaciones de telecomunicación, etc. Para la redacción de estas Normas Generales y Ordenanzas se tendrán en cuenta las medidas de prevención y protección ambiental establecidas por la legislación general y sectorial estatal, autonómica y foral.

2.3.- El PGOU deberá incluir la variable ruido en la ordenación del municipio. Por tanto, contendrá una zonificación acústica del territorio en áreas acústicas, de acuerdo con las previstas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla, teniendo en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las normas anteriores. Los objetivos de calidad acústica deberán tenerse en cuenta a la hora de determinar la capacidad de acogida de las diferentes zonas.

2.4.- Respecto a los suelos potencialmente contaminados, se tendrá en cuenta en su incorporación al planeamiento lo establecido en los artículos 83 y 84.2 de la Ley 3/1998, general de protección del medio ambiente del País Vasco y en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, especialmente en su capítulo IV.



Hiri Antolaketako Plan Orokorrek, irailaren 30eko 165/2008 Dekretuak aipatzen duen informazioa jaso beharko du, hau da, kutsagarriak izan daitezkeen jarduerak edo instalazioak hartzen dituzten edo hartu izan dituzten eremuen zerrenda jaso beharko du; eta gainera, 1/2005 Legearen arabera lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen dituen esku-hartze alderdi bakoitzaren (Algeposa, Zelaia, eta abar) hirigintza arau partikularretan, honakoak adierazi beharko ditu: ukitutako lurzatiaren kokagunea, esparru horretan 1/2005 Legea aplikatzeko ahalmena; eta, halaber, aipatutako lege horrek agindutako xedapenak betetzeko bidezkoak izan daitezkeen betebeharrak eta zama. Horrez gain, jarduera bat ezartzeko edo handitzeko nahiz lurketak gauzatzeko lizentzia bat eskuratuko bada, derrigorrezkoa izango da aldez aurretik lurzoruaren kalitatearen deklarazioa egiteko prozedura bideratzea, 1/2005 Legearen 17. artikuluan, lurzorua ez kutsatzeari eta kutsatutakoa garbitzeari buruzkoan, adierazten diren kasuetan. Eta betebeharrak hori ere Hiri Antolaketako Plan Orokorrek araudi orokorrean jasoko da.

Bestetik, 1/2005 Legearen II. eranskinean aipatutako jarduera edo instalazio bat hartzen duten edo hartu izan duten lurzoruak barnebiltzen dituzten esku-hartze eremuen kasuan, berrikuspen honen esparruan kalifikazioa aldatu ahal izateko, lurzoru horren kalitatearen deklarazioa eskatu beharko da, aldaketa behin betiko onartu aurretik, hau da, 1/Legeak ezarritako deklarazioa.

Azkenik, 1/2005 Legearen 17. artikuluko 1. eta 5. apartatuetan ezarritakoaren arabera, Udalak, Hiri Antolaketako Plan Orokorra behin betiko onartu eta gero, kutsagarria izan daitezkeen jarduera edo instalazioren bat hartzen duen edo hartu izan duen lurzoru baten kalifikazioa aldatzen bada eta, betiere, kalifikazio-aldaketa hori, aipatutako artikuluko 7. apartatuan adierazitako salbuespen egoeraren bat ez bada behintzat, berriro ere lurzoru horren kalitatearen deklarazioa eskatu beharko du, egindako aldaketa behin betiko onartu aurretik.

2.5.- Ibai eta erreka bazterrei dagokienez, Hiri Antolaketako Plan Orokorrean aintzat hartu beharko da, sare hidrografiko oro, grafiatua egon ala ez, uren jabari publikokoa da; eta hortaz, ur gaietan indarrean dagoen araudia bete behar duela, nahitaez. Oro har, pasabiderako zorpen eremuari dagokion 5 metro zabaleko lur zerrenda ezin izango da betelane tarako erabili,

El PGOU deberá incorporar la información del Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, incluyendo en las normas urbanísticas particulares de cada área de intervención que contenga emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo según la Ley 1/2005 (Algeposa, Zelaia, etc.), la localización de las parcelas afectadas, la aplicabilidad en el ámbito de la Ley 1/2005 y las posibles obligaciones y cargas que pudieran proceder del cumplimiento de las estipulaciones establecidas en la misma. Además, se incluirá en la normativa general del PGOU, la obligación de llevar a cabo, en los supuestos considerados en el artículo 17 de la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, el procedimiento de declaración de la calidad del suelo, previamente a la obtención de una licencia de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras.

Por otra parte, para aquellas áreas de intervención que incluyan suelos que soporten o hayan soportado una actividad o instalación de las incluidas en el Anexo II de la Ley 1/2005 y vayan a sufrir un cambio de calificación en el marco de esta revisión, la aprobación definitiva de la revisión en dichas áreas estará condicionada a la obtención de la declaración de la calidad del suelo establecida en la Ley 1/2005.

Finalmente, y también en aplicación de los apartados 1 y 5 del art. 17 de la Ley 1/2005, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta que, cuando lleve a cabo cualquier cambio de calificación de un suelo con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU y dicho suelo soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante, y siempre que a dicha modificación no le sean aplicables las excepciones contempladas en el apartado 7 del mismo artículo, se deberá solicitar asimismo la declaración de calidad de ese suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de dicha modificación.

2.5.- Respecto a las márgenes de ríos y arroyos, el PGOU deberá tener en cuenta que toda la red hidrográfica, se grafíe o no, constituye dominio público hidráulico y está sometida a la normativa vigente en materia de aguas. Con carácter genérico, la franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre de paso no podrá ser ocupada por rellenos, debiendo quedar libre al



pasabiderako libre egon behar baitu uneoro, inolako trabarik gabe eta natur ingurunearekin lotutako erabileretarako; besteak beste, ibaietako eta ibai bazterretako ekosistema zaintzeko, ur gaitasunari eusteko, eta artapen nahiz salbamendu lanak egiteko.

Era berean, Hiri Antolaketako Plan Orokorrean eta honen garapenerako plangintzan aurreikusitako jarduketek, horiek gauzatuko diren lurzoruak edonolako sailkapena eta kalifikazioa duelarik ere, uren jabari publikoan eta beronen zorpen eta kontrolerako zonan eragingo badute, jarduera horiek ibai ibilguen berezko baldintzak mantendu edo berreskuratuko diren moduan gauzatuko dira. Eta, mantentze horretan sartzen da EAEko ibai ertzak eta erreka ertzak antolatzeako lurralde plan sektorialak (LPS) ezarritako xedapenak eta distantziak mantentzea, ibai bazterreko landaretza mantentzen eta hobetzen saiatzea, bihurtune asko samarreko ibai trazadurak egoki diseinatzea, gaur egun estaliak dauden ibilguak bistan jartzea, ohe kizkurreko ibilguak bere horretan mantentzea, eta abar.

Ur baldintzak direla-eta, aipatutako eremu horietan aurreikusi diren jarduerak gauzatu ahal izateko, aurrez ibaia bideratzeko eta babesteko obrak egin behar badira, obra horiek ingeniari teknika biologikoko teknika bigunak lehenetsiz gauzatuko dira. Paisaiaren eta ekologiaren ikuspuntutik begiratuta, ibai ibilguen bazterrek lurraldea egituratzeko elementu gisa izan dezaketen gaitasuna aprobetxatuko da, habitatak uztartzeko edota jendearen gozamenerako eremuak sortzeko aukera emango duten moduan; hau da, korridore ekologikoak eratzeko erabiliko dira.

2.6.- Hiri Antolaketako Plan Orokorrean, udal barrutiko lurzoruaren antolaketa-kategoriak zehazterakoan, Euskal Kultur Ondareari buruzko Lurralde Plan Sektorialaren Aurrerakinean ezarritako ondasunen kategoria-banaketa nagusiari jarraituko zaio. Gainera, Kultur Ondare Higiezinaren Katalogoan finkatutakoari jarraituz, babestu beharreko ondasun guztiak zehaztasun osoz identifikatuko dira, bakoitzaren behin-behineko eta behin betiko mugak adieraziz eta oinarritzko babes mailetan dagokien kategoria ezarriz: kalifikatuak, zerrendatuak, aurrekalifikatuak, aurrezerrendatuak, herri mailan babestekoak, eta abar. Azkenik, ondasun horiei dagokien babes maila hirigintza dokumentuan ezartzerakoan, aintzat hartu beharko dira honako eduki hauek: lurzoruaren eta babestu beharreko elementuen erabilera erregimena, jarduketa arkeologikoetako eraiketen erregimena, lurzatitan

paso, exenta de obstáculos y destinada a usos relacionados con el medio natural, tales como la conservación del ecosistema fluvial y ripario, de su capacidad hidráulica, labores de vigilancia y salvamento, etc.

Asimismo, e independientemente de la clasificación y calificación del suelo sobre las que se desarrollen, aquellas actuaciones previstas en el PGOU y su planeamiento de desarrollo que afecten al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y de policía, se realizarán buscando el mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales, lo que incluirá el respeto de las determinaciones y distancias establecidas por el Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, el mantenimiento y mejora de la vegetación de ribera, el diseño de trazados fluviales relativamente sinuosos, el descubrimiento de cauces actualmente cubiertos, el mantenimiento de los cauces con lechos rugosos, etc.

En el caso de que los condicionantes hidráulicos de las actuaciones en dichas áreas determinen la necesidad de realizar obras de encauzamiento y defensa, éstas se realizarán primando la utilización de técnicas blandas de ingeniería biológica. Desde el punto de vista paisajístico y ecológico, se aprovechará la potencialidad de los márgenes de los cauces de agua como elementos conformadores del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público, constituyéndose en espacios con una vocación de corredores ecológicos.

2.6.- En las categorías de ordenación del suelo del término municipal establecidas en el PGOU, se tendrá en cuenta la categorización principal de los bienes que se contempla en el Avance del Plan Territorial Sectorial del Patrimonio Cultural Vasco. Además, mediante el Catálogo de Patrimonio Cultural Inmueble, se efectuará una identificación precisa de los bienes objeto de protección y se incluirán sus delimitaciones provisionales y definitivas, así como la categorización de los bienes en niveles básicos de protección: calificados, inventariados, precalificados, preinventariados, de protección local, etc. Finalmente, en el régimen de protección que al respecto se tiene que establecer en el documento urbanístico se tendrán en cuenta los siguientes contenidos: régimen de uso del suelo y de los elementos a proteger, régimen de actos de construcción de



banatzeko erregimena, zuzenean jarduteko erregimena eta garapen plangintzako erregimena.

2.7.- Hiri Antolaketako Plan Orokorreko hirigintza dokumentuan bereziki erasota geratuko da garapen plangintzako baldintza teknikoek agiriak bere baitan jaso beharko dituztela ingurumen eraginaren baterako ebaluaketaren 6. eta 7. apartatuetan hurrenez hurren adierazitako babes neurriak eta ingurumena ikuskatzeko programa. Neurri horiek, aurretik honetako xedapenen arabera egokituko dira, Hiri Antolaketako Plan Orokorrean proposatutako hirigintza garapenaren bideragarritasuna bermatzearen. Gainera, alorreko planetan, plan berezietan, xehetasunezko azterketetan, hiritartze proiektuetan, eraikuntza proiektuetan eta abarretan jaso beharreko neurri babesgarri eta zuzentzaile horiek guztiak, behar hainbateko xehetasun mailan finkatuko dira, erabat eraginkorrak izan daitezzen. Hori horrela, neurri horien aurrekontua egin daitekeen kasuetan, obra-unitate gisa definituko dira, proiektuetan bakoitzari dagokion zenbatespen ekonomikoa adieraziz. Eta aurrekontua egitea ezinezkoa den kasuetan, berriz, baldintza teknikoek agiriari sartu beharko dira derrigorrez.

3.- Lurzoru hiritarrezinari buruzko xedapenak

3.1.- Lurzoru hiritarrezina mugatzea, kalifikatzea eta bertan ezar daitezkeen erabilerak arautzea

Plan Orokorra tramitzeko prozesuak aurrera egin ahala, ezar daitezkeen erabilera eta jardueri buruzko berariazko araudia zehazten jarraitu beharko da, eta horretarako, kategoria bakoitzaren ezaugarriak edo erabilerak hartzeko duen gaitasunari begiratuko zaio. Araudi hori Ingurune Fisikoaren Antolaketa Matrizean jasoko da; eta hau egiteko, Lurralde Antolatzeko Artezpideetan eta hasierako onspena jasoa duen Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plan Sektorialean definitutako arauak hartuko dira erreferentziatzat. Era berean, baldintza gainjarri dagokienez, baldintza osagarri batzuk finkatuko dira, hain zuzen ere, antolaketako kategoria bakoitzerako ezarritako araudiaren osagarri gisa bete beharko diren baldintzak.

Aurrerakin dokumentuan onartutako lurzoru hiritarrezinaren kategoriak ezartzeari dagokienez, eta kategoria horietako bakoitzean erabilerak arautzeko jarraitu beharreko irizpideei dagokienez, bidezkoa da oharpen hauek egitea:

a.- Komenigarria litzateke, Hiri Antolaketako Plan Orokorrean, Lurralde Antolatzeko Artezpideetan

actuaciones arqueológicas, régimen de parcelación, régimen de intervención directa y régimen de planeamiento de desarrollo.

2.7.- En la documentación urbanística del PGOU, se hará una referencia expresa a que los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo deben de recoger todas las medidas protectoras y el programa de supervisión propuestos en los apartados 6 y 7, respectivamente, del EsECIA, ajustados en función de las determinaciones de este informe, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico planteado en el PGOU. Además, todas las medidas protectoras y correctoras indicadas que deban incorporarse a los planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, proyectos de urbanización, proyectos de construcción etc., han de hacerlo con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad. En este sentido, aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos, y las que no puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

3.- Determinaciones relativas al suelo no urbanizable

3.1.- Delimitación y calificación del suelo y regulación de usos en suelo no urbanizable

A lo largo del proceso de tramitación del Plan General se deberá avanzar en la definición de una regulación de usos y actividades específica según las características o capacidad de acogida de cada categoría. Esta regulación se recogerá en una Matriz de Ordenación del Medio Físico para cuya elaboración se tomará como referencia las ya definidas en las Directrices de Ordenación del Territorio y el Plan Territorial Agroforestal (aprobado inicialmente). Asimismo, para los condicionantes superpuestos se establecerán las limitaciones adicionales que deberán cumplirse de manera complementaria a la regulación establecida para cada categoría de ordenación.

Respecto a la categorización del suelo no urbanizable adoptada en el documento de Avance y los criterios a aplicar en la regulación de usos en cada una de estas categorías cabe realizar las siguientes observaciones:

a.- Es conveniente que el PGOU adopte la categoría de *Mejora ambiental* definida en las



eta Nekazaritza eta Basogintzako LPSean definitutako *Ingurumenaren hobekuntza* kategoria jasotzea. Baso degradatuak, sasitzak eta bazter lurretan aplikatu beharko da, hau da, duten kokaguneagatik, balio handiagoko zonen barruan edo ondoan daudelako alegia, kalitatez hobetzera bideratu beharreko zonetan (esate baterako, Jaizkibel mendi-hegaletan dauden amezti degradatuak). Era berean, eremu horien aurrerabidea bilatu beharko da, gaur egungo egoeratik ekologikoki aurreratuagoak diren egoeretara bideratzen saiatuz.

b.- *Nekazaritza eta abeltzaintzako zonak eta landazabala*. HAPON definitutako irizpideei jarraituz, hau da, produkziarako balio handia duten nekazaritzako lurrak kontserbatzeari lehentasuna emateko irizpideari jarraituz, eta era honetako lurrek Lezoko udalerrian duten garrantzia aintzat hartuta, bi azpikategoria bereizi behar dira Nekazaritza eta Abeltzaintzako zona eta Landazabala kategoriaren barruan: *Trantsizioko landa paisaia* eta *Balio Estrategiko handiko zona*. Hain zuzen ere, honako lur hauek sartu behar dira azkeneko azpikategoria horretan: gaitasun agrologiko handiena dutenak, edo nekazaritza sektorerako estrategikotzat jotzen diren ustiatzek beren jardueren kokaleku dituzten lurrak, edota etorkizuneko parke agroekologikoan sartuko diren nekazaritza gunek.

c.- *Basogintza* kategoriaren barruan, halaber, azpikategoria hauek bereizi behar dira: *Kontserbazioko basogintza* eta *Produkziarako basogintza*. Azpikategoria horietako lehenengoan, honakoak sartuko dira: elementu higagarrien edo lur-jauzi arriskuen aurrean, basoa babesteko zeregina duten masak (esate baterako, Darieta Zahar inguruko basogunea), edo baliabide hidrikoak erregulatzeko direnak, edota ekologiaren nahiz paisaiaren aldetik begiratuta, baso-baliabideen ustiaketa baino balio handiagoa dutenak. Aitzitik, *Produkziarako basogintza* azpikategorian, produktibitate handia duten eta gaur egun xede horretarako basoberrituak dauden eremuak sartuko dira.

d.- *Jaizkibel, Batasunaren Intereseko Lekua*: 92/42/EEE Zuzentarauko 6. artikuluko 2, 3 eta 4 apartatuetan xedatutakoa betez, eta Natur Ondareari eta Biodibertsitateari buruzko 42/2007 Legeak 45. artikuluan ezarritakoari jarraituz, Jaizkibel BIL lekuaren baldintza gainjarriak honakoa aurreikusiko du: "*lekuaren kudeaketarekin zuzenean lotua ez egon arren edota kudeaketa horretarako beharrezkoa ez izan arren, banaka edo beste plan edo proiektuekin batera leku horretan nabarmen eragin lezakeen*

Directrices de Ordenación del Territorio y el PTS Agroforestal. Se deberá aplicar a los bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación en el interior de, o junto a áreas de mayor valor se considere beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad (como puede ser el caso de los melojares degradados de las laderas del monte Jaizkibel) y se procurará hacer evolucionar estas zonas, reconduciendo la situación actual hacia estados ecológicamente más evolucionados.

b.- *Zona Agroganadera y Campiña*. En la línea de los criterios definidos por el PGOU de dar prioridad a la conservación de los suelos agrarios de alto valor productivo y a la importancia que tienen estos suelos en el municipio de Lezo, se deben distinguir, dentro de la categoría de Zona Agroganadera y Campiña, las subcategorías de *Paisaje Rural de Transición* y *Alto Valor Estratégico*, aplicando esta última a aquellos suelos con mayor capacidad agrológica o donde desarrollen su actividad aquellas explotaciones agrarias que se consideren estratégicas para el sector, así como a las zonas agrarias que formarán parte del futuro parque agroecológico.

c.- Asimismo, dentro de la categoría *Forestal*, conviene que se diferencien las subcategorías *Forestal de Conservación* y *Forestal Productivo*. Se asignará la primera de las subcategorías a aquellas masas que cumplan una función protectora del bosque frente a agentes erosivos o peligros de deslizamientos (por ejemplo, el área forestal de Darieta Zahar), de regulación de los recursos hídricos o su valor ecológico y paisajístico predomina frente al aprovechamiento de los recursos, mientras que dentro de la subcategoría *Forestal Productivo* se incluirán los terrenos con mayor vocación productiva y que actualmente están ocupadas por repoblaciones forestales con este fin.

d.- *Lugar de Interés Comunitario de Jaizkibel*: en aplicación de lo establecido en los apartados 2, 3 y 4 del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE y el artículo 45 de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad, el condicionante superpuesto del LIC de Jaizkibel deberá contemplar la previsión de que "*cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en*



plan edo proiektu orok, izan litzakeen eragin guztiak behar bezala aztertu beharko ditu, betiere leku horren kontserbaziorako helburuak aintzat hartuz”.

e.- Korridore ekologikoen sarea. “Korridore ekologikoak” baldintza gainjarriari lotutako gehieneko mugak zehazteko (kontuan hartuta, Aurrerakinean planteatutakoaren arabera, baldintza horrek EAEko korridore ekologikoen sareko elementuek baino sail handiagoa hartuko dutela), honako dokumentu hauetan ezarritakoa hartuko da jarraibidetzat: Nekazaritza eta Basogintzako LPS –zehazki, V. eranskina “EAEko Korridore Ekologikoen Sarea”– eta Euskal Autonomia Erkidegoko Korridore Ekologikoen Sarea.

f.- Lezoko herri onurako Jaizkibel mendia. Gipuzkoako mendiei buruzko 7/2006 Foru Arauaren 69. artikuluan ezarritakoa beteko da. Eta, artikulua horren arabera, herri jabariko mendiak eta babesgarriak hirigintza plangintzako dokumentuetako memoria eta planoetan adierazi behar dira, eta Basogintzako Administrazioari arauzko txosten loteslea eskatu behar zaio.

Azkenik, behin betiko antolaketa kartografikoki islatu behar da, eskala egokian. Udal barrutiko lurzoru hiritarrezin guztia, definitutako antolaketa-kategoriaren batean sartuko da, hau da, landalurrean erabilerak eta jarduerak baimentzeko edo baldintzatzeko garaian aplikatu beharreko irizpideei buruz inolako zalantzarik sortuko ez den moduan, alegia.

3.2.- Lurzoru hiritarrezinerako araudia

Aurretikosten honetako 3.2 apartatuan adierazitakoaren arabera, lurzoru hiritarrezinaren erabilerari buruz egin beharko diren ingurumenaren babeserako arau orokorrak (eta ordenantza osagarriak, halakorik izanez gero), honako xedapen hauek aintzat hartuz osatu beharko dira:

a.- Etxebizitzak lurzoru hiritarrezinean. Arauek berriaz bermatu behar dute, lur eremu hiritarrezineko sail guzti-guztietan, Lurralde Antolatzeako Artezpideetan ezarritakoa beteko dela, hau da, debekatua dagoela nekazaritzako edo abelazkuntzako ustiatzeari lotu gabeko etxebizitzak hartuko dituzten eraikin berriak egitea. Arauek, halaber, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, 31. artikuluan ezarritako araua jasoko dute, baratze edo abelazkuntzako ustiatzeari lotutako etxebizitza berriak eraikitzeko baimenei dagokienez.

combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar”.

e.- Red de corredores ecológicos. Para determinar las limitaciones asociadas al condicionante superpuesto “corredores ecológicos” (que según se plantea en el Avance se aplicará a una superficie más amplia que la que ocupan los elementos de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV) se utilizará como guía lo establecido en los siguientes documentos: PTS Agroforestal -en concreto su Anexo V Red de Corredores Ecológicos de la CAPV-, y Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad Autónoma.

f.- Monte de Utilidad Pública Jaizkibel de Lezo. Se cumplirá lo establecido en el art. 69 de la Norma Foral 7/2006, de Montes de Gipuzkoa en el sentido de que, los montes demaniales y protectores deben ser reseñados en las memorias y planos de los documentos de planeamiento urbanístico y se deberá solicitar a la Administración Forestal el informe preceptivo y vinculante.

Finalmente, la ordenación definitiva deberá reflejarse cartográficamente a una escala adecuada, de modo que el conjunto del suelo no urbanizable del municipio quede incluido en alguna de las categorías de ordenación definidas y no haya lugar a dudas sobre los criterios a aplicar en cada zona a la hora de autorizar y condicionar usos y actividades en suelo rural.

3.2.- La Normativa para el suelo no urbanizable

Las Normas Generales de Protección Ambiental referentes al uso del SNU (y, en su caso, las ordenanzas complementarias) que de acuerdo con el apartado 3.2. de este Informe Preliminar se deben elaborar, se redactarán teniendo en cuenta las siguientes determinaciones:

a.- Viviendas en suelo no urbanizable, las Normas deberán garantizar de forma expresa, en la totalidad de las zonas definidas en el SNU, el cumplimiento de lo establecido en las DOT en relación con la prohibición de construcción de nuevas edificaciones destinadas a viviendas no vinculadas a explotaciones agropecuarias. Asimismo, contendrán la regulación que la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo establece en su artículo 31, en relación a las licencias de edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación hortícola o ganadera.



b.- Arau orokorrek berariaz jaso behar dituzte, halaber, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai Ertzak eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean, eta beroren aldaketan ezarritako tramitazio baldintzak uren, hirigintzaren eta ingurumenaren arloan.

c.- *Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak*: arrisku hori dagoen lekuetan, kontuan hartu beharko dira honako alderdi hauek.

- Ongarritzeko tratamenduak aplikatzerakoan, akuiferoen kalitatea kalte lezakeen dosirik ez erabiltzeko, aintzat hartu beharko dira Ingurumeneko Jardunbide Egokien Kodeko irizpideak (Eusko Jaurlaritzaren 380/98 Dekretua, abenduaren 22koa, eta abeltzaintzako ustiattegietan jarraitu beharreko higiene, osasun eta ingurumen arloko arau teknikoak ezartzen dituen 141/2004 Dekretuan, uztailaren 6koan, ezarritako artzopideak).

- Era honetako eremuetan simaurtegi berriak, minda putzuak, ehorzketa putzuak eta elementu kutsagarriak sor ditzaketen bestelako abeltzaintzako azpiegiturak eraiki nahi badira, akuiferoak ez direla kutsatuko bermatuko duten edukiera eta diseinu neurriak ezarriko dira. Hori horrela, Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodean ezarritako gomendioak jasoko dira, jarduerarako lizentzia eskatetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda ezartzen duen 1999ko martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuan ildo horretan ezarritako neurriak beteko dira, eta era berean, abeltzaintzako ustiattegietan jarraitu beharreko higiene, osasun eta ingurumen arloko arau teknikoak ezartzen dituen 141/2004 Dekretuan, uztailaren 6koan, ezarritako neurriak beteko dira.

- Akuiferoak kutsatzeko arrisku handia duten eremuetan, aziendaren parasituak hiltzeko baimontziak badaude, horien iragazkortasuna bermatu beharko da. Era berean, nekazaritzako ustiattegiek bete beharreko higiene, osasun eta ingurumen arloko arau teknikoak ezartzen dituen 2004ko uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuak ezarritakoari jarraituz, baimontzi horretan sortzen diren hondakin urak berezita jaso eta kudeatuko dituzten hondakin arriskutsuak kudeatzen dituen eta zeregin horretarako behar bezala baimendua dagoen enpresa batek.

d.- *Eremu higagarriak edo higadura arriskua dutenak*: baldintza gainjarri horrek ukitutako zonetan, bertan ezarritako jarduerak berariazkoak

b.- Las Normas Generales deberán recoger específicamente las condiciones de la tramitación hidráulica, urbanística y ambiental establecidas por el PTS de Ordenación de Márgenes de los ríos y Arroyos de la CAPV y su modificación.

c.- *Áreas que presentan vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos*: donde exista este condicionante, se tendrán en consideración los siguientes aspectos.

- Con el fin de evitar dosis que pudieran llegar a ser lesivas para la calidad de los acuíferos, en la aplicación de tratamientos de fertilización, se deberán tener en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Ambientales (Decreto 380/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco, así como las directrices establecidas en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas).

- En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas que en este sentido se especifican en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad, así como en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas.

- En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y, según se dicta en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas, los líquidos residuales procedentes de las mismas se recogerán y gestionarán de forma separada por una empresa gestora de residuos peligrosos debidamente autorizada.

d.- *Áreas erosionables o con riesgos de erosión*: en las superficies que posean este condicionante, se establecerán las limitaciones necesarias para



dituzten arriskuak ekiditeko beharrezkoak diren mugak ezarriko dira. Hori horrela, honako irizpide hauei jarraitzea gomendatzen dugu:

- Eremu hauetan, ahal dela behintzat, ez da lur-erazketarik egingo, lurrazaleko eta lurpeko drainatze sareak ez dira aldatuko eta landaretzaren desagertzea ekidingo da; aitzitik, zuhaitzik gabeko guneen basoberritzea bultzatuko da, abeltzaintza erabilera aipatutako helburu hori lortzera baldintzatuz.
- Eremu horietan burutzen diren baso jarduerak, baliabide edafikoen kontserbazioa bermatuko duten babes basoak sortzera bideratuko dira, ahal dela hazkunde ertain edo moteleko zuhaitzak landatuz eta sasi-garbiketa estentsiboak eta lurketak ahal bezainbat murriztuz. Era berean, landaketarako makineria erabili ordez, eskuz egingo da eta, mozketari dagokionez, metodo progresiboak lehenetsiko dira, hau da, erabateko mozketen ordez, bakanketak egingo dira; hala eta guztiz ere, agintari eskudunek ezinbesteko baimenetan ezarritakoa beteko da.

e.- Nekazaritzarako azalera kontserbatzea. Azkenean balio estrategiko handiko nekazaritzaren galera ekarriko duten jarduketak burutzen badira, lur horien galera konpentsatzeko, lur erreserba egitea aurreikusi beharko da; hau da, balio agrologiko handiko lurra birkalifikatzearen ondorioz kaltetuko diren ustiategiak berriro ezartzeko edo dagokien azalera emateko lur eremua erreserbatu beharko da beste nonbait. Horregatik, behin betiko onespenerako dokumentuan, erreserba horretarako beharrezkoak diren baliabide guztiak finkatuko dira (berriazko araudia, lur eremu hiritarrezinean nagusiki nekazaritzara bideratuko den azpikategoria bat, lursailak eskuratzeko modua, eta abar). Baliabide horiek xede bikoitza izango dute: batetik, ustiategi horiei beren jarduerarekin jarraitzeko aukera ahalbidetzea, eta bestetik, Hiri Antolaketako Plan Orokorrean proposatutako jarduketaren ondorioz gaitasun agrologiko handiko lurzoruan, edota nekazaritzako ustiategi estrategikoetan, eragingo duten kaltea konpentsatzeko eremuak sortzea.

f.- Landaretza:

- Lur eremu hiritarrezinean ezarri beharreko sarbide berriak, azpiegiturak, zerbitzuak eta eraikinak landaretza interesgarriak ukituko ez diren moduan gauzatu dira.

evitar los riesgos naturales que pudieran ocasionar las actividades que en ellas se implanten. De esta forma, se aconseja la adopción de los siguientes criterios:

- Procurar evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas desarboladas y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.
- Las actividades forestales en estas áreas tenderán hacia el establecimiento de bosques protectores que garanticen la conservación de los recursos edáficos favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho, todo ello sin perjuicio de lo establecido por la autoridad competente en las necesarias autorizaciones.

e.- Conservación de la superficie agraria. En el caso de que finalmente se lleven a cabo actuaciones que supongan la pérdida de suelos agrarios de alto valor estratégico, como medida compensatoria por la pérdida de estos suelos, se considerará la posibilidad de crear una reserva de suelo para la reimplantación o redimensionamiento de las explotaciones perjudicadas a raíz de la recalificación de estos suelos de alto valor agrológico. Por esta razón, para el documento de aprobación definitiva se establecerán los mecanismos necesarios (normativa específica, subcategoría del suelo no urbanizable para uso agrario preferente, adquisición de suelos, etc.) que permitan, por una parte, la continuidad de las explotaciones, y, por otra, que, en su caso, puedan crearse zonas compensatorias que den respuesta a las afecciones que las actuaciones propuestas en el Plan General de Ordenación Urbana produzcan sobre los suelos de alta capacidad agrológica, o sobre las explotaciones agrarias estratégicas.

f.- Vegetación:

- Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en SNU evitarán su afección a las comunidades vegetales de interés.



- Lehendik zutik dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak errespetatu egingo dira. Zuhaitz horietakoren batek, nahitaez jarduketa baten eragina nozituko badu, beste nonbait birlandatzeko aukera aztertuko da, baldin eta gai honetan eskumena duen teknikari batek ziurtatzen badu zuhaitzak, beste nonbait birlandatu ondoren, bizirik irauteko aukera handia duela. Zuhaitza nahitaez moztu behar dela erabakitzen bada, eragindako galera hori nolabait konpentsatuko duten neurriak finkatu beharko dira.

- Elkarrengandik aparte dauden landaretza autoktonoko eremuak elkarri lotzeko ahaleginak egingo dira; horrez gain, zuhaitziak, heskaiak, landare-pantailak, erreka bazterretako landaretza eta nekazaritza finken nahiz belardien mugak mantendu edota sortuko dira; era berean, ahal delarik, landaketetan zuhaitzak eta zuhaixkak tartekatuko dira.

g.- Fauna:

- Lurzoru hiritarrezineko lurzatiaren itxurak, basabereen joan-etorri librearen eragotziko ez den moduan egingo dira.

- Lurzoru hiritarrezinean bide berriak egiterakoan, abereentzako pasabide artifizialak eraikiko dira, bide horiek abereak maiz ibiltzen diren tokietan egiten badira behintzat.

- Airetikoa energia sareak ezartzerakoan, hegaztiak linea horiek jo eta elektrokutatzearen arriskua ekidinduz duten babes neurriak ipiniko dira.

- Lurzoru hiritarrezineko jarduketak mugatu egingo dira faunarentzako interes bereziko eremuetan (ondo kontserbatutako baso autoktonoetan, ibai bazterretan, ...); araldian eta kumeak hazteko garaian, batez ere.

h.- Ibai sarea

- Estolda sare orokorrerako hartunea egitea ezinezkoa gertatzen den kasuetan, lurzoru hiritarrezineko etxeetan eta nekazaritza zein abeltzaintzako jardueretan sortutako ur zikinak arazteko sistema autonomoak ipini beharko dira. Aipatutako sistema horiek behar bezala funtzionatzen dutela frogatu arte ez da emango eraikitze lizentziarik.

- Indarrean dagoen legeriak (141/2004 Dekretua, besteak beste) ezarritakoari jarraituz, ibai ibilguak nekazaritzako eta abeltzaintzako

- Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida producida.

- Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

g.- Fauna:

- Los cerramientos de las parcelas en SNU deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

- En la ejecución de nuevos viarios por el SNU, se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

- En la instalación de redes de energía eléctrica aéreas, se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

- Se limitarán las actuaciones en SNU, especialmente en zonas de especial interés para la fauna (bosques autóctonos bien conservados, riberas fluviales, etc.), durante la época de celo y cría de la fauna.

h.- Red Fluvial

- Cuando no sea posible la conexión a la red de saneamiento, se exigirán sistemas autónomos de depuración de agua para las edificaciones y actividades agroganaderas que se instalen en SNU. No se otorgará licencia de construcción hasta que se demuestre el buen funcionamiento de estos sistemas de depuración.

- Teniendo en cuenta lo establecido en la legislación vigente (Decreto 141/2004, etc.) se impondrán las condiciones (código de buenas prácticas, franjas mínimas respecto a cauces en



jardueretan sortutako hondakinetatik (minda, simaurra, produktu fitosanitarioak, eta abar) babesteko beharrezkoak diren baldintzak ezarriko dira (jardunbide egokien kodea, ibai ibilguen ondoan ongarririk bota ezin den edota produktu fitosanitariorik erabili ezin den gutxieneko babes-banda, eta abar).

i.- Paisaia eta ingurumenean txertatzea.

- Era guztietako hondeaketetan, jarduera horrek zuzenean edo zeharka uki dezakeen landare luraren goiko geruza berreskuratuko da, geroago leheneratze prozesuetan erabilia izateko. Horrela lortzen diren lur emankorrak, obraren inguruko eremuetan baina ur ibilguetatik eta hustubideetatik urrun metatuko dira, 2 m-tik gorako garaiera gaintutako ez duten pilak eginez, airezta daitezen eta trinkotu ez daitezzen. Landare kolonizazioko prozesuei laguntzeko, eremuaren propietateak mantenduko direla ziurtatzeko sistema bat ezarriko da; eta, beharrezkoa izanez gero ereite, ureztatze eta aldian aldiko ongarriztatze lanak egingo dira.

- Lurzoru hiritarrezineko etxe eta eraikuntza berriak landa ingurunean lehendik dagoen eraikuntza tipologiara egokituko dira, betiere paisaian behar bezala txerta daitezzen saiatuz. Arreta berezia jarriko zaie, besteak beste, eraikuntzaren dimentsio eta egiturari, eta erabilitako material eta koloreei.

- Ahal bada behintzat, jarduketetan ez da sartuko behar-beharrezkoa ez den lerro zuzenik.

- Behar-beharrezkoak diren landabide eta basobide berriak bakarrik egingo dira; aurrez, dena den, bestelako irtenbiderik badagoen aztertuko da; eta, edozein kasutan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko lege orokorrak, otsailaren 27ko 3/1998 Legeak, ezarritakoa betez, aldeaz aurretik ingurumen eraginaren azterketa erraztua egingo da.

- Paisaia zaharberritzeko jarduketetan, espezie autoktonoak eta lehengo paisaiari hobekien lotzen zaizkion espezieak erabiliko dira nagusiki, jarduketa geometrikoak baztertuz eta, ertz zehaztugabeko basoberritzeak eta landaketak eginez.

- Beharrezko ezpondak ahalik eta etzanen ipiniko dira, gaina izurtua eta kizkur antzean utziz, paisaian hobeto txerta daitezzen. Ezponda horiek egonkortu behar badira, egonkortzeko teknika

las que no se podrán llevar a cabo abonado y/o tratamiento con fitosanitarios, etc.) que sean necesarias para proteger los cauces fluviales de los desechos provenientes de las actividades agroganaderas (purines, estiércoles, fitosanitarios, etc.).

i.- Paisaje e integración ambiental

- En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, se recuperará la capa superior de suelo vegetal que pueda estar directa o indirectamente afectada por la misma para su posterior utilización en los procesos de restauración. Los suelos fértiles así obtenidos se acopiarán en las cercanías, alejados de los cauces de agua y de zonas de escorrentía, en montones de altura no superior a 2 m con objeto de posibilitar su aireación y evitar su compactación. Para facilitar los procesos de colonización vegetal, se establecerá un sistema que garantice el mantenimiento de sus propiedades incluyendo, en caso de ser necesario, su siembra, riego y abonado periódico.

- Las nuevas edificaciones y construcciones en el SNU se adaptarán a la tipología edificatoria existente en el medio rural, de forma que se favorezca su integración paisajística. Se prestará, entre otros aspectos, atención a las dimensiones de la construcción, la estructura, los materiales y los colores utilizados.

- Se evitará, en las actuaciones que se realicen, la introducción de líneas rectas innecesarias.

- Se minimizará al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, analizándose que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.

- Para las actuaciones de restauración paisajística, se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

- Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que



"bizietara" joko da (aldaxkatzea, egur xeheak, zurezko bilbadurak, murre berdeak eta abar). Eustormak egin behar diren kasuetan, ahal bada elkarren gainean jarritako harriez egingo dira, zimendurik gabe.

- Argindarraren hariteria, ahal dela behintzat, lurpekoa izango da; eta, nolana ere, aukeran dauden hautabide guztiak ondo aztertu ondoren, ingurunean inpakturik txikiena eragingo duten moduan ipiniko dira.

j.- Landa eremuko errepideak, bideak eta pistak: Azpiegitura hauetarako baimen eskaerako dokumentazioak, bide berriak zerbitzatuko duen zonaren irisgarritasuna bermatzeko beste irtenbiderik ez dagoela justifikatzen duen agiri bat jasoko beharko du. Eta, horrekin batera, egin daitezkeen trazadura desberdinen azterketa bat eta aukera horietako bakoitzak eragingo duen ingurumen inpaktuaren ebaluaketa erraztua aurkeztuko dira. Edonola ere, behar-beharrezkoak diren landabide eta basobide berriak bakarrik egingo dira; eta, baimena eman aurretik, bestelako irtenbiderik badagoen aztertuko da.

k.- Negutegiak: Honako jarraibide hauek hartuko dira kontuan:

- Negutegien neurriak eta antolaera zehazterakoan, behar-beharrezkoak ez diren lerro zuzenak baztertuko dituen hautabideari helduko zaio.
- Negutegia paisaian txertatzen lagunduko duten heskaiak eta antzeko elementuak ipiniko dira, ahal den neurrian.
- Ahal bada behintzat, ez dira ipiniko bistabistako lekuetan, paisaiari begiratzean erraz ikus daitezkeen gunetan edota zeruertzeko lerroan.
- Konpostatzeko instalazio bat izango dute, ustiatzean sortutako landare-hondakin guztiak tratatzeko moduko gaitasuna izango duena.
- Gainerako hondakin solidoak, kontaminazio arriskurik edo ingurumenean kalterik eragingo ez duten moduan gorde eta indarrean dagoen araudiak agintzen duenari jarraituz kudeatuko dira. Debeak dago hondakin horiek aire librean erretzea.

sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán utilizar técnicas "vivas" de estabilización (estaquillados, fajas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

- Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados, y, en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible en el entorno.

j.- Carreteras, caminos y pistas en el ámbito rural: Se establecerá que, la documentación necesaria para obtener la autorización de estas infraestructuras, contenga una justificación de la inexistencia de otras opciones para asegurar la accesibilidad a la zona que será servida por el nuevo camino, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectiva evaluación simplificada de impacto ambiental. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta que debe minimizarse al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, limitándolo a los casos en que no existan otras alternativas previamente a su autorización.

k.- Invernaderos: Se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Se seleccionarán las dimensiones y disposición de los invernaderos de tal forma que se evite la introducción de líneas rectas innecesarias.
- Se incluirán, en la medida de lo posible, setos y otros elementos que ayuden a su integración en el paisaje.
- Se evitará localizar este uso en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población, y en la línea del horizonte.
- Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos en la explotación.
- El resto de los residuos sólidos que se generen se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de producir contaminación ni daños ambientales, y se gestionarán según la normativa vigente, quedando prohibida su quema al aire libre.



4.- Lurzoru hiritarrari eta hiritargarriari buruzko xedapenak

4.1.- Hiri Antolaketako Plan Orokorrak, lurzoru hiritar eta hiritargarrian planteatutako esparru guztiei dagokienez, bidezko neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak jasoko ditu area bakoitzaren hirigintza fitxan; hau da, Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketan, area bakoitzerako berariaz diseinatutako neurriak, alegia. Hirigintza fitxetan, halaber, eraikinek eta hirigintzak hurbileneko ibai ibilguetatik izango dituzten gutxieneko erretiroak adierazi beharko dira, bai idatzizko testuan eta bai testu horri lotutako dokumentazio grafikoan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai Ertzak eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritako tartekak betetzen direla ikus dadin.

4.2.- Era berean, hirigintzako garapen berrietan planteatzen den erabilera erregimenak kontuan hartu behar du ingurune honetako uholde arriskua, batetik, garapen berriak seguruak direla eta uholde arriskurik ez dutela izango bermatzeko; eta bestetik, normalean urpean geratzen diren zabaluneak eta ibai ertzak beren xede naturalerako erabiliko direla, aurrerantzean ere behar bezala funtzionatuko dutela eta jarduketa desegokietatik babesteko direla bermatzeko. Ildo horretan, kontuan hartu beharko da Euskal Autonomia Erkidegoko ibai ertzak eta erreka ertzak babesteko Lurralde Plan Sektorial eraberrituan ezarritako "Lurzoruaren erabilerarako irizpideak, erakusten duen uholde arriskuaren arabera" dokumentuan adierazitakoa. Horrez gain, HAPOn araudi orokorrean, beste betebeharrak ezarri behar da; alegia, uholde arriskua izan lezaketen zonetan proposatzen diren hirigintza jarduketarako egiten den garapen plangintzan, arrisku horri buruzko xehetasunezko azterketa erantsi behar dela nahitaez. Azterketa horretan egiaztatuko da gerora egiten diren eraikinek ez dutela ingurune horretako uholde arriskua areagotuko.

4.3.- Lurzoru hiritarrean eta hiritargarrian proiektatu diren esparruen garapen plangintzan, eta eraikuntza nahiz hiritartze proiektuetan, ziurtatu beharko da eremu horien ingurumen balioak eta baldintzak uneoro aintzat hartu direla. Horrela,

- Gipuzkoako lurralde historikoko florako zenbait espezie babesteko arauak ezartzen dituen 4/1990 Foru Dekretuak, urtarrilaren 16koak, xedatutakoa beteko da. Landaretza

4.- Determinaciones relativas al suelo urbano y urbanizable

4.1.- Para todos los ámbitos proyectados en suelo urbano y urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbana incluirá en las fichas urbanísticas de cada área las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que haya diseñado el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental específicamente para dicha área. Asimismo, en dichas fichas urbanísticas se deberá indicar, tanto en el texto como en la documentación gráfica asociada, los retiros mínimos de las edificaciones y de la urbanización de dichos ámbitos respecto a los cauces fluviales más próximos, de forma que se cumplan las distancias establecidas en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

4.2.- Igualmente, el régimen de usos que se plantee en los nuevos desarrollos urbanísticos tendrá en cuenta los riesgos de inundabilidad existentes con el fin de asegurar que esos desarrollos sean seguros y no expuestos a inundaciones y que las llanuras de inundación y márgenes inundables sean utilizadas para su propósito natural, que continúan funcionando con eficiencia, y que están protegidas de actuaciones inadecuadas. En este sentido, deberán tenerse en cuenta los "Criterios de Usos del Suelo en función de su grado de inundabilidad" establecidos en la modificación del PTS de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV. Además, la Normativa General del PGOU, incluirá la obligación de que en el planeamiento de desarrollo de las actuaciones urbanísticas que se planteen en zonas con riesgo de inundabilidad, se deberán incorporar estudios de detalle de dicho riesgo con el objetivo de poder comprobar que las futuras edificaciones no vayan a afectar desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.

4.3.- En el planeamiento de desarrollo de los ámbitos proyectados en suelo urbano y urbanizable, y en los proyectos de edificación y urbanización de los mismos, se asegurará que se tienen en consideración sus valores y condicionantes ambientales. De este modo,

- Se cumplirá lo establecido en el Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de



autoktonoko garrantziko orbanak (hariztiak, haltzadiak, ameztiak eta abar) errespetatu egingo dira, hirigintza unitateen diseinuan sartuz. Era berean, segurtasun hesiak jartzea exijitu behar da, hiritartze eta eraikuntza obrek dirauten bitartean gunek horiek babestuak egon daitezzen. Azkenik, eremua zaharberitzeko eta landaretza birgaitzeko egiten diren proiektuek, ahal den neurrian behintzat, berdegunea zabal dadin eta inguruko beste landaretza orbanekin bat egin dezan ahalbidetuko da, korridore ekologikoak sor daitezzen.

- Hasteko, ibai ibilguen aldaketa bat bera ere ez litzateke proposatu behar, aipatutako esparru horietan hirigintza probetxamenduak lortzeko xedez. Halaber, ahal bada behintzat, ibai ibilguen mugako eremuetan hirigintza garapenak sustatzen dituztenek ibai bazterrek berreskuratzeko proiektuak egin ditzaten bultzatu behar da, hau da, ibai bazterren kalitate ekologikoa berreskuratzeko lehen urratsa izan daitezkeen proiektuak egin ditzaten, alegia. Berreskuratzeko proiektu horietan, ibai bazterreko landaretza berreskuratzeko natur ingeniariak biguneko teknikak erabiltzea aurreikusiko da, hau da, zuhaitz, zuhaixka eta belar espezieak erein edo landatzea aurreikusiko da.

- Hirigintza unitateak diseinatzerakoan ez da ahaztu behar ondare arkeologiko, historiko eta arkitektonikoko elementuen presentzia, eremu hauetan aurreikusten diren jarduketak elementu horiek kontserbatzeko eta zaharberitzeko mesedegarriak izan daitezzen. Nolanahi ere, elementu horietan eragin dezakeen obra edo jarduketa orori ekin aurretik, jarraitu beharreko irizpideei buruzko kontsulta egin beharko zaio bidezko erakundeari (Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultur Ondarearen Zuzendaritza Nagusia).

4.4.- Lurzoru hiritargarrien eta lurzoru hiritarren garapenerako egiten diren alorreko planak eta plan bereziak gauzatu ahal izateko beharrezkoak diren hiritartze proiektuek, ingurumena eta paisajea berreskuratzeko proiektu bat jasoko dute. Eta proiektu horrek, besteak beste, honako hauek hartuko ditu:

- Obrak egiterakoan eta jarduketa osagarriak gauzatzekoan ukituko diren eremuen azterlana, esate baterako: instalazio lagungarriak, zabortegei eta isurtegi berriak, obretan erabili beharreko materialen erauzketa gunek, lur gaineko ura drainatzeko sarea, obrarako sarbideak eta obretarako eraikitako bideak, eta abar.

Gipuzkoa. Se respetarán las manchas de entidad de vegetación autóctona (robledales, alisedas, melojares, etc.) integrándolas en el diseño de las unidades urbanísticas y exigiendo el establecimiento de barreras de seguridad para su protección durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación. Finalmente, los proyectos de restauración y revegetación que se desarrollen facilitarán, en la medida de lo posible, el aumento de su extensión y la conexión de las mismas con otras manchas de vegetación cercanas, favoreciendo así la formación de pasillos ecológicos.

- Como criterio de partida, no deberá plantearse ninguna modificación de los cauces públicos para la obtención de aprovechamientos urbanísticos. Asimismo, siempre que sea posible, se potenciará que los promotores de desarrollos urbanísticos en zonas colindantes a cauces realicen proyectos de recuperación de las márgenes de los ríos que puedan ser un primer paso en la recuperación de la calidad ecológica de las riberas. Estos proyectos de recuperación deberán contemplar la revegetación de la ribera con técnicas de ingeniería blanda naturalística mediante plantaciones de especies que forman parte del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.

- Se tendrán en cuenta también en el diseño de las unidades urbanísticas la presencia de elementos del Patrimonio Arqueológico e Histórico-Arquitectónico para conseguir que las actuaciones que se prevean favorezcan su conservación y restauración. En todo caso, deberá asegurarse que cualquier obra u actuación que pudiera afectarles se realice sólo tras consulta sobre los criterios a seguir al organismo correspondiente (Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

4.4.- Se determinará la necesidad de que los proyectos de urbanización necesarios para ejecutar los planes parciales y especiales referentes al desarrollo de los suelos urbanizables y urbanos, incluyan un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:

- Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.



4.6.- Hiri Antolaketako Plan Orokorrek eta bere garatzeko plangintzak bere baitan hartu beharko dituzte, hirigintza eta antolaketa espaziala lortzeko, hala nola eraikinen iraunkortasuna bermatzeko ezarritako irizpideak, hau da, Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketak, *Garapen berrietan hiriko ingurumen baldintzak hobetzeko neurriak* izeneko 6.4 apartatuan jasotakoak, hain zuzen.

4.7.- Funtzio askotako eta erabilera anitzeko hiri-egitura bermatzearen, lurzoru hiritarraren kalifikazio erregimena eta bere sistematizazioa finkatzerakoan, egoitza erabilerarekin bateragarriak izan daitezkeen industri erabilerak eta zerbitzuak zehaztu beharko dira.

5.- Komunikazioen sistema orokorrari buruzko xedapenak

5.1.- *Mugikortasun plana.* Proposatutako plangintza berriak eragin ditzakeen mugikortasun arazoak ebaluatuko dira, gaur egungo eta etorkizuneko bide zerbitzuen eta garraio sistemen funtzionaltasuna eta zurgapen gaitasuna bezalaxe (baita inpaktu txikia edo hutsa eragiten duten garraio sistemak ere, bizikletazko edo oinezko joan-etorriak, esaterako). Era berean ebaluatuko da, HAPOn proposatutako jarduketek nola lagunduko duten Lezoko 21 Agendako Jarduketa Planean jasotako egintzak betetzen. Eta, antzemandako gabeziak konpontzeko burutu beharreko jarduketak, ebaluaketa horren arabera finkatuko dira. Hori horrela, Hiri Antolaketako Plan Orokorrean, trafikoa eta aparkamendua antolatzeko eta ibilgailuen gehiegizko erabilpena murrizteko bidea emango duen Mugikortasun Plana egiteko premia ezarriko da; hau da, ibilgailuaren ordez ingurumenari kalte gutxiago egingo dioten garraiobideak (bizikleta, oinez ibiltzea edota garraio publikoa) sustatuko dituen plana.

5.2.- *Bizikleta-bideak.* Gure ustez interesgarria litzateke oinezko edo bizikletazko joan-etorriak sustatuko dituzten aurreikuspenak, jarduketak eta irizpideak hirigintza plangintzan sartzea; eta jakina, baita plangintza horretatik ondorioztatuko diren jarduketetan ere. Horrela bada, bizikleta-bideen udal sarea eta foru sarea –oraingoak eta etorkizunerako aurreikusita daudenak– udalerriko komunikazioen sistema orokorrean sartu beharko dira, gainerako komunikazio-azpiegiturekin batera. Horrela, komunikazioen azpiegitura sare hori HAPO osatzen duen gainerako dokumentazioari eranstearekin, bizikleta-bideek behar bezala funtzionatzeko eta garatzeko beharrezkoa den lur eremua gordeko dela bermatuko da.

4.6.- El Plan General de Ordenación Urbana y su planeamiento de desarrollo incorporarán los criterios para la urbanización y ordenación espacial así los de sostenibilidad para las edificaciones establecidas por el Estudio de Evaluación Conjunta en su apartado 6.4. *Medidas para mejorar el medio ambiente urbano en los nuevos desarrollos.*

4.7.- Con objeto de favorecer una estructura urbana plurifuncional con mezcla de usos, el régimen de calificación del suelo urbano y su sistematización de usos determinará aquellas actividades industriales y de servicios que son compatibles con el uso residencial.

5.- Determinaciones relativas al Sistema General de Comunicaciones

5.1.- *Plan de Movilidad.* Se evaluarán los posibles problemas de movilidad que genera la nueva planificación planteada, la funcionalidad y la capacidad de absorción que tienen los servicios viarios y los sistemas de transporte existentes y previstos (incluidos los sistemas de transporte de bajo o nulo impacto, como los desplazamientos en bicicleta o a pie), así como la contribución de las actuaciones propuestas en el PGOU al cumplimiento de las acciones contenidas del Plan de Acción de la Agenda 21 de Lezo. En función de esta evaluación, se determinarán las actuaciones necesarias para solucionar las disfunciones detectadas. En relación con esto, en el Plan General de Ordenación Urbana se incluirá la necesidad de realizar un Plan de Movilidad que permita la ordenación del tráfico y el aparcamiento y que reduzca el uso masivo del automóvil y su sustitución por medios más favorables al medio ambiente (bici, a pie, en transporte público).

5.2.- *Vías ciclistas.* Se considera de interés la incorporación en el planeamiento urbanístico, y consecuentemente en las actuaciones que de él emanan, de previsiones, actuaciones y criterios para promover los desplazamientos a pie y en bicicleta. En consecuencia, deberá incluirse la red municipal y foral de carriles bici, tanto existente como en previsión, en el Sistema General de Comunicaciones del municipio junto con las otras infraestructuras de comunicación. De esta forma, a través de la incorporación de la red dentro de la documentación que forma parte del PGOU, se garantizará que se cuenta con la reserva de suelo necesaria para el correcto funcionamiento y desarrollo de los carriles bici.



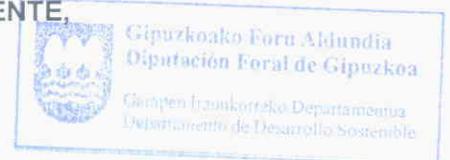
Ingurumen eraginaren baterako ebaluaketaren prozedura arautzen duen 183/2003 Dekretuak 7.2 artikuluan ezarritakoari jarraituz, ingurumen eraginaren atariko informe honek eta Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorra osatzen duten gainerako agiri guztiek, indarrean dagoen legeriaren arabera plangintza onartzeko bete beharreko **jendaurreko informazio** izapideak bete beharko dituzte.

De acuerdo con el artículo 7.2 del Decreto 183/2003 por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, este Informe Preliminar de Impacto Ambiental se someterá, junto con el resto de documentos que integran el Plan General de Ordenación Urbana, a los trámites de **información pública** que establezca la legislación vigente para la tramitación de dicho Plan.

Donostia, 2009ko irailaren 1a
San Sebastián, a 1 de septiembre de 2009

**INGURUMEN ZUZENDARI NAGUSIA,
EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE,**

Izp. / Fdo.: Javier Zarraonandia Zuloaga



**DOCUMENTO 4. ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**DOCUMENTO 4. ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA.
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

INDICE	PAG.
1.- OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO.	1
2.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	1
2.1.- Análisis de la viabilidad de los Ámbitos de Actuación Integrada	2
3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	4
3.1.- Impacto de las actuaciones de urbanización en las Haciendas Públicas.	4
3.1.1.- Determinación de las administraciones afectadas en la inversión y las infraestructuras o servicios resultantes del Plan.	4
3.1.2.- Valoración económica de las nuevas infraestructuras y servicios	5
3.1.3.- Valoración económica del mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios.	6
3.1.4.- Justificación de la capacidad económica del Ayuntamiento	6
3.2.- Adecuación de los usos productivos.	11

DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Es el objeto del presente documento, por un lado la evaluación y justificación de la viabilidad de las propuestas urbanísticas planteadas en este Plan General de Ordenación Urbana- en lo que denominaremos Estudio de Viabilidad Económica- y por otro la redacción de un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en la que se ponderará el impacto de 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

La regulación del Estudio de Viabilidad Económica y del Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica viene determinado por el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo- en su artículo 31. apartados e) y f) - , y el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el artículo 15 apartado 4), del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

2.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La ordenación urbanística que se plantea en el presente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lezo y su ejecución en el horizonte temporal del mismo, precisa de inversiones tanto públicas como privadas que haga viables las determinaciones concretadas en el mismo.

El análisis y estudio de las inversiones públicas, o lo que es lo mismo, las actuaciones en la ordenación estructural y su viabilidad general se abordan en el siguiente apartado (Memoria de Sostenibilidad Económica), siendo objeto de este el analizar la viabilidad económica de los distintos nuevos desarrollos planteados.

Tratándose de nuevos desarrollos urbanísticos destinados a vivienda, actividades económicas, etc., el grado de rigor o incluso de fiabilidad de la evaluación económica de los mismos ha de entenderse directamente condicionado por:

* El nivel o escala de la ordenación definida en cada caso. Así, el hecho de contar con, exclusivamente, la ordenación estructural o, además, también con la ordenación pormenorizada, da lugar a dos escenarios de evaluación económica de las propuestas de ordenación sustancialmente diversos, equiparables a, respectivamente y en términos generales, un menor o mayor rigor de la misma.

* La consecución o no de los preceptivos proyectos para acometer la ejecución de dicha ordenación (programas de actuación urbanizadora, proyectos de urbanización, proyectos de reparcelación o expropiación, etc.). Así, disponer de ese tipo de proyectos, y de la información y de los estudios y análisis propios de los mismos, supone un grado de avance importante en el conocimiento de la problemática de ejecución de los indicados desarrollos, incluida su evaluación económica. El no contar con todos o algunos de esos proyectos conlleva que las evaluaciones económicas a realizar deberán ser meras estimaciones y aproximaciones a dicha problemática.

Todo lo anterior está, a su vez, estrechamente relacionado con el rigor de la información y de los datos de los que se disponga (relación de edificaciones y actividades incompatibles con las nuevas propuestas urbanísticas; conocimiento del territorio y sus particularidades, incluido el geotécnico y cualesquiera otros condicionantes físicos; parcelario; bienes y derechos afectados, incluidas viviendas y actividades económicas a realojar y trasladar; etc.) . Cuanto más se haya avanzado en el proceso urbanístico, incluida la elaboración y aprobación de los correspondientes planes y proyectos, mayor será el rigor de la información y de los datos que se conozcan, y por contra menor cuanto menos se haya avanzado.

La valoración económica exhaustiva y precisa de los desarrollos planteados y de los distintos extremos a tomar en consideración a ese respecto (obras de urbanización; edificaciones a derribar; viviendas y actividades económicas a desalojar y realojar; indemnizaciones a abonar; etc.) deberá ser considerada necesariamente como fruto de un proceso de concreción a través de sucesivos planes, programas y proyectos que, de forma progresiva y continuada, han de ir adoptando las correspondientes decisiones, determinando y facilitando la información y los datos necesarios para ello, y evaluando los costes económicos.

Precisamente por ello, este Estudio Económico, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica del momento en el que se acomete su realización. Ahora bien, su contenido deberá ser perfilado con mayor precisión y exactitud en las fases posteriores de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan, a partir de cálculos y evaluaciones de costes propios de la escala o fase de trabajo de los sucesivos programas y proyectos a promover con ese fin.

2.1.- Análisis de la viabilidad económica de los Ámbitos de Actuación Integrada (AAI) delimitados en este Plan General.

Relación de los ámbitos de Actuación Integrada

A.A.I.1.- Olatzar

A.A.I.2.- Isasti

A.A.I.3.- Marrukene

A.A.I.4.- Algeposa

A.A.I.5.- Papresa

A.A.I.6.- Larrañaga

A.A.I.7.- Gaintzurizketa

Cargas de urbanización y coste económico el mismo

Se incluyen en este concepto los gastos derivados de las obras de urbanización y en su caso descontaminación, derribos, indemnizaciones, realojos y traslado de actividades, y en el caso concreto de Marrukene el 50% del coste del traslado de la sub estación eléctrica al ámbito Sagardi Malda.

1.- A.A.I.1.- Olatzar

* Obras de urbanización: 2.500.000 €

2.- A.A.I.2.- Isasti

* Obras de urbanización: 600.000 €

3.- A.A.I.3.- Marrukene

* Obras de urbanización: 4.200.000 €

4.- A.A.I.4.- Algeposa

* Obras de urbanización: 4.000.000 €

5.- A.A.I.5.- Papresa

* Obras de urbanización: 700.000 €

6.- A.A.I.6.- Larrañaga

* Obras de urbanización: 500.000 €

7.- A.A.I.7.- Gaintzurizketa

* Obras de urbanización: 15.000.000 €

Repercusión de las cargas de urbanización en la edificabilidad urbanística planteada.

Estas cargas inciden en actuaciones integradas que tienen por objeto suelo urbano y urbanizable residencial en las que la repercusión de los costes de urbanización en vivienda libre es mayor que las correspondientes a la vivienda protegida (en cualquiera de sus regímenes). Estas cifras aproximativas dan lugar a unos ratios que rondan o se sitúan por debajo de unos costes unitarios en concepto de cargas de urbanización por vivienda libre de 35.000 a 45.000 euros que se consideran asumibles en el contexto de la comarca de Oarsoaldea.

Por otro lado, la repercusión de las cargas de urbanización en la edificabilidad residencial vinculada bien a vivienda de protección oficial de régimen general, bien a vivienda tasada, deberá ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales reguladoras de las mismas, incluida la ordenanza de Vivienda Tasada Municipales aprobada por el Ayuntamiento de Lezo.

Igualmente, dichas cifras dan lugar por otra parte a costes de urbanización inferiores a 300 euros por m²(t) con destino a actividades económicas, cantidad comúnmente aceptada en un territorio como el que nos ocupa. Estas cargas de urbanización son compatibles con los precios de mercado e incluso con unos precios a la baja que serían deseables, dando lugar a la acomodación en relación con éstas del precio del suelo.

En cualquier caso, con ocasión de la tramitación de los correspondientes programas de actuación urbanizadora se formularán estudios de viabilidad económico-financiera más precisos para cada una de las actuaciones integradas previstas, de acuerdo con la legislación de aplicación, cabiendo incorporar nuevas cargas que resulten justificadamente asumibles.

3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Informe/Memoria de Sostenibilidad Económica se estructurará en dos partes bien diferenciadas, por un lado en lo referente al estudio del impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas afectadas por las mismas, y por otro en relación al análisis de la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3.1.- Impacto de las actuaciones de urbanización en las Haciendas Públicas

En lo que respecta al impacto o repercusión de las actuaciones previstas en la ordenación del territorio municipal en la Hacienda Pública de las Administraciones afectadas, la legislación vigente determina que el documento deberá examinar el equilibrio o compensación de la actuación urbanizadora bajo la perspectiva de las infraestructuras o de la prestación de los nuevos servicios, analizándose en el presente Plan General los siguientes aspectos:

3.1.1.- Determinación de las Administraciones afectadas en la inversión y las infraestructuras o servicios resultantes del Plan.

En el este apartado se enumeran las actuaciones que se contemplan en el Plan General de Ordenación de Lezo integradas en los Sistemas Generales y Equipamientos Comunitarios, como son las Infraestructuras de comunicaciones interurbanas variante de Pasai Donibane, enlace N.1- GI.2638 y ampliación de la N.1-, red viaria, red peatonal y ciclista. Igualmente se incluyen la mejora y nueva construcción de equipamientos públicos de carácter general así como las infraestructuras de servicios generales, logrando con ello un crecimiento sostenible del municipio, es decir, un incremento de población ordenado y equilibrado que goce de los espacios libres, zonas verdes y de los equipamientos necesarios.

En la realización de dichas actuaciones van a intervenir diferentes administraciones públicas tanto en la adquisición de suelo como en la redacción de proyectos y ejecución de las obras como en el mantenimiento de las mismas, desglosándose en el siguiente cuadro las características de cada una de ellas.

ACTUACIONES	INVERSIÓN		
	Obtención suelo	Proyecto y obra	Mantenimiento
Variante Pasai Donibane	DFG	DFG	DFG
Enlace N-1/GI-2638	DFG	DFG	DFG
Ampliación N-1	DFG	DFG	DFG
Vía ciclista Lezo-Gaintxurizketa	A	A	A
Vía ciclista Lezo-P.Donibane	DFG	Urban	DFG
Alojamientos dotacionales	A	GV	GV
Ampliación Herri Eskola	A	GV	GV
Haur eskola	A	GV	GV
Ambulatorio	A	GV	GV
Ampliación polideportivo	A	A	A
Ampliación piscinas	A	A	A
Edificio cultural Pildain	A	A	A
Mejora frontón cubierto	A	A	A
Rotonda Algeposa	A	A	A
Aparcamientos Avda.Jaizkibel	A	A	A
Peatonalización Avda.Jaizkibel	A	A	A
Soterramiento líneas A.T.	A	A	A

A: Ayuntamiento de Lezo
 DFG: Diputación Foral de Gipuzkoa
 AP: Autoridad Portuaria
 GV: Gobierno Vasco

3.1.2.- Valoración económica de las nuevas infraestructuras y servicios

3.1.2.1.- La ejecución de los Sistemas Generales y los Equipamientos Comunitarios

La estimación del valor económico de las obras de urbanización general a ejecutar así como las correspondientes a los equipamientos comunitarios públicos programados en este Plan, se establecen en base a los costes de ejecución por contrata, IVA incluido (vigentes en el año 2009).

*** Infraestructuras de comunicaciones**

Se incluyen en este apartado las intervenciones que resulta necesario acometer en esta materia y que no se incluyen en las redes generales interurbanas cuya competencia es de la Diputación foral de Gipuzkoa – variante de Pasai Donibane, ampliación de la N-1 y enlace entre la GI-2638 y la N-1-.

- Red viaria

Rotonda de Algeposa	192.000 €
---------------------	-----------

- Red peatonal y ciclista

Peatonalización de avda Jaizkibel	28.000 €
-----------------------------------	----------

Aparcamientos avda. Jaizkibel	32.000 €
-------------------------------	----------

Red ciclista	350.000 €
--------------	-----------

Adquisición suelo red ciclista/peatonal SNU	560.000 €
---	-----------

Sub total 1	1.162.000 €
-------------	-------------

*** Los espacios libres generales**

La obtención de los terrenos de los dos nuevos espacios libres generales previstos en el Plan, Xoxolurra y Olatzar, se obtendrán como resultado de su vinculación a los correspondientes ámbitos de actuación integrada, incluyéndose igualmente la ejecución y abono de las correspondientes obras de urbanización a cargo de las mismas.

*** Los equipamientos comunitarios públicos**

Las previsiones que en materia de equipamientos comunitarios de carácter público municipal, así como su coste estimado- de acuerdo a los proyectos o anteproyectos actualmente redactados- son los siguientes:

Edificio cultural Pildain	4.500.000 €
---------------------------	-------------

Ampliación Polideportivo	700.000 €
--------------------------	-----------

Ampliación piscinas	100.000 €
Mejora frontón cubierto	200.000 €
Sub total 2	5.500.000 €

*** Las infraestructuras generales de servicios**

Soterramiento líneas A.T.	260.000 €
Sub total 3	260.000 €

Total ejecución estructura orgánica	6.922.000 €
--	--------------------

3.1.3.- Valoración económica del mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios

A falta de una mayor concreción en los datos, a facilitar por el Departamento de Hacienda del Ayuntamiento, se ha estimado que el déficit generado entre los ingresos percibidos y los gastos municipales asciende a 700.000 euros anuales, cantidad que se compensa habitualmente con los beneficios procedentes del impuesto de construcciones y de la enajenación de los aprovechamientos lucrativos correspondientes a la administración por la participación en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística, así como por ingresos extraordinarios provenientes de otras administraciones vía subvenciones y ayudas a la inversión en obras.

Por lo tanto, en el tiempo de vida del Plan General el Ayuntamiento va a generar una deuda de 5.600.000 de euros que deberá equilibrarse mediante la obtención de ingresos derivados de la acción urbanística.

3.1.4.- Justificación de la capacidad económica del Ayuntamiento

***Ingresos procedentes de impuesto de construcciones**

Los costes de construcción serán los correspondientes a la Ejecución Material, a efectos de la aplicación del Impuesto de Construcciones.

- Viviendas

Tipo	Edificabilidad m ² (t)	C.Construcción €/m ² (t)	Total costes €	ICO %	Total €
V.Libres	41.149	760	31.273.240	5	1.563.662
VPO	19.047	550	10.475.850	2,5	261.896
VTasadas	15.198	650	10.073.700	3	302.211
Sub total .1.ingresos viviendas					2.127.769

- Garajes

Tipo	nº plazas	C.Construcción €/plz	Total costes €	ICO %	Total €
VPO 1plz/viv	284	8.800	2.414.000	2,5	60.350
Resto 1,5 plz/viv	757	10.700	8.099.900	5	404.995
Sub total .2.ingresos garajes					465.345

- Actividades Económicas

Parcela	Edificabilidad m²(t)	C.Construcción €/m²(t)	Total costes €	ICO %	Total €
Vacante	16.946	320	5.422.720	5	271.136
Nueva	65.687	320	21.019.984	5	1.050.992
Sub total .3.ingresos actividades económicas					1.322.128

Subtotal ingresos del impuesto de construcciones 3.915.242 €

***Ingresos procedentes de las plusvalías generadas por la acción urbanística.**

La Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, modifica el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, quedando redactado de la siguiente forma: *“Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución”*

Dicha participación de la edificabilidad ponderada deberá materializarse en parcela edificable, no obstante cuando la misma no de lugar a un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará afectado a la adquisición y el mantenimiento del correspondiente patrimonio público del suelo.

Igualmente, la propia Ley del Suelo y Urbanismo establece que el destino preferente de los recursos del patrimonio municipal del suelo a la construcción de viviendas protegidas, ahora bien, de la misma manera podrán destinarse a lo dispuesto en los apartados “b” y “e” del artículo 39 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

b) Obras de rehabilitación, renovación o mejora de infraestructuras de carácter público, de dotaciones públicas y sistemas generales en zonas degradadas. Se entenderán por infraestructuras y dotaciones públicas las establecidas en los artículos 54 y 57 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

e) Construcción, rehabilitación o mejora de equipamientos colectivos de titularidad municipal, entendiéndose por tales aquellos de servicio y dominio público.

Por lo tanto y a los efectos de una primera estimación del valor de los derechos de cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico, se procede a realizar el correspondiente cálculo, teniendo en cuenta que los datos ahora empleados deberán ser actualizados en el desarrollo de los diferentes programas de actuación urbanizadora..

Los coeficientes de ponderación de los diferentes usos a desarrollar en el transcurso de la ejecución de las actuaciones programadas en el Plan General tienen su justificación en la aplicación de la Orden *ECO/805/2003*, habiéndose utilizado a tal fin los precios de construcción y venta vigentes en el mes de noviembre de 2009 en el municipio de Lezo.

1.-CONST	Vivienda		€/m ² (t)		€/m ² (t)
	contrata	En bloque	900	VPO	650
		Adosada	1000	VTM	700
		Unifamiliar	1200		
		Sótano	400		350
		P.Baja	350		350
	Pabellón		380		
	Entreplanta		200		
2.-VENTA	Vivienda	LIBRE	€/m ² (t)	VPO (u)	VTM
		En bloque	3000	1384,32	S/ tipo
		Adosada	3500		
		Unifamiliar	4500		
		Sótano	350	40%Mod.	25%Mod
		P.Baja	1200		
	Pabellón		1400		
	Entreplanta		1000		

Utilizando el método del valor residual estático definido en los artículos 40, 41 y 42 de la Orden ECO referida, una vez aplicados los anteriores precios y tomando como uso característico (1) el correspondiente a la VPO, resultan los siguientes índices o coeficientes de ponderación:

USOS														
V							A				C	T	I	E
VPO	VTE	VTG	VTP	VL1	VL2	VL3	VPO	VT	VL	AE				
1	1,7	2,0	2,2	4,5	4,5	7	0,25	0,4	0,4	0,4	3,0	2,4	2,4	0,4

V: Vivienda

VPO: vivienda de protección oficial
 VTE: vivienda tasada de régimen especial
 VTG: vivienda tasada de régimen general
 VTP: vivienda tasada de promoción privada
 VL1 : vivienda libre Rd.1 casco antiguo
 VL2 : vivienda libre Rd.2 residencial abierta
 VL3 : vivienda libre Rd.3 bajo desarrollo

A: Aparcamiento
 AE: Actividades Económicas
 C: Comercial en planta baja
 T: Terciario
 I: Industrial
 E: Equipamiento privado

Teniendo en cuenta las edificabilidades previstas a desarrollar en el programa de actuación del Plan General y en aplicación de los anteriores coeficientes, la edificabilidad ponderada total correspondiente al aprovechamiento urbanístico de cesión al Ayuntamiento – libre de gastos de urbanización- será de 53.438,95 m² UH (Unidades Homogeneizadas), o lo que es lo mismo 53.438,95m²(t) de VPO.

TIPO DE EDIFICACIÓN		Edificabilidad m ² (t)	Coef.Ponderación	Edific.Ponderada m ² UH
VPO	Vivienda	19047	1	19047
	Garaje	8520	0,25	2130
VTE	Vivienda	4662	1,7	7925,4
	Garaje	2268	0,4	907,2
VTG	Vivienda	1456	2	2912
	Garaje	1552	0,4	620,8
VTP	Vivienda	9380	2,2	20636
	Garaje	5250	0,4	2100
VL2	Vivienda	33969	4,5	152860,5
	Garaje	18060	0,4	7224
Comercial		2000	3	6000
Industrial		56207	2,4	134896,8
TOTAL				356.259,7
CESION AYUNTAMIENTO 15%				53.438,95

Para el cálculo del valor de repercusión del suelo por metro cuadrado de superficie útil de VPO se puede considerar el 10% del módulo del precio de venta de VPO, que en el municipio de Lezo es de 1.739.62 €/m²(u) - para una superficie media de 75 m²(u)-, resultando una cantidad de 173,96 € por cada metro cuadrado útil de edificabilidad ponderada de VPO, que aplicada a los m² (u) de cesión supone un incremento de patrimonio de:

$$* 53.438,955 \times 0,8 \times 173,96 \text{ €} = 7.436.992 \text{ €}$$

Subtotal ingresos de monetarización del 15%

7.436.992 €

***Ingresos procedentes de la enajenación de la edificabilidad urbanística municipal.**

El Ayuntamiento de Lezo es propietario de los terrenos que se delimitan en el ámbito A.O.U.27 Larrañaga, por lo que así mismo le corresponde la titularidad de los aprovechamientos urbanísticos que en el mismo se generan.

A efectos de conocer el valor de los mismos se ha tomado como referencia la actual venta de aprovechamientos de un uso similar en el polígono 103 Salva, estableciéndose un valor de repercusión de parcela urbanizada de 690 €/m² .

En cuanto al valor de repercusión del suelo destinado a garajes se estima una cantidad de 250 €/m².

Por lo tanto y teniendo en cuenta los aprovechamientos edificatorios del ámbito Larrañaga, el valor de los mismos será:

Uso		m ² (t)	Valor m ² (t) urbanizado	Total
Terciario	Edificio	1980	690 €	1.366.200 €
	Garaje	4500	250€	1.125.000 €
TOTAL VALOR AMBITO LARRAÑAGA				2.491.200 €

Total de ingresos	13.843.434 €
-------------------	--------------

*Patrimonio Municipal del Suelo

Según se determina en el artículo 114 de la Ley 2/2006 “ La cantidad consignada por los ayuntamientos en el ejercicio anual de sus presupuestos municipales con destino a patrimonio municipal de suelo no podrá ser inferior al 10% de la suma total a que asciendan los capítulos I y II de ingresos”.

A la vista de los datos facilitados por el departamento de hacienda del Ayuntamiento de Lezo, la suma total de los capítulos I y II de ingresos estimada para los próximos ocho años alcanza la cifra de 16.800.000 €, por lo que la cantidad mínima que debe ser consignada para adquisición de patrimonio municipal no debe ser inferior a 1.680.000 €.

Por lo tanto los ingresos previstos por los recursos generados en el tiempo de vigencia previsto para el Plan General, asciende a **12.243.434 €**.

*Capacidad de endeudamiento

Los datos aportados por el departamento de hacienda municipal establecen que el margen de endeudamiento hasta el año 2018 será el 50% todos los años, lo que garantiza así mismo la viabilidad financiera del plan

Conclusión del impacto en la Hacienda Pública

El cómputo general de los gastos e ingresos, en el período de vida del Plan, revela la sostenibilidad económica de la propuesta, ya que el Ayuntamiento únicamente deberá hacer frente a una deuda media de 45.000 € anuales mediante la aportación de ayudas supramunicipales y/o a través del endeudamiento.

	Gastos €	Ingresos €
Estructura Orgánica	6.922.000	-
Patrimonio Municipal Suelo	1.680.000	-
Impuesto construcciones	-	3.915.242
Plusvalías 15%	-	7.436.992
Enajenación A.O.U.27	-	2.491.200
TOTAL	8.602.000	13.843.434
SALDO A FAVOR		5.241.434 €

Conforme a lo anteriormente indicado, la valoración económica expuesta en los apartados anteriores justifica en sí misma la viabilidad de las actuaciones públicas del Plan General, pudiendo concluir afirmando que las cargas de urbanización general y las ejecuciones de los equipamientos públicos de carácter municipal podrán ser financiadas por el Ayuntamiento de Lezo mediante los ingresos devenidos de las partidas correspondientes a la aplicación del impuesto de construcciones y a la materialización del aprovechamiento urbanístico de cesión de las actuaciones a desarrollar, tal y como se regula en los apartados “b” y “e” del artículo 39 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Se trata pues, de una planificación acorde a las posibilidades económicas del municipio de Lezo y puede desarrollarse de una manera equilibrada y razonable sin que se produzca un impacto negativo sobre la Hacienda pública del Ayuntamiento a lo largo del periodo de desarrollo del Plan General.

3.2.- Adecuación de los usos productivos

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan General de Ordenación, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

Se define como “uso productivo del terreno” al derecho al empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior. Desde una perspectiva general, podemos conceptualizar igualmente el “uso productivo” como aquel destinado a la producción de bienes y servicios en el que se englobarían los usos residenciales, industriales, de servicios, comerciales, terciarios, etc.

El municipio de Lezo cuenta con una superficie de suelo de 8.465.508 m², de los que el 83,07% - 703,23Ha- corresponden a Suelo no Urbanizable, 319.471 m² (3,77%) engloban los usos residenciales en suelo urbano y urbanizable, 682.433 m²(8,06%) los usos de actividades económicas y los usos rurales abarcan el 81,21% - 6.873.552 m²-

- Los **nuevos usos residenciales** y de equipamientos comunitarios se desarrollan en la cuenca de la regata Zubitxo en actuaciones de recualificación urbana de espacios cuyos usos se han vuelto obsoletos (Marrukene)- o su ocupación se hace estrictamente necesaria para evitar el crecimiento incontrolado (Algeposa)-, ocupación prioritaria de los suelos libres dentro de los ámbitos urbanos consolidados, colmatación de espacios vacíos del tejido urbano existente- Maintzine, Isasti- o, en su caso, en nuevas actuaciones lindantes con el suelo urbano consolidado- Olatzar-.

Con carácter general se propone la consolidación de los desarrollos residenciales existentes, sin perjuicio de la incentivación de los procesos de reforma y rehabilitación de los ámbitos que así lo requieran y en especial el Casco Histórico, de acuerdo a lo establecido en el Plan Especial en tramitación.

- Las **actividades económicas** además de plantearse como objetivo general fundamental la primacía de la iniciativa pública frente a la privada, las dos actuaciones programadas- Gaintxurizketa y Papresa - tienen como objetivo primordial posibilitar el traslado, ampliación y realojo de la actividad industrial que por motivos de obsolescencia, estrategia urbana de desarrollo o necesidades de producción han de ser desplazadas de su actual ubicación, complementándose en el primer ámbito (Gaintxurizketa) con la ocupación de suelo para la ampliación de empresas ya situadas en el municipio y cuya necesidad ha sido fehacientemente contrastada.

Además, el Plan General plantea la regeneración urbana previstas en ámbitos degradados físicamente y obsoletos como son, Larrañaga y Algeposa, además de programar una ampliación de la empresa Papresa de acuerdo al convenio urbanístico firmado entre el ayuntamiento de Lezo y la empresa a tal fin.

- En relación **al ámbito rural**, el Plan General define una estrategia de protección y valorización de los suelos en cuanto espacio productivo y paisajístico, controlando la ocupación del suelo por la edificación vinculada a los usos autorizados, teniendo una especial relevancia estructural, los espacios especialmente protegidos delimitados en el LIC Jaizkibel y el condicionante superpuesto de los corredores ecológicos.

En cuanto al área del Monte de Utilidad Pública Jaizkibel (de titularidad municipal) se establecen como objetivo prioritario la conservación y recuperación de los bosques naturales en la totalidad del ámbito, facilitando el desarrollo de especies autóctonas.

Los suelos de alto valor estratégico conforman la parte más importante del suelo no urbanizable en pendientes menores del 30%, destacándose el área de Parque Agroecológico situada entre la zona urbana de Lezo y el polígono industrial Sagasti (Urrullo), en la que propone la dinamización de la agricultura ecológica, así como en otros espacios del municipio.

Como reserva de suelo se incluyen los terrenos cuya preservación y conservación se ha previsto en el presente Plan con objeto de constituir reservas de suelo necesarias para la ejecución de las infraestructuras viarias supramunicipales (segunda fase de la N-1 entre la rotonda de Altamira y el alto de Gaintxurizketa y el enlace de la GI-2638 con la N-1, a la altura de la rotonda de Lanbarren).

Tal y como se puede observar el porcentaje de nuevos usos productivos en relación al uso predominante general mantiene la proporción que hasta el momento ha hecho del municipio de Lezo un territorio protegido, en parte, de las actuaciones urbanizadoras injustificadas, planteándose dichos nuevos usos de acuerdo a unas necesidades de desarrollo contrastadas y ajustadas a las necesidades reales del municipio con la intención de no poner en juego suelo que no sea necesario para tales fines, considerando por lo tanto que los nuevos usos productivos son suficientes y adecuados a las necesidades de la población lezoarra.

Ray Mendiburu Abad. Arquitecto

Donostia, mayo de 2010

(En representación el equipo redactor)

DOCUMENTO 5. PLANOS (listado)

DOCUMENTO 5. PLANOS

ÍNDICE

- I. INFORMACIÓN
- II. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- IV. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.
- V. EJECUCIÓN URBANÍSTICA.
- VI. CATALOGO.
- VII. ORDENACIÓN GENERAL ILUSTRATIVA

I. INFORMACIÓN	ESCALA
I.1.- Lezo en la Comarca	1/15000
I.2.- El Término Municipal.Topografía y Toponimia.	1/5000
I.3.a.- Planeamiento General vigente	
I.3.b.- Planeamiento General vigente	
I.4.- Modificaciones al Planeamiento General	1/4000
II. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
II.1.-RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL	
II.1.1.- Estructura Orgánica del Territorio. Zonificación Global.	1/5000
II.1.2.a- Zonificación Global. Área urbana	1/3000
II.1.2.b.- Zonificación Global. Área urbana	1/4000
II.1.3.- Clasificación del suelo	1/5000
II.1.4.a.- Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos.	1/3000
II.1.4.b.- Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos.	1/3000
II.2.- ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES	
II.2.1.- Red de abastecimiento de agua.	1/4000
II.2.2.a.- Red de saneamiento.	1/2000
II.2.2.b.- Red de saneamiento.	1/2000
II.2.3.- Red de energía eléctrica.	1/4000
II.2.4.- Red de abastecimiento de gas.	1/4000
II.2.5.a.- Red de telecomunicaciones.	1/4000
II.2.5.b.- Red de telecomunicaciones.	1/4000
II.2.6.- Red de alumbrado público.	1/4000

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1.a.- Calificación pormenorizada. 1/2000

III.1.b.- Calificación pormenorizada. 1/2000

IV. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS. SUELOS CONTAMINADOS 1/5000

V. CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA. 1/5000

VI. CATALOGO. 1/5000:1/1000

VII. ORDENACIÓN GENERAL ILUSTRATIVA 1/2000