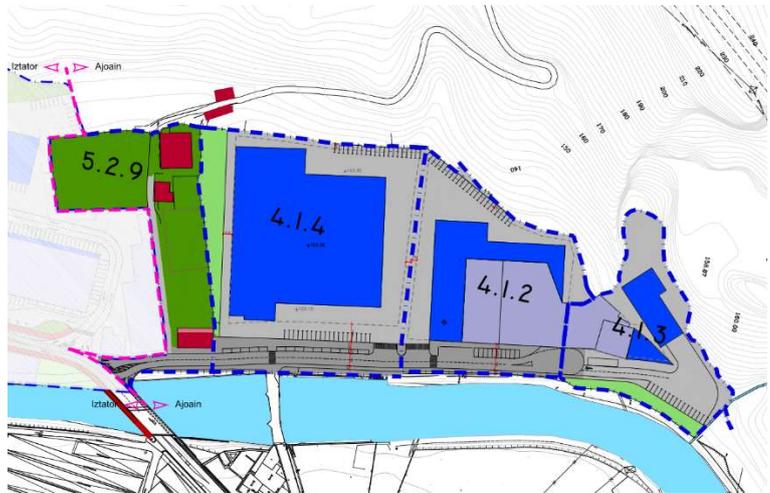




KREAN, S.COOP.



Legorretako  
Udala



## Legorretako AASS-en aldaketa puntuala, Ajoain aldeari buruzkoa

Modificación puntual de las NN.SS. de  
Legorreta, relativa a la zona de Ajoain

Promotor • Sustatzailea

**Legorretako Udala**

Fase • Fasea

**borrador • zirriborroa**

Fecha • Data

**febrero 2021 otsaila**

Equipo redactor • Talde egilea

**Marco Segurola**, geógrafo urbanista

**Larraitz Sasiain**, arquitecto



## aurkibidea • índice

<b>1.</b>	<b>ANTECEDENTES</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS</b> .....	<b>3</b>
2.1	Conveniencia y oportunidad de la Modificación de las NN.SS. ....	3
2.2	Alcance y objetivos de la Modificación de las NN.SS. ....	3
<b>3.</b>	<b>DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO</b> .....	<b>4</b>
3.1	Delimitación y características del ámbito .....	4
3.2	Rasgos básicos de la situación actual .....	5
3.3	Reportaje fotográfico .....	6
<b>4.</b>	<b>SITUACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES</b> .....	<b>10</b>
5.1	Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces .....	10
5.2	Retiros a cauces fluviales .....	10
5.3	Riesgo de inundabilidad .....	11
5.4	Carreteras .....	13
5.5	Suelos potencialmente contaminados .....	13
5.6	ZEC ES212005 Oria Garaia/Alto Oria .....	13
5.7	Patrimonio cultural .....	15
5.8	Contaminación acústica .....	15
5.9	Líneas eléctricas .....	16
<b>6.</b>	<b>PROPUESTA DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>17</b>
6.1	Objetivos y criterios generales de la ordenación .....	17
6.2	Cuestiones que afectan a la ordenación y gestión del conjunto del ámbito .....	17
6.3	Principales modificaciones propuestas por ámbitos urbanísticos .....	19
6.4	Cuadros de características .....	22
6.5	Justificación del cumplimiento de la normativa vigente .....	23
<b>7.</b>	<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL</b> .....	<b>25</b>
7.1	Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico .....	25
7.2	Medidas preventivas y correctoras, tomando en consideración el cambio climático .....	25
7.2.1	Medidas generales en fase de desarrollo de la Modificación de las NN.SS. ....	25
7.2.2	Medidas en fase de construcción y explotación .....	26
7.3	Seguimiento ambiental .....	28
7.3.1	Indicadores de control .....	29
7.3.2	Objetivos de los indicadores de control .....	30

7.4	Otros aspectos considerados .....	32
<b>8.</b>	<b>SOSTENIBILIDAD SOCIAL .....</b>	<b>33</b>
8.1	Impacto en función del género .....	33
8.2	Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera .....	34
8.3	Participación ciudadana .....	34
<b>9.</b>	<b>CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>36</b>
<b>10.</b>	<b>CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.....</b>	<b>37</b>
<b>11.</b>	<b>PLANOS GENERALES .....</b>	<b>38</b>
 <b>ANEXO I: PROPUESTA DE CUADROS NORMATIVOS POR ÁREAS .....</b>		<b>39</b>
A1.1	Propuesta de cuadro normativo para el Área 5.2.9 (Alderdi Eder).....	40
A1.2	Propuesta de cuadro normativo para el Área 4.1.4 (Ajoain III).....	42
A1.3	Propuesta de cuadro normativo para el Área 4.1.2 (Ajoain I).....	45
A1.4	Propuesta de cuadro normativo para el Área 4.1.3 (Ajoain II).....	48
 <b>ANEXO II: INFORME FAVORABLE DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA (URA) A LA CONSULTA PREVIA REALIZADA POR EL AYUNTAMIENTO DE LEGORRETA EN RELACIÓN A LA NUEVA SOLUCIÓN DE ENLACE DEL VIAL DE AJOAIN CON LA CARRETERA GI-2131 .....</b>		<b>51</b>
 <b>ANEXO III: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.....</b>		<b>52</b>

## 1. ANTECEDENTES

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

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

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

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

En este contexto, el Ayuntamiento de Legorreta está muy interesado en dar una respuesta integral a este ámbito que

permita su puesta en valor y la implantación de nuevas actividades económicas. En esta línea, el Ayuntamiento de Legorreta encarga a LKS Krean la realización de un trabajo denominado “Propuesta de ordenación en el ámbito de Ajoain-Iztator”, finalizado en mayo de 2020.

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

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

A poco de ponerse en marcha este trabajo se ha visto que las dos zonas, Ajoain e Iztator, presentan problemáticas distintas y diferentes urgencias y ritmos de desarrollo. En base a la solución viaria planteada en el estudio de 2020 es posible abordar ambos ámbitos por separado, por lo que se decide realización de dos Modificaciones puntuales de las NN.SS. que tendrán ritmos de desarrollo diferentes.

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



*Estado actual de los ámbitos de Ajoain e Iztator*

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

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

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

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

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

En este sentido, cabe señalar que la empresa Ederfil Becker Koop. E., propietaria de los terrenos del área 4.1.4 Ajoain III, manifestó al Ayuntamiento de Legorreta su necesidad de construir una nueva planta industrial en sus terrenos en una reunión mantenida en julio de 2019. Otra iniciativa que requiere una respuesta urgente es la empresa Recuperaciones Goiherri S.L., única empresa en activo actualmente, que desarrolla su actividad en el área 4.1.3 Ajoain II y que requiere realizar inversiones de forma urgente para adecuarse al marco regulador que rige su actividad.

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

La presente Modificación puntual de las NN.SS. de Legorreta tiene como objetivo la zona de Ajoain que incluye los actuales ámbitos urbanísticos: 5.2.9 Alderdi Eder, 4.1.4 Ajoain III, 4.1.2 Ajoain I y 4.1.3 Ajoain II. Es formulada por el Ayuntamiento de Legorreta, a iniciativa de las empresas industriales propietarias de los suelos privados incluidos en las áreas objeto de reordenación.

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

Los objetivos de esta modificación puntual, son los siguientes:

1. Independizar el acceso rodado a la zona de Ajoain del área 5.1.1. Iztator.
2. Ordenar el viario público como Sistema Local, regulando adecuadamente el proceso de ejecución urbanística para vincular la materialización de dicho vial al desarrollo edificatorio de los diferentes ámbitos urbanísticos por los que discurre.
3. Adecuar la ordenación estructural y pormenorizada a las necesidades de las empresas destinadas a implantarse en el ámbito, incluyendo el incremento de la edificabilidad en las áreas 4.1.4 y 4.1.2. y la ampliación del ámbito en el área 4.1.3 mediante la incorporación de un fragmento de suelo no urbanizable.

En lo referente al área 4.1.3 Ajoain II, la presente Modificación de las NN.SS. integra el planteamiento relativo a dicho ámbito recogido en una Modificación de las NN.SS., actualmente en tramitación, que afecta a diversos ámbitos industriales del municipio, al objeto de que exista una única referencia para la regulación urbanística de este área.

### 3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

#### 3.1 Delimitación y características del ámbito

El ámbito objeto de la presente Modificación puntual de las NN.SS. de Ordizia es la zona de Ajoain que incluye los actuales ámbitos urbanísticos: 5.2.9 Alderdi Eder, 4.1.4 Ajoain III, 4.1.2 Ajoain I y 4.1.3 Ajoain II, con algunas modificaciones en su delimitación actual, con una superficie total de 36.392 m<sup>2</sup>.

Está situado al oeste del núcleo urbano de Legorreta y se dispone en paralelo al río Oria. El acceso rodado a esta zona se produce a través de la carretera GI-2131 de Ordizia a Alegia. El plano general nº 1 recoge la ubicación actual del ámbito y el plano general nº 2 refleja su estado actual.



*Estado actual del entorno de Ajoain*

Se trata de un espacio sensiblemente llano, que va descendiendo de forma muy suave en paralelo al trazado del río. El enlace con la carretera GI-2131, que constituye el extremo sur del ámbito, se dispone a la cota +122, mientras que el extremo norte, en torno al caserío Allegi, se sitúa a la cota + 120,5 aproximadamente.

En el extremo norte del ámbito existen una serie de edificios industriales que acogen las instalaciones de las empresas Recuperaciones Goiherri y Zuekin, esta última con una actividad residual actualmente. La parte central del ámbito ha sido ocupada durante varios años para acoger las instalaciones de las obras del Tren de Alta Velocidad y actualmente acoge un almacenamiento al aire libre por parte de la empresa propietaria del terreno (Ederfil Becker Koop. E.). En la zona de transición hacia la zona industrial de Iztator (antigua papelera) existe un edificio de viviendas junto al vial público y dos caseríos situados en la zona más alejada del río.

### 3.2 Rasgos básicos de la situación actual

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

- **Enlace del vial de Ajoain con la GI-2131:**

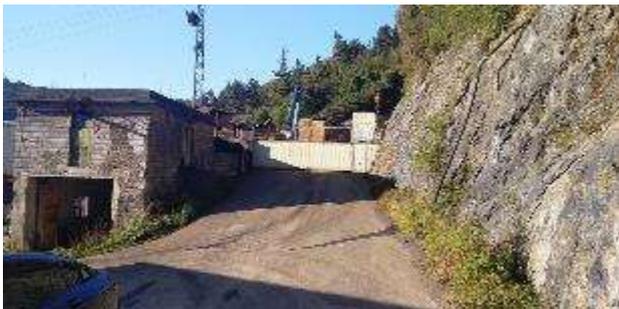
- El enlace actual del vial de Ajoain que discurre en paralelo al cauce del río Oria con la carretera GI-2131 no es adecuado para los usos industriales existentes y previstos en esta zona. No permite el paso simultáneo de dos camiones. Los usos industriales actuales pueden convivir con el enlace actual, pero es claramente insuficiente para los usos industriales previstos.
- La consolidación de los edificios de la antigua papelera situados junto al enlace viario, declarados fuera de ordenación por las Normas Subsidiarias, impide la ampliación del enlace tal como está prevista en el planeamiento.

- **Usos actuales:**

- En esta zona conviven usos residenciales e industriales.
- Los usos residenciales son los siguientes:
  - Edificio Alderdi Eder: edificio residencial con perfil de PB+4, con 8 viviendas (2 por planta) y trasteros en planta baja. Situado junto al vial paralelo al río. En los últimos años se ha construido en sus proximidades una caseta de residuos.
  - Caserío Toki Eder: cuenta con 2 viviendas y está situado en la zona más alejada del río, junto al caserío Ajoain.
  - Caserío Ajoain: situado junto al anterior, tiene también dos viviendas. El acceso rodado a ambos se produce por un camino paralelo al límite del pabellón alargado de la antigua papelera.
  - Caserío Zunzunegi Enea: situado al borde del vial paralelo al río. Su situación al borde del camino actual, impide la ampliación de dicho vial, por lo que las NN.SS. lo declaran fuera de ordenación. Aparentemente está sin uso como vivienda, aunque sus terrenos anejos están cultivados.
  - Caserío Allegi: situado junto a la empresa Recuperaciones Goiherri y actualmente en suelo no urbanizable. Se encuentra abandonado y en un estado ruinoso.
- Los usos industriales son los siguientes:
  - Recuperaciones Goiherri: empresa situada en el extremo norte del ámbito. Aparentemente es la única que tiene actividad permanente en esta zona.
  - Zuekin: situada junto a la anterior, sus edificios comparten medianera. Originalmente era una empresa de mobiliario que cesó su actividad hace años. Mantiene una pequeña actividad y sus edificios se han alquilado como almacén a otras empresas.
  - Parcela vacante: situada entre Zuekin y las viviendas de Alderdi Eder-Toki Eder-Ajoain. Propiedad de Ederfil Becker Koop. E. En 2007 se realizó un proyecto para la construcción de una planta industrial que quedó aparcado por la crisis y por la reordenación interna de la empresa. Durante varios años ha estado ocupada parcialmente por las obras de la plataforma del Tren de Alta Velocidad. Actualmente acoge acopios de materiales de Ederfil Becker, a la espera de su definitiva edificación y urbanización.

### 3.3 Reportaje fotográfico





## 4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

La ordenación urbanística en el municipio de Legorreta está establecida por las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, vigentes desde su publicación en el BOG nº 79, de 28 de abril de 2011. El carácter de suelo urbano industrial en esta zona viene establecido desde las anteriores NN.SS., que recogían este ámbito como Zona 20, que fueron aprobadas por acuerdos del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesiones de 15 de diciembre de 1987 y 29 de junio de 1989.

El plano general nº 3 refleja la ordenación urbanística vigente. Sus rasgos más característicos son los siguientes:

### • Enlace del vial de Ajoain con la GI-2131:

- Se plantea la mejora de la conexión rodada con la GI-2131, con las condiciones imprescindibles para dar servicio a los usos industriales existentes y previstos en la zona de Ajoain, a la vista de que el enlace actual no tiene las condiciones geométricas adecuadas. En este mismo enlace se plantea también el acceso rodado al ámbito 5.1.1. Iztator, para evitar nuevos pinchazos a la carretera.
- La ampliación del enlace implica la demolición de los edificios industriales contiguos (antiguas oficinas y pabellón largo de la Papelera), por lo que se declaran fuera de ordenación.
- El enlace previsto en las NN.SS. supone un vuelo de 3,34 m. sobre el cauce del río Oria.
- El vial de Ajoain que discurre en paralelo al río Oria se concibe como la primera fase de una variante de Legorreta que permita evitar el paso de vehículos pesados por el núcleo urbano. Esta variante constituye un planteamiento a muy largo plazo que no queda recogido en el documento. Esto supone el carácter de Sistema General del viario, lo que implica la obtención del suelo por Expropiación y la ejecución de obras por parte de la administración pública.

### • División en ámbitos urbanísticos:

- La zona de Ajoain, se divide en 4 ámbitos urbanístico que constituyen áreas de suelo urbano. En todas ellas las NN.SS. establecen la ordenación pormenorizada Estas áreas son las siguientes:
  - 5.2.9 Alderdi Eder: uso residencial.
  - 4.1.4 Ajoain III: uso industrial.
  - 4.1.2 Ajoain I: uso industrial.
  - 4.1.3 Ajoain II: uso industrial.

### • 5.2.9 Alderdi Eder:

- Se plantea la consolidación de los usos residenciales existentes, sin proponer ningún nuevo desarrollo.
- El vial paralelo al río Oria tiene la consideración de Sistema General y se plantea su obtención mediante expropiación.

### • 4.1.4 Ajoain III:

- El ámbito se ajusta a las propiedades de la empresa Ederfil Becker Koop. E.
- El objetivo es posibilitar la construcción de una nueva planta industrial en esta zona. A tal efecto se establece una ocupación en planta máxima de 5.634 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima de 7.043 m<sup>2</sup>(t),

con un perfil de PB+1+entreplanta y una altura máxima de 14,5 m.

- El vial paralelo al río Oria tiene la consideración de Sistema General, quedando fuera de la Actuación Integrada, por lo que la única vía para la obtención del suelo es la expropiación.

• **4.1.2 Ajoain I:**

- El ámbito incluye la parcela de la empresa Zuekin y el caserío Zunzunegi enea y sus terrenos contiguos.
- El objetivo es la consolidación de la actividad industrial existente, posibilitando su ampliación. A tal efecto se establece una ocupación en planta máxima de 3.938 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima de 4.466 m<sup>2</sup>(t), con un perfil de PB+1+entreplanta y una altura máxima de 14,5 m.
- El caserío Zunzunegi Enea es declarado fuera de ordenación, para posibilitar la ampliación del vial rodado común a los diferentes ámbitos.
- El vial paralelo al río Oria tiene la consideración de Sistema General, quedando fuera de la Actuación Integrada, por lo que la única vía para la obtención del suelo es la expropiación.

• **4.1.3 Ajoain II:**

- El ámbito incluye la parcela de la empresa Recuperaciones Gohierri.
- El objetivo es la consolidación de la actividad industrial existente, posibilitando su ampliación.
- Actualmente se está tramitando una Modificación de las NN.SS. de Legorreta que afecta a varios ámbitos industriales entre los que está éste. Esta Modificación de las NN.SS. modifica algunos aspectos muy puntuales como la modificación de la disposición de la edificación y el incremento de la ocupación en planta, manteniendo la edificabilidad máxima establecida; la ubicación de la báscula en parcela privada o el reajuste de la sección del viario público, para posibilitar dar respuesta a las necesidades de la empresa.
- Esta Modificación de las NN.SS. establece una ocupación en planta máxima de 1.837 m<sup>2</sup>, manteniendo la edificabilidad máxima de 2.479 m<sup>2</sup>(t), con un perfil de PB+1+entreplanta y una altura máxima de 10 m y 16 m. en el caso de dos alturas hacia el vial.
- El vial paralelo al río Oria tiene la consideración de Sistema General, quedando fuera de la Actuación Integrada, por lo que la única vía para la obtención del suelo es la expropiación.
- El caserío Allegi y sus pertenecidos, propiedad de Recuperaciones Gohierri, queda fuera del ámbito urbanístico y forma parte del suelo no urbanizable.

## 5. CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

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

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

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

### 5.2 Retiros a cauces fluviales

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

Esto supone que la edificación tendrá que respetar una distancia mínima de 22 m. en los tramos en los que no está definido el encauzamiento, lo que se ocurre en la zona de Ajoain, desde el puente hacia el norte.

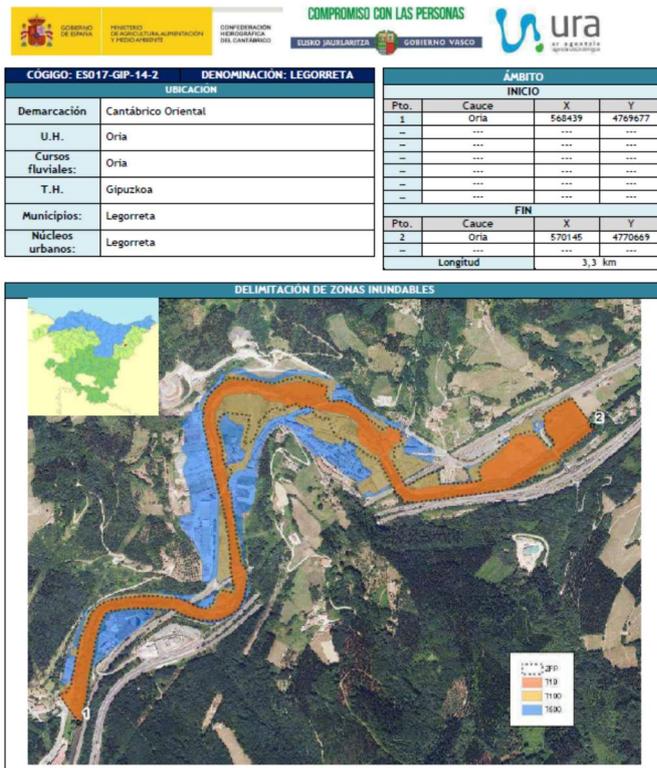
Al ser márgenes en ámbitos desarrollados no hay que respetar un retiro mínimo de la urbanización según el PTS, si bien el criterio actual de URA es que se respete un retiro mínimo de la urbanización de 5 m. que corresponde con la zona de servidumbre del dominio público hidráulico (que es lo que se recoge en las NN.SS. vigentes). Sin embargo, esto no es de aplicación en los tramos en los que ya existe urbanización ejecutada, como ocurre en todo el tramo de Ajoain, con lo que lo indicado en las NN.SS. no tiene sentido.

El retiro mínimo de la edificación al río será de aplicación en casos de nueva edificación o sustitución de las edificaciones existentes.

### 5.3 Riesgo de inundabilidad

#### Problemática existente

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



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

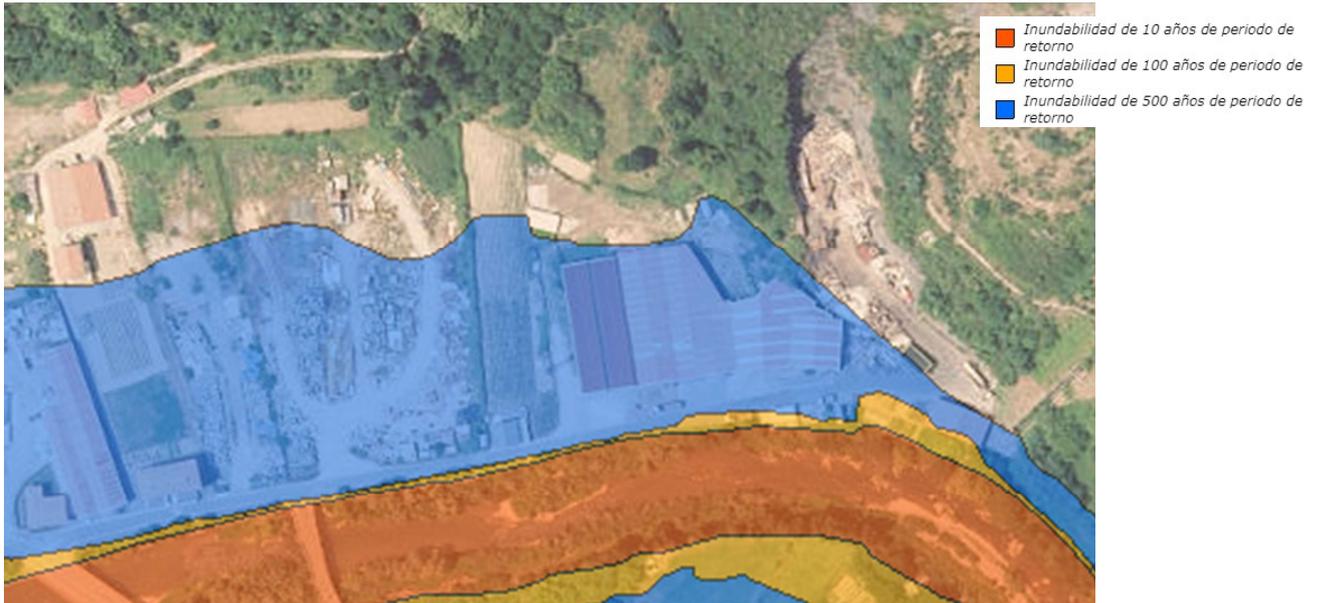
TOPOGRAFÍA Y BATIMETRÍA						
Modelo Digital del Terreno de 2008 (tecnología LIDAR, resolución de pixel 1 m con precisión en cota de 15 cm) con levantamiento batimétrico específico para lecho y márgenes de 2012. Nuevos taquimétricos y alizados de obstáculos al flujo.						
HIDROLOGÍA						
Caudales: obtenidos a partir del abaco del Plan Hidrológico Norte III UD (m <sup>3</sup> /s)						
	CAUCE	PK inicial	PK final	MCO	Q10	Q500
	ORIA	49+631	49+524	333	379	541
	ORIA	49+524	46+560	346	394	562
					830	861
HIDRAULICA						
Simulación en régimen estacionario, lento y 1 dimensión mediante software HEC-RAS. Rugosidad del cauce estimada según formulación de Cowan y de llanuras de inundación en función del uso de suelo. Se han incorporado al cálculo 9 puentes y 1 azud.						
RESUMEN DE RIESGOS						
Nº de habitantes que pueden verse afectados dentro de la zona inundable	111 hab/año					
Daños económicos: medios esperables en zona inundable	961.584 €/año					
Vías de comunicación afectadas	T10	0I-2131				
	T100	0I-2131				
	T500	0I-2131				
Riesgos ambientales: dentro de la zona inundable	<input checked="" type="checkbox"/> EDAR <input type="checkbox"/> ETAP <input type="checkbox"/> Empresas Riesgo Químico					
Interferencias con Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico	<input type="checkbox"/> CAU <input type="checkbox"/> PEASE <input type="checkbox"/> ZAB <input type="checkbox"/> ZSE <input type="checkbox"/> ZH					
	<input checked="" type="checkbox"/> RN2000 <input type="checkbox"/> PPAMT <input type="checkbox"/> ZPE fluvial <input checked="" type="checkbox"/> ZPE otras					
Otros Elementos	---					
DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL						
Prioridad	Grupo 2					
Causas de la inundación	Con carácter general la causa del desbordamiento está relacionada con la superación de la capacidad del cauce por los caudales de avenida. Existen además sobreelaciones de la lámina de inundación, de poca relevancia, causadas por la existencia de azudes, colmatados o no, y puentes.					
Objetivo de defensa	--					

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

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

Buena parte del ámbito del presente documento está afectada por la avenida de periodo de retorno de 500 años. La avenida de 100 años afecta únicamente a los espacios vinculados al cauce y a los terrenos del caserío Allegi situados entre éste y el cauce, ya que se encuentran a una cota inferior a la del caserío. La zona de flujo preferente queda dentro del cauce, lo que resulta fundamental a la hora de las limitaciones a los posibles usos en el entorno del cauce.

Quedan libre del riesgo de inundabilidad las zonas más elevadas del ámbito que se sitúan al oeste del mismo, entre ellas, la zona de los caseríos Toki Eder y Ajoain.



Riesgo de inundabilidad en el ámbito de estudio

### Normativa de aplicación

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

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

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

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

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

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

*c) Las acampadas en ningún caso.*

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

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

*f) Acopios de materiales o residuos de todo tipo.*

## 5.4 Carreteras

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

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

Cualquier edificación que se plantee en torno a dicha carretera deberá respetar una distancia mínima de 18 m. a la línea exterior de la calzada, según se establece en el artículo 57 de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobada por Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio.

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

## 5.5 Suelos potencialmente contaminados

Todos los suelos que acogen actualmente actividades industriales están incluidos en el inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes del suelo (Decreto 165-2008). A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.



*Suelos potencialmente contaminados*

## 5.6 ZEC ES212005 Oria Garaia/Alto Oria

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

La delimitación de la ZEC se superpone sobre los ámbitos urbanísticos objeto de la presente Modificación de las NN.SS., si bien afecta únicamente a una pequeña franja de los espacios situados junto al cauce que, en su mayor parte, constituyen espacios públicos ya urbanizados, tal como se refleja en la imagen siguiente.



*Delimitación de la ZEC Alto Oria en el ámbito de la presente Modificación de las NN.SS. y hábitats principales en el entorno*

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

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

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

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

- **6.R.1:** Sólo se posibilitarán nuevos desarrollos urbanísticos de terrenos incluidos en el ámbito de la ZEC/ZEPA, si tras someterse a la evaluación ambiental correspondiente, se verifica que no causarán perjuicio a la integridad del lugar.
- **6.R.2:** En estos casos, se respetará con carácter general los retiros mínimos establecidos por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos en su epígrafe F1, es decir, "normativa específica para márgenes en ámbito rural". Estos retiros mínimos serán de aplicación tanto para la urbanización como para la edificación. En un caso de nivel hidráulico IV como el que nos ocupa, el retiro de la urbanización sería de 50 m.

- **6.R.3:** La regulación del apartado anterior será de aplicación a aquellos expedientes urbanísticos cuyo planeamiento general o de desarrollo (planes parciales, planes especiales) no cuente con aprobación inicial en fecha de designación de las ZEC/ZEPA.
- **6.R.5:** En la zona de Servidumbre del Dominio Público Hidráulico se deberá evitar la construcción de elementos de la urbanización tales como aceras, vías urbanas y ciclables, garajes subterráneos, sótanos y otros elementos de la urbanización que, en general, conllevan un empeoramiento del estado ecológico actual del cauce. De igual modo, se deberá evitar dentro de esta zona la construcción de infraestructuras lineales subterráneas o aéreas lindantes con cauces tales como colectores, conducciones de agua, gaseoductos, redes de comunicaciones, etc.

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

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

El hecho de que el ámbito sea ZEC refuerza la tendencia de la Agencia Vasca del Agua (URA) y de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de exigir una banda libre de urbanización de 5 m. desde el límite del dominio público hidráulico. En la mayor parte de este ámbito esto no es posible ya que existe un vial ya urbanizado, además de contar con una ordenación pormenorizada ya aprobada. Se aplicará este criterio a la zona del caserío Allegi que se incorpora al suelo urbano industrial.

## 5.7 Patrimonio cultural

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

- **Zonas de presunción arqueológica:**
  - Caserío Ajoain: según la ficha de Patrimonio del Gobierno Vasco, data del s.XIV.
  - Caserío Allegi: según la misma fuente data del s.XVII. Según sus propietarios el caserío fue reconstruido hace unos 50 años y no quedan restos de la edificación anterior. Actualmente se encuentra vacío y en estado ruinoso.
- **Patrimonio protegido:**
  - Puente Zubizaharra: forma parte del Conjunto Monumental del Camino de Santiago.
  - Camino de Santiago: según la información del visor GeoEuskadi discurre a lo largo de la carretera GI-2131, con lo que no afectaría directamente a nuestro ámbito.

## 5.8 Contaminación acústica

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

- Zona consolidada: edificios actualmente existentes consolidados por el planeamiento urbanístico: tienen la

consideración de área urbana existente.

- Nuevas edificaciones previstas: tienen la consideración de futuro desarrollo.

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

A tal efecto, se incorpora un Estudio de Impacto acústico a la presente Modificación de las NN.SS. como Anexo III.

## 5.9 Líneas eléctricas

El ámbito de la presente Modificación de las NN.SS. está atravesado en sentido oeste-este por una línea de transporte eléctrico de 30 Kv. La altura de la línea va descendiendo desde el monte hasta el poste existente junto a la empresa Zuekin desde el que atraviesa el río. La línea eléctrica atraviesa en aéreo el área 4.1.4 Ajoain III (Ederfil Becker) y tiene un poste que se ubica dentro del área 4.1.2 (Ajoain I).

La empresa Zuekin, dedicada anteriormente a la fabricación de mobiliario, se abastecía directamente en alta desde esta línea con su propio transformador.

El Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de instalaciones de energía eléctrica, limita la construcción de edificios e instalaciones industriales debajo de las líneas eléctricas (art.162.3). Este Decreto entró en vigor en enero de 2001. En la práctica, Iberdrola viene permitiendo la construcción bajo las líneas eléctricas existentes cuya construcción sea anterior a 2001, como es este caso, en Gipuzkoa y Bizkaia, atendiendo a sus especiales circunstancias territoriales, siempre que se mantenga una distancia de 6 m. hasta la línea eléctrica.

La modificación del trazado de una línea eléctrica de servicio general implica la condición por parte de Iberdrola de que el ámbito por el que discorra la línea sea accesible para cualquier labor de mantenimiento o reparación. El mantenimiento de las líneas condiciona la altura de la edificación que, como se ha dicho antes, deberá respetar una distancia de 6 m. a la línea.

En junio de 2007 Ederfil llegó a realizar el proyecto de ejecución de un nuevo edificio en esta parcela que se diseñó de forma compatible con el mantenimiento de dicha línea, respetando la distancia mínima establecida a la misma.



*Línea eléctrica existente en el ámbito*

## 6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### 6.1 Objetivos y criterios generales de la ordenación

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

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

1. Independizar el acceso rodado a la zona de Ajoain del área 5.1.1. Iztator.
2. Ordenar el viario público como Sistema Local, regulando adecuadamente el proceso de ejecución urbanística para vincular la materialización de dicho vial al desarrollo edificatorio de los diferentes ámbitos urbanísticos por los que discurre.
3. Adecuar la ordenación estructural y pormenorizada a las necesidades de las empresas destinadas a implantarse en el ámbito, incluyendo el incremento de la edificabilidad en las áreas 4.1.4 y 4.1.2. y la ampliación del ámbito en el área 4.1.3 incorporando un fragmento de suelo no urbanizable.

### 6.2 Cuestiones que afectan a la ordenación y gestión del conjunto del ámbito

- **Nueva solución de enlace con la carretera GI-2131**

- Se ha diseñado una **nueva solución para el enlace con la carretera GI-2131**, con una solución independiente para el vial de Ajoain que discurre en paralelo al río Oria, y para la parcela industrial del área 5.1.1. Iztator.
- Esta solución viaria **cuenta con informe favorable de la Agencia Vasca del Agua (URA)** y con el visto bueno del Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa. En el Anexo II se recoge el informe favorable de la Agencia Vasca del Agua (URA) a la consulta realizada por el Ayuntamiento de Legorreta con la solución viaria previamente consensuada con el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Inicialmente se realizó una primera consulta previa al Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa en octubre de 2019, a la que informó con fecha de 31 de octubre de 2019, reflejando que su valoración no era positiva, si bien su postura no era definitiva y quedaba aplazada a conocer los condicionantes impuestos por URA. Posteriormente, y a la vista de las condiciones trasladadas por parte de URA, se rediseña la solución propuesta, consensuada con el ente foral, y se somete a informe previo de URA, cuya contestación se recoge en el Anexo II de este documento.
- El interés por parte del Ayuntamiento de Legorreta en mantener los edificios existentes en el área 5.1.1. Iztator se justifica en que ambos edificios están actualmente rehabilitados y en uso y acogen respectivamente 2 viviendas y una actividad industrial, con lo que la obligación de su demolición haría inviable cualquier actuación urbanística. Por otro lado, su conservación constituye un criterio básico de sostenibilidad al apostar por el mantenimiento del patrimonio edificado frente al consumo de nuevo suelo, especialmente en un municipio que tiene pocas posibilidades de nuevos desarrollos.
- La solución viaria propuesta plantea dos enlaces contiguos en la GI-2131, uno para el vial de Ajoain que discurre paralelo al río y otro para el nuevo ámbito urbanístico 5.1.1 Iztator, con el objeto de poder salvar los dos edificios situados al norte del ámbito. Esta solución requiere una resolución de la vialidad interior

del ámbito de Iztator. Las siguientes ilustraciones reflejan la visión general de la propuesta y el detalle de los enlaces con la GI-2131.



- Las **principales características de la propuesta** son las siguientes:
  - o Se plantean dos enlaces contiguos a la GI-2131, con el objetivo de salvar los dos edificios situados al norte del Área 5.1.1 Iztator, que han sido rehabilitados recientemente por su actual propietario.
  - o El hecho de mantener ambos edificios obliga a que el enlace con el vial de Ajoain que discurre en paralelo al río, tenga un vuelo superior al previsto en las NN.SS. El vuelo sería de 6.01 m. aprox., lo que supone un incremento de 2,67 m. respecto a la solución aprobada en las NN.SS., que implica un vuelo de 3,34 m.

- Para poder informar favorablemente, URA ha exigido que el vuelo sobre el cauce sea lo menor posible. Para ello se ha suprimido la acera peatonal en este punto, canalizándose las conexiones peatonales con el núcleo urbano a través del antiguo puente sobre el río Oria (Zubizaharra) que tiene carácter exclusivamente peatonal.
  - La conexión peatona-ciclista con el núcleo urbano se canaliza por el lado contrario de la carretera al de los nuevos enlaces previstos. Esto responde a la exigencia del departamento foral de Infraestructuras Viarias, ya que la ubicación de estos dos enlaces supondría una interrupción muy larga de dicho itinerario, con el peligro añadido de las entradas y salidas de vehículos. El Ayuntamiento de Legorreta ha considerado que esta opción constituye la solución más natural de conexión con el núcleo urbano.
  - Para atravesar la carretera GI-2131 se ha diseñado un paso peatonal protegido, con una isleta central de 2 m. de ancho, para garantizar la seguridad de los peatones. Se trata de una solución aplicada en otros puntos de esta carretera y ha sido una exigencia del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- **Planteamiento para la ejecución urbanística**
    - **Programas de Actuación Urbanizadora (PAUs):** tal como recogen las NN.SS. vigentes, en cumplimiento del artículo 138 de la Ley 2/2006 y el 42.5 del Decreto 105/2008, se redactará y tramitará un PAU para cada Actuación Integrada. Sin embargo, resulta imprescindible garantizar una coherencia entre ellos en la definición de las obras de urbanización a ejecutar y en su planificación temporal por fases. Para ello se establece la obligación de que se tramiten de forma simultánea y que se presenten al Ayuntamiento en un plazo máximo de 6 meses desde la aprobación de la presente Modificación de las NN.SS.
    - **Proyecto de Urbanización:** tal como recogen las NN.SS. vigentes se redactará un proyecto conjunto que incluirá los sistemas locales de todas las áreas urbanísticas incluidas en la presente Modificación de las NN.SS., y que reflejará la ejecución por fases prevista en los respectivos PAUs. Se establece la obligación de su presentación en el Ayuntamiento en el plazo máximo de 1 año desde la aprobación definitiva de la presente Modificación de las NN.SS.
    - **Proyectos de Reparcelación:** se redactarán para cada una de las Actuaciones Integradas. Podrá realizarse una cesión del suelo público ordenado de manera anticipada a la redacción del citado proyecto. En el caso del área de Alderdi Eder, la reparcelación no es necesaria, con lo que se plantea una simple cesión del suelo público ordenado, en el caso de que alguna parte del mismo pudiera resultar de propiedad particular.

### 6.3 Principales modificaciones propuestas por ámbitos urbanísticos

El plano general nº 03 refleja la ordenación urbanística propuesta. En el Anexo 1 se recogen los cuadros normativos (fichas urbanísticas) completos para cada uno de los ámbitos, con textos y planos, en los que se refleja con todo detalle la regulación propuesta. En su elaboración se ha seguido el mismo esquema de las Normas Subsidiarias vigentes, tanto en textos como en planos. En los textos, se han simplificado algunas cuestiones como los criterios y objetivos de ordenación, eliminando aspectos que se consideran irrelevantes o innecesarias actualmente, y se han retocado algunas otras cosas para simplificar las fichas y facilitar la idea que se quiere transmitir con la propuesta.

Para facilitar la comprensión de la propuesta, el presente apartado refleja las principales modificaciones propuestas en relación al planeamiento urbanístico vigente y/o en tramitación. Los ámbitos están ordenados siguiendo el movimiento de las agujas de un reloj, empezando por el sureste y terminando en el norte.

- **Área 5.2.9 (Alderdi Eder): Varios propietarios**

- Se **mantiene la ficha urbanística vigente** en su práctica totalidad.
- Se amplía el ámbito para **incorporar el nuevo enlace viario** con la carretera GI-2131, que se saca del área 5.1.1. Iztator.
- El principal cambio es que la **red viaria** junto al río Oria pasa a ser **Sistema Local** en vez de Sistema General, tal como ocurre en todas las áreas a las que da servicio este viario.
- En el plano 3 “Alineaciones y rasantes” se acota la **sección del viario**. Se propone una acera de 2 m. junto al río para separar al máximo la calzada del edificio de viviendas. Esto es coherente con las decisiones adoptadas para el área 4.1.3 Ajoain I (Recuperaciones Goiherri) en la Modificación de las NN.SS. que afecta a varias áreas industriales, actualmente en tramitación. Esta sección se va a extender a la totalidad del vial, una vez que no va a tener carácter de variante.
- Se modifica el **mecanismo para la adquisición del suelo**. Las NN.SS. vigentes prevén una actuación de ejecución de dotaciones públicas cuya adquisición sería por expropiación. Esto no tiene sentido para un Sistema Local. Lo ideal sería conseguir una **cesión gratuita del suelo** por parte de los vecinos, en el caso de que hubiera suelos de titularidad privada necesarios para la ejecución del viario público, a cambio de que no participen en los costes de urbanización.
- Todos estos cambios no modifican la situación inicial de este ámbito, en el que la edificación existente se consolida en su estado actual y en el que la ejecución del viario que discurre junto al río corresponde a los propietarios de las áreas industriales de Ajoain, como una **carga de ejecución exterior a sus respectivas áreas**.

- **Área 4.1.4 (Ajoain III): Ederfil Becker Koop. E.**

- Se **mantiene la ficha urbanística vigente** en su mayor parte, salvo ajustes y correcciones puntuales.
- La **red viaria** junto al río Oria pasa a ser **Sistema Local** en vez de Sistema General, tal como ocurre en todas las áreas a las que da servicio.
- Se **incrementa la ocupación en planta y la edificabilidad** para posibilitar la materialización del proyecto previsto por parte de Ederfil Becker Koop. E. Se establece una ocupación en planta máxima del 60% de la parcela industrial resultante (7.085 m<sup>2</sup>) y una edificabilidad del 65% (7.675 m<sup>2</sup>t).
- En el plano 3 “Alineaciones y rasantes” se **modifica la sección del viario**, estableciendo una acera junto al río de 2 m. en coherencia con el resto del vial. Se acota la distancia de la edificación al río Oria para justificar el cumplimiento de las distancias establecidas en el PTS de ordenación de ríos y arroyos.
- En los planos se **modifica el acceso rodado a la parcela**. En este sentido, en las NN.SS. vigentes hay discrepancias entre los planos generales y los planos de la normativa particular. La idea es dar coherencia a los diferentes documentos, si bien serán el PAU y el Proyecto de Urbanización los que establezcan la posición definitiva del acceso a la parcela.
- Se **amplía la actuación integrada**, incluyendo la totalidad del ámbito.
- Se introduce una mención en los criterios y objetivos generales de que la edificación será compatible con las **limitaciones derivadas de la línea eléctrica** de alta que atraviesa la parcela.

- **Área 4.1.2 (Ajoain I): Zuekin**

- Se **mantiene la ficha urbanística vigente** en su práctica totalidad, salvo ajustes y correcciones puntuales.
- El principal cambio es que la **red viaria** junto al río Oria pasa a ser **Sistema Local** en vez de Sistema General, tal como ocurre en todas las áreas a las que da servicio.
- Se **incrementa la ocupación en planta y la edificabilidad** para posibilitar un adecuado aprovechamiento industrial. Se establece una ocupación en planta máxima del 60% de la parcela industrial resultante (4.471 m<sup>2</sup>) y una edificabilidad del 65% (4.844 m<sup>2</sup>t).
- En el plano 3 "Alineaciones y rasantes" se **modifica la sección del viario**, estableciendo una acera junto al río de 2 m. en coherencia con el resto del vial.
- En los planos se **retoca el acceso rodado a la parcela** para dar coherencia a los planos generales y a los de la normativa particular. En cualquier caso, serán el PAU y el Proyecto de Urbanización los que establezcan la posición definitiva del acceso a la parcela.
- Se **amplía la actuación integrada**, incluyendo la totalidad del ámbito.
- Se incluye una mención a que **se monetizarán las cesiones de espacios libres y zonas verdes** correspondientes al incremento de la edificabilidad respecto a la previamente materializada, ya que no se prevén cesiones de suelo por este concepto.

- **Área 4.1.3 (Ajoain II): Recuperaciones Gohierri**

- Se **mantiene la ficha urbanística de la Modificación de las NN.SS.** de Legorreta relativa a diversas áreas industriales, actualmente en tramitación, salvo ajustes y correcciones puntuales. En cualquier caso, la presente Modificación de las NN.SS. relativa a la zona de Ajoain pasará a ser la única referencia normativa en este ámbito a partir de su aprobación.
- Se **amplía el ámbito incorporando los pertenecidos del caserío Allegi**, propiedad de la empresa Recuperaciones Gohierri, actualmente suelo no urbanizable, al objeto de ampliar la parcela industrial. Esto supone un incremento de superficie de 893 m<sup>2</sup>, lo que supone un 16,55% del área y un 2,45% del ámbito total ordenado por la presente Modificación de las NN.SS.
- Se declaran **fuera de ordenación** el caserío Allegi, actualmente en ruinas y una serie de construcciones auxiliares existentes al borde del río Oria.
- La **red viaria** junto al río Oria pasa a ser **Sistema Local** en vez de Sistema General, tal como ocurre en todas las áreas a las que da servicio.
- Se **modifica el remate del sistema local de red viaria** ya que no va a tener continuidad, al desaparecer su carácter de variante de Legorreta. Se reduce el viario público al máximo, si bien permite el acceso a los edificios existentes y el giro de los vehículos.
- Se **amplía la actuación integrada**, incluyendo la totalidad del ámbito.
- La nueva ordenación da lugar a un **sistema local de espacios libres** que permite cumplir con la legislación vigente, además de incorporar suelos al cauce del río Oria, lo que está alineado con las Directrices de Ordenación de la ZEC Alto Oria.

## 6.4 Cuadros de características

Los cuadros siguientes reflejan las superficies resultantes de la ordenación en las diferentes áreas.

<b>5.2.9 ALDERDI EDER</b>	
Superficie área	6.613 m <sup>2</sup>
Parcelas residenciales	5.518 m <sup>2</sup>
Nº viviendas	11 viv.
Edificabilidad máx. (65%)	7.675 m <sup>2</sup>
Sistema local red viaria	1.095 m <sup>2</sup>
Sistema local espacios libres	0 m <sup>2</sup>

<b>4.1.4 AJOAIN III</b>	
Superficie área	14.907 m <sup>2</sup>
Parcela industrial	11.809 m <sup>2</sup>
Ocupación máx. planta (60%)	7.085 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máx. (65%)	7.675 m <sup>2</sup>
Sistema local red viaria	1.961 m <sup>2</sup>
Sistema local espacios libres (7,63%)	1.137 m <sup>2</sup>

<b>4.1.2 AJOAIN I</b>	
Superficie área	8.932 m <sup>2</sup>
Parcela industrial	7.452 m <sup>2</sup>
Ocupación máx. planta (60%)	4.471 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máx. (65%)	4.844 m <sup>2</sup>
Sistema local red viaria	1.480 m <sup>2</sup>
Sistema local espacios libres	0 m <sup>2</sup>

<b>4.1.3 AJOAIN II</b>	
Superficie área	5.940 m <sup>2</sup>
Parcela industrial	5.184 m <sup>2</sup>
Ocupación máx. planta (35,44%)	1.837 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máx. (47,82%)	2.479 m <sup>2</sup>
Sistema local red viaria	216 m <sup>2</sup>
Sistema local espacios libres (9,21%)	547 m <sup>2</sup>

## 6.5 Justificación del cumplimiento de la normativa vigente

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

- **Ordenación estructural** Se definen todas las determinaciones de la ordenación urbanística estructural recogidas en el artículo 55.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- **Ordenación pormenorizada** Se definen todas las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada recogidas en el artículo 56.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- **Sistemas locales espacios libres** La ordenación propuesta establece un sistema local de espacios libres y zonas verdes para las áreas 4.1.4 Ajoain III y 4.1.2 Ajoain II superior al mínimo del 6% exigido en el artículo 6 del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos para los suelos urbanos de uso industrial. La ordenación garantiza su accesibilidad a través del sistema local de red viaria y aparcamientos.  
  
En el área 5.2.9 no hay sistema local de espacios libres ya que se consolida la ordenación anterior y no hay incremento de edificabilidad.  
  
En el área 4.1.2 Ajoain I la ordenación no da lugar a espacios destinados a espacios libres, lo que se compensará a través de su monetarización, tal como se contempla en el artículo 7 del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos.
- **Superficie parcelas privadas** La superficie de parcelas privadas prevista supera en todas las áreas el mínimo del 30% que establece el artículo 3.2. del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos que matiza el artículo 77 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- **Retiros al río** La edificación ordenada respeta el retiro mínimo de 22 m. al cauce del río Oria que se deriva de la aplicación de la normativa del Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos de la CAPV.
- **Inundabilidad** Se incorpora a la regulación de todas las áreas, el cumplimiento de las limitaciones establecidas en el Plan Hidrológico en relación a los suelos ya urbanizados situados en zona de policía inundable (art. 40.4), que se detallan en el apartado 5.3 de la presente Memoria.
- **Retiros a la carretera** La edificación ordenada cumple con el retiro mínimo de 18 m. al borde o línea exterior de la calzada de la GI-2133 establecido en el artículo 57.1 de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.
- **Vegetación** Para cada una de las áreas se establece la obligatoriedad de plantar o conservar 1 árbol por cada incremento de 100 m<sup>2</sup> de construcción, en cumplimiento del artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos.

- Accesibilidad

La ordenación propuesta cumple con la normativa vigente en materia de accesibilidad, fundamentalmente la Ley 20/1997 sobre Promoción de Accesibilidad del Gobierno Vasco (BOPV nº 264, de 4 de diciembre de 1997) y el Decreto 68/2000 de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación (BOPV de 12 de junio de 2000), en todos aquellos aspectos objeto de diseño por parte del presente documento y en los instrumentos de desarrollo del mismo.

- Zonificación acústica

Se establece la zonificación acústica para las diferentes áreas, en ausencia de zonificación acústica en las NN.SS. vigentes y de mapas estratégicos de ruido en el municipio de Legorreta que realicen dicha zonificación. La zonificación realizada responde al uso mayoritario tal como se establece en la legislación vigente.

## 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

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

### 7.1 Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico

La presente Modificación de las NN.SS. incorporará las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico en el momento en que se formule.

### 7.2 Medidas preventivas y correctoras, tomando en consideración el cambio climático

#### 7.2.1 Medidas generales para los proyectos que desarrollen de la Modificación de las NN.SS.

Los proyectos que desarrollen la Modificación de las NN.SS. de Legorreta, relativa a la zona de Ajoain, contemplarán las siguientes medidas:

- **Para el control y vigilancia ambiental de la obra**, será necesario contratar un equipo multidisciplinar de especialistas que controlen la correcta aplicación de las medidas de prevención y corrección de impactos. Colaborarán en todo momento con la Dirección de Obra controlando los aspectos relacionados con este apartado del presente documento.
- **Recopilación y seguimiento de todos los informes** de los diferentes órganos competentes.
- **Se procederá a la delimitación de la superficie que va a ser afectada**, sobre todo de la vegetación de ribera del río Oria, así como las diferentes disposiciones según legislación sectorial con el objeto de evitar la afección a zonas que no estén contemplados dentro de la Modificación de las NN.SS.
- **Se protegerá el arbolado de interés** de las zonas aledañas para evitar su deterioro.
- Se redactará un **Plan de Obra**, donde se recogerán las distintas fases del proyecto, así como un **Manual de buenas prácticas ambientales** para su utilización por el personal de obra.
- El Proyecto de Urbanización contendrá **medidas para la restauración ambiental de la margen del río Oria** en el entorno del caserío Allegi, acorde con los HIC de la Red Natura 2000, en la zona verde destinada a tal fin.
- Se estará **a lo dispuesto en las diferentes Ordenanzas municipales** sobre alumbrado exterior, tráfico, accesibilidad, movilidad, ruidos, jardinería, etc.
- Los accesos de obra, el parque de maquinaria, las áreas de almacenamiento temporal de materiales de obra, de acopios temporales de tierra vegetal, de materiales de préstamo y de residuos generados en la obra se ejecutarán en su conjunto, **sobre la base de criterios de mínima afección ambiental**.
- Se ejecutará una **limpieza al finalizar la obra**, garantizando que se retiran todos los materiales sobrantes y los residuos generados durante las obras, así como su gestión.

- Se fomentarán las **medidas orientadas a la eficiencia energética**: requerimientos de iluminación de bajo consumo en los espacios públicos; obtención de energía a través de fuentes renovables; instalaciones industriales energéticamente eficientes, etc., siempre que sea posible.
- El criterio a seguir debe ser que **el balance de tierras sea neutro**, es decir, que no haya excedentes significativos que deban depositarse fuera del ámbito ni necesidades importantes de materiales de préstamo del exterior. El movimiento de tierras deberá ser el mínimo posible, utilizando los excedentes en la propia obra para otras necesidades.

### 7.2.2 Medidas en fase de construcción y explotación

Medida protectora y/o correctora	Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)
<p>Implantación de todas las medidas recogidas en el Informe Ambiental Estratégico de la DFG.</p>	<p>Todos los que se vean afectados</p>
<p>La puesta a punto de la maquinaria, los cambios de aceite y trabajos de hormigón se realizarán en zonas habilitadas para tal uso. En estas zonas se deberá garantizar que, en el caso de que se generen vertidos accidentales, no se produzca una contaminación de los cauces cercanos ni del subsuelo. Para ello, se impermeabilizarán las áreas destinadas a la reparación y cambios de aceite de la maquinaria.</p> <p>La Contrata deberá garantizar que en la zona de ubicación del parque de maquinaria el suelo esté impermeabilizado, y en el caso de que se generen vertidos accidentales, tener preparado un protocolo de actuación. Se instalará un punto limpio en la zona de obras.</p> <p>Gestión de tierras y sobrantes: los sobrantes de excavación generados en los diferentes proyectos se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.</p> <p>La gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se ajustará a las directrices establecidas en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.</p> <p>Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.</p> <p>La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.</p> <p>Control de los suelos excavados: cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Legorreta y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, en cumplimiento del artículo 10.2 de la Ley 1/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.</p>	<p>Suelo (contaminación de suelo y subsuelo)</p> <p>Gestión de residuos</p>
<p>Para evitar vertidos accidentales o negligentes de aceites, hidrocarburos o cualquier material contaminante, en el Programa de Vigilancia Ambiental se deberán incorporar pautas y prescripciones de obligado cumplimiento a tener en cuenta por la Dirección Ambiental, como la prohibición de depósitos temporales o permanentes no proyectados en áreas desde las que por escorrentía se pueda afectar a los cursos de agua. De igual forma, el parque de maquinaria se deberá instalar en áreas impermeabilizadas.</p> <p>La conservación de la calidad de las aguas subterráneas debe basarse en el principio de prevención, evitando que se produzca su contaminación, estableciendo los medios y las debidas medidas de seguridad necesarias.</p>	<p>Hidrología superficial/subterránea y calidad del agua</p>

Medida protectora y/o correctora	Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)
<p>Durante las obras, maquinaria y vehículos circularán a una velocidad no superior a 20 km/h en la zona de trazado.</p> <p>Se abordará una revisión documental de las tarjetas de homologación e ITV de la maquinaria de obra, en lo referente a combustión, emisiones y nivel de ruidos, para comprobar el cumplimiento de la normativa de emisiones.</p> <p>Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.</p> <p>Utilización de toldos en aquellos camiones que transporten materiales susceptibles de generar un aumento de la concentración de polvo atmosférico.</p> <p>Cumplimiento de las ordenanzas reguladoras en lo relativo a emisiones a la atmósfera.</p>	<p>Aire (aumento de sólidos en suspensión emisión de partículas de NOx, CO...)</p>
<p>Se procederá a la delimitación precisa del ámbito de actuación, a fin de evitar cualquier afección innecesaria sobre los árboles próximos y la escasa vegetación de ribera.</p> <p>Jalonado de la vegetación de ribera (Hábitat de Interés Comunitario catalogado 91E0 – Bosque aluvial de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior) en la zona verde seleccionada.</p> <p>Antes del inicio de las obras se procederá a realizar una campaña de prospección faunística para evitar la afección a las especies de interés señaladas en el presente documento (visión europeo y avión zapador).</p> <p>Valorar la necesidad de realizar riegos sobre la vegetación aledaña en caso de que partículas en suspensión se hayan depositado sobre árboles y jardines próximos.</p> <p>Se evitará la dispersión de especies vegetales exóticas invasoras en los movimientos de tierras, para lo que se adoptará un código específico de buenas prácticas ambientales. Se realizará una campaña de prospección previa sobre la presencia de especies invasoras.</p> <p>La plantación de especies arbóreas y arbustivas de las zonas verdes del ámbito se efectuará con plantas autóctonas y resilientes al cambio climático. Se humedecerán los caminos de acceso para reducir la cantidad de sólidos en suspensión derivados del paso del transporte de materiales por los mismos.</p> <p>Cumplimiento del Plan de Gestión del Visión europeo.</p>	<p>Vegetación y fauna</p>
<p>Cumplimiento de las normas sobre ruidos y vibraciones establecidas en la legislación vigente, como el R.D 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002.</p> <p>El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas y vías de entrada y de salida que resulten menos molestas para las los habitantes del entorno.</p> <p>El horario de las obras deberá ser diurno, incluyendo restricciones en los días festivos y en los fines de semana.</p> <p>Asimismo, la Dirección de Obra deberá dar las órdenes oportunas para que se cumplan los horarios de actividad previstos.</p> <p>Cumplimiento de todas las recomendaciones emanadas el estudio acústico realizado para la Modificación de las NN.SS. de Legorreta.</p>	<p>Ruidos (corrección del impacto acústico)</p>
<p>Se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente.</p>	<p>Contaminación lumínica</p>
<p>Se debe aumentar la eficacia en la utilización de los recursos naturales (materias primas, agua, energía, etc.) y dar el máximo valor a los subproductos generados. Para ello se propone el desarrollo de sistemas para el ahorro de agua y energía, nuevas tecnologías, elaboración de planes de ecodiseño, etc. Se fomentará el ahorro energético.</p>	<p>Cambio climático. Eficiencia energética</p>

Medida protectora y/o correctora	Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)
<p>En todo caso, se recomienda la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que traduzcan con fidelidad la lógica de los procesos productivos y sean de buena conservación.</p> <p>Los materiales de fachada y cubiertas serán de calidad, debiéndose cuidar compositivamente los volúmenes, colores y texturas.</p> <p>Durante la fase de funcionamiento se recomienda un mantenimiento eficaz y sistemático de los edificios, que incluye limpieza, orden general y retirada de elementos obsoletos.</p>	Paisaje
<p>Si al efectuarse movimientos de tierras se detectasen materiales arqueológicos o yacimientos desconocidos, se actuará de acuerdo con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.</p>	Patrimonio Cultural
<p>Conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020, respecto a fomentar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, deberán considerarse las recomendaciones de la Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible correspondiente, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.</li> <li>- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.</li> <li>- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.</li> <li>- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.</li> <li>- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.</li> <li>- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.</li> <li>- Uso del suelo. Reducción en la ocupación del suelo.</li> <li>- Movilidad y transporte. Reducción de los procesos de transporte y mejora de la movilidad de las personas.</li> </ul> <p>Para las zonas verdes, se utilizarán especies adaptadas al medio y de bajo consumo hídrico.</p>	Edificación y construcción sostenible Movilidad, accesibilidad y seguridad Restauración ambiental

### 7.3 Seguimiento ambiental

El programa de Vigilancia Ambiental tiene como finalidad controlar el desarrollo de las actuaciones, minimizar o evitar las afecciones ambientales identificadas y supervisar la ejecución de las medidas de integración ambiental que se establecen en este documento ambiental y que pueda establecer el órgano ambiental en su informe. De esta forma, los objetivos fundamentales que se persiguen son:

- Verificar la correcta ejecución de las obras, de forma que se cumplan las medidas preventivas y correctoras previstas.
- Comprobar que los impactos producidos son los previstos, tanto en magnitud como en lo que se refiere al elemento afectado.
- Detectar si se producen impactos no previstos en este documento ambiental, y poner en marcha las medidas correctoras pertinentes en caso necesario.

- Seguir la evolución de las medidas preventivas y correctoras adoptadas, y comprobar la eficacia de las mismas. Determinar, en caso negativo, las causas que han provocado su fracaso y establecer las nuevas medidas a adoptar en este caso.

### 7.3.1 Indicadores de control

Será la Dirección de Obra la encargada de garantizar la adecuada implantación y la eficacia de las medidas correctoras propuestas y de establecer en su caso nuevas medidas.

Se han diferenciado varias fases para cada una de las cuales se proponen diversos controles:

- Fase de redacción proyectos de desarrollo.
- Fase de obras.

### 1.- Fase de control de los Documentos de Desarrollo

Se comprobará que todos los proyectos de edificación y urbanización contienen toda la documentación y estudios específicos necesarios, incluido el estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición, así como los diferentes informes sectoriales y permisos de obra del Ayuntamiento de Legorreta.

Además, deberá verificar que las actuaciones derivadas de la Modificación Puntual de las NN.SS cuentan con la autorización de obras de la administración hidráulica competente (Confederación Hidrográfica del Cantábrico), por situarse, en parte o en todo, dentro de la zona de policía del río Oria.

Comprobación de la autorización de la DFG en relación con el Espacio RN 2000 y el PG del Visión europeo.

Una vez realizado el replanteo de las diferentes actuaciones sobre el terreno, se llevará a cabo una revisión in situ del mismo al objeto de garantizar que no se generan impactos evitables, y se definirá una franja de ocupación mínima. Se comprobará el jalonamiento o vallado de la superficie de las obras, caminos, e instalaciones auxiliares.

### 2.- Fase de obras

- Control del plan de obra.
- Control del manual de buenas prácticas.
- Control de la aplicación de todas las medidas del presente documento y del Informe de Impacto Ambiental por parte de la DFG.
- Control del área de afección.
- Control sobre la afección a la fauna y flora del ámbito.
- Control de la gestión de residuos y sobrantes de excavación.
- Control sobre el suelo y subsuelo.
- Control del ruido y de la calidad del aire.
- Control sobre el sistema hidrológico.
- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra.

### 3.- Control Documental del Plan de Vigilancia Ambiental

- Archivo de medios materiales: Toda la documentación relativa a los medios materiales que se utilicen en las obras deberá ser recopilada sistemáticamente en un Archivo específico.
- Diario de Seguimiento Ambiental: Se confeccionará un documento donde se registrará toda la información sobre observaciones efectuadas, incidencias producidas, acciones emprendidas y nivel de cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

- Informes-resumen periódicos: Un resumen de las observaciones efectuadas, de los resultados obtenidos y de las conclusiones y recomendaciones emitidas, etc., por la Asesoría Ambiental deberán ser entregados mensualmente durante la fase de obras y trimestral durante la fase de funcionamiento.
- Informe anual de Medidas Correctoras: Con el fin de reflejar la evaluación de la eficacia de las medidas correctoras y su grado de implantación, se elaborará un Informe Anual de Implantación de Medidas Correctoras.

### 7.3.2 Objetivos de los indicadores de control

Las medidas de control necesarias para llevar a cabo el seguimiento de los impactos generados por las intervenciones previstas, así como de la ejecución y eficacia de las medidas correctoras propuestas, en especial en la fase de obras, se centran en la vigilancia del cumplimiento de:

- Las medidas especificadas en el apartado correspondiente de este documento ambiental.
- Las medidas que imponga el órgano ambiental en su Informe de impacto ambiental (art. 47 Ley 21/2013).

El responsable de la correcta vigilancia ambiental de las obras y documentos de desarrollo de la Modificación de las NN.SS. de Legorreta, relativa a la zona de Ajoain, será el Ayuntamiento de Legorreta. Para ello, deberá contarse con un técnico/a ambiental especializado/a durante las obras o recurrir a medios propios.

Por otro lado los responsables del control que pueden referirse a todas o algunas de las exigencias básicas del CTE, son entre otros facultativos, la dirección facultativa de la obra y en último extremo los servicios técnicos municipales. Estas exigencias del CTE y de la normativa vigente para la gestión de residuos, establecen de manera detallada las medidas que se deben adoptar durante la ejecución de las obras y posteriormente para el uso y mantenimiento de la instalación resultante.

Se proponen los siguientes indicadores cuantitativos para el seguimiento.

Indicador de control	Objetivo de cumplimiento
Verificación del cumplimiento normativo	En los proyectos y obras que desarrollen la modificación puntual de las NN.SS. se garantizará el cumplimiento de las determinaciones de carácter ambiental recogidas en las diferentes autorizaciones, licencias, informes, etc., de las diferentes administraciones implicadas.
Control de ruidos y vibraciones	Verificar el correcto estado de la maquinaria en lo referente al ruido emitido por la misma (control de la ficha ITV). Cumplimiento de la legislación en materia de contaminación acústica. Cumplimiento de las determinaciones del estudio acústico.
Control sobre la contaminación atmosférica	Presencia de sistemas de limpieza de camiones de obra, y buen funcionamiento en las zonas de salida de camiones en el límite del recinto de obras.
Control sistema hidrológico	Garantizar la no afección al río Oria y cumplimiento de las medidas correctoras al respecto. Ausencia de turbidez en cursos hídricos receptores. Asegurar el mantenimiento de la calidad de las aguas subterráneas durante las obras.
Protección del suelo y subsuelo	Presencia de área impermeabilizada. Verificar la localización de las áreas impermeables en la zona de maquinaria para su mantenimiento. Verificar durante las obras que se lleva una adecuada gestión de los cúmulos de tierra vegetal.
Protección de la cubierta vegetal	Comprobación de las medidas sobre la vegetación cercana a las obras (arbolado ribera).

Indicador de control	Objetivo de cumplimiento
	Comprobación de la ausencia de vegetación invasora.
Control sobre la afección a la fauna	Minimizar la afección a la fauna. Verificar el cumplimiento de los Planes de Gestión del ámbito. Minimizar la contaminación lumínica ascendente.
Control restauración ambiental y paisaje	Adecuada selección de especies para revegetación en los espacios verdes y en la ribera izquierda del río Oria.
Control sobre el Patrimonio arqueológico	Control durante los movimientos de tierra por si aparecieran restos arqueológicos y comunicación a los organismos administrativos correspondientes (Diputación Foral de Gipuzkoa y Centro de Patrimonio Cultural Vasco).
Control de los residuos	La dirección facultativa de la obra tiene la responsabilidad de controlar la ejecución de la obra, siendo parte de la misma el seguimiento del plan de la gestión de residuos. Tratamiento y gestión adecuada de residuos peligrosos y de aceites usados y evitar vertidos incontrolados o ilegales. Gestión correcta de los materiales de desecho. Comprobación y control de la aplicación de la campaña general de limpieza al finalizar las obras.
Protección a la salud humana	Vigilancia de la emisión y efectos del polvo en épocas de sequía en el entorno habitado. En su caso, se procederá a dar riegos sobre las superficies emisoras. Vigilancia de la emisión y efectos del polvo en épocas de sequía en el entorno habitado. En su caso, se procederá a dar riegos sobre las superficies emisoras. Limpieza de los accesos a la obra y carreteras aledañas. Cumplimiento de la legislación en materia de contaminación acústica y atmosférica. Comprobación del lavado de las ruedas de vehículos de obra cuando salgan del área de obras.
Cambio climático Eficiencia energética	Reducción de los gases de efecto invernadero. Los nuevos edificios industriales deberán cumplir la legislación vigente en materia de edificación y de sostenibilidad energética.

## 7.4 Otros aspectos considerados

### Uso eficiente del suelo ya artificializado

La ordenación propuesta constituye una mejora en el aprovechamiento de un suelo ya antropizado ya que incrementa la densidad de uso industrial en relación a la edificación consolidada en el planeamiento vigente. Las áreas 4.1.4 Ajoain III y 4.1.2 Ajoain I tienen un ligero incremento de edificabilidad y ocupación en planta, mientras que el área 4.1.3 Ajoain II tiene un incremento de la ocupación en planta. Estas medidas suponen un uso más eficiente del suelo ya clasificado.

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

### Existencia de recursos hídricos suficientes

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

El incremento de edificabilidad planteado en la presente Modificación de las NN.SS. no es muy significativo en relación a la prevista en las NN.SS. vigentes ( $1.010 \text{ m}^2\text{t} = 6,73\%$  de incremento) en lo que se refiere a su incidencia en el incremento de necesidades de agua y saneamiento. En cualquier caso, la presente Modificación de las NN.SS. incluirá una estimación de los recursos hídricos y de las necesidades de saneamiento que se recogerá en el documento que se redacte para aprobación inicial.

### Afección a carreteras

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

La nueva solución planteada para el enlace entre el vial de Ajoain y la carretera GI-2131 cuenta con el visto bueno del Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa ya que ha sido previamente negociada con dicho organismo y se ha diseñado siguiendo sus indicaciones. Igualmente, la edificación proyectada respeta la distancia mínima a la carretera establecida en la Normas Foral de Carreteras.

En cualquier caso, el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa emitirá su informe preceptivo al presente documento.

## 8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL

### 8.1 Impacto en función del género

#### Marco normativo

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

- Artículo 19.1: Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.
- Artículo 22: El proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que explique detalladamente los trámites realizados en relación con los artículos 19 a 21 de esta ley y los resultados de la misma.

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

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

El presente expediente urbanístico tiene por objeto introducir algunos pequeños ajustes en la ordenación y regulación de las áreas urbanísticas incluidas en su ámbito de actuación: 5.2.9 Alderdi Eder, 4.1.4 Ajoain III, 4.1.2 Ajoain I y 4.1.3 Ajoain II.

Las modificaciones introducidas afectan únicamente a cuestiones como la independización del acceso rodado del área industrial 5.1.1 Iztator; la consideración del vial público como Sistema Local, en vez de cómo Sistema General; el incremento de la edificabilidad o la ocupación en planta en las diferentes áreas industriales, y la regulación de las condiciones de ejecución urbanística, entre otros aspectos. No se modifican los usos urbanísticos previstos en el planeamiento vigente.

El único impacto en materia de género que se podría derivar del presente documento sería el relativo a las condiciones del espacio público. Se mantienen las dimensiones del espacio público previsto en el planeamiento vigente, salvo en el caso del área 4.1.3 Ajoain II, en la que el viario público se reduce, a la vista de que no se va a ejecutar la futura variante que el Ayuntamiento había previsto en el momento de redactarse las vigentes NN.SS., aunque la propuesta no se incluyera en el documento.

#### Conclusiones

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

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

*d) Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte*

*sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.*

Entrando dentro del contenido de la excepción d), es evidente que el presente expediente tiene por objeto modificar una norma como las NN.SS. de Legorreta vigentes desde su publicación en el BOG nº 79, de 28 de abril de 2011.

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

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

## **8.2 Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera**

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

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

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

Se considera que el plan no afectaría al número de habitantes del municipio en relación a la ordenación anterior, ya que el incremento de la edificabilidad en las áreas industriales ordenadas (1.010 m<sup>2</sup>) no resulta significativa. Tampoco va a afectar al número de visitantes en el municipio. Como consecuencia, se considera que el plan no influirá de forma significativa en la situación sociolingüística del municipio. El resultado del modelo es que no es necesario realizar el estudio de impacto lingüístico.

## **8.3 Participación ciudadana**

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

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

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

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

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, el documento que se redacte para aprobación inicial contendrá un Resumen Ejecutivo de la Modificación de las NN.SS., según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

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

Teniendo en cuenta el limitado alcance del documento, no se considera necesario abordar sesiones específicas abiertas al público para explicar sus contenidos, ni ampliar el periodo de información pública establecido como mínimo por parte de la legislación urbanística vigente.

## 9. CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

La presente Modificación de las NN.SS. define tres Actuaciones Integradas que coinciden con las tres áreas urbanísticas de uso industrial: 4.1.4 (Ajoain III), 4.1.2. (Ajoain I) y 4.1.3 (Ajoain II). Estas Actuaciones Integradas están ya definidas en las NN.SS. vigentes y la presente Modificación se limita a modificar su delimitación incorporando el viario público tras su consideración como sistema local. Cada Actuación Integrada constituye una única unidad de ejecución.

La ejecución del vial que discurre en paralelo al río es una carga de urbanización que corresponde a dichas áreas urbanísticas de forma compartida, con independencia de la parte que se incluya en cada una de las áreas.

Cada una de las áreas urbanísticas participará en los costes de urbanización en proporción a la superficie de sus respectivos ámbitos, según el cuadro siguiente:

<i>Ámbito urbanístico</i>	<i>Propietario</i>	<i>Sup. ámbito (m<sup>2</sup>)</i>	<i>%</i>
4.1.4 (Ajoain III)	Ederfil Becker	14.907	50,06 %
4.1.2 (Ajoain I)	Zuekin	8.932	29,99 %
4.1.3 (Ajoain II)	Recuperaciones Goiherri	5.940	19,95 %
Totales		29.779	100,00 %

Si bien cada una de las Actuaciones Integradas tendrá que redactar y tramitar su propio Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), tal como establece el artículo 138 de la Ley 2/2006 y el 42.5 del Decreto 105/2008, es necesario garantizar una coherencia entre ellos en la definición de las obras de urbanización a ejecutar y en su planificación temporal por fases. Cada uno de los PAUs tendrá en cuenta el conjunto del viario público ordenado, incluyendo en el enlace con la carretera GI-2131 y el tramo contiguo, situados en el área 5.2.9 Alderdi Eder.

A tal efecto, se establece la obligatoriedad de que los 3 PAUs se tramiten de forma simultánea. Se establece un plazo máximo de 6 meses para la presentación de los respectivos PAUs para su tramitación, a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación de las NN.SS.

Tal como se recoge en las vigentes NN.SS., se redactará un único Proyecto de Urbanización que abordará los sistemas locales previstos en cada una de las áreas de uso industrial y en el área 5.2.9 Alderdi Eder, que constituye una carga de urbanización exterior a dichos ámbitos. El Proyecto de Urbanización deberá presentarse en el Ayuntamiento para su tramitación antes de 1 año desde la aprobación definitiva de la presente Modificación de las NN.SS.

En cada una de las Actuaciones Integradas se tramitará un Proyecto de Reparcelación, al objeto de adecuar la estructura de la propiedad a la nueva ordenación aprobada, dentro de los plazos establecidos en los respectivos PAUs.

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

La presente Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Ordizia afecta únicamente a las áreas urbanísticas incluidas en la zona de Ajoain: 5.2.9 (Alderdi Eder), 4.1.4 (Ajoain III), 4.1.2. (Ajoain I) y 4.1.3 (Ajoain II). Su alcance y contenido afecta exclusivamente a la normativa particular de dichas áreas.

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

El presente documento no pretende ser un refundido de las otras modificaciones que se hayan podido realizar previamente en relación al documento de las Normas Subsidiarias de Legorreta. En cualquier caso, en lo relativo al área 4.1.3 (Ajoain II) se refunden las determinaciones recogidas en la Modificación de las NN.SS. de Legorreta que afecta a varias áreas urbanísticas, actualmente en tramitación, al objeto de que el presente documento constituya la única referencia normativa en lo que se refiere a este ámbito.

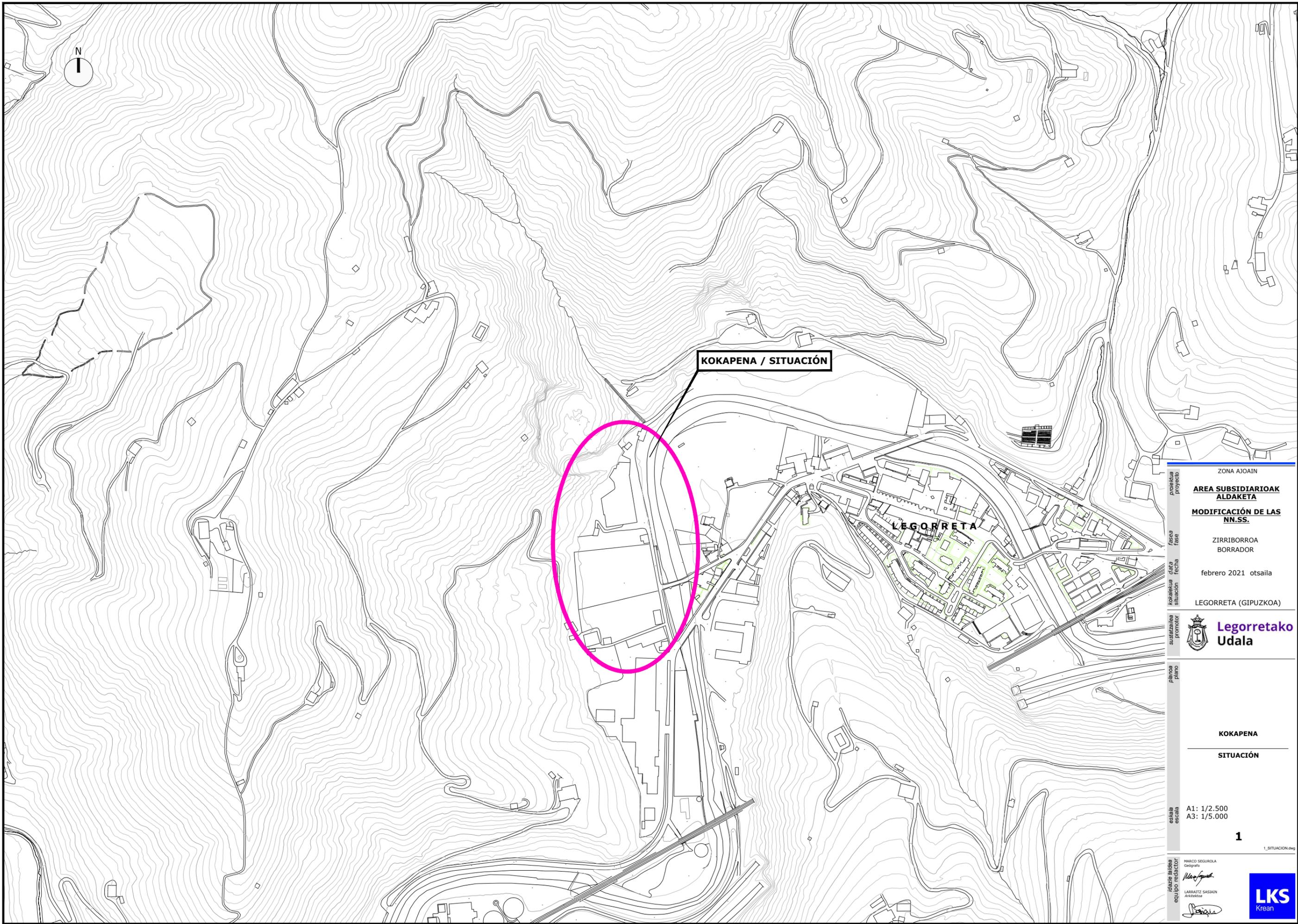
A pesar de que las vigentes NN.SS. no incluyen Estudio Económico-Financiero, la presente Modificación puntual de las NN.SS. incluirá un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, en el que se integrará la Memoria de Sostenibilidad Económica, si bien dicho documento no se incluye en el presente borrador.

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

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

## 11. PLANOS GENERALES

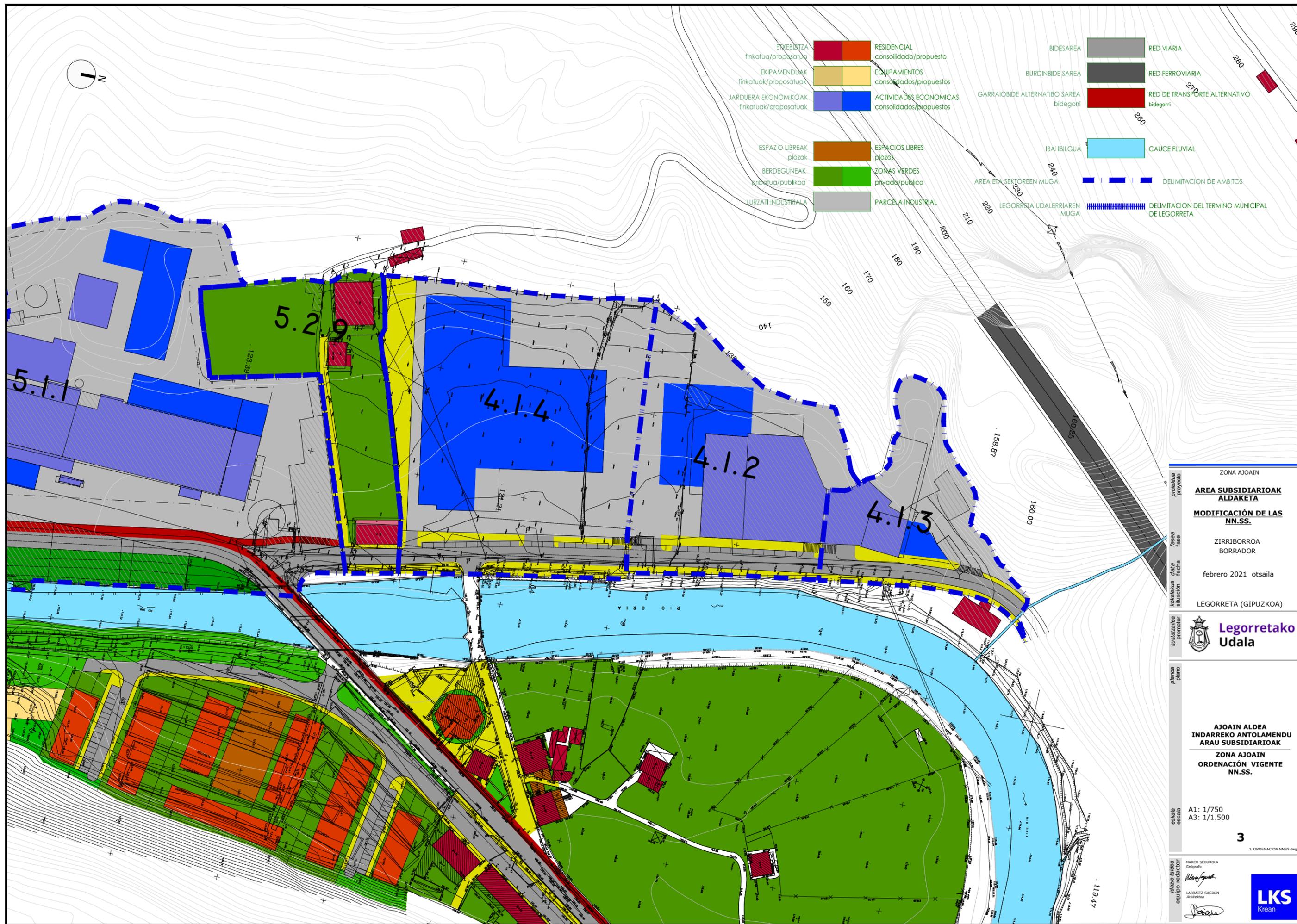
1. SITUACIÓN
2. ESTADO ACTUAL
3. ORDENACIÓN VIGENTE. NN.SS.
4. ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA



proiektua proiektu	ZONA AJOAIN
fasea fase	<b>AREA SUBSIDIARIOAK ALDAKETA</b>
kokalekua situación	<b>MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.</b>
sustantziatzailea promotor	ZIRRIBORROA BORRADOR
planoa plano	febrero 2021 otsaila
eskala escala	LEGORRETA (GIPUZKOA)
idazle taldea equipo redactor	 <b>Legorretako Udala</b>
	<b>KOKAPENA</b>
	<b>SITUACIÓN</b>
	A1: 1/2.500 A3: 1/5.000
	<b>1</b>
	1_SITUACION.dwg
	MARCO SEGUROIA Geografo  LARRATZ SASIAIN Arkitektoa 
	
	KREAN, S. COOP. - www.krean.com



proiektua proiektu	ZONA AJOAIN
fasea fase	<b>AREA SUBSIDIARIOAK ALDAKETA</b>
data fecha	<b>MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.</b>
kokalekua situación	ZIRRIBORROA BORRADOR
sustatzaila promotor	febrero 2021 otsaila
planoa plano	LEGORRETA (GIPUZKOA)
eskala escala	 <b>Legorretako Udala</b>
idazle taldea equipo redactor	<b>AJOAIN ALDEA ORAINFO EGOERA TOPOGRAFIKO</b>  <b>ZONA AJOAIN ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO</b>
	A1: 1/750 A3: 1/1.500
	<b>2</b>
	2_ESTADO_ACTUAL.dwg
idazle taldea equipo redactor	MARCO SEGUROLA Geografo <i>Marco Seguro</i> LARRATZ SASTAIN Arkitektoa <i>L. Sastain</i>
	 LKS Krea
	KREAN, S. COOP. - www.krean.com



- |   |  |   |  |  |  |
|---|--|---|--|--|--|
| ETXEBITZA<br>finkatua/proposatua            |  | RESIDENCIAL<br>consolidado/propuesto              | BIDESAREA                                  |  | RED VIARIA   |
| EKIPAMENDUAK<br>finkatua/proposatua         |  | EQUIPAMIENTOS<br>consolidados/propuestos          | BURDINBIDE SAREA                           |  | RED FERROVIARIA                                    |
| JARDUERA EKONOMIKOAK<br>finkatua/proposatua |  | ACTIVIDADES ECONOMICAS<br>consolidadas/propuestas | GARRAIOBIDE ALTERNATIBO SAREA<br>bidagorri |  | RED DE TRANSPORTE ALTERNATIVO<br>bidagorri         |
| ESPAZIO LIBREAK<br>plazak                   |  | ESPACIOS LIBRES<br>plazas                         | IBAHILBILGUA                               |  | CAUCE FLUVIAL                                      |
| BERDEGUNEAK<br>privatua/publikoa            |  | ZONAS VERDES<br>privada/publico                   | AREA ETA SEKTOREEN MUGA                    |  | DELIMITACION DE AMBITOS                            |
| LURZATI INDUSTRIALA                         |  | PARCELA INDUSTRIAL                                | LEGORRETA UDALERRIAREN<br>MUGA             |  | DELIMITACION DEL TERMINO MUNICIPAL<br>DE LEGORRETA |

ZONA AJOAIN

**AREA SUBSIDIARIOAK  
ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN DE LAS  
NN.SS.**

ZIRRIBORROA  
BORRADOR

febrero 2021 otsaila

LEGORRETA (GIPUZKOA)

**Legorretako  
Udala**

**AJOAIN ALDEA  
INDARREKO ANTOLAMENDU  
ARAU SUBSIDIARIOAK**

**ZONA AJOAIN  
ORDENACIÓN VIGENTE  
NN.SS.**

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

**3**

3\_ORDENACION NNSS.dwg

MARCO SEGUROLA  
Geografo

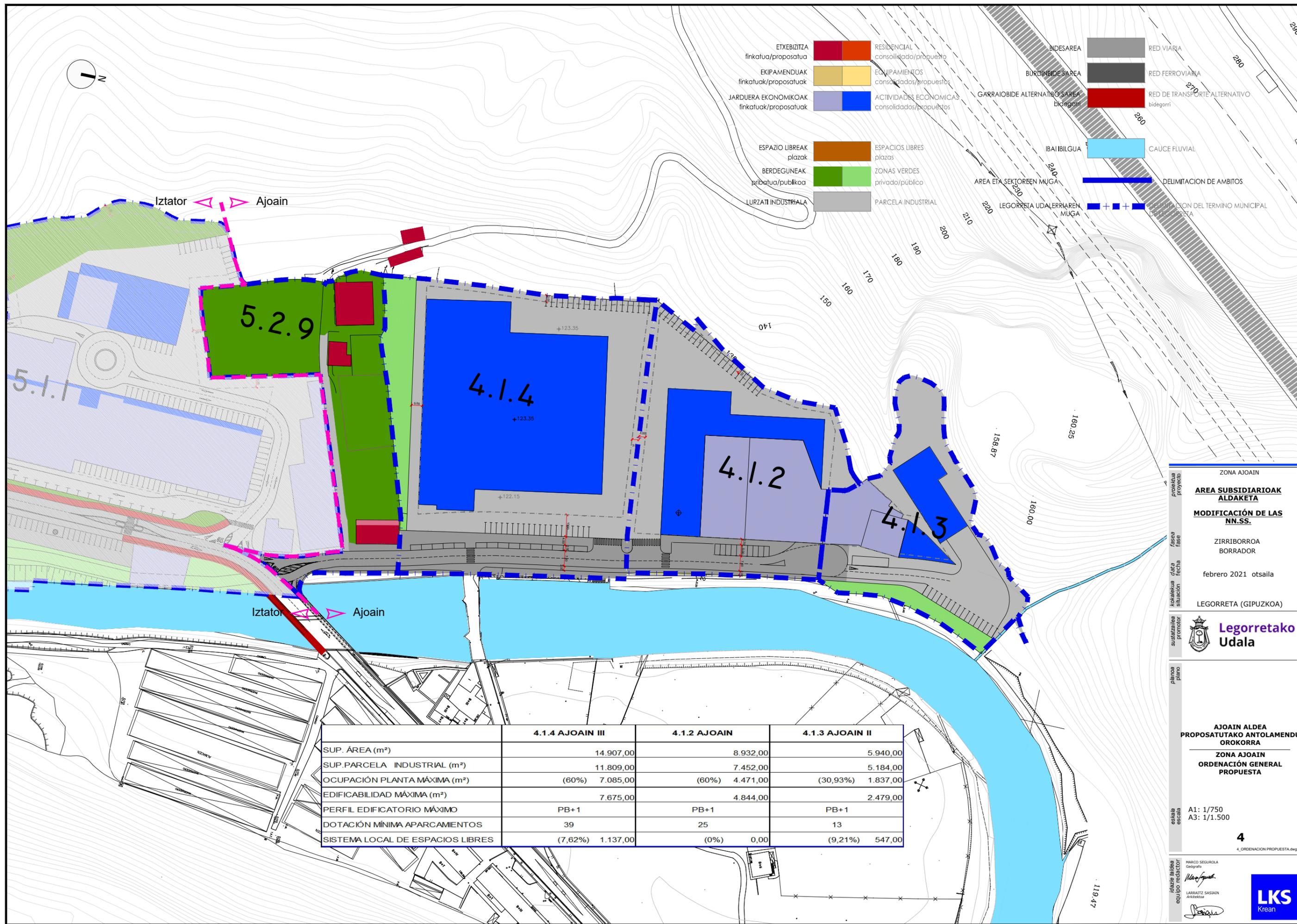
**Marco Seguro**

LARRATZ SASAIN  
Arkitektoa

**Larratz Sasain**

**LKS  
Krea**

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



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

	4.1.4 AJOAIN III	4.1.2 AJOAIN	4.1.3 AJOAIN II
SUP. ÁREA (m <sup>2</sup> )	14.907,00	8.932,00	5.940,00
SUP. PARCELA INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> )	11.809,00	7.452,00	5.184,00
OCUPACIÓN PLANTA MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	(60%) 7.085,00	(60%) 4.471,00	(30,93%) 1.837,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	7.675,00	4.844,00	2.479,00
PERFIL EDIFICATORIO MÁXIMO	PB+1	PB+1	PB+1
DOTACIÓN MÍNIMA APARCAMIENTOS	39	25	13
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	(7,62%) 1.137,00	(0%) 0,00	(9,21%) 547,00

ZONA AJOAIN

**ÁREA SUBSIDIARIOAK ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.**

ZIRRIBORROA BORRADOR

febrero 2021 otsaila

LEGORRETA (GIPUZKOA)

**Legorretako Udala**

---

**AJOAIN ALDEA PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDU OROKORRA**

**ZONA AJOAIN ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA**

A1: 1/750  
A3: 1/1.500

**4**

4\_ORDENACION PROPUESTA.dwg

MANCO SEGUROLA Geógrafo  
LARRATZ SASTAIN Arkitektoa  
KREAN, S. COOP. - www.krean.com

## ANEXO I: PROPUESTA DE CUADROS NORMATIVOS POR ÁREAS

## **A1.1 Propuesta de cuadro normativo para el Área 5.2.9 (Alderdi Eder)**

**I. Superficie del área** ..... 6.613 m<sup>2</sup>

### **II. Criterios y objetivos de ordenación.**

- Consolidación de las edificaciones existentes.
- Configuración de un acceso adecuado con la carretera GI-2131 para dar servicio a las diferentes áreas de suelo urbano de uso industrial de Ajoain.

### **III. Ordenación estructural.**

#### **1. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución**

- Clasificación urbanística: Suelo Urbano Consolidado.
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:  
No está sujeto a ninguna figura de planeamiento.
- Acciones urbanísticas de carácter general:  
No se proponen.

#### **2. Calificación global**

- Zona Residencial Ciudad Jardín (R-3) ..... 6.613 m<sup>2</sup>
- Condiciones particulares de la edificación:  
Regulación a través de la definición gráfica de la forma de la edificación.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).
- Condiciones particulares de uso:  
Se consolidan los usos actuales con las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de uso correspondiente.

#### **3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general**

- No se proponen.

### **IV. Ordenación pormenorizada.**

#### **1. Calificación pormenorizada.**

- Calificación pormenorizada:

- \* Parcelas residenciales:.....5.518 m<sup>2</sup>.
- \* Sistema local de red viaria, peatonal y aparcamiento:..... 1.095 m<sup>2</sup>.
- Uso característico: residencial.
- Nº de viviendas.
  - \* Nº de viviendas existentes:.....11 viv.
  - \* Nº de viviendas a sustituir:.....0 viv.
  - \* Nº total de viviendas en el ámbito:.....11 viv.
- Intensidad de uso: ..... 16,63 viv/Ha.

## 2. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.

- Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano 2. Zonificación pormenorizada del presente cuadro normativo.

## 3. Medidas de carácter ambiental.

- Medidas preventivas y correctoras: se aplicarán las medidas preventivas y correctoras establecidas en el Informe Ambiental Estratégico y en el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación de las NN.SS.
- Patrimonio cultural: zona de presunción arqueológica en el caserío Ajoain.
- Inundabilidad: se tendrán en cuenta las restricciones derivadas de la aplicación del artículo 40.4 del Plan Hidrológico.
- Contaminación acústica: se cumplirán los objetivos de calidad acústica propios para las áreas urbanizadas existentes de las áreas acústicas tipo a) con un uso predominantemente residencial: 65-65-55 db para los periodos día-tarde-noche.

## V. Régimen de ejecución urbanística.

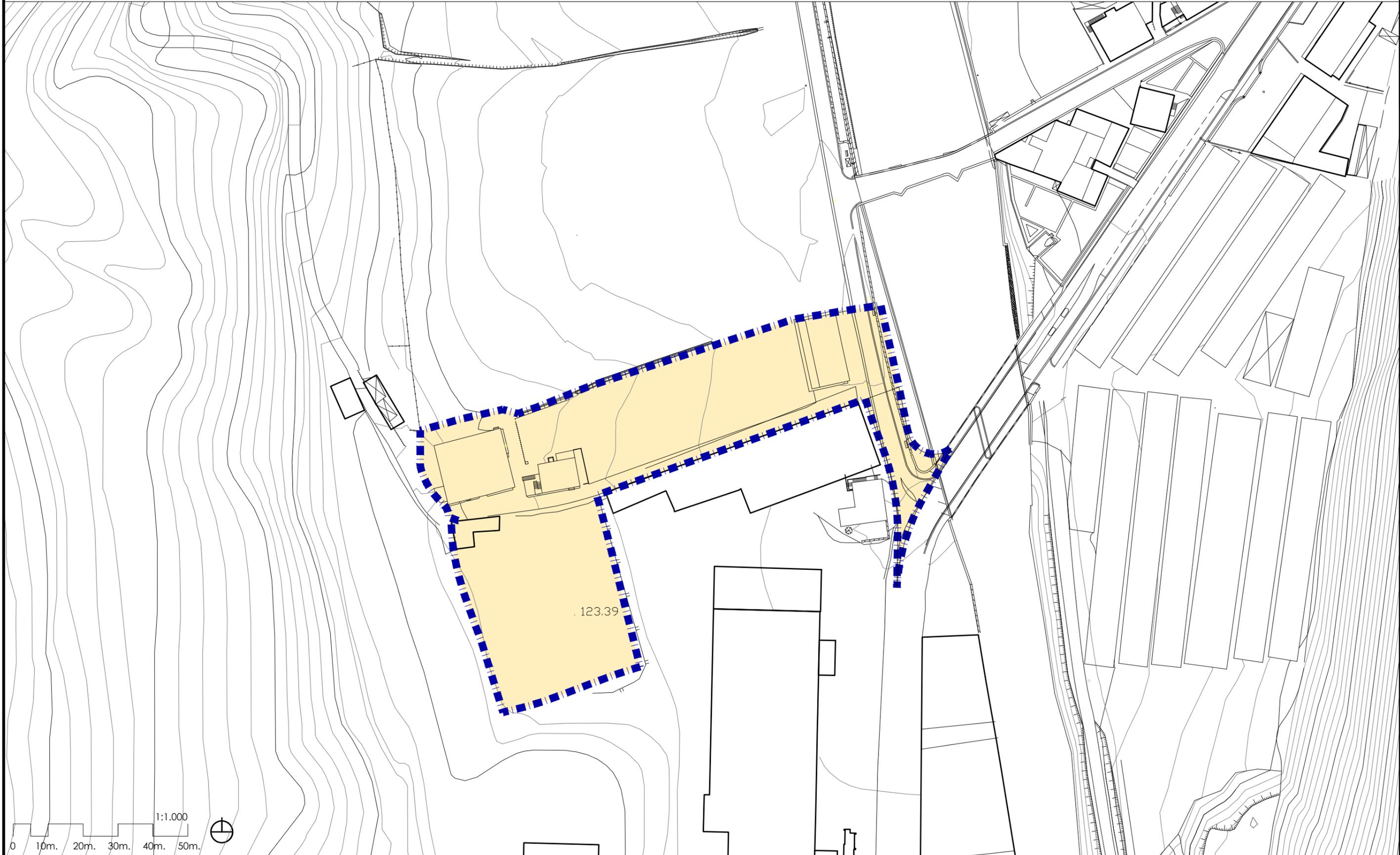
- Condiciones generales de gestión y ejecución.

No está sujeto a ninguna condición de gestión y ejecución, salvo la cesión gratuita del suelo que pudiera resultar de titularidad privada para la ejecución del vial común de las áreas de Ajoain.

La ejecución del sistema local viario constituye una carga urbanística de las áreas industriales 4.1.4 Ajoain III, 4.1.3 Ajoain II y 4.1.2 Ajoain I, situada en el exterior de dichos ámbitos.
- Instrumentos de gestión y ejecución.

No se prevén.

## VI. Planos de normativa particular.



■ ■ ■ ■ ■ EREMUAREN MUGAPENA  
 DELIMITACION del AMBITO

✱ KUTSATUAK IZAN DAITEZKEN LUR SAILAK  
 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

ESKALA  
 ESCALA 1/1000

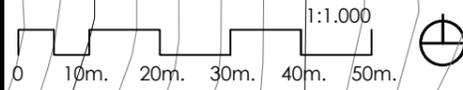
IZENDAPENA  
 DENOMINACION

EGUNGO EGOERA  
 ESTADO ACTUAL

Orrri Grafikoa  
 Hoja Gráfica 1

ANTOLAMENDUTIK  
 KANPO

FUERA  
 DE ORDENACION



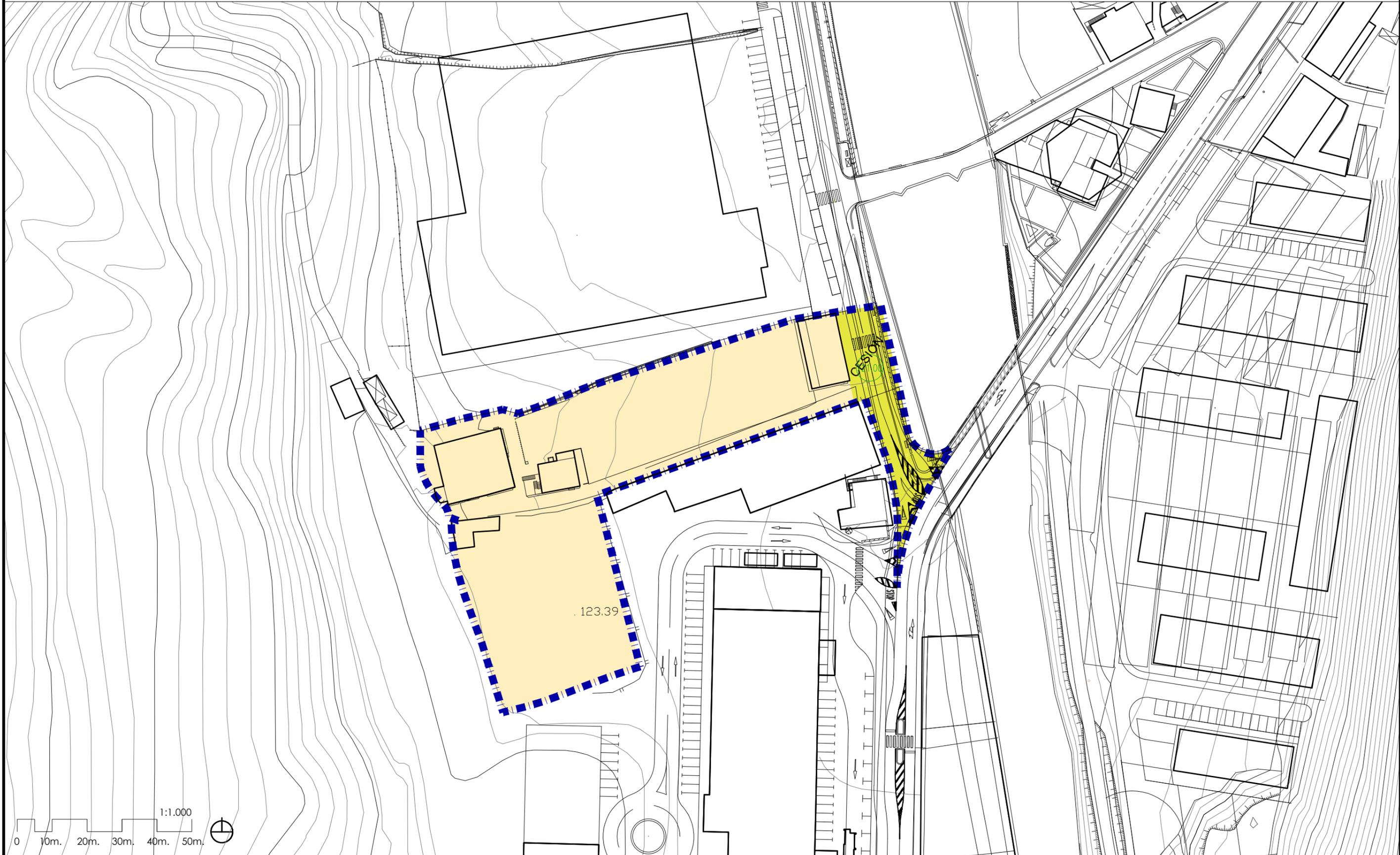
E-1 HEZKUNTZA EKIPIAMENDUA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO  
 E-2 OSASUN ETA LAQUINTZARAKO EKIPAM. SANITARIO Y ASISTENCIAL  
 E-3 KIROL EKIPIAMENDUA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO  
 E-4 KULTUR EKIPIAMENDUA EQUIPAMIENTO CULTURAL  
 E-5 ERLIJO EKIPIAMENDUA EQUIPAMIENTO RELIGIOSO  
 E-6 ADMINISTRAZIO EKIPAM. EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO  
 E-7 EKIPAMENDU OROKORRA EQUIPAMIENTO GENERICO  
 ■■■ EREMUAREN MUGAPENA DELIMITACION del AMBITO  
 ESKALA ESCALA 1/1000  
 IZENDAPENA DENOMINACION

**KALIFIKAZIO XEHEKATUA**  
**CALIFICACION PORMENORIZADA**  
 Orri Grafikoa 2  
 Hoja Gráfica 2

SISTEMA OROKORRA Ekipamendu orokorra	SISTEMA OROKORRA Espazio Libreak	SISTEMA OROKORRA Ibai-liligua	SISTEMA OROKORRA Bidesarea	SISTEMA OROKORRA Burdinbide Sarea	SISTEMA OROKORRA Azpiegiturak eta zerbitzuak	SISTEMA OROKORRA Ekipamenduak	SISTEMA OROKORRA Espazio Libreak	SISTEMA OROKORRA Ibilgailu eta Oinezkoen Bidesarea eta Aparkalekuak	BIZITEGI Eraikigarria	BIZITEGI Lursail eraikigarria	BIZITEGI Beha Solairuan Eraikigarria	BIZITEGI Eraikigarria Beha Solairuan (or Publikoduna parkeak)	BIZITEGI Eraikigarria Sotoan, Aztean (or Publikoduna garajek)	BIZITEGI Eraikigarria Sotoan (or Privatuduna garajek+terrazak)	JARD. EKONOMIKOAK Eraikigarria	JARD. EKONOMIKOAK Lursail eraikigarria	JARD. EKONOMIKOAK Ez Eraikigarria
SISTEMA GENERAL Equipamiento comunitari	SISTEMA GENERAL Espacios Libres	SISTEMA GENERAL Cauce Fluvial	SISTEMA GENERAL Red Viaria	SISTEMA GENERAL Red Ferroviaria	SISTEMA GENERAL Infraestructuras y servicios	SISTEMA LOCAL Equipamientos	SISTEMA LOCAL Espacios Libres	SISTEMA LOCAL Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos	RESIDENCIAL Edificable	RESIDENCIAL Parcela edificable	RESIDENCIAL Edificable en P.B.	RESIDENCIAL EDIFICABLE en P.B. con servidumbre de uso publico en cubiertas	RESIDENCIAL EDIFICABLE en P.S. con servidumbre de uso publico en superficie (parques)	RESIDENCIAL EDIFICABLE en P.S. con servidumbre de uso privado en superficie (garajes+terrazas)	ACT.ECONOMICAS Edificable	ACT.ECONOMICAS Parcela edificable	ACT. ECONOMICAS No Edificable



<p>■ ■ ■ ■ ■ EREMUAREN MUGAPENA DELIMITACION del AMBITO</p>				<p>----- GEHIENEZKO LERROKADURA ALINEACION MAXIMA</p>				<p>----- DERRIGORREZKO LERROKADURA ALINEACION OBLIGATORIA</p>				<p>ESKALA ESCALA 1/1000</p>		<p>IZENDAPENA DENOMINACION LERROKADURAK ETA SESTRAK ALINEACIONES Y RASANTES</p>		<p>Orrri Grafikoa Hoja Gráfica 3</p>	
EKIPAMENDUA	ETXEBIZITZA	ETXEBIZITZA ERANSKINAK	3. SEKTOREKO ERABILERAK	Hiriguneko BIZITEGA (B-1)	Trantsizioko BIZITEGA (B-2)	Lorategi Hiria BIZITEGA (B-4)	Industria Handia (JE-1) JARDUKETA EKONO. PROD.	Industria Ertaina (JE-2) JARDUKETA EKONO. PROD.	FINKATUTAKO ERAIKUNTZA	PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA	ATXIKITUTAKO LURZATIA Ez Eraikigarria	LURZATI ERAIKIGARRIA	ERAIKUNTZA Sotoan	ERAIKUNTZA Behe Solairuan	JABETZA ETA ERABILERA PUBLIKODUN LURZORUA	SESTRAK	KOTAK
EQUIPAMIENTOS	VIVIENDA	ANEJOS A VIVIENDA	USOS TERCARIOS	RESIDENCIAL Centro Ciudad (R-1)	RESIDENCIAL de Transición (R-2)	RESIDENCIAL Ciudad Jardín (R-3)	ACT. INDUS. PRODUCTIVAS Gran Industria (AE-1)	ACT. INDUS. PRODUCTIVAS Industria Media (AE-2)	EDIFICACION CONSOLIDADA	EDIFICACION PROPUESTA	PARCELA ASIGNADA No Edificable	PARCELA EDIFICABLE	EDIFICACION En Planta Sótano	EDIFICACION En Planta Baja	SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO	RASANTES	COTAS



EREMUAREN MUGAPENA  
DELIMITACION del AMBITO

ESKALA  
ESCALA 1/1000

IZENDAPENA  
DENOMINACION

HIRIGINTZA GESTIO BALDINTZAK  
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Orrri Grafikoa  
Hoja Gráfica 4

JARDUKETA ISOLATUA	ZUZKIDURA JARDUKETA	JARDUKETA INTEGRATUA	ZUZKIDURA PUBLIKOAK EGIKARITZEKO JARDUKETAK	ORUBEA
<b>A.A-3.1</b>	<b>A.D-3.1</b>	<b>A.I-3.1</b>	<b>A.E.D.P-3.1</b>	<b>S-3.1</b>
ACTUACION AISLADA	ACTUACION DE DOTACION	ACTUACION INTEGRADA	ACTUACION DE EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS	SOLAR

## A1.2 Propuesta de cuadro normativo para el Área 4.1.4 (Ajoain III)

I. Superficie del área ..... 14.907 m<sup>2</sup>

### II. Criterios y objetivos de ordenación.

- Desarrollo de una nueva zona industrial en continuidad con las existentes.
- Configuración de un vial adecuado para dar servicios a las diferentes áreas de suelo urbano de uso industrial de Ajoain.
- Propiciar condiciones óptimas para la convivencia con el bloque de viviendas y el C<sup>o</sup> Ajoain, colocando una barrera vegetal (árboles, zona verde, etc) frente a la zona residencial existente.
- La edificación será compatible con las limitaciones derivadas de la línea eléctrica de alta que atraviesa la parcela.

### III. Ordenación estructural.

#### 1. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

- Clasificación urbanística: Suelo Urbano No Consolidado.
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - \* No se propone planeamiento de desarrollo.
  - \* P.A.U.: 4 años.
  - \* Iniciativa: privada.
- Acciones urbanísticas de carácter general:  
No se proponen.

#### 2. Calificación global

- Zona de Actividades Económicas Productivas Media (A.E.2)..... 14.907 m<sup>2</sup>
- Condiciones particulares de la edificación:  
La ocupación en planta máxima será el 60% de la parcela industrial resultante y la superficie construida máxima un 65% de la misma.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - \* Perfil de la edificación: PB+1+entreplantas.
  - \* Se admite la construcción de una planta de sótano para uso de garaje y otros usos que no supongan la presencia permanente de personas.
  - \* Altura máxima: 14,5 m.  
Se podrán autorizar alturas superiores motivadas por las necesidades de los procesos productivos.  
Se autorizan alturas superiores (20 m.) para la construcción de almacenes automáticos.
- Condiciones particulares de uso:

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

### 3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general

- No se proponen.

## IV. Ordenación pormenorizada.

### 1. Calificación pormenorizada.

- Calificación pormenorizada:
  - \* Parcela industrial: ..... 11.809 m<sup>2</sup>.
  - \* Sistema local de red viaria, peatonal y aparcamiento:..... 1.961 m<sup>2</sup>.
  - \* Sistema local de espacios libres:..... 1.137 m<sup>2</sup>.
- Uso característico: industrial productivo.
- Superficie construida total m<sup>2</sup>(t).
  - \* Edificabilidad previamente materializada:..... 0 m<sup>2</sup>(t).
  - \* Edificabilidad máxima: ..... 7.675 m<sup>2</sup>(t).
  - \* Ocupación máxima: ..... 7.085 m<sup>2</sup>.
- Dotaciones.
  - \* Sistema local de espacios libres:..... 1.137 m<sup>2</sup>.
  - \* Aparcamientos: 1 plaza cada 200 m<sup>2</sup>(t).

### 2. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.

- Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano 2. Zonificación pormenorizada del presente cuadro normativo.

### 3. Medidas de carácter ambiental.

- Medidas preventivas y correctoras: se aplicarán las medidas preventivas y correctoras establecidas en el Informe Ambiental Estratégico y en el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación de las NN.SS.
- Inundabilidad: se tendrán en cuenta las restricciones derivadas de la aplicación del artículo 40.4 del Plan Hidrológico.
- Vegetación: se establece la obligatoriedad de plantar un árbol por cada incremento de 100 m<sup>2</sup> de la construcción, en cumplimiento del artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos.
- Contaminación acústica: se cumplirán los objetivos de calidad acústica propios para los futuros desarrollos de las áreas acústicas tipo b) con un uso predominantemente industrial: 70-70-60 db para los periodos día-tarde-noche.

## V. Régimen de ejecución urbanística.

- Condiciones generales de gestión y ejecución.  
Actuación Integrada: 4.1.1-1:

Superficie A.I.- 4.1.1-1: ..... 14.907 m<sup>2</sup>

– Sistema de Actuación: Concertación.

– Instrumentos de gestión y ejecución.

Programa de Actuación Urbanizadora.

Proyecto de Urbanización conjunto para los sistemas locales de las áreas 4.1.4 Ajoain III, 4.1.3 Ajoain II y 4.1.2 Ajoain I, y del área 5.2.9 Alderdi Eder.

Convenio de Concertación.

Proyecto de Reparcelación.

## **VI. Planos de normativa particular.**

AREA 4.1.4 AREA

AJOAIN III



■ ■ ■ ■ ■ EREMUAREN MUGAPENA  
 DELIMITACION del AMBITO

✱ KUTSATUAK IZAN DAITEZKEN LUR SAILAK  
 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

ESKALA  
 ESCALA 1/1000

IZENDAPENA  
 DENOMINACION

EGUNGO EGOERA  
 ESTADO ACTUAL

Orrri Grafikoa  
 Hoja Gráfica 1

ANTOLAMENDUTIK  
 KANPO

FUERA  
 DE ORDENACION



E-1 HEZKUNTZA EKI-PAMENDUA E-2 OSASUN ETA LAQUINTZARAKO EKIPAM. E-3 KIROL EKI-PAMENDUA	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO SANTUARIO Y ASISTENCIAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	E-4 KULTUR EKI-PAMENDUA E-5 ERLIJO EKI-PAMENDUA E-6 ADMINISTRAZIO EKIPAM.	EQUIPAMIENTO CULTURAL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO	E-7 EKIPAMENDU OROKORRA	EQUIPAMIENTO GENERICO	■ ■ ■ EREMUAREN MUGAPENA DELIMITACION del AMBITO	ESKALA ESCALA 1/1000	IZENDAPENA DENOMINACION	KALIFIKAZIO XEHEKATUA CALIFICACION PORMENORIZADA			Orrri Grafikoa Hoja Gráfica 2						
SISTEMA OROKORRA Ekipamendu orokorra	SISTEMA OROKORRA Espazio Libreak	SISTEMA OROKORRA Ibai-liligua	SISTEMA OROKORRA Bidesarea	SISTEMA OROKORRA Burdinbide Sarea	SISTEMA OROKORRA Azpiegiturak eta zerbitzuak	SISTEMA OROKORRA Ekipamenduak	SISTEMA OROKORRA Espazio Libreak	SISTEMA OROKORRA Ibilgailu eta Oinezkoen Bidesarea eta Aparkalekuak	BIZITEGI Eraikigarria	BIZITEGI Lursail eraikigarria	BIZITEGI Beha Solairuan Eraikigarria	BIZITEGI ERAIKIGARRIA Beha Solairuan (or Publikodunak estalian)	BIZITEGI Eraikigarria Beha Solairuan (or Publikodunak partzeak)	BIZITEGI ERAIKIGARRIA Sotoan, Azalean (or Publikodunak garajeak)	BIZITEGI ERAIKIGARRIA Sotoan, Azalean (or Publikodunak garajeak+terrazak)	JARD. EKONOMIKOAK Eraikigarria	JARD. EKONOMIKOAK Lursail eraikigarria	JARD. EKONOMIKOAK Ez Eraikigarria
SISTEMA GENERAL Equipamiento comunitari	SISTEMA GENERAL Espacios Libres	SISTEMA GENERAL Cauce Fluvial	SISTEMA GENERAL Red Viaria	SISTEMA GENERAL Red Ferroviaria	SISTEMA GENERAL Infraestructuras y servicios	SISTEMA LOCAL Equipamientos	SISTEMA LOCAL Espacios Libres	SISTEMA LOCAL Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos	RESIDENCIAL Edificable	RESIDENCIAL Parcela edificable	RESIDENCIAL Edificable en P.B.	RESIDENCIAL EDIFICABLE en P.B. con servidumbre de uso publico en cubierta	RESIDENCIAL EDIFICABLE servidumbre de uso publico en P.B. (parques)	RESIDENCIAL EDIFICABLE en P.S. con servidumbre de uso publico en superficie (garajes)	RESIDENCIAL EDIFICABLE P.S. con servidumbre de uso privado en superficie (garajes+terrazas)	ACT.ECONOMICAS Edificable	ACT.ECONOMICAS Parcela edificable	ACT. ECONOMICAS No Edificable





EREMUAREN MUGAPENA  
DELIMITACION del AMBITO

ESKALA  
ESCALA 1/1000

IZENDAPENA  
DENOMINACION

HIRIGINTZA GESTIO BALDINTZAK  
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Orrri Grafikoa  
Hoja Gráfica 4

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

### A1.3 Propuesta de cuadro normativo para el Área 4.1.2 (Ajoain I)

I. Superficie del área ..... 8.932 m<sup>2</sup>

#### II. Criterios y objetivos de ordenación.

- Consolidación de las edificaciones industriales existentes, posibilitando la ampliación de las mismas.
- Configuración de un vial adecuado para dar servicios a las diferentes áreas de suelo urbano de uso industrial de Ajoain.
- Se declara fuera de ordenación el caserío Zunzunegienea para posibilitar la ampliación del vial de servicio a los ámbitos de Ajoain.
- Las nuevas edificaciones deberán ser compatibles con la existencia de la línea eléctrica de alta existente en la parcela.
- Gestionar adecuadamente el riesgo derivado de la existencia de suelos potencialmente contaminados con carácter previo a la implantación de cualquier nueva actividad.

#### III. Ordenación estructural.

##### 1. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

- Clasificación urbanística: Suelo Urbano No Consolidado.
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - \* No se propone planeamiento de desarrollo.
  - \* P.A.U.: 4 años.
  - \* Iniciativa: privada.
- Acciones urbanísticas de carácter general:  
No se proponen.

##### 2. Calificación global

- Zona de Actividades Económicas Productivas Media (A.E.2) ..... 8.932 m<sup>2</sup>
- Condiciones particulares de la edificación:  
La ocupación en planta máxima será el 60% de la parcela industrial resultante y la superficie construida máxima un 65% de la misma.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - \* Perfil de la edificación: PB+1+entreplantas.
  - \* Se admite la construcción de una planta de sótano para uso de garaje y otros usos que no supongan la presencia permanente de personas.
  - \* Altura máxima: 14,5 m.  
Se podrán autorizar alturas superiores motivadas por las necesidades de los procesos productivos.

- Condiciones particulares de uso:

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

Resto: Se consolidan los usos actuales con las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de uso correspondiente.

### 3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general

- No se proponen.

## IV. Ordenación pormenorizada.

### 1. Calificación pormenorizada.

- Calificación pormenorizada:

- \* Parcela industrial: .....7.452 m<sup>2</sup>.
- \* Sistema local de red viaria, peatonal y aparcamiento:.....1.480 m<sup>2</sup>.

- Uso característico: industrial productivo.

- Superficie construida total m<sup>2</sup>(t).

- \* Edificabilidad previamente materializada:..... 2.504 m<sup>2</sup>(t).
- \* Edificabilidad máxima: ..... 4.844 m<sup>2</sup>(t).
- \* Ocupación máxima: .....4.471 m<sup>2</sup>.

- Nº de viviendas.

- \* Nº de viviendas existentes:.....1 viv.
- \* Nº de viviendas a eliminar: .....1 viv.

- Dotaciones.

- \* Sistema local de espacios libres: se monetizarán las cesiones correspondientes al sistema local de espacios libres derivadas del incremento de la edificabilidad respecto a la previamente materializada, ya que no se prevén cesiones de suelo con este destino.
- \* Aparcamientos: 1 plaza cada 200 m<sup>2</sup>(t).

### 2. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.

- Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano 2. Zonificación pormenorizada del presente cuadro normativo.

### 3. Medidas de carácter ambiental.

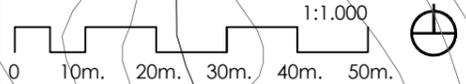
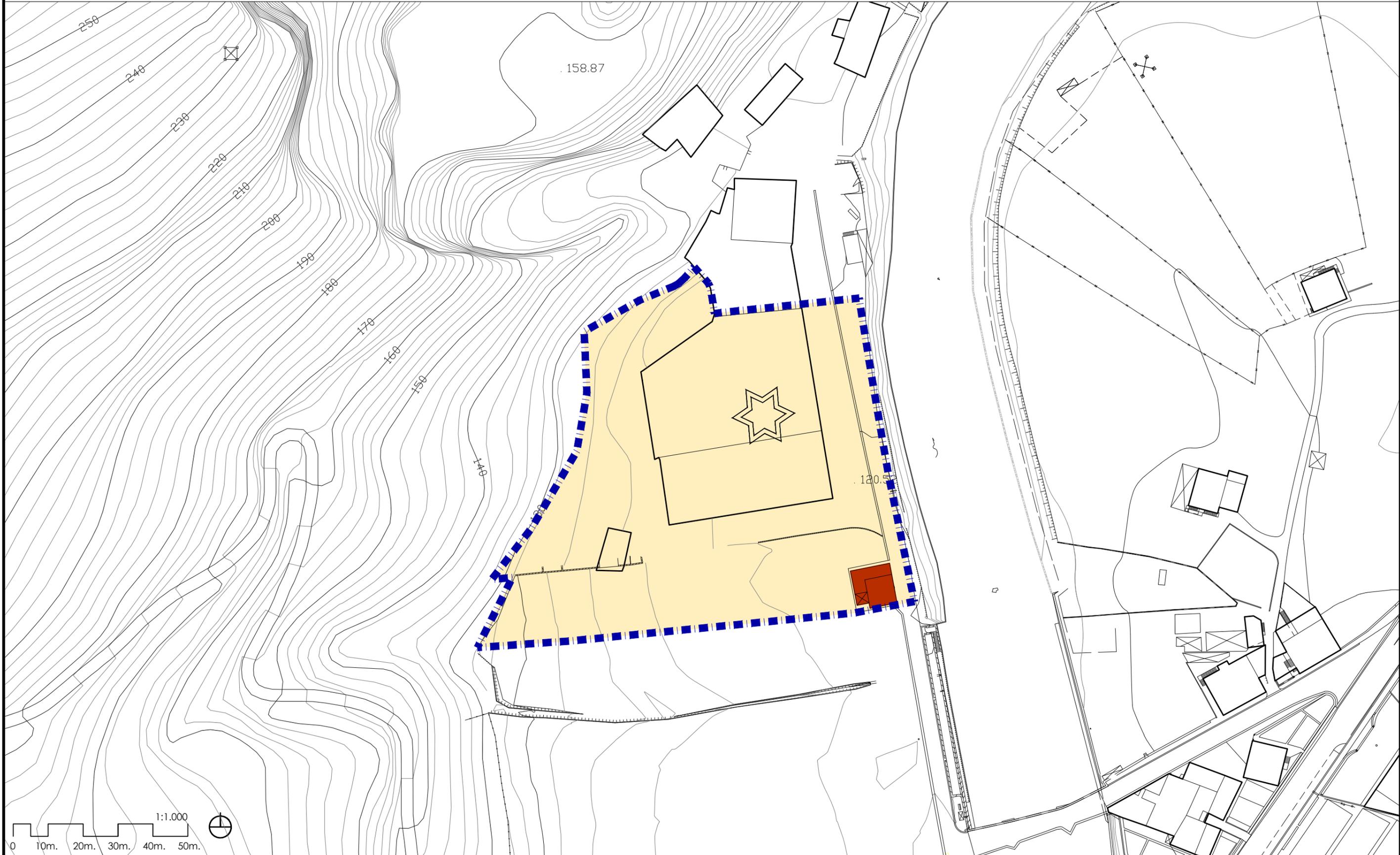
- Medidas preventivas y correctoras: se aplicarán las medidas preventivas y correctoras establecidas en el Informe Ambiental Estratégico y en el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación de las NN.SS.
- Inundabilidad: se tendrán en cuenta las restricciones derivadas de la aplicación del artículo 40.4 del Plan Hidrológico.
- Suelos contaminados: se cumplirán las determinaciones de la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Vegetación: se establece la obligatoriedad de plantar un árbol por cada incremento de 100 m<sup>2</sup> de la construcción, en cumplimiento del artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos.
- Contaminación acústica: se cumplirán los objetivos de calidad acústica propios de las áreas acústicas tipo b) con un uso predominantemente industrial, diferenciando los objetivos para las áreas urbanizadas existentes (edificios consolidados): 75-75-65 db para los periodos día-tarde-noche, de los futuros desarrollos: 70-70-60 db.

#### V. Régimen de ejecución urbanística.

- Condiciones generales de gestión y ejecución.  
Actuación Integrada: 4.1.2-1:  
Superficie A.I.- 4.1.2-1: ..... 8.932 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Concertación.
- Instrumentos de gestión y ejecución.  
Programa de Actuación Urbanizadora.  
Proyecto de Urbanización conjunto para los sistemas locales de las áreas 4.1.4 Ajoain III, 4.1.3 Ajoain II y 4.1.2 Ajoain I, y del área 5.2.9 Alderdi Eder.  
  
Convenio de Concertación.  
Proyecto de Reparcelación.

#### VI. Planos de normativa particular.



EREMUAREN MUGAPENA  
DELIMITACION del AMBITO

KUTSATUAK IZAN DAITEZKEN LUR SAILAK  
SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

ESKALA  
ESCALA 1/1000

IZENDAPENA  
DENOMINACION

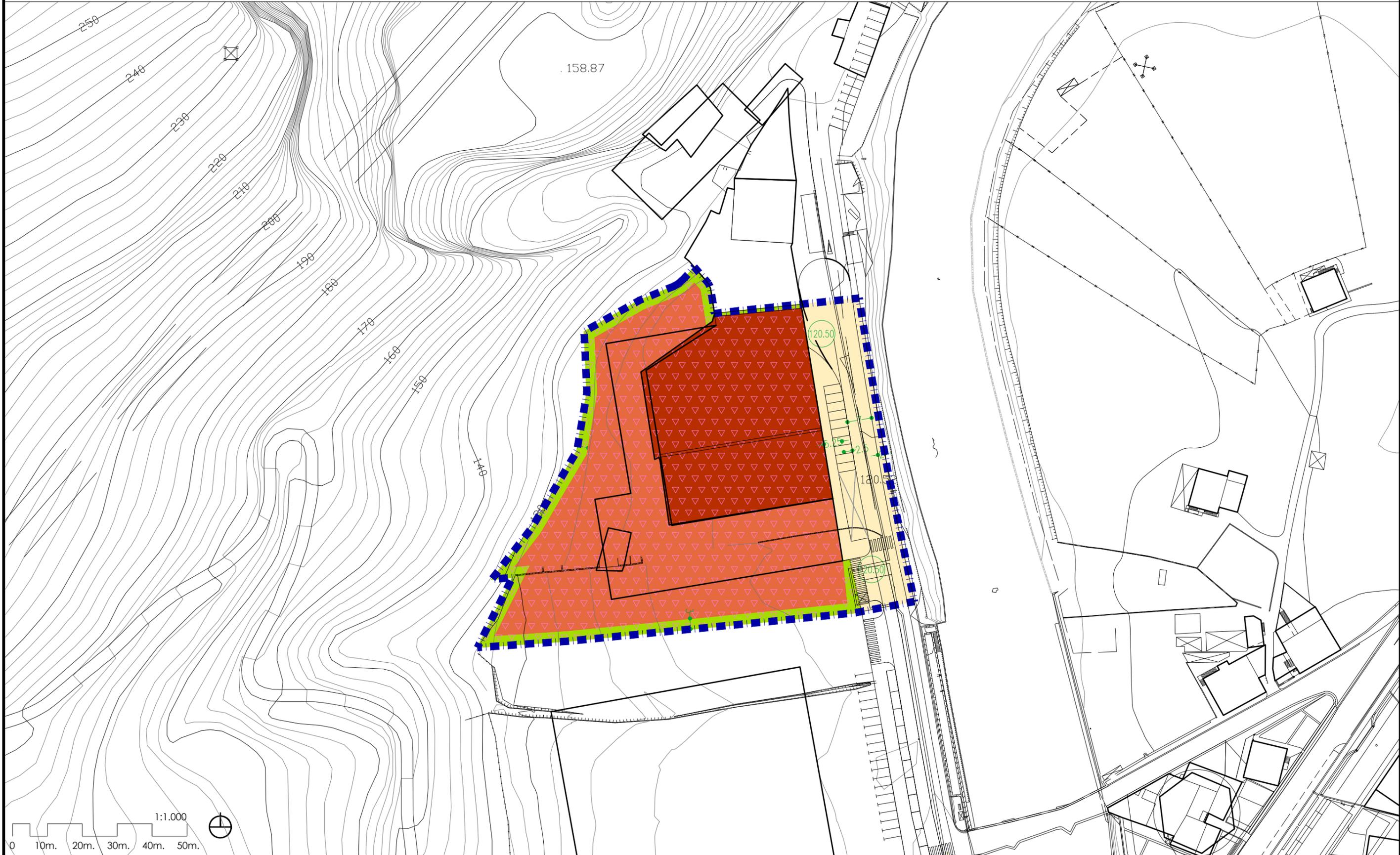
EGUNGO EGOERA  
ESTADO ACTUAL

Orrri Grafikoa  
Hoja Gráfica 1

ANTOLAMENDUTIK  
KANPO

FUERA  
DE ORDENACION

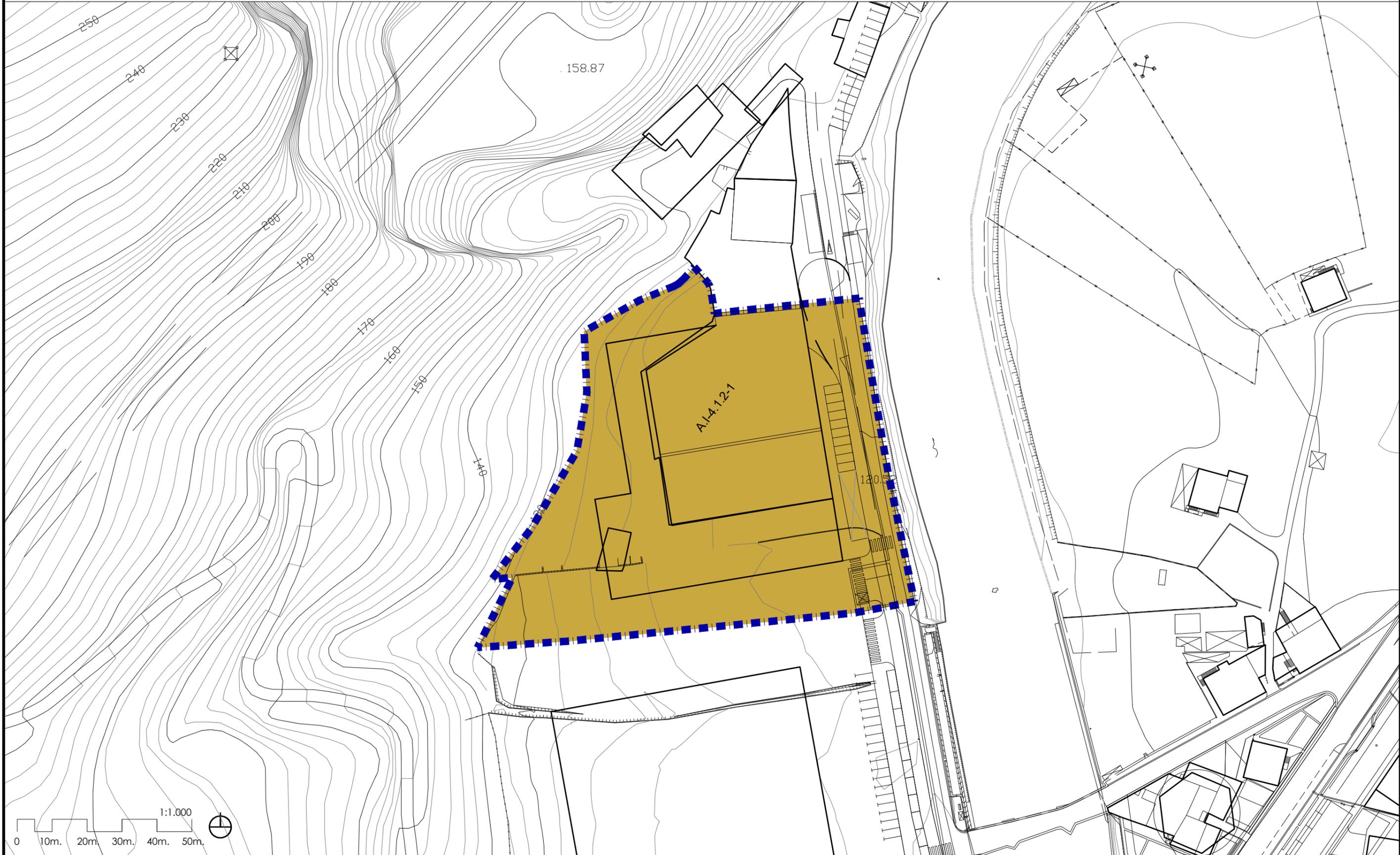




<p>■ ■ ■ ■ ■ EREMUAREN MUGAPENA DELIMITACION del AMBITO</p>				<p>----- GEHIENEZKO LERROKADURA ALINEACION MAXIMA</p>				<p>----- DERRIGORREZKO LERROKADURA ALINEACION OBLIGATORIA</p>				<p>ESKALA ESCALA 1/1000</p>		<p>IZENDAPENA DENOMINACION</p>		<p>LERROKADURAK ETA SESTRAK ALINEACIONES Y RASANTES</p>		<p>Orrri Grafikoa Hoja Gráfica 3</p>	
EKIPAMENDUA	ETXEBIZITZA	ETXEBIZITZA ERANSKINAK	3. SEKTOREKO ERABILERAK	Hiriguneko BIZITEGA (B-1)	Trantsizioko BIZITEGA (B-2)	Lorategi Hiria BIZITEGA (B-4)	Industria Handia (JE-1) JARDUKETA EKONO. PROD.	Industria Ertaina (JE-2) JARDUKETA EKONO. PROD.	FINKATUTAKO ERAIKUNTZA	PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA	ATIKITUTAKO LURZATIA Ez Eraikigarria	LURZATI ERAIKIGARRIA	ERAIKUNTZA Sotoan	ERAIKUNTZA Behe Solairuan	JABETZA ETA ERABILERA PUBLIKODUN LURZORUA	SESTRAK	KOTAK		
EQUIPAMIENTOS	VIVIENDA	ANEJOS A VIVIENDA	USOS TERCARIOS	RESIDENCIAL Centro Ciudad (R-1)	RESIDENCIAL de Transición (R-2)	RESIDENCIAL Ciudad Jardín (R-3)	ACT. INDUS. PRODUCTIVAS Gran Industria (AE-1)	ACT. INDUS. PRODUCTIVAS Industria Media (AE-2)	EDIFICACION CONSOLIDADA	EDIFICACION PROPUESTA	PARCELA ASIGNADA No Edificable	PARCELA EDIFICABLE	EDIFICACION En Planta Sótano	EDIFICACION En Planta Baja	SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO	RASANTES	COTAS		

AREA 4.1.2 AREA

AJOAIN I



EREMUAREN MUGAPENA  
DELIMITACION del AMBITO

ESKALA  
ESCALA 1/1000

IZENDAPENA  
DENOMINACION

HIRIGINTZA GESTIO BALDINTZAK  
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Orrri Grafikoa  
Hoja Gráfica 4

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

## A1.4 Propuesta de cuadro normativo para el Área 4.1.3 (Ajoain II)

I. Superficie del área ..... 5.940 m<sup>2</sup>

### II. Criterios y objetivos de ordenación.

- Consolidación de las edificaciones industriales existentes, posibilitando la ampliación de las mismas.
- Incorporación al ámbito del caserío Allegi y sus pertenecidos para posibilitar la ampliación de la parcela industrial.
- Configuración de un remate adecuado al vial de servicio a las áreas de suelo industrial de Ajoain, de forma compatible con la ampliación de la parcela industrial privada.
- Declaración de fuera de ordenación de las construcciones auxiliares incompatibles con la ordenación propuesta.
- Gestionar adecuadamente el riesgo derivado de la existencia de suelos potencialmente contaminados con carácter previo a la implantación de cualquier nueva actividad.

### III. Ordenación estructural.

#### 1. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

- Clasificación urbanística: Suelo Urbano No Consolidado.
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - \* No se propone planeamiento de desarrollo.
  - \* P.A.U.: 4 años.
  - \* Iniciativa: privada.
- Acciones urbanísticas de carácter general:  
No se proponen.

#### 2. Calificación global

- Zona de Actividades Económicas Productivas Media (A.E.2) ..... 5.940 m<sup>2</sup>
- Condiciones particulares de la edificación:  
La ocupación en planta máxima será el 35,44% de la parcela industrial resultante y la superficie construida máxima un 47,82% de la misma.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).
  - \* Perfil de la edificación: PB+1+entreplantas.
  - \* Se admite la construcción de una planta de sótano para uso de garaje y otros usos que no supongan la presencia permanente de personas.

- \* Altura máxima exterior: 10 m.
- \* Altura máxima si son dos plantas sobre el viario: 16 m.

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

– Condiciones particulares de uso:

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

Resto: Se consolidan los usos actuales con las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de uso correspondiente.

### 3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general

- No se proponen.

## IV. Ordenación pormenorizada.

### 1. Calificación pormenorizada.

– Calificación pormenorizada:

- \* Parcela industrial: .....5.184 m<sup>2</sup>.
- \* Sistema local de red viaria, peatonal y aparcamiento:.....209 m<sup>2</sup>.

– Uso característico: industrial productivo.

– Superficie construida total m<sup>2</sup>(t).

- \* Edificabilidad previamente materializada:..... 1.162 m<sup>2</sup>(t).
- \* Edificabilidad máxima: ..... 2.479 m<sup>2</sup>(t).
- \* Ocupación máxima: ..... 1.837 m<sup>2</sup>.

– Nº de viviendas.

- \* Nº de viviendas existentes:.....3 viv.
- \* Nº de viviendas a eliminar: .....3 viv.

– Dotaciones.

- \* Sistema local de espacios libres:.....547 m<sup>2</sup>.
- \* Aparcamientos: 1 plaza cada 200 m<sup>2</sup>(t).

### 2. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.

- Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano 2. Zonificación pormenorizada del presente cuadro normativo.

### 3. Medidas de carácter ambiental.

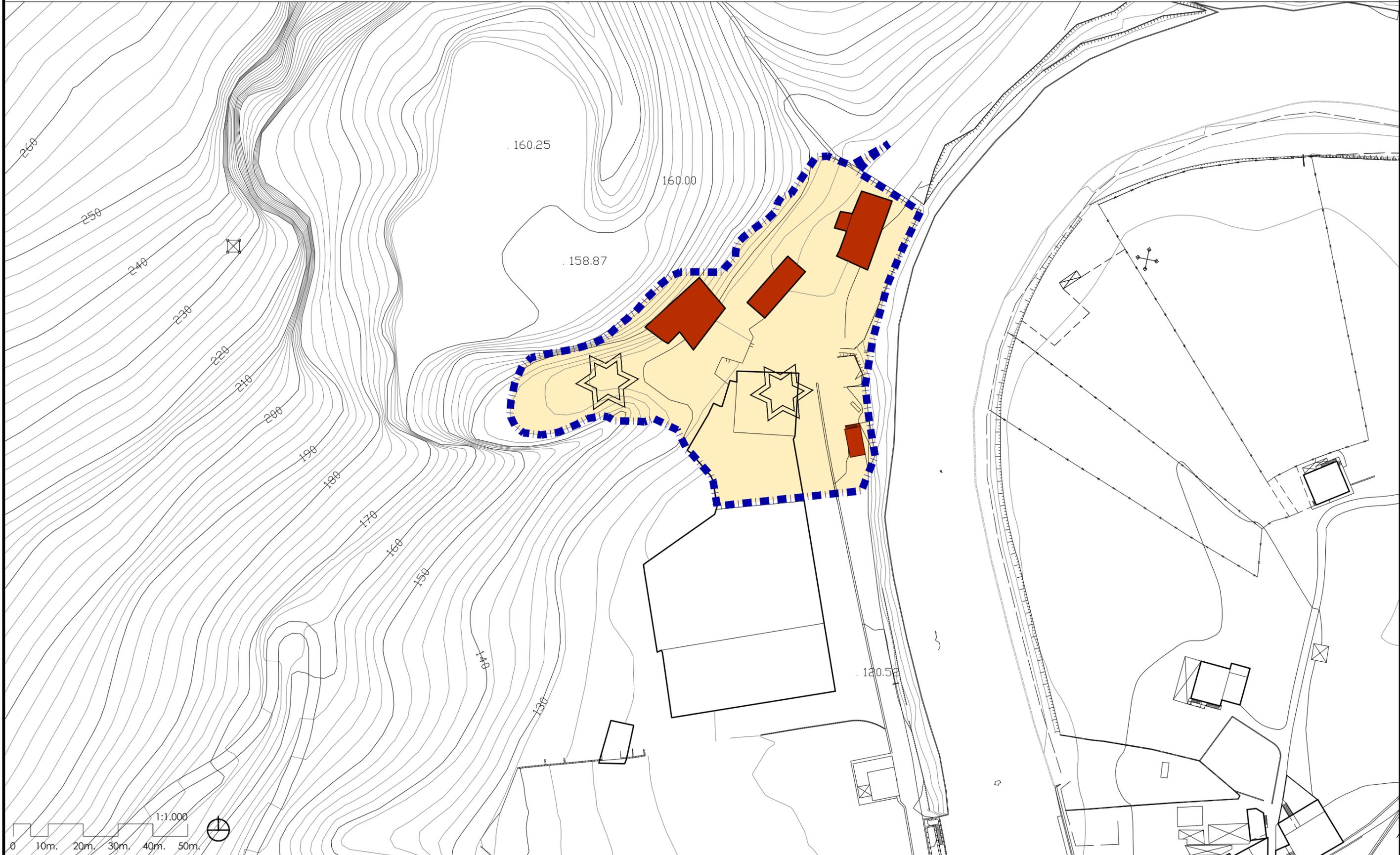
- Medidas preventivas y correctoras: se aplicarán las medidas preventivas y correctoras establecidas en el Informe Ambiental Estratégico y en el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación de las NN.SS.

- Inundabilidad: se tendrán en cuenta las restricciones derivadas de la aplicación del artículo 40.4 del Plan Hidrológico.
- Suelos contaminados: se cumplirán las determinaciones de la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Patrimonio cultural: zona de presunción arqueológica en el caserío Allegi.
- Vegetación: se establece la obligatoriedad de plantar un árbol por cada incremento de 100 m<sup>2</sup> de la construcción, en cumplimiento del artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos.
- Contaminación acústica: se cumplirán los objetivos de calidad acústica propios de las áreas acústicas tipo b) con un uso predominantemente industrial, diferenciando los objetivos para las áreas urbanizadas existentes (edificios consolidados): 75-75-65 db para los periodos día-tarde-noche, de los futuros desarrollos: 70-70-60 db.

#### **V. Régimen de ejecución urbanística.**

- Condiciones generales de gestión y ejecución.  
Actuación Integrada: 4.1.3-1:  
Superficie A.I.- 4.1.3-1: ..... 4.957 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Concertación.
- Instrumentos de gestión y ejecución.  
Programa de Actuación Urbanizadora.  
Proyecto de Urbanización conjunto para los sistemas locales de las áreas 4.1.4 Ajoain III, 4.1.3 Ajoain II y 4.1.2 Ajoain I, y del área 5.2.9 Alderdi Eder.  
  
Convenio de Concertación.  
Proyecto de Reparcelación.

#### **VI. Planos de normativa particular.**



■ ■ ■ ■ ■ EREMUAREN MUGAPENA  
 DELIMITACION del AMBITO

☆ KUTSATUAK IZAN DAITEZKEN LUR SAILAK  
 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

ESKALA  
 ESCALA 1/1000

IZENDAPENA  
 DENOMINACION

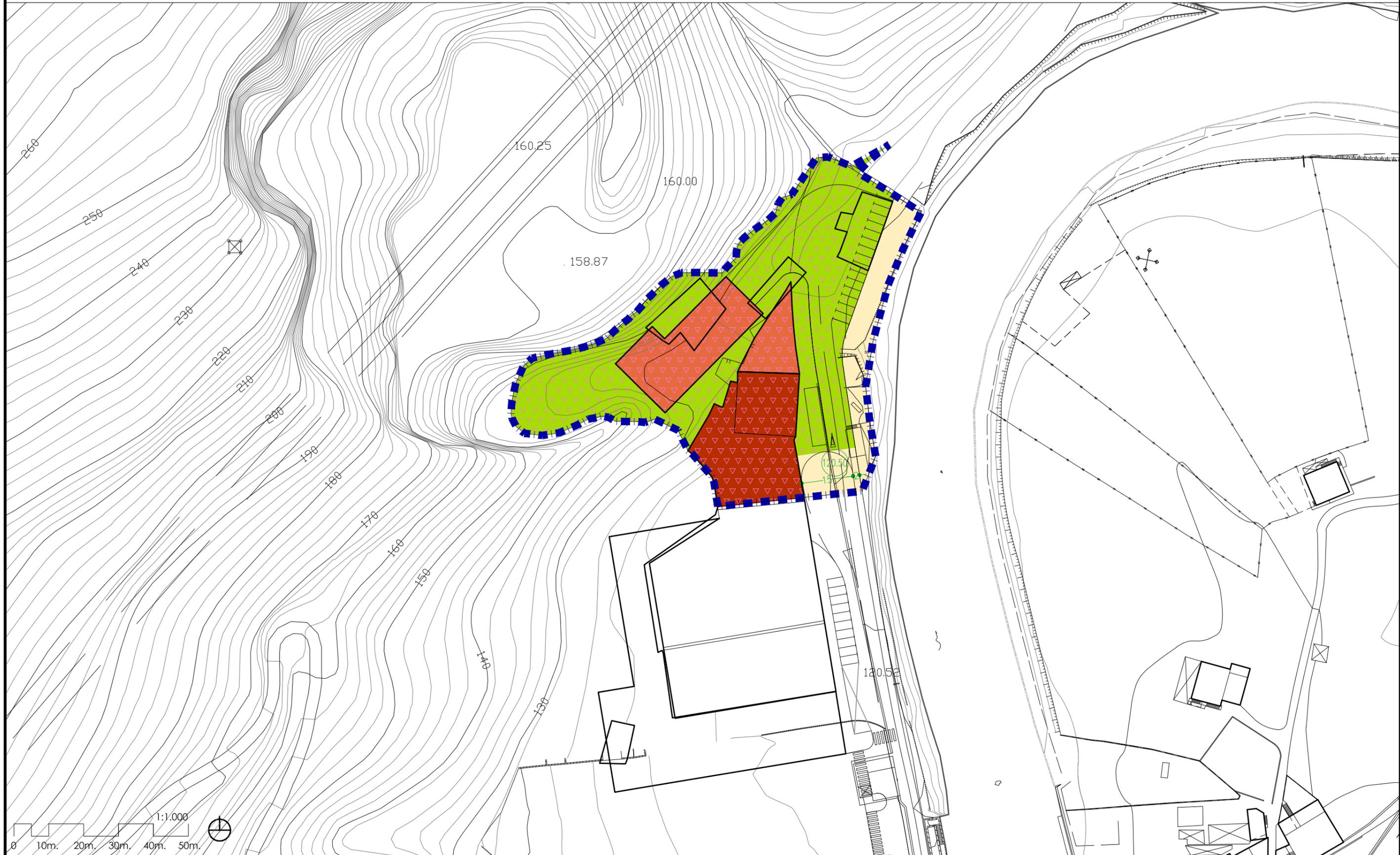
EGUNGO EGOERA  
 ESTADO ACTUAL

Orrri Grafikoa  
 Hoja Gráfica 1

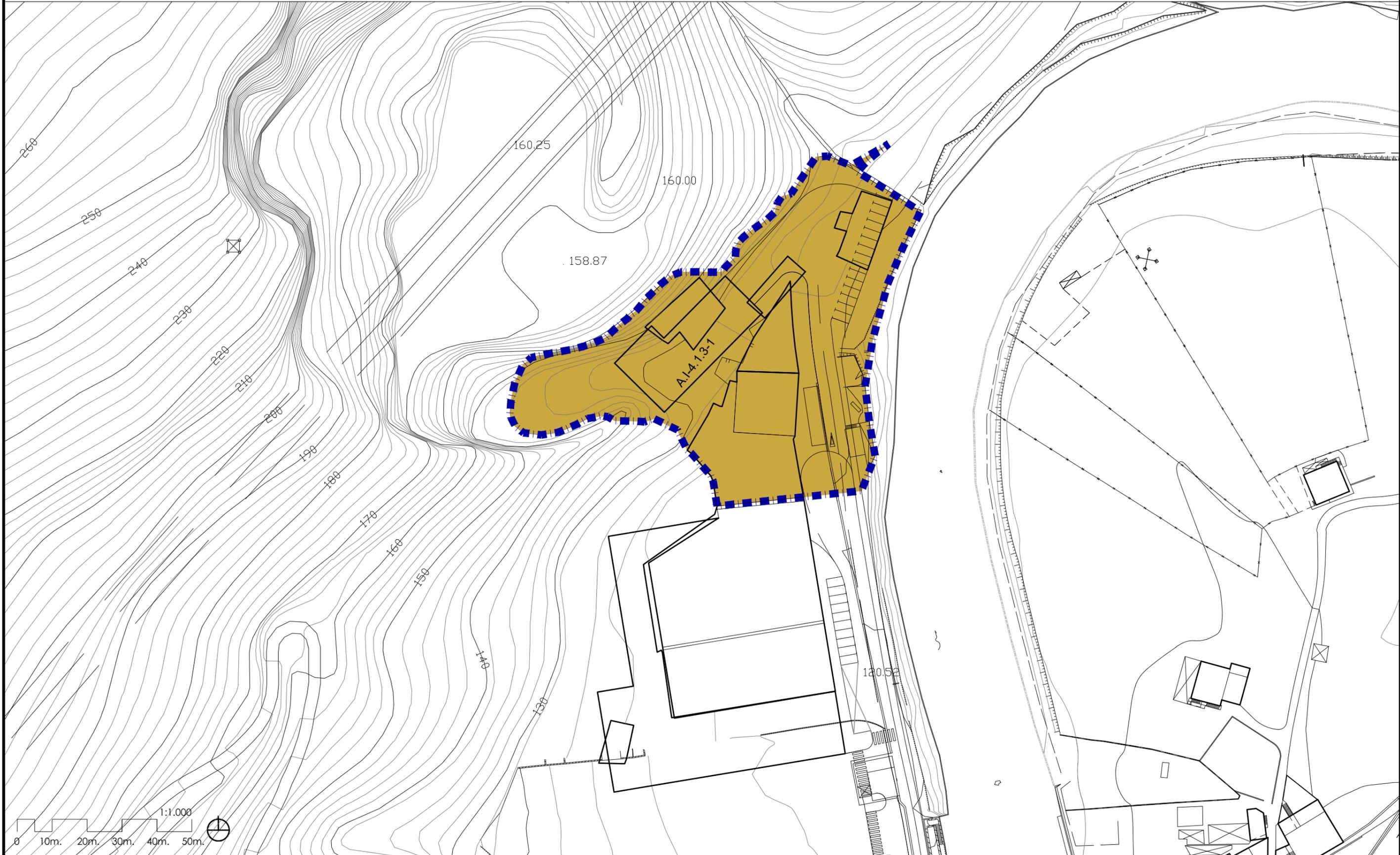
ANTOLAMENDUTIK  
 KANPO

■ FUERA  
 DE ORDENACION





<p>■ ■ ■ ■ ■ EREMUAREN MUGAPENA DELIMITACION del AMBITO</p>				<p>————— GEHIENEZKO LERROKADURA ALINEACION MAXIMA</p>				<p>————— DERRIGORREZKO LERROKADURA ALINEACION OBLIGATORIA</p>				<p>ESKALA ESCALA 1/1000</p>		<p>IZENDAPENA DENOMINACION</p>		<p>LERROKADURAK ETA SESTRAK ALINEACIONES Y RASANTES</p>		<p>Orrri Grafikoa Hoja Gráfica 3</p>	
EKIPAMENDUA	ETXEBIZITZA	ETXEBIZITZA ERANSKINAK	3. SEKTOREKO ERABILERAK	Hiriguneko BIZITEGA (B-1)	Trantsizioko BIZITEGA (B-2)	Lorategi Hiria BIZITEGA (B-4)	Industria Handia (JE-1) JARDUKETA EKONO. PROD.	Industria Ertaina (JE-2) JARDUKETA EKONO. PROD.	FINKATUTAKO ERAIKUNTZA	PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA	ATIKITUTAKO LURZATIA Ez Eraikigarria	LURZATI ERAIKIGARRIA	ERAIKUNTZA Sotoan	ERAIKUNTZA Behe Solairuan	JABETZA ETA ERABILERA PUBLIKODUN LURZORUA	SESTRAK	KOTAK		
EQUIPAMIENTOS	VIVIENDA	ANEJOS A VIVIENDA	USOS TERCARIOS	RESIDENCIAL Centro Ciudad (R-1)	RESIDENCIAL de Transición (R-2)	RESIDENCIAL Ciudad Jardín (R-3)	ACT. INDUS. PRODUCTIVAS Gran Industria (AE-1)	ACT. INDUS. PRODUCTIVAS Industria Media (AE-2)	EDIFICACION CONSOLIDADA	EDIFICACION PROPUESTA	PARCELA ASIGNADA No Edificable	PARCELA EDIFICABLE	EDIFICACION En Planta Sótano	EDIFICACION En Planta Baja	SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO	RASANTES	COTAS		



EREMUAREN MUGAPENA  
DELIMITACION del AMBITO

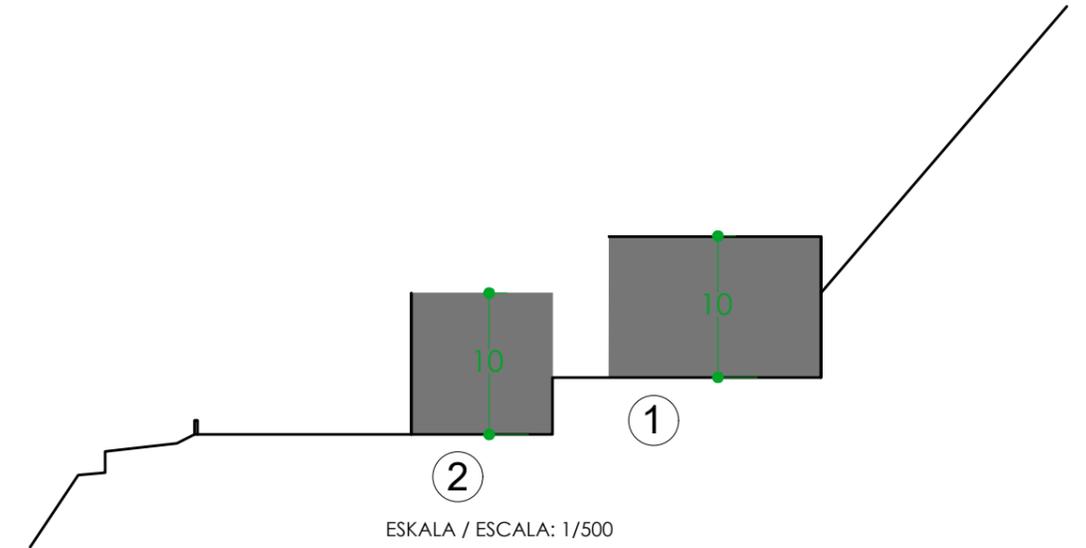
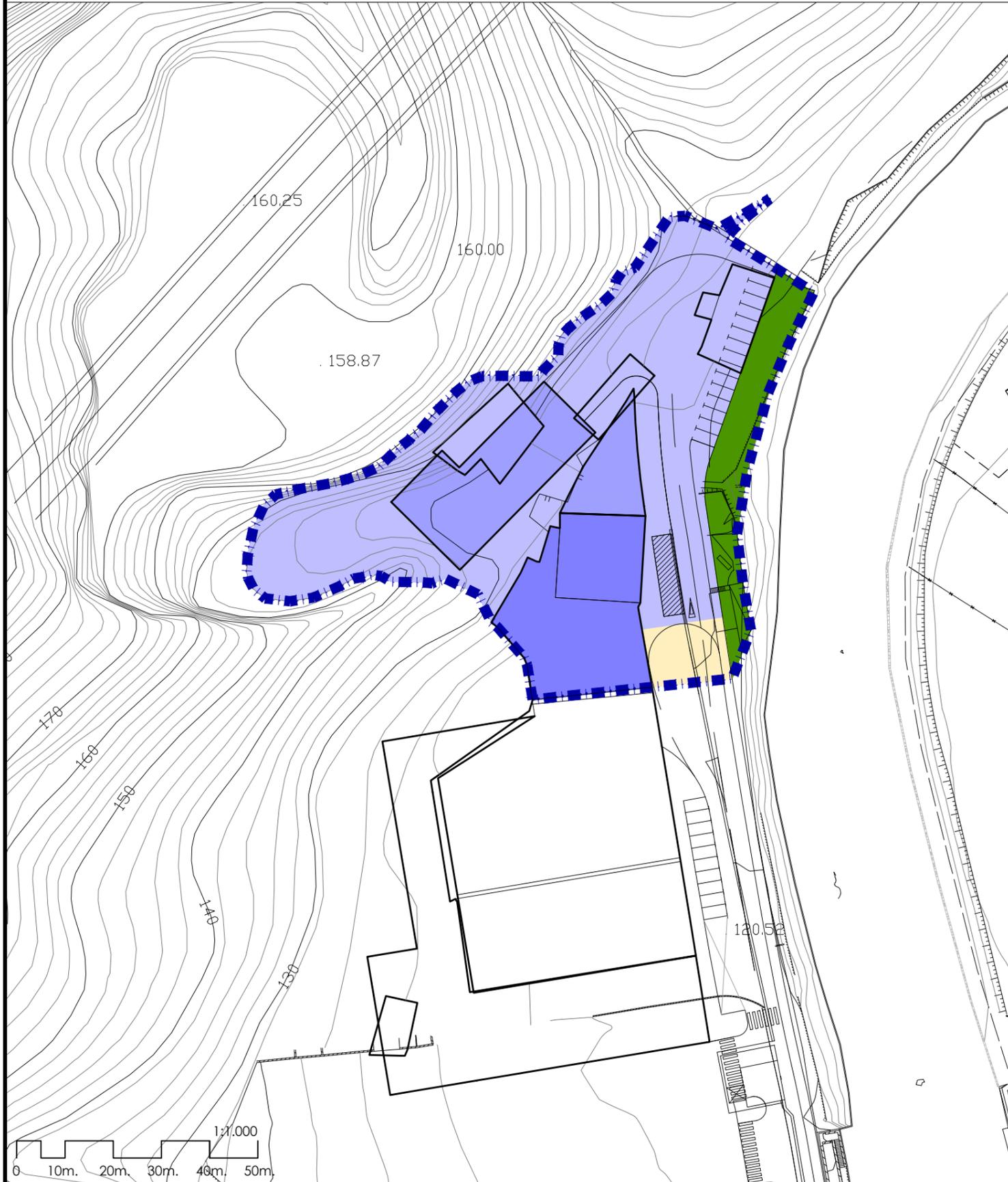
ESKALA  
ESCALA 1/1000

IZENDAPENA  
DENOMINACION

HIRIGINTZA GESTIO BALDINTZAK  
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Orrri Grafikoa  
Hoja Gráfica 4

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

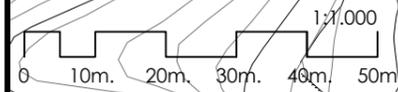


HANDITZEKO PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA  
EDIFICABILIDAD PROPUESTA DE LA AMPLIACIÓN

1 ERAIKIN / EDIFICIO 1.....675 m<sup>2</sup>(t)

2 ERAIKIN / EDIFICIO 2.....231 m<sup>2</sup>(t)

- LEHENDIK DAUDEN ERAIKINAK / EDIFICACIONES EXISTENTES
- LURZATI ERAIKIGARRIAN PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA / EDIFICACION PROPUESTA EN PARCELA EDIFICABLE
- PISATZEKO OINARRIA / BASCULA PESAJE



■ ■ ■ EREMUAREN MUGAPENA  
DELIMITACION del AMBITO

ESKALA  
ESCALA 1/1000

IZENDAPENA  
DENOMINACION

ERAIKUNTZEAREN PROFILAK  
PERFILES EDIFICATORIOS

Orrri Grafikoa  
Hoja Gráfica 5

SISTEMA LOKALA Jbigailu eta Oinezkoen Bidetorea eta Aparkalekuak	JARD. EKONOMIKOAK Eraikigarria	JARD. EKONOMIKOAK Lursail eraikigarria	JARD. EKONOMIKOAK Ez Eraikigarria
SISTEMA LOKAL Red Varia, Peatonal y Aparcamientos	ACT.ECONOMICAS Edificable	ACT.ECONOMICAS Parcela edificable	ACT. ECONOMICAS No Edificable

**ANEXO II: INFORME FAVORABLE DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA (URA) A LA CONSULTA PREVIA REALIZADA POR EL AYUNTAMIENTO DE LEGORRETA EN RELACIÓN A LA NUEVA SOLUCIÓN DE ENLACE DEL VIAL DE AJOAIN CON LA CARRETERA GI-2131**

2020 MAI. 18

SARRERA/ENTRADA	IRTEERA/SALIDA
	556/0351

**LEGORRETAKO UDALA**  
Kale Nagusia, 12  
20250 – Legorreta (Gipuzkoa)

Ref.: CO-G-2020-0027

**GAIA: LEGORRETAKO (GIPUZKOA) UDALERRIAN, AJOAIN AUZOAN, ORIA IBAIAREN EZKER ERTZEKO UREN POLIZI GUNEAN, GI-2131 ERREPIDEAREKIKO LOTUNEA ALDATZEKO PROPOSAMENARI BURUZKO KONTSULTA.**

### ESKAERA

2020ko urtarrilaren 24an izan zuen sarrera Uraren Euskal Agentziako ekialdeko kantauriar arroen (Gipuzkoa) Bulego honetan Legorretako Udalak bidalitako Oria ibaiaren ezker ertzeko uren polizi gunean, GI-2131 errepidearekiko lotunea aldatzeko proposamenari buruzko aurretiazko kontsulta. Kontsulta 2020ko urtarrilean Legorretako Udalak sinatutako memoria eta planta planoez laguntzen zen.

### HAUSNARKETAK

Ekintzak, Oria ibaiaren ezker aldeko uren polizi gunean kokatzen dira, gaur egungo eta etorkizuneko industria-jarduerak garatu ahal izateko errepidearekiko lotunea egokitzean datza.

Erreferentziako eremuaren uholdagarritasun analisiak erakusten du Oria Ibaiaren ezker ertz hori partzialki 100 urteko itzulera epea duten uholde boladetan (Q100), eta 500 urteko itzulera epea duten uholde boladetan (Q500) urazpian geratzen dela, lehentasunezko fluxu gunetik (LFG) kanpo. Erreferentziako gunea, Uholde Arrisku Handiko Eremu (UAHE) "ES018-GIP-14 Oria Garaia" bezala sailkatuta dago eta dagokion Uholde Arriskua Kudeatzeko Planarekin (UAKP) bateragarria izan beharko da.

Ekintzak Kontserbazio Bereziko Eremuan (KBE) aurkitzen dira Oria Garaian, beraz dagokion organoak ezarritako baldintzak bete beharko dira.

### ONDORIOAK

Aurreko atalean aipatutakoak direla eta, jakinarazten da Legorretako udalerrian Oria ibaiaren ezker ertzeko uren polizi gunean GI-2131 errepidearekiko lotunea aldatzeko proposamena, kontsultan aurreikusi den moduan **baimengarria izango litzatekeela**.

Dena den, lanak Oria Ibaiaren ezker ertzeko uren polizi gunean aurkitzen denez, lanak egin aurretik sustatzaileak aroko **Organismoaren baimena eskuratu beharko duela ere jakinarazten da**. Horretarako, lanen sustatzaileak hurrengo puntu hauek kontutan hartzen dituen proiektu batez lagunduta Agentzia honetan lanetarako baimena eskatu beharko du.

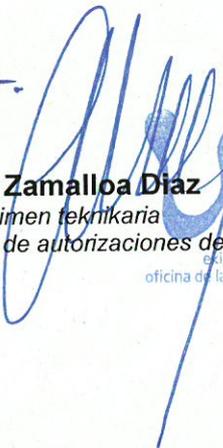
- 1) Eskatzaileak, baimen eskaerarekin batera, uholde arriskuaren erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu beharko du ekintza sustatuko duen pertsonak edo erakundeak behar bezala beteta eta sinatua.



- 2) Proiektuan egingo diren lanak eta etorkizuneko egoera ere zehatz aurkeztu beharko da. Lan hauek Oria ibaiaren ertzean ubiderapen biguinak lehenerazi beharko ditu eta erriberako landaredi autoktonoa landatuko dela ere jaso beharko du.
- 3) Eskatzailea, egun indarrean den Uren Legeak ezartzen duen eta urak gehienezko uholde ordinarioetan azpian hartzen dituen lurretatik hasita 5 metroko zabalera duen uren zortasun gunea bere horretan, erriberako berezko landarediaz modu naturalean eta itxiturarik gabe mantentzera behartuta dago.
- 4) Lanekin ezingo da inolako zaborrik ibaira isuri eta lanak iraun bitartean bereziki zaindu beharko da hormigoirik ibaira ez isurtzea.

Donostian, 2020ko maiatzaren 5ean,

P.A.



**Ander Zamalloa Diaz**  
Obra baimen teknikaria  
Técnico de autorizaciones de obras



ur agentzia  
agencia vasca del agua  
ekialdeko kantauriar arroen bulegoa  
oficina de las cuencas cantábricas orientales



VºBº



**Iñigo Auza Aldasoro**  
Obra baimen arlo-arduraduna  
Responsable área de autorizaciones de obra

## ANEXO III: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

febrero 2021 otsaila

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro  
Geógrafo



Larraitz Sasiain  
Arquitecto

