

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR A.O.U. 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) / REFUNDIDO OCTUBRE, 2.015

LIBRO I MEMORIA



PROMUEVE: "HARRI 1, S.L."
REDACTA: BLAS URBIZU ZABALET, ARQUITECTO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR A.O.U. 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) / REFUNDIDO OCTUBRE, 2.015

DOCUMENTO I	MEMORIA (*)
DOCUMENTO II	PLANOS DE INFORMACION (*)
DOCUMENTO III	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (*)
DOCUMENTO IV	ESTUDIO DE LAS DIRECTR. DE ORG. Y GEST. DE LA EJECUCIÓN (*)
DOCUMENTO V	NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL (*)
DOCUMENTO VI	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA (*)
DOCUMENTO VII	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA(**)

(*) CONFORME AL ART. 68 DE LA LEY DEL SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO (LEY 2/2006 D 30 D JUNIO)

(**) CONFORME AL ART. 15.4 DEL R.D.L. 2/2008 DE 20 DE JUNIO (TEXTO REFUNDIDO LEY DEL SUELO)

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR A.O.U. 6 /
OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) / REFUNDIDO OCTUBRE, 2.015**

DOCUMENTO I MEMORIA

DOCUMENTO I MEMORIA:

INDICE:

I.00.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL	05
I.01.- DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION DEL PLAN PARCIAL	06
I.02.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL	08
I.03.- INFORMACION URBANISTICA	09
• I.03.1.- Características naturales del territorio	10
• I.03.2.- Usos, edificaciones e infraestructura existentes	11
• I.03.3.- Estructura de la propiedad del suelo	14
• I.03.4.- Determinaciones del PGOU de Lezo para el A.O.U.6 (Olatzar)	16
I.04.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION	17
I.05.- EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS	19
I.06.- DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL	22
• I.06.01.- Delimitación del A.O.U.	23
• I.06.02.- Calificación pormenorizada	24
• I.06.03.- Sistema de espacios libres	26
• I.06.04.- Servicios de interés público y social	28
• I-06.05.- Red viaria y aparcamiento	30
• I-06.06.- Las infraestructuras de servicios y los proyectos de urbanización	32
• I-06.07.- Estudio de Viabilidad Económico-Financiera	33
• I-06.08.- Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución ...	33
• I-06.09.- Normas Urbanísticas de Desarrollo de las NNSS	33
• I-06.10.- Iniciativa particular	34
I.07.- ADECUACION DEL PLAN PARCIAL AL P.G.O.U. DE LEZO	35
I.08.- ADECUACION DEL PLAN PARCIAL A LA LEY 2/2006 DEL S. Y U. DEL P.V.	41
I.09.- INTEGRACION DE LA ORDENACION AL ENTORNO URBANO	46
I.10.- CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	47

ANEXOS

ANEXO I JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS Y PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD

ANEXO II EXTRACTO DE LAS DETERMINACIONES RELEVANTES DEL P.G.O.U. DE LEZO (1ª MODIFICACIÓN DE 2013) EN RELACION CON EL A.O.U. 6/OLATZAR

I.00. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Guipúzcoa, en sesión de 8 de Noviembre de 2.011 (BOG Nº 242 de 23.12.2011), acordó aprobar el "Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lezo" redactado en marzo de 2.011, con los ajustes y cambios aprobados en los acuerdos municipales de 28 de julio y 29 de setiembre de 2.011. El Acuerdo se publicó junto con un Anexo conteniendo el "Texto de la normativa contenida en el citado documento". La normativa publicada se estructura en dos partes: el "Documento 2.1: Normas urbanísticas Generales" y el "Documento 2.2: Normas Urbanísticas Particulares". Este último documento contiene una Norma Urbanística Particular para el ámbito A.O.U.6/Olatzar, objeto de este Plan Parcial. Dicha Norma Particular establece, entre otras cosas que *"El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito se establecerá en el Plan Parcial a desarrollar"*

Posteriormente, el Ayuntamiento de Lezo promovió la "Modificación nº1 del Plan General de Ordenación Urbana referida al sector A.O.U./Olatzar". Esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 26 de marzo de 2013, acuerdo que se publicó en el BOG nº 71 de 16.04.2013.

Esta primera modificación del PGOU tiene un alcance limitado y un carácter puntual, aunque relevante y positivo de cara a la ordenación del ámbito Olatzar: Sin modificar la delimitación ni la calificación del ámbito, ni tampoco ninguno de sus parámetros normativos, se reubica el sistema general de espacios libres previsto, de forma que se destina a zona verde de uso público y se libera de edificación, un área arbolada vinculada a la regata de Olatzar, al tiempo que se posibilita la implantación de parte de la nueva edificación residencial en una zona del ámbito donde su impacto en la altimetría del terreno natural será objetivamente mucho menor.

El suelo de propiedad privada dentro de la delimitación de Olatzar alcanza un 96,75% del total (28.103 m²) y, el 79,51% de ese suelo privado (22.344 m²) pertenece a Inmobiliaria Provincial de Guipúzcoa, SA (Inproguisa), ahora fusionada en la mercantil "Harri 1, S.L." (CIF: B95344719. Dirección: Gran Vía Diego López de Haro 30-32, 48001). que es quien promueve este Plan Parcial, en desarrollo y de acuerdo con las previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Lezo

El 17 de septiembre de 2014 HARRI 1 S.L., presentó el Plan Parcial correspondiente al ámbito A.O.U. 6 OLATZAR, junto con la solicitud para que se procediera a la tramitación del mismo. La Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente el referido Plan Parcial en fecha 20 de Abril de 2015 (BOG nº 95 de 22.05.2015), sometiénolo a exposición pública durante el plazo de 20 días. Expirado tal plazo, no se presentaron alegaciones. El Acuerdo municipal de 20 de Abril de 2015 sometió la aprobación inicial del Plan Parcial a siete condiciones cuyo tenor literal es el siguiente:

- 1.- Las plazas de aparcamiento público que el Plan Parcial debe prever son 67 (0,15 plazas por cada 25 m² (t) de edificabilidad) y en el cómputo de las mismas no se pueden tener en cuenta las plazas que están fuera del ámbito que se encuentran frente al campo de fútbol. Por lo tanto, ya que dentro del ámbito se han previsto tan solo 55 plazas, deberán conseguirse las 12 que faltan en la ordenación para la aprobación definitiva.
- 2.- En lo que respecta a la accesibilidad, se asume la imposibilidad de adecuación del viario existente, y que en el tramo que va desde el campo de fútbol al cementerio tampoco se puede conseguir una pendiente del 6%. Por consiguiente, se creará un acceso peatonal al 6%, que discurriendo por el parque previsto garantizará un acceso accesible a cada bloque. En este sentido, se admite que los portales se ubiquen en las plantas de semisótano (en las parcelas Rd2.1 y Rd2.2 debido a la pendiente del terreno), pero estos portales deberán atravesar el edificio de lado a lado, para que del lado que da al parque se pueda superar la pendiente del viario mediante un trayecto accesible.
- 3.- Deberán dibujarse las fichas particulares de las parcelas resultantes (Rd2.1, Rd2.2 y Rd2.3), que recojan las características de las edificaciones autorizadas (alineaciones, rasantes, edificabilidades, condiciones de cubierta etc.), y en éstas en las parcelas Rd2.1 y Rd2.2. se recogerá la obligatoriedad de que el portal que se ubica en la planta semisótano atraviese el edificio de lado a lado.
- 4.- En cuanto a las medidas contra incendios y ateniéndonos a lo que se recoge en el capítulo 5 del documento básico SI del CTE, la rotonda al final de una zona que acaba en fondo de saco debe tener un radio de 12,5 metros. Por lo tanto, deberá ampliarse la rotonda que se ubica frente a la entrada del cementerio. No obstante, existe la posibilidad de considerar el camino que baja a Xoxolurra, si su anchura fuera de 3,5 metros y la pendiente inferior al 10%, para que en caso de incendio pudieran utilizarlo los bomberos y no considerar a la zona como un fondo de saco.
- 5.- En lo que respecta a las infraestructuras, deberá tenerse en cuenta que las redes que penetran en el ámbito desde el área contigua de Isasti seguramente no sean suficientes para abastecer a 120 nuevas viviendas, por lo que los trabajos de urbanización probablemente trasciendan el ámbito del Plan Parcial.
- 6.- En las Ordenanzas Particulares de las parcelas edificables deberá corregirse la última condición del artículo 23, ya que la dotación pública que sustituye al equipamiento privado no se ubica en la parcela Rd2.3 sino en la Rd.2.2. Por consiguiente, esa misma condición deberá recogerse en el artículo 22, y la posibilidad de que el Ayuntamiento pueda dividir esos 444 m² (t) como estime conveniente, dividiéndolo en los dos bloques de la parcela, o ejecutándolos en uno solo de ellos.
- 7.- El nuevo vial que sustituya al existente, tendrá una anchura mínima de 6 metros, 3 metros para cada sentido.

Este documento, Texto Refundido del Plan Parcial del Sector A.O.U. 6 / Olatzar de Lezo (Octubre 2015), introduce los ajustes necesarios para cumplir todas y cada una de dichas condiciones y, además, incluye la "memoria de sostenibilidad" que con arreglo a lo determinado en el artículo 15.4 DEL R.D.L. 2/2008 de 20 de junio (texto refundido ley del suelo), resulta preceptivo.

I.01. DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial contiene y se estructura en los distintos documentos a que se refiere el artículo 68 de la Ley del Suelo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de Junio)¹, sin perjuicio de su correspondencia con los establecidos en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento²:

Documento I	Memoria ³
Documento II	Planos de Información ⁴
Documento III	Planos de Ordenación Pormenorizada ⁵
Documento IV: Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución ⁶	
Documento V	Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General ⁷
Documento VI	Estudio de Viabilidad Económico-Financiera ⁸

1

LEY DEL SUELO 2.2006 / TÍTULO III ORDENACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO / CAPÍTULO II PLANES Y RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA / SECCIÓN CUARTA PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. PLANES PARCIALES Y ESPECIALES

Artículo 67.– Ámbito y contenido de los planes parciales.

1.– Los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable.

2.– La superficie total de un sector deberá contenerse íntegramente en suelo clasificado como urbanizable sectorizado, que no podrá tener carácter discontinuo. Los sectores podrán comprender una o más unidades de ejecución definidas en el plan parcial o el programa de actuación urbanizadora.

Artículo 68.– Documentación de los planes parciales. El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:

a) *Memoria* informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general. + b) *Planos* de información. + c) *Planos* de ordenación pormenorizada. + d) *Estudio* de las directrices de organización y gestión de la ejecución + e) *Normas urbanísticas de desarrollo del plan general* + f) *Estudio* de viabilidad económico-financiera.

2

En la exposición de motivos introductoria del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes de desarrollo de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, se dice: “En este sentido y dado el carácter de desarrollo parcial del presente Decreto de medidas urgentes, se debe recordar que en materia urbanística será de aplicación supletoria en ausencia de regulación expresa legislativa y reglamentaria lo dispuesto en el real Decreto 21597/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento ”

³ Memoria Artículo 68.a (L. 2/2006) y artículo 57.1 (R.P.)

⁴ Planos de Información Artículo 68.b (L. 2/2006) y artículo 57.2 (R.P.)

⁵ Planos de ord. pormenor. Artículo 68.c (L. 2/2006) y artículo 57.3 (R.P.) como “Planos de Proyecto”

⁶ E. de las D. de O. y G. de la E. Artículo 68.d (L. 2/2006) y artículo 57.5 (R.P.) como “Plan de Etapas”

⁷ NNUU de D. del P.G. Artículo 68.e (L. 2/2006) y artículo 57 (R.P.) como “Ordenanzas Reguladoras”

⁸ E. de V. E. F. Artículo 68.f (L. 2/2006) y artículo 57.6 (R.P.) como “Estudio Económico-Financiero”

Cada uno de estos documentos incorpora el desarrollo y grado de precisión que le son propios y que determinan respectivamente los artículos del Reglamento de Planeamiento siguientes ⁹:

DOCUMENTO I: MEMORIA art.58 (R.P.)
 DOCUMENTO II: PLANOS DE INFORMACION art.59 (R.P.)
 DOCUMENTO III: PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA art.60 (R.P.)
 DOCUMENTO IV: ESTUDIO DE LAS D. DE O. Y G.DE LA EJECUCION .. art.62(R.P.)
 DOCUMENTO V: NORMAS URB. DE DESARROLLO DEL PLAN GRAL ... art.61(R.P.)
 DOCUMENTO VI: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA art.63(R.P.)

Las determinaciones del Plan Parcial contenidas en esos documentos son las que se explican y justifican en el apartado I.06 de esta Memoria, al que se remite desde aquí, y que se enumeran a continuación con expresión del sub-apartado correspondiente y los artículos de la Ley del Suelo 2/2006 y del Reglamento de Planeamiento de 1978 que cumplimentan:

Apartado	Determinación	Ley 2/2006	RP	Anexo
I.06.01	Delimitación del A.O.U.		45a	
I.06.02	Calificación pormenorizada	67.1	45b-48	
I.06.03	Sistemas de espacios libres y equipamiento deportivo	67.1	45c-49	4-10
I.06.04	Equipamiento cultural y docente	67.1	45d-50	5-9.3-10
I.06.05	Servicios de interés público y social	67.1	45f-52	6-10
I.06.06	Red viaria y aparcamiento	67.1	45f-52	7-10
I.06.07	Infraestructuras de servicios	67.1	45g-53	
I.06.08	Evaluación económica de la intervención	68.f	45h-55	
I.06.09	Plan de etapas	68.d	45i-54	
I.06.10	Ordenanzas Regulatoras	68.e	61	
I.06.11	Determinaciones propias de los planes de iniciativa particular		46	

Además, y conforme a lo establecido en el artículo 15.4 de "REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo", de ámbito estatal, este Plan Parcial, como "instrumento de ordenación de una actuación de urbanización", incluye "un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos". Dicho informe se materializa como **DOCUMENTO VII** del Plan Parcial.

⁹

El contenido de estos documentos no ha sido todavía desarrollado reglamentariamente a partir de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco, resultando por lo tanto aplicable lo determinado en los correspondientes artículos del Reglamento de Planeamiento.

I.02 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE FORMULAR EL PLAN PARCIAL

El artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, en su apartado 2.a, determina que la Memoria de los Planes Parciales debe referirse, entre otros extremos, a la *“Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Programa del Plan General o del Plan de Etapas del Programa de Actuación urbanística que desarrollen, o de su conveniencia y oportunidad si desarrollan las determinaciones contenidas en una Norma Subsidiaria de Planeamiento”*.

Dado que este Plan Parcial se formula en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación de Lezo, se trata de justificar *“la procedencia de su formulación en relación con el Programa” de dicho Plan General*. Para ello debe remitirse desde aquí al Anexo II de esta Memoria, en el que se sintetizan los contenidos del Plan General EN VIGOR que hacen referencia a este Sector, y concretamente en la Norma Particular del A.O.U. 6/Olatzar donde residen los argumentos básicos de esta justificación. De entre ellos, se destacan a este efecto los siguientes:

Documento 1.1 del P.G.O.U.: Memoria de Ordenación / II.- Propuesta de Ordenación urbanística / II.6.- Programación de la ejecución del Plan General (página 46) *“La necesidad apremiante, constatada, de acceso a la primera vivienda (de carácter protegido) entre la población lezoarra demanda la programación inmediata de alguna actuación que pueda paliar, en cierta medida, dicha solicitud, para lo cual se ha estimado como actuación prioritaria el desarrollo del ámbito **A.O.U.6 Olatzar**, por lo que los documentos pormenorizados correspondientes deberán tramitarse en un plazo no superior a 1 año desde la aprobación definitiva del Plan General.”* *“La elaboración del planeamiento pormenorizado a promover en el desarrollo del Plan General y su programación es la que a continuación se detalla: * Elaboración y aprobación en el primer cuatrienio: **Plan Parcial de Olatzar** (en el primer año)*

Documento 2 del P.G.O.U. Normas Urbanísticas: Artículo 30.- Régimen general de desarrollo del Plan General: *“2.- Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, previamente a la ejecución de las previsiones planteadas en el presente proyecto, deberá formularse el correspondiente plan parcial, con el objeto de definir su ordenación pormenorizada”*.

Documento 2 del P.G.O.U. Normas Urbanísticas: Artículo 32.- Planeamiento en Suelo Urbanizable Sectorizado. *“Planes Parciales: En los ámbitos que este Plan General clasifica como suelos urbanizables sectorizados y para el desarrollo de su pormenorización se deberán formular el correspondiente planeamiento parcial”*.

I.03 INFORMACION URBANISTICA

El presente apartado cumplimenta el mandato del Artículo 58.2.b del Reglamento de Planeamiento que determina que las Memorias de los Planes Parciales deben contener un apartado específico de Información Urbanística. Además de los tres capítulos que se señalan en el citado artículo, se incluirá un cuarto referido al planeamiento de rango superior que desarrolla este Plan Parcial por considerarse que ello constituye una parte esencial de los datos de partida del Plan. Por ello, se articulará el presente apartado en los siguientes sub-apartados:

- I.03.1 Características naturales del territorio
- I.03.2 Usos, edificaciones e infraestructura existentes
- I.03.3 Estructura de la propiedad del suelo
- I.03.4 Determinaciones del Plan General de Lezo para el A.O.U 6/Olatzar

I.03.1 Características Naturales del Territorio

El territorio ordenado pormenorizadamente por este Plan Parcial comprende una forma irregular que podría describirse globalmente como una “L” invertida. Este ámbito de 29.047 m² incluye y se articula en torno al tramo del vial de subida al cementerio que arranca del barrio de Pysbe en dirección sur-norte y que, con una longitud de 190 m salva un desnivel de 19 m (desde la rasante +19, hasta la rasante +38) Los dos “brazos” de la referida “L” invertida son porciones de suelo diferenciadas que se sitúan al este y al oeste de dicho vial:

- Al este de la subida al cementerio, el sector incluye un territorio trapezoidal de unos 18.200 m² (el 63 % del sector) que asciende con el vial hacia el norte hasta la fachada del cementerio (+38), y desciende hacia el este hasta la regata Olatzar (+14). La parte alta contigua al vial está constituida por pastos sin árboles de pendiente moderada (entre el 15 y el 8%) orientada al sur-este y con buenas vistas sobre el municipio de Lezo y su entorno. En la zona este el terreno desciende hacia la regata con pendientes cada vez mayores (entre el 30 y el 40 %) y contiene una masa arbolada de ribera. Esta mayor pendiente no se produce solo en la franja este de esta zona, sino también en su borde sur, lindante con el barrio de Pysbe, por donde incide el vial de acceso.
- Al oeste de ese vial, izquierda según se sube, en su tramo sur se encuentra el campo municipal de fútbol Plazeta: este equipamiento es exterior al sector, pero el acceso al mismo se produce a través del referido vial que está llamado a constituir el eje urbano del nuevo desarrollo. Ya en la parte alta, el sector incluye una franja rectangular alargada de pastos, situada al norte del campo de fútbol y que se extiende hasta el camino rural de subida a Xoxolurra (Donibanealde Bailara), junto a la Ikastola "Pasaia Lezo Lizeoa". Este rectángulo tiene una superficie de unos 8.400 m² (29% del sector) y una pendiente suave (15% de media, con zonas del 7% junto al vial del sector y pendientes mayores en el límite oeste). Este rectángulo oeste se orienta al sur y dispone de vistas dominantes sobre el área urbana de Lezo y su entorno.

Además de las dos zonas situadas a su derecha e izquierda, el vial de subida al Cementerio forma parte esencial del ámbito, ocupando unos 2.300 m² (parte de titularidad aún privada) y su descripción se contiene en el siguiente apartado “I.03.2 / Usos, edificaciones e infraestructura existentes”. Por otra parte, los límites del ámbito se describirán con precisión en el apartado de esta memoria “I.06.01/ Delimitación del A.O.U.”, al que se remite desde aquí.

Este territorio delimitado como “A.O.U. 6/Olatzar” es un ámbito contiguo y parcialmente integrado en el área urbana del municipio de Lezo por la presencia del vial de referencia, el campo de fútbol y el Cementerio pero, al mismo tiempo, es un entorno que mantiene una imagen rural (pastos de la zona oeste y parte alta de la zona este) y un carácter natural (área arbolada en la parte baja de la zona este, contigua a la regata). Su clasificación como suelo urbanizable sectorizado y su calificación como residencial determinadas desde el vigente Plan General de Lezo, implican la transformación deliberada y consciente de este paisaje en otro de naturaleza y carácter urbanos, pero sin que ello prejuzgue ni impida la preservación de sus valores naturales y la optimización de las favorables condiciones de entorno que preexisten.

I.03.2 Usos, edificaciones e infraestructura existentes

A la hora de ordenar el territorio descrito, deben de considerarse tanto las infraestructuras que gravitan propiamente dentro de su delimitación, como aquellas que siendo externas condicionan o son condicionadas por la ordenación.

Entre los usos, edificaciones e infraestructuras externos, deben citarse los tres siguientes:

- Por un lado el Cementerio Municipal y el campo de fútbol Plazeta. Los dos equipamientos preexistentes resuelven su accesibilidad, a través del vial existente. Este Plan Parcial debe mantener y resolver sus condiciones de acceso, sin perjuicio de las transformaciones del referido vial que se justifiquen como necesarias y consecuentemente determine. Estos equipamientos preexistentes no presentan afecciones relevantes de cara al uso residencial previsto en el ámbito, más allá de las afluencias puntuales extraordinarias o periódicas que uno y otro conllevan en fechas determinadas; en este sentido, y como se verá, tanto la Noma Particular del ámbito como la legislación urbanística de aplicación establecen el mantenimiento del número preexistente de plazas de aparcamiento vinculadas al viario público, lo que servirá para garantizar el mantenimiento a su vez de la capacidad de acogida del ámbito para tales afluencias extraordinarias o periódicas. Debe tenerse en cuenta, además, que la implantación de nuevos usos residenciales y equipamentales privados asociados, irá vinculada a la previsión de la reglamentaria dotación de aparcamiento privado adicional¹⁰.
- En cuanto a la futura implantación de la prevista subestación eléctrica al este del Cementerio y al norte del ámbito, al margen de resolver desde el Plan parcial las necesarias condiciones de su accesibilidad, debe considerarse que la propia reglamentación sectorial que concurra y su cumplimiento, deberán garantizar el mantenimiento de sus posibles afecciones en el marco de lo admisible así como la adopción, en caso necesario, de las medidas correctoras que corresponda.

¹⁰

Conforme al artículo 9.1.b del Decreto 123/2012, la previsión adicional de plazas de aparcamiento en parcelas de titularidad privada no será menor de 0,35 plazas por cada 25 m²t, lo que aplicado a los 11.100 m²t ordenados supone un mínimo de 156 plazas de aparcamiento para 120 viviendas y 440 m²t de equipamiento privado asociado mínimo.

En cuanto a los usos, edificaciones e infraestructuras situadas propiamente dentro del ámbito, se describen los siguientes:

- **Usos:** Los únicos usos que se materializan en la actualidad dentro del ámbito, aparte del acceso viario al cementerio y al campo de fútbol contiguos, y el aparcamiento vinculado a tales equipamientos en fechas singulares o periódicas, son los relacionados con el mantenimiento y explotación de los pastos existentes tanto al este como al oeste del vial.
- **Edificaciones:** El único elemento preexistente propiamente caracterizable como “edificación” es una torreta situada en el límite sur del ámbito (zona baja colindante al barrio de Pysbe) y vinculada a las infraestructuras eléctricas existentes: se trata de una edificación de planta cuadrada de unos 3,2 m de lado, y unos 10 m de altura y cubierta a dos aguas, rotulada como transformador en el plano taquimétrico dispuesto, y a la que llegan y de la que parten cables del tendido eléctrico aéreo. Además, existen algunas casetas o cobertizos de naturaleza irregular (sin que conste la existencia de de permisos o autorizaciones de ninguna clase) tanto en el límite oeste del ámbito (al norte de la ikastola), como en el límite sureste del mismo (junto al edificio de viviendas nº5 de la Plaza Lope de Isasti)
- **Infraestructuras:** deben señalarse fundamentalmente cuatro: las líneas de distribución eléctrica aérea que surcan parcialmente el ámbito, el vial central, el tramo del camino rural a Xoxolurra (Donibanealde Bailara) y las redes de infraestructura enterradas bajo uno y otro:

La zona sureste ámbito del sector está surcada por diversas líneas aéreas de distribución de energía eléctrica. Se trata de parte de la red de media tensión. Concretamente existe una línea aérea que partiendo del transformador a cuyo edificio se ha hecho referencia líneas más arriba, recorre el tercio este del ámbito en dirección sur-este desde el barrio de Pysbe para prolongarse luego hacia el suelo rural situado al norte de Algeposa; de esa línea parte otra hacia el sur que sale del sector y alcanza un poste situado en la vecina plaza Lope de Isasti del ámbito A.O.U 11/ Isasti. Aparte de la edificación del transformador, en el ámbito gravitan 5 postes para soporte del tendido aéreo descrito.

El vial que atraviesa el ámbito de norte a sur partiendo del barrio de Pysbe y alcanzando la puerta del cementerio, presenta una zona de rodadura de 5 m de anchura entre bordillos, y 4,40 m entre cunetas, más o menos constante en los 190 m de longitud que tiene su tramo dentro del sector (incluyendo glorieta final). Es un vial en fondo de saco resuelto mediante una pequeña glorieta frente a la puerta del cementerio (de 8,5 m de diámetro exterior de la rodadura). Su tramo sur, con una extensión aproximada de unos 50 ml (un cuarto del total) salva 9,5 m entre la rasante + 19,5 y la rasante + 28, con una pendiente media del 19 % y pendientes localizadas que superan el 20%. Su tramo alto, tiene una longitud de unos 140 m (aproximadamente tres cuartos del total) y un desnivel de 10 m (desde la rasante +28 hasta la + 38), lo que significa una pendiente media del 7,1%, aunque localmente las pendientes varían desde el 10% hasta el 3,5%. La rodadura del vial tiene una terminación asfáltica en un estado entre bueno y regular .

El vial dispone de una única acera en su lado oeste y en toda su longitud, así como de aparcamiento a ambos lados solo en su tramo alto. Este aparcamiento ofrece 57 plazas (27 al oeste y 30 al este) y se resuelve en forma de espina de pez simétrica, lo que facilita la maniobra de entrada frontal a derechas y a izquierdas, pero dificulta extraordinariamente el desaparcamiento en dirección de salida. La única acera tiene anchuras variables desde 2.m (tramos norte y sur) hasta 1,4 m (frente al acceso del campo de futbol), y su pavimento es de baldosa hidráulica; el tramo superior de la acera, desde la entrada del campo de futbol hasta el cementerio (más de la mitad de la longitud total) tiene la particularidad de situarse entre la zona de rodadura y el aparcamiento, por lo que debe ser atravesada para entrar y salir de cada una de las plazas; en este tramo, la acera carece de sobreelevación respecto al plano de rodadura. Existe un limitado arbolado de alineación que surge de la franja verde que sucede al borde dentado del aparcamiento. En el entorno de la glorieta final existe una fuente. Existe asimismo una instalación de alumbrado público que discurre únicamente por el lado oeste del vial y que cuenta con diez farolas de globo y de 3,5/4 m de altura. Por último, existe una línea de recogida de aguas pluviales asociada al vial que dispone de 15 sumideros situados en las cunetas que flanquean la banda de rodadura..

El camino de Xoxolurra (Donibanealde Bailara) forma parte del ámbito en un tramo de unos 60 ml que constituye su límite este. Se trata de un vial de apenas 3,5 m de anchura y una pendiente del 20 % que dispone de una cuneta y un sumidero en su lado este (y por tanto puede suponerse que discurre una red de recogida de aguas pluviales), pero no de alumbrado ni otras redes asociadas visibles. Es un camino rural de acceso a los caseríos y al suelo no urbanizable situados al norte del Municipio.

Aunque no existen redes de suministro de agua, gas, telefonía o electricidad en baja tensión propias del ámbito A.O.U. 6/Olatzar¹¹, tanto el cementerio como el campo de futbol disponen de alguno de estos suministros que discurren por el vial. También disponen de redes de suministro y evacuación el contiguo barrio de Pysbe y la ikastola. El Plan General de Lezo contempla la ejecución de nuevas redes de suministro eléctrico, agua y telefonía, así como de evacuación de aguas pluviales y residuales en el entorno del sector Olatzar.

Todo lo anterior, conforme a la taquimetría y a la información disponible, queda recogido en los planos II.5, II.6 y II.7 de este Plan Parcial.

11

El Ayuntamiento ha informado que la red de agua que discurre bajo el vial tiene una capacidad limitada al servicio de la fuente existente junto a la glorieta y al cementerio, pero es insuficiente para dar servicio a nuevos desarrollos.

I.03.3 Estructura de la propiedad del suelo:



En el ámbito A.O.U. 6/Olatzar objeto de este Plan Parcial, se distinguen cuatro parcelas de propiedad privada y dos franjas de suelo público: una correspondiente al tramo incluido del Camino de Xoxolurra, y otra correspondiente al camino de acceso al cementerio que discurría entre las parcelas privadas previamente a ejecutar el vial actual: Conforme a la información disponible, el suelo ocupado por el vial no tiene todavía registralmente el carácter de suelo público. Tal y como está delimitado el sector no se incluyen suelos de dominio y uso público correspondientes a cauces fluviales u otros. El parcelario que se recoge en el plano II.2 de este Plan Parcial ha sido confeccionado a partir de la información taquimétrica facilitada. Sin perjuicio de las precisiones de titularidad y límites que procedan, y que no alteran el contenido normativo de este Plan Parcial, la relación de parcelas identificadas en el área, con expresión de su titularidad, referencia catastral (cuando existe) y superficie (según medición sobre plano digitalizado), es la reflejada en dicho **Plano II.2**

Tal y como exige el **art. 34 de las NNUU del PGOU**, se incluye la relación de los propietarios afectados y los correspondientes datos catastrales:

Parc.	Referencia catastral	Dirección catastro	zona	propietario
1	8997271	Donibanealde Bailara 911	603	Inproguisa
2	8997268	Donibanealde Bailara 908	603	Inproguisa ¹²
3	8997270	Donibanealde Bailara 910	603	Demetrio F. Terradillos González
4	8997269	Donibanealde Bailara 909	603	Joaquín Arrieta Sistiaga

las superficies de las referidas parcelas, conforme a la medición digital realizada sobre la taquimetría dispuesta para la redacción de este plan parcial, se contienen en su plano II.2 (Topográfico, parcelario, usos y edificaciones existentes)



imagen del parcelario catastral correspondiente al AOU 6 (www.gipuzkoa.net/Catastro)

12

INPROGUISA: "INMOBILIARIA PROVINCIAL DE GUIPUZCOA, S.A.", FUSIONADA EN "HARRI 1, S.L."

I.03.4 Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo en relación con el A.O.U. 6 / Olatzar

Como se ha explicado en la Introducción a esta Memoria, El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Guipúzcoa, en sesión de 8 de Noviembre de 2.011 (BOG N° 242 de 23.12.2011), acordó aprobar el "Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lezo" redactado en marzo de 2.011. Posteriormente, el Ayuntamiento de Lezo promovió la "Modificación nº1 del Plan General de Ordenación Urbana referida al sector A.O.U./Olatzar". Esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 26 de marzo de 2013, acuerdo que se publicó en el BOG nº 71 de 16.04.2013.

En el **Anexo II** de esta Memoria, se extractan las referencias que se contienen en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Lezo que se han considerado más relevantes en relación con la redacción del plan parcial del A.O.U. 6 /Olatzar, que son su Norma Particular modificada en 2013 y los extractos de la memoria de dicha modificación que la justifican. Se remite desde aquí a dicho Anexo para su conocimiento, sin perjuicio de las demás determinaciones concurrentes contenidas en los planos de ordenación, así como los artículos de las Normas Urbanísticas que resultan de aplicación al Sector y al Plan Parcial.

I.04 OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Objetivos del Plan Parcial:

A la hora de afrontar la ordenación del Ámbito de Ordenación Urbanística A.O.U. 6/Olatzar por parte de este Plan Parcial, el **primer objetivo básico** perseguido es determinar la ordenación pormenorizada del mismo con arreglo a lo establecido en el Plan General de Lezo y en la legislación urbanística concurrente, de forma que el Plan pueda ser tramitado hasta su aprobación definitiva para **el desarrollo urbanístico efectivo del territorio** al que se refiere. Se trata, de esta forma y conforme a los objetivos propios del Plan General de Lezo, de incorporar dicho territorio a la ciudad construida y materializar una importante reserva de suelo para vivienda, fundamentalmente de carácter protegido, considerada necesaria desde el interés colectivo y por ello prevista por el referido Plan General.

Dentro del marco regulador referido en el párrafo precedente, y como **segundo objetivo**, el plan persigue posibilitar la materialización de la edificabilidad urbanística autorizada por el Plan General, así como el cumplimiento de los estándares establecidos por la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco: Se trata de **configurar una alternativa viable**, que considere las leyes y condiciones del mercado, en la que los costes de suelo, de urbanización de edificación y de gestión puedan ser efectivamente soportados por el aprovechamiento de carácter lucrativo generado. De esta forma podrán revertirse al Ayuntamiento las plusvalías que le corresponden y podrá obtenerse el nivel de dotaciones exigido reglamentariamente, y el requerido de forma específica para este ámbito desde el Plan General de Lezo.

Como **tercer objetivo**, el plan persigue **definir un entorno urbano que responda a los requerimientos funcionales inherentes al uso residencial al que se destina y a los requerimientos urbanísticos derivados de su integración en la estructura urbana del territorio**, dotando a la red viaria y peatonal, a los espacios públicos y a las parcelas edificables, de las características y parámetros urbanísticos necesarios para el correcto desempeño de sus respectivas funciones. La generación de una importante dotación de suelo para el sistema general de espacios libres públicos, y el mantenimiento y mejora de las condiciones de acceso y aparcamiento al cementerio y al campo de fútbol Plazeta, forman parte de este tercer objetivo.

Criterios de ordenación:

Los criterios seguidos para el establecimiento de la ordenación pormenorizada que incorpora este Plan Parcial, se formulan a partir de los objetivos enunciados, y son los que se transcribe a continuación:

- a) El criterio seguido para responder al objetivo nº1 (desarrollar un plan parcial que alcance la aprobación definitiva y permita desarrollar urbanísticamente el territorio) es cumplir escrupulosamente con los requisitos legales que concurren, provenientes tanto del Plan General de Lezo como de la legislación aplicable en vigor, haciendo uso de las facultades reconocidas a los propietarios de suelo por el ordenamiento vigente en orden a contribuir a dicho desarrollo (art. 84.1 y 95.1 LS 2/2006), desde la voluntad y el propósito de llevar a cabo las previsiones del Plan Parcial una vez aprobado conforme está previsto en el vigente Plan General.
- b) El criterio seguido para configurar un plan viable consiste, en primer lugar, en agotar la edificabilidad urbanística autorizada por el Plan General sobre la que habrá que repercutir el coste de la urbanización y la gestión, de forma que esa repercusión resulte finalmente soportable. Se tratará de ordenar tal edificabilidad en tipologías de eficacia reconocida tanto desde las necesidades y preferencias del previsible usuario final, como desde las solicitudes del sector de actividad económica asociado a la promoción urbanística y a la construcción de viviendas. En segundo lugar se seguirá el criterio de distribuir esa edificabilidad con la máxima flexibilidad posible dentro del marco legal y urbanístico concurrente. En tercer lugar, se ordenará el sector de forma que pueda racionalizarse el esfuerzo urbanizador, no solo a los efectos de ajustar el coste a lo que es realmente necesario, sino para lograr la imprescindible evaluación previa de esos costes.
- c) Los criterios de ordenación que se seguirán para obtener un paisaje urbano de calidad que responda a los requerimientos funcionales del uso residencial y a las solicitudes urbanísticas que concurren, además de asumir decididamente la incorporación al entorno urbano y urbanizado del territorio incluido en el sector (hoy con un carácter de transición entre el urbano y el rural), consisten en:
- La optimización de las conexiones posibles con las áreas colindantes tanto longitudinales norte-sur (barrio de Pysbe), como transversales este-oeste (zona Ikastola-Xoxolurra, y entorno verde -nuevo y preexistente- de la regata Olatzar)
 - La adaptación de la edificación y la urbanización a la altimetría natural del territorio, limitando y, al mismo tiempo, racionalizando su alteración puntual allí donde las necesidades funcionales del uso de vivienda asignado al ámbito, y la bondad del nuevo paisaje urbano a crear lo hacen necesario.
 - Toma en consideración de la geometría y demás condiciones de la realidad artificial preexistente en el entorno inmediato (vial, campo de futbol, ikastola)
 - Optimización del aparcamiento público disponible, junto con la ubicación estratégica y minimización del número de accesos a garajes privados.
 - Reserva cautelar de suelo en torno al campo de fútbol para posibilitar la mejora de su actual antepuerta de acceso y necesidades futuras del equipamiento.
 - Ubicación de una cantidad limitada de la edificabilidad autorizada en la parte del ámbito situada al norte del campo de futbol para poder gestionar de forma natural la transición al paisaje rural no urbanizado colindante.

La consecución de los objetivos y el seguimiento de los criterios enunciados en este apartado, se justifican y explican en los apartados I.05 e I.06 de esta Memoria.

I.05 EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS

Las posibles soluciones de ordenación del A.O.U. 6/Olatzar, que constituye el ámbito de este Plan Parcial, están fuertemente condicionadas por la forma y las características del territorio así delimitado, y por el contenido de edificabilidad y uso que debe materializarse en el mismo.

La ordenación del sector no se inicia en el marco de este Plan Parcial, sino mucho antes en el de la redacción del Plan General y, en ese marco, se plantea y descarta ya una de las posibles alternativas de ordenación a considerar: el Plan General aprobado en Noviembre de 2011 delimitaba el Sistema General de Espacios Libres a obtener en desarrollo del ámbito, ocupando la parte del mismo situada al norte del campo de futbol, posibilitando la implantación de la nueva edificación residencial en la parte este que desciende hasta la regata Olatzar. El estudio de la ordenación pormenorizada derivada de esta zonificación global, hizo que el Ayuntamiento promoviera hasta su aprobación definitiva, en Marzo de 2.013, la primera Modificación del Plan General que consistió en redelimitar esa zonificación global, de forma que tanto el sistema general de espacios libres como la zona residencial, se reparten ahora a ambos lados del vial preexistente, reservando para los primeros la zona paisajísticamente más valiosa y a la vez más frágil (entorno de la regata Olatzar), así como la necesaria zona de entronque con Xoxolurra (oeste), y permitiendo la implantación de la edificación en la parte del territorio donde su impacto va a ser previsiblemente menor. Los argumentos de la adopción de esta alternativa frente a la otra están recogidos con claridad en la memoria de la aludida Modificación del Plan General a la que se remite desde aquí.



ZONIFICACIONES GLOBALES Y ORDENACIONES PORMENORIZADAS DE LAS DOS ALTERNATIVAS DE PGOU

La nueva zonificación global así establecida conlleva la ordenación de las parcelas edificables en torno al vial preexistente y deja ya de tener sentido la prolongación hacia el este de la calle Placeta que la ordenación pormenorizada orientativa del Plan General de 2.011 proponía ¹³; La discusión o estudio de alternativas se centra ahora, al definir la ordenación pormenorizada, en cómo distribuir la edificabilidad en torno al vial central. Una primera alternativa que se estudió, consistía en ordenar la mayor edificabilidad posible en la zona situada al norte del campo de fútbol, sin perjuicio de liberar la franja necesaria para materializar la conexión este-oeste que el plan persigue: se llegaba así a ubicar en esa zona la edificabilidad correspondiente a las viviendas libres, a las viviendas tasadas y al equipamiento privado de carácter obligatorio. La edificabilidad asignada a viviendas de protección oficial podía así ordenarse de forma más fraccionada y esponjada. Sin embargo, aun obteniéndose un resultado aceptable, esta solución se contrastó con la consistente en situar en esa zona al norte del campo de fútbol solo las viviendas libres lo que permite definir una significativa parcela de espacios libres colindante al campo de fútbol por el norte. Esta parcela presenta dos cualidades esenciales, por un lado cualifica y enmarca muy adecuadamente el itinerario peatonal de conexión este-oeste entre los espacios libres de Xoxolurra y Olatzar y, por otro lado, presenta unas condiciones de centralidad, planeidad, soleamiento, etc.. inmejorables para ubicar elementos de la red de sistemas locales tales como las áreas de juego de niños¹⁴. Además, constituye una reserva cautelar en relación con el equipamiento situado inmediatamente al sur, el campo de fútbol Placeta. Estas cuestiones son las que hacen que se elija esta alternativa frente a la otra.



13

El estudio del itinerario peatonal sin barreras que se traza en este Plan Parcial, sirve para evidenciar que ese vial prolongación de la calle Placeta nunca podría alcanzar con un trazado sin barreras razonable, la rasante de implantación de la edificación y, en ese sentido, se convierte en innecesario, además de implicar una severa alteración del paisaje y de la altimetría natural del terreno.

14

La ubicación de una zona de juegos de niños en dicha parcela, no solo responde a las necesidades del conjunto de las 120 nuevas viviendas que se ordenan y que, previsiblemente, alojaran una significativa población infantil, sino también a la vecindad de la ikastola que acoge y concentra diariamente a parte importante de la población infantil de Lezo.

Establecida primero la alternativa más razonable de zonificación global, y luego la distribución de edificabilidad que se ha considerado más conveniente de cara a la obtención de suelo dotacional de calidad, un aspecto que ha sido tenido en cuenta en la ordenación y también ha sido objeto de distintas alternativas, ha sido el de la accesibilidad peatonal: Como se explica en los apartados I.03.1 e I.03.2 de esta memoria, el ámbito se sitúa en una zona elevada a la que se accede por un vial cuyo tramo sur presenta una pendiente media del 20%; no existen soluciones razonables para sustituir este vial por un otro sin barreras (los 18,5 m de desnivel a salvar entre la cota de inicio +19,5 y la cota de la antepuerta del cementerio +38, exigirían un desarrollo de 308 m de longitud, en un territorio cuyo fondo máximo ronda los 180 m). Siendo esto claro, la discusión se centra en qué hacer con el tramo superior del vial que presenta una pendiente media del 7,1% entre las rasantes +28 y +38: partiendo del hecho de que debe mantenerse su rasante frente a la puerta del cementerio (+38), si se quisiera obtener un vial del 6% del pendiente, debería hacerse lo siguiente:

- Un relleno progresivo, de forma que frente al acceso del campo de futbol, la rasante se elevaría 1,5 m "hundiendo" aún mas dicha antepuerta y elevando la cota de implantación de los nuevos edificios residenciales.
- Tener que prolongar el tramo de vial del 20% de pendiente (tramo sur) hasta encontrarse con la nueva rasante (1,5 m al 20%, unos 7,5 m adicionales)
- El paseo situado al sur del campo de futbol debería modificar la pendiente de su tramo este (incrementándola) para llagar a la nueva cota del vial.

Todo ello resulta irrazonable frente a la alternativa consistente en admitir como aceptable la pendiente del 7,1% que resulta de mantener las cotas inicial y final del tramo alto del vial (frente al acceso al cementerio y frente al acceso al campo de fútbol), y resolver la accesibilidad sin barreras correspondiente al tramo de vial del 20% de pendiente mediante un itinerario al 6% que discurra por el nuevo parque. Este nuevo itinerario, además de cumplir las condiciones de accesibilidad, puede acomodarse a la altimetría natural del terreno y materializar el grado exacto de urbanización que se requiere para satisfacer las exigencias del uso de espacio libre urbano que se desea adscribir a esa parte del territorio ordenado. Por ello, este Plan Parcial descarta la opción de rellenar y sobreelevar artificialmente la parte alta del ámbito, y opta por la solución razonable que se ha descrito y que, como se explica en el Anexo I, requiere del informe municipal favorable por concurrir el caso de excepción que la legislación sectorial sobre accesibilidad ha previsto de forma expresa.

Estas tres cuestiones referidas (zonificación global, intensidad de implantación de edificabilidad en la zona situada al norte del campo de futbol y tratamiento de las condiciones de accesibilidad), junto con las alternativas consideradas y adoptadas al respecto, definen lo sustancial de la ordenación que propone este plan parcial, sin perjuicio de otras cuestiones de menor relevancia respecto a las que también se han considerado diferentes alternativas de solución. En el siguiente apartado I.06 en el que se explican las determinaciones de este Plan Parcial, se amplía asimismo la justificación de las determinaciones a las que se ha hecho referencia y, por lo tanto, la de la opción de ordenación finalmente elegida entre las posibles.

I.06 DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

El presente apartado corresponde a las exigencias de los artículos 67 y 68 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de Junio) y del artículo 45 del Reglamento de Planeamiento¹⁵, que regula el contenido de determinaciones propio de todo Plan Parcial. A su vez el Artículo 45 (R.P.) se desarrolla mediante los Artículos 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55 y mediante su Anexo del mismo Reglamento. También, aunque las Ordenanzas Reguladoras no se tratan en el Reglamento de Planeamiento como una de las determinaciones propias de los Planes Parciales, sino como uno de sus Documentos, su concreta formalización en cada Plan Parcial precisa de una explicación que no procede incluir en el propio Documento normativo articulado y que debe tener su sitio en la Memoria; Por ello se incluye el correspondiente apartado lo que, por otra parte, permite equiparar el tratamiento que el Plan da a las Ordenanzas al que da al Estudio Económico-Financiero y al Plan de Etapas que, correspondiendo directamente a Documentos constitutivos del Plan, son a la vez tratados como "determinaciones" por el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento. Por último, al tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular, debe considerarse también lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, lo que se hace en el correspondiente apartado. Todo ello será tenido en cuenta y cumplimentado en los distintos epígrafes en que se articulará el apartado y que son los siguientes:

Apartado	Determinación	Ley 2/2006	RP	Anexo
I.06.01	Delimitación del sector		45 ^a	
I.06.02	Calificación pormenorizada	67.1	45b-48	
I.06.03	Sistemas de espacios libres y equipamiento deportivo	67.1	45c-49	4-10
I.06.04	Equipamiento cultural y docente	67.1	45d-50	5-9.3-10
I.06.04	Servicios de interés público y social	67.1	45f-52	6-10
I.06.05	Red viaria y aparcamiento	67.1	45f-52	7-10
I.06.06	Infraestructuras de servicios	67.1	45g-53	
I.06.07	Estudio de viabilidad económico-financiera (1)	68.f	45h-55	
I.06.08	Doc. de est. de las directr. de org. y gest. de la ejec. (2)	68.d	45i-54	
I.06.09	Normas urbanísticas de desarrollo del Plan General (3)	68.e	61	
I.06.10	Determinaciones propias de los planes de inic particular		46	

(1): El artículo 68.f de la Ley 2/2006 incluye el " Estudio de viabilidad económico-financiera" como "Documento" del P.P., y el artículo 57.6 del Reglamento de Planeamiento incluye el "*Estudio Económico-Financiero*" como Documento 6

(2): El artículo 68.d de la Ley 2/2006 incluye el "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" como "Documento" del P.P., y el art. 57.5 del Reglam. de Planeam. incluye el "*Plan de Etapas*" como "Documento 5"

(3): El art. 68.e de la Ley 2/2006 incluye las "Normas urbanísticas de desarrollo del plan general" como "documento" del P.P. y el artículo 57.4 del Reglam. de Planeam. incluye las "*Ordenanzas Reguladoras*" como "Documento 4"

La totalidad de estas determinaciones se soportan además en otros documentos del Plan Parcial tales como los Planos, las Normas urbanísticas y documentos específicos como el Documento de estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución y el Estudio de viabilidad económico-financiera, a los que necesariamente remitirá esta Memoria. Además, conforme a lo establecido en el artículo 15.4 del R.D. 2/2008, este Plan Parcial incluye la "Memoria de Sostenibilidad Económica" (DOC.VII)

¹⁵ En la exposición de motivos del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes de desarrollo de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, se dice lo siguiente: "En este sentido y dado el carácter de desarrollo parcial del presente Decreto de medidas urgentes, se debe recordar que en materia urbanística será de aplicación supletoria en ausencia de regulación expresa legislativa y reglamentaria lo dispuesto en el real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento "

I.06.01 Delimitación del A.O.U.

Este Plan Parcial se refiere a un único sector de suelo urbanizable sectorizado y que es el delimitado por el Plan General de Lezo como A.OU. 6/Olatzar. La delimitación grafiada en el Plan General ha sido superpuesta al plano taquimétrico que sirve de base para la redacción de este Plan Parcial. Conforme al mayor detalle de dicho plano taquimétrico y a la información parcelaria que contiene, se ha ajustado la delimitación del Plan General en los siguientes tramos:

- Límite este del ámbito: Se hace coincidir el límite del ámbito con el eje de la regata definido en el plano taquimétrico.
- Límite suroeste (al norte del campo de fútbol): Se hace coincidir el límite del ámbito con la divisoria de propiedades conforme a la compra que suelo que en su día hizo el Ayuntamiento para construir el campo de fútbol y que refleja el taquimétrico dispuesto.

La delimitación así ajustada contiene un total de 29.047 m² de superficie: El documento del Plan General se refiere a una superficie de 28.705 m². La diferencia de 342 m² supone poco más del 1% de dicha cantidad, debe atribuirse al mayor detalle de la planimetría utilizada para redactar el Plan Parcial y es, en cualquier caso, irrelevante.

En el plano II.2 (Topográfico, parcelario, usos y edificaciones existentes), así como en todos los planos de ordenación del plan parcial, se refleja esta delimitación.

I.06.02 Calificación pormenorizada

El presente apartado responde a los requerimientos de los artículos 45b y 48 (RP)¹⁶. Conforme al artículo 15 de la L.S. 2/2006, se entiende aquí por calificación pormenorizada del suelo la asignación por el planeamiento de los distintos usos pormenorizados a las diferentes zonas en las que se divide el ámbito del plan parcial. La Calificación Pormenorizada que determina el presente Plan Parcial, se refleja en la zonificación del plano III.1, "Calificación Pormenorizada", y en el Capítulo I.1. ("Régimen de Calificación Pormenorizada") del Título I ("Régimen Urbanístico General") del Documento IV ("Normas Urbanísticas") del presente Plan Parcial, en que queda reflejado el régimen de usos, edificación y dominio de cada parcela, cuya definición geométrica se recoge en el plano III.2. El resultado de la zonificación pormenorizada correspondiente a la calificación pormenorizada, queda también reflejado en el apartado I.09 (Cuadros de características) de esta Memoria.

Aunque la definición legal de la calificación pormenorizada se refiere solo a los usos, tradicionalmente ha incorporado también la determinación de la tipología de las parcelas edificables. Así ocurre con la sistemática de la calificación pormenorizada que se establece en el Plan General de Lezo¹⁷ y a la que este plan parcial se ajusta. La zonificación pormenorizada delimita las parcelas de calificación pormenorizada e incorpora los aspectos esenciales de la ordenación conforme a los objetivos y criterios básicos referidos en el precedente apartado I.04 de esta memoria: ubica los suelos dotacionales, tanto los correspondientes a sistemas generales de espacios libres (EL.1 1y 2), como a sistemas locales (EL.1 3 y 4), distribuye la edificabilidad residencial de y de equipamiento público (parcelas Rd.2) y establece la configuración del viario público (parcelas C.1.2). A partir de la delimitación y ubicación de dichas parcelas edificables, de viario y dotacionales, la zonificación pormenorizada propuesta por este Plan Parcial puede sintetizarse en las siguientes actuaciones de carácter básico:

1. Se materializan las reservas para el sistema general de espacios libres conforme se establece en el Plan General (parcelas EL1 1y 2).
2. Se materializan las reservas de suelo para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales conforme a las exigencias del art.79 LS 2/2006 y 9 D 123/2012 (parcelas EL1 3 y 4), posibilitando su plena integración con el suelo reservado para sistemas generales de espacios libres.
3. Se materializa la dotación mínima de techo edificable para equipamientos privados conforme a lo exigido por el art.79 LS 2/2006, asignándole el carácter de equipamiento público como permite el art. 9.1.c D 123/2012, y ubicándola en una de las tres parcelas residenciales como expresamente posibilita el Plan General¹⁸

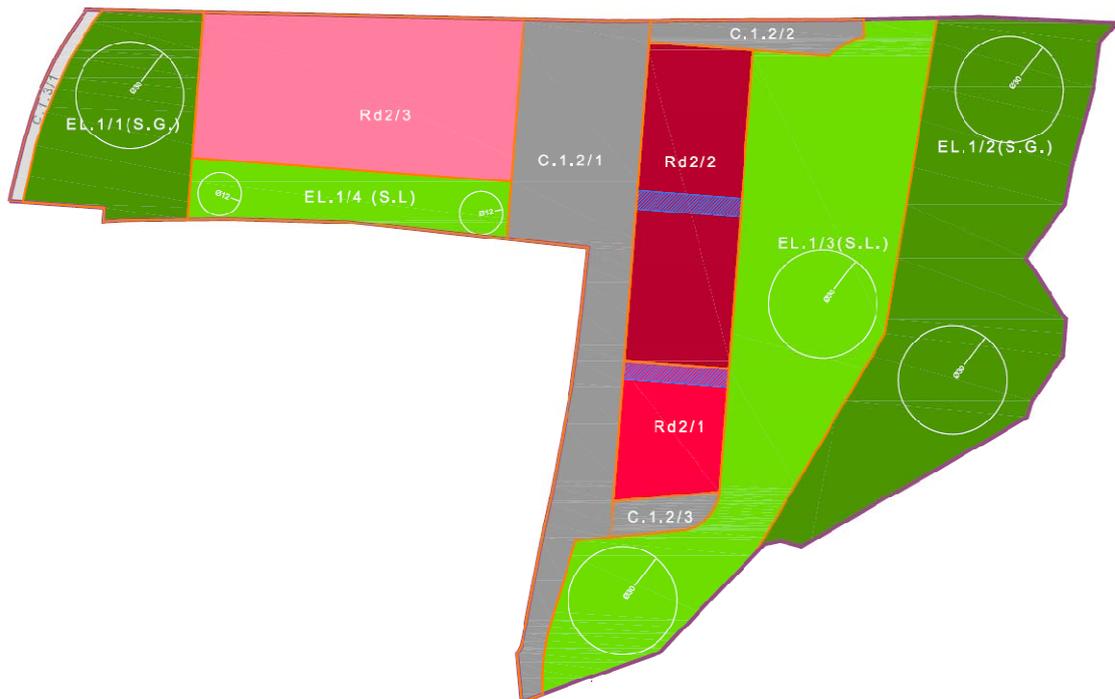
¹⁶ Conforme al art. 45.b/RP 1978, los planes parciales deben contener entre sus determinaciones la "asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación"

¹⁷ TÍT. TERCERO: RÉGIMEN DE LA CALIF. PORMENORIZ. DEL SUELO / CAP. 1.- SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIF. PORMENORIZADA / Artículo 13.- Sistematización de las subzonas de uso pormenorizado.

¹⁸ PGOU / NNUU / TIT. II / CAP. 1/ art. 6.2.2.K: "... se entenderá que la reserva dotacional destinada a equipamiento privado de la red de sistemas locales , se podrá cumplir ... mediante la consideración de que la superficie de techo vinculada a dicha reserva dotacional se destina a usos terciarios que, en atención a su naturaleza, sean asimilables a dicho equipamiento (usos comerciales, culturales, docentes, sanitarios, deportivos, asistenciales, etc.),.... Esa reserva dotacional podrá ser ordenada tanto en parcelas dotacionales como en cualesquiera otras (residenciales, terciarias, etc.) compatibles con la misma".

4. Se materializa la reserva necesaria para la implantación de la red viaria y peatonal, el aparcamiento y las infraestructuras del ámbito, garantizando las condiciones de accesibilidad a los equipamientos existentes (campo de fútbol y cementerio) y previstos (nueva subestación eléctrica junto al cementerio y nuevos sistemas generales y locales de espacios libres), garantizando el mantenimiento de las plazas de aparcamiento exigidas desde el Plan General, y posibilitando al mismo tiempo tanto la renovación como el mantenimiento y la reutilización de la urbanización preexistente (parcelas C12.1, C12.2 y C12.3)
5. Se establecen las reservas de suelo necesarias para implantar las edificaciones que deben acoger la edificabilidad urbanística asignada desde el Plan General al ámbito, distinguiendo la destinada a cada tipo de viviendas (protección oficial, tasadas y libres), y al equipamiento privado obligatorio al que, conforme a lo establecido en el art. 9.1.c D 123/ 2012, se le adscribe el carácter de equipamiento público (parcelas Rd2 1, 2 y 3)

En los apartados que suceden, se justifica la resolución de la vialidad del área, así como el cumplimiento de los estándares obligatorios para los suelos de reserva de dotaciones, y la forma en que dicha vialidad y dichos estándares quedan recogidos en la zonificación establecida por este plan parcial como soporte de la calificación pormenorizada. El resultado de dicha zonificación pormenorizada se recoge, junto a los parámetros básicos de edificabilidad, perfil, etc., en el apartado I.09 (Cuadro de características de la ordenación) de esta Memoria. Su expresión gráfica queda recogida, en el plano III.1, "Calificación Pormenorizada". Las Ordenanzas de este Plan Parcial, junto con sus planos normativos III.2 y III.3 (Definición geométrica), contienen las determinaciones que completan la definición de la ordenación pormenorizada en cada una de las parcelas de calificación pormenorizada delimitadas (alineaciones, rasantes, edificabilidad, uso pormenorizado, dotación de aparcamiento, etc.)



I.06.03 Sistema de espacios libres

El ámbito ordenado por este Plan Parcial está calificado globalmente por el Plan General de Lezo como suelo residencial y ha de cumplir lo determinado en el Anexo del Reglamento de Planeamiento respecto a "las reservas de suelo para dotaciones en planes parciales" en este tipo de suelos: El artículo 2.1 del Anexo señala que se preverán "sistemas de espacios libres de dominio y uso público". Conforme a lo prevenido en el artículo 3 del Anexo, en suelos residenciales los espacios libres deben destinarse a, "jardines" y a "áreas de juego y recreo para niños". Conforme a lo establecido en el artículo 4 del referido Reglamento, para que los "jardines" sean computables deben de contar con una superficie no menor de 1000 m² en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro, poseer condiciones para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su soleamiento en relación con la edificación circundante. Conforme al mismo artículo, para que las "áreas de juego y recreo para niños" sean computables como espacios libres, deben contar con una superficie superior a 200 m² en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro como mínimo. Por último, en el artículo 10 se establece que la superficie mínima a destinar al sistema de espacios libres para "unidades elementales" de vivienda, como es el caso (menos de 250 viviendas) es de 18 m² de suelo por vivienda (2.160 m²s en el caso de Olatzar y sus 120 viviendas): 15 m² de suelo por vivienda para jardines (1.800 m²s) y 3 m² de suelo por vivienda para áreas de juego y recreo para niños (360 m²s). Además, el punto 3 del referido artículo 10 RP establece que la superficie de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10% de la total superficie ordenada, lo que, en el caso de Olatzar, eleva el referido mínimo de 2.160 m²s a 2.905 m²s.

Por otro lado, la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 79.2.a que, la ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial, deberá establecer con carácter de mínima, una reserva para dotaciones públicas de la red de sistemas locales con una superficie de 10 m² por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas lo que, para el caso de Olatzar y sus 11.100 m²t de edificabilidad, significa un mínimo de 4.440 m²s. Además, la superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector lo que, para el caso de Olatzar con sus 29.047 m² de superficie, significa un mínimo de 4.357 m²s.¹⁹

19

Artículo 79.2.a– Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable / 2. La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer, con el carácter de mínimas, las reservas de terrenos siguientes / a) Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector.

Sin considerar las dos parcelas de espacios libres con carácter de sistema general delimitadas (EL1 y EL2), este Plan Parcial ha establecido una reserva de 8.398 m²s de suelo para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en las parcelas EL1/3 de 7.022 m²s y EL1/4 de 1.376 m²s. Esta reserva cumple con holgura tanto los mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de 1.978 (2.160 m²s) como los más exigentes establecidos en la LS 2/2006 y en el Decreto 123/2002 (4.440 m²s).

Por su parte, el artículo 9.a (Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable) del Decreto de GV 123/2012 de estándares urbanísticos, reproduce literalmente el contenido del artículo 79.2.1 LS desarrollado en el párrafo precedente y añade que *"Las mencionadas zonas verdes y espacios libres podrán comprender parques urbanos, jardines, plazas, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, juegos infantiles, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca"*.

Así, utilizando esas posibilidades, la parcela EL1/3 acogerá sin dificultad los 1.800 m²s que conforme al R.P. 1978 deben destinarse como mínimo a jardines, ya que cumple todas las condiciones exigidas para ello (contar con una superficie no menor de 1000 m² en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro, poseer condiciones para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su soleamiento en relación con la edificación circundante), al tiempo que la parcela EL1/4 reúne óptimas condiciones para acoger los 360 m²s de la obligatoria "área de juego y recreo para niños" (además de contar con una superficie superior a 200 m² en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro como mínimo, tiene su soleamiento garantizado y ocupa una posición de centralidad no solo respecto a las nuevas viviendas ordenadas, sino también respecto a la Ikastola preexistente en colindancia con el ámbito)

El artículo 79.2.d LS 2.2006 y el artículo 9.2 D 123.2012 establecen la obligación de plantar o conservar como mínimo un árbol por cada nueva vivienda de suelo residencial lo que, en el caso de Olatzar supone la conservación o plantación de 120 árboles. Esta obligación se trasladará al proyecto de urbanización y deberá satisfacerse en el conjunto de los espacios libres delimitados, tanto con carácter de sistema local, como con carácter de sistema general.

Pero la ordenación pormenorizada que contiene este plan parcial no se ha limitado a cumplir cuantitativamente los estándares que concurren como se ha justificado, sino que ha optimizado la reserva de espacios libres reglamentariamente exigible al situarla en continuidad con las reservas para sistemas generales de espacios libres que establece el Plan General, configurando una conexión peatonal que estructura y une todas las reservas del ámbito entre sí y con las situadas al exterior del mismo (la de Xoxolurra, y la existente en el barrio de Pysbe junto a la regata Olatzar).

I.06.04 Servicios de interés público y social y equipamiento docente

El artículo 2.1 del Anexo del Reglamento de Planeamiento establece que, en suelos residenciales, debe definirse una reserva para "servicios de interés público y social". El artículo 10.1 del Anexo concreta esa reserva para el caso de "unidades elementales de vivienda" (menos de 250 viviendas) en 2 m² construidos por cada vivienda para equipamiento comercial y/o equipamiento social (240 m²t en el caso de Olatzar) Ese mismo artículo establece que este tipo de "unidades elementales" no requieren ninguna reserva específica para parques deportivos.

Por otro lado, la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 79.2.c que, la ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial, deberá establecer con carácter de mínima, una reserva para equipamientos privados de la red de sistemas locales de un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas lo que, para el caso de Olatzar y sus 11.100 m²t de edificabilidad, significa un mínimo de 444 m²t.²⁰

Por su parte, el artículo 9.c (Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable) del Decreto de GV 123/2012 de estándares urbanísticos, reproduce literalmente el contenido del artículo 79.2.1 LS desarrollado en el párrafo precedente y añade que "*Estos equipamientos podrán ser, entre otros, los siguientes; a) Comerciales. b) Religiosos. c) Culturales. d) Educativos. f) Sanitarios. g) De transporte. El estándar correspondiente a los citados equipamientos privados podrá ser cumplido también destinando su superficie a equipamientos públicos*". Considerando las necesidades específicas de uno y otros posibles equipamientos, este Plan Parcial adscribe la correspondiente reserva al uso de equipamiento público a determinar por el Ayuntamiento de Lezo.

20

Artículo 79.2.c– Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable / 2. La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer, con el carácter de mínimas, las reservas de terrenos siguientes / c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales: un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

Teniendo en cuenta que el Reglamento de Planeamiento (art. 10.1) establece expresamente que *"El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para Centros docentes y para servicios de interés público y social"* en el caso de unidades elementales de vivienda, este Plan Parcial determina que la totalidad de los 240m²t que como mínimo deben reservarse para servicios de interés público y social (equipamiento comercial y/o social) se destinen a *"equipamientos públicos de la red de sistemas locales"* y se materialicen como parte de los 444 m²t que el Plan Parcial ha de destinar a este uso conforme a los previamente citados artículos 79.2.c. LS 2.2006 y 9.c D 123/2012

Este Plan ubica los 444 m²t de reserva mínima obligatoria para *"equipamientos privados de la red de sistemas locales"*, adscrita en este caso al uso de equipamientos públicos, en la parcela **Rd2/2** ordenada que, con una superficie de 2.588 m², puede acoger sin dificultad y de forma flexible esa superficie construida junto con la destinada a viviendas de protección oficial que también acoge. Será Ayuntamiento de Lezo quien determine los equipamientos públicos a materializar dentro de la edificación a construir en la parcela.

Por fin, el artículo 2.1 del Anexo del Reglamento de Planeamiento también establece que, en suelos residenciales, debe establecerse una dotación del tipo de "centros culturales y docentes". El artículo 10.1 del Anexo concreta la reserva para este tipo de dotaciones en el caso de "unidades elementales de vivienda" en 10 m² de suelo por vivienda (1.200 m² de suelo en el caso de Olatzar) . Al igual que ocurría con los servicios de interés público y social, en el referido artículo 10.2 del Reglamento de Planeamiento se establece que *"El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para Centros docentes"*. Teniendo en cuenta que la única dotación docente "completa" que puede materializarse con 1.200 m²s es un centro de enseñanza preescolar y/o guardería (artículo 5.2.a del reglamento de Planeamiento), y que no constan previsiones de construcción de este tipo de centros en Olatzar, al margen y adicionalmente al que pudiera ser acogido en los 444 m²t reservados para equipamiento público en la parcela Rd2/2, este Plan Parcial determinará la conversión de esta reserva en espacios libres y quedará materializada, junto con la preceptiva zona de juegos y recreo para niños, en la parcela **EL1/4** de las delimitadas por este Plan Parcial²¹

21

La parcela EL1/4 cuenta con una superficie de 1.769 m²s y, por lo tanto, puede acoger tanto los 360 m²s de zona de juego y recreo para niños establecida en el artículo 10.1 RP (3ms por cada vivienda), como los 1.200 m² correspondientes a reserva para centros culturales y docentes que este Plan Parcial determina que se destinen a ampliar los espacios libres del sector.

I-06.05 Red viaria y aparcamiento

Conforme a lo prevenido en los artículos 45.f y 52 (R.P.), y 7 y 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo también con el artículo 67.1 de la L.S. 2.2006, este Plan Parcial define y resuelve pormenorizadamente la red viaria del A.O.U. 6 / Olatzar y su conexión, con la red viaria general.

Como se ha explicado en esta memoria al referirse a las distintas alternativas consideradas, la modificación de la zonificación global materializada en la primera Modificación del Plan General de Lezo conllevó la desestimación de la opción consistente en ordenar la edificación en varias líneas descendentes al este del vial actual; por ello, lo razonable ahora es resolver la edificación en líneas únicas alrededor del eje viario existente (a ambos lados del mismo). Esto es lo que propone este Plan Parcial, simplificando así el esquema viario del sector y manteniendo, debidamente mejorado, el ahora existente.

La prolongación de la calle Plazeta es ahora innecesaria y, además, no permitiría en ningún caso resolver la accesibilidad peatonal sin barreras asociada al carril rodado (salvo la ejecución de un vial de enorme desarrollo -ida, curva y vuelta- a construir sobre muros y desmontes de gran entidad, que ocuparía la mayor parte de los espacios libres situados al este, lo que resulta en todo caso irrazonable e inviable y es lo que, precisamente, se ha querido evitar al modificar el Plan General) .

Por ello, este Plan Parcial define la parcela de calificación pormenorizada **C1.2.1** que está delimitada y dimensionada para permitir tanto la consolidación del vial existente como su renovación y mejora. Esta parcela de viario da acceso directo a las tres parcelas edificables definidas, así como a las dos que materializan la red de dotaciones públicas del sistema local (EL1.3 y EL1.4): A la parcela EL1.4 se accede directamente desde la parcela C12.1, en tanto que a la parcela EL1.3 se accede, además, a través de las servidumbres de paso y uso público dispuestas sobre las parcelas residenciales Rd2.1 y Rd2.2. Atravesando las parcelas EL1.3 y EL1.4 se llega a las otras dos parcelas que constituyen el sistema general de espacios libres que se integran con ellas y que se materializan en desarrollo y ejecución de este plan parcial.

La red viaria del sector se completa con las parcelas **C1.2.2** y **C1.2.3** que parten de la C12.1 y sirven, respectivamente, para dar acceso a la nueva subestación eléctrica prevista junto al cementerio, y para conectar el paseo existente al sur del campo de fútbol, con el nuevo itinerario previsto en los espacios libres definidos al este del sector. Los ramales previstos en ambas parcelas servirán, además, para resolver el acceso rodado al aparcamiento de las parcelas residenciales Rd2.1 y Rd2.2 sin incidir en el aparcamiento ni en las aceras asociadas al vial central.

Por último, el Plan Parcial mantiene inalterado y sin asignarle nuevas cargas funcionales, el tramo del camino rural de Xoxolurra que queda incluido dentro de su ámbito y que se formaliza como parcela de calificación pormenorizada **C1.3.1..**

La **conexión con el viario preexistente** del viario interno del sector así descrito, se mantiene inalterada como prolongación de la calle Lexo Bertsolaria.

Este Plan dispone el **aparcamiento público** asociado al viario del ámbito previamente el interior de las nuevas parcelas de uso residencial ordenadas. El Plan General de Lezo establece el mantenimiento de las 57 plazas de aparcamiento existentes. El artículo 10.1 del Reglamento de Planeamiento establece la obligación de definir una dotación mínima de aparcamiento de 111 plazas, pero ello se refiere al conjunto de las privadas y las públicas, y esta exigencia es mucho menor que la derivada de la LS 2.2006 (exactamente la mitad de las 222 plazas exigidas por la Ley Vasca del Suelo) Por su parte la Ley del Suelo 2.2006 establece una exigencia de 67 plazas asociadas al viario público. Esa será la exigencia que se contenga en este Plan Parcial (Plano III.2 y Ordenanzas). La ordenación orientativa incluida en el plano III.9 consigue definir hasta un total de 68 plazas estrictamente dentro del ámbito del sector (sin perjuicio de que parece posible obtener aún algunas más), a las que se añaden las 13 plazas situadas en la acera oeste a la altura del campo de fútbol (formalmente externas al sector), lo que hace un total de 81 plazas. Este número de plazas podría aumentar también en otras 4 si se consiguiera adecuar la salida auxiliar del campo de fútbol a la nueva ordenación²².

La **red de itinerarios peatonales** constituye un aspecto esencial de la ordenación definida por este Plan Parcial: Se ha perseguido el objetivo de enlazar los espacios libres definidos por el Plan General al oeste del sector (Xoxolurra), con los espacios libres a definir en la parte este del mismo (Olatzar). Para ello, se ha trazado un itinerario peatonal que, partiendo del extremo inferior de Donibanealdea Bailara, en el eje de Xoxolurra, recorre y articula las parcelas EL1.1 y EL1.4 al norte del campo de fútbol, atraviesa el vial principal y llega al itinerario sin barreras que recorre y articula las parcelas EL1.3 y EL1.2, hasta alcanzar el barrio de Pysbe en la confluencia de Plazeta kalea. Además, se recoge y da continuidad al paseo existente al sur del campo de fútbol que, procedente de la antepuerta de la ikastola, atravesará también el vial principal del ámbito y se prolongará hacia el este por la parcela EL1.3 hasta enlazar con el itinerario peatonal sin barreras previamente referido. Esta red, además de resolver aspectos de la accesibilidad sin barreras al ámbito, y articular y urbanizar los espacios libres delimitados, constituye un elemento básico de la integración de la nueva ordenación en el entorno urbano preexistente.

Este Plan Parcial establece **con carácter vinculante** la delimitación de las parcelas previstas para la materialización del viario, las rasantes básicas inalterables (antepuerta del cementerio, antepuerta del campo de fútbol, intersección con Plazeta kalea), la anchura de la rodadura establecida en el Plan General (6 m, art. 8 NNUU PGOU), la dotación mínima de aparcamientos exigida desde la L.S. 2.2006 (67 plazas como mínimo dentro de la delimitación del sector), el radio de 12,5 m como mínimo de la rotonda final del vial principal (para el giro normativo de los vehículos de extinción de incendios y para el giro funcional del resto de los vehículos), y la definición de pasos de cebra para dar continuidad prioritaria a los itinerarios peatonales este-oeste que se proyectan. No se reiteran las condiciones de la urbanización que ya están reguladas en la normativa urbanística y sectorial concurrente (código técnico, normativa de accesibilidad, etc...) El proyecto de urbanización del sector se ajustará a todas estas determinaciones y contendrá, además, el resto de las necesarias para configurar, de acuerdo con Ayuntamiento y propiedad, la urbanización del viario.

22

El proyecto de urbanización podrá redefinir esa salida en el ámbito de la parcela C.1.2/1 (vértice nordeste del campo de fútbol) para dar continuidad al aparcamiento y a la acera en ese tramo, siempre que ello resulte viable y razonable, y se haga de acuerdo con el Ayuntamiento y con la propiedad.

I-06.6 Las infraestructuras de servicios y el proyecto de urbanización

Este apartado justifica el cumplimiento de lo exigido en los artículos 45.g y 53 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 67.1 de la L.S. 2.2006

El Plan Parcial define de forma esquemática el trazado de las redes de infraestructura y abastecimiento con que debe contar el A.OU. 6 y su conexión, con las redes de infraestructura preexistentes. Dicho trazado de las nuevas redes, su conexión con las redes preexistentes o previstas, las acometidas y otros puntos de abastecimiento (luminarias, hidrantes etc...), así como la supresión o sustitución de las líneas aéreas que atraviesan el área, quedan reflejadas en los siguientes planos:

- III.5.- Red de Electricidad
- III.6.-Redes de abastecimiento de Agua y Alumbrado
- III.7.-Redes de Saneamiento y Pluviales
- III.8.- Redes de Telefonía y suministro de gas

Las características principales y la medición de estas nuevas redes quedan recogidas además en el documento VI (Estudio de Viabilidad Económico-Financiera) de este Plan Parcial. El proyecto de urbanización que se redacte y tramite podrá introducir modificaciones en el trazado y características de estas redes, siempre que se garantice el necesario nivel de servicio a las parcelas y usos ordenados y no se contravengan determinaciones vinculantes de este Plan Parcial ni se introduzcan servidumbres que limiten anormalmente el uso y el aprovechamiento asignados a cada parcela. Se implantarán redes de abastecimiento de agua y gas, de suministro de alumbrado público, telefonía y electricidad, así como de saneamiento de aguas residuales y de evacuación de aguas pluviales que, en cualquier caso, observarán las directrices dictadas desde el Ayuntamiento y Compañías suministradoras y el cumplimiento de lo establecido al respecto en el Plan General y en la normativa sectorial concurrente.

Para la ejecución de las obras que conlleva el desarrollo del área conforme a lo determinado por este Plan Parcial, se redactará y tramitará, en la debida forma, un único proyecto de urbanización conforme a lo establecido en el **artículo 10** de sus Normas Urbanísticas (Documento V). Dicho proyecto incluirá la totalidad de las obras a llevar a cabo en desarrollo de este Plan Parcial, incluidas las de adaptación correspondientes a las infraestructuras situadas en el contiguo Barrio de Isasti que sean necesarias para el servicio de las nuevas viviendas ordenadas . La financiación de estas obras se hará conforme a lo señalado en el **artículo 11** de las referidas Normas Urbanísticas y corresponderá a los adjudicatarios de las parcelas edificables de la Unidad de Ejecución en la medida, proporción y forma que establezca el correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas, conforme los acuerdos previamente alcanzados con el Ayuntamiento de Lezo y sin perjuicio de los que se alcancen con las compañías suministradoras de servicios.

I-06.7 " Estudio de Viabilidad Económico-Financiera "

En cumplimiento de lo determinado en el artículo 68.f de la Ley 2/2006, y de los artículos 45.h y 55 (R.P.), el presente Plan Parcial incluye el Documento VI. " Estudio de Viabilidad Económico-Financiera" al que debe remitirse esta Memoria. La imputación de los costes de urbanización se hace en ese Estudio conforme a lo determinado en el **artículo 11** de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial. La evaluación de los costes que contiene tiene carácter orientativo y el grado de aproximación propio de estos documentos, si bien informa de los conceptos a incluir entre las cargas urbanísticas imputables. El aspecto esencial de este documento, es el análisis de la viabilidad de la actuación que contiene.

I-06.8 Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución

En cumplimiento de lo determinado en el artículo 68.d de la Ley 2/2006, y en los artículos 45.i y 54 (R.P.) el presente Plan Parcial incluye el Documento V. " Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución " al que debe remitirse esta Memoria. Dado el carácter normativo que revisten sus determinaciones, se estructura en tres apartados que responden a los siguientes contenidos:

- IV-1: Condiciones generales de gestión para la ejecución del Plan Parcial del A.O.U. 6
- IV-2: Plazos para la ejecución del Plan Parcial del A.O.U. 6
- IV-3: Subámbitos de ejecución de la urbanización y Etapas de desarrollo del Plan

I.06.9 Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General

En cumplimiento de lo determinado en el Artículo 68.e de la Ley 2/2006) y en el artículo 61(R.P.) el presente Plan Parcial incluye el Documento V ("Normas Urbanísticas") al que debe remitirse esta Memoria.

Atendiendo a un elemental principio de coherencia, y al carácter de "desarrollo del Plan General" que les atribuye la L.E. 2/2006, al redactar las normas urbanísticas propias del plan parcial del A.O.U. 6, se ha partido de la asunción de todas aquellas determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo que resultan o resultarán aplicables cuando, en virtud de la aprobación del planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización e instrumentos de gestión, y una vez ejecutada la referida urbanización, las parcelas adquieran la condición de solar y el área pueda ser considerada como suelo urbano de hecho ²³, introduciendo la particularización de aquellas de sus determinaciones con rango de ordenación pormenorizada que resulta necesaria en función de la ordenación pormenorizada específica del ámbito A.O.U. 6 que establece, conforme a su propio cometido, este plan parcial. Se trata de no repetir y de no contradecir lo ya normado, reduciendo al mínimo necesario la introducción de normativa adicional: un principio comúnmente aceptado, que ahora la Ley 2/2006 recoge y hace explícito, ya que se refiere a las normas urbanísticas de los planes parciales como "de desarrollo del plan general".

²³ **LS 272006 7 Artículo 11. Clasificación del suelo urbano /2.** Los terrenos de la clase de suelo urbanizable adquieren la condición de suelo urbano desde que, habiendo sido urbanizados en ejecución de actuación integrada legitimada por la ordenación urbanística idónea a tal fin, se produzca la entrega a la Administración, previa su recepción por ésta, de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de lo previsto para las juntas de conservación en esta ley.

Ello no obstante, debe tenerse en cuenta que las NNUU del Plan General de Lezo (las de todo Plan General en la práctica) regulan tanto aspectos de la ordenación estructural (art. 53 LS 2.2006) como aspectos de la ordenación pormenorizada (art. 56 LS 2.2006²⁴). De la misma forma en que las determinaciones con rango estructural no pueden ser alteradas por los planes parciales, las determinaciones con rango de ordenación pormenorizada incluidas en un Plan General si pueden serlo²⁵. Por ello, se incluye también, en el artículo 18 de las NNUU de este Plan Parcial, el régimen de particularización, para el A.O.U. 6, de algunas de esas determinaciones del Plan General con rango de ordenación pormenorizada. Esta particularización afecta a varios artículos y obedece a la necesaria toma en consideración de las características propias y singulares del sector, de la concreta ordenación pormenorizada propuesta y del específico entorno en el que la implantación se ubica: De esta manera se ha respetado no solo la sistemática sino también el “marco normativo general” establecido en el Plan General, evitando la reiteración y la dispersión normativa y atendiendo a los principios básicos de economía administrativa. El resultado son unas Ordenanzas reducidas a 20 artículos de aplicación general, más una ordenanza particular referida a cada una de las parcelas edificables ordenadas y en las que todos los aspectos quedan regulados con el nivel de precisión propio de este instrumento urbanístico.

I.06.10 Iniciativa Particular

Este apartado se incluye para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 46 (R.P.) dado que, al tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular, resulta de aplicación. En dicho artículo se exige la inclusión de datos adicionales a los contenidos en la generalidad de los Planes Parciales. Parte de dichos datos se contienen en este documento (nombre de los titulares, referencias catastrales de las parcelas, plazos básicos, sistema de actuación propuesto), pero la vigente regulación urbanística determina que la mayoría de los mismos (modo de ejecución de las obras de urbanización, compromisos, plazos, conservación de la urbanización, garantías, medios económicos ...) deban señalarse en su momento en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el desarrollo del sistema de actuación que finalmente se determine.

I.06.11 Memoria de Sostenibilidad Económica

Conforme a lo determinado en el artículo 15.4 de la Ley estatal del suelo 2/2008, este Plan Parcial incluye el Documento VII "Memoria de Sostenibilidad Económica".

²⁴ Art. 56 LS 2.2006: La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones: a) Definición de los sistemas locales, b) Delimitación de actuaciones integradas, c) Categorización del suelo urbano, d) Determinación de solares en suelo urbano, e) Establecimiento de edificabilidades físicas pormenorizadas, f) Establecimiento de coeficientes de ponderación, **g) Precisión de alturas, número de plantas, vuelos, aparcamiento y otros análogos**, h) Fijación de alineaciones y rasantes, i) Identificación de elementos fuera de ordenación, j) criterios para la redacción de estudios de detalle, k) Establecimiento de condiciones de parcelación y parcela mínima y l) Otras que se consideren necesarias.

²⁵ [Decreto GV 105/2008 de medidas urgentes / Artículo 30.-](#) Modificación de la ordenación pormenorizada. La ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el [Plan Parcial](#), según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006

I.07 ADECUACION DEL PLAN PARCIAL AL PLAN GENERAL DE LEZO

Este Plan Parcial se ajusta, cumple y permite cumplir todo cuanto le corresponde de entre lo determinado por el Plan General de Lezo relativo a la ordenación estructural de su ámbito propio (art. 53 LS 2.2006):

- El plan parcial es en sí mismo un instrumento de la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo que incorpora el Plan General (art. 53.1.a),
- El Plan Parcial es el instrumento de planeamiento definido en la LS 2.2006 para establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable (art. 53.1.b)
- El Plan Parcial respeta y se ajusta a la calificación global del suelo del ámbito establecida en el Plan General: Zona R.2 residencial de edificación abierta y Zona SGEL.1 sistema general de espacios libres urbanos (art. 53.1.c)
- La presentación de este Plan Parcial persigue el cumplimiento del plazo establecido por el Plan General para la elaboración del planeamiento de desarrollo: la aprobación de la 1ª Modificación del Plan General se publicó en Abril del año 2013 y se establece un plazo de un año para presentar del planeamiento pormenorizado (art.53.1.d)
- Como se desprende de la justificación del cumplimiento de lo prevenido en la Norma Particular del ámbito A.O.U. 6/Olatzar que se contiene en este mismo apartado, el Plan Parcial respeta y sigue las directrices de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje establecidas para Olatzar (art. 53.1.e), materializa los sistemas generales previstos dentro de ese ámbito (art. 53.1.f), cumple con las cuantías de vivienda sometida a algún régimen de protección que establece el Plan General (art. 53.1.g), y pormenoriza la delimitación del sector sin modificar la ordenación estructural (art. 53.1.h) ni afectar al perímetro del suelo urbanizable (art. 53.2.a)

- Este plan parcial obedece expresamente a la determinación del plan general de formularlo para el desarrollo del ámbito A.O.U. 6/Olatzar (art. 53.2.b)
- Como se desprende de la justificación del cumplimiento de lo prevenido en la Norma Particular del ámbito A.O.U. 6/Olatzar que se contiene en este mismo apartado, el Plan Parcial no excede los 11.100 m² de edificabilidad urbanística asignada al ámbito, materializa el uso característico residencial establecido (art. 53.2.c) así como las características básicas de los sistemas locales y las condiciones mínimas de urbanización que se determinan: anchura del vial de 6m, mantenimiento de las 57 plazas de aparcamiento existentes, y accesibilidad del futuro centro de transformación junto al cementerio (art. 53.2.d)

Asimismo, este Plan Parcial se ajusta globalmente a las determinaciones de ordenación pormenorizada que el Plan General contiene de forma genérica o específica para el ámbito A.O.U. 6/Olatzar, sin perjuicio de la particularización de algunos aspectos concretos de esa ordenación pormenorizada que este Plan Parcial establece, y ello en virtud de la capacidad normativa que la legislación urbanística otorga para ello a esta clase de planes²⁶. Así, aunque se respeta globalmente el perfil máximo de planta baja y tres plantas altas, el desnivel existente en los frentes de algunas parcelas edificables, hace que la planta de semisótano deba aflorar parcialmente (descartando soluciones forzadas u ocultamientos cosméticos), permitiendo el plan que, además de los trasteros y/o garajes, puedan ubicarse en ellas los portales de acceso a las viviendas (nunca las viviendas mismas), lo que constituye una solución lógica y natural en relación con la altimetría propia del ámbito de Olatzar antes y después de ordenado, y reproduce modelos que se han materializado a lo largo del territorio con buenos resultados.

A continuación se pormenoriza la justificación de este cumplimiento en relación con los documentos del Plan General que revisten un carácter normativo más específico y que son las Normas Urbanísticas Generales y la Norma Particular del Ámbito A.O.U 6.

26

- Conforme al artículo 56 LS 2.2006 son determinaciones de ordenación pormenorizada, entre otras, el establecimiento de coeficientes de ponderación entre usos, las alturas, número de plantas, y vuelos de la edificación, determinaciones que el Plan General de Lezo contiene para el ámbito A.O.U. Olatzar, ya sea en su Norma Particular, ya sea en las Normas Urbanísticas generales.
- Por su parte, el artículo 67 de la LS. 2.2006 establece que *"Los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable"*
- EL artículo 30 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes, establece que *"La ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006"*
- El artículo 104 de la L.S. 2.2006 establece que *"La revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla: a) Las mejoras y modificaciones que pueden operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el plan general."*

I.07.1 Adecuación del Plan Parcial a las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Lezo

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL: No procede justificar su cumplimiento por la naturaleza propia de las determinaciones incluidas.

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL DEL SUELO: El plan parcial se ajusta a la sistematización de los usos urbanísticos del PGOU (**art.5**), y a los contenidos de los usos urbanísticos que incorpora: 5.1 residencial vivienda, 5.2.2 usos terciarios (como equipamientos privados), 5.4 usos de comunicaciones y 5.5. usos de espacios libres (**art.6**), respeta la sistematización de la calificación global: zonas R2 residencial de edificación abierta y SGEL1 sistema general de espacios libres urbanos (**art.7**), se ajusta al régimen general de edificación uso y dominio tanto de la zona de uso global R2, como de la zona SGEL1 (**art.8**), no se realizan los reajustes en la zonificación global a los que se refiere el **art.9**; Este plan parcial regula la edificabilidad de las parcelas edificables de forma directa, conforme al **art.10** y particulariza y clarifica el carácter de uso de portal como uso auxiliar del de vivienda a los efectos del cómputo de la correspondiente edificabilidad sobre o bajo rasante. Este plan parcial no altera los criterios de cómputo de la edificabilidad física que se contienen en el **art. 11**, si bien se particulariza o clarifica la forma de cómputo de los tendedores obligatorios abiertos a fachada (al 50%) incluso si tres de sus lados están cerrados.

TITULO TERCERO. RÉGIMEN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO: El plan parcial se ajusta asimismo al régimen de calificación pormenorizada y a la sistematización de las subzonas de uso pormenorizado que se contienen en los **art. 12 y 13** para las parcelas Rd.2 (residencial de edificación abierta), C.1.2 (viario urbano), C.1.3. (caminos rurales) y EL1 (espacios libres urbanos), que son las que define. Se respeta y cumple el régimen general de edificación, uso y dominio de dichas subzonas de uso pormenorizado que se contiene en el **art. 14** (en este sentido, por ejemplo, la posibilidad de definir dos edificaciones dentro de una misma parcela - Rd2/2 y Rd2/3-, la posibilidad de particularizar la forma de la edificación en las parcelas Rd2, o la caracterización como espacios libres urbanos de las parcelas donde es inscribible una circunferencia de 12 m de diámetro, son aspectos expresamente contemplados en este artículo 14). Por su parte, las determinaciones de este plan parcial que puedan considerarse como modificativas de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU están amparadas no solo en el ordenamiento urbanístico vigente, sino también en el contenido del **art. 15** de las NNUU del propio Plan General. Este plan parcial, al definir la ordenación pormenorizada del ámbito A.O.U. 6 Olatzar, cumple lo prevenido en los **artículos 16.3 y 17.2** de las NNUU del PGOU.

TITULO CUARTO: RÉGIMEN JURÍDICO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: Este plan parcial respeta sin alterar la clasificación del suelo establecida por el plan general (**art. 18**), así como el régimen de derechos y deberes del propietario del suelo urbanizable (**art. 25**) respecto a lo que las NNUU del PGOU remiten al ordenamiento vigente. Siguiendo los criterios establecidos en el **art. 26**, este plan parcial difiere la definición de los coeficientes de ponderación al contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística. Este plan parcial se formula conforme a lo previsto en el **art. 30.2 y art. 32** y, tal y como se exige en este último artículo, este plan parcial se refiere expresamente en sus normas urbanísticas a las disposiciones del Plan general que forman parte de la ordenación estructural (no pudiendo ser modificadas) y las que forman parte de la ordenación pormenorizada (pudiendo ser modificadas desde este plan parcial); no resulta sin embargo necesaria la inclusión de un estudio pormenorizado que justifique la ponderación relativa de los usos pormenorizados, porque tal ponderación se difiere, conforme al criterio del propio Plan General, al momento de la ejecución de la ordenación. Asimismo el plan parcial

cumple con lo establecido en el punto 6 del art. 32 al tener en cuenta la sección prevista en el colindante ámbito de Isasti para el vial Lexo Bertsolaría cuya prolongación dentro de Olatzar consolida la ordenación pormenorizada que propone este plan parcial. Tal y como establece el **art. 34**, en el documento IV de este Plan Parcial (estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución), se establecen los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución, urbanización, solicitud de licencias y delimitación, en este caso, de una sola unidad de ejecución. Asimismo, en dicho documento se contienen los compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización correspondiente. Por su parte, la relación de los propietarios afectados y los datos catastrales, se contienen en el apartado I.03.3 de esta memoria. No concurre en este caso la circunstancia de residentes en el ámbito que deban ser desalojados y realojados. De acuerdo con el contenido del **art. 35**, este plan parcial ha tenido en cuenta las condiciones ambientales del ámbito y ha adoptado, a través de la ordenación pormenorizada, las medidas correctoras oportunas (preservando el entorno de la regata y su arbolado, así como el arbolado contiguo al Camino de Xoxolurra, limitando la edificación a ordenar al norte del campo de fútbol, etc...). Cumpliendo lo determinado en el **art. 38**, este plan parcial delimita un ámbito de actuación integrada tal y como el propio Plan General había previsto. De acuerdo con lo establecido en el **art. 40**, este plan parcial determina la formulación de un único proyecto de urbanización del tipo de los regulados en el artículo 194 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2.2006.

TITULO QUINTO: ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES:

Este plan parcial utiliza los términos y conceptos definidos en el **art. 83**: así, el perfil pormenorizado de las parcelas edificables se refiere a S+SS+ES+3PA, en lugar del genérico 2S+PB+3PA del PGOU (puesto que en este artículo 83 se define como planta baja a la que está sobre un sótano y entresuelo al que está sobre un semisótano). Cumpliendo el **art.84**, se consideran como sobre rasante las plantas de entresuelo y altas, y como bajo rasante las plantas de sótano y semisótano, al tiempo que este perfil se identifica de forma expresa y precisa mediante parámetros numéricos y gráficos (plano III.3). En cumplimiento de lo determinado en el **art. 85**, tanto la altura de edificación como los niveles de referencia superior e inferior de la misma, incluida la cota de implantación de la primera planta sobre rasante, se han establecido de forma gráfica en el plano III.3. Se cumple lo prevenido en el **art. 86** ya que el perfil autorizado de S+SS encaja dentro del genérico de 2S que se establece el PGOU. Además, tal determinación la establece el PGOU sin perjuicio de lo que determine el planeamiento pormenorizado; eso mismo ocurre con respecto a la determinación de la rasante del nivel del suelo acabado de la primera planta alta sobre rasante que, sin perjuicio de las posibles interpretaciones al respecto, queda particularizada o clarificada en este plan parcial para el ámbito de Olatzar como se posibilita, además de desde el ordenamiento vigente, desde este mismo artículo de las NNUU del PGOU. No procede referirse a los **artículos 87 y 88** porque se refieren, respectivamente, a zonas integradas por parcelas que cuentan con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados y a las parcelas Rd1 Residencial de Casco Antiguo (no son el caso de Olatzar). Este plan parcial cumple el **art. 89** ya que define tanto las alineaciones como las condiciones de parcelación y no modifica la regulación del saliente de los aleros; al mismo tiempo, tratándose de determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, y aunque pudiera interpretarse que no resulta estrictamente necesario, este plan parcial particulariza o clarifica las condiciones de perfil y altura máxima de la edificación (sustituyendo el genérico 2S+PB+3PA por el específico S+SS+ES+3PA), las condiciones de vuelos y retranqueos (sustituyendo limitaciones porcentuales genéricas por el establecimiento

concreto de en qué fachadas y en que tramos de las mismas pueden configurarse vuelos, atendiendo a la concreta estrategia de ordenación que materializa este plan parcial), y las condiciones de las cubiertas (posibilitando también las cubiertas a una sola agua pero tasando la altura de cumbrera en todos los casos a dos metros por encima de la altura máxima). Igualmente se cumple lo previsto en el **art. 91** ya que solo se autoriza el uso de vivienda en las plantas sobre rasante y no se dispone de más de un acceso rodado por parcela; ello no obstante, ha parecido conveniente particularizar/clarificar su contenido, explicitando que el uso de vivienda es autorizable tanto en planta baja como en planta de entresuelo, y que, para ello, el espacio de 1,5 m de jardín que debe mediar entre el espacio público y la fachada puede ser tanto de uso exclusivo de la vivienda a la que de frente, como tratarse de un elemento común de la parcela con acceso restringido solo para mantenimiento. Este plan parcial no introduce ajustes ni correcciones en cuanto al cumplimiento de las condiciones de aplicación en los locales destinados a vivienda que se regulan en el **art. 94**, pero ha entendido necesario clarificar la condición 1.C del mismo, ya que exige una superficie útil media de 70 m²u en el ámbito que tropieza con dos problemas: por un lado el cumplimiento de esta condición solo podría comprobarse teniendo a la vista los proyectos básicos de todas las parcelas edificables simultáneamente; por otro lado, teniendo en cuenta que la edificabilidad media disponible para cada vivienda es de 88,8 m² (10.656:120), deberían redactarse proyectos que generaran un rendimiento útil/construido del 78,83 % (70:88,8), lo que resulta improbable y contrario a la experiencia. Por ello, esta condición se clarificará, sustituyendo 70 m²u de media por 88 m² construidos de media. Esta plan se ajusta también al contenido de los **artículos 95 a 112** (condiciones de aplicación en los locales de las parcelas residenciales destinados a otros usos autorizados y en los locales destinados a garaje, condiciones de calidad constructiva, de seguridad y de tratamiento exterior de las edificaciones residenciales), sin introducir ajuste o particularización alguna salvo en dos de ellos: En el art. 105 para posibilitar en los paños de cubierta inclinados otros tratamientos distintos de la teja cerámica y de la teja de hormigón, en el art.107 para clarificar que se autorizan en todo caso los tendedores resueltos a fachada cumpliendo las condiciones establecidas para ello en dicho artículo. No procede referirse a los **artículos 113 a 118** porque se refieren a parcelas edificables de uso no residencial que no se definen por parte de este plan parcial. De la misma manera, tampoco procede referirse a los **artículos 119 a 149** porque se refieren a ordenanzas reguladoras aplicables al suelo no urbanizable. Tampoco procede referirse al cumplimiento de los **artículos 150 y 151** porque se refieren a suelos contaminados y condicionantes superpuestos que no concurren en este caso. El plan parcial cumple con lo prevenido en el **art. 152** respecto a supresión de barreras arquitectónicas como se refleja en el Anexo I de la Memoria. No procede referirse a los **artículos 153 a 162** porque tratan del diseño , la calidad constructiva y el nivel de servicio de la urbanización, lo que deberá ser tenido en cuenta y cumplido por parte del proyecto de urbanización, sin que nada en este plan parcial impida tal cumplimiento. Lo mismo puede decirse de los **artículos 163 a 187**, que se refieren a la protección ambiental y que deberán ser tenidos en cuenta y cumplidos tanto por el proyecto de urbanización del ámbito, como por los proyectos de edificación y por las distintas actividades que en el vayan a implantarse en él. Otro tanto puede decirse de los artículos **188 a 202** que establecen las normas de uso e intervención del patrimonio verde urbano y cuyo cumplimiento corresponde a los usuarios de dichas zonas así como a los agentes que vayan a incidir en las mismas (actividades, obras, etc..), sin que nada de lo determinado por ese plan parcial impida o dificulte su cumplimiento.

DOCUMENTO 3 DEL PGOU. CATÁLOGO: No hay elementos catalogados ni zonas arqueológicas en el ámbito de Olatzar, ni situados en zonas colindantes que puedan verse afectadas por su desarrollo o por su ordenación pormenorizada.

I.07.2 Adecuación del Plan Parcial a la Norma Particular del A.O.U. 6/Olatzar

La Norma Particular de referencia para el ámbito de Olatzar es la contenida en la 1ª Modificación del Plan General de Lezo aprobada definitivamente en Marzo de 2013. El cumplimiento por parte de este Plan Parcial de lo determinado en dicha Norma Particular se verifica íntegramente respecto a cada una de sus determinaciones:

I. Delimitación y superficie: Como se explica en el apartado I.06.1, la delimitación del ámbito considerada por este Plan Parcial se ajusta a la contenida en el Plan General con los ajustes propios del mayor detalle de la planimetría utilizada. Esta delimitación detallada encierra una superficie de 29.047 m², lo que supone un incremento de solo el 1% respecto a la superficie de 28.705 m² considerada en la Norma Particular.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación: la ordenación planteada optimiza la continuidad de la trama actual mediante el mantenimiento de la prolongación de Lexo Bertsolaría Kalea, la creación/potenciación de los itinerarios peatonales transversales al sur y al norte del campo de fútbol y la adopción de alineaciones que responden a la geometría del campo de fútbol y la nueva ikastola. El plan delimita dos parcelas de espacios libres/sistema general coincidentes con la correspondiente zona de uso global establecida en el Plan General y con una superficie conjunta de 8.491 m²: este suelo se duplica funcional y espacialmente con las contiguas parcelas de espacios libres que con carácter de sistema local también delimita el Plan Parcial y que se integran totalmente con las del sistema general.

III. Régimen urbanístico estructural /1. Calificación global: El plan parcial establece una calificación pormenorizada que se ajusta escrupulosamente a la zonificación global del Plan General. Las parcelas residenciales y las de viario definidas gravitan enteramente dentro de la zona de uso global R2 (residencial de edificación abierta). La edificabilidad asignada al conjunto de las parcelas residenciales suma exactamente 11.100 m²t y se respetan las condiciones de perfil de PB+3PA+2PS establecidas sin perjuicio de la particularización puntual de dicha determinación que este Plan Parcial regula en virtud de su propia capacidad normativa²⁷. Asimismo, se respetan íntegramente las condiciones de uso y se materializan las cuantías y estándares de vivienda protegida que se señalan en las tres parcelas de calificación pormenorizada definidas para acoger, respectivamente, cada uno de los tres tipos de vivienda a ordenar (VPO, VPT y VL). En cuanto a la zona de uso global SGEL.1, como se ha dicho, se materializa en la forma de dos parcelas de calificación pormenorizada EL1 (SG) que contienen la superficie exigida y en la ubicación determinada por el Plan General.

III. Régimen urbanístico estructural / 2. Clasificación urbanística: Este plan parcial no incide (no podría incidir) en la clasificación del suelo incluido en el ámbito, y es coherente en todo con la clasificación del mismo como suelo urbanizable sectorizado que establece el Plan General (el plan parcial es la figura propia para establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable y el presente plan se refiere al sector delimitado por el Plan General)

²⁷

EL artículo 56 LS 2.2006 establece que la determinación de la altura y el número de plantas de las edificaciones es una determinación de ordenación pormenorizada (no de ordenación estructural), pero en todo caso, la particularización que propone este Plan Parcial se refiere únicamente a la posibilidad de afloración parcial de la planta de semisótano de los edificios residenciales en razón de las pendientes de la ordenación y sus rasantes derivadas, y a la autorización de la disposición de los portales en dicha planta (nunca las viviendas). Mas que particularizar este aspecto, lo que el plan parcial hace es hacer explícito algo que en realidad ya resulta autorizable desde la propia normativa del Plan General.

III. Régimen urbanístico estructural /3. Determinación de la ordenación pormenorizada: Este plan parcial cumple precisamente el mandato del Plan General contenido en la Norma Particular de Olatzar, referido al establecimiento del régimen de ordenación pormenorizada del ámbito por tal figura de planeamiento.

III. Régimen urbanístico estructural / 4. Régimen general de ejecución y programación: El contenido de plan no interfiere con la programación y ejecución de las previsiones del plan general para su ámbito en el marco de un ámbito de actuación integrada independiente, sino que contribuye a su materialización.

III. Régimen urbanístico estructural / 5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización: Este plan parcial contempla expresamente el mantenimiento de una dotación de aparcamientos vinculada al viario público no menor de la existente e, igualmente, formaliza un acceso a la parcela prevista de para la nueva subestación eléctrica, desde el viario público del sector.

III. Régimen urbanístico estructural / 6. Medidas de protección ambiental y cultural:

- Este plan parcial deja totalmente libre de afección la actual orla de vegetación de la vaguada de la regata Olatzar, renunciando ahí a cualquier tratamiento tipo parque urbano o zona ajardinada, plantación de césped, de árboles ornamentales o similar: la condición mínima de urbanización que establece gravitando en dicha zona, es el trazado de un itinerario que debe cumplir las medidas de accesibilidad vigentes y cuyas otras características se definirán en el proyecto de urbanización siguiendo los concretos criterios que para ello establezca el Ayuntamiento.
- En su ámbito propio, el plan parcial tiene una capacidad limitada para establecer medidas compensatorias que busquen la continuidad de las explotaciones agrarias existentes afectadas por la ordenación; sin embargo, dado que tales explotaciones se limitan en la actualidad a pastos, dado que gran parte de ellos pasa al dominio público en ejecución del plan, y dado que se evita su transformación mediante tratamientos ajardinados, etc., tales pastos podrían seguir siendo explotados desde el dominio público mediante las concesiones o acuerdos que procedan.
- El plan parcial respeta la orografía del lugar, limitando el viario ordenado al preexistente debidamente mejorado, y definiendo nuevos itinerarios peatonales sin barreras con trazados que, sin perjuicio de los ajustes que pueda introducir el proyecto de urbanización, se adaptan de forma natural al relieve existente.
- Dadas las características del territorio, no existen afecciones acústicas relevantes o singulares que deban condicionar la ordenación global de forma prevalente respecto a las características del relieve, la orientación, etc... Los proyectos de edificación, eso sí, deberán cumplir la normativa de protección acústica en vigor, lo que resultará posible mediante la adopción de las medidas ordinarias a tal efecto.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada: Este plan parcial determina una ordenación pormenorizada que se ajusta a la prevista en el Plan General: se respeta el número máximo de 120 viviendas, se cumplen los estándares establecidos en la vigente Ley del Suelo, se mantiene como mínimo la actual dotación de aparcamientos vinculados al viario público y se establecen las condiciones mínimas de urbanización del nuevo parque urbano que este plan, siguiendo los criterios de protección ambiental establecidos en la Norma Particular, limita al trazado en su interior de un itinerario peatonal accesible sin barreras urbanísticas.

I.08 ADECUACION DEL PLAN PARCIAL A LA LEY 2/2006 DEL S. Y U. DEL P.V.

Tal y como se ha explicado en el apartado de Antecedentes de este memoria, este plan parcial debe cumplir íntegramente lo establecido en la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco. Al margen de su forma de tramitación (artículos 95 y 96), de la que se ocupará el propio Ayuntamiento de Lezo, y de los mecanismos de gestión a los que ya se refiere el Documento IV de este plan parcial (*“Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución”*) y que se formularán en su momento, los aspectos cuyo cumplimiento por parte de este plan parcial son susceptibles de ser aquí justificados son los específicamente referidos a los suelos urbanizables de uso predominantemente residencial, como es el caso, regulados en sus artículos 77 (límites a la edificabilidad urbanística), 79 (estándares mínimos de reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable) y 80 (Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública).

En cuanto a los límites a la edificabilidad urbanística establecidos en el artículo 77 L.S. 2/2006 y en el artículo 3 D.123/2012²⁸, en la medida en que este Plan Parcial agota por un lado, y no supera por otro, la edificabilidad urbanística establecida por el Plan General para su ámbito (11.100 m²t), y en la medida en que estos límites eran de obligado cumplimiento al aprobarse el Plan General en vigor, esta condición debe darse por cumplida por dicho Plan General y no procede ahora su justificación.

28

TÍTULO III ORDENACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO / CAPÍTULO III CUANTÍAS Y ESTÁNDARES / **Artículo 77.- Límites a la edificabilidad urbanística.**

3. En cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la **edificabilidad física máxima** sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de **1,30 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo** a la superficie del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. Este índice quedará fijado en 1,10 en aquellos municipios de población de población igual o inferior a 7.000 habitantes y que no se encuentren incluidos en las áreas funcionales, definidas por las Directrices de Ordenación del Territorio, que comprenden los municipios de Bilbao, Donostia-San Sebastián y Vitoria-Gasteiz.

4. Así mismo, en cada área de suelo urbano no consolidado, cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas, y en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la **edificabilidad física mínima** sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación del índice de **0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo** a la superficie del área o del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. No obstante, en supuestos en los que los desarrollos urbanísticos tengan por objeto superficies de suelo con una pendiente media igual o superior al 15%, este índice quedará fijado en 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

CAPÍTULO II / LÍMITES A LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA / **Artículo 3.- Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima:**

1.- El cumplimiento de los estándares de edificabilidad residencial máximos y mínimos establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 se realizará calculando la relación prevista entre la edificabilidad urbanística residencial atribuida por la ordenación y la superficie del área o sector. En el cómputo de dicha superficie se restará la superficie de suelo destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, y el planeamiento urbanístico o las ordenanzas de edificación, podrán establecer las superficies construidas que, como los huecos de escalera y ascensor, vuelos abiertos de fachada o aquellas superficies de uso común de la edificación necesarias para garantizar la accesibilidad, no computen o lo hagan en un porcentaje inferior en atención a su menor grado de uso.

2.- En el supuesto de áreas o sectores con uso predominantemente industrial, terciario o de actividades económicas, el cumplimiento del estándar previsto en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006 podrá ser acreditado mediante la relación existente entre la suma de la superficie de las parcelas privativas respecto a la superficie total del área o del sector.

3.- En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores de este artículo, para el cálculo de las superficies se podrán deducir las superficies de suelo incluidas en el área o sector y que no puedan ser objeto de edificación por aplicación de la normativa sectorial.

Los estándares mínimos de reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable son los establecidos en el artículo 79 L.S.2/2006 y en el artículo 9 D.123/2012²⁹.

29

L.S. 2/2006 / TÍTULO III ORDENACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO / CAPÍTULO III CUANTÍAS Y ESTÁNDARES / **Artículo 79.- Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable.**

2. La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer, con el carácter de mínimas, las reservas de terrenos siguientes:

- a) Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector.
- b) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas. Con carácter reglamentario se establecerán las características de dichos aparcamientos de las dotaciones públicas.
- c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales: un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.
- d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de cien metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística. Este estándar para vegetación será aplicable igualmente al suelo urbano.

4.- La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales a que se refieren los dos números anteriores será la que se establezca reglamentariamente.

5.- Queda prohibida toda dispensa, minoración o transferencia a otro sector o ámbito de actuación de los estándares previstos en este artículo.

D.123/2012 / CAPÍTULO III / ESTÁNDARES DOTACIONALES / **Artículo 9.- Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable.**

1.- En sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial, la ordenación pormenorizada deberá establecer, con el carácter de mínimas, las siguientes reservas de terreno:

- a) Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector. Las mencionadas zonas verdes y espacios libres podrán comprender parques urbanos, jardines, plazas, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, juegos infantiles, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca.
- b) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas y, por ello, de acceso público y libre.
- c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales 1 metro cuadrado de superficie de techo dentro de cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas. Estos equipamientos privados podrán ser, entre otros, los siguientes: a) Comerciales. b) Religiosos. c) Culturales. d) Educativos. e) Deportivos. f) Sanitarios. g) De transporte. El estándar correspondiente a los citados equipamientos privados podrá ser cumplido también destinando su superficie a equipamientos públicos.

2.- Para vegetación: plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial

4.- De conformidad con lo previsto en el artículo 79.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, queda prohibida toda dispensa, minoración o transferencia a otro sector o ámbito de actuación de los estándares previstos en este artículo.

5.- La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados a que se refiere el presente artículo así como su concreta ubicación, se realizará motivadamente por la ordenación pormenorizada atendiendo a: a) Las dotaciones y equipamientos ya existentes o previstos en el planeamiento vigente. b) Las necesidades estimadas de determinadas dotaciones y/o equipamientos. c) La planificación de las administraciones sectoriales respecto a la implantación de dotaciones de su competencia.

Este plan parcial cumple los referidos estándares sin considerar ninguna minoración ni dispensa ni transferencia alguna a otro ámbito o sector, ya que:

1.- Destina globalmente a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales una superficie de 8.626 m² (7.022 m² en la parcela EL1.3 y 1604 m² en la parcela EL1.4) que prácticamente duplica la superficie exigible resultante de aplicar el ratio de 10m² por cada 25 m² s.r. ($11.100 \times 10 / 25 = 4.440 \text{ m}^2$)

2.- Destina la totalidad de dicha reserva definida (8.626 m²) a zonas verdes y espacios libres, lo que prácticamente duplica la superficie resultante de aplicar el ratio del 15% a la superficie total del sector (15% de 29,047 = 4.357 m²)

3.- Establece la obligación de configurar un mínimo de 156 plazas de aparcamiento en el conjunto de las tres parcelas edificables residenciales definidas (24 en la Rd2.1, 66 en la Rd2.2 y 66 en la Rd2.3) lo que satisface la exigencia de 0,35 plazas por cada 25 m² s.r. en parcelas de titularidad privada ($0,35 \times 11.100 : 25 = 155,4$). Los estudios previos de edificación de las referidas parcelas edificables confirman la posibilidad de generar dicho número de plazas incluso construyendo una única planta de garaje en cada parcela.

4.- Establece la obligación de configurar un mínimo de 67 plazas de aparcamiento en la parcelas de viario público C12.1, lo que satisface la exigencia de 0,15 plazas por cada 25 m² s.r. en parcelas de titularidad pública ($0,15 \times 11.100 : 25 = 66,6$). Los estudios previos de urbanización llevados a cabo, y que se reflejan en el plano II.9 de este Plan Parcial (imagen de la ordenación), revelan que resulta posible obtener dicho número de plazas vinculadas al viario público dentro de los límites del propio sector.

5.- Destina 444 m² a equipamientos públicos de la red de sistemas locales (en virtud de la posibilidad expresamente determinada en el art. 9.1.c RD 123/2012), lo que satisface la exigencia de un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 m² de edificabilidad urbanística ($11.000 : 25 = 444$).

6.- Establece la obligación de plantar o conservar un mínimo de 120 árboles, lo que satisface la exigencia de plantar o conservar un árbol por vivienda. esta exigencia deberá ser materializada por el proyecto de urbanización.

7.- Conforme a lo previsto en el artículo 9.5 D.123/2012, este plan parcial destina la totalidad del suelo reservado para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales (8.626 m²) a zonas verdes y espacios libres, atendiendo a la ausencia de necesidades estimadas de otras dotaciones que puedan ser satisfechas en este concreto ámbito y a la conveniencia de integrar dichos suelos con los sistemas generales de espacios libres previstos y/o existentes dentro y fuera del ámbito

8.- Conforme a lo previsto en el artículo 9.1a) D.123/2012, este plan parcial destina la mayor parte de las zonas verdes y espacios libres reservados a parques urbanos y a sus itinerarios peatonales (ampliación de los sistemas generales), reservando una superficies menores a jardines y a zonas de juegos infantiles para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas del todavía vigente Reglamento de Planeamiento de 1.978.

9.- Conforme a lo previsto en el artículo 9.1.c) D.123/2012, este plan posibilita que los 444 m² reservados para equipamientos privados de la red de sistemas locales, se destinen a cualquiera de los usos para ellos admitidos (comerciales, religiosos, culturales, educativos, deportivos, sanitarios o de transporte)

Por último, en cuanto a los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que se regulan en el artículo 80 L.S. 2/2006 y en el artículo 10 D.123/2012³⁰, debe decirse que dichos estándares coinciden con los recogidos por el Plan General de Lezo y que ese plan parcial cumple de la siguiente manera:

1.- El incremento de la edificabilidad residencial ordenado en el ámbito, es de 11.100 m²t, al no tener que sustraer a los 11.100 m²t fijados como edificabilidad urbanística máxima, los 444 m²t que como mínimo deben destinarse a equipamientos privados de la red de sistemas locales, ya que estos se destinan a equipamiento público y no computan (Art. 9.1.c. RD 123/2012).

2.- De esos 11.100 m²t, se destinan a vivienda protegida un total de 8.325 m²t que representa el 75% del total: 6.105 m²t con destino a VPO en la parcela Rd2.2 que representan un 55% del total, y los restantes 2.220 m²t a VPT.

30

L.S. 2/2006 / TÍTULO III ORDENACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO / CAPÍTULO III CUANTÍAS Y ESTÁNDARES / **Artículo 80. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.**

1. El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.

3. En cada sector suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava.

D.123/2012 / CAPÍTULO IV / ESTÁNDARES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA / **Artículo 10.- Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.**

1.- El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

I.09 INTEGRACIÓN DE LA ORDENACION EN EL ENTORNO URBANO

La ordenación que establece este Plan Parcial para el A.O.U. 6 / Olatzar, al cumplir con cuanto determina el vigente Plan General (ver apartado precedente), sigue los criterios básicos necesarios para su correcta integración en el entorno urbano: esto se refiere fundamentalmente al establecimiento de reservas de suelo para sistemas libres con carácter de sistema general colindantes al espacio libre de Xoxolurra por el oeste, y al entorno de la regata Olatzar y espacios libres de Pysbe por el este, posibilitando la integración de unos y otros. Asimismo, cumpliendo lo previsto en el Plan General, se define un acceso a la futura subestación eléctrica a materializar junto al cementerio. Pero, además, la ordenación pormenorizada establecida ha profundizado en la posibilidades de integración de la nueva ordenación pormenorizada que se define con dicho entorno urbano, optimizándolas de la siguiente manera:

- Se han potenciado las posibles conexiones transversales (este-oeste) con los ámbitos colindantes, desde el entorno de la ikastola al oeste, hasta el entorno de los espacios libres de Pysbe existentes junto a la regata Olatzar al este. Esto se hace creando un nuevo itinerario peatonal al norte del campo de futbol que unirá el Camino de Xoxolurra con el nuevo parque creado junto a la regata, y dando continuidad también, dentro de dicho parque, al itinerario peatonal procedente de la ikastola y que discurre al sur del campo de futbol. Estos itinerarios transversales se completan con escaleras que, a modo de atajos, unen directamente la ikastola con el situado al norte y los espacios libres de Pysbe con el situado al sur.
- Se ha potenciado la conexión longitudinal norte-sur, desde Pysbe hasta el Cementerio, convirtiendo el vial preexistente en el eje del nuevo entorno urbano, dotando a la calzada de la anchura de 6m y la continuidad exigidas, dotando de un itinerario peatonal alternativo sin barreras al tramo de mayor pendiente, y posibilitando la ampliación de su sección con acera y aparcamiento también en el tramo sur, frente a la entrada del campo de futbol, hoy carente de estos elementos.
- Se ha adaptado la edificación y la urbanización a la altimetría natural del territorio, limitando y, al mismo tiempo, racionalizando su alteración puntual allí donde las necesidades funcionales del uso de vivienda asignado al ámbito, y la bondad del nuevo paisaje urbano a crear lo hacen necesario, pero sin afectar en ningún caso al entorno urbano preexistente en el exterior del ámbito.
- Se ha tomado en consideración la geometría y demás condiciones de la realidad construida preexistente en el entorno inmediato, adoptando el sistema de alineaciones compartido por el campo del futbol, el vial, la ikastola y, en la práctica, también por el frente del cementerio.
- Se ha optimizado el aparcamiento público disponible, evitando que se vea afectado por los nuevos accesos a garajes privados, para que siga dando servicio, con la mayor dimensión posible, al campo de futbol y al cementerio preexistentes.
- Se han hecho reservas cautelares de suelo en torno al campo de fútbol para posibilitar tanto la mejora de su actual antepuerta de acceso (al sureste) como la satisfacción de las necesidades futuras del equipamiento (al norte).
- Se ha ubicado una cantidad limitada de la edificabilidad autorizada en la parte del ámbito situada al norte del campo de futbol para poder gestionar de forma natural la transición al paisaje rural no urbanizado colindante, y para posibilitar la ampliación de la rotonda final hasta alcanzar un diámetro de rodadura de 25m.

I.10 CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

CUADRO DE CALIFICACION PORMENORIZADA Y EDIFICABILIDAD

Parcela		Techo edificable sobre rasante (m2t) para uso		Nº y tipo de viviendas	Condiciones de perfil y altura sobre rasante		Ocupación en planta	Aparcamiento
IDENT.	Superf. (m2p)	residencial (máximo)	equipam. público (mínimo)(*)		Perfil máximo	Envolvente	sobre y bajo rasante	Dotación mínima (ud.)
Rd2.1	1.071	2.220	0	24 VPT	S+SS+ES +3PA	Plano III.3	Plano III.2	24
Rd2.2	2.588	6.105	444 (*)	66 VPO	S+SS+ES +3PA	Plano III.3	Plano III.2	66
Rd2.3	3.816	2.775	0	30 VL	S+SS+ES +3PA	Plano III.3	Plano III.2	66
C1.2.1	3.737	0	0	0	-	-	0	67
C1.2.2	464	0	0	0	-	-	0	0
C1.2.3	267	0	0	0	-	-	0	0
C1.3.1	208	0	0	0	-	-	0	0
EL1.1	2.244	0	0	0	-	-	0	0
EL1.2	6.254	0	0	0	-	-	0	0
EL1.3	7.022	0	0	0	-	-	0	0
EL1.4	1.376	0	0	0	-	-	0	0
Total AOU 6	29.047	11.100	444 (*)	120				223
		11.100 + 444 (*)						

(*) AL TRATARSE DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO, SE TRATA DE EDIFICABILIDAD FÍSICA NO COMPUTABLE

CUADRO DE DOTACIONES DE LA RED DE SISTEMA LOCALES

Dotación		Reserva mínima obligatoria	Artículo que la regula	Reserva en el Plan Parcial	Parcelas en que se ubica
Reserva para dotaciones y equipamiento de la red de S.L.		4.440 m2s	Art. 79.2a) LS. 2/2006	8.398 m2s (1)	EL1.3 y EL1.4
S. Local de espacios libres		4.357 m2s (2)	Art. 79.2a) LS. 2/2006	8.398 m2s (1)	EL1.3 y EL1.4
Equipamiento docente		1.200 m2s	Art. 10 Anexo RP	1.200 m2s (3)	EL1.4
plazas de aparcamiento	publicas	67 plazas (4)	Art. 79.2b) LS. 2/2006	67 plazas	C1.2.1
	privadas	156 plazas (4)	Art. 79.2b) LS. 2/2006	156 plazas	Rd2.1, 2 y 3
Equipamientos públicos SL		444 m2t (5)	Art. 79.2c) LS 2/2006 Art. 9.1.c RD 123/2012	444 m2t (2)	Rd2.2

1. La reserva para equipamientos docentes (1.200 m2) que exige el Regl. de Planeam. se destina a espacios libres y se contiene, al igual que los jardines (1.500 m2) y las áreas de juego y recreo para niños (360 m2), en las parcelas EL1.3 y EL1.4 que materializan un exceso de 3.958 m2 por encima de la mayor exigencia de la LS 2/2006
2. 15% de la superficie del ámbito (29.047 m2) mayor que el 10% exigido desde el artículo 10 Anexo RP
3. El plan parcial destina esa reserva a espacios libres, al no existir necesidades para equipamiento docente
4. 0,15 plazas por cada 25 m2t (0,15x11.100:25 = 67) + 0,35 plazas cada 25 m2t (0,35x11.100:25 = 156), en conjunto suman 223 plazas, lo que supera la exigencia del Art.10 RP (1 plaza cada 100 m2, 111 plazas)
5. superior a los 240 m2 exigidos desde el art. 10 Anexo RP para equipamiento comercial y/o social

En San Sebastián, Octubre de 2.015, el arquitecto redactor, Blas Urbizu Zabaleta

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR A.O.U.6
(OLATZAR) DE LEZO, GIPUZKOAOCTUBRE, 2.015**

**ANEXO I JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
PARA LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS Y PROMOCION DE
LA ACCESIBILIDAD (LEY 20/97 Y DECRETO DEL GOBIERNO VASCO 68/2000)**

ANEXO I JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESION DE BARRERAS URBANIST. Y PROMOC DE LA ACCESIBILIDAD

Ley 20/97, para la promoción de la accesibilidad:

El presente apartado da cumplimiento a lo prevenido en el artículo 3.2 de la ley 20/97 sobre promoción de la accesibilidad por lo que se refiere a este Plan Parcial, y de acuerdo con el nivel de detalle y el alcance de sus propias determinaciones. La accesibilidad a los espacios de uso público ordenados por el Plan (viales, espacios libres etc...) se resuelve en los términos que establece esta Ley y que se desarrollan en el Decreto 68/2000 cuyo cumplimiento se justifica a continuación. Ello dicho sin perjuicio de que sean los proyectos de urbanización de viales y espacios públicos, y los de edificación y urbanización complementaria de las parcelas edificables, los que lleven este cumplimiento al nivel de detalle de sus propias determinaciones. En relación con lo previsto en el artículo 7.2 de esta Ley, el proyecto de urbanización deberá definir al menos dos plazas de aparcamiento público (de las 67 previstas asociadas al viario público³¹) adaptadas a usuarios minusválidos, lo que se establece, con carácter normativo, en las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (artículo 10).

(Decreto del Gobierno Vasco 68/2000, de 23 de Marzo)

El Decreto 68/2000 *“por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación”*, se articula en cuatro anejos:

1. El Anejo I se refiere a los parámetros antropométricos, definiciones y conceptos, que han sido tenidos en cuenta para la redacción de las normas técnicas y que deben ser tenidos en cuenta en su aplicación e interpretación, pero su cumplimiento no es susceptible de ser justificado en el presente apartado.
2. El Anejo II contiene las *“Normas Técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano”*, cuyo cumplimiento se justifica a continuación en este apartado, en relación con el grado de precisión y determinaciones propias de un Plan Parcial, remitiendo al proyecto de urbanización para la justificación del cumplimiento de aquellas de sus normas que tienen que ver con el grado de precisión y determinaciones propias de éste último.
3. El Anejo III contiene las *“Condiciones Técnicas sobre accesibilidad en los edificios”*, por lo que su cumplimiento deberá ser justificado, en todo caso, en aquellos edificios que se construyan en el ámbito del Plan y conforme a sus determinaciones, pero no en el presente apartado.
4. El Anejo IV se refiere a la *“Accesibilidad en la Comunicación”* y regula elementos de señalización, iluminación, etc... que no son objeto de este Plan Parcial y serán, en su caso, el proyecto o proyectos de urbanización los que, por lo tanto, deberán justificar su cumplimiento.

31

Conforme al artículo 79.2.b de la L.S. 2/2006 (*Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable*) y del artículo 9.1.b del Decreto 123/2012 (*Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable.*), reglamentariamente deben definirse 67 plazas de aparcamiento asociadas al viario público : (11.100 m2x0,15/25)

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR PARTE DE ESTE PLAN PARCIAL DEL CONTENIDO DEL ANEJO II DEL DECRETO 68/2000 DE 11 DE ABRIL (NORMAS TECNICAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO)

Artículo 1: Este Plan Parcial ordena viales y espacios públicos que constituyen el objeto del Anejo II del Decreto 68/2000 *“por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación”*

Artículo 2: El presente Plan Parcial se refiere al Ámbito A.O.U. 6/OLATZAR de los definidos en el Plan General de Lezo, que está dentro del ámbito de aplicación del Anejo II del Decreto 68/2000.

Artículo 3: No procede referirse a la justificación del apartado **3.1 (Definición)** ya que se limita a definir cuáles son los elementos de urbanización. En cuanto al apartado **3.2 (Itinerarios peatonales)** y por lo que se refiere a determinaciones propias de este Plan, se dirá que todos los itinerarios peatonales que se han previsto podrán siempre tener 2m. de anchura y se desarrollarán a cielo abierto, lo que permitirá siempre cumplir la exigencia de 2,2 m. de altura mínima establecidas. Por lo que se refiere a las pendientes de los itinerarios peatonales, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- El sector se sitúa en una zona alta respecto al barrio de Pysbe a la que se accede por un vial que en su tramo sur tiene una fuerte pendiente media del 19% ³² imposible de evitar teniendo en cuenta la altimetría junto con la realidad construida y urbanística del ámbito; la ordenación prevista por este plan parcial hace que desde ese tramo no se acceda a ninguna parcela edificable o dotacional de las definidas, sirviendo solo para el acceso rodado al ámbito y a sus nuevas parcelas. En su lado oeste se mantiene una acera que ofrece la misma pendiente que el vial, es decir que no constituirá un itinerario sin barreras. Sin embargo, en el lado este se sustituye la acera de gran pendiente por un itinerario sin barreras (pendiente 6% y anchura 2m) que conduce a la parte elevada y mas llana del ámbito.
- En la parte alta del sector se sitúan las parcelas edificables y desde ahí se accede tanto a las dotaciones preexistentes -cementerio y campo de futbol-, como a los nuevos espacios libres que se extienden hasta las zonas bajas del ámbito junto a la regata Olatzar y el camino de Xoxolurra contiguo a la ikastola. Todas estas parcelas se articulan en torno al vial central que, con sus aparcamientos y aceras, ocupa la misma posición que el actual y presenta una pendiente media del 7,1% ³³.

32

Apartado I.03.2 de esta memoria (Usos, edificaciones e infraestructuras existentes) "Su tramo sur, con una extensión aproximada de unos 50 ml (un cuarto del total) salva 9,5 m entre la rasante + 19,5 y la rasante + 28, con una pendiente media del 19 % y pendientes localizadas que superan el 20%.

33

Apartado I.03.2 de esta memoria (Usos, edificaciones e infraestructuras existentes): Su tramo alto, tiene una longitud de unos 140 m (aproximadamente tres cuartos del total) y un desnivel de 10 m (desde la rasante +28 hasta la + 38), lo que significa una pendiente media del 7,1%, aunque localmente las pendientes varían desde el 9% hasta el 3,5%."

- Teniendo en cuenta la necesidad ineludible de mantener su rasante actual junto a la puerta del cementerio (+38) , la conversión de la parte alta del vial preexistente en un tramo de pendiente del 6% implicaría su sobreelevación en 1,5 m frente a la entrada del campo de futbol ("hundiendo" aún más el acceso al mismo), así como la prolongación hacia el norte del tramo de pendiente del 20% en otros 7,5 m.l., y la necesidad de afectar y dotar de una pendiente significativa a un buen tramo del paseo que discurre al sur del campo de futbol (para poder enlazar con la nueva rasante del vial del ámbito si este se sobreelevara para alcanzar la pendiente del 6%): todo esto carece de proporción y es impensable. Resulta mucho más razonable hacer efectiva la pendiente media del 7,1% manteniendo las rasantes actuales del vial frente al cementerio y frente a la entrada del campo de futbol ya que, aún excediendo el 6% establecido en la normativa de accesibilidad, se trata de una pendiente accesible y aceptable teniendo en cuenta las circunstancias antedichas: Se trata precisamente de la excepción a la que se refiere el punto 3.2.3 ("*difícil materialización de los itinerarios peatonales accesibles por razón de la topografía del terreno*"), por lo que tanto la solución planteada por este Plan Parcial como por el correspondiente proyecto de urbanización, deberá contar con el informe favorable de los Servicios Municipales debiendo, además, darse traslado del expediente, para su conocimiento, al Consejo Vasco de la Accesibilidad.
- Por lo que respecta a los nuevos espacios libres definidos dentro del ámbito (este y oeste), el plan parcial proyecta itinerarios peatonales accesibles que articulan dichos espacios y que permiten la conexión sin barreras entre ellos y con otros ámbitos colindantes, ya que dichos itinerarios se extienden desde el camino de Xoxolurra por el oeste, hasta el barrio de Psybe por el suroeste.

Las determinaciones que contienen los puntos **3.3 (Pavimentos)**, **3.4 (Vados de vehículos)**, **3.5 (Pasos peatonales)**, **3.6 (Parques, jardines, plazas y espacios públicos)**, **3.7 (Escaleras)**, **3.8 (Rampas)**, **3.9 (Escaleras mecánicas, tapices rodantes y ascensores)** **3.10 (Pasamanos)**, **3.11 (Aparcamientos)** y **3.12 (Aseos públicos)** constituyen, en sus respectivos casos,³⁴ materia propia de los proyectos de urbanización, debiendo contenerse en ellos la justificación del cumplimiento correspondiente en tales casos. Por su parte este Plan Parcial, sin carácter normativo, ha sugerido diversos vados, pasos peatonales, plazas de aparcamiento etc., que posibilitan el cumplimiento de su reglamentación específica y que, en cualquier caso, pueden ser redefinidos desde el proyecto de urbanización que se formule. La reserva obligatoria de plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos ha sido expresamente recogida en el artículo 10 de las Ordenanzas.

Artículo 4: las determinaciones que se contienen en este artículo se refieren al mobiliario urbano y constituyen materia propia de los proyectos de urbanización, debiendo contenerse en ellos la correspondiente justificación de su cumplimiento. En el **artículo 10** de las normas urbanísticas de este Plan Parcial se establece la obligatoriedad de cumplir, por parte de los proyectos de urbanización que se formulen en desarrollo de este Plan Parcial, cuantas determinaciones del citado Decreto y de sus Anejos resulten de aplicación. De lo anterior se desprende que este Plan Parcial cumple la normativa de supresión de barreras arquitectónicas en los aspectos, y con el grado de detalle, que le son propios.

34

La configuración de los espacios libres y jardines proyectados no hace previsible la instalación de escaleras mecánicas, ni tapices rodantes ni ascensores en ellos. Este plan parcial no ha previsto la creación de aseos públicos en su ámbito

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR A.O.U.6
(OLATZAR) DE LEZO, GIPUZKOAOCTUBRE, 2.015**

**ANEXO II EXTRACTO DE LAS DETERMINACIONES RELEVANTES
DEL P.G.O.U. DE LEZO (2.011/2013) EN RELACION CON EL A.O.U. 6/OLATZAR**

ANEXO II .. EXTRACTO DE LAS DETERMINACIONES RELEVANTES DEL P.G.O.U. DE LEZO (1ª MODIFICACIÓN DE 2013) EN RELACION CON EL A.O.U. 6/OLATZAR

AII.1: MEMORIA DEL P.G.O.U. DE 2.013 (1º MODIFICACION):

CAPITULO I. INFORMACION Y JUSTIFICACION / 2. CARÁCTER, OBJETO Y FINALIDAD DEL EXPEDIENTE (página 11): *"El objeto de la modificación es la alteración de la calificación global del PGOU respecto a la zona destinada a Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL.1) y a la zona R.2 Residencial de edificación abierta, ubicadas ambas en el AOU 6 OLATZAR. / No se modifican los metros cuadrados de terreno calificados en una u otra zona sino la distribución de las mismas tal y como se establece en el Plano (modificado) II.2. Zonificación Global: Area Urbana. Es decir se mantienen los metros cuadrados de cada zona componente del AOU 6 OLATZAR pero con una distribución más acorde con los objetivos generales señalados en la Norma Urbanística Particular del sector. / La modificación consiste en desplazar la zona residencial hacia el Oeste, invadiendo la zona destinada actualmente a SGEL en 6.193,35 m². En contrapartida otros 6.193,35 m² en el extremo Este del ámbito actualmente calificados como zona residencial pasarían a estar calificados como SGEL. De esta manera, la suma de los 2.234,65m² de SGEL que se mantienen en el Oeste y los 6.193,35 m² que se generan en el Este no altera la superficie de 8.428,00m² de SGEL prevista en el Plan General."*

CAPITULO I. INFORMACION Y JUSTIFICACION / 3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DE LAS PGOU DE LEZO (páginas 12-13). En referencia al PGOU que se modifica, se dice: *"el programa residencial previsto en dicha normativa encuentra serias dificultades de encaje en la zona calificada para tal uso, entre otros, debido a que la parte oriental del ámbito debe ser destinada a espacios libres surgen serios problemas, sobre todo en cuanto a la adecuación del nuevo desarrollo residencial a la orografía del terreno ... debido a su fuerte pendiente en el inicio de la subida, partiendo del límite del área, el desarrollo residencial debe colocarse en la parte más alta. Esto hace que los edificios residenciales tengan que adentrarse hacia el Este, zona en la que el terreno va bajando hasta llegar formar una vaguada en el límite del área haciendo necesarios unos rellenos descomunales... que además del impacto visual generan un impacto ambiental terrible Todas estas consideraciones y la imposibilidad de cumplirlas solamente en la parte Oeste del ámbito nos han llevado a considerar que la parte Este, con una pendiente muy suave, debería utilizarse para el desarrollo residencial, que apoyándose en el vial existente que sube al cementerio se ejecutaría a ambos lados del mismo ..."*

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. *La única determinación de la ordenación estructural que se modifica es el Plano II.1.2.Zonificación Global del PGOU de Lezo. En este plano se establece la nueva zonificación global correspondiente al sector de suelo urbanizable sectorizado, denominado AOU.6 OLATZAR. No se altera por tanto el texto de la Norma Urbanística Particular correspondiente, dado que, aún cuando se modifica la distribución actual de las dos zonas globales existentes (R2 y SGEL.1), no se alteran los metros cuadrados de terreno destinados a los mismos.*

AII.2: NORMA PÀRTICULAR DEL A.O.U.6. OLATZAR (1º M.E.P.G.O.U. DE 2.013)

I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE: El ámbito se sitúa entre el barrio de Pysbe, el cementerio y los terrenos situados en la parte norte del campo de fútbol Plazeta, en la ladera sur de Jaizkibel. Su superficie es de 28.705 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General

II. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN: Reordenar un área en continuidad con la trama urbana actual, posibilitando un desarrollo residencial y dotacional con el menor grado de impacto ambiental. / Generar una zona global destinada al Sistema General de espacios libres urbanos de 8.428 m² lindante al campo de fútbol y al nuevo espacio libre urbano "Xoxolurra", para configurar un conjunto dotacional público que por su superficie, orientación, cercanía a la población y características ambientales pueda considerarse como la mayor zona urbana de esparcimiento del municipio.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global: La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta Superficie: 20.277 m²

A.- Condiciones particulares de la edificación: A.1. Edificabilidad urbanística. Sobre rasante: 11.100 m²(t) + Bajo rasante: La edificabilidad resultante de asociar un máximo de dos plantas bajo rasante en las nuevas parcelas resultantes de la ordenación, en las condiciones que establezca el Plan Parcial a formular. / A.2. Número máximo de plantas: Sobre rasante: PB+3PA + Bajo rasante: 2PS

B.- Condiciones de uso: B.1. Generales: Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan. / B.2. Particulares: Uso en plantas bajas: comercial y/o vivienda + Uso en plantas altas: vivienda + Uso bajo rasante: garaje y servicios auxiliares a la vivienda / B.3. Estándares de vivienda protegida: Edificabilidad residencial VPO régimen general 55% + Edificabilidad residencial VPO régimen tasado 20% + Edificabilidad residencial promoción libre: 25%

1.2. Zona SGEL.1. Sistema general de espacios libres urbanos Superficie : 8.428 m²: Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas_Generales.

2.- Clasificación urbanística : La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

3.- Determinación de la ordenación pormenorizada: El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito se establecerá en el Plan Parcial a desarrollar.

4.- Régimen general de ejecución y programación: El conjunto del territorio delimitado conforma un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.7) delimitado por este Plan General a los efectos de su programación y ejecución. Se establece un plazo máximo de 1 año a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Planeamiento pormenorizado.

5.- Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización: Se deberá mantener, como mínimo, la actual dotación de aparcamientos al servicio del equipamiento deportivo y cementerio. Para posibilitar la ejecución de la nueva sub estación eléctrica, en el caso de que el desarrollo de la A.A.2. fuera posterior, se creará una servidumbre de uso entre el actual vial de acceso al cementerio y el nuevo ámbito.

6.- Medidas de protección ambiental y cultural: El Plan Parcial deberá incorporar los criterios de carácter ambiental contenidos en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales, así mismo tendrá en cuenta que la actual orla de vegetación de la vaguada de la regata Olatzar deberá quedar libre de cualquier afección. Esta franja se destinará a espacios libres (tal y como se grafía en las normas urbanísticas particulares) pero evitando, en todo caso, modelos de desarrollo del tipo de parques urbanos o zonas ajardinadas (tipo césped y árboles ornamentales) y buscando el mantenimiento o restauración de la estructura y composición correspondiente a un bosque natural. / El Plan Parcial definirá y caracterizará, igualmente, las medidas compensatorias que busquen la continuación de las explotaciones agrarias que vean reducida su capacidad productiva a consecuencia de las actuaciones previstas en este ámbito, tendrá en cuenta la fragilidad visual del ámbito y deberán tenerse en cuenta medidas de integración paisajística, como la adaptación de los nuevos viales y edificaciones a la orografía del lugar. / Conjuntamente al planeamiento de desarrollo se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido. / No se incluyen dentro del ámbito condicionantes superpuestos ni edificios catalogados.

IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada: 1.a. Características de la ordenación Se determinará por el Plan Parcial a formular. / 1.b. Condiciones de uso. Número máximo de viviendas: 120 viv.

2.- Categorización del suelo: La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

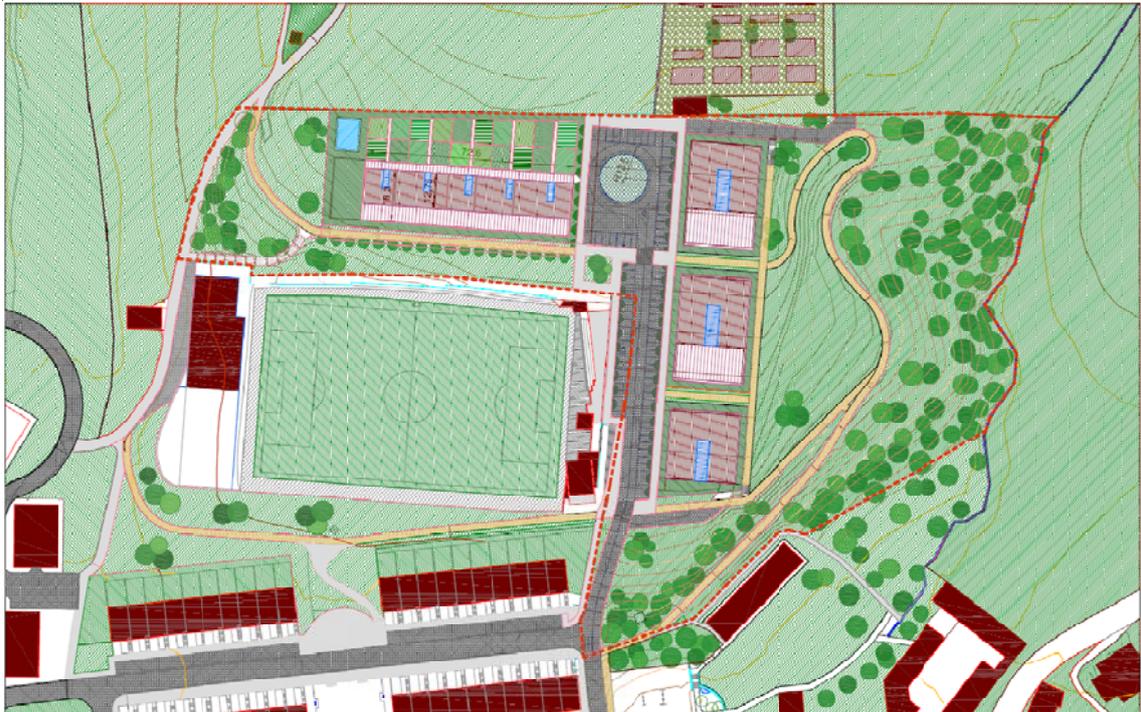
3.- Régimen de ejecución: 3.a. Condiciones de ejecución: El conjunto de los terrenos del ámbito A.O.U.6. Olatzar se configuran como un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.4) En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008 .Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dispongan en el Programa Actuación Urbanizadora a formular. / 3.b. Condiciones de parcelación: Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado. / 3.c. Condiciones de urbanización: En el proyecto de urbanización a redactarse se deberá integrar la dotación de aparcamientos actualmente existente, como mínima, para dar servicio al equipamiento deportivo y al cementerio. Será objeto de urbanización, igualmente, el nuevo parque urbano y sus conexiones con los equipamientos dotacionales lindantes y el futuro parque Xoxolurra. Se cumplirá con lo dispuesto, igualmente, en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: Zonificación global / Ordenación orientativa



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR A.O.U. 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) / REFUNDIDO OCTUBRE, 2.015

LIBRO II PLANOS



PROMUEVE: "HARRI 1, S.L."
REDACTA: BLAS URBIZU ZABALET, ARQUITECTO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR A.O.U. 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) / REFUNDIDO OCTUBRE 2.015

DOCUMENTO I	MEMORIA (*)
DOCUMENTO II	PLANOS DE INFORMACION (*)
DOCUMENTO III	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (*)
DOCUMENTO IV	ESTUDIO DE LAS DIRECTR. DE ORG. Y GEST. DE LA EJECUCIÓN (*)
DOCUMENTO V	NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL (*)
DOCUMENTO VI	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA (*)
DOCUMENTO VII	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA(**)

(*) CONFORME AL ART. 68 DE LA LEY DEL SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO (LEY 2/2006 D 30 D JUNIO)

(**) CONFORME AL ART. 15.4 DEL R.D.L. 2/2008 DE 20 DE JUNIO (TEXTO REFUNDIDO LEY DEL SUELO)

DOCUMENTO II PLANOS DE INFORMACION

II.1.- Situación y emplazamiento	1/5.000 Y 1/10.000
II.2.-Topográfico, parcelario, delimitación, usos y edificaciones existentes	1/1.000 y 1/2.000
II.3.- Secciones del estado actual	1/500
II.4.- Instalaciones Existentes. Electricidad	1/1.000
II.5.- Instalaciones Existentes. Agua y Alumbrado	1/1.000
II.6.- Instalaciones Existentes. Gas y Telefonía	1/1000
II.7.- Instalaciones Existentes de Saneamiento	1/1.000

DOCUMENTO III PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA

III

III.1.- Calificación pormenorizada	1/1.000
III.2.- Definición geométrica y condiciones mínimas de la urbanización (planta)	1/1.000
III.3.- Definición geométrica (Secciones)	1/500
II.4.- Instalaciones Proyectadas. Electricidad	1/1.000
II.5.- Instalaciones Proyectadas. Agua y Alumbrado	1/1.000
II.6.- Instalaciones Proyectadas. Gas y Telefonía	1/1000
II.7.- Instalaciones Proyectadas. Saneamiento	1/1.000
III.8.- Condiciones de Gestión del Plan Parcial	1/1.000
III.9.- Imagen urbana orientativa	1/1.000

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR A.O.U. 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) / REFUNDIDO OCTUBRE 2.015

LIBRO III DOCUMENTO IV (ESTUDIO
DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE
LA EJECUCIÓN, DOCUMENTO V (NORMAS URBANÍSTICAS
DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL) Y DOCUMENTO
VI (ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y FINANCIERA)



PROMUEVE: "HARRI 1, S.L."
REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR A.O.U. 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) / REFUNDIDO OCTUBRE 2.015

DOCUMENTO I	MEMORIA (*)
DOCUMENTO II	PLANOS DE INFORMACION (*)
DOCUMENTO III	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (*)
DOCUMENTO IV	ESTUDIO DE LAS DIRECTR. DE ORG. Y GEST. DE LA EJECUCIÓN (*)
DOCUMENTO V	NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL (*)
DOCUMENTO VI	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA (*)
DOCUMENTO VII	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA(**)

(*) CONFORME AL ART. 68 DE LA LEY DEL SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO (LEY 2/2006 D 30 D JUNIO)

(**) CONFORME AL ART. 15.4 DEL R.D.L. 2/2008 DE 20 DE JUNIO (TEXTO REFUNDIDO LEY DEL SUELO)

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR A.O.U. 6 /
OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) / REFUNDIDO OCTUBRE 2.015**

**DOCUMENTO IV ESTUDIO DE
LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

**DOCUMENTO IV ESTUDIO DE
LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

El presente documento satisface la exigencia contenida en los artículos 68.d de la Ley 2/2006 (*“Documentación de los planes parciales”*) y 57.5 y 62 del R.P. 1978, y establece las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo urbanístico del ámbito de suelo urbanizable sectorizado A.O.U. 6 de Lezo (Olatzar) conforme a la actuación integrada establecida en este plan parcial y sin perjuicio de lo que, a tal efecto, se establezca en el correspondiente Programa de Actuación Urbanística. Se establecen los tres tipos de condiciones siguientes:

IV-1 Condiciones generales de gestión para la ejecución del Plan Parcial del A.O.U. 6 (Olatzar)

La ejecución de las determinaciones propuestas por el presente Plan Parcial, para el ámbito de ordenación urbanística A.O.U 6 (Olatzar), se realizará con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Conforme A lo previsto por el Plan General de Lezo en el art. 38 de sus Normas Urbanísticas y en la Norma Particular del ámbito A.O.U. 6, la ejecución de este Plan Parcial se desarrollará mediante una **actuación integrada** de las establecidas en el art.135 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
2. A los efectos de la gestión y ejecución de este plan parcial mediante la referida actuación integrada, y sin perjuicio de su eventual posterior modificación con arreglo al procedimiento para ello reglado, se establece una única **unidad de ejecución** de las definidas en el artículo 143 de la Ley del Suelo 2/2006, cuya delimitación coincide con la del ámbito de ordenación urbanística AOU.6. y queda reflejada en el plano III.8 de este Plan Parcial (Condiciones de Gestión del Plan Parcial), así como en todos sus otros planos de ordenación de este plan parcial que incluyen los datos de su superficie, parcelario, etc... correspondientes.
3. El desarrollo urbanístico del ámbito de intervención urbanística A.O.U. 6 se gestionará en la esfera de ejecución privada, como determina el artículo 08 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial, por el **Sistema de Concertación** regulado en los artículos 160 y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, referido a la Unidad de Ejecución que se delimita en el plano III.8 de este Plan Parcial (Condiciones de Gestión del Plan Parcial)
4. Se deberá formular un **Programa de Actuación Urbanizadora** en suelo urbanizable sectorizado conforme a lo establecido en los artículos 152, 153 y 154 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Conforme a lo establecido en los referidos artículos, el Programa de Actuación Urbanizadora confirmará o redefinirá la actuación integrada que se proyecta y, en consecuencia confirmará o redelimitará la unidad de ejecución definida desde este Plan Parcial. Asimismo, confirmará el régimen de ejecución privada previsto pudiendo, en su caso y razonadamente, sustituirlo por un régimen de ejecución público. Establecerá asimismo la totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización derivadas del desarrollo de lo previsto en este Plan Parcial, con arreglo a lo determinado en el artículo 11 de sus Normas Urbanísticas y en el artículo 147 de la Ley del Suelo 2/2006. El Programa de Actuación Urbanizadora establecerá también el programa temporal de formulación de la equidistribución y de la ejecución de urbanización y edificación, y propondrá la localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento.
5. Para la ejecución de las obras de urbanización que conlleva el desarrollo de este Plan Parcial se redactará y tramitará el **Proyecto de Urbanización** general referido a la totalidad de los tres subámbitos delimitados en el plano III.8 de este Plan Parcial (Condiciones de Gestión del Plan Parcial), conforme al artículo 10 de sus Normas Urbanísticas. Todo ello de acuerdo y sin perjuicio de lo que se establezca en el Programa de Actuación Urbanística al respecto.

IV-2: Plazos para la ejecución del Plan Parcial del “A.I.U. 9.2”

En cumplimiento de lo exigido desde el artículo 34 de las Normas urbanísticas del Plan General de Lezo respecto al establecimiento de plazos, y dado que éstos deben ser formalmente establecidos desde el Programa de Actuación Urbanizadora, sin que la Ley disponga unas plazos mínimos para su formulación (artículo 156.2 LS 2/2006), desde este Plan Parcial se establece un plazo de un año a partir de su aprobación definitiva para la presentación del referido Programa ante el Ayuntamiento por parte de los particulares (artículo 157.3 LS 2/2006). Transcurrido dicho plazo sin que los particulares hayan utilizado su prerrogativa de iniciativa, el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrán, en cualquier momento, ejercer la suya conforme a lo establecido en el art. 157.a, b y c LS 272006.

IV-3: Ámbitos de ejecución de la urbanización y Etapas de desarrollo del Plan.

1. Se definen tres subámbitos para la ejecución de la urbanización general del área cuya delimitación es la reflejada en el plano III.8 (Condiciones de gestión del Plan Parcial) y que se refieren, a la posibilidad de ejecución separada en el tiempo de la edificación autorizada en las distintas parcelas edificables: subámbito de urbanización 1 (vial) , subámbito de urbanización 2 (espacios libres este) y subámbito de urbanización 3 (espacios libres oeste)
2. Sin perjuicio de la ejecución completa del plan en una sola fase, se establece la posibilidad de organizar su ejecución en las dos etapas siguientes:
 - Etapa Este: comprenderá la ejecución de los subámbitos de urbanización 1 y 2, y permitirá materializar la edificación de las parc. residenciales Rd2.1 y Rd2.2.
 - Etapa Oeste: comprenderá la ejecución de los subámbitos de urbanización 1 y 3, y permitirá materializar la edificación de la parcela residencial Rd2.3.
3. El Proyecto de Urbanización General del área, al que se refiere el artículo 10 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, contendrá las determinaciones necesarias para posibilitar la materialización de sus previsiones en las distintas etapas contempladas. Ello se refiere tanto a la contratación de las obras, como a su ejecución material y condiciones de su recepción, como al pleno abastecimiento y dotación de infraestructuras y acceso a las parcelas edificables asociadas a cada una de las etapas.
4. Para la puesta en uso de las edificaciones autorizadas en cada una de las parcelas edificables, y concesión de la correspondiente licencia de primera ocupación, deberá estar terminada la urbanización correspondiente a los subámbitos a los que la parcela edificable de que se trate ha quedado asociada.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR A.O.U. 6 /
OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) / REFUNDIDO OCTUBRE 2.015**

DOCUMENTO V .. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO DEL PL. GENERAL

DOCUMENTO V .. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO DEL PL. GENERAL

Título Preliminar Disposiciones generales para la aplicación del Plan Parcial

- Artículo 01 Ámbito de aplicación.
- Artículo 02 Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 03 Marco Normativo del Plan Parcial.
- Artículo 04 Documentos constitutivos del Plan Parcial y su alcance normativo.

Título Primero Régimen Urbanístico General

Capítulo 1.1 Régimen de Calificación Pormenorizada:

- Artículo 05: Régimen de calificación pormenorizada del A.O.U. 6

Capítulo 1.2 Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial:

- Artículo 06..... Régimen General para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial
- Artículo 07 Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística
- Artículo 08 Régimen de ejecución del Plan Parcial
- Artículo 09 Edificios, instalaciones y usos “fuera de ordenación”
- Artículo 10 Formulación de proyectos para la ejecución de la urbanización
- Artículo 11 Financiación de la urbanización y la construcción de dotaciones
- Artículo 12 Adscripción de parcelas al régimen de dominio y/o uso público
- Artículo 13 Condiciones de parcelación
- Artículo 14 Ejercicio de la facultad de edificar
- Artículo 15 Condiciones para la concesión de licencia de “primera utilización”
- Artículo 16 Mantenimiento de la urbanización

Título Segundo Ordenanzas generales de Edificación

- Artículo 17..... Régimen de edificación y uso de las parcelas edificables
- Artículo 18 Particularización del régimen de edificación y uso de las p.p. e.e.
- Artículo 19 Unidad de edificación
- Artículo 20 Regulación de la edificabilidad urbanística

Título Tercero Ordenanzas Particulares de las parcelas edificables

- Artículo 21 Ordenanza Particular de la parcela **Rd2.1**
- Artículo 22 Ordenanza Particular de la parcela **Rd2.2**
- Artículo 23 Ordenanza Particular de la parcela **Rd2.3**

Título Preliminar Disposiciones generales para la aplicación del Plan Parcial

Artículo 01 Ámbito de aplicación

Este Plan Parcial será de aplicación desde su entrada en vigor en el A.O.U. 6/Olatzar, delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

Artículo 02 Entrada en vigor y condiciones de vigencia

Este Plan Parcial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación de tal aprobación establecidos en la legislación vigente, y mantendrá su vigencia hasta que sea formalmente derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de este Plan Parcial no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 03 Marco Normativo del Plan Parcial

Además de las disposiciones concurrentes de la legislación urbanística estatal y autonómica en vigor, el marco normativo propio e inmediato de este Plan Parcial está configurado por el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, tanto en cuanto al régimen general que establece, como en cuanto al régimen que específicamente determina para el A.O.U. 6/Olatzar, a través de la Norma Particular correspondiente.

En cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 32 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, y de acuerdo con los artículos 53 y 56 de la Ley del Suelo 2/2006 se especifica que:

1º.- Constituyen determinaciones del Plan General de Lezo para el ámbito A.O.U. 6 Olatzar con rango de ordenación estructural, las siguientes:

- a) Su papel en la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo.
- b) La clasificación del suelo incluido como urbanizable sectorizado.
- c) La calificación global del ámbito y la división del suelo en zonas R2 y SGEL1.
- d) El plazo para la presentación del Plan Parcial.
- e) Las directrices de protección ambiental y cultural.
- f) La determinación de los sistemas generales SGEL.1 incluidos en el A.O.U. 6
- g) Los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a protección pública.
- h) Los criterios de delimitación en detalle del ámbito A.O.U. 6.

2º.- Constituyen determinaciones del Plan General de Lezo para el ámbito A.O.U. 6 Olatzar con rango de ordenación pormenorizada, las siguientes:

- a) La definición de los sistemas locales.
- b) La delimitación del ámbito de actuación integrada coincidente con el A.O.U.6
- e) La edificabilidad física pormenorizada (porcentaje de usos compatibles)
- f) Los coeficientes de ponderación entre usos
- g) La precisión de alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos, etc.
- h) La fijación de alineaciones y rasantes.
- i) La identificación de elementos en situación de fuera de ordenación.
- j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle.
- k) La parcelación, las condiciones para su modificación, la parcela mínima, etc.
- l) Cualesquiera otras establecidas para completar el marco general de la ordenación.

Artículo 04 Documentos constitutivos del Plan Parcial y su alcance normativo

Este Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos³⁵:

DOCUMENTO I	.....	MEMORIA
DOCUMENTO II	.....	PLANOS DE INFORMACION
DOCUMENTO III	.....	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
DOCUMENTO IV	.....	ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO V	.....	NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
DOCUMENTO VI	.....	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA
DOCUMENTO VII	.....	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Revisten un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, los documentos “V” (Normas urbanísticas de desarrollo del Plan General), “IV” (Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución) y los planos de ordenación pormenorizada III.1 (Calificación pormenorizada), III.2 (Definición geométrica y condiciones mínimas de la urbanización - planta), III.3 (Definición geométrica - secciones) y III.8 (Condiciones de gestión del Plan Parcial). El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo y justificativo y constituyen una fuente de interpretación cierta de las determinaciones de los documentos normativos que, en todo caso, prevalecerán en caso de contradicción.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala de mayor detalle, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

35

(*) Conforme a la denominación del art. 68 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de junio), y conforme al art.15.4 de la Ley estatal del Suelo (RDL 2/2008) por lo que se refiere al Documento VII

Título Primero Régimen Urbanístico General

Capítulo 1.1.-Régimen de Calificación Pormenorizada

Artículo 05 Régimen de calificación pormenorizada del ámbito A.O.U. 6

El ámbito de ordenación urbanística A.O.U. 6/Olatzar queda sometido al régimen de "calificación pormenorizada" resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en este Plan Parcial y que se grafían en su plano III.1 ("Calificación Pormenorizada"). Dicha calificación se ajusta a la sistematización establecida en el Plan General de Lezo y, concretamente, en el **artículo 12** (Régimen de calificación Pormenorizada) y **artículo 13** ("Sistematización de las subzonas de uso pormenorizado") del Capítulo 1 ("Sistematización de la calificación pormenorizada") del Título Tercero (Régimen de la calificación pormenorizada del suelo) de sus Normas Urbanísticas. Conforme a ello, se distinguen dentro del A.O.U. 6/Olatzar los tipos de "zonas de uso pormenorizado" siguientes:

- Rd.2 Parcela residencial de edificación abierta
- C.1.2. Viario urbano
- C.1.3. Caminos Rurales
- EL.1 Espacios libres urbanos

El resultado de la calificación pormenorizada establecida por este Plan Parcial, es el que se refleja en el siguiente cuadro:

Parcela		Techo edificable sobre rasante (m2t) para uso		Nº y tipo de viviendas	Condiciones de perfil y altura sobre rasante		Ocupación en planta	Aparcamiento
IDENT.	Superf. (m2p)	residencial (máximo)	equipam. público (mínimo)(*)		Perfil máximo	Envolvente	sobre y bajo rasante	Dotación mínima (ud.)
Rd2.1	1.071	2.220	0	24 VPT	S+SS+ ES +3PA	Plano III.3	Plano III.2	24
Rd2.2	2.588	6.105	444 (*)	66 VPO	S+SS+ ES +3PA	Plano III.3	Plano III.2	66
Rd2.3	3.816	2.775	0	30 VL	S+SS+ ES +3PA	Plano III.3	Plano III.2	66
C1.2.1	3.737	0	0	0	-	-	0	67
C1.2.2	464	0	0	0	-	-	0	0
C1.2.3	267	0	0	0	-	-	0	0
C1.3.1	208	0	0	0	-	-	0	0
EL1.1	2.244	0	0	0	-	-	0	0
EL1.2	6.254	0	0	0	-	-	0	0
EL1.3	7.022	0	0	0	-	-	0	0
EL1.4	1.376	0	0	0	-	-	0	0
Total AOU 6	29.047	11.100	444 (*)	120				223
		11.100 + 444 (*)						

(*) AL TRATARSE DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO, SE TRATA DE EDIFICABILIDAD FÍSICA NO COMPUTABLE

El régimen de "edificación, uso y dominio" correspondiente a las parcelas de uso pormenorizado delimitadas es el establecido, por un lado, en el **artículo 14** ("Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas de uso pormenorizado") del Título Tercero ("Régimen de la calificación pormenorizada del suelo") de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo y, por otro, en los Títulos Segundo ("Ordenanzas generales de edificación") y Tercero ("Ordenanzas particulares de las parcelas edificables") de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.

Capítulo 1.2.- Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Artículo 06 Régimen General para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial

El desarrollo y la ejecución de este Plan Parcial, una vez aprobado conforme a lo establecido en el capítulo IV del Título III de la Ley 2/2006, se ajustarán, por un lado a sus propias determinaciones, y por otro, a lo dispuesto en el Título V ("Ejecución urbanística") de la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Además, para la ejecución de la urbanización y la edificación reguladas por este Plan Parcial, se cumplirán las disposiciones concurrentes contenidas en el Título Cuarto ("Régimen jurídico de desarrollo y ejecución del Planeamiento") de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo de acuerdo, en su caso, con el régimen de particularización de las mismas definido en el artículo 18.

Artículo 07 Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística

La asignación y distribución de la edificabilidad urbanística ordenada por este Plan Parcial en el ámbito de ordenación urbanística A.O.U 6, se llevará a cabo en el marco del área de reparto cuya delimitación es coincidente con la propia del sector, y a la que corresponde una edificabilidad bruta global igual a la ordenada por este plan parcial, y se hará a través del sistema de actuación que queda establecido en el artículo siguiente de estas Normas Urbanísticas sin perjuicio de las posibilidades de modificación de dicho sistema que la vigente legislación urbanística contempla.

Las parcelas ordenadas de calificación pormenorizada C1.2, C1.3 y EL.1 corresponden a usos viarios y de dotación públicos, y, por determinación de este plan parcial, carecen de edificabilidad física. En virtud de lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, dichas parcelas serán adscritas a la Administración competente para la implantación en ellas de los usos a los que las destina este Plan Parcial.

En el marco del sistema de actuación que se establece, la distribución de la edificabilidad urbanística de carácter lucrativo ordenado que resulte patrimonializable, se hará proporcionalmente a la superficie de las parcelas de suelo de carácter patrimonial incluidas dentro de la citada área de reparto.

Artículo 08 Régimen de ejecución del Plan Parcial

La ejecución de este Plan Parcial se realizará en el marco de una única unidad de ejecución que se define y delimita en el plano "III.8 / Condiciones de Gestión del Plan Parcial" y cuya delimitación coincide con la propia del ámbito ordenación urbanística definido por el Plan General y precisado por este Plan Parcial. El desarrollo de esta ejecución podrá modularse en las dos etapas correspondientes a los dos subámbitos que también se definen. La ejecución del Plan Parcial en esta única unidad se desarrollará por el Sistema de Concertación tal y como éste queda regulado en la sección octava del capítulo I del Título V ("Ejecución de la ordenación urbanística") de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco. Lo que se dice sin perjuicio de las posibilidades de adopción de otros sistemas establecidos reglamentariamente y de lo prevenido en el punto 4 del artículo 159 de la referida Ley.

Artículo 09 Edificios, instalaciones y usos “fuera de ordenación”

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en este Plan Parcial y que se grafían en el Plano “III.8 / Condiciones de Gestión del Plan Parcial”. Dichos edificios, instalaciones y usos quedan sometidos al régimen establecido en la sección quinta (“*Edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento*”) del Capítulo IV del título III de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco . Respecto a lo establecido en el artículo 101 de esa sección, los referidos elementos son “*totalmente incompatibles con la nueva ordenación*” y se declaran “*fuera de ordenación*” en la acepción del punto 3a del referido artículo. Los plazos para la demolición de dichos edificios e instalaciones son los que se derivan de los establecidos en el “Documento IV / Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” de este Plan Parcial que, a su vez, remite al Programa de Actuación Urbanizadora que se formule.

Artículo 10 Formulación de proyectos para la ejecución de la urbanización

Para la ejecución de las obras de urbanización que deben materializarse en desarrollo de este Plan Parcial, se formulará un Proyecto de Urbanización General de los tipificados en el artículo 194 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, cuya iniciativa corresponde a los propietarios de suelo incluido en la Unidad de Ejecución asociada al ámbito ordenación urbanística A.O.U. 6, y referido a la totalidad del ámbito de urbanización definido en el Plano III-9 (Condiciones de Gestión del Plan)

El referido proyecto de urbanización podrá proponer tanto la renovación de la urbanización existente, como el mantenimiento parcial o total de la misma, sin perjuicio, en este último caso, de las mejoras, ajustes y complementación que proceda y que el propio proyecto determine.

Sin perjuicio de la toma en consideración de las particularidades del territorio ordenado a que se refiere el Anexo I de esta Memoria y de las tolerancias de ello derivadas, el proyecto de urbanización cumplirá lo determinado en la Ley 20/97 y en el Decreto 68/2000 en cuanto a la eliminación de barreras urbanísticas y definirá el mínimo de plazas de aparcamiento públicas destinadas a usuarios minusválidos que resulte exigible.

El proyecto de urbanización cumplirá las "condiciones mínimas de la urbanización" y se ajustará al trazado y rasantes del viario establecidos por este Plan Parcial en su plano III.2 (Definición Geométrica. Planta) pero, dentro de los límites establecidos por las determinaciones de carácter normativo de este Plan, podrá reajustar las soluciones de configuración, trazado y, especialmente, rasantes, de la red viaria y los esquemas de las infraestructuras de servicios reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada (III.4 a III.7).

El proyecto de urbanización contemplará la subdivisión en subámbitos que se establece en el documento IV de este Plan Parcial ("Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución") posibilitando la ejecución, liquidación y la recepción por separado de unos y otros. Asimismo contendrá las determinaciones necesarias para posibilitar la eventual ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación.

El proyecto de urbanización cumplirá lo determinado en el Plan General en relación con el contenido que le es propio, especialmente las disposiciones contenidas en el Título Sexto de sus Normas Urbanísticas, e incluirá la definición de las obras previas y de los elementos de borde de su ámbito propio y las que se relacionan a continuación:

- Derribo de las edificaciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación
- Movimientos de tierras y su consolidación, hasta alcanzar las rasantes previstas en las parcelas destinadas a viario y sistema de espacios libres..
- Viario interno del sector y su entronque con el viario del contiguo ámbito de Isasti.
- Ejecución de las aceras e itinerarios peatonales previstos tanto en las parcelas de viario como en las de espacios libres, como en las franjas de servidumbre de las parcelas residenciales, con el alcance necesario para la correcta coordinación de la urbanización interna del ámbito con el entorno inmediato en la zona del acceso al campo de fútbol Plazeta.
- Habilitación integrada de las parcelas de espacios libres, minimizando la alteración del paisaje natural preexistente.
- Ejecución de las redes internas y sus acometidas a las redes preexistentes, incluso la reforma y mejora de éstas que fueran necesarias para satisfacer el abastecimiento y acometida de redes a los nuevos usos ordenados, considerando también las previsiones y los mecanismos de enganche a las futuras redes de evacuación de aguas residuales previstas por las administraciones competentes.

Para ello, el proyecto de urbanización podrá exceder los límites estrictos del ámbito A.O.U. 6 y adoptar el ámbito de urbanización se refleja en el plano III.8 de este Plan Parcial, ajustando las condiciones de rasante o trazado de las zonas de dominio público inmediatas, pero sus previsiones no podrán impedir el normal uso previsto por el planeamiento en las zonas exteriores afectadas ni la correcta integración del conjunto. En relación con ello, y siempre que medie el oportuno acuerdo entre todas las partes afectadas, el proyecto de urbanización podrá configurar una nueva salida auxiliar al campo de fútbol Plazeta por su lado norte, dentro de la parcela EL1.4, en sustitución de la actualmente existente en su fachada este, con el fin de regularizar la sección viaria y aumentar la dotación de aparcamientos públicos. Igualmente el proyecto podrá optar por consolidar e integrar la salida auxiliar actualmente existente.

Artículo 11 Financiación de la urbanización

La financiación de las obras de urbanización y demás gastos derivados del desarrollo del sector (proyectos, dirección de obras, gestión y administración de la concertación, publicidad, etc...) Se hará de acuerdo con lo establecido en el artículo 147 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco y con lo establecido en este mismo artículo, y corresponde al conjunto de los titulares de las parcelas con edificabilidad urbanística resultantes y en las condiciones que se determine a través del sistema de concertación mediante el que se gestione el desarrollo urbanístico del ámbito. Se exceptuarán los costes, o la parte de ellos, que no resulten repercutibles a dichos titulares por corresponder a intervenciones en los sistemas generales o por derivarse de las necesidades de suministro o acometidas a edificios o usos, preexistentes o previstos, no pertenecientes al A.O.U. objeto de este Plan, ni incluidos en la unidad de ejecución en cuyo marco se desarrolla. La concreción de los importes no repercutibles se hará en el marco del sistema de Concertación, una vez evaluados y establecidos desde el Proyecto de urbanización aprobado, y previo acuerdo con el Ayuntamiento de Lezo que garantizará las contribuciones externas, en su caso, en los plazos necesarios.

Artículo 12 Adscripción de parcelas al régimen de dominio y/o uso público

Se destinarán al dominio y uso público la totalidad del suelo incluido en parcelas adscritas por este Plan Parcial a dicho régimen de titularidad y uso, que suman 21.572 m² y que son las siguientes:

Parcela C.1.2/1 Viario urbano	3.737 m ²
Parcela C.1.2/2 Viario urbano	464 m ²
Parcela C.1.2/3 Viario urbano	267 m ²
Parcela C.1.3/1 Camino rural	208 m ²
Parcela EL.1/1 Espacio libre urbano (S.G.)	2.244 m ²
Parcela EL.1/2 Espacio libre urbano (S.G.)	6.254 m ²
Parcela EL.1/3 Espacio libre urbano (S.L.)	7.022 m ²
Parcela EL.1/4 Espacio libre urbano (S.L.)	1.376 m ²

Artículo 13 Condiciones de parcelación

Este Plan Parcial se desarrollará respetando la parcelación que se establece en su plano III.1 (Calificación Pormenorizada), que se define geométricamente en planta en su plano III.2 y que se regula en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas; Ello no obstante, se admitirán, con las condiciones y limitaciones que se determinan, las siguientes modificaciones de la parcelación establecida:

1. La parcela Rd2/2 podrá subdividirse en dos parcelas siempre que:
 - a) A cada una de las dos parcelas resultantes se adscriba el 50% de la edificabilidad total sobre rasante de la parcela matriz.
 - b) Una de las dos parcelas resultantes contenga enteramente la zona de servidumbre de uso público delimitada en el plano III.2 (Definición geométrica)
 - c) Se establezcan formalmente las servidumbres entre parcelas que resulten necesarias para resolver la accesibilidad a los garajes de una y otra.
 - d) Los 444 m²t de equipamiento público que debe acoger la parcela Rd2/2, se ubiquen en la parcela o parcelas resultantes que determine el Ayuntamiento

2. La parcela Rd2.3 podrá subdividirse en dos parcelas siempre que:
 - a) Se establezcan formalmente las servidumbres entre parcelas que resulten necesarias para resolver la accesibilidad a los garajes de una y otra.

Las modificaciones de la parcelación que se autorizan, podrán materializarse en el marco del sistema de concertación, o definirse a través de estudios de detalle o mediante proyectos de parcelación sometidos a la concesión de la correspondiente licencia de acuerdo con lo prevenido en el artículo 62 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo. De materializarse la segregación una vez aprobada la reparcelación, deberá distribuirse la carga urbanística total de la parcela matriz entre las dos parcelas resultantes, e inscribirse formalmente.

Artículo 14 Ejercicio de la facultad de edificar

Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas por este Plan Parcial en el ámbito A.O.U. 6, estará condicionada a la previa obtención de licencia y a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en este Plan Parcial, como en el Plan General de Lezo y en la vigente legislación urbanística (Capítulo IV "Edificación de parcelas y solares" del Título IV de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País vasco)

La ejecución de las edificaciones ordenadas por este Plan Parcial en el ámbito A.O.U. 6 se ajustará a los plazos y estará condicionada a la ejecución de los subámbitos de urbanización asociados establecidos en su Documento V "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".

Lo previsto en este artículo para las "edificaciones" autorizadas por este Plan Parcial resulta igualmente aplicable a "las obras de urbanización complementaria" correspondientes a los espacios no edificados de las parcelas edificables ordenadas.

Artículo 15 Condiciones para la concesión de licencia de "primera utilización"

La concesión de las licencias de "primera utilización" de las nuevas edificaciones ordenadas por este Plan Parcial, se atenderá a los requisitos establecidos en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, y estará condicionada a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización contempladas en el proyecto de urbanización que resulte aprobado, correspondientes a los subámbitos a los que cada una de las parcelas edificables queda asociada desde el Documento V de este Plan Parcial, " Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".

Artículo 16 Mantenimiento de la urbanización

El mantenimiento de la urbanización en las parcelas destinadas a dominio público corresponderá al Ayuntamiento de Lezo, que se hará cargo del mismo a partir de la recepción provisional de las obras conforme a los plazos legalmente establecidos, y sin perjuicio del resultado respecto a las mismas que arroje el periodo de garantía que se establezca. El mantenimiento de la urbanización, hasta la recepción provisional por parte del Ayuntamiento de Lezo, corresponderá a la Junta de concertación del ámbito.

La recepción provisional podrá referirse a la totalidad del ámbito o a cada uno de los subámbitos que se establecen en el Documento V de este Plan Parcial, " Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución". Será solicitada por la Junta de Concertación del Sector o entidad que en su lugar promueva las obras, una vez finalizadas éstas y certificada dicha finalización por la Dirección Facultativa de las mismas. El Ayuntamiento de Lezo realizará la inspección correspondiente en un plazo no superior a un mes a partir de recibirse formalmente la solicitud, y resolverá respecto a dicha solicitud en un plazo no superior a tres semanas a partir de esa misma fecha, tanto si la resolución es positiva como si contiene reparos que deben resolverse previamente a dicha recepción. El acuerdo de recepción provisional de las obras establecerá un plazo de garantía que no será superior a seis meses y podrá considerar el aval general dispuesto para la ejecución de las obras como garantía de subsanación de los vicios o defectos de ejecución que en dicho periodo pudieran detectarse. Una vez recepcionadas definitivamente las obras. La Junta de Concertación o la entidad que la sustituya, podrá solicitar la devolución y cancelación del aval correspondiente, estando el Ayuntamiento obligado a acceder a esta petición.

Título Segundo Ordenanzas de Edificación

Artículo 17 Régimen de edificación y uso de las parcelas edificables

Las construcciones, urbanización complementaria y el uso que se desarrollen en las parcelas edificables ordenadas en este Plan Parcial se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las siguientes determinaciones:

1. Disposiciones de carácter normativo del Plan General de Lezo que conforme a lo establecido en el artículo 53 de la Ley del Suelo 2/2006 revisten rango de ordenación estructural.
2. Sin perjuicio de la particularización o clarificación de algunas de ellas que para el ámbito A.O.U: 6/Olatzar se establece en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas del Plan Parcial, las disposiciones concurrentes relativas a la "Determinación de la edificabilidad física y urbanística", al "Régimen de la calificación pormenorizada del suelo" y a las "Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables" que se contienen, respectivamente, en los Títulos Segundo, Tercero y Quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo.
3. Condiciones de definición geométrica, alineaciones, rasantes, vuelos, alturas, perfil edificatorio, servidumbres y accesos a las parcelas, que se establecen en los planos III.2 y III.3 de este Plan Parcial.
4. Especificaciones particulares aplicables a cada una de las parcelas, contenidas en el Título Tercero de estas Ordenanzas ("Ordenanzas Particulares para las Parcelas Edificables")

Artículo 18 Particularización del régimen de edificación y uso de las p.p. e.e.

Por razón del carácter pormenorizado y de detalle de la ordenación que establece este Plan Parcial para el ámbito A.O.U. 6/Olatzar, y por tratarse de determinaciones del Plan General de Lezo que revisten carácter de ordenación pormenorizada de acuerdo con lo regulado por la Ley del Suelo 2.2006, y al amparo de las disposiciones del propio Plan General que se citan en cada caso, se particularizan y /o clarifican las siguientes de sus disposiciones:

1.- Al amparo de lo establecido en el artículo 10.5.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, se particulariza y clarifica para las parcelas o subzonas residenciales delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar el contenido del **artículo 10.3.1.a)** de dichas Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, en el sentido de considerar que el uso de portal materializado en planta de semisótano reviste el carácter de uso auxiliar del residencial y, por lo tanto, la edificabilidad que se consuma en portales resueltos en planta de semisótano en dichas parcelas será considerada, al igual que la consumida en aparcamientos, trasteros u otros usos auxiliares del residencial, como edificabilidad bajo rasante.

2.- Al amparo de lo establecido en el artículo 10.5.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, Se particulariza y clarifica para las parcelas o subzonas residenciales delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar, el contenido del **artículo 11** de dichas Normas urbanísticas del Plan General de Lezo, en el sentido de considerar que los espacios abiertos integrados en las viviendas para la formación de los tendederos de carácter obligatorio, aunque tengan tres de sus lados cerrados, ya se dispongan en vuelo o retranqueados respecto de la fachada, solo computarán como edificabilidad urbanística sobre rasante al 50%.

3.- Al amparo de lo establecido en el propio artículo, y en razón de la altimetría propia del ámbito A.O.U. 6/Olatzar, se particulariza y clarifica para las parcelas edificables delimitadas en dicho ámbito, el contenido del **artículo 86** de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, sustituyendo el perfil genérico bajo rasante de "2S", por el perfil de carácter específico "S+SS" que se refleja en el plano III.3 (Definición geométrica. Sección). Igualmente, y por la misma razón, se particulariza y clarifica para el ámbito A.O.U. 6/Olatzar la condición genérica limitativa de la rasante del nivel de suelo acabado de la primera planta alta sobre rasante que, para las parcelas edificables delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar, será la que queda reflejada en el plano III.3 (Definición geométrica. Sección) de este Plan Parcial. Ambas determinaciones del artículo 86 las establece el PGOU expresamente "*sin perjuicio de su justificado reajuste en el planeamiento pormenorizado*".

4.- Por tratarse de determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, en razón de las características del territorio y atendiendo a la concreta estrategia de la ordenación pormenorizada que establece este Plan Parcial, se particulariza y clarifica para las parcelas o subzonas residenciales delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar, el contenido del **artículo 89** de las Normas urbanísticas del Plan General de Lezo en cuanto a las condiciones de perfil y altura máxima de la edificación (que este artículo remite a la Norma Particular), sustituyendo el perfil genérico de 2S+PB+3PA, por el específico de S+SS+ES+3PA, en concordancia con lo establecido en el artículo 83 de dichas Normas urbanísticas (“Términos y conceptos diversos y definiciones de los mismos”). Asimismo, y por las mismas razones, se particularizan y clarifican para las parcelas edificables delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar, las condiciones de los vuelos, sustituyendo las limitaciones porcentuales genéricas que se regulan en dicho artículo 89 por el establecimiento de las fachadas y los tramos concretos y plantas de las mismas que admiten la configuración de vuelos, y las condiciones de las cubiertas, posibilitando también las cubiertas a una sola agua, pero tasando la altura de cumbrera en todos los casos a dos metros por encima de la altura máxima.

5.- Por tratarse de determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, en razón de las características del territorio y atendiendo a la concreta estrategia de la ordenación pormenorizada que establece este Plan Parcial, se particulariza y clarifica para las parcelas o subzonas residenciales delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar, el contenido del **artículo 91** de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, explicitando que el uso de vivienda es autorizable tanto en planta baja como en planta de entresuelo y que, para ello, el espacio de 1,5 m de jardín que como mínimo debe mediar entre el espacio público y la fachada, puede ser tanto de uso exclusivo de la vivienda a la que de frente, como tratarse de un elemento común de la parcela con acceso al mismo restringido y solo autorizado para su propio mantenimiento o el de la edificación en general.

6.- Por tratarse de una determinación propia de la ordenación pormenorizada y de imposible cumplimiento en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar teniendo en cuenta de forma simultánea la edificabilidad urbanística asignada al ámbito y el número de viviendas que el Plan General de Lezo autoriza y pretende que se obtengan en él, se particulariza y clarifica el contenido del **artículo 94.1.C** de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, sustituyendo la exigencia de 70 m² útiles por la de 88 m² construidos de tamaño promedio de las viviendas en dicho ámbito A.O.U. 6.

7.- Por tratarse de una determinación propia de la ordenación pormenorizada, se particulariza y clarifica para las parcelas o subzonas residenciales delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar el contenido del **artículo 105** de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, posibilitando en los paños inclinados de cubierta otros tratamientos distintos de la teja cerámica y de la teja de hormigón que sean propuestos en los proyectos sometidos a licencia y autorizados por el Ayuntamiento.

8.- Por tratarse de una determinación propia de la ordenación pormenorizada, se particulariza y clarifica para las parcelas o subzonas residenciales delimitadas en el ámbito A.O.U. 6/Olatzar el contenido del **artículo 107** de las Normas Urbanísticas del Plan General de Lezo, explicitando que se autorizan en todo caso los tendedores resueltos a fachada cumpliendo las condiciones establecidas para ello en ese artículo.

Artículo 19 Unidades de edificación

A los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básicas, y en concreto a los de la redacción y tramitación del correspondiente proyecto básico de edificación y concesión de licencia municipal, cada una de las parcelas Rd2.1, Rd2.2 y Rd2.3 definidas en este Plan parcial, constituirán una “*unidad de edificación*” indivisible e independiente de otras y tendrán el carácter de “*Unidad mínima de diseño edificatorio y de urbanización complementaria*”, por lo que deberán ser objeto de un único proyecto básico conjunto, incluso si se utilizan las posibilidades de modificación de la parcelación que se contienen en el precedente artículo 13. Esta disposición deberá ser expresamente establecida en la figura mediante la que, en su caso, se modifique la parcelación originalmente definida por este plan parcial.

Artículo 20 .. Regulación de la edificabilidad urbanística de las parcelas edificables

1. Las Ordenanzas Particulares establecen para cada una de las parcelas edificables la edificabilidad urbanística sobre rasante autorizada con carácter de máximo. Esta no podrá sobrepasarse en ningún caso, aún cuando la “*cabida*” que pudiera materializarse dentro de la envolvente máxima autorizada para la forma de la edificación conforme a los planos de carácter normativo III.2 y III.3 (definición geométrica, planta y sección), fuera superior a la edificabilidad urbanística fijada.
2. En cada parcela edificable, la edificabilidad física bajo rasante, no computable como parte de la edificabilidad urbanística sobre rasante, será como máximo la definida en la correspondiente Ordenanza Particular.

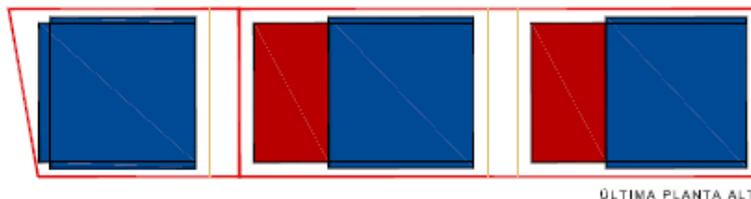
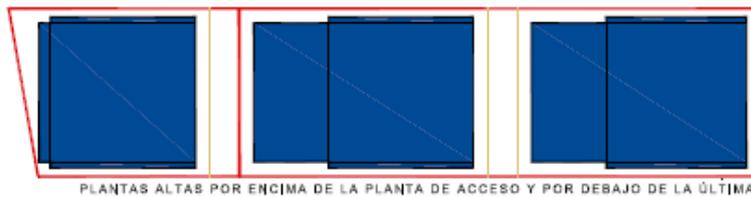
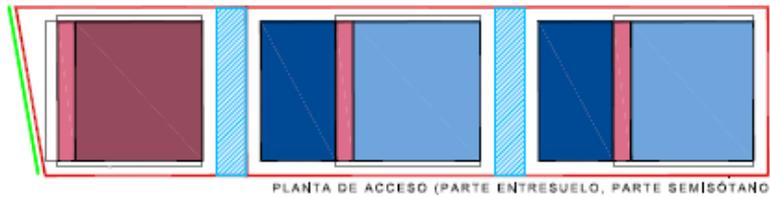
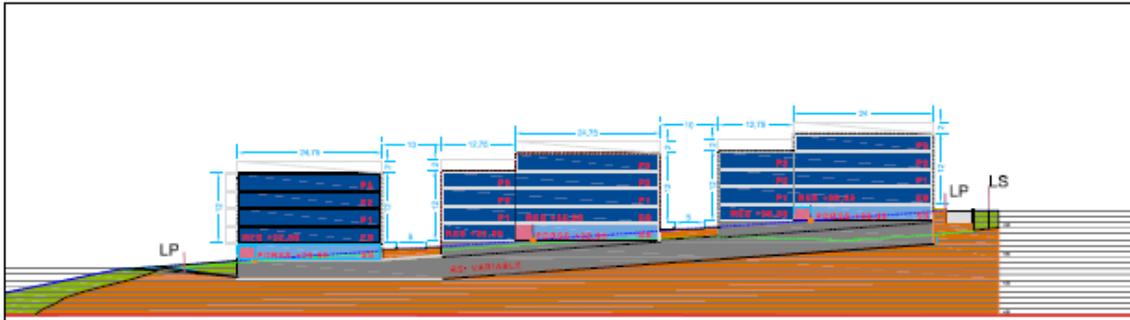
Título Tercero Ordenanzas Particulares de las parcelas edificables

Artículo 21 Ordenanza Particular de la parcela Rd2.1

- Tipo de parcela Residencial de edificación abierta
- Uso característico residencial VPO de régimen tasado
- Usos autorizados conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Lezo
- Número máximo de viviendas 24 VPT
- Asignación de usos por plantas conforme a Anexo gráfico de esta ordenanza
- Número mínimo de plazas de garaje 24 plazas
- Superficie de parcela la delimitada en los planos III.1 y III.2: 1.071 m2p
- Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante 2220 m2t (s.r.)
- Edificabilidad mínima destinar a equipamiento privado..... 0 m2t (s.r.)
- Edificabilidad urbanística bajo rasante 1.300 m2t (b.r.)
- Perfil edificatorio autorizado S+ SS+ES+3PA
- Envolverte de la edificación La establecida en el plano III.3
- Ocupación en planta sobre rasante La establecida en el plano III.3
- Ocupación en planta bajo rasante La establecida en el plano III.3
- Alineaciones y rasantes Las establecidas en el plano III.3
- Acceso rodado a garajes por tramo establecidos en el plano III.3
- Servidumbres gravada por servidumbre de acceso rodado hacia la contigua parcela Rd2.2, y por servidumbre de uso público en superficie en el área delimitada en el plano III.2 del Plan Parcial
- Condiciones de parcelación La parcela Rd2.1 es indivisible

Artículo 22 Ordenanza Particular de la parcela Rd2.2

- Tipo de parcela Residencial de edificación abierta
- Uso característico residencial VPO de régimen general
- Usos autorizados conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Lezo
- Número máximo de viviendas 66 VPO
- Asignación de usos por plantas conforme a Anexo gráfico de esta ordenanza
- Número mínimo de plazas de garaje 66 plazas
- Superficie de parcela la delimitada en los planos III.2 y III.3: 2.588 m2p
- Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante 6.105 m2t (s.r.)
- Edificabilidad mínima a destinar a equipamiento público (no computable) .. 444 m2t
- Edificabilidad mínima destinar a equipamiento privado..... 0 m2t (s.r.)
- Edificabilidad urbanística bajo rasante 3.600 m2t (b.r.)
- Perfil edificatorio autorizado S+ SS+ES+3PA
- Envolverte de la edificación La establecida en el plano III.3
- Ocupación en planta sobre rasante La establecida en el plano III.3
- Ocupación en planta bajo rasante La establecida en el plano III.3
- Alineaciones y rasantes Las establecidas en el plano III.3
- Acceso rodado a garajes por tramo establecidos en el plano III.3 y servidumbre
- Servidumbres disfruta de servidumbre de acceso rodado desde la contigua parcela Rd2.2, y está gravada por servidumbre de uso público en superficie en el área delimitada en el plano III.2 del Plan Parcial
- Condiciones de parcelación ----- divisible en dos parcelas conforme al artículo 13



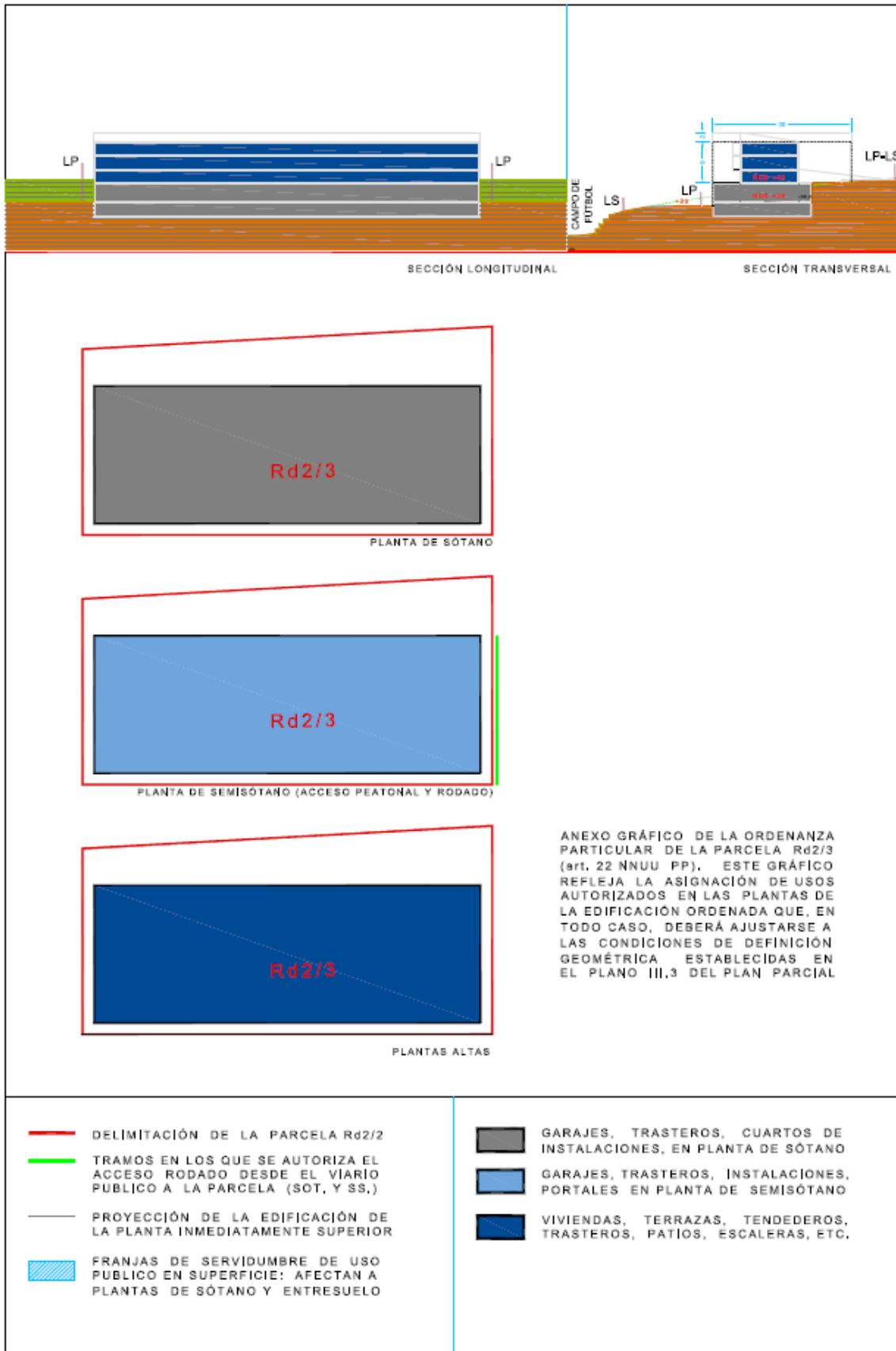
ANEXO GRÁFICO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS Rd2/1 Y Rd2/2 (arts. 21 Y 22 NNUU) ESTE GRÁFICO REFLEJA LA ASIGNACIÓN DE USOS AUTORIZADOS EN LAS PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN ORDENADA QUE, EN TODO CASO, DEBERÁ AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE DEFINICIÓN GEOMÉTRICA ESTABLECIDAS EN EL PLANO III.3/P.P.

- DELIMITACIÓN DE LA PARCELA Rd2/2
- TRAMOS EN LOS QUE SE AUTORIZA EL ACCESO RODADO DESDE EL VIARIO PÚBLICO A LA PARCELA (SOT. Y SS.)
- PROYECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA PLANTA INMEDIATAMENTE SUPERIOR
- FRANJAS DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE: AFECTAN A PLANTAS DE SÓTANO Y ENTRESUELO

- GARAJES, TRASTEROS, CUARTOS DE INSTALACIONES, ETC. EN SÓTANO(S)
- TRASTEROS, INSTALACIONES, PORTAL O LOCALES DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- TRASTEROS, INSTALACIONES, PORTAL
- FRANJA PASANTE A INCORPORAR AL PORTAL Y DOTARLO DE DOBLE ACCESO
- VIVIENDAS, TERRAZAS, TENEDEROS, TRASTEROS, PATIOS, ESCALERAS, ETC.
- CUBIERTA INCLINADA O PLANA: PUEDE HABILITARSE COMO TERRAZA PRIVATIVA

Artículo 23 Ordenanza Particular de la parcela Rd2.3

- Tipo de parcela Residencial de edificación abierta
- Uso característico residencial de régimen libre
- Usos autorizados conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Lezo
- Asignación de usos por plantas conforme a Anexo gráfico de esta ordenanza
- Número máximo de viviendas 30 VL
- Número mínimo de plazas de garaje 66 plazas
- Superficie de parcela la delimitada en los planos III.1 y III.2: 3.816 m²p
- Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante 2.775 m²t (s.r.)
- Edificabilidad urbanística bajo rasante 2.500 m²t (b.r.)
- Perfil edificatorio autorizado S+ SS+ES+3PA
- Envoltante de la edificación La establecida en el plano III.3
- Ocupación en planta sobre rasante La establecida en el plano III.3
- Ocupación en planta bajo rasante La establecida en el plano III.3
- Alineaciones y rasantes Las establecidas en el plano III.3
- Acceso rodado a garajes por tramo establecidos en el plano III.3
- Servidumbres sin servidumbres específicas
- Condiciones de parcelación podrá dividirse en dos parcelas conforme a lo establecido en el artículo 13. En caso de subdivisión de la parcela en dos nuevas parcelas, la edificación de una y otra parcelas resultantes podrá materializarse conformando una medianera en la proyección de la divisoria común.
- Condiciones singulares de edificación: La edificación sobre rasante podrá distribuir libremente la edificabilidad que se destine a equipamiento privado, tanto horizontal como verticalmente (disponiendo una medianera o similar) siempre que viviendas y equipamiento tengan accesos propios y diferenciados. También podrá desarrollarse en dos volúmenes separados sin necesidad de subdividir la parcela y sin necesidad de formular un estudio de detalle, siempre que uno de los volúmenes acoja la totalidad de la edificabilidad que se destine a equipamiento privado (444 m²t s.r. como mínimo), y el otro la totalidad de la edificabilidad restante destinada al uso residencial, se respeten las condiciones de alineación y envoltante establecidas en los planos III.2 y III.3 y la separación entre ellos sea no menor de 10 m.



En San Sebastián, Octubre de 2.015 el arquitecto redactor, Blas Urbizu Zabaleta

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR A.O.U. 6 /
OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) / REFUNDIDO OCTUBRE, 2.015**

DOCUMENTO VI ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO VI ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

El presente documento satisface la exigencia contenida en los artículos 68.f de la Ley 2/2006 (*“Documentación de los planes parciales”*) y 57.6 y 63 del R.P. 1978. En este Estudio Económico se evaluarán las cargas urbanísticas imputables a las parcelas edificables provistas de edificabilidad urbanística ordenadas en el ámbito de intervención urbanística A.O.U 6/Olatzar, para así calcular la repercusión de dichas cargas por cada m²t edificable de cada uno de los tipos de vivienda ordenados, y analizar la viabilidad de la actuación en función de dichas cargas unitarias.

VI-1: CÁLCULO DEL COSTE DE LA URBANIZACIÓN GENERAL DEL ÁREA

Las mediciones que se reflejan en este apartado se han realizado sobre los esquemas y de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial. Los precios estimados se refieren a **precios de ejecución material** e incluyen la parte proporcional de legalización de instalaciones, control de calidad y seguridad y salud que corresponde. Los precios unitarios que aparecen en este Estudio revisten un carácter estimativo y se refieren, en todo caso, al momento de redacción de este plan parcial.

1..... MOVIMIENTO DE TIERRAS, CONSOLIDACIÓN Y DERRIBOS

Excavación de tierras ³⁶	4.500 m3	7 €/m3	31.500 €
Relleno con tierras con excavación propia	4.500 m3	5 €/m3	22.500 €
Relleno de tierras de aportación (sótanos)	500 m3	5€/m3	2.500 €
Traslado de excedente de tierras a vertedero ³⁷	0 m3	15 €/m3	0 €
Demoliciones y desescombro(casetas)	30 m2	P.A.	1.000 €
Demoliciones y desescombro (vial actual) ³⁸	3.000 M2	25 €/M2	75.000 €
Total			112.200 €

2PAVIMENTACION Y JARDINERIA DEL ÁMBITO GENERAL

Viario, aceras y aparcamiento, (C12.1, 2 y 3) asfaltado en rodadura, encintado, rígola, aceras de baldosa hidráulica sobre losa de hormigón, y zahorra, alcantarillado, alumbrado ³⁹	190 ml	2.500 €/mL	475.000 €
Alcorques y árboles	45 ud	50 €/ud	2.250 €
Entronque con Plazeta y Lexo Berts. K.	P.A.	5% S/475.000 €	23.750 €
Pavimento en zonas de servidumbre ⁴⁰	150 m2	120 €/m2	18.000 €
Jardín en zonas de servidumbre	300 m2	50 €/m2	15.000 €
Itinerario peatonal zona oeste (tr. recto)	260 m2	120 €/m2	31.200 €
Itinerario peatonal zona oeste (tr. curvo)	150 m2	120 €/m2	18.000 €
Jardín contiguo a it. peat. oest. (tr. recto)	260 m2	50 €/m2	13.000 €
Escaleras zona oeste	130 m2	150 €/m2	19.500 €
Itinerario peatonal zona este	800 m2	120 €/m2	96.000 €
Escaleras zona este	80 m2	150 €/m2	12.000 €
Preparación de espacios libres este	13.299 m2	P.A.	54.000 €
Preparación de espacios libres oeste	4.026 m2	P.A.	16.000 €
Total			793.700 €

3..... ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES:

Excavación necesaria en zanjas	292,49 ml	14,5€/ml	4.241
Red de abastecimiento de agua	292,49 ml	22,5€/ml	6.851
Arquetas de acometida	6 ud	153€/ud	918
Hidrantes	3 ud	810€/ud	2.430
Bocas de riego	2 ud	510€/ud	1.020
Fuentes públicas	3 ud	680€/ud	2.040
			0
Total			17.500

³⁶ EMEDOS Nº 153: PRECIO 72020 (5,68) PARTE PROPORCIONAL DE DESBROCE PRECIO 72003

³⁷ EMEDOS Nº 153: PRECIO 72851

³⁸ EMEDOS Nº 153: PRECIO 91027

³⁹ EMEDOS Nº 153 PRECIO 98906 (PRORRATEADO 3.800 M2:20 M = 190 ML)

⁴⁰ MEMDOS Nº 153 PRECIO 93320

4 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES:

Excavación necesaria en zanjas	215,17 ml	14,5€/ml	3.120
Red de evacuación de aguas residuales	215,17 ml	32,5€/ml	6.993
Pozos de registro	5 ud	216€/ud	1.080
Acometidas	6 ud	178€/ud	1.068
			0
Total			12.261

5 EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES:

Excavación necesaria en zanjas	249,43 ml	14,5€/ml	3.617
Red de evacuación de aguas pluviales	249,43 ml	32,5€/ml	8.106
Sumideros	20 ud	141€/ud	2.820
Arquetas de sumidero	10 ud	130€/ud	1.300
Pozos de registro	10 ud	216€/ud	2.160
Acometidas	6 ud	178€/ud	1.068
			0
Total			19.071

6 SUMINISTRO DE ENERGIA

Excavación necesaria	260,33 ml	16,8€/ml	4.374
Red de distribución de energía eléctrica	260,33 ml	65,5€/ml	17.052
Arquetas de acometida	6ud	287€/ud	1.722
Transformador (inc.obra civil)	1 ud	2800€/ud	2.800
Supresión de líneas aéreas de MT	184,78 ml	20 €/ml	3.696
Sustitución de líneas de MT (soterradas)	135,30 ml	20 €/ml	2.706
			0
Total			32.350

7 RED DE TELECOMUNICACIONES:

Excavación necesaria	278,17 ml	14,5€/ml	4.033
Red de distribución de telefonía	278,17 ml	39,3€/ml	1.093
Arquetas de acometida	6 ud	380€/ud	2.280
			0
Total			7.406

8 RED DE ALUMBRADO

Excavación necesaria	1047,9 ml	14,5€/ml	15.195
Red de distribución de alumbrado	1047,9 ml	20,2€/ml	21.168
Arquetas	42 ud	75€/ud	3.150
Báculos de 4 metros	42 ud	360€/ud	15.120
Báculos de 4 metros recuperables?	9 ud	99€/ud	891
			0
Total			55.524

9 RED DE GAS:

Excavación necesaria	220,17 ml	14,5€/ml	3.192
Red de distribución de telefonía	220,17 ml	19,8€/ml	4.359
Arquetas de acometida	6 ud	90,3€/ud	542
			0
Total			8.093

**Resumen por capítulos del coste de ejecución material
estimado para la urbanización del ámbito A.O.U. 6 Olatzar**

1.-Total movimiento de tierras	112.200
2.-Total pavimentación y jardinería	793.700
3.-Total Abastecimiento de agua, riego e hidrantes	17.500
4.-Total evacuación de aguas residuales	12.261
5.-Total evacuación de aguas pluviales	19.071
6.-Total suministro de energía eléctrica	32.350
7.-Total red de telefonía	7.406
8.-Total red de red de alumbrado público	55.524
9.- Total red de suministro de gas	8.093
Total coste de ejecución material de la urbanización general (PEM)	1.058.105
Gestión de residuos, seguridad y salud, control de calidad (5% s/PEM)	52.905
Gastos Generales y beneficio industrial (20% s/ PEM)	211.621
Total coste de ejecución por contrata (sin iva) de la urbanización general	1.322.631

VI-2: ... CARGAS URBANISTICAS DERIVADAS DEL DESARROLLO DEL A.O.U. 6

Además de la ejecución de la urbanización general del área, deben considerarse los otros costes inherentes al desarrollo del sector conforme a las previsiones del Plan Parcial y, cuando menos, los relativos a la redacción de planes y proyectos (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación), y a su tramitación, a los gastos de administración del sistema de Concertación (convocatorias, registros, notaría, notificaciones, etc...) Sin perjuicio de lo que considere y contemple el proyecto o documento de reparcelación que promueva la Junta de Concertación en su día, no se ha considerado en este estudio coste de indemnización alguno ni por plantaciones ni por los elementos declarados fuera de ordenación. Por otra parte, la estimación de cargas que contiene este estudio se hace sin perjuicio de la inclusión, en su caso, de partidas o conceptos que no sean repercutibles, o al menos no sean enteramente repercutibles, a los propietarios de suelo del ámbito y adjudicatarios de las parcelas edificables resultantes, debiendo producirse en tal caso la contribución de terceros a dichos gastos lo que, de producirse, deberá quedar recogido en el Convenio de Concertación y en el documento de reparcelación que se formulen en su momento. Teniendo en cuenta lo anterior, la estimación de las cargas urbanísticas derivadas de la ejecución de este Plan Parcial del ámbito A.O.U. 6 es la siguiente:

Coste estimado de ejecución por contrata (sin iva) de la urbanización general	1.322.631
Redacción de proyectos y dirección facultativa de las obras (6% PEM)	63.486
Redacción y tramitación del Plan Parcial, PAU y Proyecto de Reparcelación	50.000
Estimación de la indemnización correspondiente a edificios, huertas, etc .	0
Administración de la Junta, inscripción el P. de R., notificaciones, etc.	15.000
Cargas urbanísticas derivadas de la ejecución del Plan Parc. del A.O.U. 6	1.451.117

Todas las cifras reflejadas son orientativas, no constituyen determinación del plan parcial, y no prejuzgan las que finalmente establezcan, como corresponde, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación que se tramiten y aprueben. La financiación de las cargas urbanísticas que realmente resulten corresponderán al conjunto de los titulares de las parcelas resultantes con edificabilidad urbanística, en las condiciones que determine el Proyecto de Reparcelación que se apruebe y con arreglo a los acuerdos que se alcancen en desarrollo del sistema de concertación.

VI-3 REPERCUSION DE LAS CARGAS URBANISTICAS

Con independencia y sin perjuicio de las ponderaciones que, en su momento, establezca el Proyecto de Reparcelación, a los solos efectos de este Estudio Económico, se adoptarán los coeficientes de ponderación que propone el Plan General de Lezo en el artículo 29 de sus Normas Urbanísticas. De acuerdo con dichos coeficientes, va a considerarse una edificabilidad ponderada de 22.715 m2t del uso residencial de VPO obtenido conforme al siguiente cuadro:

uso	Edificabilidad urbanística (m2t)	Coeficiente de pond. art. 29 NNUU/PGOU	Edificabilidad ponderada (m2tp)
VPO	6.105	1,0 (VPO)	6.105
VTP	2220	2,2 (VTP)	4.884
VL2	2.775	4,5 (VL2)	12.488
total	10.100		23.477

Dada la posibilidad general de ejecutar una planta de sótano, asociada prácticamente por igual a cada m2t edificable sobre rasante, tampoco se distinguirá esta edificabilidad, entendiéndose implícita en la de cada uno de los m2t edificables sobre rasante. En cualquier caso los efectos de esta simplificación en las conclusiones de este Estudio Económico resultarán inapreciables.

Teniendo en cuenta que en la actualidad el 15% de la edificabilidad ordenada debe cederse al Ayuntamiento libre de cargas, debe repercutirse el 100% de las cargas estimadas (1.451.117 €) entre el 85% de la edificabilidad ponderada que no se cede (85% de 23.477 m2tp = 19.955 m2tp), lo que arroja una carga unitaria de 73 € por cada m2t de vivienda de protección oficial a construir. Teniendo en cuenta que el precio medio de venta de una vivienda de protección oficial de régimen general en propiedad plena es en Lezo de 1.266 €/m2t⁴¹, la carga unitaria estimada de 73 €/m2t supone un 6 % del precio de venta lo que puede considerarse objetivamente como una repercusión admisible .

41

BOPV Nº 222 DE 18.11.2010 / **Artículo 7.**– Sistema de cálculo de los precios máximos de las viviendas de protección oficial edificadas en propiedad plena: 45x1,15 + 15x1,10 + 15x1 + 15X0,8 x precio base / **Artículo 9.**– Precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general edificadas propiedad plena. a) En los municipios incluidos en el anexo I: 1.629,31 euros/m² útil. / precio de venta de una vivienda de 75 m2u: 1629,31 x (45 x1,15+ 15x1,10 + 15x1) = 1629,31 x (51,75+16,50+15,00) = 1629,31 x 83,25 = 135.640 €; De ahí se deduce un precio medio efectivo de m2 útil de 1.809 €/m2u (135.640 € : 75) / Teniendo en cuenta que el rendimiento de cada m2t no suele superar 0,7 m2u, el precio obtenido implica un precio de 1.266 €/m2t (1.809 x 0,7)

Teniendo asimismo en cuenta que el precio de venta de la vivienda tasada de régimen general en Lezo es de 2.110 €/m²⁴² y que de acuerdo con el coeficiente de ponderación, la carga unitaria repercutible es de 2,2 veces de la de VPO, es decir 161 €/m², lo que representa un 7,7 % del precio de venta, puede admitirse que sigue tratándose de una repercusión objetivamente admisible.

En cuanto a la vivienda libre, su precio de venta no está determinado de forma reglamentaria, sino que depende de la situación de mercado en estos momentos. A día de hoy, puede estimarse que el precio de venta de una vivienda libre en la situación de la parcela Rd2/3, considerando sus vistas, el terreno no edificado asociado, pero también su ubicación poco céntrica y el desnivel a salvar para acceder a los servicios urbanos (comercios, escuelas, transporte público, etc...) es de 2.400 €/m². Si se adoptara el coeficiente de ponderación del artículo 29 de sus Normas Urbanísticas del Plan General, debería repercutirse a cada m² una carga unitaria 4,5 veces superior a la de la vivienda de VPO y algo más del doble que la de la vivienda tasada, esto es 329 €/m². Se trata de una repercusión elevada (14% del precio de venta) que no prejuzga la viabilidad de la actuación siempre que se produzca la necesaria demanda, pero que advierte de que el umbral de viabilidad está próximo.

No obstante todo lo anterior, en el marco del sistema de concertación, se deberán reestudiar los coeficientes de ponderación en función de los precios de mercado reales de viviendas libres y confirmar o modificar los del artículo 29 de las NNUU del PGOU, a fin de hacer una imputación de cargas equilibrada y justa lo que, sin duda, redundará en la real viabilidad de la actuación.

42

BOPV Nº 222 DE 18.11.2010 / **Artículo 7.**– Sistema de cálculo de los precios máximos de las viviendas de protección oficial edificadas en propiedad plena: 45x1,15 + 15x1,10 + 15x1 + 15X0,8 x precio base / **Artículo 10.**– Precio base de las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico edificadas propiedad plena. a) En los municipios incluidos en el anexo I: 2.715,49 euros/m² útil. / precio de venta de una vivienda de 75 m²u: 2.715,49 x (45 x1,15+ 15x1,10 + 15x1) = 2.715,49 x (51,75+16,50+15,00) = 2.715,49 x 83,25 = 226.065 €, De ahí se deduce un precio medio efectivo de m² útil de 3.014 €/m²u (226.065 € : 75) / Teniendo en cuenta que el rendimiento de cada m²t no suele superar 0,7 m²u, el precio obtenido implica un precio de 2.110 €/m²t (1.809 x 0,7)

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR A.O.U. 6 /
OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) / REFUNDIDO NOVIEMBRE, 2015**

DOCUMENTO VII INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

VII.0 OBJETO Y ANTECEDENTES DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD

El artículo 14 del Real Decreto 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo (BOE nº 154 de 26.06.2008), del suelo, en su punto 1.a) incluye como "**actuaciones de urbanización**", *"las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística"*. Esta definición se corresponde enteramente con la actuación prevista desde el presente plan parcial para el ámbito A:O.U.6 Olatzar de Lezo que es, por lo tanto, una actuación de urbanización con arreglo a lo definido en la referida Ley.

Esta misma Ley 2/2008, en su **Artículo 15** ("Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano) establece lo siguiente *"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

Por su parte, la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo, 2/2206, dentro de su Título III (Ordenación y planeamiento urbanístico), dentro de la sección primera ("Plan general de ordenación urbana") , y concretamente en su artículo 62 ("Documentación) establece que *"El contenido de los planes generales se formalizará con carácter mínimo en los siguientes documentos: ... b) Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan"*, lo que podría interpretarse en relación con el mandato de la Ley 2/2008. Sin embargo, el artículo 68 de la misma Ley, que establece la "Documentación de los planes parciales" no hace ninguna referencia equivalente al desarrollo sostenible.

El presente documento responde, por lo tanto, al mandato contenido en el artículo 15.4 de la ley 2/2008. Conforme al texto de dicho artículo, el informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis de tres aspectos diferentes:

1. Los gastos públicos de inversión que deban afrontarse por la construcción de infraestructuras y equipamientos derivados de la actuación de urbanización definida por el Plan Parcial.
2. Los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras creadas en ejecución de la actuación de urbanización prevista por el plan parcial, así como los derivados de la prestación de nuevos servicios.
3. Análisis de la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica previstos por el plan parcial.

A continuación se analizan estos tres aspectos, de forma separada en los correspondientes epígrafes de este documento.,

VII.1 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA POR RAZON DE LAS INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS QUE DEBAN AFRONTARSE EN EJECUCIÓN DE ESTE PLAN PARCIAL

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibirá los terrenos destinados a dotaciones locales y sistemas generales adscritos (parcelas destinadas a viario y a zonas verdes) debidamente urbanizadas conforme al proyecto de urbanización que previamente se formule y apruebe.

Asimismo, el Ayuntamiento recibirá la edificabilidad de cesión que corresponde, libre de cargas y conforme quede cuantificada y ubicada en el proyecto de reparcelación que previamente se formule y apruebe.

La financiación de la urbanización corresponde a los particulares titulares de derechos del área de reparto y unidad de ejecución o, en su caso, al agente urbanizador que reglamentariamente se determine.

De acuerdo con las instrucciones municipales, este plan parcial ha previsto la generación de 444 m²t de locales para equipamiento público que se ubicarán en la edificación que se autorice y construya en una de las tres parcelas residenciales proyectadas. La generación de estos locales, así como los costes derivados de su ulterior habilitación, responden a necesidades generales del Municipio de Lezo y no propiamente al desarrollo urbanístico del sector AOU6 Olatzar. El plan parcial no establece destino específico ni plazo alguno para la habilitación y puesta en funcionamiento de los equipamientos que vayan a ocupar dicha reserva, que serán definidos por el Ayuntamiento de Lezo conforme a sus planes ordinarios de inversión.

Por lo tanto, no existirá impacto en las haciendas públicas por razón de inversiones en infraestructura o equipamiento derivadas de la actuación de urbanización prevista por este plan parcial. Todo ello queda determinado en los precedentes documentos de este plan parcial y singularmente en el artículo 11 de las Ordenanzas ("Financiación de la urbanización") y en el Documento IV del Plan Parcial (Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución)

VII.2 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA POR RAZON DE LOS GASTOS CORRIENTES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS CREADAS EN EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN PREVISTA POR EL PLAN PARCIAL

Para analizar el impacto de la actuación respecto al equilibrio de ingresos y gastos de la Hacienda Pública Municipal, deben considerarse por separado unos y otros. Entre los gastos corrientes que deberá afrontar el Ayuntamiento, se consideran los siguientes:

- Mantenimiento del viario y aceras públicas (limpieza, alumbrado, vigilancia, redes de infraestructuras enterradas, etc.) Se pasa de una superficie urbanizada de 2.444 m² dentro del ámbito AOU6 Olatzar (vial existente de acceso al cementerio y al campo de futbol Plazeta y tramo de 208 m² incluido del camino de Xoxolurra), a una superficie urbanizada de viario y aceras (para el servicio del cementerio, del campo de futbol, de la prevista subestación eléctrica y de las nuevas 120 viviendas), de 4.966 m² (incluyendo igualmente los 208 m² del camino de Xoxolurra, así como los 290 m² de las dos franjas de servidumbre de uso público en superficie definidas sobre dos parcelas residenciales). Es decir, se incrementa la superficie a mantener en 2.522 m². Se estima un coste de mantenimiento de 2 € al año:

$$4.996 \text{ m}^2 \times 2 \text{ €/m}^2 \text{ al año} = \mathbf{9.932 \text{ € al año}}$$

- Mantenimiento de las nuevas superficies de espacios verdes públicos: Se genera una superficie total de nuevos espacios verdes públicos, entre sistemas locales y sistemas generales (en la actualidad inexistentes como tales espacios públicos) de 16.896 m² de los cuales prácticamente la mitad -8.398 m²- corresponden a sistemas locales, en tanto que la otra mitad restante -8.498 m²- son sistemas generales. Por la propia definición y naturaleza de los sistemas generales, estos deben ser excluidos del cálculo de la sostenibilidad del ámbito, ya que no obedecen a necesidades propias del mismo sino de todo el Municipio. Incluyendo el mantenimiento del arbolado existente, se considera un coste de mantenimiento de los espacios libres ajardinados 1 €/m² al año:

$$8.398 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €/m}^2 \text{ al año} = \mathbf{8.398 \text{ € al año}}$$

- Mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos (alumbrado, abastecimiento de agua y saneamiento). Se estima un coste de alumbrado de 80 € por vivienda. Se estima asimismo un coste de mantenimiento de la red de abastecimiento de agua de 90 € por vivienda y año, y un coste de mantenimiento de la red de saneamiento de 150 € por vivienda y año:

$$120 \text{ viviendas} \times (80 + 90 + 150) : 120 \text{ viv.} \times 320 \text{ €} = \mathbf{38.400 \text{ € al año}}$$

Por lo tanto, se considera que el Ayuntamiento de Lezo deberá afrontar un **gasto anual de 56.730 €** (9.932 + 8.398 + 38.400) para mantener los espacios libres locales, el viario y las infraestructuras del ámbito A.O.U. Olatzar: Esta cifra supone un ratio medio de 473 € por vivienda. En realidad, parte de esos gastos debe afrontarlos ya hoy en día porque el viario del ámbito, tanto el hoy existente como el previsto, da y dará servicio a equipamiento municipales de carácter general como son el cementerio, el campo de futbol Plazeta, y en un futuro, la nueva subestación eléctrica prevista junto al cementerio.

Entre los nuevos ingresos corrientes con que contará la Hacienda Pública Municipal por razón del desarrollo urbanístico del AOU6/Olatzar previsto en este plan parcial, deben considerarse los siguientes:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.) : Se estima un ingreso por el impuesto de bienes inmuebles no menor de 200 € por vivienda y año, y un ingreso no menor de 10 € por plaza de aparcamiento y año.:

120 viv. x 200 € + 156 plazas x 10€ = 24.000€ + 1.560 € al año: **25.560 € al año**

- Impuesto sobre vehículos (I.V.) . Se estima un ingreso no menor de 80 € año por cada vehículo, y se considera que habrá tantos vehículos como plazas de aparcamiento ordenadas como mínimo en el interior de las parcelas edificables (156 plazas como mínimo):

156 plazas de aparcamiento x 80 € al año: **12.480 € al año**

- Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura. Se estima una tasa unitaria no menor de 200 € al año por vivienda:

120 viv. x 200 € = **24.000 € al año**

- Impuesto sobre Actividades Económicas: Al haberse optado, conforme resulta autorizable y conforme a la voluntad municipal, por convertir la superficie de equipamiento privado mínima obligatoria en equipamiento público, no se desarrollarán actividades económicas en el sector, y no habrá ingresos para la Hacienda Municipal por este concepto.

Por lo tanto, se estima que la Hacienda Municipal contará con unos **ingresos globales de 62.040 € e al año** (25.560 + 12.480 + 24.000) por los referidos conceptos, lo que supone un ratio medio de 517 € por vivienda. Se trata de una cifra que cubre los gastos anuales estimados y que eran de 56.730 € al año, por lo que se trata de un desarrollo sostenible para la hacienda Pública Municipal.

Pero, además, hay que considerar que el Ayuntamiento contará con unos ingresos iniciales vinculados al momento del propio desarrollo urbanístico y que son los siguientes:

- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO): es un impuesto equivalente al 5% de presupuesto de obras (estimado en 11.100.000 €⁴³), lo que representa un ingreso por este concepto de 55.000 €
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalías) que no se cuantifican en este informe por razón de las múltiples variantes que pueden darse.
- Cesión del 15%: en principio debe materializarse mediante la entrega al Ayuntamiento de una parcela libre de cargas de urbanización que tenga asignada el 15% de la edificabilidad ponderada ordenada, para ser destinada a los fines reglamentariamente establecidos para este tipo de cesiones.

⁴³ Se ordenan 11.100 m² residenciales sobre rasante y 7.400 m² bajo rasante para garajes, trasteros, etc.. Considerando un coste medio de ejecución material de 800 €/m² de vivienda y de 300 €/m² de garaje, se obtiene un presupuesto global de 11.100.000 € (11.100 x 800 + 7.400 x 300 = 8.880.000 + 2.220.000)

VII.3 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN PREVISTA POR ESTE PLAN PARCIAL EN LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

En el Sector A:O.U.6 Olatzar, el Plan General de Lezo no ordena ninguna edificabilidad expresamente destinada a actividades económicas. La Ley del Suelo 2/2006⁴⁴ establece un ratio mínimo de equipamiento privado que en este caso era de 444 m²t. Esta reserva puede destinarse a múltiples usos que no pueden considerarse como de "actividades económicas". Por otro lado, de acuerdo con el Ayuntamiento de Lezo y con la legislación concurrente⁴⁵, esa reserva ha sido destinada por este plan parcial a equipamiento público. En definitiva, no se alteran las previsiones de techo destinadas a actividades económicas que contiene el vigente Plan General.

Dicho Plan General de Lezo cuantifica el techo necesario para actividades económicas en el Municipio, y justifica la previsión de dicho techo dentro de sus determinaciones, por lo que debe remitirse al mismo desde aquí, en relación con esta cuestión.

En Donostia-Sn. Sn. para Lezo, Octubre de 2015 Blas Urbizu Zabaleta, arquitecto

⁴⁴ L.S. 2/2006 / TÍTULO III ORDENACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO / CAPÍTULO III CUANTÍAS Y ESTÁNDARES / **Artículo 79.- Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable.** / 2. La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer, con el carácter de mínimas, las reservas de terrenos siguientes: g) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales: un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

⁴⁵ D.123/2012 / CAPÍTULO III / ESTÁNDARES DOTACIONALES / **Artículo 9.- Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable.** / 1.- En sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial, la ordenación pormenorizada deberá establecer, con el carácter de mínimas, las siguientes reservas de terreno: f) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales 1 metro cuadrado de superficie de techo dentro de cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas. Estos equipamientos privados podrán ser, entre otros, los siguientes: a) Comerciales. b) Religiosos. c) Culturales. d) Educativos. e) Deportivos. f) Sanitarios. g) De transporte. El estándar correspondiente a los citados equipamientos privados podrá ser cumplido también destinando su superficie a equipamientos públicos.