

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL 4' DE LAS NN.SS. DE LEZO



LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

TEXTO REFUNDIDO

JUNIO 2009 EKAINA
TALDE EGILEAK:

SABAI arkitektoaksi

LUCIANO PAGAEGI BILBAO, ARKITEKTOA

PROYECTO : MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL 4' DE LAS NN.SS. DE LEZO:

FASE : DOCUMENTO PARA TRÁMITE MUNICIPAL.

PROMOTOR : AYUNTAMIENTO DE LEZO.

REDACCIÓN : SABAI arkitektoak S.L.

AUTOR : LUCIANO PAGAEGI, arquitecto.

EQUIPO REDACTOR: LUCIANO PAGAEGI BILBAO, arquitecto redactor.
AGUSTIN ERREA OIARZABAL, arquitecto colaborador.
JOSE LUÍS LOINAZ ARRIETA, arquitecto colaborador.
UNAI SARASOLA, delineación.
IDOIA ETXEGARAI, mecanografía y composición.
JAVIER DIAZ ILARRAZA, Responsable de calidad

FECHA : JUNIO 2009.

INDICE GENERAL

DOCUMENTO Nº 1	MEMORIA.
DOCUMENTO Nº 2	PLANOS DE INFORMACIÓN.
DOCUMENTO Nº 3	PLANOS DE ORDENACIÓN.
DOCUMENTO Nº 4	ORDENANZAS REGULADORAS.
DOCUMENTO Nº 5	PLAN DE ETAPAS.
DOCUMENTO Nº 6	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA

MEMORIA

INDICE PORMENORIZADO

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL 4' DE LAS NN.SS.P. DE LEZO	8
2. OBJETO DEL PROYECTO. PROCEDIMIENTO	9
3. ENCAJE DE LA MODIFICACIÓN DE NN.SS PRESENTE EN LAS DIFERENTES INTERVENCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES QUE AFECTAN A LEZO	11
3.1. De carácter vinculante.....	11
3.1.1. Ley Vasca de Suelo 2/2006 de 30 de junio	11
3.1.2. Decreto 105/2008 de 03 de Junio	11
3.1.3. Normas Subsidiarias de Lezo.	11
3.1.4. Modificación del S.G.4 de las NN.SS. de Lezo	11
3.1.5. Plan Especial del S.G.4'	11
4. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.	12
4.1. Delimitación.	12
4.2. Morfología Orientación y Situación.	12
4.3. Superficie.	13
4.4. Ordenanzas de las NN.SS de Lezo	13
4.5. Estado Actual.	13
4.6. Estructura de la Propiedad.	13
4.7. Idoneidad de la figura de planeamiento.....	14
4.8. Estado de Conservación y problemática actual	14
4.9. Objetivos del Plan Especial.....	15
5. ADECUACIÓN A LAS NN.SS. DE LEZO.	16
5.1. Estado Legal Actual	16
5.2. Justificación Urbanística.....	18
5.3. Objetivos y Criterios generales de la Ordenación.....	18
5.4. Definición de las Modificaciones Propuestas	19
6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	21
6.1. Edificios fuera de Ordenación	22
6.2. Área de Intervención Urbanística I	22
6.3. Itinerarios Peatonales.....	23
6.4. Red viaria y aparcamientos.....	23
6.5. Edificación.	24

6.6. Instalaciones.....	24
6.7. Superficies ocupadas por los diferentes usos del equipamiento.....	24
6.8. Condiciones volumétricas	24
6.9. Servidumbres	25
7. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	25
8. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.	26
8.1. El planeamiento subordinado	26
8.2. Aspectos a tener en cuenta en la elaboración de los proyectos técnicos.....	26
9. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.	27
10. ASPECTOS LEGALES Y DE GESTIÓN.....	29
10.1. Edificios declarados fuera de ordenación.	29
10.2. Proyecto de Obras Ordinarias.....	29
10.3. Esferas y tipo de actuación	29
10.4. Áreas de Intervención.	29
10.5. Adecuación de la Ordenación propuesta, a las NN.SS de Lezo.....	30
11. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE	31

11. Anexos.Anexo nº 1

Cuadro general de Dotaciones y Aprovechamientos.

Anexo nº 2

Relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.

Anexo nº 3

Justificación sobre el cumplimiento de la Normativa para la supresión de Barreras Arquitectónicas.

DOCUMENTO 2. PLANOS DE INFORMACIÓN.

2.1. Situación.....	E. 1/10.000
2.2. Planeamiento Urbanístico Vigente. Plan Especial. Ordenación General.....	E. 1/500
2.3. Planeamiento Urbanístico Vigente. Plan Especial. Zonificación pormenorizada	E. 1/500
2.4. Planeamiento Urbanístico Vigente. Plan Especial. Alineaciones y rasantes	E. 1/500
2.5. Topográfico. Estado actual	E. 1/500
2.6 . Parcelario	E. 1/500
2.7. Estado Actual. Reportaje fotográfico	S.E
2.8. Estado actual. Infraestructuras	E. 1/500
2.9. Asignación de usos para la definición del programa escolar en la A.E.1	E. 1/400

DOCUMENTO 3. PLANOS DE ORDENACIÓN.

3.1. Ordenación general	E. 1/250
3.2. Superposición sobre el estado actual	E. 1/250
3.3. Zonificación global y usos del suelo	E. 1/250
3.4. Zonificación pormenorizada y usos del suelo	E. 1/250
3.5. Definición geométrica de la ordenación y Perfiles de la ordenación	E. 1/250
3.6 . Delimitación de Unidades de Gestión	E. 1/250
3.7. Régimen de Dominio y Uso del Suelo.	E. 1/250
3.8. Esquema Infraestructuras. Acometidas	E. 1/250

DOCUMENTO 4. ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO PRELIMINAR Disposiciones generales (artículos 1-7).

TITULO I. Régimen urbanístico general (artículos 8-23).

TITULO II. Ordenanzas Generales de edificación y uso (artículos 24-42).

TITULO III. Ordenanzas Particulares de edificación y uso (artículos 43-48).

DOCUMENTO 5. PLAN DE ETAPAS.**DOCUMENTO 6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.**

1. Exigibilidad y contenido.
2. Grado de precisión.
3. Valores y precios.
4. Evaluación económica de la ejecución de la urbanización.

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL 4' DE LAS NN.SS. DE LEZO.

1.1. ANTECEDENTES.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NN.SS.P.) de Lezo fueron aprobadas definitivamente el día 27 de Mayo de 1.987.

Posteriormente, fue promovida una Modificación de Elementos del Sistema General 4 de las NN.SS.P. de Lezo, documento visado por el C.O.A.V.N. en 18 de Julio de 1.994, tramitado y aprobado definitivamente en fecha de 20.04.95.

El objeto de dicha Modificación fue el de trasladar de ubicación el Sistema General 4 (en adelante S.G.4) de Equipamiento Deportivo situado en Lopene a una parcela de suelo no urbanizable situado en el ámbito superior del Sector 2, debido a la necesidad de realización de viviendas de V.P.O. en Lopene, que pasaría a ser urbano residencial, bajo la denominación de Polígono 30.

Paralelamente y de manera subordinada fue redactado el Plan Especial de desarrollo del Sistema General 4' (entonces S.G.4) de Equipamiento Deportivo de las NN.SS. P. de Lezo, documento visado por el C.O.A.V.N. en 18 de julio de 1.994, tramitado y aprobado definitivamente en fecha de 02.08.95, publicado en el BOE en fecha 29.08.95.

El objeto del Plan consistía en la adecuación de la parcela asignada a un Equipamiento Deportivo, con instalaciones multidisciplinarias al aire libre. Le programaban los siguientes usos:

1.	Campo de fútbol	7.910 m ² .
2.	Frontón	304 m ² .
3.	Pista deportiva	1.296 m ² .
4.	Pista de usos múltiples	316 m ² .
5.	Edificación y graderío cubierto	542 m ² .
6.	Aceras e itinerarios deportivos	1.179 m ² .
7.	Zona verde	3.477 m ² .
8.	Viales y aparcamientos	1.276 m ² .
	TOTAL S.G.4'	16.300 m².

Posteriormente sólo han sido ejecutados el Campo de Fútbol (7.910 m²), la edificación y el graderío cubierto (542 m²), la zona verde (3.477 m²) y los viales y aparcamientos (1.276 m²).

El resto del programa, en la actualidad consiste en un hierbal público, a modo de parque.

2. OBJETO DEL PROYECTO. PROCEDIMIENTO

El ámbito del proyecto de Plan Especial, correspondiente al Sistema General 4' es clasificado en las actuales NN.SS. P. de Lezo, como suelo NO urbanizable, clasificación hoy día superada al haberse ejecutado el 83% del ámbito del Plan, por lo que hay que considerar un suelo integrado en la trama urbana, con clasificación de suelo urbano. No obstante, a efectos de clasificación urbanística, no es objeto de este documento su reclasificación, que se procederá en su caso, en la Revisión de NN.SS. actualmente en trámite de Avance.

En ese sentido, parece oportuno considerar el ámbito como un suelo legalmente urbanizado, al amparo del artículo 11.1.b.

En junio de 2008, el Ayuntamiento de Lezo decide sobre la necesidad de una parcela en la que poder desarrollar el programa de los ciclos educativos 0-3 años, 3-6 años y 6-8 años, pensando como tal, el ámbito que nos ocupa.

Llegado a este punto, el Ayuntamiento de Lezo ha considerado la conveniencia y necesidad de proceder a una ordenación pormenorizada de suelo y de los usos descritos en dicho anexo en una delimitación específica del ámbito, para adecuar "el sitio", a un uso dotacional de Equipamiento Educativo como Sistema General con las instalaciones auxiliares del programa (pista deportiva y espacio cubierto), que puedan ser utilizadas por la ciudadanía, en general, en horas no lectivas.

Incluso, en el actual escenario formal de suelo no urbanizable, el uso que se prevee, se considera un uso compatible dentro del sistema general previsto y en gran medida ejecutado.

Como consecuencia de todo ello, y al objeto de definir con precisión la ordenación del Sistema General mencionado, resultando que no altera los Criterios y Objetivos Generales en cuanto a Equipamiento Comunitario, expresados en el documento de Normas Subsidiarias se formula, por encargo municipal, el presente documento con desarrollo pormenorizado a nivel de Plan Especial, para iniciar el trámite a través de la Aprobación Inicial, al amparo de lo previsto en el artículo 97 (que se remite a los artículos 95 y 96) de la Ley 2/2006 de 30 de junio, Ley Vasca de Suelo y Urbanismo.

El Ayuntamiento de Lezo, mediante Decreto de Alcaldía 08/837 de 21 de abril aprobó inicialmente la actual Modificación del Plan Especial, publicándose en el B.O.G. el 16 de octubre de 2008, presentándose una alegación extemporánea de 10 de enero de 2009 desde el Liceo Pasaia-Lezo, alegación que fue estimada, junto a la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Especial del S.G.4., en Resolución del Pleno de 4 de marzo de 2009, resultando de ello la elaboración del presente Texto Refundido.

Del resultado del dictamen, se plantea:

- Nueva alineación en el lado este, del edificio: 3 metros.
- Ocupación máxima del suelo: 1.750 m².
- Superficie máxima edificable: 5000 m² (t) sobre rasante.
1750 m² (t) bajo rasante.

A continuación se adjuntan copias de:

- Contenido de la alegación del Liceo Pasaia-Lezo.
- Informe técnico al contenido de la alegación.
- Dictamen de la Aprobación Definitiva.

3. ENCAJE DE LA MODIFICACIÓN DE NN.SS.P. PRESENTE EN LAS DIFERENTES INTERVENCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES QUE AFECTAN A LEZO.

3.1. DE CARÁCTER VINCULANTE.

3.1.1. LEY 2/2006 DE 30 DE JUNIO DE SUELO Y URBANISMO.

Es de aplicación el artículo 59.2.c, por corresponder a un plan especial, en desarrollo de la ordenación estructural del Plan General que no alterando la edificabilidad urbanística, tiene por objeto los párrafos 6) y 7) del mismo.

El trámite se regulará por el artículo 97, que se remite al artículo 96, de la citada Ley.

3.1.2. DECRETO 105/2008 DE 03 DE JUNIO DE MEDIDAS URGENTES EN DESARROLLO DE LA LEY 2/2006 DE 30 DE JUNIO DE SUELO Y URBANISMO.

Es de aplicación el artículo 35.2 que complementa el supuesto del artículo 105.6 de la Ley 2/2006.

3.1.3. NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEZO

Aprobación definitiva publicada en 27 de Mayo de 1987.

Definen este ámbito como suelo no urbanizable.

3.1.4. MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NN.SS.P. DE LEZO.

- Aprobación definitiva de fecha: 20.04.95.
- Define una nueva ubicación en suelo no urbanizable para el S.G.4. de Equipamiento Deportivo.
- Se adjunta ficha urbanística del S.G.4 de las NN.SS. P. de Lezo. (ver capítulo 5, pág. 13-14-15).

3.1.5. PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL S.G.4' DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DE LAS NN.SS.P. DE LEZO.

Aprobado definitivamente en fecha de 02.08.95 y publicado en el BOE en fecha 29.08.95.

Desarrolla el proyecto de Modificación del Sistema General 4' de las NN.SS.P. de Lezo que ejecutado en un 83% de su superficie, falta por realizar:

Frontón	304 m ² .
Pista polideportiva	1.296 m ² .
Pista de usos múltiples	316 m ² .
TOTAL	1.916 m².

El resto hasta los 4.190 m² del ámbito (2.274 m²), lo constituye parte de los 3.477 m². de zona verde del Plan Especial del S.G.4'.

4. CACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

4.1. DELIMITACIÓN.

Se ha establecido una delimitación del ámbito no edificado del Plan Especial del S.G.4'.

El terreno objeto de la presente Modificación del Plan Especial queda delimitado de la forma siguiente:

El límite Norte lo define una línea imaginaria de Este a Oeste entre dos caminos públicos. Esta línea imaginaria, limita el S.G.4' con el suelo no urbanizable.

El límite Este coincide con la red de defensa del campo de fútbol de Lezo.

El límite Sur viene definido por el límite Norte del Sector 2.

El límite Oeste coincide con camino público.

4.2. MORFOLOGÍA, ORIENTACIÓN Y SITUACIÓN.

La superficie ocupada pues, por el presente documento, es de 4.190 m² y tiene forma trapezoidal de dimensiones medias aproximadas de 45 x 90 metros, con una pendiente de dirección descendente en la diagonal de Noreste a Suroeste, siendo el punto más alto, la cota + 26,00 m. y el punto más bajo, (variable) la cota + 14,00 m. configurando una pendiente media longitudinal de un 12%.

La situación, expuesta a media ladera, sobre el inicio de las faldas del monte Jaizkibel garantiza soleamiento durante todo el día.

La localización respecto a la plaza del Ayuntamiento es en el Noreste de ésta, accediéndose por un vial, a través del camino público existente, a 400 metros de la plaza mencionada, por lo que se considera un ámbito de interés para la localización del equipamiento previsto.

4.3. SUPERFICIE.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lezo y el Plan Especial definen un ámbito de 16.300 m². para el S.G.4'.

La superficie total del área ordenada por el presente documento es de 4.190 m²., medidos de forma digital.

4.4. NORMATIVA DE LAS NN.SS. DE LEZO.

Se refiere a la Modificación de NN.SS.P. referida a la reubicación del S.G.4' descrita en los capítulos 3.1.4. y 5 del presente documento.

4.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El cuadro de superficies y propietarios del ámbito del Plan es el siguiente:

4.6.1 PROPIEDADES AFECTADAS POR EL S.G.4', SEGÚN CATASTRO MUNICIPAL

POLIGONO	Nº PARCELA	PROPIEDAD	SUPERFICIE (m ²)
01	276 a	Ayuntamiento de Lezo	3484
01	277 a-b	Ayuntamiento de Lezo	2672
01	278	Ayuntamiento de Lezo	4264
01	279	Ayuntamiento de Lezo	802
01	280	Ayuntamiento de Lezo	1988
01	281	Ayuntamiento de Lezo	1837
01	141 c	Ayuntamiento de Lezo	348
TOTAL			15.395

4.6.2 PROPIEDADES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

La superficie total en medición catastral del S.G.4' es de 15.395 m² con respecto a los 16.300 m² del Plan Especial. El ámbito objeto de la modificación corresponde a la totalidad de la parcela 276 a (3.484 m²) y una parte pequeña de la parcela 277 a, por lo que se da por válida la medición digital de 4.190 m² realizada de la delimitación del Área de Intervención para la Modificación del Plan Especial.

4.7. IDONEIDAD DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

Se redacta el presente documento de Modificación de Plan Especial, al amparo de lo dispuesto en los artículos 59.2.c y 96 de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo y 35.2 del decreto 105/2008 de 03 de Junio.

Así, el Uso Dotacional del nuevo Equipamiento Comunitario Escolar forma parte de la estructura general y orgánica del territorio, cuya ordenación está específicamente asignada a los Planes Especiales.

Correlativamente con lo expuesto, el artículo 76-2a, del Reglamento de Planeamiento, prevé la posibilidad de formular Planes Especiales de Equipamiento Comunitario.

De esa forma, el Equipamiento Escolar se constituye en un Sistema General de Equipamiento Comunitario, cuya ordenación pormenorizada se efectúa a través del correspondiente instrumento urbanístico que es el Plan Especial, con sujeción a las determinaciones contenidas en el artículo 77 del citado Reglamento de Planeamiento.

En este caso, su inclusión corresponde a la Modificación del Plan Especial.

4.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y PROBLEMÁTICA ACTUAL.

A pesar de situarse en la ladera de Jaizkibel el ámbito presenta alteraciones derivadas, fundamentalmente de la construcción de la escollera para la consolidación de la plataforma del campo de fútbol, habiéndose creado una segunda plataforma con árboles de reciente plantación.

La problemática principal deriva fundamentalmente de la existencia de una torre de A.T. de 36.000 Kw de Iberdrola que de ser área pasa a subterrarse al sur de la parcela.

PROPUESTA DE ACTUACIÓN.

El objetivo principal del proyecto es la reordenación del ámbito mediante el cual además del mantenimiento de los espacios polideportivos al aire libre pueda desarrollarse un programa del ciclo iniciático educativo de 0-8 años, en base a la propuesta del anexo N° 1.

Se aprovecha la ocasión, para aprovechando los fuertes desniveles poder incluir un uso de aparcamiento para solucionar la problemática del barrio contiguo.

Para ello se propone ubicar el equipamiento programado junto al camino público existente y a la zona de menor pendiente al Noroeste (+ 19 m.), para facilitar el acceso tanto rodado como peatonal al mismo y manteniendo (desviándolo) el acceso peatonal que longitudinalmente proviene desde la entrada al campo de fútbol, desde el vial que conduce al cementerio.

El programa del Uso Escolar contiene un espacio cubierto mínimo de 200 m². y un patio escolar de juegos en torno a 1.000 m². El proyecto deberá integrar ambos, de modo y manera que en horas no lectivas, puedan ser utilizadas por el pueblo de Lezo.

4.9. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.

La modificación de NN.SS.P. de Lezo y el Plan Especial, pues, indican los servicios de que pudiera estar dotado el Sistema General de Equipamiento Deportivo, para que pueda albergar un uso pormenorizado Escolar y de aparcamiento, dotando de la consiguiente edificabilidad.

Tal y como se ha explicado anteriormente, el objeto de este documento es el de además de completar los servicios polideportivos al aire libre posibilitar un uso dotacional como equipamiento escolar, en base al programa institucional descrito en el anexo 1.

Se identifica en el Plan como AE1. (Actuación de Ejecución).

La ordenación del ámbito del Plan Especial se ha realizado teniendo en cuenta, por un lado, las características naturales, físicas, paisajísticas y culturales que se conjugan en el área y la problemática derivada del uso que en la actualidad se hace de este espacio, analizados en el capítulo precedente.

De otro lado, se han tenido especialmente en cuenta el uso y función a que se pretende destinar el espacio diseñado, procurando acomodar a estos parámetros, tanto los criterios de ordenación de espacios a gran escala, como la selección y diseño de los elementos particulares en los que puede descomponerse el esquema general de ordenación.

Con la ordenación que se propone se pretende adecuadamente conjugar la instauración arquitectónica del conjunto edificatorio, dotándole de significado con el mantenimiento de las actividades polideportivas al aire libre. Para ello, deben limitarse claramente las áreas dedicadas a una y otra actividad, siguiendo la configuración actual del lugar.

En este sentido el Plan Especial pretende significar el enclave redefiniendo los límites edificatorios y la acción urbanizadora con un carácter de integración en la ordenación existente eliminando el acceso actual peatonal y trasladándolo a un lateral. En cuanto, a estos tránsitos peatonales, al objeto de que éstos sean canalizados adecuadamente, evitando el pisoteo indiscriminado de la zona verde, se diseñan sendos itinerarios que se dirijan por un lado al porche o espacio cubierto y por otro lado confluyan según el eje este-oeste por el sur de la edificación programada y que se espera sirva para disuadir de la realización de itinerarios alternativos.

En este ámbito no se permite el tráfico rodado. Este no se ve alterado por la trama existente ya que la edificación programada se dispone de modo y manera que sus accesos sean tangentes a la red viaria del camino público. Así mismo se dispone de un espacio de maniobra para accesibilidad del transporte público escolar.

En este sentido, se puede afirmar que el nuevo uso planteado no desvirtúa el sentido para el que se destina el Sistema General 4' tal y como se establece en el capítulo 3 de la ficha urbanística.

5. ADECUACIÓN A LAS NN.SS. DE LEZO.

5.1 MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.P. DE LEZO

SISTEMA GENERAL 4'

CLASIFICACIÓN : SUELO NO URBANIZABLE

CALIFICACIÓN: DEPORTES AL AIRE LIBRE

1.- DATOS DE SUPERFICIE

Total superficie del Sistema General 16.300 m².

2.- CONDICIONES Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS

Reubicación del campo de fútbol definido como Sistema General 4, en el Texto Refundido Final de las NN.SS. de Lezo.

Ampliación de la oferta de deportes al aire libre con la inclusión de un frontón, una pista polideportiva e itinerarios peatonales, que potencien ejercicios tipo rocódromo, footing, ejercicios gimnásticos, etc. ...

Se reubica el S .G.4 en este espacio (S.G.4'), para poder desarrollar en aquel viviendas V.P.O.

3.- USOS

El uso predominante en el Sistema General 4' será el deportivo preveándose que se desarrollen deportes al aire libre.

Se posibilita la realización de edificaciones de dimensiones reducidas para ubicar posibles vestuarios y otros servicios ligados a las actividades deportivas a desarrollar en el Sistema General. No se permitirán usos que desvirtúen el sentido para el que se destina el Sistema General

4.- OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS URBANOS

Se redactará un proyecto de Urbanización de Obras Complementarias que definirá las obras necesarias para el desarrollo de los deportes al aire libre.

Las obras serán ejecutadas por la Administración actuante.

5.- CONDICIONES DE GESTION

5.1. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO

Se redactará un Plan especial de Desarrollo de Sistema General de Equipamiento Deportivo, en el que se determinarán las alineaciones, rasantes, usos, dominios e infraestructuras definitivas, y se determinará el régimen de dominio público y calificación pormenorizada.

Se redactará un Proyecto de Urbanización de Obras Complementarias que definirá las obras a realizar según las determinaciones establecidas en el Plan Especial.

5.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación previsto para el S.G.4' será el de expropiación, siempre que no se produzca un acuerdo previo entre el Ayuntamiento y la propiedad de los terrenos.

5.2. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Esta justificación ya se ha comentado en los apartados 4.4. y 4.7. de este documento.

Se opta por la figura de una Modificación de Plan Especial, del Sistema General 4' al amparo del artículo 104 de la Ley 2/2006 por el que se prevee que "(...) *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 (...)*".

Este documento cumple con las finalidades del artículo 76 del Reglamento de Planeamiento referido a las finalidades de los Planes Especiales, así como el artículo 77 y siguientes del mismo Reglamento en cuanto a determinaciones y documentos de dichos Planes.

Así mismo se considera una Actuación de Ejecución de dotación pública de la red de Sistemas Generales, al amparo del artículo 139 de la ley 2/2006.

Por último se redacta este documento al amparo de lo previsto en el artículo 104, modificaciones de la ordenación de los planos urbanísticos de la ley 2/2006 y en el supuesto del artículo 105.6 referente a los límites de dichas modificaciones.

5.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

Con el objetivo final de posibilitar la definición de un nuevo uso pormenorizado en el S.G.4' ya existente de las NN.SS. de Lezo, que dé soporte a la ordenación y regulación de los usos del mismo, los criterios de ordenación que han presidido la redacción de la presente Modificación del Plan Especial de las NN.SS. de Lezo son las siguientes:

- 5.3.a) Definición de un uso pormenorizado de equipamiento escolar en el ámbito del S.G.4'.
- 5.3.b) Asignar a dicho uso pormenorizado la edificabilidad necesaria para que tenga cabida el desarrollo del programa descrito como mínimo en el Anexo 1.
- 5.3.c) Viabilidad de la ordenación: El fin último de la Modificación del Plan Especial, como ya se ha indicado con anterioridad, es la **definición y regulación de** un Equipamiento Escolar en el interior del S.G.4', entorno que cuenta, actualmente con la clasificación de suelo NO URBANIZABLE.

Desde un punto de vista urbanístico, es viable pues al ser un equipamiento de interés público y social tiene perfecto encaje en Suelo No Urbanizable (artículo 28.5 de la Ley

2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco).

- 5.3.d) Criterios de Ordenación: Este documento de Modificación del Plan Especial de las NN.SS de Lezo plantea el establecimiento de criterios arquitectónicos referidos a la edificación del equipamiento programado así como una reordenación de tráfico y regulación de los mismos en el interior del ámbito ordenado.

Por otro lado, y a pesar de las condiciones topográficas del lugar la propuesta de ordenación debe dar cumplimiento a la Ley 20/1997, para promoción de accesibilidad, así como del Reglamento que la desarrolla (Decreto 42/2005 de 1 de marzo (BOPV núm. 49 de 11 de marzo)) tanto para el acceso a la nueva edificación como a la red interna de itinerarios peatonales del S.G.4'.

5.4. DEFINICIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

La justificación de la necesidad de la Modificación es la siguiente:

Modificación 1. Referente a la definición urbanística en el actual S.G.4', de un uso dotación público de equipamiento escolar.

Modificación 2. Dado el carácter de utilidad pública e interés social del objetivo propuesto, desde el cumplimiento de la Ley 2/2006, y de las necesidades del propio Ayuntamiento de Lezo, se proponen las siguientes modificaciones puntuales para este caso concreto de las determinaciones establecidas en el artículo citado, en el capítulo anterior, de cara a la zonificación pormenorizada y al establecimiento de la edificabilidad física del equipamiento escolar que se programa.

Modificación 3. Incorporación de un ámbito de gestión urbanística en el interior del S.G.4', definido como A.E.1, ámbito expreso de la modificación, manteniéndose inalterable el resto del Sistema General, ya ejecutado, en cuanto a usos, alineaciones, volúmenes y dominios.

	Plan Especial Actual (m ²) (1994)	Plan Especial Modificación (m ²) A.E.1
1. Campo de fútbol	7.910 m ²	
2. Frontón	304 m ²	
3. Pista deportiva	1.296 m ²	
4. Pista de usos múltiples	316 m ²	
5. Edificación y graderío cubierto	542 m ²	
6. Aceras e itinerarios deportivos (peatonales)...	1.179 m ²	1.025 m ²
7. Zona verde	3.477 m ²	1.110 m ²
8. Viales y aparcamientos.....	1.276 m ²	305 m ²
9. Equipamiento escolar	0 m ²	1.750 m ² (*)
10. Dotación de aparcamientos	0 m ²	1.750 m ² (B.R.)
TOTAL A.E.1		4.190 m²
TOTAL S.G.4'	16.300 m² (**)	16.300m² (**)

(*) Incluye pista de usos múltiples (cubierta) y pista deportiva.

(**) 15.395 m² según datos del catastro.

Todo ello, con el objeto de adecuar las estrictas necesidades programáticas y arquitectónicas al espacio físico y no consumir más suelo que el necesario, en clave de posibilitar escenarios de posibles ampliaciones en base a futuras necesidades del sistema educativo, incremento de población, etc.

Por último debe de significarse que la presente Modificación de Plan Especial desarrolla la previsión contenida a un nivel de un Sistema General de Equipamiento Comunitario de las NN.SS. de Lezo, que contempla en su artículo 5º que “podrán autorizarse aquellos usos no previstos en ninguno de estos documentos, pero que sean compatibles con el carácter de la zona”.

Esta intervención sobre suelo que no tiene inicialmente la calificación de Equipamiento Escolar, está además, expresamente contemplada en el artículo 26-2 del Reglamento de Planeamiento, dado que la definición de los Sistemas Generales se formula sin perjuicio de la clasificación del Suelo, que la presente Modificación Pormenorizada del Plan Especial , no altera.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo municipal es la asunción de la creación de un área de intervención urbanística, al aire libre, en terrenos que hoy día no ejecutados en su uso específico con dotación, equipamiento e instalaciones suficientes como para proporcionar a la ciudad una dotación escolar de ciclo inicial de buen nivel.

Para lograrlo se ordena, una plataforma que va adaptándose a la topografía del terreno, al suelo y se crean, de nueva planta, las siguientes instalaciones en base a lo exigido por el Departamento de Educación:

- Nivel 0-3 años 3 unidades
 - Nivel 3-6 años 3 unidades
 - Nivel 6-8 años 8 unidades
- Aseos
Sala de psicomotricidad.
- Secretaría.
Aseos
Sala de psicopedagogía
Sala de Inglés
Sala de coordinación
Sala de profesores
Sala de padres
Biblioteca
Sala de Informática
Cocina y almacén
Comedor
- Patio (1.000 m²).
 - Espacio cubierto (200 m²).

Las características de una nueva dotación escolar como la que se pretende, repercuten en el municipio de forma diferente, a la de un polígono de viviendas, por ejemplo, que este coordinado y sea coherente con su entorno, dentro de la normativa de las Normas Subsidiarias. El discurrir de un polígono de viviendas es, o debe ser, continuo en la intensidad de su uso, en la densidad de su población, en el diseño de sus accesos, etc....

En el área del uso escolar del S.G.4' de Lezo, encontraremos sin embargo, una acción discontinua de uso dependiendo sobre todo de factores casuísticos, pudiendo ser ordenada durante los días laborables en cuánto al uso escolar, siendo de una utilización menos intensa en los festivos, de un carácter puntual, de uso público generalmente al atardecer en los días laborables.

En ese sentido, esta opción en Lezo, como ubicación del área escolar en el S.G.4' junto a las instalaciones al aire libre a modo de parque, hace que se pretenda dar la solución del aparcamiento, alterando lo mínimo posible el actual suelo rural y sus alrededores, de modo y manera que produzca el menor impacto paisajístico posible.

Téngase en cuenta la proximidad del centro el núcleo urbano de Lezo: 400 metros. En ese sentido no se preveen plazas de aparcamiento en el A.E.1 dado la poca superficie del sitio, sino que se ordena la “carga” y “descarga” de los niños en horas punta de acceso y salida al horario escolar. No obstante se prevee un espacio en la edificación para aparcamiento subterráneo. Ello supondrá la habilitación de aproximadamente 60 plazas de aparcamiento, vinculadas al vial de acceso existente y la previsión de 1.750 m² de aparcamiento, con muy poca inversión económica y bajo coste o impacto paisajístico. El análisis pormenorizado que aquí se establece es que se pretende evitar “playas” de aparcamiento vacías, en un entorno, que limita con lo rural.

6.1. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

No existe edificación en el interior de la Actuación de la Ejecución del Uso Dotacional Escolar.

6.2. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

Ya se ha hecho referencia, con anterioridad al viario, accesos y aparcamientos.

También, en forma breve, a algunas de las razones de la elección del ámbito señalado como ubicación de un Equipamiento Público de Uso Escolar.

Manteniendo estos criterios se hace necesario, no obstante, buscar la mejor solución de accesos y aparcamientos.

El ámbito ordenado, está comunicado por tráfico rodado con el centro y resto de Lezo, con la red viaria hoy existente. La modificación solamente prevé la mejora del acceso en su ámbito.

Como se ha dicho anteriormente, se prevé una planta de sótano y/o semisótano con capacidad para 60 aparcamientos, junto al acceso al equipamiento programado.

Para una afluencia mayoritaria al equipamiento escolar, no se ha contemplado más aparcamientos, dada la relativa cercanía con el centro del Casco Viejo (inferior a 400 metros) de Lezo.

Dado que probablemente las actividades y usos en el equipamiento escolar tengan una periodicidad muy puntual, pero con grandes intersticios temporales sin actividad, se prohíbe expresamente la configuración o construcción de grandes superficies o playas de aparcamientos en el ámbito del Plan, preservándose de esa forma el tratamiento de verde de parque o jardín en el espacio no ocupado, que debe mantenerse, para una mejor integración en el entorno.

Dentro del esquema viario y su relación con Lezo, se ha considerado PRIORITARIO esta solución de crear aparcamiento solamente vinculado al vial de acceso al nuevo edificio, con un estándar próximo a 0,1 plazas/100 m² (t), ya que el resto de plazas de aparcamiento (60) se ubica en el interior de la edificación.

La superficie ocupada por los viales y el aparcamiento es de 305 m².

6.3. EDIFICACIÓN.

Se establecen las siguientes consideraciones:

El conjunto de la edificación, lo forman tanto el espacio necesario para cumplimentar el programa de usos como aquellas instalaciones auxiliares a los centros escolares como son: Espacio cubierto y patio de juegos.

Se establece una alineación máxima, dentro de la cual habrá que ordenar el conjunto edificatorio. Esta línea mantiene una separación mínima de 3 metros con el límite de la parcela.

Esta zona de máxima edificación no superará los 1.750 m² (ocupación en planta)

Así de esa forma, se determina como superficie máxima edificable en las diversas plantas, 5000 m² (techo edificable) a ubicar en el interior de la alineación máxima establecida en el Plan.

No se considera techo edificable el patio de juegos.

El perfil de la edificación será de Planta semisótano, P1, P2, P3 y PBC.

La edificación se adecuará en cualquier caso al lugar y se deberá tener en cuenta la integración en el paisaje, más allá del recurso de tipologías referidas a “neo-caseríos” o similares. El proyecto básico deberá justificar las claves conceptuales para un tema tan singular como es el un centro escolar.

La edificación podrá disponer de cubierta plana, para adaptar o encajar en dicho lugar, el patio de juegos, si se considera conveniente, para un mejor uso compartido con el campo de fútbol.

6.4. INSTALACIONES.

No existen mayores infraestructuras en la A.E.1.

En la actualidad solo existe instalación de suministro eléctrico de Alta Tensión, en base a tendido aéreo, torre y canalización subterránea de paso, así como red de abastecimiento de agua, en las cercanías junto al vial de acceso.

Las distintas redes, abastecimiento, saneamiento y alumbrado y suministro eléctrico, se realizarán totalmente nuevas.

En el plano 3.8, se grafian los diferentes esquemas en los que se aprecian como se sirve a las diferentes instalaciones del A.E.1.

En todos los casos, el Proyecto de Ejecución, deberá tener en cuenta las consideraciones que al respecto se le indique desde los Servicios Técnicos municipales y las Compañías Suministradoras como Iberdrola, Telefonía y el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

6.5. ZONA VERDE.

Por otra parte, la zona verde en el interior de la Actuación de Ejecución es considerada en la Modificación del Plan Especial por un lado como un elemento estructurante, lateral al sur, a modo de parque, y conexión longitudinal con el campo de fútbol y el cementerio, y por otro lado como elemento de servicio al programa educativo como Jardín de Infancia, en torno a las cuales se ordena la edificación programada.

Su superficie, planteada en los diferentes ámbitos es de 1.582 m², distribuidos de la siguiente forma:

Parque lateral sur.....	620 m ²
Parque lateral noreste.....	490 m ²
Total	1.110 m ²

6.6. ITINERARIOS PEATONALES.

Vinculados al parque lateral, al sur, se estructura perimetralmente y sirve de acceso a las edificaciones programadas, existentes incluso al cementerio, al otro lado del campo de fútbol.

Su superficie es de 1.025 m².

6.7. SUPERFICIES OCUPADAS POR LAS DIFERENTES ZONAS DEL CENTRO ESCOLAR.

La superficie ocupada dentro de la Actuación de la Ejecución (A.E.1) por cada uno de los usos es como sigue:

1.- Aparcamiento/edificación escolar (B.R.).....	1.750 m ²
2.- Edificación escolar (S.R.).....	1.750 m ²
3.- Zona verde. Parque lateral sur	620 m ²
4.- Zona verde. Parque lateral Noreste.....	490 m ²
5.- Itinerarios y espacios peatonales	1.025 m ²
6.- Viales	305 m ²
Total equipamiento Comunitario: A.E.1	4.190 m²

6.8. CONDICIONES VOLUMÉTRICAS.

La Modificación del Plan Especial no fija una edificabilidad (m³/m²) en los edificios que se proponen.

De nueva planta se proponen los edificios auxiliares necesarios del centro escolar, tales como:

- Espacio cubierto.
 - Aparcamiento (60 unidades).
 - Centro escolar (programa s/Anexo 1).

En el capítulo anterior, se describían los parámetros generales de la edificación. En ese sentido, en el conjunto del presente documento, no se determinan ni cálculos volumétricos, ni alturas determinadas, en el sentido de que al definirse la posibilidad de una edificación de, semisótano, tres plantas altas y bajo cubierta, dado que deben cumplir la normativa sectorial de altura entre plantas de la edificación hace que las condiciones volumétricas se referirán más a conceptos y contenidos arquitectónicos en sí mismos y en su relación con el entorno, entendiéndose éste como “lugar”, o “sitio”.

Dichas determinaciones volumétricas y de diseño arquitectónico se definirán en las ordenanzas y se justificarán en el Proyecto Básico y/o de Ejecución de la Edificación.

6.9. SERVIDUMBRES.

Solamente las sectoriales respecto a las infraestructuras y las derivadas del Código Civil.

7.- JUSTIFICACION URBANISTICA.

La justificación urbanística ya se ha comentado en los apartados anteriores de este documento.

Se opta por la figura de una Modificación de Plan Especial pormenorizada.

Según el artículo 104 de la Ley 2/2006, las modificaciones de los planes, deberán realizarse a través de la misma clase de plan, (en este caso plan Especial del S.G.4'), observando el mismo procedimiento de aprobación con lo que se remite al artículo 97 y subsidiariamente al artículo 95 de la citada Ley.

8.- REGIMEN DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

8.1. EL PLANEAMIENTO SUBORDINADO:

Para el desarrollo de la presente Modificación de Plan Especial no requerirá en principio de régimen de planeamiento de subordinado, pues se ha desarrollado a nivel de Estudio de Detalle. A partir de aquí se desarrollará mediante Proyecto Básico de Edificación que defina en su totalidad las construcciones que se van a llevar a cabo en las parcelas pormenorizadas, así como Proyectos de Obras de Urbanización complementarios que resuelvan la totalidad de la A.E.1 en la que se va a desarrollar este documento. Se plantean, por tanto, soluciones flexibles con una normativa no muy rígida al tener la garantía de ser el suelo de titularidad pública. No obstante, si el Ayuntamiento estima oportuno para una mejor adecuación del programa de usos al lugar, podrá realizarse un Estudio de Detalle al amparo del artículo 73 y según procedimiento del artículo 98 de la Ley 2/2006.

8.2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN.

Para la delimitación de los espacios en los que se pretende desarrollar la Modificación, se introduce el concepto nuevo de Actuación de Ejecución, distinto a lo que la Ley define como Unidad de Ejecución, ya que según el Artículo 139 de dicha ley 2/2006 cuando se trate de ejecutar directamente Dotaciones Públicas de Sistemas generales o alguno de sus elementos, no es necesaria la actuación mediante las mencionadas unidades de ejecución.

Se efectuará, por tanto, una delimitación del ámbito para la ejecución, si procede, de las distintas fases de obra que se planteen para el desarrollo del Sistema General de Uso Escolar. Esta delimitación como ya se ha indicado y mencionado regularmente, a lo largo del documento se denomina Actuación de Ejecución (A.E.1).

9. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Dentro del ámbito de la Modificación del Plan Especial se establece la definición del S.G., pormenorizada destinada a las actividades generales asignadas al Equipamiento Comunitario que se pretende, a saber, Centro Escolar con sus usos específicos definidos en los capítulos anteriores.

Se establece por tanto, el siguiente régimen de calificación pormenorizada para el ámbito del S.G. Equipamiento Deportivo y Escolar de Lezo S.G.4'.

A.E.1: EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

A.E.1.1 ZONA EDIFICABLE.

A.E.1.2. ZONA VERDE. ESPACIOS LIBRES. PARQUE LATERAL SUR.

A.E.1.3. ZONA VERDE. ESPACIOS LIBRES. JARDIN DE INFANCIA.

A.E.1.4. RED VIARIA .

A.E.1.5. ITINERARIOS PEATONALES.

A continuación pasamos a establecer el correspondiente régimen de uso, dominio y edificación para cada una de las calificaciones señaladas.

A.E.1.1. Zona Edificable. (P.P.E.D.)

- Dominio: Público.
- Uso público: Aparcamiento, escolar.
- Edificación: Según Ordenanzas Municipales y del Departamento de Edificación.

A.E.1.2. Zona Verde. Espacios Libres (P.P.E.L.) .Parques lateral sur y noreste.

- Dominio: Público.
- Uso público: Parque/espacios libres y zonas verdes.
- Edificación: Excluida.

A.E.1.3. Red Viaria (P.P.R.V.)

- Dominio: Público.
- Uso público: Circulación rodada de distribución
Circulación rodada de acceso a centro escolar y otros caminos públicos.
Aparcamiento anejo a la red viaria.
Circulación peatonal.
- Edificación: Excluida.

A.E.1.4. Aceras e Itinerarios Peatonales. (P.P.E.I.P.)

- Dominio: Público.
- Uso público: Circulación peatonal.
Excepcionalmente convivencia tráfico rodado: autobús escolar, mantenimiento y servicios del centro escolar y parque.
- Edificación: Excluida.

10. ASPECTOS LEGALES Y DE GESTIÓN.

10.1. EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN.

No existen.

10.2. PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS.

Se redactará un Proyecto de Ejecución de la Edificación y de la Reurbanización para todo el ámbito del A.E.1., pudiendo este establecerse por fases según el Plan de Etapas.

El Proyecto, deberá resolver además, la Actuación y Realización en las Infraestructuras necesarias y el tratamiento superficial, según lo descrito en los distintos apartados de este documento. Podrá incluirse en el Proyecto Básico y Ejecución de la edificación del Centro Escolar.

10.3. ESFERAS Y TIPO DE ACTUACIÓN.

A los efectos de la Ley 2/2006, se considera encuadrado en el artículo 139, como Actuación de Ejecución de Dotación Pública de las redes de sistemas generales y locales.

10.4. ÁREAS DE INTERVENCIÓN.

Se define un único área de Intervención, tal y como se ha justificado en el apartado 6, que supone la totalidad del ámbito del Plan Especial, denominado A.E.1 (Actuación de Ejecución) al amparo del artículo 139 de la Ley 2/2006.

A.E.1. – Nuevo Sistema General de Equipamiento Escolar de Lezo.

Se corresponde con los terrenos pertenecientes a la estructura de propiedad señalada en el plano correspondiente al parcelario y en el capítulo 4.6. de este documento.

10.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. DE LEZO.

Suelo (emplazamiento actual) S.G.4'	PLAN ESPECIAL S.G.4' S.G.E.D.	MOD. PLAN ESPECIAL S.G.4' S.G.E.D y E.
Clasificación	NO URBANIZABLE.	NO URBANIZABLE
Calificación	S.G.Equipamiento Deportivo	S.G.Equipamiento Deportivo y Escolar

Ya se ha indicado en los apartados anteriores de este documento, así como en los antecedentes del mismo, la debida adaptación de la Modificación de Plan Especial presente, permite la implantación del Sistema General de Equipamiento Escolar en un ámbito del suelo No Urbanizable de las NN.SS.P. de Lezo.

En relación a esto hay que aclarar que el desarrollo como Plan Especial, en cuánto pretende la ordenación de un Sistema General puede operar cambios en la calificación del Suelo, como ocurre en el caso presente, en cuanto a que en la actualidad aunque el lugar no dispone de un uso específico, se encuentra rodeado de un uso rural (Oeste y Norte), equipamiento deportivo (Este) y residencial (Sur).

Y ello es así, dado que los Planes Especiales son una figura flexible cuya limitación es no alterar la estructura general y orgánica del territorio, lo que se cumple en el presente Proyecto.

11. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE.

La presente Modificación nº 1 del Plan Especial del S.G.4' de Lezo consta de la siguiente documentación:

a) Escrita:

Memoria compuesta de 63 páginas mecanografiadas.

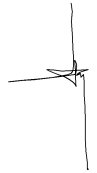
b) Gráfica.

Compuesta por los siguientes planos:

I. INFORMACIÓN. (VER DOCUMENTO Nº 2).

II. ORDENACIÓN. (VER DOCUMENTO Nº 3).

Pasaia, 16 de junio 2009



Luciano Pagaegi, arquitecto

ANEXO N° 1

CUADRO GENERAL DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO A.E. 1

Anexo nº 1 : A.E.1.

1.1. CUADRO GENERAL DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTOS

A) AMBITO S.G.4'	Estado Actual	Superficie (m²)
1. Campo de fútbol	Ejecutado	7.910 m ² .
2. Frontón	Sin ejecutar	304 m ² .
3. Pista polideportiva	Sin ejecutar	1.296 m ²
4. Pista de usos múltiples	Sin ejecutar	316 m ² .
5. Edificación y graderío cubierto	Ejecutado	542 m ² .
6. Aceras e itinerarios deportivos	Ejecutado	1.179 m ² .
7. Zona verde	Ejecutado (*)	3.477 m ² .
8. Viajes y aparcamientos	Ejecutado (*)	1.276 m ² .
TOTAL		16.300 m².

(*) parcialmente

B) ÁMBITO A.E. EQUIPAMIENTO ESCOLAR	
A.E.1.1. Zona edificable	1.750 m ²
A.E.1.2. Zona verde. Espacios libres, Parque lateral sur y noreste	1.110 m ²
A.E.1.3. Red viaria	305 m ²
A.E.1.4. Itinerarios peatonales	1025 m ²
TOTAL	4.190 m².

1.2. CUADRO GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA.

	Usos permitidos	Superficie (m²)
Planta semisótano (B.R.)	Garaje / escolar	1.750
Planta 1 (S.R.)	Escolar	1.750
Planta 2 (S.R.)	Escolar	1.750
Planta 3 (S.R.)	Escolar	1.500
TOTAL Superficie edificable sobre rasante (t)		5.000

ANEXO Nº 2

RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

ANEXO Nº 2.

RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN (A.E.1).

Aunque este apartado corresponde al artículo 155 d) de la Ley 2/2006 de 30 de junio que afecta a la documentación exigida en los Programas de Actuación Urbanizadora se presenta aquí ya que no es necesario el mismo.

2a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

La necesidad y conveniencia de la formulación de la presente actuación reside en el desarrollo pormenorizado de la ficha urbanística del S.G.4' NN.SS.P. de Lezo para entre otros aspectos, lograr el cumplimiento de los deberes de urbanización.

2b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

Tal y como se describe en el apartado 5, la propiedad de la A.E. y por extensión de todo el S.G.4' es del Ayuntamiento de Lezo.

2c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión de la futura conservación de la misma.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 147 y 194 de la Ley del Suelo de 2/2006 de 30 de junio para llevar a cabo las obras previstas por el Plan, en la A.E.1 se formulará el correspondiente Proyecto de Obras.

Se redactará un único proyecto de urbanización para la totalidad del Área (A.E.1).

2d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

Una vez ejecutada la ordenación del A.E.1 del S.G.4', que se desarrolla en este documento, se asumirán el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 197 y 198 de la Ley 2/2006 de 30 de junio conforme a los plazos establecidos por el Plan de Etapas.

Además se asumirán expresamente la obligación de:

- Presentar el Proyecto de Ejecución de la Edificación y Urbanización en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva de este documento.
- Ejecutar las obras de edificación y urbanización conforme al proyecto que se apruebe en su momento.

Una vez ejecutada la urbanización, el titular del Equipamiento Escolar procederá a la cesión de las obras de urbanización al Ayuntamiento, quien, una vez recepcionadas, cederá al mismo titular quien se hará cargo de su mantenimiento.

2e) *Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 160.6 de la Ley 2/2006, se garantizará, mediante la entrega de depósito o aval bancario por importe del 7% del coste de las obras de urbanización.

2f) *Medios económicos de toda índole.*

Los medios económicos que respaldan la promoción quedan reflejados en el Estudio Económico-Financiero.

ANEXO Nº 3

JUSTIFICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUSPENSIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

ANEXO Nº 3.

JUSTIFICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUSPENSIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

1. OBJETO.

Este documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 4 del Decreto de 1981 de 23 de Marzo, sobre Normativa para la Supresión de Barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco y posterior Ley 20/1997 sobre la Promoción de la Accesibilidad, así como el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

2. ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN.

2.1. *Diseño y trazado de vías.*

Las vías se han diseñado de tal forma que sirvan de acceso a todos los elementos construidos de forma cómoda, manteniendo el criterio de no superar el 6% de pendiente.

Cuando se planteen escalinatas se ofrecerá siempre un recorrido alternativo en rampa de semejantes características.

2.2. *Pavimentos.*

Al determinar los distintos elementos que configuran la pavimentación en el Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta el artículo 8 del Decreto 1981/23-3.

2.3. *Aceras.*

Todas las aceras previstas en esta ordenación son de un ancho superior a dos metros (2,00 mínimo) y su pendiente transversal estará comprendida entre el 1% y el 2%. En lo que se refiere a sus detalles constructivos, se ajustará al artículo 9 del Decreto 1981/23-3.

2.4. *Paso de Peatones.*

Los pasos de peatones se resolverán conforme al artículo 10 del Decreto 1981/23-3.

2.5. *Escaleras.*

No se contemplan escaleras en la urbanización exterior.

En cualquier caso si fuera necesaria su ejecución las escaleras comprendidas en esta ordenación se ejecutarían cumpliendo el artículo 11 del Decreto 1981/23-3, y todos los espacios a los que acceden contarían con itinerario alternativo de rampas o aceras.

2.6. Rampas.

El diseño de las rampas se ha realizado de acuerdo al artículo 12 del Decreto 1981/23-3, y su ejecución se ajustará al mismo.

2.7. Aparcamientos.

No se prevén en el exterior. En cualquier caso, en la señalización de los aparcamientos se atenderá a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 1981/23-3.

2.8. Parques, Jardines y Plazas.

Se ajustará a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 1981/23-3.

No se prevén aseos públicos en la ordenación exterior.

2.9. Mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano cumplirá las condiciones exigidas por los artículos 16 al 21 del Decreto 1981/23-3.

3. RESERVA DE APARCAMIENTOS PARA MINÚSVALIDOS.

En aplicación de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre los proyectos técnicos reservarán 1 plaza por cada 50 plazas o fracción. 60 plazas previstas:

Número de plazas de aparcamiento..... 2

DOCUMENTO Nº 2

PLANOS DE INFORMACIÓN

A continuación se indica los planos de información que acompañan al presente documento:

2. INFORMACIÓN S.G.4’.

2.1. Situación.....	E. 1/10.000
2.2. Planeamiento Urbanístico Vigente. Plan Especial. Ordenación General.....	E. 1/500
2.3. Planeamiento Urbanístico Vigente. Plan Especial. Zonificación pormenorizada.....	E. 1/500
2.4. Planeamiento Urbanístico Vigente. Plan Especial. Alineaciones y rasantes	E 1/500
2.5. Topográfico. Estado actual	E. 1/500
2.6 . Parcelario	E. 1/500
2.7. Estado Actual. Reportaje fotográfico.....	S.E.
2.8. Estado actual. Infraestructuras.....	E. 1/500
2.9. Asignación de usos para la definición del programa escolar en la A.E.1	E. 1/400

DOCUMENTO Nº 3

PLANOS DE ORDENACIÓN

A continuación se indica los planos de información que acompañan al presente documento:

3. ORDENACIÓN. A.E.1 (S.G.4').

3.1. Ordenación general.....	E. 1/250
3.2. Superposición sobre el estado actual	E. 1/250
3.3. Zonificación global y usos del suelo	E. 1/250
3.4. Zonificación pormenorizada y usos del suelo	E. 1/250
3.5. Definición geométrica de la ordenación y Perfiles de la ordenación	E. 1/250
3.6 . Delimitación de Unidades de Gestión	E. 1/250
3.7. Régimen de Dominio y Uso del Suelo.....	E. 1/250
3.8. Esquema Infraestructuras. Acometidas..	E. 1/250

DOCUMENTO Nº 4

ORDENANZAS

TITULO I. GENERALIDADES.

TITULO II. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

TITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

TÍTULO IV. PLANEAMIENTO SUBORDINADO. ESTUDIO DE
DETALLE.

TÍTULO V. PARCELACIONES.

TÍTULO VI. SERVIDUMBRES. NORMATIVA SECTORIAL.

TÍTULO VII. PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS.

TÍTULO VIII. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

ORDENANZAS

TITULO I

1. GENERALIDADES.

ORDENANZA 1ª Ámbito.-

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como para regular el uso de edificios y espacios libres, en todo el ámbito de la A.E.1 del Plan Especial.

ORDENANZA 2ª Vigencia.-

Estas Ordenanzas entrarán en vigor cuando se publique la aprobación definitiva del presente Proyecto de Modificación de Plan Especial y subsistirán mientras no sea derogadas por otras.

ORDENANZA 3ª Obligatoriedad.-

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en el artículo 207 de 30 de junio de la ley del Suelo 2/2006, que se ejecuten dentro del territorio que comprende esta Modificación de Plan Especial, se acomodarán a estas ordenanzas y a aquellas otras de carácter general que sean de aplicación sectorial complementaria o subsidiaria.

TITULO II.

2.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.-

ORDENANZA 4ª Acepción.-

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas, se entenderán, conforme a las pautas y criterios fijados por el Art. 3º. del Código Civil.

Los conceptos principales que se emplean, corresponden a los que con idénticas denominaciones, usan la Ley del Suelo y los Reglamentos, para su aplicación.

TITULO III.

3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

ORDENANZA 5ª Destino del suelo.

Los terrenos y construcciones serán dedicadas a los usos públicos, que se especifican en los planos y demás documentos de este proyecto, así como en las Ordenanzas Municipales.

Asimismo, podrán autorizarse aquellos usos no previstos en ninguno de estos documentos, pero que sean compatibles con el carácter y destino previsto en este documento.

ORDENANZA 6ª Uso residencial.

En la actualidad no existen viviendas en el ámbito del Plan Especial.

El Plan Especial no permite la construcción de viviendas en su ámbito, al ser incompatible con el uso al que se destina dicha superficie.

Solamente se permitirá la vivienda o apartamento en caso de ser necesaria como vigilancia y/o mantenimiento del centro escolar y vinculado a éste.

Sistema de Equipamiento Comunitario.

La parcela resultante de la ordenación que tenga asignada esta calificación pormenorizada en el plano de Zonificación, se destinará al uso predominante de nuevo Centro escolar, sin perjuicio de las tolerancias de uso, compatibles con el mismo, que se establecen en el presente documento.

El régimen de dominio del suelo ocupado por las instalaciones, edificaciones principales, auxiliares, viario, red peatonal y espacios libres será público.

Uso de sótanos y semisótanos.

En la edificación de nueva planta se permitirá el uso de sótanos y semisótanos en comunicación independiente con la nueva edificación.

ORDENANZA 7ª Uso Hostelero.

No se permitirá en el ámbito de la Actuación de la Ejecución.

ORDENANZA 8ª Uso industrial.

No se permitirá en el ámbito de la Actuación de la Ejecución.

ORDENANZA 9ª Uso guarda de vehículos.

Se permitirá en el ámbito de la Actuación de la Ejecución sólo en el sótano o semisótano de la edificación programada.

ORDENANZA 10ª Oficinas.

Se permitirá la instalación de oficinas o similares que pudieran servir como uso administrativo siempre vinculados a la actividad del Centro escolar.

TITULO IV

PLANEAMIENTO SUBORDINADO.

4.- ESTUDIO DE DETALLE.

ORDENANZA 11ª Finalidad.

Dado el nivel a que se ha estudiado el Presente Proyecto, no es presumible que sea preciso efectuar Estudios de Detalle. No obstante, en caso de que resultase necesario o conveniente se realizarán con los fines y forma específicos establecidos en la vigente Ley del Suelo 2/2006 y en el Reglamento del Planeamiento.

TITULO V.

5.PARCELACIONES.

ORDENANZA 12ª En cuánto a las parcelas destinadas al nuevo Centro escolar no se efectúa previsión alguna, por no ser necesario.
En cuánto al A.E.1. Edificación escolar se considera parcela mínima e indivisible.

TITULO VI.

6. SERVIDUMBRES.

ORDENANZA 13ª En cumplimiento del Código Civil, desde el punto de vista de ordenación urbanística, la edificación programada deberá respetar una distancia mínima de 3 metros con respecto a predios colindantes de titularidad privada.

TITULO VII

7. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.

ORDENANZA 15ª Exigibilidad y Condiciones.-

Se redactarán Proyectos de Obras Ordinarias correspondientes al "Proyecto Básico y Ejecución del Equipamiento Escolar" que incluirá las infraestructuras y resolución de accesos y aparcamientos, así como la reurbanización general de la A.E.1.

Respetará unas calidades mínimas y que, de una forma general, responden a la siguiente descripción:

- Calzadas de aglomerado asfáltico u hormigón.
- Itinerarios peatonales con tratamiento antideslizante.
- Bordillos de piedra caliza.
- Arbolado con alcorques.
- Itinerarios peatonales pavimentados alternativamente con traviesas de madera, piedra o granito ó acabado "in situ" con asfalto, materiales antideslizantes tipo cuarzo, canto rodado..., sobre solera de hormigón.
- Espacios libres, zonas verdes con plantación de césped en el parque lateral sur.
- Los elementos del alumbrado se elegirán de acuerdo con los servicios correspondientes del Excmo. Ayuntamiento de Lezo. Serán de bajo consumo, luz ambiental y evitarán la contaminación lumínica.

En cada caso se presentarán, si procede, los cálculos justificativos, en las instalaciones de suministro de agua, electricidad, evacuación de aguas pluviales y residuales, y en lo que a niveles de alumbrado se refiere.

- ORDENANZA 16ª Estudio Geológico-Geotécnico. El proyecto de ejecución deberá tener en cuenta las recomendaciones y conclusiones del Estudio Geotécnico-Geológico en cuanto a:
- Contención de escollera del campo de fútbol en el lado este de la A.E.1.
 - Sustitución del suelo.
 - Recuperación de aguas y de drenaje.
 - Capacidad portante del suelo.
 - Estabilidad de suelos.

TITULO VIII

8. NORMAS DE EDIFICACION Y URBANIZACIÓN

- ORDENANZA 17ª Con relación a las vías públicas.-

Las alineaciones de las edificaciones sobre las rasantes, serán las definidas en el plano correspondiente, con carácter orientativo, siempre en el interior de las alineaciones máximas establecidas para la edificación.

El proyecto de Edificación y/o Urbanización podrá alterar, si así lo precisará alguna de las alineaciones o rasantes que se establecen en el presente documento.

- ORDENANZA 18ª Características de los edificios.

La ordenación de la edificación dibujada en la parte gráfica de este Plan Especial, tiene un carácter orientativo.

Será el Proyecto de Edificación y/o Urbanización quién determine en su posibilidad de un estudio a una mayor escala, la ordenación definitiva del conjunto edificatorio.

- ORDENANZA 19ª Condiciones de estética y ornato.

El diseño de la edificación será competencia del autor del Proyecto, siempre ajustándose a las presentes ordenanzas y demás documentos del Plan y deberá tenerse en cuenta la integración en el espacio que le rodea. El proyecto básico deberá justificar conceptualmente la propuesta arquitectónica y ser informada favorablemente por los servicios técnicos municipales.

Los Proyectos de Obras concretarán a mayor nivel de pormenorización, el tratamiento del sistema de espacios libres.

Los Proyectos deberán integrar en la concepción arquitectónica aquellas instalaciones derivadas de la aplicación del C.T.E.

ORDENANZA 20ª Condiciones volumétricas.

Las edificaciones se ajustarán en cuanto su volumetría y configuración al entorno.

- El perfil de edificación autorizado será de SS+P1+P2+P3+PBC rasante.

- Las cubiertas podrán ser preferentemente inclinadas con pendientes máximas del 45%, prohibiéndose la cubierta dividida en dos pendientes amansardadas cuando la de mayor inclinación sea la situada en la cota más baja.

- En previsión de situar el patio de juegos en la cubierta de la edificación se posibilita la construcción de cubierta plana.

- La altura máxima a cornisa o alero será de 18 m.

- Se permiten vuelos de hasta 2,5 metros (abiertos y/o cerrados).

ORDENANZA 21ª Condiciones de los materiales.

Como material de cubierta se utilizará, en cubierta inclinada preferentemente, la teja cerámica. En su defecto zinc-titanio o sus variedades. Las losas de voladizos de hormigón se protegerán con zinc o similar, en caso de cubierta plana con material antideslizante, e integrado en el conjunto arquitectónico.

- Como material de fachada se utilizará el revoco pintado, (pudiendo ser hormigón visto pintado), o piedra o ladrillo en cualquiera de sus variedades, prohibiéndose las terminaciones en bloque de hormigón visto. En cualquier caso se evitarán materiales de baja calidad y se procurará evitar aquellos que difieran ostensiblemente de los materiales tradicionales.

ORDENANZA 22ª Condiciones de los cierres.

El cierre de la superficie de terreno de delimitación entre uso público y privado serán preferentemente de vegetales y en su defecto de piedra, raseados y pintados, metálicos-vallas o vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón visto de baja calidad, los de bloque de hormigón

no raseado, y los alambre de espinos, con una altura máxima de 2.00 m.

ORDENANZA 23ª. Condiciones de los accesos.

Los accesos al ámbito de la A.E.1 expresados en los planos correspondientes, formarán parte de la red de caminos públicos de las NN.SS pudiendo el Ayuntamiento, mejorar y ampliar éstos formulando el proyecto de obras correspondiente.

- La nueva edificación a construir en el ámbito de la A.E.1 del Plan Especial deberá disponer de acceso desde las carreteras o caminos rurales públicos, existentes y será en este caso desde la carretera de acceso al lugar y su prolongación a los caseríos cercanos.

ORDENANZA 24ª. Condiciones de la red de saneamiento.

Por carecer de red de saneamiento en la zona, la instalación de saneamiento acometerá a la red de saneamiento existente en el cercano polígono de viviendas.

Se prohíbe el vertido de residuos orgánicos activos en todo el ámbito del Plan Especial y en concreto de la A.E.1.

ORDENANZA 25ª Condiciones de uso.

El uso a que se destine el ámbito de la Modificación del Plan Especial se determina en el Cuadro de Características de la Memoria de este Plan Especial (Anexo 1).

ORDENANZA 26ª Los movimientos de tierras deberán ejecutarse con almacenamientos previos de la capa de tierra vegetal que será repuesta una vez haya sido realizado dicho movimiento de tierras.

ORDENANZA 27ª Se deberá ejecutar una red de riego automático por aspersión que asegure el mantenimiento adecuado de la superficie de césped, del parque que evite la abrasión de la hierba y con una programación de consumo a partir de un balance hídrico que asegure la utilización únicamente del agua necesaria.

ORDENANZA 28ª Replanteo de la obra.

Antes del comienzo de las obras, el director de la obra, junto con el ejecutor (empresa que realiza el proyecto), y con la ayuda de un topógrafo, efectuarán un replanteo de la superficie para situar la edificación en el lugar que tiene que ocupar.

Se elegirá un punto que servirá de referencia y que no se podrá modificar, para de esta forma realizar las comprobaciones oportunas durante la duración de la obra.

ORDENANZA 29ª Higiene y Seguridad.

Todos los edificios deberán estar dotados de los elementos servicios y condiciones sanitarias y de seguridad establecidos por las normas vigentes al tiempo de su construcción.

ORDENANZA 30ª Edificios fuera de la ordenación.

No existen.

ORDENANZA 31ª Anuncios luminosos en fachadas.

Se admitirán previo informe y Licencias Municipales.

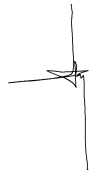
ORDENANZA 32ª Normativa aplicable.

Se cumplirán entre otros el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión del Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto (BOE 18 de septiembre número 224), NBE-AE/88, Instrucción EH-88, Normas sobre Firmes y Pavimentos del Mopu, Norma Tecnológica sobre Riego y Drenaje, así como el Código Técnico de la Edificación aprobado por R.D. 314/2006 de 17 de marzo (BOE número 74 de 28 de marzo de 2006).

ORDENANZA 33ª Área de Intervención Urbanística: Actuación de Ejecución A.E.1.

Uso y dominio público,

Pasaia, 16 de junio 2009



Luciano Pagaegi, arquitecto

DOCUMENTO Nº 5

PLAN DE ETAPAS

PLAN DE ETAPAS

Debido a las características de la actuación el A.E.1 del S.G.4' se desarrollará en una única etapa.

La misma se desarrollará en una fase de 26 meses de duración, a contar desde la aprobación definitiva del presente documento que se desarrolla desde una Modificación del Plan Especial del S.G.4' para dar acogida a un Sistema General de Equipamiento Escolar. Esta etapa consistirá, en la realización de las obras necesarias para el centro, edificación auxiliar, mejora del acceso, incluso, aparcamientos en semisótano y urbanización adyacente exterior e interior.

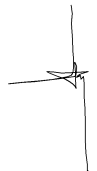
El Proyecto de Obras de Edificación y Urbanización, además de recoger en un único documento ambas fases, deberá presentarse en un plazo máximo de seis meses de la aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial que se presenta.

En cuanto a la ejecución de la Urbanización y Edificación, se realizará según las determinaciones exigidas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

En ese sentido se toma el Plan de Etapas, con carácter orientativo, de forma que pueda adecuarse con flexibilidad, a la financiación de las obras.

La conservación de la zona verde del jardín correrá a cargo del titular del Centro Escolar.

Pasaia, 16 de junio 2009



Luciano Pagaegi, arquitecto

DOCUMENTO Nº 6

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

6. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

6.1. Conforme a lo expresado en los capítulos anteriores de la Memoria, y en cumplimiento del art. 77.1.q de la Ley del Suelo, el Plan Especial, para su ejecución definitiva, tendrá que cubrir los siguientes apartados:

- 1.- Expropiación. (en este caso el terreno es propiedad municipal).
- 2.- Urbanización.
- 3.- Edificación.

6.2. Área de Intervención. A.E.1. Equipamiento Escolar.

6.3. Expropiación.

No existen costos de expropiación pues la parcela es de propiedad pública del Ayuntamiento de Lezo.

6.4. Edificación-Urbanización.

* CAPITULO 1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS EN FORMACION DE PLATAFORMAS.

- Desmontes, compactaciones, escolleras
- Muros pantallas
- Bulonamiento y otras medidas auxiliares.
- Drenajes
- Etc.

200.000 euros

* CAPITULO 2.- ESTRUCTURA DE HORMIGÓN.

- Encofrados
- Cimentación hormigón armado (H.A.)
- Muros de 2,5 / 5 metros de altura (H.A.)
- Alzado de estructura y losas (H.A.)
- Etc.

480.000 euros

* CAPITULO 3.- SANEAMIENTO.

- Zanjas.
- Tubos hormigón $\phi 30$, $\phi 40$ cm.
- Pozos, arquetas, tapas.
- Desvío al Colector enterrado
- Etc.

20.000 euros

* CAPITULO 4.- CUBIERTAS.

- Cubierta teja cerámica.
- Cubierta transitable.
- Velux, Conductos de aireación y humos.
- Ventilación aerostática.
- Encuentros, remates, canalones.
- rastrelados, impermeabilizaciones..
- Limatejas, limahoyas.
- Etc.

80.000 euros

* CAPITULO 5.- ALBAÑILERIA.

- Fábricas de bloque, $\frac{1}{2}$ asta y machetón.
- Rasillas, medias cañas y dinteles.
- Formación de peldañado, morteros.
- Pavimentos continuos, mallas y conductos de evacuación.
- Etc.

180.000 euros

* CAPITULO 6.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

- Acometida general y contadores.
- Acometida a garaje.
- Acometida y derivación a centro escolar.
- Acometida y derivación a urbanización.

- Cuadros, protecciones, mecanismos.
- Ayudas y legalización.
- Etc.

100.000 euros

* CAPITULO 7.- INSTALACIÓN FONTANERÍA.

- Acometida general y contadores y válvulas.
- Distribución general y aislamientos.
- Distribución agua fría.
- Distribución agua caliente.
- Instalación saneamiento y desagües.
- Aparatos sanitarios y grifería.
- Ayudas y legalización.
- Etc.

60.000 euros

* CAPITULO 8.- INSTALACIÓN CALEFACCIÓN.

- Caldera.
- Acumulador.
- Acometida y tubería de distribución.
- Termostato y contador.
- Calorifugación y aislamiento.
- Vaciado y radiadores.
- Ayudas y legalización
- Etc.

100.000 euros

* CAPITULO 9.- OTRAS INSTALACIONES.

- Gas propano. – Contador.
Armario.
Batería.
Válvula.
Regulador.
Distribución.
- Contra incendios – Acometida y distribución.
Hidrante y red.
Extintores e iluminación.
Detector de incendios.
Central automática y sirena.
Conexiones.
- Placas solares, depósitos y distribución.
- Video portero.
- Telecomunicaciones.
- Ayudas a gremios y legalizaciones.
- Etc.

80.000 euros

* CAPITULO 10.- AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES.

- Aislamientos térmicos.
- Aislamientos acústicos.
- Techos continuos.
- Etc.

70.000 euros

* CAPITULO 11.- CARPINTERIAS.

- Madera. - Premarcos.
Puertas, ventanas, pasamanos.
- Aluminio - Premarcos.
Puertas y ventanas.
Persianas.
Barandillas.

- Vidrio - Acristalamiento térmico.
Acristalamiento laminar.
Acristalamiento luna pulida.
- Acero - Armarios.
Barandillas.
Puertas garaje, cortafuegos.
Cierres antipánico, mandos.
Etc.

250.000 euros

* CAPITULO 12.- REVESTIMIENTOS.

- Continuos - Enfoscados, guarnecidos, zarpeos.
- Pétreos - Mochetas, dinteles, umbrales.
Aplacados, forrados, mamposterías.
Cara vistas y remates.
- Pinturas - Plásticas.
Acrílicas.
Anticorrosivas.
- Cerámicos - Solados.
Alicatados.
Rodapiés y remates.
Parquet.
Rodapiés.
Etc.

350.000 euros

* CAPITULO 13.- VARIOS.

- Amueblamiento cocina.
- Dotación electrodomésticos.
- Buzones, reloj astronómico.
- Rótulos, espejos y mobiliario baños.
- Etc.

40.000 euros

* CAPITULO 14.- URBANIZACIÓN EXTERIOR.

- Compactación y formación de caídas.
- Canal perimetral de hormigón con rejillas
- Instalación de agua para limpieza.
- Sub-base de balastro y grava.
- Base drenante.
- Hierba natural.
- Amueblamiento urbano.
- Defensas con malla metálica y setos.
- Formación taludes.
- Pavimentación.
- Muretes.
- Rampas minusválidos.
- Bordillos, badenes, cunetas.
- Plantaciones (árboles, arbustos).
- Alumbrado público.
- Red de aspersión.
- Desvío línea de A.T. (30.000 Kw. Iberdrola).

150.000 euros

6.5. RESUMEN A.E.1. EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

A. EXPROPIACIÓN.....	0 €
B. EDIFICACIÓN-URBANIZACIÓN.	
CAPITULO 1. Movimientos de Tierras y medidas especiales	200.000 €
CAPITULO 2. Estructura de Hormigón	480.000 €
CAPITULO 3. Red de saneamiento	20.000 €
CAPITULO 4. Cubiertas	80.000 €
CAPITULO 5. Albañilería.....	180.000 €
CAPITULO 6. Instalación eléctrica	100.000 €
CAPITULO 7. Instalación fontanería	60.000 €

CAPITULO 8. Instalación calefacción	100.000 €
CAPITULO 9. Otras instalaciones	80.000 €
CAPITULO 10. Aislamientos e impermeabilizaciones	70.000 €
CAPITULO 11. Carpinterías	250.000 €
CAPITULO 12. Revestimientos	350.000 €
CAPITULO 13. Varios	40.000 €
CAPITULO 14. Urbanización exterior e infraestructuras	150.000 €
<hr/>	
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	2.160.000 €

BENEFICIO INDUSTRIAL, GASTOS GENERALES, TASAS, REGISTROS, NOTARÍAS, HONORARIOS TÉCNICOS (arquitectura, aparejador, ingenierías, Geotécnica, topografía, seguridad y salud ...).	
GASTOS FINANCIEROS Y DE OTRA ÍNDOLE	805.600 €
 TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA	 2.925.600 €

RESUMEN ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

AREA	EXPROPIACIÓN (euros)	INTERVENCIÓN (euros)
A.E.1. Escolar	0	2.925.600,-
TOTAL	0	2.925.600,-
INVERSIÓN TOTAL (26 meses)	(*)	

(*) Los presupuestos no recogen el I.V.A.

6.7. PROGRAMACIÓN

1ª ETAPA 2008- 2009.....	975.200,00 euros
2ª ETAPA 2009-2010	975.200,00 euros
3ª ETAPA 2010-2011	975.200,00 euros
Inversión anual	975.200,00 euros

Pasaia, 16 de junio 2009



Luciano Pagaegi, arquitecto