

PLAN ESPECIAL

AGROALDEA DE URRILEKU

TEXTO REFUNDIDO

LEZO

PROMOTOR:

Gipuzkoako Foru Aldundia
Lurralde Oreak Berdeko Departamentua



Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Equilibrio Territorial Verde

REDACTORES

ARQUITECTO:

MIKEL URIARTE SEMINARIO.

COLABORADORES

INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA:

CONCHI URIARTE SEMINARIO.

OCTUBRE 2024

ÍNDICE.

DOCUMENTO A. MEMORIA

1. Introducción.

1.1. Antecedentes 1

1.2. Objeto del texto refundido del Plan Especial 4

1.3. Marco General Elaboración del Plan Especial 4

1.4. Ámbito del Plan Especial 6

2. Análisis urbanístico del Ámbito de Intervención.

2.1. PTP del área funcional de Donostia 8

2.2. PTS Agroforestal 9

2.3. PGOU del Municipio de Lezo 11

2.4. Procedimiento de Evaluación Ambiental del documento 16

3. Estado actual de Ámbito 17

4. Descripción de la Ordenación propuesta 21

5. Justificación urbanística para la redacción del documento 26

Anejo 1: Resolución emitida por el director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula informe ambiental estratégico del Plan Especial de la agroaldea de Urrileku en Lezo (Gipuzkoa).

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS.

DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERO.

DOCUMENTO D. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

DOCUMENTO E. PLANOS:

1. Situación.

2. Información:

2.1 Topográfico.

2.2 Parcelario Orto.

2.3 Estado actual del Ámbito.

2.4 Categorización PTS Agroforestal.

3. Ordenación Estructural según PGOU Lezo

3.1 Clasificación del Suelo.

3.2 Zonificación Global.

3.3 Esquema de Infraestructuras Generales.

4. Condicionantes Superpuestos.

5. Ordenación:

- 5.1. Propuesta Ordenación General.
- 5.2. Zona de servicios.
- 5.3. Caseta simple.
- 5.4. Caseta doble

DOCUMENTO A. MEMORIA

1. Introducción.

1.1. Antecedentes 1

1.2. Objeto de la Modificación del Plan Especial 4

1.3. Marco General Elaboración del Plan Especial 4

1.4. Ámbito del Plan Especial 6

2. Análisis urbanístico del Ámbito de Intervención.

2.1. PTP del área funcional de Donostia 8

2.2. PTS Agroforestal 9

2.3. PGOU del Municipio de Lezo 11

2.4. Procedimiento de Evaluación Ambiental del documento 16

3. Estado actual de Ámbito 17

4. Descripción de la Ordenación propuesta 21

5. Justificación urbanística para la redacción del documento 26

Anejo 1: Resolución emitida por el director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula informe ambiental estratégico del Plan Especial de la agroaldea de Urrileku en Lezo (Gipuzkoa).

1. INTRODUCCIÓN

1.1.- ANTECEDENTES

El **Fondo de Suelo Agrario** es un proyecto desarrollado por el Departamento de Promoción Económica Turismo y Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en colaboración con otras entidades, que pretende poner fincas a disposición de todas aquellas personas que las necesiten para el progreso de sus proyectos profesionales relacionados con el sector agrícola ganadero.

Es patente la reducción paulatina durante los últimos años de las tierras agrarias y del número de explotaciones agrarias existentes en el Territorio Histórico de Gipuzkoa. La falta de protección de la tierra agraria y su transformación para destinos a usos no agrarios han contribuido a agudizar la problemática del difícil acceso a la tierra, con la consiguiente merma en la capacidad de producción de alimentos.

La Ley 17/2008 de 23 de diciembre, del Parlamento Vasco, de Política Agraria y Alimentaria, previó la creación de fondos de suelo agrario en cada territorio histórico, estableciendo que dichos fondos tendrían ámbito foral y que estarían constituidos por estructuras patrimoniales concernientes a los suelos agrarios o bienes o derechos ligados al suelo agrario captados en cada territorio histórico.

El Decreto Foral 10/2013, de 5 de marzo, por el que se regula el Fondo de Suelo Agrario del Territorio Histórico de Gipuzkoa, se promulgó con el objetivo fundamental de contribuir a proteger las tierras agrarias y garantizar su destino a la actividad agraria mediante su inclusión en dicho Fondo. Con este fondo de tierras se pretende dar respuesta a la problemática anteriormente mencionada, promoviendo la incorporación de agricultores/as y la subsistencia de las explotaciones existentes mediante el acceso a la superficie agraria necesaria a través de la dinamización del mercado de cesión temporal de tierras, con la puesta a disposición de las personas interesadas de las fincas integrantes del Fondo de Suelo Agrario del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

En la zona, denominada en el PGOU como “Parque Agroecológico”, en adelante “Agroaldea”, la Diputación Foral ya tiene arrendadas varias parcelas para nuevos agricultores/as, que vienen desarrollando diferentes formas de cultivo de huerta agroecológica. Para su desarrollo se han realizado varias actuaciones para el acondicionamiento de las parcelas como son la apertura de caminos de acceso, la dotación de abastecimiento eléctrico y de agua para riego de las mismas, etc.

El caserío Urrileku se ha convertido en la base logística de las explotaciones, utilizándose para acoger diferentes funciones de apoyo, como son las de almacenaje y secado de productos, servicios y vestuarios de los/las agricultores/as, guarda de aperos y maquinaria, etc.

El Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente mediante resolución de 8 de noviembre de 2011, determina, *que, para la regulación de los usos, la implantación de edificaciones e instalaciones específicas a ubicar en el área delimitada como “Zona Agroecológica” será necesaria la redacción de un Plan Especial.*

En febrero de 2015 se redactó el Plan Especial para **regular los usos y la implantación de edificaciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el conjunto de las explotaciones existentes y futuras, dentro del Parque Agroecológico de Urrullo** (Después de estudiar la toponimia de la zona se ha decidido tomar como nombre del lugar Urrileku, y así se denominará a partir de ahora en este nuevo Plan)

Dicho documento fue aprobado inicialmente según resolución acordada por la Junta de Gobierno Local el 29 de abril de 2015, con las siguientes condiciones:

- La edificabilidad prevista para el ámbito deberá de distribuirse para cada una de las edificaciones y definir en fichas individualizadas sus características.
- Se consolida el caserío existente y se recuperará su volumen original, prohibiendo adosarle ninguna nueva construcción.
- EL antiguo Lagar se podrá recuperar, pero requerirá un permiso previo municipal en cuanto a los usos a los que se quiera destinar.
- Deberán definirse con precisión los depósitos existentes, aunque no computen en cuanto a edificabilidad
- Se deberá de plantar un árbol por cada 50 m² (t) que se construyan. Así mismo, no se podrán talar árboles existentes, salvo autorización expresa del ayuntamiento.
- Respecto de las casetas para guarda de aperos, no se podrán instalar aleatoriamente, si previamente no las ha autorizado el ayuntamiento, y siempre vinculadas a la superficie mínima de huerta de 2.000 m².
- Se deberá cumplir con las directrices lingüísticas aprobadas por el ayuntamiento, y presentar el documento del Plan Especial completo, en euskera.

Por su parte, La Comisión de Ordenación de territorio del País Vasco remitió las siguientes Certificaciones de los siguientes acuerdos:

La Sección de Planeamiento Urbanístico, en sesión 4/2015 del 16 de septiembre informó Favorablemente y adoptó los siguientes acuerdos:

- I. Informó Favorablemente el expediente del “Plan Especial de Parque agroecológico de Urrullo”
- II. La agencia Vasca del Agua-Ura, en su informe del 11 de junio de 2015, informó favorablemente con las siguientes condiciones:
 - El saneamiento del conjunto del Parque agroecológico deberá prever su conexión a la red de saneamiento más cercana. Para ello, el promotor, deberá de obtener del ente gestor (Aguas del Añarbe) una justificación de que las infraestructuras existentes, pueden acoger las nuevas cargas. Al mismo tiempo, se deberá contar con el mismo tipo de justificación para las posibles nuevas demandas de abastecimiento.

La Dirección de Infraestructuras del Transporte informó favorablemente el documento.

La Dirección de Planificación Territorial informó igualmente favorablemente el documento.

La tramitación del Plan Especial quedó paralizada por el cambio de criterios respecto a alguno de los objetivos recogidos en el mismo, y a principios del año 2020 se decidió retomar el proyecto y continuar con su tramitación.

El 6 de junio de 2021 Diputación Foral de Gipuzkoa presenta el Plan Especial de Urrileku actualizado para su aprobación definitiva en el Ayuntamiento de Lezo.

El 7 de julio de 2022 el Ayuntamiento de Lezo requiere a Diputación Foral de Gipuzkoa que presente solicitud para iniciar la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial y presente el Documento Ambiental Estratégico.

El 4 de octubre de 2022 se presenta en el Ayuntamiento de Lezo, el Documento Ambiental Estratégico Simplificado del Plan Especial redactado por los Ingenieros Agrónomos Igone Ortuzar Garcia y Armando Rodríguez Garcia, y por Joseba Altuna Usandizaga, Graduado en Ingeniería Agroalimentaria y del Medio Rural de la Empresa Ehnelur.

Con fecha 14 de octubre de 2022 se hace la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de la agroaldea de Urrileku en Lezo en la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco.

Finalmente, el 26 de diciembre de 2022 se acaba de recabar toda la documentación solicitada.

Con fecha 10 enero de 2023, en aplicación del artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. A su vez, se informó al Ayuntamiento de Lezo del inicio del procedimiento.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente para que cualquier persona interesada pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Una vez finalizado el plazo legal de respuesta y analizada la documentación técnica del expediente, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

El 27 de abril de 2023 el Ayuntamiento de Lezo notifica a la Diputación Foral de Gipuzkoa la Resolución de la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, que recoge el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Agroaldea de Urrileku, indicando que el mismo no debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria siempre y cuando se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas, y requiere a dicha Diputación que lo expuesto en dicho informe deberá recogerse en un Texto Refundido del Plan Especial.

1.2.- OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL.

El objeto del presente Texto Refundido del Plan Especial es resolver cuestiones de asistencia y regulación de las distintas actividades que se puedan dar dentro de la misma, así como resolver las condiciones planteadas, durante la tramitación de su aprobación, desde las distintas administraciones

- Abastecimiento.
- Definición de las edificaciones permitidas y su edificabilidad.
- Casetas auxiliares para guarda de aperos e invernaderos.
- Depósitos de agua.
- Etc.

1.3.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

La elaboración de este Plan se elabora respetando los criterios establecidos en el conjunto de disposiciones y documentos de aplicación en las materias afectadas por el mismo, y, en particular, en los siguientes:

* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - . Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de mayo de 1990 (Ley 4/1990)
 - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
 - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008).
- Promovida por la Administración del Estado:
 - . Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).

* Disposiciones de naturaleza agraria:

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - . Ley de Política Agraria y Alimentaria, de 23 de diciembre de 2008. (Ley 17/2008)
 - . Decreto por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, de 22 de septiembre de 2009 (Decreto 515/2009).
 - . Decreto Foral 10/2013, de 5 de marzo, por el que se regula el Fondo de Suelo Agrario del Territorio Histórico de Gipúzkoa.
 - . Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País.

- Promovida por la Administración del Estado:

- . Ley para el desarrollo sostenible del medio rural, de 13 de diciembre de 2007 (Ley 45/2007).

- * Disposiciones de naturaleza medio ambiental:

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- . Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de Evaluación Estratégica de Planes y Programas.
 - . Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

- Promovida por la Administración del Estado:

- . Ley 13/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

- * Instrumentos de ordenación del territorio vigentes:

- Directrices de Ordenación del Territorio. Aprobación definitiva: 30 de julio de 2019 (Decreto 128/2019)
 - Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica). Aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1998. (Decreto 415/1998)
 - Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Aprobación definitiva: 27 de julio de 2004. (Decreto 106/2004)
 - Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, aprobado por el Consejo de Diputados en sesión de 8 de noviembre de 2011 y publicado el 23 de diciembre de 2011 en el BOG.
 - Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia- San Sebastián (Donostialdea/Bajo Bidasoa), aprobado Definitivamente según Decreto 121/2016 del 27 de Julio de 2016, y sus modificaciones posteriores relativas a las Determinaciones del Paisaje del 27 de febrero de 2019 y del 18 de octubre de 2019.

- * Otras disposiciones, planes y documentos, de los que merecen una particular mención los siguientes: la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020; EcoEuskadi 2020.

1.4.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

El ámbito del Plan Especial recogido en el PGOU ocupa, aproximadamente, unas 20 hectáreas, y está ubicado en el paraje denominado Urrileku, en el suelo no urbanizable del término municipal Lezo, limitado al Oeste, por la zona urbana de Lezo – Algeposoa, y al Este, por el polígono industrial de Sagasti.

Se propone definir el límite del ámbito al Oeste, con la zona urbana de Lezo – Algeposoa; al Sur, con la carretera GI-2638 de Lezo a Gaintxurizketa; al Este, con las parcelas 267, 238, 78, 265, 264 y 86 del polígono 1, y al Norte, con las parcelas 313, 97, 314, 95, 241, 79 y 237 del polígono 1.



De esta forma, el ámbito se corresponde con las siguientes parcelas catastrales:

- Propiedad de la Diputación Foral:

- Polígono 1, parcela 99 de 102.810 m² de superficie.
- Polígono 1, parcela 101 de 45.500 m² de superficie.
- Polígono 1, parcela 315 de 25.122 m² de superficie.

- También se incluye dentro del ámbito una parcela que queda incrustada entre las parcelas de la Diputación y el polígono de Algeposa, propiedad de la familia Múrua Lezama-Leguizamón:

- Polígono 1, parcela 316 de 7.506 m² de superficie.

La superficie catastral incluyendo la franja de terreno que separa las parcelas 01-99 y 01-101, es de 182.226 m².

No obstante, hay que señalar que existe una cierta discordancia entre los lindes señalados por la cartografía catastral y las que resultan del plano realizado por los Peritos Agrícolas Alonso y Sarasúa en el año 1974, para los anteriores propietarios de las parcelas, realizado a escala 1/1000, titulado:

“Plano taquimétrico general del caserío Urrileku sito en Lezo y propiedad de Excelentísimo Sr. Marqués de Murua”.

Estas discordancias afectan fundamentalmente al linde norte de la parcela 01-315, cuyo límite es la regata, y al linde noroeste de las parcelas 01-99, 01-101 y 01-316.

Las superficies registrales de las fincas compradas por la Diputación son:

- A- 154.475 m² correspondientes con las parcelas 01- 99 y 01-101 del Catastro, y el camino que las separa.
- B- 26.030 m² correspondientes a la parcela catastral 01-315.

El conjunto de estas superficies junto a los 7.506 m² correspondientes a la parcela catastral 01-316, suman 188.011 m².

Estos terrenos ocupan unas laderas suaves, que forman parte la divisoria de vertientes de aguas de las cuencas del río Oiartzun y de la regata de Zubitxo, que vierte a Lezo. Tienen una suave pendiente en sentido norte sur, con un desnivel total de unos 60 m, que se pronuncian en la zona noroeste, hacia la vaguada en la que se ubica la empresa Algeposa, en cuyo lado se sitúa una vieja cantera y al norte en la parcela 315, por la que discurre una pequeña escorrentía.

En el centro de las mismas, se ubica el caserío Urrileku, que da nombre al área, y que sirve de referencia para las actividades que se desarrollan.

Atraviesan las parcelas la red municipal de agua, con derivación para el caserío, y una línea aérea eléctrica, de media tensión, que proviene del polígono Sagasti, y que gira en medio de la parcela 99 hacia Algeposa.

Acometen, por el camino de acceso desde la carretera general, en aéreo, las líneas de telefonía y eléctrica de baja tensión.

Igualmente cuenta con un foso de aguas negras, a donde confluye el saneamiento del caserío.

Existen dos zonas arboladas, una en el entorno de caserío compuesta fundamentalmente de chopos y fresnos, algunos en mal estado, así como algunos nogales, plátanos y un pequeño cañaveral de bambú, y otra en la zona norte, en la parcela 315.

2. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

2.1.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA.

El ámbito del Plan Especial se encuentra en el área funcional de Donostia – San Sebastián, para el que se redactó el Plan Territorial Parcial, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2016.

Las determinaciones del Plan Territorial Parcial que constituyen el entramado básico del Modelo de Ordenación Territorial que afectan a la agroaldea son:

- Zonificación Básica para la Ordenación territorial general del Medio Físico:

Se encuentra dentro de la zona Suelo de Especial Protección para la consolidación del hábitat rural y/o ámbitos periurbanos verdes.

Se incluye en la Ordenación Complementaria y Superpuesta para la Ordenación territorial general del medio físico, dentro del Parque Rural Interurbano de Usategieta, para garantizar la preservación paisajística y la conservación del medio físico, que incluye las zonas de Altamira, Jaizkibelpe, Gaintxurizketa, Usategieta, Gurutze y Urkabe.

Además, por su situación idónea, como propuesta superpuesta se define el Área Agropecuaria Estratégica de Altamira. Sobre estos ámbitos, se podrá acometer de forma prioritaria la promoción de iniciativas para el desarrollo de explotaciones agropecuarias de interés general, con carácter consolidado en base a la consiguiente calificación específica de los suelos que les sirven de soporte.

- Modelo de Movilidad: Redes de Transportes y Comunicaciones:

Se consolida la red interurbana de circuitos primarios de accesibilidad peatonal ciclista Lezo - Gaintxurizketa, que discurre al sur del Parque junto a la carretera GI-2138

- Área de Carácter Estratégico: Corredor Lezo Gaintxurizketa.

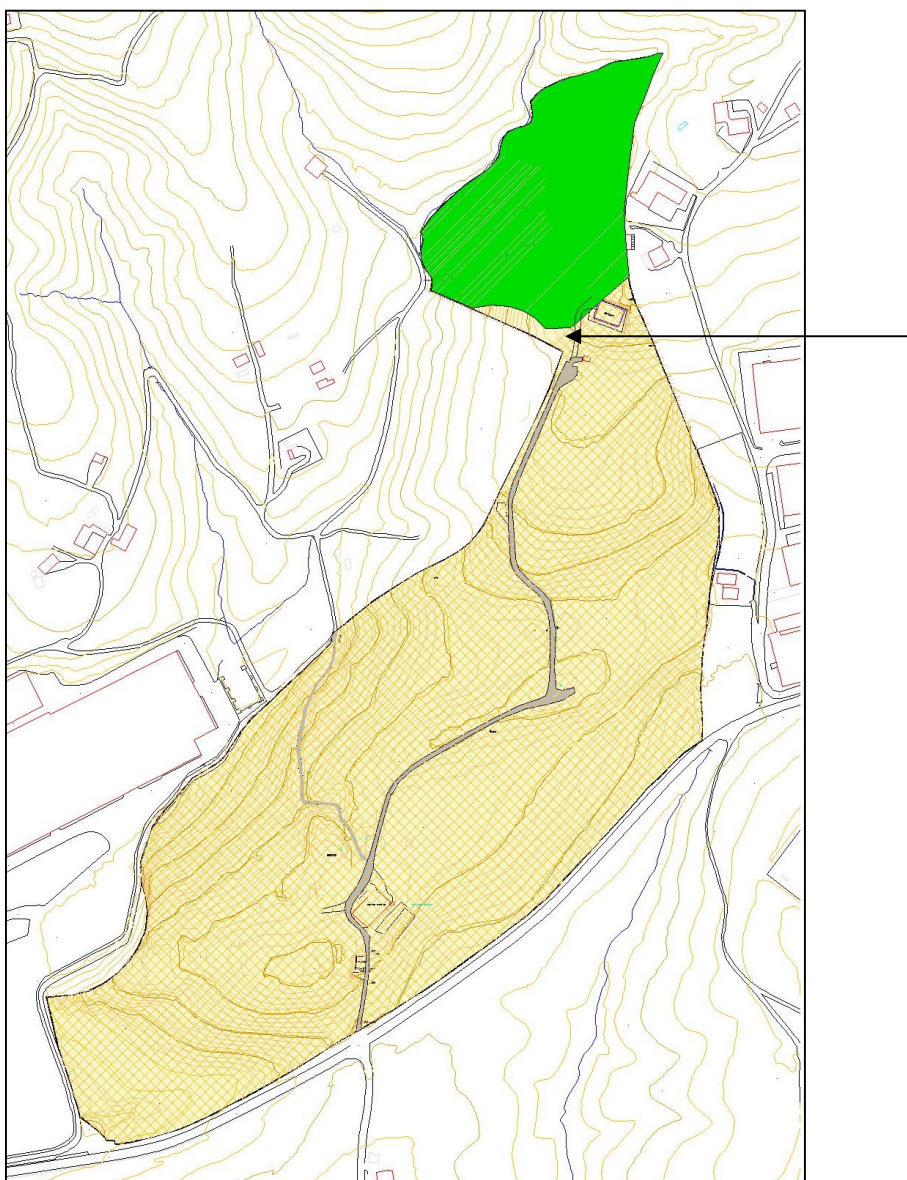
Propone la integración de la loma de Altamira como parte del parque rural interurbano de Usategieta, para la configuración de un espacio libre verde de articulación y encuentro entre los núcleos urbanos de Lezo y Errenteria y el nuevo polo logístico del Corredor.

Igualmente propone la consolidación de todos los itinerarios peatonales y ciclista previstos en el Modelo de Movilidad.

2.2.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL.

Se aprobó definitivamente el 16 de septiembre de 2014. Incluye al ámbito del Plan Especial en la Categoría de Ordenación de Uso Agroganadero y de Campiña de Alto Valor Estratégico, para el que regula como uso admisible las construcciones relacionadas con las explotaciones agrarias y ganaderas. Recomendamos que los usos edificatorios se desarrollen, para los usos admitidos, apoyados en núcleos preexistentes.

La parte alta de la agroaldea coincidente, casi en su totalidad, con la parcela catastral 315, queda incluida en la Categoría de Ordenación de Uso Monte, Forestal, y una pequeña parte situada al suroeste de la misma, como Paisaje Rural de Transición.



A continuación, se transcriben las Ordenanzas del PTS Agroforestal que regulan los usos y edificaciones para ambas Categorías de Ordenación:

Artículo 64. Disposiciones para la subcategoría Alto Valor Estratégico de la categoría Agroganadera y Campiña.

Son de aplicación las siguientes disposiciones para la subcategoría Alto Valor Estratégico de la Categoría Agroganadera y Campiña:

1. Uso agrícola y ganadero.

Al planeamiento municipal, de acuerdo con el modelo de poblamiento de la zona, le corresponde determinar la idoneidad o no de autorizar la edificación de viviendas aisladas vinculadas a la explotación agraria.

2. Uso forestal.

Los condicionantes se establecerán en el control de la evolución de suelo agrario hacia suelo forestal, no en el desarrollo del uso forestal, una vez establecido. Las plantaciones forestales en zonas Agroganaderas de Alto Valor Estratégico, salvo choperas o arbolado en disposición lineal: riberas, setos, bosquetes protectores, etc., y aquellas que resulten de la aplicación de medidas para la mejora de la calidad y complejidad de los agro sistemas, deberán contar con autorización expresa del Departamento de Agricultura correspondiente, tal y como establece la legislación de aplicación.

3. En todo caso, en los suelos agrarios se establece la obligación de mantener los elementos estructurales de carácter forestal.

Artículo 66. Disposiciones para la Categoría Forestal

Son de aplicación las siguientes disposiciones para Categoría Forestal

1. Uso agrícola

- Las construcciones y usos auxiliares ligados a la explotación agrícola no son deseables en esta categoría, excepto los viveros forestales. Las infraestructuras de regadío serán admisibles, conforme a las determinaciones que se deriven, en su caso, del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Se evitará la realización de nuevos roturos en esta categoría.

2. Uso ganadero

- El pastoreo dentro de masas forestales (silvopastoreo) se podrá llevar a cabo con aceptación expresa y documentada de la persona propietaria del terreno y sin perjudicar el arbolado ni poner en peligro su regeneración. Se evitará el pastoreo de ganado caprino suelto en los terrenos arbolados y será necesaria la presencia del pastor con el ganado en las zonas no cercadas.

- Se evitarán todo tipo de nuevas construcciones e infraestructuras ligadas a la explotación ganadera en estas zonas, excepto las asociadas a la ganadería extensiva tradicional y las granjas cinegéticas: cierres, abrevaderos, nuevas bordas, etc., que serán reguladas por el Planeamiento Municipal. Estas obras requieren autorización expresa de la Administración Sectorial competente, en este caso las Diputaciones Forales. Las nuevas bordas deberán ser

debidamente justificadas por la Administración Agraria, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

3. Uso forestal

En general, se mantendrá la superficie arbolada actual y se tomarán medidas prioritarias de fomento, siempre que no se afecte a ningún elemento de interés naturalístico catalogado. Desde los departamentos sectoriales competentes se primará la agrupación de los propietarios forestales de fincas cercanas para acometer inversiones conjuntas en sus masas y la posibilidad de una gestión más eficaz en mayores unidades de actuación. No se autorizará, en los términos establecidos por la normativa forestal y urbanística de aplicación, el cambio de uso en los terrenos deforestados por el fuego, daño medioambiental o tala ilegal.

2.3.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO.

El texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, aprobado por el Consejo de Diputados en sesión de 8 de noviembre de 2011 y publicado el 23 de diciembre de 2011 en el BOG, determina el régimen urbanístico general vigente en el Municipio de Lezo.

El ámbito del Plan se encuentra situado en suelo Clasificado como No Urbanizable, y le afectan las siguientes Calificaciones de Zona de Uso Rural:

- UR.2 Rural Agro Ganadero y de Campiña

- + Subcategoría Paisaje Rural de Transición, en la parte correspondiente a la parcela 315. Esta subcategoría es discordante con el PTS Agroforestal, que considera esta área con Uso Forestal, uso que se va a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial.

- + Subcategoría Alto Valor Estratégico, en el resto del ámbito del Plan Especial.

- UR.5 Protección de Aguas Superficiales.

Dentro los Condicionante Superpuestos, que ambientalmente han de considerarse, el ámbito queda englobado dentro del “Corredor Ecológico”, de conexión entre las faldas del monte Jaizkibel, y el entorno urbano, si bien la parte norte está afectada por aguas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

A continuación, se transcriben las ordenanzas que afectan a las distintas categorías de suelo ubicadas en el Plan Especial.

“ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE”

2.3.1.- UR.2 RURAL AGRO GANADERO Y DE CAMPIÑA

SUBCATEGORÍA ALTO VALOR ESTRATÉGICO

Se incluyen en esta subcategoría las zonas consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarios. Se integran los suelos con mayor capacidad agrológica.

La agroaldea es un ámbito de topografía favorable y tradicionalmente reconocido por la productividad y calidad de sus cosechas (frutales, última explotación en que se cultivó el trigo en Lezo). Se trata de un área que soporta una importante presión urbanística, constituyendo un espacio de transición entre el uso urbano y el industrial.

Artículo 139.- Criterios y objetivos de ordenación.

El criterio general para estas áreas es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y la promoción y dinamización de la agricultura ecológica, potenciando esta actividad en el propio lugar. La actividad e instalaciones necesarias se configurarán teniendo en cuenta los valores naturales y paisajísticos del área.

En el área de la agroaldea el objetivo es el de *promoción y dinamización de la agricultura ecológica*, potenciando esta actividad en el propio lugar, así como en otros espacios del municipio. La actividad e instalaciones necesarias (que además de destinadas a la producción podrían incluir la elaboración, comercialización y formación) se configurarán teniendo en cuenta los valores naturales y paisajísticos del área, preservando el paisaje de campiña y los elementos naturales (bosquetes).

Artículo 140.- Regulación de la edificación y de los usos.

- Régimen de uso.

a) Usos propiciados.

Se propiciarán la agricultura y la ganadería compatibilizándose con la mejora y conservación del medio, en especial las explotaciones agropecuarias comunes, además de los usos agropecuarios y *actividades de producción, comercialización, formación y dinamización de la agricultura ecológica*, respetándose los valores naturales y paisajísticos del ámbito.

b) Usos admisibles.

Usos agrarios no profesionalizados, usos vinculados a obras públicas, *industrias agropecuarias no vinculadas a la explotación del territorio*, usos residenciales autónomos, usos terciarios y de equipamiento comunitario, *usos de infraestructuras de servicios de titularidad pública y promoción privada, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de*

servicios de carácter no lineal tipo B, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social, usos comerciales, hosteleros y agroturismo.

c) Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

- Régimen de edificación.

Será el establecido en el Capítulo 4 y en los artículos correspondientes a los usos propiciados y admisibles del Capítulo 5 del Título Quinto.

Para la regulación de los usos, la implantación de edificaciones e instalaciones específicas a ubicar en el área delimitada como “Zona Agroecológica” será necesaria la redacción de un Plan Especial.

Igualmente, de acuerdo al condicionante impuesto por el Departamento Movilidad e Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, las actuaciones en la “Agroaldea” no dificultarán ni impedirán la posible materialización del previsible vial y túneles de acceso a la “Dársena Exterior”.

2.3.2.- UR.5 PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES

En la categoría UR.5 Protección de Aguas Superficiales se incluyen los cauces y riberas en suelo no urbanizable de los ríos y arroyos del término municipal de Lezo y su correspondiente zona de protección determinada en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica, aprobado según Decreto 415/1998, de 22 de diciembre.

Artículo 148.- Criterios y objetivos de ordenación.

En general, y para todos los cauces representados en la cartografía, se establece una franja de protección en suelo no urbanizable de 10 metros a cada lado del cauce, medidos a partir de la línea de deslinde.

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

Artículo 149.- Regulación de la edificación y de los usos.

La regulación de usos y actividades en las zonas de protección de aguas superficiales se remite a las determinaciones del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV. En general, cualquier actuación en el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre deberá ser sometida a la aprobación del órgano competente en materia de dominio público

hidráulico. Se propiciarán en estas zonas las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema y el uso forestal de protección. Estos usos incluirán actuaciones de mantenimiento y limpieza de los cauces y márgenes y de restauración de la vegetación de ribera con fines tanto naturalísticos como de disminución del riesgo de inundación. El resto de usos se regularán conforme al PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

En esta categoría de suelo no se permite la edificación, admitiéndose únicamente obras relacionadas con la defensa de cauces, riego, accesibilidad de los márgenes y similares, así como obras de urbanización elemental relacionadas con la utilización recreativa de determinados enclaves tradicionales (campas, etc.). En ningún caso el cierre de huertos o fincas colindantes con la zona de dominio público de ribera podrá hacerse con materiales opacos, tan sólo se permitirán cierres vegetales.

En las franjas de protección definidas queda prohibida cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalación o construcción de cualquier tipo, contención y explanación de tierras,) salvo las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas

Son determinaciones vinculantes de dicho plan y se incorporan, por lo tanto, a la presente Normativa los siguientes contenidos de dicho Plan Territorial Sectorial:

A. Cuestiones generales.

B. Zonificación y tramitación de márgenes.

C. Normativa general.

C.1. Normativa de aplicación a todos los cauces.

C.2. Normativa sobre protección de embalses de abastecimiento y captaciones de agua.

C.3. Normativa sobre infraestructuras próximas a los cauces.

D. Normativa específica según la componente medioambiental.

D.1. Normativa básica.

D.2. Normativa para las márgenes en zonas de interés naturalístico preferente.

D.3. Normativa específica para las márgenes con vegetación bien conservada.

D.4. Normativa específica para márgenes en zonas con riesgo de erosión, deslizamiento y/o vulnerabilidad de acuíferos.

D.5. Normativa específica para márgenes con necesidad de recuperación.

E. Normativa específica sobre prevención de inundaciones y actuaciones hidráulicas.

F. Normativa específica según la componente urbanística.

“CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.”

Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

Se corresponde a las áreas que constituyen acuíferos subterráneos o áreas de recarga de éstos y que presenta un muy alto o alto grado de vulnerabilidad a la contaminación, según los criterios del “Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación” extraído del Sistema de Cartografía Ambiental de la CAPV (GESPLAN) elaborado por el Gobierno Vasco. En Lezo estas áreas se presentan en la ladera de Jaizkibel, alternándose las capas de vulnerabilidad alta y muy alta y definiendo una clara franja horizontal desde la base de la ladera hasta la cresta del monte.

Como criterio general se impedirán en dichas áreas los usos y actividades que generen cualquier tipo de vertido potencialmente contaminantes del suelo, así como el almacenamiento de sustancias que pudieran ocasionarlo. También se vigilará de forma especial la posible producción de vertidos que puedan contaminar el acuífero y se prohibirán los vertederos de residuos sólidos. Se impedirá incluso la infiltración de efluentes procedentes de unidades de depuración vinculadas a viviendas y explotaciones.

Los proyectos que acompañen a las solicitudes de licencia para la implantación de usos y edificaciones en estas áreas, contendrán un apartado específico en el que se justifique la idoneidad de las medidas a adoptar para la protección de los acuíferos subterráneo, tanto durante la fase de ejecución de las obras como durante el desarrollo normal del uso o actividad de que se trate.

En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco y Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre) en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten contaminaciones en los acuíferos.

En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento y otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas que en este sentido se especifican en el Decreto 141/2004 por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.

Corredores ecológicos.

Corresponde a una amplia zona de campiña situada bajo los límites del LIC Jaizkibel, el alto de Gaintxurizketa, el área de Gaintxurizketa Errekalde y el cordal de lomas de Bixita-Urrileku-Torrejil (cordal que define la divisoria de aguas de las cuencas de la regata Zubitxo y Lintzirin).

Gran parte de este corredor corresponde al área de amortiguación definida por el estudio de la Red de Corredores Ecológicos de la CAE (Gobierno Vasco) que une los LICs Jaizkibel y Aiako Harria. Esta área se ha ampliado hacia la zona sur del municipio configurando un pasillo entre la zona urbana de Lezo y el área industrial de Sagasti para posibilitar la conexión con el entorno de Herriondo y rodeando de esta manera la zona urbana por una banda verde.

En estas áreas el criterio principal es el de la prevención de impactos, promoviendo la conservación y, en su caso, la restauración de elementos de valor conector (regatas, vegetación de ribera, bosquetes). Las zonas de usos agrícolas, ganaderos y forestales se valoran de forma positiva, siempre que su explotación se realice de forma compatible con los objetivos de este ámbito.

Las limitaciones asociadas a este condicionante superpuesto serán la que se establecen a tal efecto para los corredores ecológicos en el Anexo V Red de Corredores Ecológicos de la CAPV del PTS Agroforestal, y en la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad autónoma del País Vasco.

2.4.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL DOCUMENTO.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de garantizar un elevado nivel de protección ambiental y de promover un desarrollo sostenible.

Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones y revisiones, enumerados en el Anexo II.A que se adopten por una Administración pública y cuya elaboración venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

Dado que el Plan Especial de la Agroaldea de Urrileku se encuentra entre los supuestos del artículo 72.2 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, con fecha 26 de diciembre se completó ante la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental, cuya Resolución, de fecha 14 de marzo de 2.023 (Anejo 1) determina que:

“de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la presente Resolución, así como las planteadas por el promotor que no se opongan a las anteriores, no se prevé que el Plan Especial de la agroaldea de Urrileku en Lezo, vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria”.

3. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO.

El desarrollo del proyecto de utilización de los terrenos en el corredor Lezo-Gaintxurizketa, gestionado por el Fondo de Suelo Agrario de la Diputación de Gipuzkoa, para la producción agroecológica hortícola y ganadera, cuenta en la actualidad con 8 parcelas en producción hortícola y 2 para usos ganaderos, una para implantación de explotaciones de pequeños animales (10) y la otra para pasto (9).

Las parcelas tienen, aproximadamente, las siguientes superficies:

- Parcela 1, de 0,97 ha.
- Parcela 2, de 0,97 ha.
- Parcela 3, de 0,80 ha.
- Parcela 4, de 0,99 ha.
- Parcela 5, de 0,98 ha.
- Parcela 6, de 0,67 ha.
- Parcela 7, de 0,52 ha.
- Parcela 8, de 0,52 ha.
- Parcela 9, de 4,11 ha.
- Parcela 10, de 0,72 ha.



USOS

Los usos que se están desarrollando en la actualidad son los de huerta agroecológica, en sus diferentes modalidades, que cuentan con invernaderos tipo túnel, y el de ganadería, para explotación avícola y para pasto.

EDIFICACIONES

El **caserío Urrileku** es el único edificio existente en la actualidad.

Tiene una traza rectangular de 24,5 m de longitud y 16,6 m de ancho, con una superficie en planta aproximada de 407 m² construidos. El perfil es de planta baja, primera y bajocubierta, para una superficie construida aproximada de 1.016,75 m². Tiene la cubierta a dos aguas con cumbrera longitudinal, y la cobertura es de teja cerámica.

Ha sido objeto de diferentes ampliaciones, siendo la más importante la realizada al noreste del mismo, con dos nuevas crujías ampliadas con el mismo perfil.

Adosado en su testero suroeste tiene un cuerpo de una planta, de igual ancho y 4 m de longitud, con cubierta a un agua y una superficie construida de unos 75 m².

El caserío, se encuentra dividido por la mitad por una medianera dispuesta en sentido longitudinal. La parte noroeste sirve de apoyo para las explotaciones, y se utiliza para llevar a cabo las siguientes labores:

- Vestuarios y servicios de las personas trabajadoras de las explotaciones.
- Limpieza de productos y hortalizas
- Almacenaje y secadero de productos cosechados.
- Almacenaje de material y vehículos de trabajo.

La parte sureste se destina a almacenaje, y dispone de una vivienda. Adosado a su fachada sureste, tiene dos silos cilíndricos

Se ha adosado a su fachada noreste un porche a un agua, que protege una serie de fregaderos exteriores, dispuestos para la limpieza de verduras. Se ha construido con estructura de madera y teja cerámica

Dispone de suministro eléctrico, teléfono, agua potable de la red municipal, y un pozo negro para el saneamiento, situado al norte del edificio, junto al camino.

En su entorno, había una serie de chabolas que fueron derruidas, quedando en pie, únicamente, las ruinas de un edificio situado junto al acceso desde la carretera, junto a una antigua calera, que se ha limpiado. Tenía planta rectangular de 7 x 11 m, aproximadamente, y un perfil de dos plantas, con cubierta a dos aguas y una superficie total construida aproximada de 154 m².

Caseta auxiliar. Cada parcela de uso hortícola cuenta con una caseta para guarda de aperos y material de explotación, que tiene una superficie de 14,45 m². La disponibilidad de esta caseta facilita las labores de almacenamiento y distribución de productos de los/as usuarios/as.

Estas casetas auxiliares son tipo contenedor, con la cubierta plana y recubiertas, exteriormente, con paneles de madera. Cuentan con la instalación de placas solares colocadas en la cubierta para la obtención de luz.

Asimismo, algunas casetas cuentan con estructuras ligeras, adosadas a las mismas, para manejo del producto (limpieza y preparación del producto).

Además, dos parcelas cuentan con una zona cubierta para lavado de hortalizas, hecha también con estructura ligera.

Construcciones avícolas. La parcela destinada a uso ganadero tiene una pequeña explotación de gallinas ponedoras en ecológico que cuenta con una nave de 63 m² (9 x 7 m) y otra de 80,5 m² (11,5 x 7 m), con la cubierta a dos aguas, de color verde. Además, cuenta con una caseta auxiliar, como las empleadas en las explotaciones hortícolas, y un silo para almacenaje de pienso empleado en la alimentación de las gallinas.

INFRAESTRUCTURAS.

Accesos:

El acceso rodado a la agroaldea se realiza a través de un camino de hormigón que empieza en la carretera general GI-2638 de Lezo a Gaintxurizketa y llega hasta el caserío Urrileku.

El acceso rodado a las parcelas se realiza a través de un camino construido a base de material granular de cantera (zahorras, todo uno) perfectamente compactado.

La agroaldea cuenta, además, con un camino con el firme de tierra, que desde el caserío Urrileku, y bordeando el depósito de agua por su lado noreste, se dirige hacia al norte, a la zona de Algeposa.

Agua Corriente:

La red municipal de agua atraviesa la parcela de norte a sur, disponiendo una arqueta de acometida al este del caserío, desde la que se surte al mismo.

La finca cuenta, además, con suministro de agua de red desde una tubería de Aguas del Añarbe gestionada por el ayuntamiento de Lezo.

Saneamiento:

No se dispone de un sistema de alcantarillado, y las aguas negras producidas en el caserío son conducidas a un pozo negro dispuesto al norte del mismo, cuyo efluente vierte sobre el propio terreno.

Las redes de alcantarillado más cercanas se hallan en los polígonos industriales de Algeposa y Sagasti.

Riego:

Todas las parcelas con uso hortícola disponen de tomas de agua para riego, mediante un sistema de red de tuberías enterrada conducida junto al camino de acceso.

La distribución de agua a estas parcelas se realiza desde los dos **depósitos de 400.000 litros** dispuestos en la finca:

- Uno, metálico y de forma cilíndrica, que se encuentra situado junto al caserío. Tiene un diámetro aproximado de 14,60 m, y una altura de 3 m.
- El segundo, es una cisterna flexible, que se halla dispuesta en la zona alta, a la cota +82,70 m, con acceso desde la parte superior del camino. Tiene forma rectangular, de 22 x 15 m aproximadamente, y 1,50 m de altura. Se encuentra delimitada por un cierre de malla metálica.

Ambos depósitos se surten del agua que proviene de un sondeo realizado junto al caserío, y que llega mediante bombeo.

Las parcelas situadas en la parte superior se abastecen del depósito superior, con una línea independiente para ellas.

Para las parcelas situadas en la parte inferior se ha dispuesto una línea que permite el suministro de agua desde cualquiera de los dos depósitos.

Electricidad:

Una línea aérea de media tensión atraviesa la agroaldea, desde polígono Sagasti al este, y sale por el noroeste, al norte de Algeposa.

El caserío dispone de corriente eléctrica de baja tensión, que se suministra con tendido aéreo por el camino de acceso desde la carretera general.

Desde el caserío se alimenta el equipo de bombeo y las instalaciones de los depósitos de agua, conduciendo las canalizaciones en paralelo a las de riego

Gas:

No se dispone suministro de gas en el entorno del caserío.

La previsión expuesta en el Plan General es que desde el polígono de Sagasti se desarrolle una red que discurrirá por la carretera general, en el borde sur de la agroaldea, hasta la entrada, en cuyo punto atravesará la carretera y conectará con la red del casco por Herriondo Bailara.

Telecomunicaciones:

Dispone de línea telefónica, que llega aérea hasta el caserío desde la carretera.

Junto a ésta, y en paralelo, discurre enterrada la red de Euskaltel.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

De una parte, se quiere continuar desarrollando, con nuevas iniciativas, el proyecto iniciado por el Fondo de Suelo Agrario de la Diputación Foral de Gipuzkoa, para las explotaciones agropecuarias ya en marcha, y prever las necesidades para ellas, y otras que se puedan implantar.

Por otra parte, y pensando en la posibilidad de incorporar en el futuro cualquier otra instalación que complemente las actividades que se realizan en la agroaldea, se plantea una zona de reserva en la que puedan ubicarse otros usos permitidos.

Teniendo en cuenta el valor ambiental del ámbito, así como las recomendaciones del PTS Agroforestal para la implantación de usos edificatorios, los nuevos usos edificatorios se dispondrán junto al Caserío Urrileku.

CATEGORIAS DE SUELO

En el ámbito, ajustado al PTS Agroforestal, nos encontramos con las siguientes categorías:

- Zona Agroganadera y Campiña, subcategoría: Alto Valor Estratégico.
- Zona Forestal.

El PGOU incluye, además, en la zona norte del ámbito, dentro de la Zona Forestal, la siguiente zona:

- Zona Protección de aguas superficiales.

Se permiten los usos que vienen regulados desde el PGOU en el capítulo Quinto, “Ordenanzas Reguladoras aplicables para la implantación de los usos autorizados en el Suelo no Urbanizable”, ya expuestos en el apartado segundo, y concretamente los que se refieren a las categorías anteriores.

Se plantea continuar con los usos hortícolas y ganaderos en las parcelas catastrales 99, 101 y 316, que son las que se encuentran dentro de la subcategoría de Alto Valor Estratégico.

En la mayor parte de la parcela catastral 315 se propone mantener la zona arbolada y permitir el silvopastoreo u otros usos compatibles.

USOS

HORTICULTURA

Se mantendrá y promoverá el uso de huerta en producción agroecológica en la parcela catastral 99, tanto en cultivo al aire libre como en invernadero.

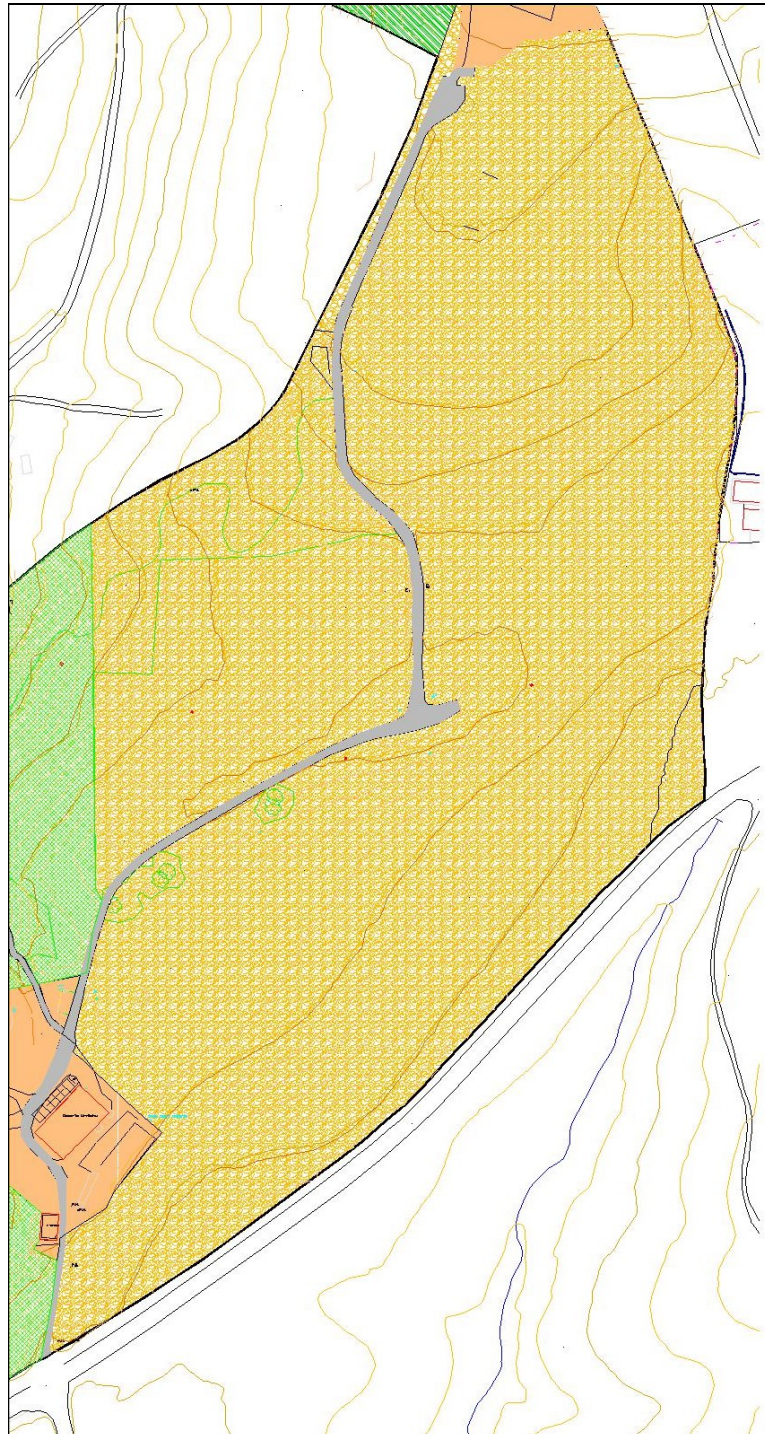
Dentro del uso de huerta se podrá dedicar una pequeña parte de la parcela al cultivo de frutales arbustivos tipo frambueso, grosellero, etc.

Las parcelas podrán contar con una caseta auxiliar por adjudicatario/a, siendo la superficie mínima de parcela de 5.000 m². En el caso de que varias parcelas

sean adjudicadas a una persona, la caseta podrá ser de doble capacidad, y única para el conjunto de las parcelas.

Todas las casetas podrán disponer de una zona cubierta, donde se podrán realizar trabajos post recolección, como lavado y confección de cajas, y donde se deberán guardar los productos de almacenaje.

Se conservarán y respetarán los árboles y masas arbóreas existentes en la zona de usos hortícolas.



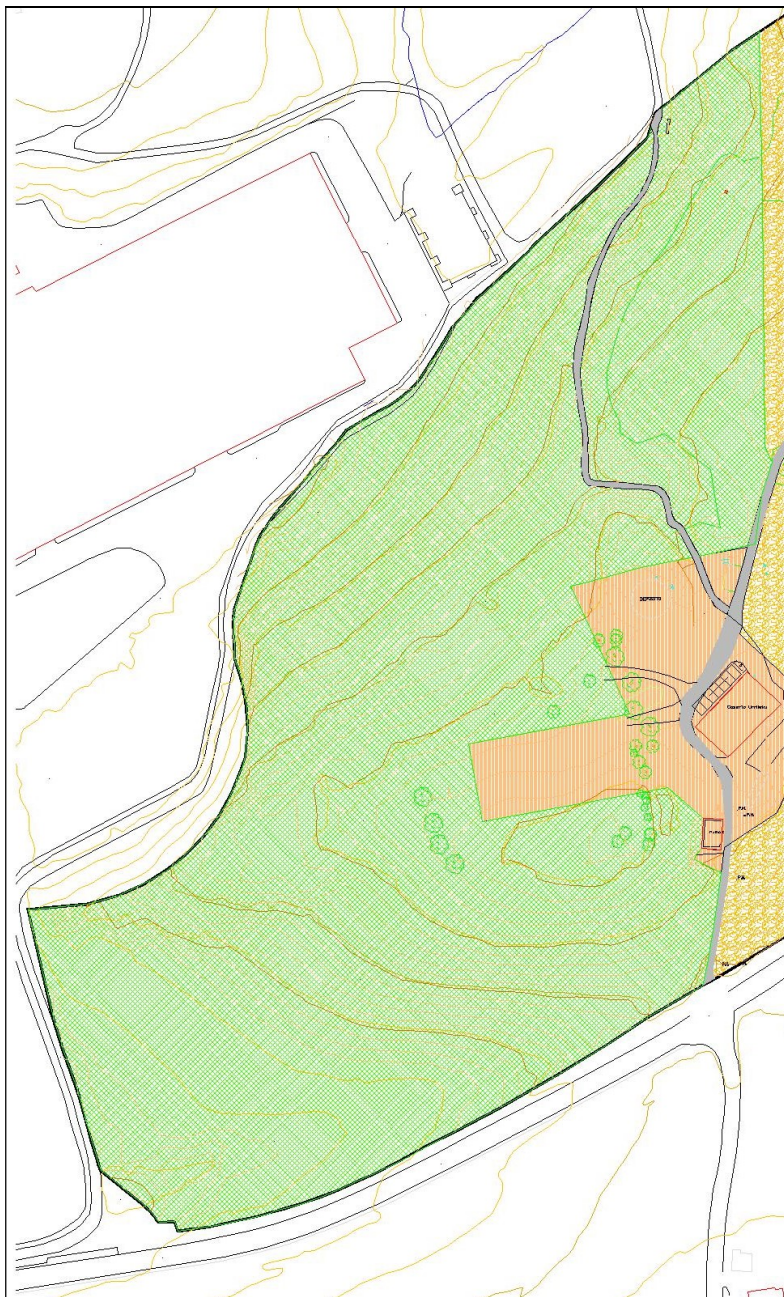
USO GANADERO

Se propone destinar para uso ganadero el resto de terrenos no destinados a usos hortícolas, bien como zona de pasto o silvopastoreo, bien para implantación de pequeñas explotaciones ganaderas u otros usos compatibles.

El tipo de actividad propuesta se ajusta a explotaciones que, sin tener que llegar a 1 UTA, no requieran de grandes infraestructuras.

Quedan prohibidas las instalaciones principales de explotaciones vacunas, ovinas, caprinas, equinas y porcinas, dado que, en base a la carga ganadera, requieren de grandes superficies de pasto que no cuenta esta agroaldea, aceptándose, únicamente, el uso ganadero para estas especies, como pasto.

Los árboles y masas arbóreas existentes en esta zona se conservarán y respetarán.



USO FORESTAL

Hay que señalar que el PTS Agroforestal incluye la masa arbórea existente en la parte noreste del ámbito en la Categoría de Uso Forestal y, si bien el presente Plan Especial no tiene capacidad para modificar la Zona de Uso Global en la que se encuentra, sí puede limitar los usos posibles, a los que mejor se adecuen con los propuestos en el PTS.

Se mantendrá dicho uso forestal, teniendo en cuenta la escorrentía que allí discurre, y las correspondientes medidas de Protección de Aguas Superficiales establecidas para dicha categoría, y para las zonas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

Respecto al uso ganadero, se permitirá el pastoreo extensivo y la explotación apícola en la zona, únicamente en lo que se refiere a la colocación de colmenas quedando prohibida la instalación de elementos o construcciones ligadas a la transformación.

Respecto a otros usos, se permitirán siempre y cuando sean compatibles con los definidos en el PTS Agroforestal.

ZONA DE SERVICIOS

La agroaldea cuenta con dos zonas de servicios, una de 7.500 m² en las inmediaciones del caserío Urrileku, donde se encuentra el caserío y el depósito de agua cilíndrico, y otra, de 1.700 m², al Este de la parcela, donde, únicamente, se encuentra el otro depósito de agua.

Dentro de la zona de servicios situada en las inmediaciones del caserío, se reserva el lado situado al oeste del camino de acceso como el lugar donde colocar nuevas edificaciones, si fueran necesarias, para albergar nuevos usos permitidos.

Las nuevas edificaciones se realizarán con sistemas constructivos que permitan, una vez terminada la actividad, ser retiradas con facilidad y el menor impacto posible.

Se plantea un aprovechamiento general de edificabilidad de 2.000 m² (techo), en donde quedan comprendidas las superficies construidas en la actualidad, incluso la del edificio en ruinas situado junto al camino de acceso, y las nuevas edificaciones.

Las superficies actuales construidas son:

- Caserío	1.016,75 m ² .
- Añadido adosado al suroeste del caserío	75,00 m ² .
- Porche abierto adosado al noreste del caserío	11,00 m ² .
- Ruinas	154,00 m ² .
Total superficie construida	1.256,75 m²

Se realiza, por tanto, una reserva edificatoria de 743,25 m² (techo), para futuros usos que deban instalarse en el entorno.

INFRAESTRUCTURAS.

Accesos:

Se mantiene el acceso principal a la agroaldea desde la carretera general GI-2638 de Lezo a Gaintxurizketa, si bien, se considera que deben mejorarse los radios de giro en la intersección en la entrada a la agroaldea desde Gaintxurizketa.

Asimismo, se mantiene el camino interior de acceso desde el caserío hasta el depósito de agua situado al Este del ámbito y que sirve también de acceso a las parcelas con uso hortícola y forestal.

Respecto al camino entre el caserío y la fuente Pattiturri, en el momento de la redacción de este Plan Especial, no hay acuerdo sobre el carácter privado o público del mismo, por lo que no se puede determinar su uso. Ambas instituciones (Ayuntamiento de Lezo y Diputación Foral de Gipuzkoa) han acordado dilucidar esta cuestión en el inventario de caminos públicos que está actualmente redactando el Ayuntamiento de Lezo.

Agua Corriente:

En el caso de que se construyan nuevas edificaciones en la zona de servicios y que éstas necesiten de agua corriente, se realizará un análisis previo de la necesidad de consumos para verificar que la red de abastecimiento pueda soportar dicha demanda.

Saneamiento:

En el caso de que se construyan nuevas edificaciones en la zona de servicios y se requiera de red de saneamiento, se preverá su conexión a la red de saneamiento más cercana, analizando, previamente, si las infraestructuras existentes pueden acoger las nuevas cargas.

Respecto al pozo negro existente ligado al caserío Urrileku se analizarán sus posibilidades de mejora.

Riego:

Dado los problemas de falta de agua en la época estival, se ha visto necesario complementar la instalación actual con el suministro de agua potable de la red de Añarbe, manteniendo la actual red de distribución existente a las distintas parcelas.

Este nuevo suministro se contempla como complemento al ya existente, priorizándose la utilización y aprovechamiento de agua captada en el sondeo, considerando el uso del agua como un bien a utilizar de forma eficiente y responsable.

5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL

El artículo 33 del PGOU establece, entre otros motivos, que se debe de desarrollar un Plan Especial en el suelo no urbanizable:

“Cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio”.

Igualmente, el artículo 140 determina:

“Para la regulación de los usos, la implantación de edificaciones e instalaciones específicas a ubicar en el área delimitada como “Zona Agroecológica” será necesaria la redacción de un Plan Especial”.

El ámbito en el que se desarrolla la agroaldea coincide sensiblemente con la categoría establecida para el suelo no urbanizable por el vigente PGOU de Lezo, así como por el PTS Agroforestal, como zona de Alto Valor Estratégico.

Se trata de una zona ambientalmente sensible, por la presión urbanística a la que se ve sometida, dada su ubicación entre dos zonas industriales, y por su condición de corredor ecológico de conexión hacia las faldas del monte Jaizkibel, para el que el criterio principal es el de la prevención de impactos, promoviendo la conservación y, en su caso, la restauración de elementos de valor conector (regatas, vegetación de ribera, bosquetes).

Los usos desarrollados en el Plan Especial son los autorizados en las zonas rurales en el que se asientan:

- Propiciados.
- Admisibles.

Las edificaciones que albergan o albergarán dichos usos se integrarán en torno a las edificaciones existentes, produciendo un mínimo impacto, tanto por la volumetría sencilla de los mismos, como de la urbanización blanda superficial con la que se van a desarrollar las infraestructuras.

Ambientalmente, las zonas de usos agrícolas, ganaderos y forestales se valoran de forma positiva, siempre que su explotación se realice de forma compatible con los objetivos de este ámbito.

Es decir, se pretende reconstruir las conexiones biológicas perdidas entre los espacios de mayor interés natural y garantizar la viabilidad genética y ecológica de los mismos.

Los usos agroganaderos que se están desarrollando coinciden plenamente con los fines y objetivos de la zona, y los nuevos que se proponen no hacen sino perpetuar la condición de los mismos.

Donostia-San Sebastián, 7 de octubre de 2.024

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL AGROALDEA DE “URRILEKU” EN LEZO.

Artículo 0.1.- Ámbito de intervención.

Artículo 0.2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 0.3.- Marco normativo del proyecto.

Artículo 0.4.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

Artículo 1.1.1.- Formulación del régimen de “calificación pormenorizada”.

CAPITULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

Artículo 1.2.1.- Régimen General.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO

CAPITULO 2.1. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS EDIFICACIONES Y USOS AUTORIZADOS.

Artículo 2.1.1.- Usos autorizados.

Artículo 2.1.2.- Implantación de los usos autorizados.

Artículo 2.1.3.- Condiciones generales de edificación y urbanización en zona de servicios.

Artículo 2.1.4.- Casetas auxiliares para uso agrario.

Artículo 2.1.5.- Invernaderos.

Artículo 2.1.6.- Construcciones ganaderas.

Artículo 2.1.7.- Cierre de parcelas.

Artículo 2.1.8.- Accesos y aparcamiento.

Artículo 2.1.9.- Paisaje y entorno.

Artículo 2.1.10.- Gestión de la agroaldea.

TITULO TERCERO

ORDENANZAS REGULADORAS DERIVADAS DE LOS PROYECTOS Y ACTUACIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN

CAPITULO 3.1. ORDENANZAS REGULADORAS RESPECTO A LA VEGETACION DE INTERES

Artículo 3.1.1. Afección a las masas forestales.

Artículo 3.1.2. Protección del arbolado.

Artículo 3.1.3. Restauración de los espacios afectados por las obras.

Artículo 3.1.4. Control de especies invasoras.

CAPITULO 3.2. ORDENANZAS REGULADORAS RESPECTO A LA PROTECCION DEL MEDIO HIDRICO

Artículo 3.2.1. Distancias de seguridad.

Artículo 3.2.2. Realización de vertidos.

CAPITULO 3.3. ORDENANZAS REGULADORAS EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

Artículo 3.3.1. Manual de buenas prácticas.

Artículo 3.3.2. Ocupación de suelo.

Artículo 3.3.3. Gestión de residuos

Artículo 3.3.4. Medidas durante la obra

Artículo 3.3.5. Ruido

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL AGROALDEA DE “URRILEKU” EN LEZO.

Artículo 0.1. Objeto y Ámbito de aplicación del Plan Especial.

1. El objeto del Plan Especial es determinar, en desarrollo del PGOU, las condiciones para la implantación de una “Agroaldea”, así como los usos y construcciones de naturaleza agropecuaria y forestal.
2. El ámbito de aplicación del Plan Especial es parte del suelo no urbanizable de Lezo, correspondiente con parte del área denominada Parque Agroecológico de “Urrileku”, en el entorno del caserío Urrileku de Lezo.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. El presente Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto.

1. El régimen jurídico general es el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, aprobado por el Consejo de Diputados en sesión de 8 de noviembre de 2011 y publicado el 23 de diciembre de 2011 en el BOG, Además, resulta de aplicación el Planeamiento Territorial correspondiente.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. Documentos constitutivos del Plan Especial.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- * DOCUMENTO “1. MEMORIA”
- * DOCUMENTO “2. ESTUDIO ECONÓMICO”
- * DOCUMENTO “3. NORMAS URBANÍSTICAS”
- * DOCUMENTO “4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN”

2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos “3” NORMAS URBANÍSTICAS y “4” PLANOS DE PROYECTO, los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la

intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos.

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 más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

Si la discrepancia fuera entre documentos escritos y gráficos, prevalecerá lo determinado por el texto escrito.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de “Zonificación Global”.

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Plan Especial quedan sometidos al régimen de uso y edificación resultante de las determinaciones de zonificación global establecidas en el vigente PGOU y de la categorización del suelo establecida en el PTS Agroforestal.

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

Artículo 1.2.1. Régimen general.

El desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial requieren tan solo de la presentación de los correspondientes Proyectos de Edificación ya que no se trata de una “actuación de urbanización” que pretenda transformar el suelo rural. Se trata de implantar el uso autorizado, con unas actuaciones que son perfectamente reversibles.

El objetivo del Plan es la regulación de usos vinculados a las explotaciones agropecuarias, así como de las edificaciones auxiliares de éstas, y del cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras establecidas en la resolución de evaluación ambiental.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO

CAPITULO 2.1. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS EDIFICACIONES Y USOS AUTORIZADOS.

Artículo 2.1.1. Usos autorizados.

Los usos autorizados son los previstos en las "Ordenanzas Reguladoras Aplicables para la Implantación de los Usos Autorizados en el Suelo No Urbanizable", previstos en el Capítulo 5 del PGOU, y concretamente las Reguladoras de la Edificación y Usos en:

Zona UR.2 Agroganadera y Campiña
Subcategorías de Alto Valor Estratégico

Zona UR.5 Protección de Aguas Superficiales.

Igualmente, se autoriza la implantación de usos autorizados en el PTS en:

Categoría Monte, Uso Forestal.

Al coincidir en el mismo ámbito la subcategoría de Paisaje Rural de Transición del PGOU y la Categoría del Suelo de Forestal del PTS Agroforestal, prevalecerán en él los usos establecidos en este último.

Artículo 2.1.2. Implantación de los usos autorizados.

Los usos autorizados podrán implantarse tanto en las edificaciones existentes como en nuevas edificaciones. A los efectos de este Plan Especial, se considerarán construcciones existentes el caserío Urrileku y las ruinas situadas en el camino de entrada al parque.

Artículo 2.1.3. Condiciones generales de edificación y urbanización en zona de servicios.

Las condiciones generales de edificación y urbanización tendrán en cuenta las características ambientales del entorno con el fin de integrar el nuevo desarrollo en el paisaje de la zona, y se ajustarán a las establecidas en los artículos 120 y 127 de Plan General, con las siguientes matizaciones:

- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

Responderán a una volumetría simple. La cubierta será inclinada, disponiéndose a dos, tres o cuatro aguas, con una pendiente no superior al 40%.

Excepcional y justificadamente, se admitirán las cubiertas a un agua, e incluso planas, cuando se justifique su disposición por causas de emplazamiento, carácter del edificio singular, o por otro tipo de razones, en cuyo caso deberá obtener el visto bueno municipal.

La implantación de las nuevas edificaciones se realizará adecuándose a la topografía

- Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 2.000 m² (techo) para la zona de servicios ligada a la Agroaldea. Esta edificabilidad se podrá distribuir en diferentes volúmenes, componiendo unidades funcionales independientes, en la que quedaría incluida la existente en el caserío Urrileku y los restos del antiguo lagar.

- Alineaciones y Rasantes.

Las futuras edificaciones deberán implantarse dentro del área delimitada.

La implantación de la edificación para los servicios futuros en la zona oeste, se realizará con un mínimo movimiento de tierras, realizando la explanación entre las cotas +56,00 y la +57,50.

- Perfil y Altura.

El perfil de las nuevas edificaciones, destinadas a usos agropecuarios o auxiliares de los mismos será de planta baja más una bajo cubierta sobre rasante.

La altura máxima será de: 5,5 metros en aleros y la altura de la cumbrera será la resultante de la forma de la edificación.

Se consolidan el perfil y alturas del caserío Urrileku, y para los restos del antiguo lagar, se mantendrá la que tenía cuando estaba en servicio, de 2 plantas sobre rasante.

Excepcional y justificadamente se admitirán perfiles y alturas diferentes, cuando se justifique su disposición por causas de emplazamiento, carácter singular del edificio, o por otro tipo de razones de carácter técnico, en cuyo caso deberá obtener el visto bueno municipal.

- Materiales.

Los materiales empleados serán acordes con el medio rural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 120.3 de las normas del Plan General

En las edificaciones se permiten las fachadas de madera y las cubiertas vegetales o revestidas de maderas horizontales.

Se permiten zonas exteriores cubiertas.

La construcción se hará, en la medida de lo posible, con materiales ligeros y desmontables.

- Sostenibilidad en la edificación.

En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas

ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles (<https://www.ihobe.eus/publicaciones>) con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud
- Residuos: Reducción de la generación de residuos.

Artículo 2.1.4 Casetas auxiliares para uso agrícola.

Se permite la implantación de casetas auxiliares para uso agrícola, únicamente, en las zonas destinadas a uso agrícola recogidas en el Plano de Ordenación nº 5.1.

Las parcelas podrán contar con una caseta auxiliar por adjudicatario/a, siendo la superficie mínima de parcela de 5.000 m². En el caso de que varias parcelas sean adjudicadas a una persona, la caseta podrá ser de doble capacidad, y única para el conjunto de las parcelas.

Las casetas auxiliares tendrán una superficie máxima de 15 m², serán de planta rectangular, cubierta plana y forrados exteriormente con madera, o de características similares.

Todas las casetas podrán disponer de una zona cubierta, abierta y adosada, en forma de “L”, con una superficie máxima de 42 m², según el esquema adjunto (Planos 5.3 y 5.4), siendo la altura máxima de, 2,60 m.

Los materiales a emplear en estas zonas cubiertas serán de chapa grecada u ondulada, color rojo para la cubierta, sobre estructura metálica ligera de perfil rectangular, o de madera. Las cimentaciones serán acordes con las estructuras implantadas.

La superficie de las casetas auxiliares para uso agrícola que se construyan para apoyo a las diferentes explotaciones hortícolas, así como la de los porches abiertos no computará como techo edificable.

Artículo 2.1.5 Invernaderos.

Se permite la implantación de invernaderos, únicamente en las zonas destinadas a uso agrícola recogidas en el Plano de Ordenación nº 5.1, en las condiciones detalladas en el artículo 127-6-d del Plan General, siendo la ocupación máxima en cada parcela la señalada en el Plan General vigente.

Los invernaderos serán de tipo túnel, curvo o de pie recto, evitándose zapatas corridas en la cimentación.

Se priorizará el cultivo directo sobre el terreno.

Artículo 2.1.6 Construcciones ganaderas.

Se permite la implantación de construcciones en las condiciones detalladas en el artículo 127-4 y 6.c del Plan General, únicamente en las zonas destinadas a uso ganadero recogidas en el Plano de Ordenación nº 5.1.

Se permitirán las construcciones tipo túnel y edificios de construcción sencilla con la cubierta a 2 aguas, siendo la superficie necesaria, como mínima, la exigida por la norma sectorial.

Excepcionalmente, para el caso de usos ganaderos de pequeña escala con producción “in situ”, se permitirá la implantación de casetas auxiliares en las mismas condiciones que en el artículo 2.1.4.

Artículo 2.1.7 Cierre de parcela.

Se fomentarán los setos vivos y paredes de piedra como división entre parcelas, incluyendo en los setos tanto el estrato arbóreo como el arbustivo y el herbáceo.

No obstante, en el límite del ámbito, así como en las delimitaciones entre las parcelas, se permitirán los cierres con estacas de madera y malla ganadera.

Las características del tipo de cierre serán las especificadas en el correspondiente Plan General vigente.

En las explotaciones ganaderas el cierre se hará atendiendo a lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 2.1.8 Accesos y aparcamiento

Si hiciera falta abrir nuevos caminos de acceso rodados, se hará como hasta ahora, con base de zahorra y una capa superficial de todo uno apisonada.

La explanación de la zona de servicios, se realizará con el mínimo impacto de forma que se pueda recuperar el terreno original, una vez cesada la actividad.

Deberán realizarse cunetas blandas para el encauzamiento de aguas pluviales.

El aparcamiento quedará limitado a la zona de servicios situada en las inmediaciones del caserío Urrileku.

Si en el futuro se llega a desarrollar la zona de servicios, se preverá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² techo.

Artículo 2.1.9 Paisaje y entorno

Los aspectos paisajísticos, estéticos y, en general, de cuidado del entorno se tendrán en cuenta en el desarrollo de la actividad propia de la agroaldea.

Gestión de Residuos

Se tendrá especial cuidado en la gestión de los residuos propios de la actividad agropecuaria. Será responsabilidad de las personas usuarias de la agroaldea la gestión de los residuos generados conforme a la legislación vigente en cada momento.

Plásticos y otros residuos: se retirarán de la parcela y depositarán en los lugares apropiados a la mayor brevedad posible para su correcta gestión.

Residuos orgánicos: Se compostarán todos los residuos vegetales de las explotaciones agrícolas, así como los residuos de las explotaciones ganaderas utilizándose en el abonado de las propias parcelas.

Mantenimiento de la parcela y zonas comunes.

Será responsabilidad de las personas usuarias mantener limpia y en buenas condiciones la agroaldea y sus instalaciones. Se procurará el especial cuidado de los lindes de las parcelas, caminos de acceso, zonas circundantes de las casetas auxiliares, zona y entorno del caserío, y en general de todo el ámbito de la agroaldea, evitando el aspecto de abandono o deterioro, con el objetivo de obtener un paisaje agropecuario de calidad.

Se deberá respetar la superficie y conformación de la parcela adjudicada. Por lo tanto, la persona usuaria no podrá modificar los linderos establecidos por la Diputación Foral de Gipuzkoa ni realizar obras o cierres sin el permiso de la Diputación Foral de Gipuzkoa ni del Ayuntamiento de Lezo. Así mismo, las personas usuarias no podrán instalar en la parcela ningún tipo de elemento no dirigido exclusivamente a la actividad agropecuaria, tales como barbacoas, casetas, almacenes,...

Se realizarán labores periódicas de control de las plantas invasoras que puedan asentarse en todo el dominio Urrileku utilizando preferentemente métodos respetuosos con el medio ambiente para su eliminación.

Si las personas usuarias son conocedoras de la presencia de plantas invasoras lo comunicarán a la Diputación Foral de Gipuzkoa a la mayor brevedad posible.

Artículo 2.1.10 Gestión de la Agroaldea.

Deberá conformarse una Asociación de personas usuarias para a coordinar y gestionar el mantenimiento y conservación de la agroaldea (zonas comunes, accesos, control de agua, etc.)

Se contará a modo de control interno por parte de la promotora de la Agroaldea con un registro de la actividad agraria o ganadera de cada una de las personas usuarias de esta. En este registro se indicará el número de animales, superficie ocupada, consumo de agua y tipo de cultivo.

Cada una de las personas usuarias, además, contará con un cuaderno de explotación en el que se recojan las labores agrícolas y ganaderas incluidas las

aplicaciones fitosanitarias en el cultivo o tratamientos veterinarios de los animales.

TITULO TERCERO

ORDENANZAS REGULADORAS DERIVADAS DE LOS PROYECTOS Y ACTUACIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN

CAPITULO 3.1. ORDENANZAS REGULADORAS RESPECTO A LA VEGETACION DE INTERES

Artículo 3.1.1. Afección a las masas forestales.

Se evitará la afección a las masas forestales de frondosas existentes, y las actuaciones en estas zonas irán dirigidas al mantenimiento de un correcto estado de conservación de la misma.

Artículo 3.1.2. Protección del arbolado.

En el caso de que haya que llevar a cabo obras, con anterioridad al comienzo de las mismas, se balizará con precisión la vegetación que debe quedar libre de afecciones, así como aquellos árboles que puedan verse afectados por podas con objeto de evitar su tala. Se evitará la tala y desbroce de la vegetación en aquellas zonas donde no se prevea una ocupación directa.

Artículo 3.1.3. Restauración de los espacios afectados por las obras.

Se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto. En su caso, la revegetación se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje y la colonización de especies alóctonas invasoras. Se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación. Se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración no contiene propágulos de flora invasora. Las especies empleadas en las revegetaciones deberán ser acordes con la vegetación potencial de la zona, principalmente el marojal.

Artículo 3.1.4. Control de especies invasoras.

Se eliminarán los ejemplares de flora alóctona invasora identificados, tomando las medidas oportunas que eviten su propagación en el ámbito y su entorno.

CAPITULO 3.2. ORDENANZAS REGULADORAS RESPECTO A LA PROTECCION DEL MEDIO HIDRICO

Artículo 3.2.1. Distancias de seguridad.

Se mantendrán las franjas de servidumbre de 5 metros del cauce libres de cualquier actuación, en estado natural y libres, respetando la vegetación de ribera.

En caso de que se planteen movimientos de tierras cercanos a cauce, para minimizar la emisión de finos a la red de drenaje natural, se proyectarán sistemas de retención de sólidos en suspensión junto al cauce.

Artículo 3.2.2. Realización de vertidos.

No se podrán realizar vertidos directos o indirectos sin autorización, al Dominio Público Hidráulico (DPH) o terreno, debiendo gestionarse los residuos correctamente a través de gestor autorizado.

Cualquier actuación que vaya a llevarse a cabo dentro de las zonas de protección del DPH (zona de servidumbre o policía) o en el citado dominio, deberá contar con la preceptiva autorización de la Agencia Vasca del Agua.

CAPITULO 3.3. ORDENANZAS REGULADORAS EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

Artículo 3.3.1. Manual de buenas prácticas.

Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, evitar vertidos a las aguas, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

Artículo 3.3.2. Ocupación de suelo.

Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental.

Artículo 3.3.3. Gestión de Residuos

Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

Así mismo, se deberá cumplir la *Ordenanza de recogida y tratamiento de los Residuos Urbanos* (GAO 11-03-2013).

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

Cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Lezo, a la Diputación Foral de Gipuzkoa y a la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Artículo 3.3.4. Medidas durante la obra

Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

Protección de los suelos y las aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.). Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas.

En el caso de que en el transcurso de las labores se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quién indique las medidas a adoptar.

Artículo 3.3.5. Ruido.

Ruido en obras: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Se respetará un horario de trabajo diurno.

Ruido en explotación: en el caso de que se desarrollen nuevas actividades de acuerdo con la definición en el artículo 2 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se deberán cumplir los objetivos de calidad acústica aplicables a nuevos focos emisores.

Donostia-San Sebastián, 7 de octubre de 2024.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Lurralde Orea Berdeko Departamentua



Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Equilibrio Territorial Verde

ARQUITECTO:

MIKEL URIARTE SEMINARIO.

INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA:

CONCHI URIARTE SEMINARIO.

DOCUMENTO C.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA

C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA

El presente Documento C “Estudio de viabilidad económica-financiera”, constituye parte de la documentación de carácter normativo del presente Plan Especial según se establece en los artículos 68 y 72 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

El objeto del mismo consiste en el análisis económico de las actuaciones realizadas en el desarrollo de la Agroaldea de Urrileku.

A continuación, se detalla el presupuesto estimativo por capítulos de las diferentes actuaciones realizadas para el desarrollo de las actividades de la agroaldea:

1. Actuaciones previas	25.000 €
2. Explanaciones, caminos y accesos	75.000 €
3. Sondeos, bombas y red de abastecimiento de agua	75.000 €
4. Depósito de agua de chapa galvanizada	17.000 €
5. Depósito de agua de polietileno	15.000 €
6. Nueva acometida de agua de la red municipal	9.000 €
7. Instalación eléctrica	30.000 €
8. Casetas prefabricadas para aperos	50.000 €
9. Gestión de residuos	3.000 €
Total actuaciones	299.000 €
I.V.A.	62.790 €
TOTAL	361.790 €

El coste de las actuaciones realizadas, así como el de su mantenimiento, han sido financiadas desde Departamento Foral de Promoción Económica, Turismo y Medio Rural, actualmente Departamento Foral de Equilibrio Territorial Verde, lo que garantiza la viabilidad del Plan Especial.

Donostia-San Sebastián, 7 de octubre de 2024

Firmado:

El Arquitecto

M. Uriarte Seminario



DOCUMENTO D.

SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

D. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El presente documento D se redacta atendiendo al artículo 22.4 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece:

“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

(...)

1. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
2. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Hay que reseñar a la vista de su contenido, que es nula la incidencia de la propuesta del presente Plan Especial en las circunstancias económicas y financieras en las que la legislación urbanística trata de evaluar y garantizar su viabilidad.

La urbanización y desarrollo de la Agroaldea de Urrileku no supondrá ninguna modificación de la parcelación existente, ni de la urbanización exterior, ni de las infraestructuras de servicios, por lo que esta intervención no supondrá ningún gasto nuevo ni a la administración municipal de Lezo, ni a la Foral, que deba de ser contrarrestado por nuevos ingresos.

Donostia-San Sebastián, 7 de octubre de 2024

Firmado:

El Arquitecto

M. Uriarte Seminario



ANEJO 1.

RESOLUCION EMITIDA POR EL DIRECTOR DE CALIDAD AMBIENTAL Y ECONOMIA CIRCULAR, POR LA QUE SE FORMULA INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO DEL PLAN ESPECIAL DE LA AGROALDEA DE URRILEKO EN LEZO (GIPUZKOA)

DOCUMENTO E. PLANOS.

1 SITUACION.

2. INFORMACION.

2.1 Topográfico.

2.2 Parcelario.

2.3 Estado Actual del Ámbito.

2.4. PTS Agroforestal: Categorías.

3. ORDENACION ESTRUCTURAL SEGÚN PGOU LEZO.

3.1 Clasificación del Suelo.

3.2 Zonificación Global.

3.3 Esquema de Infraestructuras Generales.

4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

5. ORDENACION

5.1 Propuesta Ordenación General.

5.2 Zona de Servicios. Ordenación.

5.3. Caseta simple.

5.4. Caseta doble