

<b><u>INDICE:</u></b>	<b>Pág.</b>
I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN .....	1
II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.....	1
III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.....	1
IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES	4
V.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE.....	7
VI.- CONCLUSIONES .....	7

**DOCUMENTO "6. RESUMEN EJECUTIVO"**

## RESUMEN EJECUTIVO REFERENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PARCIAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALTZATE

### I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

El objeto de este resumen es el exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo referente a la MPP del PEOU de Altzate, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, las que se mencionan en el siguiente epígrafe II.

Este documento urbanístico ha sido elaborado en febrero de 2020, con el fin de modificar el régimen urbanístico vigente en el citado ámbito urbanístico en los términos expuestos en él, y se prevé iniciar de forma inmediata el proceso de su tramitación y aprobación.

### II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en los *procedimientos de aprobación o de alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un **resumen ejecutivo** expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

En el siguiente epígrafe III se exponen, de manera sintetizada, los extremos referentes a la identificación y delimitación de Altzate donde la nueva ordenación urbanística propuesta modifica la vigente.

Previamente, con el fin de contextualizar adecuadamente el cumplimiento de ese mandato, en el siguiente epígrafe III se exponen de manera sintetizada los objetivos del reiterado documento urbanístico.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

#### 1.- Régimen urbanístico vigente.

El régimen urbanístico de Altzate, que se corresponde con el Área 16. Altzate de Erreterria y el A.O.U.30 Altzate de Lezo, se corresponde con el resultado de los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico que confluyen en él y que enumeramos a continuación:

- El PGOU de 2004 de Erreterria.
- La MPNNSS de 2007 de Lezo.
- El PEOU de 2007 de Altzate.
- El PGOU de 2011 de Lezo

En base a los citados cuatro documentos, la presente MPP del PEOU de Altzate compendia sus características obtenidas como resultado de la aplicación de los cuatro documentos al ámbito expresamente delimitado, cuya superficie se resume así:

Superficie: ..... 54.447 m<sup>2</sup>  
 Superficie término municipal de Errenteria: ..... 43.261 m<sup>2</sup>  
 Superficie término municipal de Lezo: ..... 11.186 m<sup>2</sup>

## 2.- Situación actual

A pesar de contar con todos los documentos de Planeamiento y Gestión de la Ejecución Urbanística necesarios aprobados definitivamente, el Ámbito de Alzate no ha sido desarrollado en la actualidad.

El motivo, como en otros tantos Ámbitos, fue la llegada de la crisis económica que derivó en el concurso de acreedores y posterior "adquisición" por parte de los Bancos en su calidad de prestatarios, de gran parte de estos suelos.

Recientemente, aproximadamente el 90% de estos suelos ha sido adquirido por BRITAC PROYECTOS, S.L., quien promueve como propietario mayoritario de Alzate a través de la Junta de Concertación que se constituyó en su día la presente MPP del PEOU de Alzate.

## 3.- Objetivos generales y criterios básicos de ordenación

Estas son sus características principales:

- Adecuada conexión viaria entre Alzate y la Avenida Jaizkibel con proyección de una rotonda de 38 m. de  $\varnothing$  y amplios radios de curvatura, tránsitos peatonales y ciclistas, junto con el traslado de la parada de autobús a una ubicación más adecuada, a la vez que se resuelven los pasos de cebra.
- Trazado del viario local a dos niveles. Un primer nivel descendente desde la primera rotonda anterior (+17,00) hasta una segunda rotonda al nivel inferior (+7,50) con una pendiente inferior al 5% lindante con las vías férreas al Norte de Alzate. El segundo nivel consiste básicamente en un viario local interno cuyo fondo de saco se resuelve en una tercera rotonda de circulación rodada. A este viario local le acompaña una acera de 3,00 m. y que podría disponer de un tratamiento de coexistencia con la calzada.
- Ordenación de edificios situados entre el paseo fluvial y el citado viario local interno, de modo que su dimensión (aprox. 20 m x 20,5 m) permite un resultado urbano que garantiza la permeabilidad transversal desde el borde de la ría hacia el interior de Alzate.
- Conexión de ambos márgenes de la ría a través de un puente rodado-peatonal que integra ambos paseos fluviales y refuerza los circuitos urbanos peatonales y ciclistas, alineándolo con la calle Irún del barrio de Iztietta.
- Generación de un gran paseo fluvial a lo largo de la margen derecha de la ría de anchura mínima 20 m., ensanchándose en la zona curva central hasta 40 m, donde se integran los recorridos peatonales y ciclistas longitudinales con los transversales del interior de Alzate.
- Conexión de estos recorridos en los extremos Este del término municipal de Lezo en prolongación con el paseo de borde de la ría y con las escaleras y el puente peatonal potenciando el recorrido peatonal entre los cascos urbanos de Errenteria y Lezo.
- Creación de un recorrido ciclista que conecta el actual de la Avenida Jaizkibel con la nueva vialidad rodada hasta el interior de Alzate y ésta con el paseo de borde de la ría extendiéndose hacia el Este en el término municipal de Lezo, hacia el Sur por el nuevo

puente que comunica con Iztietia y hacia el Noroeste con el extremo de Altzate comunicándolo con el puente peatonal-ciclista elevado actual.

- Creación de un edificio dotacional en la zona central de Altzate, de planta semisótano y planta baja, junto a la ría, ensanchando el espacio libre, a modo de playa verde que se integra con el paseo fluvial). Este edificio dotacional de 1.400 m<sup>2</sup>t puede estar destinado a actividades culturales-deportivas relacionadas con la ría, donde se prevé la posibilidad de la disposición de unas gradas descendentes a la ría, de vegetación de la escollera, o de soluciones similares a estudiar en la futura MPURB de Altzate.
- Ampliación del paseo de borde de la ría, duplicando el actual, de modo que el más exterior hacia la ría coincide básicamente en su trazado con el actual paseo se destina a la circulación peatonal; y el interior, de nuevo trazado, se destina a bidegorri.
- Creación de gradas y elementos vegetales intercalados en la margen derecha de la ría, que potencia la interacción entre los habitantes y la ría, a la vez que la naturalización y recuperación ambiental de la escollera hormigonada.
- Esta actuación, junto a la creación del paseo fluvial antes comentado se realizará con actuaciones de naturalización y recuperación ambiental en la zona de protección, ampliada hasta los límites de la nueva edificación propuesta, posibilitando su drenaje sostenible en todo este entorno.
- Reparto equitativo de la edificabilidad adscrita a cada término municipal, deduciendo la correspondiente a los bajocubierta (porque desaparecen) y ubicando la superficie destinada a hotel en el término municipal de Errenteria. La propuesta se resuelve con tres edificios en Lezo (dos destinados a promoción de venta libre en primera línea de la ría, y uno detrás destinado a vivienda protegida). Y siete edificios en Errenteria (cuatro de promoción libre en primera línea, otros dos en segunda línea, tras el edificio dotacional, uno de promoción de venta libre y otro de vivienda protegida, y el séptimo en el extremo Noroeste del ámbito destinado al Hotel.
- Generación de una red de transporte público/privado de autobuses con acceso a Altzate hasta la tercera rotonda al nivel +7,00, Previsión de dos paradas de autobús, una, en la rasante alta, al Noreste de Altzate, en el acceso rodado al municipio desde la variante Norte de Errenteria/Lezo y dos, en frente de la parcela equipamental del municipio de Errenteria.
- Previsión de aparcamientos públicos a base de unas veinticinco plazas en superficie distribuidas en el viario local, junto a la creación de una zona dotacional situada al Norte de Altzate entre el vial descendente y las parcelas PUR 3/7 y PUR 3/8 al fondo del viario local, con una capacidad de unas 144 plazas en tres niveles, el inferior al nivel de la rasante de urbanización del viario local interno, cuyo funcionamiento independiente en cada planta garantiza su accesibilidad peatonal.
- Creación de un segundo circuito peatonal que comunica Lezo con Altzate y éste con Iztietia a través del nuevo puente rodado-peatonal. Este circuito puede ser complementado con un ascensor público destinado a personas con minusvalía física, para evitar el recorrido alternativo que desciende hasta la segunda rotonda y vuelve por el anillo interior. El ascensor es independiente del uso de aparcamiento público antes descrito pues no es necesario, pudiéndose ubicar en suelo público del término municipal de Lezo en su totalidad.

#### **IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES**

La relación de las alteraciones de la ordenación urbanística vigente resultantes del documento de la MPP del PEOU de Alzate es la siguiente:

- \* Alteraciones asociadas a la adaptación de la nueva zonificación pormenorizada como consecuencia de la reordenación de los aspectos antes citados. Estas alteraciones, en ningún caso suponen, como ya se ha descrito convenientemente en el documento "1. Memoria" de la MPP del PEOU de Alzate, merma alguna de los estándares urbanísticos exigidos por la Normativa vigente.
- \* Ajustes a nivel de ordenación pormenorizada, delimitación de parcelas, mejora de accesos rodado-peatonales sobre y/o bajo rasante, modificación de perfiles, complementación de ordenanzas, etc... en las parcelas edificables. En todos los casos, esta información se contrasta acompañando los planos normativos vigentes (documento 5.I. Planos de Información) y los planos normativos propuestos (documento 5.II. Planos de Ordenación). En ellos se puede comprobar todos y cada uno de los ajustes, modificaciones, ampliaciones... descritos en esta MPP del PEOU de Alzate.
- \* Todo ello se traduce en nuevos cuadros de características cuyo resumen se acompaña a continuación:

EDIFICABILIDAD	ERRENTERIA	LEZO	TOTAL
<b>SUPERFICIE:</b>	43.261	11.186	54.447
<b>CALIFICACIÓN GENERAL</b>	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta ZUR/3	29.521	10.602	40.123
S. Gral de Comunicaciones: Distribuidor Urbano SGCS/2.2	140	361	501
S. Gral de Espacios Libres: Parques y jardines SGEL/2	1.261	0	1.261
S. Gral de Dominio Público Marítimo Terrestre SGMT/1	12.339	223	12.562
<b>EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA</b>	(m <sup>2</sup> t)	(m <sup>2</sup> t)	(m <sup>2</sup> t)
Residencial Vivienda Protegida (VPO)	3.660	1.560	5.220
Residencial Vivienda de Promoción Libre	14.840	7.215	22.055
Comercial	420	180	600
Terciario-Hotelero	2.000	0	2.000
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R</b>	<b>20.920</b>	<b>8.955</b>	<b>29.875</b>
Garajes y Anejos de Vivienda Protegida	3.540	3.057	6.597
Garajes y Anejos de Vivienda de Promoción Libre	10.336	3.518	13.854
Garajes y Anejos de Terciario-Hotelero	2.630	0	2.630
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD B/R (FÍSICA)</b>	<b>16.506</b>	<b>6.575</b>	<b>23.081</b>
<b>EDIFICABILIDAD DOTACIONAL (FÍSICA)</b>	(m <sup>2</sup> t)	(m <sup>2</sup> t)	(m <sup>2</sup> t)
Aparcamiento Público	3.582	0	3.582
Equipamiento Comunitario S/R	1.400	0	1.400
Equipamiento Comunitario B/R	2.158	0	2.158
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL (FÍSICA)</b>	<b>7.140</b>	<b>0</b>	<b>7.140</b>

UNIDADES APROXIMADAS ORIENTATIVAS	ERRENTERIA Ud.	LEZO Ud.	TOTAL Ud.
<b>UNIDADES DE VIVIENDA</b>			
Vivienda Protegida de Régimen General (VPO)	39	17	56
Vivienda de Promoción Libre	150	72	222
<b>TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA</b>	<b>189</b>	<b>89</b>	<b>278</b>
<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>			
Garajes de Vivienda Protegida (VPO)	112	69	181
Garajes de Vivienda de Promoción Libre	296	84	380
Garajes para uso terciario-hotelero	78	0	78
<b>TOTAL APARCAMIENTOS PRIVADOS</b>	<b>486</b>	<b>153</b>	<b>639</b>
Aparcamientos públicos del equipamiento	56	0	56
Aparcamientos públicos en superficie	25	0	25
Aparcamientos públicos en parcela	144	0	144
<b>TOTAL APARCAMIENTOS PÚBLICOS</b>	<b>225</b>	<b>0</b>	<b>225</b>

ZONIFICACION PORMENORIZADA (ERRENTERIA - LEZO)

<b>PUR - R</b>	<b>PARCELA DE USO RESIDENCIAL</b>		
	<b>PUR 3 - R 2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		
	R 2/1	815 m2	
	R 2/2	855 m2	
	PUR 3/3	990 m2	
	PUR 3/4	992 m2	
	PUR 3/5	992 m2	
	PUR 3/6	990 m2	
	PUR 3/7	1.770 m2	
	PUR 3/8	1.204 m2	
	R 2/9	1.019 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>9.627 m2</b>	
<b>PUT</b>	<b>PARCELA DE USO TERCIARIO</b>		
	<b>PUT 1 PARCELA TERCIARIA - HOSTELERO</b>		
	PUT 1/1	1.307 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.307 m2</b>	
<b>PUF</b>	<b>PARCELA DE USO FERROVIARIO</b>		
	<b>PUF 1 SERVICIOS FERROVIARIOS</b>		
	PUF 1/1	1.024 m2	
	PUF 1/2	8 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1.032 m2</b>	
<b>V - C</b>	<b>SISTEMA VIARIO - COMUNICACIONES</b>		
	<b>V 2 - C.1.2 DISTRIBUIDOR - VIARIO URBANO</b>		
	C.1.2/1 (SGCS/2.2)	361 m2	
	V 2/2 - C.1.2/2	5.489 m2	
	V 2/3	2.503 m2	
	V 2/4 - C.1.2/4	1.532 m2	
	V 2/5 - C.1.2/5	720 m2	
	V 2/6 (SGCS/2.2)	140 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>10.745 m2</b>	
	<b>V 4 GARAJE BAJO ESPACIOS LIBRES</b>		
	V 4/1	2.050 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>2.050 m2</b>	
<b>EL - ELU</b>	<b>ESPACIOS LIBRES PUBLICOS</b>		
	<b>EL 1 - ELU 1 PARQUES Y JARDINES - ESPACIOS LIBRES URBANOS</b>		
	EL 1/1 - ELU 1/1	1.507 m2	
	ELU 1/2	1.378 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>2.885 m2</b>	
	<b>EL 2 - ELU 2 AREAS PEATONALES - ESPACIOS LIBRES URBANOS</b>		
	EL 2/1	7.372 m2	
	ELU 2/2	1.542 m2	
	EL 2/3 (SGEL/2)	107 m2	
	EL 2/4 (SGEL/2)	889 m2	
	EL 2/5	727 m2	
	EL 2/6 (SGEL/2)	265 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>10.902 m2</b>	
<b>PEC - EC</b>	<b>PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>		
	<b>PEC 4 - EC 2 EQUIPAMIENTO CULTURAL - DEPORTIVO/RECREATIVO</b>		
	PEC 4/1	1.886 m2	
	EC 2/2	1.451 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>3.337 m2</b>	
<b>MT</b>	<b>DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (SGMT/1)</b>		
	<b>MT 1 MARITIMO TERRESTRE</b>		
	MT 1/1	11.876 m2	
	MT 1/2	223 m2	
	MT 1/3	463 m2	
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.562 m2</b>	
<b>SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE</b>		<b>54.447 M2</b>	

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARAPÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

3. EDIFICABILIDADES

PARCELA	SUP.	PERFIL	USO	RESIDENCIAL			COMERCIAL	TOTAL	SOCIAL		APARCAMIENTOS	
	m <sup>2</sup>			Ud.	m <sup>2</sup> t <sup>(2)</sup>	m <sup>2</sup> t/ud.			m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup> t S/R	m <sup>2</sup> t/BR	Plazas
R 2/1 (Lezo)	815	3PS/PB/9PA	Libres	36	3.607,50	100,21	0	3.607,50	0	0	44	1.706,00
R 2/2 (Lezo)	855	3PS/PB/9PA	Libres	36	3.607,50	100,21	120	3.727,50	0	0	40	1.812,00
PUR 3/3 (Errenteria)	990	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	120	3.088,00	0	0	58	1.980,00
PUR 3/4 (Errenteria)	992	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	60	3.028,00	0	0	58	1.984,00
PUR 3/5 (Errenteria)	992	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	120	3.088,00	0	0	58	1.984,00
PUR 3/6 (Errenteria)	990	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	0	2.968,00	0	0	58	1.980,00
PUR 3/7 (Errenteria)	1.770	2PS/PB/9PA	VPO	39	3.660,00	93,85	60	3.720,00	0	0	112	3.540,00
PUR 3/8 (Errenteria)	1.204	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	0	2.968,00	0	0	64	2.408,00
R 2/9 (Lezo)	1.019	3PS/PB/4PA	VPO	17	1.560,00	91,76	60	1.620,00	0	0	69	3.057,00
PUT 1/1 (Errenteria)	1.307	2PS/PB/7PA	Hotel	40-60 <sup>(1)</sup>	-	-	2.060	2.060,00	0	0	78	2.630,00
<b>TOTAL EDIFICABILIDADES</b>	<b>10.934</b>	-	-	<b>278</b>	<b>27.275,00</b>	<b>98,11</b>	<b>2.600</b>	<b>29.875,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>639</b>	<b>23.081,00</b>
PEC 4/1 (Errenteria)	1.886	PS/SS/PB	Dotacional	-	-	-	-	-	1.400,00	0	56	2.158,00
EC 2/2 (Lezo)	1.451	-	Dotacional	-	-	-	-	-	0,00	0	0	0,00
V 4/1 (Errenteria)	2.050	2SS/PB	Dotacional	-	-	-	-	-	0,00	0	144	3.582,00

<sup>(1)</sup> Nº de habitaciones estimadas.



## V.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA MPP DEL PEOU DE ALTZATE

Las afecciones derivadas de la MPP del PEOU de Alzate en lo referente a la suspensión tanto de la ordenación urbanística establecida para Alzate en el planeamiento vigente, como de su proceso de ejecución, están estrechamente asociadas a las previsiones de modificación de la ordenación vigente expuestas en el anterior epígrafe IV. Y en consonancia con ellas, cabe apuntar a ese respecto:

- \* Se ha de considerar suspendida la ordenación vigente, así como su proceso de ejecución, en todo el subámbito principal de Alzate a excepción del subámbito Panier Fleuri.
- \* La citada suspensión conlleva, a su vez, la suspensión del otorgamiento de licencias en los supuestos y con el alcance establecidos, entre otros, en el artículo 85 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (LVSU de 2006).

## VI.- CONCLUSIONES.

Conforme a lo indicado, esta MPP del PEOU de Alzate dará paso a otros documentos ya explicitados en él, la MPAU de Alzate, la MPREP de Alzate, la MPURB de Alzate a redactar, a partir de cuyas tramitaciones y aprobaciones definitivas serán restablecidas las suspensiones mencionadas en el anterior epígrafe V.

Errenteria/Lezo, octubre 2022

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



  
JUAN ANTONIO BARRENECHEA  
ARQUITECTO

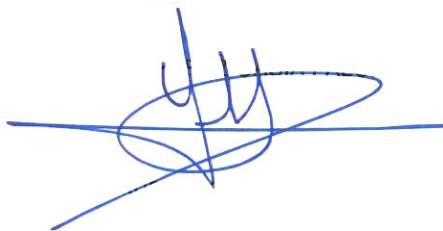
  
JOSU IRIONDO  
ARQUITECTO

Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.



Antón Pérez-Sasia

Igor Martin