

**PLAN ESPECIAL
DE
REFORMA URBANA
POLIGONO 6
LEZO**

TEXTO REFUNDIDO

ABRIL 2009

**PROMOTOR:
Ayuntamiento Lezo**

ESTUDIO ARQUITECTURA:



**ARQUITECTO:
Luciano Pagaegi Bilbao**

PROYECTO : PLAN ESPECIAL DE REFORMA URBANA.

FASE : TEXTO REFUNDIDO.

EMPLAZAMIENTO : POLIGONO 6.

LOCALIDAD : LEZO.

PROMOTOR : AYUNTAMIENTO DE LEZO.

ESTUDIO ARQUITECTURA : SABAI ARKITEKTOAK S.L.

AUTOR Y DIRECTOR : LUCIANO PAGAEGI BILBAO.

FECHA : ABRIL 2009.

INDICE

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

ÍNDICE PORMENORIZADO.

DOCUMENTO 1. MEMORIA.

1. Justificación de la procedencia, conveniencia y oportunidad de la formulación del Plan Especial del Polígono 6 de las NN.SS de Lezo.....	7
1.1. Antecedentes.....	7
1.2. Objeto y justificación del Proyecto.....	17
2. Información. Estado actual.....	17
2.1 Características del territorio.....	17
2.2 Edificaciones existentes.	17
2.3 Dotaciones existentes.	17
2.3.1. Accesos, Viales.	17
2.3.2. Abastecimiento de Agua.....	18
2.3.3. Saneamiento.	18
2.3.4. Electricidad.	18
2.3.5. Telefonía.	18
2.3.6. Gas	19
2.4 Propiedad del suelo.	19
2.5. Determinaciones de las NN.SS. de Lezo referidas al ámbito del Polígono 6.....	20
2.6. Justificación de la Delimitación.....	21
3. Nueva Ordenación del Polígono 6	22
3.1. Justificación urbanística.....	22
3.2. Contenido Urbanístico	22
3.3. Trámite Urbanístico	23
4. Propuesta de ordenación.....	25
4.1 Criterios generales.	25
4.2 Descripción de la ordenación de las Unidades de Ejecución	26
4.2.1. Parcela privada Edificada y Edificable (P.I.E.).....	27
4.3 Creación y distribución de espacios no edificables.....	28
4.3.1 Parcelas privadas ligadas a la edificación.....	28
4.3.2 Espacios libres. Zonas verdes y dotacionales de uso y dominio público.....	28
4.3.2.1. Espacios libres. Parques y jardines computables.....	29
4.3.2.2. Sistema de espacios libres y zonas verdes.....	29

	4.3.3 Espacios públicos destinados a viales, aparcamientos y aceras.....	30
30	4.3.4. Espacios públicos destinados a acera e Itinerarios peatonales.....	
31	4.3.5. Espacios destinados a Edificación.....	
	4.3.5.1 Edificios fuera de ordenación.....	31
	4.3.5.2 Edificaciones consolidadas.....	31
	4.3.5.3 Edificaciones programadas.....	31
	4.3.6. Sistema General GI-638.....	31
.....	4.3.7. Sistema Local de Dotación pública	31

5. Ejecución de la Ordenación Urbanística. Esferas y tipos de Actuación.	
Determinaciones para la Gestión del Plan.....	32
5.1. Actuación Integrada y Actuación Aislada	32
5.1.1. Unidad de Actuación Integrada U.A.6.1.....	32
5.1.2. Unidad de Actuación Aislada U.A.A.6.1.....	32
5.2 Sistema de actuación.	33
5.3 Cesiones.	33
5.4. Edificaciones fuera de ordenación.	33
5.5. Proyecto de urbanización y obligaciones de urbanización del Área y de las Unidades de Actuación.	34
5.6. Parcelación.....	34
5.7. Equidistribución	34
5.8. Adecuación de la Ordenación a las directrices del Planeamiento de rango superior.	34
5.9. Edificación.	35

6. Anexos.

Anexo nº 1. Cuadro General de Dotaciones y Aprovechamientos.

Anexo nº 2. Justificación sobre el cumplimiento de la Normativa para la supresión de Barreras Arquitectónicas.

DOCUMENTO 2. PLANOS DE INFORMACIÓN.

2.1. Situación	1/5000
2.2. Planeamiento Urbanístico Vigente. Ficha Urbanística Polígono 6.....	S.E.
2.3. Topográfico. Estado actual.	1/1000
2.4. Parcelario.....	E 1/1000
2.5. Estado Actual. Reportaje fotográfico.....	E 1/1000
2.6. Estado actual. Infraestructuras.....	E. 1/1000

DOCUMENTO 3. PLANOS DE ORDENACIÓN.

3.1. Ordenación general.	E. 1/1000
3.2. Superposición sobre el estado actual.....	E. 1/1000
3.3. Zonificación global y usos del suelo.....	E. 1/1000
3.4. Zonificación pormenorizada y usos del suelo.....	E. 1/1000
3.5. Definición geométrica de la ordenación y Perfiles de la ordenación	E. 1/1000
3.6. Delimitación de Unidades de Gestión	E. 1/1000
3.7. Parcelación	E. 1/1000
3.8. Régimen de Dominio y Uso del Suelo.....	E. 1/1000
3.9. Infraestructuras, Abastecimiento, Saneamiento, Suministro	E.1/1000
Pluviales, Electricidad, alumbrado y telefonía.....	E. 1/1000

DOCUMENTO 4. ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO PRELIMINAR Disposiciones generales (artículos1-7).

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

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

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

DOCUMENTO 5. PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO 6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

1. Exigibilidad y contenido.
2. Grado de precisión.
3. Valores y precios.
4. Evaluación económica de la ejecución de la urbanización.
5. Aprovechamiento medio del Sector. Valoración del Suelo.

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA URBANA DEL POLÍGONO 6 DE LAS NN.SS.P. DE LEZO.

1.1. ANTECEDENTES.

Las Normas Subsidiarias de Lezo aprobadas definitivamente el día 27 de mayo de 1987.

En este periodo de tiempo no ha sido desarrollado urbanísticamente el polígono 6, por parte de la propiedad.

En febrero de 2008, el Ayuntamiento de Lezo acuerda adjudicar la redacción del citado P.E.R.U. al arquitecto que suscribe Luciano Pagaegi Bilbao, por entender que es necesaria la puesta en marcha del mismo, tras varias reuniones con los propietarios del suelo ante la inactividad urbanística de los mismos.

Tras diversas reuniones con los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento de Lezo y una vez redactado el mismo, se presentó el Plan Especial de Reforma Urbana (P.E.R.U.), en mayo de 2008 ante la Corporación Municipal para inicio, si consideraba procedente, del trámite establecido en la Ley del Suelo, 2/2006 de 30 de junio y el Reglamento de Planeamiento.

Posteriormente el 9 de septiembre de 2008, la junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Lezo, adoptó el Acuerdo de Aprobación Inicial del P.E.R.U. del Polígono 6.

En la exposición pública del expediente se presentaron 3 alegaciones dentro del plazo estimado en la Ley, con fecha de registro de entrada.

1. Iñigo Arruti Narvaiza (T.I.C. s.a.).
2. Josu Pikabea Lertxundi (Lezoko Ekologia Taldea) (9.10.2008)
3. Ralf Michael Marendk (9.10.2008)

Y una cuarta alegación extemporánea.

4. Ur Agentzia (17.12.2008).

Los informes técnicos de contestación a las alegaciones fueron presentados en octubre y diciembre respectivamente con los siguientes contenidos:

ALEGACIONES AL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA URBANA POLIGONO 6 - LEZO

ALEGACIÓN Nº : 1

SOLICITANTE: IÑIGO ARRUTI NARVAIZA (TRANSPORTES T.I.C., S.A.)

FECHA: 08.10.2008

CONTENIDOS DE LA ALEGACIÓN

Como propietario mayoritario del Polígono 6, de una superficie de 148.480 m², (±87%), actualmente arrendadas a ALGEPOSA, muestra su disconformidad con el P.E.R.U. en base a la incompatibilidad de la ordenación propuesta con la actual actividad industrial en base a:

- La implantación de aparcamientos y nuevas parcelas industriales perjudica a la "actual actividad".
- La actividad de carga y descarga actual precisa de todos los "espacios libres privados" de toda la finca. (almacenaje al aire libre de "materiales siderúrgicos").
- La ampliación de la edificabilidad urbanística tanto al Norte como al Sur le resulta "innecesaria" e "improcedente".
- La ordenación propuesta en el P.E.R.U. "impide la correcta ejecución de la actividad" que se desarrolla y "provocaría la obstrucción en el tráfico de los numerosos (400) camiones que circulan por la finca".

Por todo ello, y como no han sido "consultados", solicitan que el Ayuntamiento "debe" redactar un nuevo P.E.R.U que respete su actividad en los términos actuales.

- Determina el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado, por carecer de la urbanización necesaria por un lado y atribuirse una mayor edificabilidad urbanística (8.120 m²(t)) remitiéndose al artículo 27.3 y 1 de la Ley del Suelo 2/2006 en que establece que los propietarios tienen derecho al 90% de la edificabilidad, referida al incremento (8.120 m²(t)) atribuido a la parcela, y no al techo edificable total programado, como entiende que dice el apartado 5.3 de la Memoria del P.E.R.U, debiendo remitirse el 10% de cesión de edificabilidad urbanística, solamente al incremento de edificabilidad (8.120 m²(t)); de la que al resultar 812 m²(t), consideran más oportuna su sustitución por la monetarización de la misma, la cual se fijará en el Proyecto de Reparcelación correspondiente, al amparo del artículo 27.5 de la Ley 2/2006.
- También aluden a la falta de concreción en el Plan de Etapas, de la conformación del Ente de Conservación (artículo 197.2 Ley 2/2006) y que no se justifica la necesidad de la misma y que sea el Ayuntamiento quien conserve las obras de urbanización una vez recepcionadas, al ser de titularidad pública.
- Respecto a los caminos públicos (herreribides) y tras remitirse a antecedentes derivados desde el 14/02/1997, solicitan la regulación de prohibición del paso de cualquier persona ajena a la actividad de los pabellones, para evitar robos. Por todo ello, solicitan la ANULACIÓN del PERU. aprobado inicialmente por resultar el mismo incompatible con la actividad industrial que actualmente se lleva a cabo.

.../...

En caso que no fuera aceptada dicha anulación solicitan:

- 1.- La cesión al Ayuntamiento sea la de aplicar el 10% al incremento de edificabilidad.
 - 2.- La Conservación de la Urbanización sea a cuenta y con cargo del Ayuntamiento.
 - 3.- El camino de acceso a los caseríos se concrete en el P.E.R.U como el único acceso posible a los mismos, así como la prohibición del paso de toda persona ajena, en los terrenos de la titularidad de la demandante.
- Para todo ello adjunta escritura de poder otorgada por Transportes TIC,S.A. a Maria Luisa Guibert.

INFORME TÉCNICO

La alegación contiene dos partes claramente diferenciadas: la primera solicita la ANULACIÓN del P.E.R.U.; la segunda en caso que no se anule se admitan los tres aspectos citados.

1. El objetivo del P.E.R.U., además de cumplir los artículos 69 y 71 de la Ley 2/2006 como planeamiento de ordenación pormenorizada, y expresarse en los capítulos 1 (página 7) y 3 (página 13) de la memoria, es dar cumplimiento a las propias NN.SS.de P. de Lezo que determina en el capítulo 6.2 Condiciones de Gestión lo siguiente:

"(...) se realizará un Plan especial de Reforma Interior para todo el polígono que determinará la conveniencia de abordar la ejecución del mismo en dos etapas: 1 Orbeagozo, 2 Rigeposa, siempre y cuando se preserve debidamente la garantía de debida ejecución de los espacios libres y elementos de jardinería que aquise señalan, así como los que determine el Plan especial de Reforma Interior (...)"

Siendo el objetivo de las NN.SS.P. de Lezo, para el polígono 6, en su capítulo 2:

"(...) consolidar y legalizar la edificación industrial existente y posibilitar pequeñas ampliaciones; se prevee también sustituir las servidumbres de paso que existen en lo que hoy ocupa la fábrica de Orbeagozo (...)"

El P.E.R.U., como no puede ser de otra forma, ordena de manera pormenorizada las condiciones que la ficha urbanística establece en los capítulos 4 y 5, esto es Condiciones de Ordenación, Volumen y Urbanización. Así pues, el P.E.R.U. "consolida y legaliza la edificación industrial existente" como dicen las NN.SS.P. dentro de una ordenación pormenorizada del ámbito, pero no "legaliza la actividad industrial existente" como pretende la alegación, conceptos básicamente diferentes.

2. Tanto el capítulo 5.3 de la Memoria ("Cesiones") como el artículo 15 de las Ordenanzas del P.E.R.U. "(Cesión de suelo)" se refieren a:

"(...) la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución U.E.6.1 referido al techo edificable total programado, definido como parcela edificable (...)"

También en el apartado 2d) del Anexo 2 (pag.30) de la Memoria se cita:

"(...) *ceder al Ayuntamiento de Lezo, la parte correspondiente del Aprovechamiento del Sector (10%(t)) programado (...)*".

...../...

Hoja nº 3

En el plano 6 de Ordenación, se diferencia entre "parcela industrial consolidada" y/o "parcela industrial edificable", es decir la parcela industrial que se programa, esto es, según las NN.SS.P. y el P.E.R.U. exactamente 8.120 m², por lo que el 10%, se refiere en el P.E.R.U. a 812 m² de parcela de cesión, por lo que no se entiende este aspecto de la alegación.

El propio artículo 15 de las ordenanzas, "propone" la parcela D, para su ubicación pero remite al P.A.U y al proyecto de Reparcelación su ubicación definitiva.

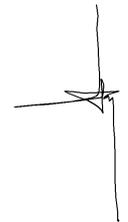
Por otro lado existe una total contradicción en solicitar por un lado la "privacidad de la totalidad de los espacios libres actuales", no ocupados por la edificación, para continuar con la actividad industrial existente en los términos actuales y por otro lado remitirse al Ayuntamiento para que mantenga las obras de urbanización derivadas de la ejecución del P.E.R.U., una vez recepcionadas al ser de "titularidad pública", por lo que tampoco se entiende esta parte de la alegación.

El P.E.R.U.en sus diferentes documentos establece claramente las titularidades pública o privadas de los diferentes suelos. En la zonificación pormenorizada se establece el carácter público de nuevo vial o herribide a los caseríos de Jaizkibel, así como el carácter privado de la parcela industrial no edificable.

CONCLUSIONES

DESESTIMAR, la alegación en los términos expuestos.

Pasaia, 27 de Octubre de 2008



Luciano Pagaegi Bilbao
SABAI ARKITEKTOAK, S.L.

ALEGACIONES AL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA URBANA POLIGONO 6 - LEZO

ALEGACIÓN Nº : 2

SOLICITANTE: JOSU PIKABEA LERTXUNDI (Lezoko Ekologia Taldea)

FECHA: 09/10/2008

CONTENIDOS DE LA ALEGACIÓN

En primer lugar, muestran su disconformidad con la nueva ocupación de 8.120 m² considerando ya excesiva la actual ocupación de 44.108 m² y sus consecuencias de contaminación atmosférica, suelos, ríos, acústica, etc... por lo que se posicionan en contra de la consolidación y el modelo "desarrollista" del P.E.R.U.

En segundo lugar, no están de acuerdo con la pérdida del río y los prados de la regata de Zubitxo y la consolidación "a modo de compensación" de los peores suelos.

En tercer lugar, plantea que la nueva propuesta de solución de camino público, privatizará el actual y supone solucionará los problemas, para preguntarse cuando el Ayuntamiento denunciará los delitos ecológicos y de salud ocasionados por Algeposa.

Por todo ello, solicitan que se acepten las alegaciones y/o en caso contrario no se apruebe el Plan.

INFORME TÉCNICO

1. El objetivo del P.E.R.U., además de cumplir los artículos 69 y 71 de la Ley 2/2006 como planeamiento de ordenación pormenorizada, y expresarse en los capítulos 1 (página 7) y 3 (página 13) de la memoria, es el cumplimiento de las propias NN.SS.de P. de Lezo que determina en el capítulo 6.2 Condiciones de Gestión lo siguiente:

"(...) se realizará un Plan especial de Reforma Interior para todo el polígono que determinará la conveniencia de abordar la ejecución del mismo en dos etapas: 1 Orbegozo, 2 Rigeposa, siempre y cuando se preserve debidamente la garantía de debida ejecución de los espacios libres y elementos de jardinería que aquí se señalan, así como los que determine el Plan especial de Reforma Interior (...)"

Siendo el objetivo de las NN.SS.P. de Lezo, para el polígono 6, en su capítulo 2:

"(...) consolidar y legalizar la edificación industrial existente y posibilitar pequeñas ampliaciones; se prevee también sustituir las servidumbres de paso que existen en lo que hoy ocupa la fábrica de Orbegozo (...)"

.../...

El P.E.R.U., como no puede ser de otra forma, ordena de manera pormenorizada las condiciones que la ficha urbanística establece en los capítulos 4 y 5, esto es Condiciones de Ordenación Volumen y Urbanización.

Así pues, el P.E.R.U. "consolida la edificación industrial existente" como dicen las NN.SS.P. dentro de una ordenación pormenorizada del ámbito, pero no "legaliza la actividad industrial existente", conceptos básicamente diferentes.

2. En cuanto a los delitos ecológicos y de salud ocasionados por Algeposa, corresponderá su evaluación al Proyecto de Actividad, expediente administrativo que no tiene nada que ver con el P.E.R.U.. Sin embargo, a esos efectos el P.E.R.U. en sus ordenanzas establece el Capítulo 2.2. Condiciones Mínimas de Habitabilidad, Seguridad, Higiene y Defensa del Medio Ambiente, en cuanto a Condiciones de Habitabilidad, Seguridad y Protección contra Incendios así como el Control de emisiones gaseosas, residuales, sólidos, ruidos, vibraciones y olores que las actividades industriales asentadas y futuras, deberán obligatoriamente cumplir y a las que la alegación no hace referencia alguna.

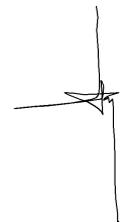
Además el Proyecto de Urbanización deberá establecer el protocolo de suelos contaminados y el traslado de los mismos tal y como se tiene en cuenta en la Evaluación Económica (pág. 80) de la Memoria del P.E.R.U.

Por lo tanto, definida la ordenación pormenorizada del P.E.R.U. tras su aprobación definitiva, el Proyecto de Actividad que necesariamente deberá tramitarse para "legalizar" la actividad deberá reconducir el almacenaje de escorias que actualmente se desarrolla al aire libre, bien al interior del pabellón consolidado toda vez que en la formulación del régimen de "calificación pormenorizada" del Polígono (artículo 8 de las ordenanzas) no se permite dicho almacenaje en los diferentes tipos de zonas de uso que se establecen, o bien a ámbitos externos al P.E.R.U. donde se permita dicho almacenaje.

CONCLUSIONES

DESESTIMAR, la alegación en los términos expuestos.

Pasaia, 27 de Octubre de 2.008



Luciano Pagaegi Bilbao
SABAI ARKITEKTOAK, S.L.

ALEGACIONES AL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA URBANA POLIGONO 6 - LEZO

ALEGACIÓN Nº : 3

SOLICITANTE: RALF MICHAEL MARENK

FECHA:

CONTENIDOS DE LA ALEGACIÓN

Le parece excesivo el terreno que se "cede" a Algeposa, no existiendo la necesidad de "aumentar la superficie del polígono", cuando parece que no lo necesitan.

Que se hagan los cambios necesarios dentro del recinto, para almacenar la chatarra y así "limpiar y vaciar el puerto actual" para posibilitar la regeneración del mismo.

INFORME TÉCNICO

1. El objetivo del P.E.R.U., además de cumplir los artículos 69 y 71 de la Ley 2/2006 como planeamiento de ordenación pormenorizada, y expresarse en los capítulos 1 (página 7) y 3 (página 13) de la memoria, es el cumplimiento de las propias NN.SS.de P. de Lezo que determina en el capítulo 6.2 Condiciones de Gestión lo siguiente:

"(...) se realizará un Plan especial de Reforma Interior para todo el polígono que determinará la conveniencia de abordar la ejecución del mismo en dos etapas: 1 Orbezo, 2 Rigeosa, siempre y cuando se preserve debidamente la garantía de debida ejecución de los espacios libres y elementos de jardinería que aquí se señalan, así como los que determine el Plan especial de Reforma Interior (...)".

Siendo el objetivo de las NN.SS.P. de Lezo, para el polígono 6, en su capítulo 2:

"(...) consolidar y legalizar la edificación industrial existente y posibilitar pequeñas ampliaciones; se prevee también sustituir las servidumbres de paso que existen en lo que hoy ocupa la fábrica de Orbezo (...)".

El P.E.R.U., como no puede ser de otra forma, ordena de manera pormenorizada las condiciones que la ficha urbanística establece en los capítulos 4 y 5, esto es Condiciones de Ordenación Volumen y Urbanización.

Así pues, el P.E.R.U. "consolida la edificación industrial existente" como dicen las NN.SS.P. dentro de una ordenación pormenorizada del ámbito, pero no "legaliza

la actividad industrial existente" como pretende la alegación, conceptos básicamente diferentes.

Por lo tanto, ni el Ayuntamiento, ni el P.E.R.U. "ceden" terreno a Algeposa.

2. Además el Proyecto de Urbanización deberá establecer el protocolo de suelos contaminados y el traslado de los mismos tal y como se tiene en cuenta en la Evaluación Económica (pág. 80) de la Memoria del P.E.R.U.

..../....

Hoja nº 2

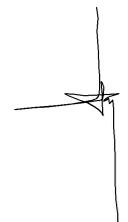
Por lo tanto, definida la ordenación pormenorizada del P.E.R.U. tras su aprobación definitiva, el Proyecto de Actividad que necesariamente deberá tramitarse para "legalizar" la actividad deberá reconducir el almacenaje de escorias que actualmente se desarrolla al aire libre, bien al interior del pabellón consolidado toda vez que en la formulación del régimen de "calificación pormenorizada" del Polígono (artículo 8 de las ordenanzas) no se permite dicho almacenaje en los diferentes tipos de zonas de uso que se establecen, o bien a ámbitos externos al P.E.R.U. donde se permita dicho almacenaje..

Por último, la referencia que se hace en la alegación de "y así limpiar y vaciar el puerto actual", no se entiende por el informante, si se refiere a la actual explanada del polígono o al puerto de Pasaia, que siendo así, no pertenece ni al ámbito que se ordena, ni al término municipal de Lezo.

CONCLUSIONES

DESESTIMAR, la alegación en los términos expuestos.

Pasaia, 27 de Octubre de 2.008



Luciano Pagaegi Bilbao
SABAI ARKITEKTOAK, S.L.

ALEGACIONES AL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA URBANA POLIGONO 6 - LEZO

ALEGACIÓN Nº : 4

SOLICITANTE: UR AGENTZIA. AGENCIA VASCA DEL AGUA.

FECHA: 17/12/2008

CONTENIDOS DE LA ALEGACIÓN

Tras recibir la petición de informe por parte del Ayuntamiento de Lezo, en fecha de 24 de Septiembre 2008, la alegación de Ur Agentzia se fundamenta en el incumplimiento de la legislación de Aguas por parte del Plan Especial, tanto en ampliación de cobertura de cauce existente (pabellón ...) como en la construcción de los nuevos pabellones programados sobre la cobertura de la regata y la zona de servidumbre de 5 metros de anchura, lo que supone actuaciones prohibidas por dicha legislación.

Por ello conviene en informar desfavorablemente proponiendo el replanteo del proyecto presentado, evitando la ampliación de la cobertura existente y la construcción sobre la regata y su zona de servidumbre manteniendo en su estado natural e incluso realizando actuaciones que permitan la recuperación del tramo de la regata que se encuentra sin cubrir.

INFORME TÉCNICO

El Plan Especial de Reforma Urbana del Polígono 6, como no puede ser de otra forma, desarrolla de forma pormenorizada, las Normas Subsidiarias de Lezo, que fueron aprobadas definitivamente en fecha 27/05/1987 por la Diputación Foral de Gipuzkoa, en base a los distintos informes favorables departamentales de la época, y en concreto cumple los Objetivos y Criterios Urbanísticos, así como los Condicionamientos de Edificación y Urbanización de la ficha urbanística del polígono 6, los dictados de la Ley 2/2006 y el Reglamento de Planeamiento.

El informe sectorial de la Agencia Vasca de Agua, en forma de alegación (extemporánea) obvia el ordenamiento urbanístico y valora la actuación sobre la cobertura de una regata, realizada en los años 70, y la ampliación de la misma.

La estimación del aspecto sectorial de la regata variará, la ordenación prevista en las NN.SS.P. de Lezo y cuestionará de manera importante el cumplimiento de los Criterios y Objetivos previstos, pero estimo que merece la pena el intento del Replanteamiento de la Ordenación, en el sentido del informe de Ur Agentzia, por lo que parece evidente la realización de un Texto ó Documento Refundido previo.

CONCLUSIÓN

ESTIMAR, la alegación presentada por Ur Agentzia, en los términos expuestos.

Pasaia, 13 de Enero de 2009



Luciano Pagaegi Bilbao
SABAI ARKITEKTOAK, S.L.

De la estimación y desestimación de las alegaciones, así como del marco normativo actual, el Ayuntamiento de Lezo, determina la corrección de los mismos (correcciones que en ningún momento afectan ni a la ordenación estructural ni a la ordenación pormenorizada del ámbito que se ordena) en un nuevo documento, previo a la aprobación definitiva, que toma el nombre de TEXTO REFUNDIDO del Plan Especial de Reforma Urbana del polígono 6 de Lezo.

1.2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.

Este proyecto tiene por finalidad la de redactar el P.E.R.U. (artículo 71 Ley 2/2006) del Polígono 6, clasificado como Suelo Urbano en las NN.SS.P. de Lezo y posibilitar, así, el desarrollo urbanístico del polígono, de uso industrial, ordenando la red viaria y el aparcamiento interno de la actividad industrial, dignificando los bordes del polígono con actuaciones verdes y medio ambientales, junto a la recuperación al dominio y uso público como zona verde, del ámbito cercano a las viviendas sociales, así como habilitación de un vial de servidumbre de paso que rehabilite el anterior existente a la implantación de las edificaciones industriales, de modo y manera que pueda tener encaje en el mismo, el aprovechamiento urbanístico otorgado y establecido para que pueda ejecutarse la equidistribución de beneficios y cargas.

Este documento, contiene los requisitos exigidos en el artículo 69.3. de la Ley 2/2006 en cuanto a la documentación, que se remite al artículo 68, así como las determinaciones establecidas en el artículo 56 de la citada Ley.

El P.E.R.U. del polígono 6, como planeamiento subordinado, de las Normas Subsidiarias, desarrolla pormenorizadamente las determinaciones de la misma y se tramitará según lo previsto en el artículo 97 (que se remite a los artículos 95 y 96) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, Ley Vasca de Suelo y Urbanismo.

2. INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL.

2.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

El suelo delimitado para la redacción de este P.E.R.U. tiene según medición digital una superficie de 148.857 m², y según la medición reflejada en los documentos de las NN.SS. de Planeamiento de Lezo es de 148.400 m², cifra ligeramente inferior. Sin embargo el plano parcelario aporta una superficie de 142.449 m².

El ámbito objeto del presente documento, se sitúa en el municipio de Lezo, al oeste del casco viejo, a 500 metros aproximadamente del borde de éste, tras el S.G.4.' Campo de Fútbol y las viviendas sociales, paralelo y colindante a la carretera de Lezo-Gaintxurizketa.

El Polígono 6, como suelo urbano industrial se constituye actualmente como una gran plataforma de topografía prácticamente llana. La superficie considerada en este P.E.R.U. es de **148.857 m²**, como anteriormente se ha indicado, según medición digital sobre base topográfica.

2.2. EDIFICACIONES EXISTENTES.

Como se ha comentado anteriormente, el ámbito elegido es una gran zona llana, resultado de una afección, a gran escala, en el territorio para dar soporte básicamente a dos edificaciones de dimensiones generales de 515 m x 100 m (Orbegozo) y 125 m x 70 m (Algeposa), ambas implantaciones de la década de los años setenta que arrinconan un caserío existente de 14 x 10 m. denominado "Bidealde", al oeste del polígono.

2.3. DOTACIONES EXISTENTES.

El polígono 6, se clasifica como suelo urbano no consolidado, al amparo del artículo 11.3.b.1 de la Ley 2/2006, por carecer de urbanización consolidada.

Así pues, se trata de un suelo escasamente urbanizado. Con todo, la proximidad de las zonas ya urbanizadas del campo de fútbol y primeras viviendas colindantes permite aprovechar una parte importante de la infraestructura existente, y de servicio a ellas, a efectos de acometidas.

Los trazados de las redes que bordean al ámbito del Polígono 6, básicamente apoyados en viales de acceso, están reflejados en el plano nº 2.6.

2.3.1. ACCESOS. VIALES.

No existe infraestructura de viales en el Polígono 6, salvo el propio acceso desde la carretera de Gaintxurizketa (GI-6238) y que da acceso a ambos pabellones existentes en el polígono. Este acceso se produce en el punto topográfico más bajo, al inicio del polígono y junto a las viviendas sociales. El acceso se produce en condiciones peligrosas, en forma de "V", junto a un cambio de rasante, en pleno descenso y con escasa visibilidad.

Es la infraestructura más escasa ya que la ordenación prevista está apoyada en la actual carretera de acceso perimetral del Polígono 6. A partir de aquí, el Plan plantea el traslado del acceso a los pabellones existentes y programados, a un punto 250 metros hacia el este frente a los caseríos Larrezabal y Nere Borda y que tiene su continuidad a lo largo del Polígono 6 hasta el límite con el Pabellón Orbegozo con el objeto de establecer red viaria interna y aparcamientos de trazados paralelos y ortogonales a él. Con ello se pretende crear un anillo lateral de viales para maniobras y aparcamientos de coches y camiones en el interior por un lado y generar un vial de Servidumbre a los Caseríos de las faldas de Jaizkibel, por el lateral Norte del pabellón Orbegozo y un bidegorri por el lateral norte del pabellón Orbegozo y un bidegorri por el lateral oeste entre el pabellón de Algeposa y las viviendas sociales, por otro lado.

2.3.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Existe red de abastecimiento en el Polígono 6.

No obstante, el Proyecto de Urbanización establecerá los criterios definitivos.

2.3.3. SANEAMIENTO.

Existe red de saneamiento unitaria en el Polígono 6. Existe una presa de decantación en el extremo este del polígono y una canalización subterránea bajo el pabellón Orbegozo que cruza el polígono de este a oeste y aparece a cielo abierto en el colindante área residencial.

El Polígono 6 realizará sendos colectores en red separativa que acometerán a los colectores colindantes existentes.

Además se preverá una decantación previa de las aguas negras de las actividades industriales.

No obstante, el Proyecto de Urbanización establecerá los criterios definitivos.

2.3.4. ELECTRICIDAD.

Existe red de suministro en el Polígono 6.

El suministro de energía eléctrica a las nuevas edificaciones programadas se efectuará desde la canalización prevista junto a los nuevos viales de acceso, debiendo eliminarse los tendidos aéreos.

No obstante, el Proyecto de Urbanización deberá dar respuesta a esta infraestructura tras consulta con la empresa suministradora.

2.3.5. TELEFONÍA.

Existe red de telefonía en el Polígono 6.

El suministro telefónico, se efectuará desde la canalización prevista junto a los nuevos viales de acceso debiendo eliminarse los tendidos aéreos.

No obstante, el Proyecto de Urbanización, deberá dar respuesta a esta infraestructura tras consulta con la empresa suministradora.

2.3.6. GAS.

No existe red de gas en el Polígono 6.

No obstante, el Proyecto de Urbanización deberá dar respuesta a esta infraestructura tras consulta con la empresa suministradora.

2.4. PROPIEDAD DEL SUELO.

El territorio comprendido en el polígono pertenece a varios propietarios de titularidad privada y que viene señalada en el plano nº 2.4 de este documento.

Los propietarios y la superficie de la parcela según referencia catastral son las siguientes:

POLIGONO 801		
PARCELA	SUPERFICIE S/CATASTRO m2	SUPERFICIE S/MEDICIÓN m2
EE06 C07	546	668
EE06 B07	673	668
EE06 007	634	668
EE06 008	2.164	2.646
EE06 010	812	700
EE06 012	2.710	1.600
DE06 006	17.945	18.420
DE06 A06	718	703
DE06 C05	459	423
DE06 B05	453	468
DE06 A05	305	273
DE06 005	265	231
DF06A10	1.172	1.173
DF06A10	820	842
DF06004	106.263	100.046
OTRO	2.293	2.293
SUBTOTAL	138.232	131.822
OTROS		10.627
TOTAL		142.449

No obstante, serán el P.A.U. y el proyecto de Reparcelación, quienes establezcan la titularidad y superficie de los mismos.

2.5. DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. DE LEZO REFERIDAS AL POLÍGONO 6.

Del documento de las Normas Subsidiarias descrita anteriormente se extrae la siguiente ficha urbanística en la que se determinan y describen los aprovechamientos urbanísticos correspondientes:

2.6. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN.

La delimitación del P.E.R.U. del Polígono 6 incluye en su ámbito los pabellones industriales de Orbegozo y Algeposa, limitando al oeste con el Sector Residencial, al Sur con la carretera a Gaintxurizketa, al Este la propia topografía, proveniente de las canteras y vaguadas existentes y al Norte con los pertenecidos de los caseríos Bordatzale, Olamarta y Olamartabari.

3. NUEVA ORDENACIÓN DEL POLÍGONO 6 DE LEZO.

3.1. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El presente documento de P.E.R.U. del Polígono 6 de las NN.SS. de Lezo, viene ya justificado en el capítulo anterior a través de los criterios y objetivos explicitados en la ficha urbanística del Polígono 6 de las NN.SS. de Lezo aprobadas definitivamente el 27 de mayo de 1987. Este documento de Plan Especial desarrolla pormenorizadamente los objetivos urbanísticos según se establece en los artículos 3.3., 4,5 y 6 Condiciones de Gestión de la ficha urbanísticas del Polígono 6 de las NN.SS.P. de Lezo. Además esta figura de P.E.R.U. está prevista en el artículo 71 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, Ley Vasca de Suelo y Urbanismo que establece:

“(…) Los planes especiales de renovación urbana podrán tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del Suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos, privados, al saneamiento de los barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos (…)”

3.2. CONTENIDO URBANÍSTICO.

El artículo 69.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, establece para los Planes Especiales, lo siguiente:

“(…) Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable (…)”

Remitido al ámbito y contenido de los Planes Parciales, la citada Ley establece que:

“(…) Artículo 68 Documentación de los planes parciales.

El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:

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

f) Estudio de viabilidad económico-financiera (...)"

Además de ello, por desarrollar unas NN.SS. aprobadas y publicadas con anterioridad a la publicación de la Ley 2/2006, este Plan, propone con carácter orientativo, aspectos recogidos en la Ley del Suelo RD 1346/1976 y sus Reglamentos.

3.3. TRÁMITE URBANÍSTICO.

El presente documento de Plan Especial (P.E.R.U.) se tramita al amparo de los artículos 97 y 95-96 de la Ley Vasca de Suelo 2/2006 de 30 de junio que establece lo siguiente:

Artículo 97-1

"(...) Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. (...)"

Artículo 95. Tramitación de los planes parciales

- "(...) 1.- La formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.
- 2.- El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del plan parcial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.
- 3.- A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.
- 4.- El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho plan parcial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.
- 5.- En el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva. En el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.
- 6.- Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores de este artículo, la diputación foral podrá delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en los ayuntamientos de municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes o en entidades públicas supramunicipales de las que sean miembros, siempre que dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación. Igualmente, los ayuntamientos de municipios de más de 3.000 habitantes podrán delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en entidades públicas supramunicipales con competencias estatutarias para ello, o en la diputación foral, siempre que acepten la delegación. (...)"

Artículo 96. Aprobación definitiva del plan parcial.

- “(..)
- 1.- La aprobación definitiva del plan parcial podrá ser denegada por ser contrario a las determinaciones de la presente ley, de los instrumentos de ordenación del territorio o del plan general, o a las disposiciones de la legislación sectorial, o por incumplimiento de exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas por el ordenamiento jurídico.
 - 2.- En todo caso, será de aplicación a los planes parciales lo establecido en los párrafos 5,6 y 7 del artículo 9.1.
 - 3.- El acuerdo de aprobación definitiva podrá condicionarse a la inclusión de modificaciones en las determinaciones del plan parcial, siempre que no afecten sustancialmente a su contenido, y condicionar su publicación a la presentación del texto refundido que las recogía. En caso contrario, se denegará su aprobación.
 4. La aprobación definitiva se producirá, en el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, en un plazo no superior a dos meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano foral correspondiente. En el supuesto de no haber recaído la aprobación definitiva en dicho plazo, el ayuntamiento o el promotor podrá entenderla desestimada. (..)”

4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

4.1. CRITERIOS GENERALES.

El objetivo de la propuesta es la ordenación del territorio comprendido en el Polígono 6 de las NN.SS de Lezo, basado en la consolidación de la edificación industrial existente, pabellones de Orbegozo y Algeposa (que en adelante llamaremos A y B) con 552.411 m² de ocupación en planta según NN.SS. de Lezo y 50.011 m² según medición topográfica del Plan y en las posibilidades de ampliación de ambos pabellones añadiendo una parcela industrial de 8.120 m² mientras que la parcela industrial no edificable queda establecido en 8.080 m².

También se consolida el caserío Bide-alde, en el interior y al oeste de la parcela, con 138 m² de ocupación en planta y 674 m² de jardín privado (812 m² en total).

Atendiendo a los antecedentes explicados en los capítulos anteriores, además de la edificación prevista, conviene señalar la importancia de la urbanización y de las dotaciones de aparcamientos y regulación de la red viaria y los tráficos tanto del polígono, como los de paso a los caseríos de la falda de Jaizkibel al norte del polígono. Para ello se propone, el traslado y la realización de un nuevo acceso. De esta manera, la urbanización cumple un doble objetivo. Por un lado sirve de soporte y acceso al construirse un acceso directo al vial central existente, alejándose los tráficos de acceso y salida alrededor de 250 metros del colindante polígono de viviendas y aglutinando el acceso a los dos caseríos al otro lado de la carretera a Gaintxurizketa (Larrezabal y Nere Borda).

Por otro lado el actual vial interior de acceso que discurre paralelo a dicha carretera, se convierte en uso exclusivo del paso de servidumbre para los caseríos de Jaizkibel, con la intención clara de separar los tráficos industriales y pesados con los de los vecinos de los citados caseríos.

Las dotaciones se plantean con varios criterios. El primero de ellos es, como se ha dicho, que los espacios libres de uso y dominio público, se realicen en los bordes oeste (polígono residencial), sur (pantalla vegetal desde la carretera) y norte (inicio faldas de Jaizkibel) concretándose en una larga zona verde que se configura más bien como un "anillo verde" en el perímetro de la delimitación del polígono. Otro criterio considerado es el de destinar, en cumplimiento de la ficha urbanística del Polígono 6 de NN.SS de Lezo, con la nueva ordenación, suelo para conseguir 1 plaza/100 m² construidos, como número mínimo de aparcamientos en superficie, según el capítulo 3.2. de la ficha urbanística y el Anexo al Reglamento de Planeamiento, por el que se establecen los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo industrial. El criterio general consiste en situarlos anejos al vial central soporte de la ordenación y próximos a la zona de cantera (este). En esta zona se plantean 552 aparcamientos, siendo 13 de ellos destinados a minusválidos. Dichos aspectos se concretarán en el Proyecto de Urbanización en cumplimiento del

Decreto de Accesibilidad. (Ley 20/1997 sobre Promoción de la Accesibilidad y posterior Decreto 28/2000 de 11 de abril).

La dotación se refiere a la medición del P.E.R.U. que establece la superficie construida (ocupación en planta) en 50.011 m² (incluida los 5.900 m² de la edificación hoy día desaparecida pero consolidada en las NN.SS.P.), con respecto a la ficha de las NN.SS.P. que la fija en 552.411 m², que se considera un claro error, ya que, casi, quintuplica la propia superficie del polígono que es de 148.400 m² según NN.SS.P. y 148.857 según este P.E.R.U., tal y como se ha indicado en el capítulo 1.

4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.6.1.

La ordenación prevista en el Plan Especial se ajusta a la señalada a título indicativo en los apartados 2 y 3 de la ficha urbanística del polígono 6 de las NN.SS.P. Además se mantiene la ordenación del conjunto del Polígono (ocupación en planta,

1	USOS	NN.SS.P. LEZO (m ²)	Ley 2/2006	P.E.R.U. (m ²)
	Edificación industrial consolidada	552.411 *	-	50.008**
	Parcela Industrial edificable	8.120	-	8.120
	Parcela industrial no edificable	8.080	-	18.722
	Aprovechamiento <u>m² parcela</u> M ² total	0,4*	≥0,3	0,39
2	DOTACIONES	NN.SS.P. LEZO (m ²)	Ley 2/2006 *** (m ²)	P.E.R.U. (m ²)
	Aparcamientos nº plazas	1/100 m ² (596 pl)		672 pl
	Red viaria y aparcamientos	16.640	--	16.243
	Aceras y paseos peatonales	2.760	--	1.530
	Zonas verdes públicas	23.480	8.932	28.993
	Parques y jardines computables	8.360	--	8.360
	Sistemas locales	--	8.932	8.932
	Bidegorri (integrado en zonas verdes)	---	---	3.297
	TOTAL	51.240	17.864	67.355

perfiles, aprovechamientos, dotaciones...) prevista como mínimas, en las NN.SS. de Lezo.

Dado el carácter orientativo de las superficies de los usos de los espacios públicos, reflejados en las NN.SS., el cuadro comparativo queda como sigue:

* Error de medición o transcripción en la ficha urbanística.

** El P.E.R.U. corrige el error y establece la ocupación en planta definitiva. (44.108 m² p. consolidada + 5.900 p. reedificable)

*** A los efectos del artículo 79.3 de la Ley 2/2006, a la que deriva el artículo 17.3 del Decreto 105/2008 de 3 de Junio, las reservas mínimas de terrenos para dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado.

El P.E.R.U. desarrolla lo previsto en la ficha urbanística de las NN.SS.P. de Lezo, en cuanto a los aprovechamientos urbanísticos, mejorando y cualificando los espacios urbanos en clave de separar el tráfico industrial del de paso a los caseríos, así mismo cumplimenta tanto la Ley 2/2006 como el reciente Decreto 105/2008.

El Plan, en cuanto a la actividad industrial, puede explicarse de la siguiente manera:

4.2.1. PARCELA PRIVATIVA EDIFICADA Y EDIFICABLE (P.I.E.).

En la ordenación del P.E.R.U. se presentan cinco tipos de pabellón:

Tipo A:

El denominado pabellón "Orbegozo" tiene un perfil de planta única con alguna entreplanta. Tiene un aprovechamiento actual de 37.097 m² en planta y techo edificable de 40.838 m², y sus alineaciones son las señaladas en el plano 3.5, en base al artículo 11 de las Ordenanzas del presente P.E.R.U. Se admiten los usos industriales tipo 1,2,3,4 categoría del artículo 8. de las ordenanzas y oficinas y vivienda de guardia en entreplanta, vinculadas a la actividad. Se permite una ampliación de 863 m² en entreplanta.

Tipo B:

El denominado pabellón "Algeposa" tiene un perfil de planta única. Tiene actualmente un aprovechamiento en planta de 6.793 m² y sus alineaciones son las señaladas en el plano 3.5, en base al artículo 11 de las Ordenanzas del presente P.E.R.U. Se admiten los usos industriales tipo 1,2,3,4 categoría del artículo 8 de las ordenanzas y oficinas y vivienda de guarda, vinculadas a la actividad.

Se permite una ampliación de 3.598 m², haciendo una ocupación máxima en planta de 10.391 m² y un techo edificable de 10.625 m²

TIPO C:

Tiene una superficie de ocupación en planta de 218 m² y su alineaciones son las señaladas en los planos 3.5., en base al artículo 11 de las Ordenanzas del presente P.E.R.U. Se admiten los usos industriales tipo 1ª, 2ª, 3ª 4ª categoría del artículo 8. de las ordenanzas.

Su techo edificable es 218 m².

TIPO D:

Corresponde a la reubicación de la edificación industrial, consolidada y dispersa del Plan, hoy desaparecida.

Tiene una superficie acumulada de (4.465 + 130 + 425+ 295+190+185+55+155) 5.900 m² de ocupación en planta y sus alineaciones son las señaladas en los planos 3.5., en base al artículo 11 de las Ordenanzas del presente P.E.R.U. Se admiten los usos industriales tipo 1ª,2ª, 3ª y 4ª categoría, del artículo 8 de las ordenanzas.

Su techo edificable se establece en 6.030 m².

TIPO E:

Tiene una superficie de ocupación en planta de 4.522 m² y sus alineaciones son las señaladas en los planos 3.5., en base al artículo 11 de las Ordenanzas del presente P.E.R.U. Se admiten los usos industriales tipo 1º, 2º, 3º y 4ª categoría, del artículo 8 de las ordenanzas.

Su techo edificable es de 4.710 m².

RESUMEN:

El cuadro resumen de la distribución del uso industrial de las parcelas consolidadas, reedificables y edificables en el Polígono 6 es:

TIPO	Nº DE EDIFICIOS	m ² CONSOLIDADOS	PERFIL	m ² EDIFICABLES	ALTURA (nueva Edif)	m ² TECHO EDIFICABLE
A	1	37.097	PB+EP	0	8	37.960
B	1	6.793	PB+EP	4.805	8	11.820
C	1	218	PB+EP	0	8	218
D	1	5.900*	PB+EP	0	8	6030
E	1	0	PB+EP	3.315	8	3.515
TOTAL	5	50.008	PB+EP	8.120**	-	59.543

* Reedificable 5.900 m² ocupación en planta y 130 m² entreplantas: 6.030 m² (t)

** Edificable 8.120 m² ocupación en palnta y 180 m² entreplantas: 8.300 m² (t)

TOTAL TECHO EDIFICABLE Y REEDIFICABLE..... 14.330 m² (t)

TOTAL TECHO EDIFICABLE Y EDIFICADO..... 59.543 m² (t)

4.3. CREACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS NO EDIFICABLES.

Se distinguen los siguientes ámbitos:

4.3.1 PARCELAS PRIVATIVAS LIGADAS A LA EDIFICACIÓN.

Se definen como parcelas industriales no edificables (P.I.N.E.), ligadas a la edificación tipo del Plan en la presente ordenación en Polígono 6 y se refieren básicamente a los espacios libres cuyos usos están vinculados al aparcamiento, zona de maniobra, instalaciones vinculadas a la actividad, etc, en el caso de la U.E.6.1. Supone 18.722 m².

En el caso de la U.A.A.6.1 se remite al actual jardín y huertas del caserío. Supone 674 m².

4.3.2 ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES PÚBLICAS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.

El suelo no ocupado finalmente por las parcelas industriales (y residenciales) será de titularidad y uso público. Deberá establecerse definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

El sistema de espacios libres de uso y dominio público lo constituye, fundamentalmente, el anillo verde exterior al norte-oeste-sur, resultante de la Ordenación.

La Ordenación cumple indistintamente Criterios del Reglamento de Planeamiento en vigor en fecha de redacción de las NN.SS. de Lezo como de la Ley 2/2006 y Decreto 105/2008 para los suelos urbanos no consolidados.

La superficie total bruta se sitúa sobre 28.993 m², si bien a efectos del Reglamento de Planeamiento y la Ley 2/2006 únicamente son computables el ámbito señalado, el Este junto a la charca y el Oeste que supone una superficie estimada en 23.957 m², que son los considerados en el capítulo siguiente.

Ello supera el estándar del 10% de la superficie total ordenada, exigido por el Reglamento de Planeamiento (14.885 m² en este caso) para un suelo urbanizable (en este caso urbano no consolidado). La justificación de ese aumento ha sido el interés del planificador por ordenar la edificación en un anillo de zona verde que incluya en la misma, la superficie de protección o pantalla visual (11.133 m²), añadiéndose este estándar, a la zona verde estricta, derivada del cumplimiento de la ficha del polígono 6, según se explicita en el apartado siguiente. También supera el mínimo establecido en el artículo 79.3 de la Ley 2/2006, derivado del Decreto 105/2008, que se establece en el 6% de la superficie total ordenada una vez deducido el terreno destinado a dotaciones de las redes generales, en este caso 8.932 m².

4.3.2.1. Espacios Libres. Parques y Jardines computables.

Son los exigibles a efectos del Reglamento de Planeamiento, pues constituyen una superficie de 8.360 m², igual a los 8.360 m² exigibles. Se inscribe un círculo de diámetro mayor de 30 metros en una orientación Norte Sur, según la pendiente del terreno y junto al polígono residencial.

4.3.2.2. Sistema de espacios libres, zonas verdes.

La descripción de estos espacios se ha efectuado en los apartados anteriores 4.3.2. y 4.3.2.1. de esta memoria.

A los efectos de espacios libres pues, se consideran 23.957 m² de superficie bruta y útil a los cuales se incorpora el Área de protección visual de borde del polígono quedando repartidos de la siguiente manera:

- Zona verde dotacional..... 10.478 m²
- Zona verde de protección visual.....7.601 m²
- Zona verde junto al estanque..... 5.878 m²

Total zonas verdes..... 23.957m² (*)

(*) No se incluye el bidegorri de 3.297 m² inscrito en el mismo.

A los efectos del Reglamento de Planeamiento únicamente se computa el primero, cuya superficie supera al mínimo exigido (14.885 m²).

4.3.3. ESPACIOS PÚBLICOS DESTINADOS A VIALES Y APARCAMIENTOS.

El resto de los espacios no edificables constituyen la vialidad y aparcamientos del sector, con una superficie total de 16.243 m² e incluyen los ámbitos separados de tráfico: el tráfico relacionado con el uso industrial y el tráfico de paso para los caseríos de Jaizkibel.

Los viales se construirán según las características descritas en el artículo correspondiente de las Ordenanzas.

Los viales y aparcamientos resultantes de la ordenación son prácticamente llanos a lo largo de su desarrollo en el Polígono 6 (superficie 16.243 m²).

El número de aparcamientos surge del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva para dotaciones que las NN.SS. de Lezo para el polígono 6 y el Reglamento de Planeamiento establece: 1 plaza por cada 100 m² de edificación. El Plan debe prever, para 59.543 m² de techo edificable, es decir, 596 plazas de aparcamiento.

La ordenación, además incluye 7 plazas en superficie para uso expreso de camiones, luego son 596 plazas en total, como mínimo, lo cual iguala en el número de plazas exigible global, en la ficha urbanística.

A los efectos del artículo 56.1.g. y 57.2 c, en cuanto a la ordenación urbanística pormenorizada y la red dotacional de Sistemas Locales, la playa de aparcamientos junto al enlace con la GI-6328 con capacidad para 286 plazas de aparcamiento de vehículos ligeros, se define al amparo del artículo 79.3 como Sistema Local de dotación pública, ocupando una superficie de 7.048 m². El resto de aparcamientos (134 vehículos) hasta completar 420 plazas, se ordenan vinculados al Sistema dotacional de vial local que une las dotaciones públicas SL1 y SL2, y el resto (134 plazas) hasta el total de 672 plazas se ordena en la parcela privada no edificable.

Pero además, se prevé la posibilidad de aparcamiento privado en la parcela industrial no edificable con lo que aumentan las posibilidades del estándar de aparcamiento global.

4.3.4. ESPACIOS PÚBLICOS DESTINADOS A ACERA E ITINERARIOS PEATONALES.

Las aceras y paseos peatonales tanto por sus dimensiones como por su diseño y pendiente serán aptas para el paso de personas que deban hacerlo en silla de ruedas (1.530 m²).

También se programa la creación de bidegorri (3.297 m²), que se incorpora a la zona verde.

4.3.5. ESPACIOS DESTINADOS A EDIFICACIÓN.

4.3.5.1. Edificios fuera de ordenación.

Se declara fuera de ordenación la edificación señalada en el plano 3.2. por ser discordante con la ordenación del Plan según lo establecido en el artículo 88 b de la L.V.S., Ley 2/2006 de 30 de junio y artículo 17 de las Ordenanzas del Plan.

4.3.5.2. Edificaciones consolidadas.

Se consolida los tipos A, B y C de edificación existentes en el Polígono 6 y la reedificable parcela D.

También se consolida la edificación residencial existente junto a la zona verde del Plan (caserío Bide-Alde), diferenciándose de la gestión integral del polígono como una Unidad de Actuación Aislada.

4.3.5.3. Edificaciones programadas.

Descritas como ampliación de parcela B y parcela E en el capítulo 4.2.1.

4.3.6. SISTEMA GENERAL GI-6328. (Conexión)

La actuación en el encuentro con la carretera GI-6328, para la definitiva mejora de la conexión y accesos del Polígono, es definida desde el P.E.R.U., a través de traslado de la ubicación del enlace y una solución en semiglorieta con carriles de incorporación a la misma, es considerada como primordial para la resolución del actual mal encuentro en cuña, tal y como puede observarse en los planos 2.3. y 2.5. del presente Plan.

4.3.7. SISTEMA LOCAL DE DOTACIÓN PÚBLICA.

Al amparo del artículo 17.3 del Decreto 105/2008 que remite al artículo 79.3 de la Ley 2/2006, se reserva la mitad del 12% de la superficie total del Polígono (148.857 m²) a sistema local para la red de dotaciones públicas municipal, esto es 8.932 m².

Se programa un sistema local (SL1) de 1.884 m² junto al polígono residencial al oeste, para dotación social con garantía de acceso tanto peatonal como rodado desde la trama urbana, y un sistema local dotacional (S.L.2) de 7.048 m² de aparcamiento con acceso desde la GI-6328.

5. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESFERAS Y TIPOS DE ACTUACIÓN.

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN DEL PLAN.

5.1. ACTUACIÓN INTEGRADA Y ACTUACIÓN AISLADA.

A los efectos del artículo 56.1.b., 136 y 138 de la Ley 2/2006, el polígono 6 (148.857 m²) se estructura en una única Actuación Integrada de 148.045 m², dando lugar a un único Programa de Actuación Urbanizadora, que se acometerá a través de una única Actuación Integrada completa por un lado y en una Actuación Aislada, de 812 m² para el Caserío Bide Alde, fuera del ámbito de la Actuación Integrada.

5.1.1. UNIDAD DE ACTUACIÓN INTEGRADA : U.A.I.6.1.

Derivada de la delimitación de Actuación Integrada

El Polígono con una superficie de 148.045 m² se configura como una única Unidad de Ejecución, como ámbito para proceder al reparto equitativo de beneficios y cargas. Se establecen tres zonas, para definición de los aprovechamientos lucrativos del Plan.

- * Zona 1. donde se edificará, el bloque E como ampliación industrial programada en el Plan según plano 3.1. de Ordenación, junto al bloque D.
- * Zona 2. donde se edificará la ampliación del pabellón existente (tipo B) programada en el Plan, según plano 3.1 de Ordenación.
- * Zona 3. donde se reedificará, aglutinando a la anterior edificación dispersa, el nuevo pabellón (tipo D) programado en el Plan, según plano 3.1. de Ordenación, junto al bloque E.

La delimitación de la zona viene señalada en el Plano nº 3.6 de este Documento.

Los aprovechamientos y características de la edificación de la Unidad se resumen a lo largo de este documento y se detallan en el cuadro de características que se acompaña como anexo nº 1 a esta memoria, así como en los capítulos correspondientes de las ordenanzas particulares (artículos 43-47).

5.1.2. UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA: U.A.A.6.1.

Derivada de la delimitación de Actuación Aislada.

Se consolida el caserío Bide Alde en sus actuales condiciones y parámetros urbanísticos con una superficie de 812 m² en medición topográfica.

La Delimitación de la zona viene señalada en el plano nº 3.6. de este documento.

Los aprovechamientos y características vienen señaladas en el artículo 48 de las ordenanzas.

5.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Aunque corresponde al P.A.U. (artículo 154.1.a de la Ley 2/2006), con carácter orientativo el Sistema de Actuación que se establece para la Actuación Integrada U.A.I.6.1. es el de Cooperación, según lo establecido en el artículo 173 de la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, sistema regulado en los artículos 173 y siguientes de la citada Ley.

El Ayuntamiento de Lezo, presentará el Proyecto de Reparcelación.

Dicho proyecto contendrá la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan y el P.A.U., así como el señalamiento de las parcelas edificables, con señalización de aquéllas en las que se localice el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración actuante (artículo 172 R.G.U.). La tramitación del Proyecto de Reparcelación se efectuará conforme a lo establecido por los artículos correspondientes a la Ley 2/2006.

5.3. CESIONES.

Serán objeto de cesión gratuita en favor del Ayuntamiento de Lezo:

- a) Todas las superficies destinadas por el P.E.R.U. a Dominio y Uso Público, que son todas las no ocupadas por las parcelas privadas.
- b) La cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación Integrada A.I.6.1. referido al techo edificable total tanto consolidado como programado (edificable y reedificable), esto es 59.543 m² definida como parcela edificable al amparo del artículo 27 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

5.4. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Se derribarán las edificaciones así señaladas en el ámbito delimitado por la Ordenación. (ver plano 3.2.)

Serán asimismo derribadas aquellas construcciones (muros, tapias, verjas, chabolas y otras de escasa entidad) que, aún no figurando en los planos de este documento, o aquellas otras que por omisión o porque sean erigidas con posterioridad a este proyecto, impidan o dificulten el pleno cumplimiento de los mandatos y previsiones de este Plan.

En ese sentido, el Proyecto de Reparcelación, con relación a los incluidos en su Unidad de Ejecución, fijará los plazos para iniciar, en su caso, los derribos -que vendrá impuesto por las exigencias de la urbanización- y que podrán ser prorrogados si con ello no se ocasiona perjuicio alguno al interés público, ni al interés privado. Las construcciones y usos clandestinos y/o sin licencia municipal no serán indemnizados.

5.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Y DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Se deberá redactar o bien un único Proyecto de Urbanización con desarrollo por fases o varios proyectos de urbanización como proyecto técnico para la ejecución de las previsiones del P.E.R.U., siendo costeadado por la totalidad de los propietarios del Polígono, al ser los titulares del aprovechamiento lucrativo del mismo.

Los costes de urbanización a que se refiere el párrafo anterior son los siguientes:

- a) Los costes de redacción y tramitación de los documentos y proyectos de ordenación, así como el de urbanización del Polígono 6 de Lezo.
- b) Los servicios de infraestructuras comunes como son: canalización de telefonía, energía eléctrica, alumbrado público, saneamiento de aguas fecales y aguas pluviales, estaciones depuradoras, suministro de agua y gas.
- c) Urbanización de la totalidad del suelo público del Polígono 6 de Lezo.

Las infraestructuras básicas de la urbanización deberán realizarse previamente a las de edificación.

5.6. PARCELACIÓN.

No se posibilita la parcelación en la edificación existente y /o su ampliación.

La parcela mínima e indivisible es la correspondiente a la establecida en el plano 3.7.

5.7. EQUIDISTRIBUCIÓN.

El Proyecto de Reparcelación de la Actuación Integrada se ajustará a lo previsto en los artículos 173 y siguientes de la Ley 2/2006, L.V.S. y U. de 30 de junio.

5.8. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

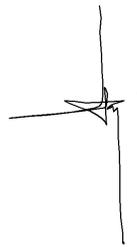
Las determinaciones contenidas en el presente P.E.R.U. de Polígono 6, se ajustan fielmente a la edificabilidad en altura máxima, usos preferentes, criterios y objetivos fijados en las NN.SS. de Planeamiento de Lezo.

5.9. EDIFICACIÓN.

Deberá presentarse como mínimo un Proyecto de Ejecución, por edificación o tipo para el conjunto de cada zona.

El tipo E de la zona 1 y el tipo B de la zona 2, tendrán una unidad de criterios en el diseño arquitectónico con los pabellones existentes respectivos. (A y B)

Pasaia, abril 2009



Luciano Pagaegi, arquitecto

ANEXO N° 1

CUADRO GENERAL DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO U.E.6.1.

Anexo nº 1: U.E.6.1.**1.1. CUADRO GENERAL DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTOS.**

	P.E.R.U. (m²)	NN.SS.P. (m²)
Superficie.....	148.857	148.480
Industrial Consolidado + Reedificable.....	50.008	552.411 *
Industrial Edificable (P.I.E.)..... (ocupación en planta)	8.120	8.120
Industrial No Edificable (P.I.N.E.).....	18.722	8.080
Red viaria y aparcamiento en superficie.....	16.243	16.640
Espacios libres de zonas verdes.....	28.993	23.480
Espacios Libres de parques y jardines.....	8.360	8.360
Itinerarios peatonales y aceras.....	1.530	2.760
Bidegorri.....	3.297	---
Sistemas locales	8.932	---
Aprovechamiento Edificatorio.....	0,39 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²

* Error de transcripción

	<u>P.E.R.U.</u>	<u>NN.SS.P.</u>
Aparcamientos en superficie:	596 plazas	596 plazas
Aprovechamiento edificatorio (techo):	59.543 m ² 59.392 m ² *	
Superficie del Sector:	148.857 m ²	148.480 m ²
Edificabilidad:	0,39 m ² /m ²	0,4m ² /m ² *

(*) Datos obtenidos de la ficha urbanística.

1.2. CUADRO GENERAL DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO.

ZONA	TIPO	PARCELA INDUSTRIAL			
		CONSOLIDADA	EDIFICABLE	TOTAL OCUPADA PLANTA	TOTAL
1	A	37.097		37.097	37.960
2	C	218	---	218	218
3	B	6.793	4.805 ⁽²⁾	11.548	11.820
4	D	5.900	5.900 ⁽¹⁾	5.900 ⁽¹⁾	6.030
5	E		3.315	3.315	3.515
TOTAL		50.008	8.120	58.128	59.543

(1) Reedificable: 5.900 m² ocupación en planta y 130 m² entreplantas: 6.030 m² (t)(2) Edificable: 8.120 m² ocupación en planta y 180 m² entreplantas: 8.300 m² (t)Total edificable y reedificable : 14.330 m² (t)Total edificable y edificado: 59.543 m² (t)

ANEXO Nº 2

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

ANEXO Nº 2.

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

1. OBJETO.

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

2. ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN.

2.1. Diseño y trazado de vías.

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

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

2.2. Pavimentos.

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

2.3. Aceras.

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

2.4. Paso de Peatones.

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

2.5. Escaleras.

No se contemplan escaleras.

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

2.6. Rampas.

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

2.7. Aparcamientos.

En la señalización de los aparcamientos se atenderá a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 1981/23-3.

2.8. Parques, Jardines y Plazas.

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

No se prevén aseos públicos en la ordenación.

2.9. Mobiliario Urbano.

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

3. RESERVA DE APARCAMIENTOS PARA MINÚSVALIDOS.

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

Número de plazas de aparcamiento..... 13

DOCUMENTO Nº 2

PLANOS DE INFORMACIÓN.

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

2. INFORMACIÓN.

2.1. Situación	E. 1/5000
2.2. Planeamiento Urbanístico Vigente. Ficha Urbanística Polígono 6.....	S.E.
2.3. Topográfico. Estado actual.	E
1/1000	
2.4. Parcelario.....	E
1/1000	
2.5. Estado Actual. Reportaje fotográfico.....	E
1/1000	
2.6. Estado actual. Infraestructuras.....	E 1/1000

DOCUMENTO Nº 3

PLANOS DE ORDENACIÓN

A continuación se indica la relación de planos de ordenación que acompaña al presente documento:

3. ORDENACIÓN.

3.1. Ordenación general.	E. 1/1000
3.2. Superposición sobre el estado actual.....	E. 1/1000
3.3. Zonificación global y usos del suelo.....	E. 1/1000
3.4. Zonificación pormenorizada y usos del suelo.....	E. 1/1000
3.5. Definición geométrica de la ordenación y Perfiles de la ordenación	E. 1/1000
3.6. Delimitación de Unidades de Gestión.....	E. 1/1000
3.7. Parcelación.....	E. 1/1000
3.8. Régimen de Dominio y Uso del Suelo.....	E. 1/1000
3.9. Infraestructuras, Abastecimiento, Saneamiento y Suministro.....	E. 1/1000

DOCUMENTO 4

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

TITULO PRELIMINAR . DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL P.E.R.U. DEL POLÍGONO 6.

Artículo 1º. Ámbito de Aplicación.

Artículo 2º. Vigencia.

Artículo 3º. Fuentes y Jerarquía Normativa.

Artículo 4º. Documentos constitutivos del proyecto y avance normativo de los mismos.

Artículo 5º. Programa de desarrollo.

Artículo 6º. Contenido de los Proyectos.

Artículo 7º. Proyecto de Urbanización.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL AREA

CAPITULO 1.1.REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 8.Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del Polígono.

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL (PERU.)

Artículo 9. Régimen general.

Artículo 10. Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 11. Estudios de Detalle.

Artículo 12. Proyectos de Urbanización.

Artículo 13. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Artículo 14. Condiciones de asignación del «aprovechamiento urbanístico».

Artículo 15. Cesión de suelo.

Artículo 16. Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Actuación.

Artículo 17. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Artículo 18. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Artículo 19. Condiciones de mantenimiento de la urbanización.

Artículo 20. Condiciones de parcelación.

Artículo 21. Servidumbres en las parcelas privadas.

Artículo 22. Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 23. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN EL AREA.

CAPITULO 2.1.ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS INDUSTRIALES

Artículo 24. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las «Parcelas A,B,C, D y E.

Artículo 25. Alineaciones.

Artículo 26. Rasantes.

Artículo 27. Perfil y altura de los edificios.

Artículo 28. Marquesinas / Vuelos.

Artículo 29. Condiciones de diseño y tratamiento arquitectónico.

CAPITULO 2.2.CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 30. Condiciones de Habitabilidad.

Artículo 31. Control de emisiones gaseosas.

Artículo 32. Control de aguas residuales.

Artículo 33. Control de residuos sólidos

Artículo 34. Control de ruidos, vibraciones y olores.

Artículo 35. Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios.

CAPITULO 2.3.CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACION

Artículo 36. Condiciones de accesibilidad.

Artículo 37. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.

CAPITULO 2.4. NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 38. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 39. Condiciones de volumen y de edificación.

Artículo 40. Condiciones mínimas de higiene y estética.

Artículo 41. Condiciones ambientales.

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Artículo 42. Condiciones de gestión urbanística.

TITULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL POLÍGONO 6 (LEZO)

Artículo 43. Ordenanzas particulares parcela A (U.E.6.1.)

Artículo 44. Ordenanzas particulares parcela B (U.E.6.1.)

Artículo 45. Ordenanzas particulares parcela C (U.E.6.1.)

Artículo 46. Ordenanzas particulares parcela D (U.E.6.1.)

Artículo 47. Ordenanzas particulares parcela E (U.E.6.1.)

Artículo 48. Ordenanzas particulares parcela U.A.A.6.1.

TITULO PRELIMINAR I. DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL P.E.R.U. DEL POLÍGONO 6.

Artículo 1º. Ámbito de Aplicación.

Las presentes ordenanzas serán aplicables, desde su entrada en vigor, en el área objeto del presente documento: el Polígono 6 del municipio de Lezo. Y regirán hasta que sean derogadas o modificadas por otro posterior.

Artículo 2º. Vigencia.

Estas ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia y regirán hasta que sean derogadas por otras posteriormente.

La nulidad, anulación o modificación de algunas de las determinaciones del presente documento no afectarán a la validez de las restantes prescripciones, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3º. Fuentes y Jerarquía Normativa.

Sin perjuicio de su subordinación a las Leyes, Reglamentos Generales y otras Disposiciones de mayor rango, estas ordenanzas deberán ser respetadas en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

También se respetarán en los Programas de Actuación Urbanizadora o Estudios de Detalle que, en su caso, fueran conveniente o preciso redactar.

La validez y vigencia del presente documento de Plan Especial se remite al cumplimiento de las presentes determinaciones de las NN.SS. de Lezo, por lo que resultan inaplicables aquellas determinaciones que pudieran contradecir dicho documento de superior rango jerárquico.

Con carácter complementario, y para regular aspectos no previstos en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales para las áreas industriales contenidas en las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Lezo.

Artículo 4º. Documentos constitutivos del proyecto y avance normativo de los mismos.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- Documento 1. Memoria.
- Documento 2. Planos de información.
- Documento 3. Planos de ordenación.
- Documento 4. Ordenanzas reguladoras.

Documento 5. Plan de etapas.

Documento 6. Estudio económico-financiero.

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales en los Documentos 2 y 3 (Planos de Información y Ordenación) y los Documentos 4 (Ordenanzas Reguladoras), y epígrafes 4 y 5 de la memoria (DOC 1) los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o ilustrativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

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

Artículo 5º. Programa de desarrollo.

El presente documento de Plan Especial de Reforma Urbana del Polígono 6, se desarrollará y complementará por medio del Programa de Actuación Urbanizadora del Proyecto de Urbanización del Polígono y del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Artículo 6º. Contenido de los Proyectos.

El contenido y determinaciones de los documentos urbanísticos a que se refiere en el artículo anterior se ajustarán a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.

Si se redactan Estudios de Detalle para definir más precisamente la ordenación determinada por este documento, o si el Ayuntamiento lo considera procedente, los planos que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización, se grafiarán a Escala 1:200 y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, con los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público. El resto de los planos podrá grafarse a Escala 1:500.

Si los Estudios de Detalle ajustasen alineaciones alterando ligeramente la zonificación pormenorizada, en cuanto a parcelas privadas y zonas verdes indicadas en el plano 3.7. no se considerarán modificaciones de P.E.R.U. en cuanto que no afectan a la estructura general de la Ordenación.

Igual caso, si estudiasen los volúmenes parciales o generales en la edificación, o aspectos y remates expresamente de índole arquitectónico que aporten valor añadido al diseño del polígono.

Artículo 7º. Proyectos de P.A.U. y Urbanización.

Según lo previsto en los artículos 152 y siguientes de la Ley Vasca del Suelo y Urbanismo Ley 2/2006 de 30 de Junio, se redactará y tramitará un único Programa de Actuación Urbanizadora para la A.I.6.1.

La redacción del P.A.U. se atenderá a las normas y criterios establecidos en los artículos 153 y 154 para sus contenidos técnico y jurídico-urbanísticos.

Según lo previsto por los artículos 194 y siguientes de la Ley Vasca del Suelo y Urbanismo Ley 2/2006 de 30 de junio y 67 del R.P.U., se redactará y tramitará uno o varios proyectos de urbanización que estudien las obras de urbanización que afectan a la totalidad del Polígono 6, al cual deberán ajustarse los ámbitos correspondientes a la Actuación Integrada 6.1.

El P.A.U. establecerá la concreción de uno o varios proyectos de urbanización y su correspondencia con las fases y plazos de urbanización

En caso de que se redacte un único Proyecto de Urbanización Integrada 6.1. éste establecerá las fases correspondientes a los objetivos de urbanización.

La redacción del Proyecto de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras se aportan en el presente documento y a las pautas que dicten tanto los servicios técnicos municipales, como los entes competentes y compañías suministradoras.

El proyecto de urbanización podrá realizar pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de la ordenación de los sistemas locales de espacios libres y vialidad.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL AREA.

CAPITULO 1.1.REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

Artículo 8.Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del Polígono.

1. El Polígono 6 constituye un suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada.
2. El Polígono 6 queda sometida al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafadas concretamente en el plano «3.4. Zonificación Pormenorizada» del mismo.

Dichas determinaciones responden básicamente a la sistematización establecida en las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias.

3. En ese contexto, se diferencian en el Polígono los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:
 - A. Residencial aislado.
 - B. Parcelas de uso industrial y de actividades económicas.
 - b.1.Parcelas Industriales Comunes.
 - b.2. Parcela Industrial no edificable.
 - D. Sistema de comunicaciones.
 - d.1. Aceras.
 - d.2. Bidegorri.
 - d.3. Red viaria y aparcamiento.
 - d.4.Carreteras Locales.
 - d.5. Vías Urbanas.
 - E. Espacios libres.
 - e.1. Espacios libres: parques y jardines.
 - e.2.Espacios libres: zonas verdes.
 - S. Sistema local dotacional público.
4. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido en las ordenanzas, de aplicación general, contenidas en el «Documento de Normas Urbanísticas» de las Normas Subsidiarias, y en el presente artículo.
5. Usos Industriales.
 - a) Comprenden estos usos urbanísticos las siguientes Actividades:
 - Las industrias de obtención y transformación de bienes y productos de todo tipo.
 - Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de toda clase.

- Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y los garajes en todas sus categorías.
- Las agencias de transporte por carretera.
- En general, todas aquellas actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.
- Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, los centros de infraestructuras de servicios y las instalaciones de depuración de residuos, etc. así como la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa bajo las condiciones que procedan en cada caso.
- Las cocheras, parques de vehículos y maquinaria.

Comprenderá asimismo las actividades clasificadas en la C.N.A.E., y que requieren la Calificación de Uso Industrial para su ubicación y que comprenden los sectores siguientes:

- Sector 1: Energía y Agua
- Sector 2: Extracción y transformación de Minerales no Energéticos, en todas sus ramas.
- Sector 3: Industria transformadora de metales. Mecánica de Precisión
- Sector 4: Otras industrias manufactureras.
- Sector 5: Construcción.
- Sector 6: Comercio, Restaurantes, Hostelería, Reparaciones. Las ramas correspondientes 620 y 670.

Con carácter general en la totalidad del ámbito de la Actuación Integrada del polígono 6, está prohibido el almacenaje de chatarra, escorias y cualquier otro elemento en la parcela privada industrial no edificable.

Se distinguen las siguientes categorías dentro de las Actividades de Uso Industrial, sin perjuicio de ser asimilables a otros usos (terciario, etc.), atendiendo a las molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar o suponer respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio ambiente en general.

- Categoría Primera.

Comprende aquellas actividades que pueden llevarse a cabo en contacto con la vivienda.

- Categoría Segunda.

Comprende aquellas actividades compatibles con las zonas residenciales. Aquellas que por su tamaño, proceso productivo y efectos producidos no suponen riesgos ni perjuicios al normal desarrollo de la función residencial de la zona, y son desarrolladas en unidades edificatorias independientes.

- Categoría Tercera.

Comprende aquellas Actividades a localizar en zonas o polígonos industriales, que no pueden ser consideradas de Categoría 1.^a y 2.^a por incumplir alguno de los requisitos exigidos, y las que, en general, aún con la adopción de medidas correctoras, puedan ser incompatibles con el uso residencial al ocasionar molestias relacionadas con su actividad productiva, con la generación de tráfico, con sus demandas de aparcamiento, con la carga y descarga, o con el almacenamiento que de ella se deriva.

- Categoría Cuarta.

Comprende aquellas Actividades de carácter especial que por su peligrosidad, nocividad o insalubridad, por sus implicaciones sociales o medioambientales, o simplemente por su gran demanda de suelo, exclusivamente podrán admitirse en emplazamientos **muy alejadas** de áreas calificadas de Uso Residencial.

Las demandas potenciales de tráfico, carga descarga etc. serán motivo suficiente para que una actividad pueda ser excluida de Categoría 1.^a y 2.^a, pasando a incluirse en 3.^a Categoría.

Para la adscripción de una Actividad a una Categoría determinada, se valorarán con carácter general los efectos numerados a continuación:

Molestias.

- Producción de ruido (Exterior del local propio y vecino más afectado).
- Producción de calor.
- Producción de vibraciones.
- Producción de polvo.
- Producción de aguas residuales.
- Producción de residuos industriales.
- Volumen de cargas y descargas de mercancías.
- Necesidades de aparcamiento.
- Instalaciones o almacenamientos visibles.
- Aglomeraciones de personal.

Nocividad e Insalubridad.

- Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Manipulación de materias tóxicas.
- Producción de radiaciones.
- Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

Peligrosidad.

- Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
- Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
- Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.

Los niveles de producción de ruidos serán en cada caso fijados por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco u Organismo Competente. En todo caso se atenderá a lo dispuesto en la sección 5.1.3 del Título Quinto de estas ordenanzas.

5. Pormenorización y categorización de usos:

b1.Parcelas Industriales Comunes (A, B, C, D,E).

Se establece la siguiente subdivisión:

- Parcela Edificable.

— Régimen de edificación.

Regulado por las Ordenanzas para las parcelas de uso industrial (Título Segundo, Capítulo 2.1.), y en la Ordenanza Particular de cada una de las Parcelas Ordenadas.

—Régimen de Dominio.

Privado.

—Régimen de Uso.

* Usos propiciados:

Industriales de 1.ª a 4.ª categoría.

* Usos admisibles:

Residenciales.

Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe una parcela aislada de superficie superior a 3.000 m², a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda de guardia tipo apartamento por parcela.

Terciarios.

Comerciales.

Oficinas.

Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

Garaje.

En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

* Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Parcela Privada No Edificable.

—Régimen de edificación.

Excluida, siendo autorizable únicamente el emplazamiento de instalaciones de la actividad industrial que necesariamente deban emplazarse al margen del edificio, -como tanques, depósitos, transformadores-, siempre que no

perjudique o cause molestias a las parcelas colindantes, o impida la servidumbre de paso de infraestructuras o la servidumbre de acceso para mantenimiento de las mismas o de los espacios públicos colindantes.

—Régimen de Dominio.

Privado.

—Régimen de Uso

Zona destinada a viario interno, aparcamiento, y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida exclusivamente a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

- Parcela Privada Comunitaria No Edificable.

—Régimen de edificación.

Excluida, siendo autorizable únicamente el emplazamiento de instalaciones o infraestructuras al servicio general del Polígono, como Centros de Transformación

—Régimen de Dominio.

Privado, en régimen de comunidad.

—Régimen de Uso.

Zona destinada a uso comunitario de accesos, viario interno, aparcamiento, y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida a servidumbre de uso público.

d3. Carreteras Locales.

—Régimen de Edificación.

Excluida.

—Régimen de Dominio.

Público.

—Régimen de Uso.

* Usos propiciados: Circulación rodada.

* Usos admisibles:

Circulación peatonal.

Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación Poligonal vigente para este tipo de vías.

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

* Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

d4. Vías Urbanas.

—Régimen de Edificación.

Excluida.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

—Régimen de Dominio.

Público.

—Régimen de Uso.

* Usos propiciados: Circulación rodada.

* Usos admisibles:

Circulación peatonal.

Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses o similares.
Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

Aparcamiento.

* Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

e2. Espacios Libres Urbanos.

—Régimen de Edificación:

Excluida.

—Régimen de Dominio:

Público.

—Régimen de Uso:

*Usos propiciados:

Uso de espacios libres urbanos, como parque, jardín, senda o paseo peatonal.

*Usos admisibles:

Infraestructuras de carácter público al servicio general o del Polígono.

*Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

e3. Espacios Libres Comunes.

—Régimen de Edificación:

Excluida.

—Régimen de Dominio:

Público.

—Régimen de Uso:

*Usos propiciados:

Uso de espacios libres, como jardines o zonas de protección.

*Usos admisibles:

Infraestructuras de carácter público al servicio general o del Polígono.

*Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL (PERU.)

Artículo 9. Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial- asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.- se ajustará a las siguientes determinaciones:

— Régimen derivado de la clasificación de suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización consolidada, al amparo del artículo 11.3.b.1 de la Ley 2/2006.

—Régimen establecido en las vigentes Normas Subsidiarias, tanto, con carácter general, en el «Documento de Normas Urbanísticas» como, de forma específica, en la Norma Urbanística Particular correspondiente al Polígono 6 de Lezo.

—Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

Artículo 10. Programa de Actuación Urbanizadora.

Se regularán en cuánto al objeto y ámbito, por el artículo 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

En cuánto al contenido Técnico Urbanístico por el artículo 153 y en cuánto al contenido Jurídico Urbanístico por el artículo 154 de la mencionada Ley.

La Documentación Iniciativa y Tramitación por los artículos 155, 156, 157 y 158 de la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006.

Artículo 11. Estudios de Detalle.

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle, al amparo de los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento.

No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, Especial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento, como la aplicación de sistemas de gestión, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

Si en base a las necesidades que se desprenden de lo establecido en las presentes Ordenanzas y en las «Ordenanzas Particulares» de las diferentes Parcelas Edificables ordenadas, o por razones o necesidades de la construcción, fuera preciso modificar las alineaciones y rasantes previstas en el presente P.E.R.U., dichas modificaciones se efectuarán a través de un Estudio de Detalle, sin resultar precisa la modificación del P.E.R.U.; la citada capacidad de modificación se hace extensiva al conjunto de la Parcela Industrial Privada, pudiendo modificarse no sólo las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización en las parcelas industriales privadas, sino también la estructura viaria interna de la parcela privada comunitaria, no resultando en este sentido vinculante con rango de determinación de P.E.R.U. la ordenación establecida en la Parcela Industrial Privada.

Los Estudios de Detalle abarcarán necesariamente al menos la totalidad del ámbito completo de cada una de las Parcelas Edificables y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras definidos en el presente P.E.R.U., pudiendo abarcar el ámbito correspondiente a varias parcelas afectadas por la modificación, o incluso al conjunto de la Parcela Industrial

Privada que engloba la totalidad de las parcelas edificables industriales ordenadas, respetando en cualquier caso la ordenación de los bordes y su entronque con el suelo de dominio y uso público de la zonificación pormenorizada establecida en el plano 3.4.; podrá así mismo el Estudio de Detalle, en este supuesto de reordenación integral de la Parcela Industrial Privada, establecer y precisar el aprovechamiento urbanístico asignado a las nuevas parcelas edificables resultantes, justificando el mantenimiento de la ocupación máxima autorizada y del aprovechamiento edificatorio de techo establecido en el presente Plan Especial.

Artículo 12. Proyectos de Urbanización.

Se redactará y tramitará bien un único Proyecto de Urbanización que defina las fases las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del Polígono o bien varios proyectos de urbanización; no obstante lo citado, el citado Proyecto de Urbanización podrá referirse exclusivamente a la totalidad del suelo de dominio y uso público así calificado en la Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial, pudiendo ser objeto de un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización independiente el conjunto de la urbanización privada de la plataforma destinada al conjunto de las Parcelas Privadas Industriales, al amparo de los artículos 194, 195 y 196 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en los esquemas de redes de servicio del presente proyecto tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través del proyecto de urbanización correspondiente.

La posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del citado artículo 162 del R.P.U. citado, así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el presente Plan Especial, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones establecidas en la vigente Ley 20/97 para la Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o las normas que en el futuro las deroguen o sustituyan, justificando su efectivo cumplimiento.

Artículo 13. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización del Polígono será preceptiva la aprobación del presente Plan Especial y la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto o Proyectos de Urbanización de la Actuación Integrada del Polígono 6

El desarrollo y ejecución del mismo se ajustará a lo establecido en el Documento «5» Plan de Etapas, del presente Plan Especial.

Artículo 14. Condiciones de asignación de la edificabilidad de los suelos.

La Actuación Urbanística del A.I.6.1, a los efectos de la asignación del aprovechamiento urbanístico, constituye un ámbito único de equidistribución.

Al amparo del artículo 35 de la Ley 2/2006, la asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico en dicha U.E.6.1 se ajustará a las siguientes determinaciones:

Superficie: 148.045 m².

Edificabilidad urbanística construida: 45.213 m².(t)

Edificabilidad urbanística por construir: 14.330 m². (t)

Edificabilidad urbanística total: 59.543 m² (t)

Edificabilidad física dotacional (S.L.1) 1.884 m² (t)

Tipología de uso y edificación característica: b.1. (art.8.2.).

Edificabilidad Urbanística total: 0,39 m²(t)(b1)/m².

Se establece un coeficiente de ponderación equivalente a la unidad para las diversas tipologías resultantes, sin perjuicio de que el Proyecto de Reparcelación pudiera establecer de forma pormenorizada otros coeficientes.

La superficie que carece de derecho al aprovechamiento urbanístico es la correspondiente al viario urbano existente que es la carretera Lezo-Gaintxurizketa.

Los propietarios del suelo cederán, debidamente urbanizado, el suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo del Polígono (edificabilidad urbanística total), determinada con arreglo al procedimiento establecido en el artículo siguiente.

Artículo 15. Cesión de suelo.

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dominio o titularidad pública.

También será objeto de cesión la parcela resultante del 15% de la edificabilidad urbanística total (59.543 m².(t)) no materializada o cantidad legal establecida en el momento en que deba efectuarse tal cesión, en calidad de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (art. 27 de la Ley 2/2006). Este Plan propone la parcela D para dicha cesión pero serán el P.A.U. y el Proyecto de Reparcelación quienes lo establezcan definitivamente.

Artículo 16. Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Actuación.

Abarcando casi la totalidad de Polígono 6, se delimita una única Unidad de Actuación Integrada U.A.61. que se ejecutará mediante el sistema de Cooperación que el P.A.U. deberá rectificar o ratificar en su caso.

Artículo 17. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Se declaran con carácter general fuera de ordenación el conjunto de los edificios, almacenamientos exteriores, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto y señalado en el plano de superposición.

Artículo 18. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el documento «5. Plan de Etapas» del presente proyecto.

Artículo 19. Condiciones de mantenimiento de la urbanización.

A los efectos de las Condiciones establecidas para el mantenimiento de la Urbanización, y la constitución de la correspondiente «Entidad de Conservación», se estará a lo establecido en el documento «5. Plan de Etapas» del presente proyecto.

Artículo 20. Condiciones de parcelación.

Las Parcelas Edificables resultantes de la ordenación propuesta son las delimitadas como tales en el Plano 3.7 Parcelación; en las mismas no se admitirá la segregación o edificación independiente de parcelas. Las parcelas así definidas se constituirán parcelas mínimas urbanísticamente indivisibles.

Artículo 21. Servidumbres en las parcelas privadas.

1. La Parcela Privada Comunitaria No Edificable estará sujeta a servidumbre de uso público, sin restricciones al mismo, asimilándose su régimen de uso a las zonas de dominio y uso público.
2. Las Parcelas Privadas No Edificables estarán sometidas a servidumbres de paso de infraestructuras generales o al servicio del Polígono, así como a una servidumbre de acceso para su mantenimiento y el de los espacios públicos colindantes. En el supuesto de que varias parcelas dispongan de espacios privados de uso común exclusivo de las mismas, no comunitario, se establecerán entre ellas las correspondientes servidumbres de uso mutuo.
3. En el supuesto de agrupación de parcelas mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, o de resultados de la nueva ordenación propuesta, podrá modificarse también el régimen de dominio, uso y servidumbre de la parcela privada comunitaria, pudiendo adscribirse a la Parcela Industrial la parcela privada aneja, no sometida a otra servidumbre de uso que el correspondiente a la Parcela Privada No Edificable descrito en el epígrafe precedente.

Artículo 22. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en el ámbito de la unidad de actuación estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en las Normas Subsidiarias, y dentro de éstas en el «Documento de Normas Urbanísticas».

2. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

A) Formulación de proyectos básicos:

Cada una de las fincas registrales en que sean divididas las parcelas urbanísticas delimitadas por el presente Proyecto, podrá ser objeto de un proyecto básico de edificación unitario, con los condicionantes dispuestos en el art. 28 de las presentes Ordenanzas en relación a los requisitos de diseño y tratamiento unitario y homogéneo del conjunto de la parcela.

B) Concesión de licencias de edificación:

Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico unitario, serán objeto de una licencia de edificación única.

C) Formulación de los proyectos de ejecución:

Cada una de las edificaciones cuya ejecución haya sido objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único, el cual contendrá el proyecto de obras complementarias de urbanización de la parcela privada, justificando, en su caso, el cumplimiento de la reserva de aparcamientos establecida.

3. En la unidad de ejecución la ejecución de las edificaciones, se ajustará a los plazos establecidos en el «Documento 5. Plan de Etapas» del presente proyecto.

Artículo 23. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstas en la unidad de actuación estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establecen en el «Documento 5. Plan de Etapas» del presente proyecto, y, en su caso, de las obras complementarias de urbanización de la propia parcela privada, que deberán quedar incluidas en el correspondiente proyecto de ejecución de la edificación de cada una de las parcelas.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN EL AREA.

CAPITULO 2.1.ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS INDUSTRIALES

Artículo 24. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las «Parcelas A, B, C, D, y E».

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las «Parcelas tipo B, D y E se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

—Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por las vigentes Normas Subsidiarias de Lezo, en el Capítulo: «Ordenanzas Reguladoras de Edificación y Uso aplicables a las parcelas de uso no residencial», de las Normas Urbanísticas, con las condiciones particulares establecidas en la Norma Urbanística Particular del Polígono 6.

—Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el área contenidas en el presente Plan Especial.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso industrial.

El presente Plan Especial, en las «Ordenanzas Particulares» correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento asignado, se resolverá a través de la solución de alineaciones –ocupación de alineaciones máximas–, y forma volumétrica adoptada.

Artículo 25. Alineaciones.

—Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en el plano 3.5 «Definición y Geometría» del documento 3 «Planos de Ordenación» del presente Plan Especial, y a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente.

—Las alineaciones señaladas tienen en todo caso el carácter de «alineación envolvente máxima», dentro de la cual se podrá desarrollar libremente la disposición de las alineaciones de la edificación, con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Particular para cada una de las parcelas.

—Las alineaciones establecidas como envolventes máximas para la edificación sobre rasante lo serán igualmente para la planta de sótano autorizada.

Artículo 26. Rasantes.

—Las Rasantes generales se establecen en el plano 3.5, «Alineaciones y Rasantes» «Definición y Geométrica» del presente Plan Especial, pudiendo ser reajustadas por el Proyecto de Urbanización o los correspondientes Estudios de Detalle que se tramiten, con las limitaciones señaladas para los mismos.

Artículo 27. Perfil y altura de los edificios.

1. Teniendo en cuenta la regulaciones de carácter general establecidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, y en concreto en la Norma Urbanística Particular del Polígono 6, se aplicarán con carácter general:

—Perfil máximo autorizado: PB + EP.

—Altura máxima de la edificación: 8 metros.

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de las fachadas en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la última planta o hasta el cordón inferior de la cercha de cubierta.

2. La altura máxima establecida podrá ser superada únicamente por elementos necesarios para el funcionamiento de la industria, previa justificación y autorización municipal.

3. La pendiente de la cubierta no superará el 10%.

Artículo 28. Marquesinas / Vuelos.

1. Se autoriza la disposición de marquesinas adosadas a las fachadas exteriores de los edificios de uso industrial, sin limitaciones dentro de la envolvente máxima de edificación establecida, y con una altura libre mínima de 4 metros.

2. Se autoriza la disposición de vuelos con una profundidad máxima de 80 cms, debiendo disponerse a una altura libre mínima de 4 m. en relación a la rasante del espacio urbanizado contiguo.

Artículo 29. Condiciones de diseño y tratamiento arquitectónico.

El conjunto exterior de los edificios y de las instalaciones industriales adoptarán un tratamiento compositivo y utilizarán los materiales adecuados que garanticen su buen funcionamiento y su correcta integración en el entorno.

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

—En las parcelas que desarrollen pabellones adosados, se construirán los mismos igualando las alturas de sus respectivas cornisas, y adoptando pautas de diseño de fachada coordinadas.

—El tratamiento compositivo de materiales de fachadas y cubiertas del edificio o conjunto de edificios industriales implantados en la misma parcela deberá ser lo más unitario posible, dentro de las posibilidades funcionales de cada instalación.

—En los casos de parcelación, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle o de un estudio de tratamiento unitario del conjunto, en el que se establezcan unas condiciones que aseguren la consecución de una configuración arquitectónica –composición, alturas, materiales–, homogénea y unitaria. Caso de no presentarse un proyecto único para cada parcela, el Ayuntamiento podrá exigir, en la primera solicitud de licencia la presentación del Estudio de Detalle o Estudio de tratamiento conjunto citados, suscrito por la totalidad de los propietarios afectados, que determinará las características a las que deberán ajustarse el resto de las edificaciones.

CAPITULO 2.2.CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 30.Condiciones de Habitabilidad.

Los Proyectos de Edificación de los pabellones industriales a implantarse en las diferentes Parcelas justificarán el cumplimiento de las Normas sobre Habitabilidad, Seguridad e Higiene, establecidas en la Legislación Poligonal vigente, relativas a las alturas mínimas de los diferentes locales y usos, y sus condiciones de iluminación y ventilación, así como la previsión de los correspondientes vestuarios y aseos en la proporción reglamentaria en función del número de trabajadores previsto.

Artículo 31.Control de emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el Polígono se atenderán a lo establecido en la Legislación Poligonal correspondiente sobre Protección del Ambiente Atmosférico, dotándose en consecuencia de los medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites legales establecidos, de las emisiones a la atmósfera de gases, polvo y otras sustancias.

Artículo 32.Control de aguas residuales.

Las industrias y actividades que se implanten en el Polígono están obligadas de forma general al cumplimiento de lo dispuesto en la vigente legislación Poligonal en materia de vertidos de aguas residuales, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

Las aguas residuales industriales que cumplan con las condiciones de vertido legalmente establecidas, así como el efluente de cocinas, comedores, servicios sanitarios, duchas, o las purgas de circuitos de refrigeración, se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales industriales propuesta en el presente Plan Especial, limitándose la red de aguas pluviales a la recogida de agua de lluvia de las cubiertas y al agua de escorrentía superficial de la urbanización.

Las industrias cuyas aguas no cumplan con las condiciones mínimas de vertido legalmente establecidas, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento o depuración previo, o, en su caso, del sistema de eliminación correspondiente de dichas aguas residuales.

Las industrias que produzcan aguas residuales derivadas del proceso de producción de la actividad, instalarán en el punto de acometida del saneamiento interior de la parcela a la red general una arqueta con rejilla equipada para la toma de muestras y medición de caudal, instalada fuera de las edificaciones, en lugares fácilmente accesibles, y de libre acceso para su control por los organismos públicos competentes.

Artículo 33. Control de residuos sólidos

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas incluidas en la relación aneja a la Ley 20/1986 no podrán ser evacuadas a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos del Polígono.

El régimen de producción y gestión de dicho tipo de residuos, para salvaguardar la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales será el contenido en la citada Ley y en su Reglamento de Desarrollo, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

Artículo 34. Control de ruidos, vibraciones y olores.

Todas las instalaciones industriales estarán dotadas de las medidas correctoras exigidas por la legislación vigente en materia de ruidos, vibraciones y olores, al objeto de limitar las posibles molestias generadas por la actividad a desarrollar.

Artículo 35. Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios.

Las industrias y actividades a emplazarse en el Polígono cumplirán con las respectivas legislaciones Poligonales relativas a seguridad, entre otras las correspondientes a las distancias mínimas a los tendidos eléctricos aéreos o a las medidas de protección contra incendios.

CAPITULO 2.3. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACION

Artículo 36. Condiciones de accesibilidad.

El Proyecto de Urbanización que se tramite como desarrollo del presente Plan Especial, deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de Gobierno Vasco, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Artículo 37. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.

37.1. Red Viaria.

1.a. Las características geométricas de la red viaria serán las determinadas en la hoja correspondiente a los planos de proyecto.

1.b. La red viaria contará con las protecciones y separación de edificios señalados en los planos.

1.c. Las alineaciones se realizarán de acuerdo con lo definido en el Plan Especial, aunque podrán ser ligeramente modificadas en un estudio constructivo más detallado, como es el proyecto de urbanización.

1.d. En la red viaria pública deberán preverse como mínimo 221 aparcamientos. Las dimensiones de los aparcamientos serán de 4,5 x 2,20 m, salvo el 2,5% de los mismos, que tendrán unas dimensiones de 4,50 x 3,30 m.

1.e. Las entradas a garajes, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria, deberán:

—Estar canalizados.

—Cumplir las condiciones para garajes establecidas por el Ayuntamiento de Lezo.

—Recogida de aguas pluviales.

—Señalización necesaria.

—Visibilidad mínima con distancia de parada, para una velocidad específica de 40 Km/h.

1.f. El material a utilizar en la urbanización superficial (firmes, bordillos, pavimentos, acabados, amueblamiento urbano, etc.), deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Lezo.

1.g. En las aceras, paseos, zonas verdes, parques y plazas de utilización peatonal, será de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones del Decreto del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno vasco, de 23 de marzo de 1981, sobre Normativa para supresión de barreras urbanísticas.

37.2. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

2.a. Se proyectará la red con una dotación unitaria de 0,5 l./seg./Ha., con un coeficiente de punta de 2,4.

Se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios, de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 1.000 litros minuto, durante dos horas, y con una presión de 10 m. de c.d.a.

2.b. La tubería de abastecimiento de diámetro igual o superior a 100 mm. será de fundición dúctil, y la tubería inferior podrá ser de fundición dúctil o de polietileno de 10 atms. de presión de trabajo.

Se dispondrán válvulas de seccionamiento en todas las derivaciones.

Se dispondrán desagües a la red de alcantarillado de pluviales en todos los puntos bajos de la red de abastecimiento de agua y ventosas en los puntos altos o en los tramos horizontales de longitud superior a 500 m.

2.c. Deberá contar con la presión necesaria para un normal abastecimiento (entre 3,5 y 6 kg/cm²).

2.d. Las redes serán subterráneas y la tubería de abastecimiento se situará preferentemente por encima del nivel del alcantarillado.

2.e. Se colocarán hidrantes al menos cada 100 m., y bocas de riego de modelo homologado por el Ayuntamiento cada 50 m. Los hidrantes serán de tipo 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminadas en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: Una salida de 100 mm., que dispondrá de un racor modelo STORZ y dos salidas de 70 mm. que dispondrán de un racor tipo Barcelona (según norma UNE 23.400-80).

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de red al que se conecta iguales, como mínimo, a 100 mm. Dispondrán de válvulas de cierre de tipo compuerta o de bola y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 «Protección y lucha contra incendios, señalización».

2.f. El resto de los materiales a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberán ser expresamente admitidos por el Ayuntamiento de Lezo.

2.g. Toda la red, en cuanto a diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de O. Públicas, con el «Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de agua» del Ministerio de O. Públicas, con el Reglamento para el Servicio Municipal de Aguas del Ayuntamiento de Lezo, así como con toda la Normativa vigente y la que la experiencia aconseje sobre Protección de Incendios.

37.3. Red de alcantarillado.

3.a. El sistema de conducción será separativo, no pudiendo, por lo tanto, mezclarse aguas pluviales con las residuales.

3.b. Las aguas procedentes de la lluvia serán conducidas debidamente canalizadas y cubiertas a los cauces naturales, a través de la red de aguas pluviales.

3.c. La dotación de cálculo para aguas fecales, será de 100 l/op/día.

Las canalizaciones de aguas pluviales, habrán de dimensionarse para una lluvia de cálculo de 230 l. segundo y Ha. El coeficiente de escorrentía a emplear será el de 0,9 en zonas pavimentadas o cubiertas y 0,5 en zonas verdes. En aquellos casos en que el tiempo de concentración de la red proyectada sea superior a 10 minutos, se empleará para la lluvia de cálculo un valor inferior al anterior, que habrá de ser convenientemente justificado.

3.d. La velocidad, máxima será, asimismo, justificada en el proyecto, con una relación calado/diámetro igual a 0,75 para el caudal punta. Se preverá como velocidad mínima la de autolimpieza.

3.e. El diámetro mínimo de conducciones será de 20 cm. y la pendiente mínima será de 0,5%.

3.f. En las conducciones se dispondrán de arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones, en los puntos de acometida y como máximo, cada 50 metros.

3.g. Las redes, tanto de aguas pluviales como de aguas fecales, serán estancas y cumplirán las Normas A.S.T.M. para las diversas clases.

3.h. Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m.

3.i. Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificio a la red general, se emplazarán en suelo no edificable. Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas negras y otra para pluviales.

3.j. Las aguas negras procedentes de los servicios deberán cumplir, antes de su vertido al colector, las especificaciones que más adelante se señalan.

El efluente tratado en la depuradora de aguas residuales fecales del Sector debe ser admisible en el río respetando, antes de su vertido, los límites de la Tabla 3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas.

Las especificaciones que deberán cumplir las aguas antes de su vertido al colector del Polígono y al río, deberán ser las siguientes:

Ordenanza de vertidos a la red de saneamiento.

<i>Características</i>	<i>UDS</i>	<i>Límite admisible</i>
Caudal punta		< que 3 veces el Qm diario
Temperatura	°	C <40
D.B.O.5	mg/l	< 1000; DQO/DBO < 3 (1)
Sólidos en suspensión	mg/l	< 1.000
Sólidos sedimentables	ml/l	20
Aceites y grasas	m1/1	100
Ph		5,5 a 9,5
CN	mg/1	0,1 a 0,5
Fe	mg/1	5 a 15
Cr total	mg/1	1 a 3
Cr. hexavalente	mg/1	0,5 a 1
Cu	mg/1	1 a 3
Cd	mg/1	0,2 a 0,5
Ni	mg/1	2 a 5
Zn	mg/1	2 a 10
Pb	mg/1	0,5 a 1
Hg	mg/1	0,01
Fenoles	mg/1	10

SO4=	mg/l	500 a 1.500
S=	mg/l	2
Disolventes	mg/l	0
Total metales	mg/l	10 a 20 (2)
Cloro residual	mg/l	2 a 5

(1) En muestra decantada.

(2) Excluido el hierro.

(3) Para aquellos vertidos que contengan contaminantes que no se encuentran incluidos en el cuadro anterior, se establecerán limitaciones complementarias específicas, en función de las características del colector en que se admitan.

Tablas de los parámetros características que se deben considerar como mínimo, en la estima del tratamiento del vertido.

<i>Parámetro/Unidad</i>	<i>Nota</i>	<i>Valores Limite (Tabla 3)</i>
pH	(A)	Comprendido entre 5.5 y 9.5
Sólidos en susp.(mg/1)	(B)	80
Mater.sediment.(ml/1)	(C)	0,5
Sólidos gruesos	-	Ausentes
D.B.O.5 (mg/1)	(D)	40
D.Q.O. (mg/1)	(E)	160
Temperatura (°C)	(F)	3.º
Color	(G)	Inapreciable en disolución 1/20
Aluminio (mg/1)	(H)	1
Arsénico (mg/1)	(H)	0,5
Bario (mg/1)	(H)	20
Boro (mg/1)	(H)	2
Cadmio (mg/1)	(H)	0,1
Cromo III (mg/1)	(H)	2
Cromo VI (mg/1)	(H)	0,2
Hierro (mg/1)	(H)	2
Manganeso (mg/1)	(H)	2
Níquel (mg/1)	(H)	2
Mercurio (mg/1)	(H)	0,05
Plomo (mg/1)	(H)	0,2
Selenio (mg/1)	(H)	0,03
Estaño (mg/1)	(H)	10
Cobre (mg/1)	(H)	0,2
Cinc (mg/1)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/1)	-	0,5
Cloruros (mg/1)	-	2.000
Sulfuros (mg/1)	-	1
Sulfitos (mg/1)	-	1
Sulfatos (mg/1)	-	2.000
Fluoruros (mg/1)	-	6
Fósforo total (mg/1)	(K)	10
Ídem	(K)	0,5
Amoniaco (mg/1)	(L)	15
Nitrógeno nítrico (mg/1).	(L)	10
Aceites y grasas (mg/1).	-	20
Fenoles (mg/1)	(M)	0,5
Aldehidos (mg/1)	-	1
Detergentes (mg/1)	(N)	2
Pesticidas (mg/1)	(P)	0,05

Notas:

General: Cuando el caudal vertido sea superior a la décima parte del caudal mínimo circulante por el cauce receptor, las cifras de la tabla 1 podrán reducirse en lo necesario, en cada caso concreto, para adecuar la calidad de las aguas a los usos reales o previsibles de la corriente en la zona afectada por el vertido.

Si un determinado parámetro tuviese definidos sus objetivos de calidad en el medio receptor, se admitirá que en el condicionado de las autorizaciones de vertido pueda superarse el límite fijado en la tabla 1 para tal parámetro, siempre que la dilución normal del efluente permita el cumplimiento de dichos objetivos de calidad.

- (A) La dispersión del efluente a 50 metros del punto de vertido debe conducir a un pH comprendido entre 6,5 y 8,5.
- (B) No atraviesan una membrana filtrante de 0,45 micras.
- (C) Medidas en cono Imhoff en dos horas.
- (D) Para efluentes industriales, con oxidabilidad muy diferente a un efluente doméstico tipo, la concentración límite se referirá al 70 por 100 de la D.B.O. total.
- (E) Determinación al bicromato potásico.
- (F) En ríos, el incremento de temperatura media de una sección fluvial tras la zona de dispersión, no superará los 3.º.

En lagos o embalses, la temperatura del vertido no superará los 30°C.

- (G) La apreciación del color se estima sobre 10 centímetros de muestra diluida.
- (H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

3.K. Las aguas procedentes de procesos industriales deberán ser transportadas a estaciones depuradoras especiales o tratadas privadamente hasta alcanzar los niveles establecidos y, posteriormente, verter al colector general.

3.I. Deberá preverse en los proyectos para instalaciones que produzcan problemas de polvo en el exterior y dentro de su parcela industrial, un pozo de sedimentación y separación de flotantes como paso previo a la evacuación de estas aguas.

3.II. En aquellos proyectos de industrias que, por sus características, hayan de manejar cisternas con líquidos diferentes al agua, deberá preverse en las zonas de carga y descarga y dentro de la parcela industrial, una red propia e independiente de alcantarillado, conectada a un depósito autocontenedor para evitar riegos de vertido accidental a la red general de alcantarillado de pluviales del Polígono.

3.m. El material a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento de Lezo.

3.n. Toda la red de saneamiento, en cuanto a su diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de Obras Públicas y con el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Saneamiento de Poblaciones, del Ministerio de O. Públicas.

37.4. Servicios eléctricos, telefónicos y teledistribución y gas.

4.a. Las redes de abastecimiento de energía eléctrica de baja tensión y las redes de teléfonos, teledistribución y gas serán subterráneas.

4.b. Las instalaciones complementarias (transformadores, etc.) se emplazarán en las zonas industriales dentro de los edificios o de forma subterránea o aérea en el suelo libre público.

4.c. Todos los tendidos e instalaciones eléctricas, teléfonos, teledistribución y gas, cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

4.d. Las cajas generales de protección se situarán dentro de arqueta en fachadas, o bien dentro de arqueta en pared del portal o entrada similar, quedando empotradas, tanto la conducción que llega a dicha arqueta, como la que sale de ella.

4.e. No se permitirán depósitos de combustibles en suelo público.

37.5. Alumbrado Público.

5.a. La iluminación de los viales será de 25 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,35.

La iluminación de las zonas de aparcamiento será de 15 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,25. En las zonas de jardín, el nivel medio de iluminación será de 10 (lux).

5.b. La red de alumbrado público será subterránea en todo el Sector.

5.c. La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad.

5.d. Se emplearán luminarias dotadas de lámparas, de vapor de sodio de alta presión.

5.e. El material a utilizar en la instalación deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Lezo.

37.6. Jardinería y varios.

6.a. El proyecto de urbanización a realizar contendrá un estudio de jardinería, efectuándose las plantaciones con especies apropiadas para la zona.

6.b. Los muros que sean visibles desde lugares públicos serán revestidos de piedra natural por su cara exterior, siendo de mampostería de piedra trasdosada con hormigón en masa, o de hormigón armado chapeado de piedra.

6.c. El mobiliario urbano y los elementos accesorios (señales, cierres de parcela, etc.) deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento de Lezo.

CAPITULO 2.4. NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 38. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1. Las edificaciones o instalaciones a ejecutar en parcelas adyacentes a un vial Público, respetarán la separación señalada en los planos correspondientes.
2. En el límite de la parcela privada será posible la construcción del cerramiento. Dicha cerca deberá situarse en el límite divisorio de las propiedades mencionadas, pero totalmente construida sobre la propiedad particular, a ras con el encintado de la acera.
3. La cerca de cerramiento deberá, con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tráfico en el encuentro de calles, dejar libre el espacio correspondiente al ángulo formado por los normales trazados en las alineaciones de las calles consideradas por los puntos de empalme del tramo curvo con los dos (2) tramos rectos.
4. En la red viaria, salvo casos excepcionales, no podrá efectuarse la carga y descarga de mercancías.
5. No se permitirá el estacionamiento de vehiculos en las bandas de circulación, únicamente se admite el aparcamiento de vehículos en la red viaria en los espacios que dentro de la misma se hallan establecidos para este fin.
6. Los espacios libres, en su caso, entre fachada y vía pública, deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:
 - a) La superficie de estacionamiento deberá estar asfaltada y delimitada por un encintado.
 - b) El restante terreno libre deberá estar pavimentado o ajardinado.
7. Las entradas a parcelas se tratarán de la misma manera que los estacionamientos.

Artículo 39. Condiciones de volumen y de edificación.

1. La ocupación máxima sobre cada parcela industrial edificable, será la señalada en el plano 3.5. según las alineaciones marcadas al respecto.

La altura será de 8 metros, medida en la cornisa o alero exterior.

2. Las ampliaciones y las modificaciones que se autoricen en los edificios industriales existentes y los pabellones que se construyan de nueva planta deberán respetar las alineaciones y rasantes fijadas en los planos de proyecto. Los edificios actuales que no respeten esas alineaciones y rasantes deberán ajustarse a las mismas cuando sean reconstruidos.

3. La altura edificable máxima de los edificios industriales en fachada será de 8 metros, salvo en el caso de las instalaciones especiales que así lo exijan, siendo el Ayuntamiento el organismo que valore dicha necesidad y, en su caso, conceda la oportuna autorización.

Los edificios destinados a oficinas y bloques representativos, se regularán con las alturas anteriormente citadas, siempre que estén integrados en la edificación industrial.

4. Cuando, según las previsiones de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria la edificación íntegra de las parcelas, las empresas podrán optar por la edificación parcial de las mismas, ateniéndose siempre a estas ordenanzas.

5. Los espacios libres de propiedad particular obtenidos a causa de retranqueos, podrán destinarse a jardines, aparcamientos, vialidad o áreas peatonales o almacenaje al aire libre. Los aparcamientos situados dentro de una parcela industrial, pero fuera del pabellón, podrán cubrirse con marquesinas sin cerramientos laterales.

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental y paisajístico, pueda conllevar el almacenaje al aire libre.

6. Se permiten vuelos y retranqueos, siempre que no sobresalgan las alineaciones establecidas y se justifiquen por razones de estética o aprovechamiento.

7. Las edificaciones existentes, tal y como se refleja en la Memoria, se han clasificado dentro de la siguiente categoría:

a) U.A.I.6.1. (Industrial consolidado y programado)

—Edificios dentro de la ordenación:

A (en parcela privada industrial).

B (en parcela privada industrial).

D (reedificación de parcelas consolidadas).

b) U.A.A.6.1. (residencial consolidado).

8. Para aparcamientos, el módulo de reserva se establece en una plaza por cada 100 m². construidos de edificación, igual al establecido en el Reglamento de Planeamiento y el apartado 3.2. Dotaciones de la ficha urbanística del Polígono 6. Se han previsto 335 plazas públicas adosadas a los viales públicos, por lo que el resto de las plazas (306) se deberán resolver en parcela privada, de acuerdo con el siguiente módulo

Cada una de estas plazas tendrá una superficie rectangular mínima de 4,50 x 2,20 metros, y su superficie mínima, incluyendo la parte proporcional de acceso, nunca será inferior a 20 metros cuadrados.

Como mínimo, el 2,5% de las plazas de aparcamiento previstas en los viales públicos, serán para usuarios minusválidos, con una superficie de 4,50 x 3,30 metros (13)

9. Para la edificación dotacional S.L.1., el estudio de alineaciones, perfiles, rasantes y volúmenes, referidos a la construcción del techo edificable (1884 m² (t) admitido en este Plan, se realizará a través del consiguiente Estudio de Detalle, que se redactará en base al Anteproyecto Arquitectónico que resuelva el programa y la adecuación al lugar y su topografía, que el Ayuntamiento de Lezo estime oportuno.

Artículo 40. Condiciones mínimas de higiene y estética.

1. El cuidado y mantenimiento de los espacios libres obtenidos a causa de retranqueos, correrá a cargo de la propiedad.
2. Las zonas libres resultantes de la disposición de edificaciones en las parcelas industriales que no queden pavimentadas, se refinarán y acondicionarán con siembra de césped de buena calidad y plantaciones.

Quedan exentas de esta norma las superficies destinadas a futuras ampliaciones.

3. Los materiales se usarán dignamente, sin enmascarar su condición. Los colores deberán adaptarse al medio.
4. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de buena construcción.
5. Se permiten revocos, siempre que estén bien terminados.

Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

6. Todas las paredes medianeras, así como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, ofreciendo calidad de obra terminada.
7. Los elementos accesorios de la urbanización (señales, bancos, postes, etc.) deberán ajustarse a un sólo modelo para cada función.
8. Los cerramientos de parcelas privadas no serán de una altura superior a dos (2) metros.
Podrán ser ciegos hasta 1,00 metro; el resto permitirá la visibilidad (tela metálica, celosía, etc.).

El proyecto de urbanización definirá un diseño uniforme de cierre, cumpliendo obligatoriamente las condiciones arriba indicadas.

9. El acabado exterior de los edificios y las instalaciones industriales, presentará un nivel digno en su tratamiento compositivo y en sus materiales de fachada, con el fin de permitir de una correcta integración en su entorno paisajístico. El Ayuntamiento podrá denegar una licencia de edificación y exigir la modificación del proyecto por motivos estéticos, en los casos en que las nuevas construcciones planteasen soluciones de fachada, urbanística o arquitectónicamente, inadecuadas al lugar de emplazamiento.

Artículo 41. Condiciones ambientales.

1. Condiciones de protección contra el ruido: El máximo nivel de ruido admisible en el interior del Sector, será de 60 decibelios, asegurándose que el mismo no alcance en el exterior del Sector intensidades superiores a los 45 y 35

decibelios durante el día, de 8 horas de la mañana a 22 horas y la noche, respectivamente.

2. Condiciones de protección del ambiente atmosférico: Todas las industrias deberán ajustarse su nivel de emisión a lo establecido en el Anexo IV del Decreto 833/1975, del 6 de febrero, en el que desarrolla la Ley 38/1972, del 22 de diciembre, sobre protección del ambiente atmosférico y la Orden Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976 y demás Normativa vigente.

3. En materia de habitabilidad, seguridad, higiene y defensa del medio ambiente, regirán las disposiciones vigentes de obligatoria y general aplicación (Normas Generales sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Norma Básica de la Edificación contra Incendios; Normativa de Protección del Medio Ambiente; Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces; Ley de Residuos Sólidos; etc.).

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Artículo 42. Condiciones de Gestión Urbanística.

1. Según lo establecido en las Normas Subsidiarias, y el artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio las determinaciones relativas a la gestión urbanística serán las siguientes:

- Actuación Integrada: U.A.I.6.1.
- Actuación Aislada: U.A.A.6.1.
- Programa de Actuación Urbanizadora A.I.6.1.*
- Pyto. Urbanización A.I.6.1.
- Proyecto de Reparcelación A.I.6.1.

* El Programa de Actuación Urbanizadora establecerá las Unidades de Ejecución necesarias para acometer la actuación urbanizadora.

2. El sistema de actuación podrá ser modificado por el P.A.U., sin que suponga modificación del Plan Especial.

3. La recepción de las obras de urbanización y de los servicios implantados serán a cargo del Ayuntamiento de Lezo.

4. La conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados, correrá a cargo del Ente de Conservación de la U.A.I.6.1.

TITULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL POLIGONO 6 (LEZO).

Indice

- Parcela "tipo A". (U.A.I.6.1)
- Parcela "Tipo B". (U.A.I.6.1)
- Parcela "Tipo C". (U.A.I.6.1)
- Parcela "tipo D". (U.A.I.6.1)
- Parcela "Tipo E". (U.A.I.6.1)
- Parcela U.A.A.6.1.

Artículo 43. Ordenanzas Particulares parcela tipo A (A.I.6.1.)

- Superficie 37.097 m²

- Condiciones particulares de edificación

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial 37.097 m² (P).

Ocupación máxima de Parcela Edificable 37.097 m² (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio: 37.960 m² (t)

* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: PB+ EP.

Altura máxima de la edificación: Se consolida la actual. En caso de sustitución 8 metros.

Alineaciones y rasantes: Según ordenación pormenorizada (Plano 3.5.).

-Condiciones particulares de dominio y uso.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones de la regata e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales del presente Plan Especial.

Artículo 44. Ordenanzas Particulares parcela tipo B (A.I.6.1.)

- Superficie 6.793 m²

- Condiciones particulares de edificación

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial 6.793 m² (P).

Ocupación máxima de Parcela Edificable 11.598 m² (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio: 11.820 m² (t)

* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: PB+ EP.

Altura máxima de la edificación: Se consolida la actual en el edificio existente. En caso de sustitución 8 metros. La ampliación de la edificación 8 metros.

Alineaciones y rasantes: Según ordenación pormenorizada (Plano 3.5.).

-Condiciones particulares de dominio y uso.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones de regatas e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales del presente Plan Especial.

Artículo 45. Ordenanzas Particulares parcela tipo C (A.I.6.1.)

- Superficie: 218 m².

- Condiciones particulares de edificación

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial 218 m² (P).

Ocupación máxima de Parcela Edificable 216 m² (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio: 218 m² (t)

* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: PB+ E.P.

Altura máxima de la edificación: Se consolida la actual. En caso de sustitución 8 metros.

Alineaciones y rasantes: Según ordenación pormenorizada (Plano 3.5.).

-Condiciones particulares de dominio y uso.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales del presente Plan Especial.

Artículo 46. Ordenanzas Particulares parcela tipo D (A.I.6.1.)

- Superficie: 5.900 m².

- Condiciones particulares de edificación

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial 5.900 m² (P).

Ocupación máxima de Parcela Edificable 5.900 m² (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio: 6.030 m² (t)

* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: PB+ E.P.

Altura máxima de la edificación: 8 metros.

Alineaciones y rasantes: Según ordenación pormenorizada (Plano 3.5.).

-Condiciones particulares de dominio y uso.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales del presente Plan Especial.

Artículo 47. Ordenanzas Particulares parcela tipo E (A.I.6.1.)

- Superficie: 3.315 m².

- Condiciones particulares de edificación

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial 3.315 m² (P).

Ocupación máxima de Parcela Edificable 3.315 m² (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio: 3.315 m² (t)

* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: PB+ E.P.

Altura máxima de la edificación: Según ordenación pormenorizada: 8 metros.

Alineaciones y rasantes: Según ordenación pormenorizada (Plano 3.5.).

-Condiciones particulares de dominio y uso.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales del presente Plan Especial.

Artículo 48. Ordenanzas Particulares parcela (U.A.A.6.1.)

- Superficie: 812 m².

- Condiciones particulares de edificación

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Residencial 812 m² (P).

Ocupación máxima de Parcela Edificable 150 m² (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio: 500 m² (t)

* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: PB+ 2.P.A. + PBC.

Altura máxima de la edificación: 9 metros.

Alineaciones y rasantes: Según ordenación pormenorizada (Plano 3.5.).

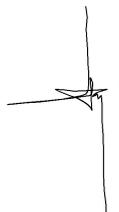
-Condiciones particulares de dominio y uso.

Uso Residencial

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 40.9 de las Ordenanzas Generales del presente Plan Especial.

Pasaia, Abril 2009



Luciano Pagaegi, arquitecto

DOCUMENTO Nº 5

PLAN DE ETAPAS

1. EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO.

La Ley 2/2006, proporciona a los programas la capacidad de regular y organizar en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado como es el caso de la A.I.6.1.

La Ley 2/2006, en el artículo 154, remite al P.A.U. la obligatoriedad de establecer los plazos para la equidistribución y urbanización del polígono.

Así pues, el presente documento al fijar los plazos para dar cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización de la unidad de actuación integrada y de solicitar licencia de edificación, una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, lo establece solamente con un carácter orientativo.

2. PLAN DE ETAPAS.

Así pues y de esta manera se establecen los siguientes plazos, a partir de la publicación de la aprobación definitiva del P.E.R.U.

2.1. CON CARÁCTER DETERMINANTE:

Tres meses para la presentación del P.A.U.

2.2. CON CARÁCTER ORIENTATIVO:

Seis meses para la presentación del proyecto de Reparcelación.

Seis meses para la presentación del proyecto de Urbanización.

Quince meses para solicitar licencias de un 50% de la edificación desde la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación y 2 años para el resto.

Treinta y seis meses para la urbanización del Polígono.

Pasaia, abril 2009

Luciano Paqaegi, arquitecto

DOCUMENTO Nº 6

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1. EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO.

El artículo 68 de la Ley del suelo 2/2006 dispone que el Estudio de Viabilidad Económico-financiera debe constituir una de las determinaciones y uno de los documentos de los Planes Parciales. El artículo 69.3 de la misma Ley, establece las mismas determinaciones en los contenidos de la documentación de los Planes Especiales.

Este Estudio debe evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las especificaciones de la citada Ley.

En este proyecto se cumple la exigencia normativa y se completa con datos y cálculos reveladores de la viabilidad económica y financiera del programa propuesto.

2. GRADO DE PRECISIÓN.

La valoración afinada de los costes inherentes a la ejecución de la urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos cada vez más meticulosos y próximos a los detalles: Proyecto del Plan General, P.E.R.U., P.A.U., Proyecto de Urbanización, Proyecto de Concertación.

El presente documento, Plan Parcial, ofrece datos y cifras que se van ajustando más sensiblemente a la realidad económica, pero que serán perfilados con mayor exactitud, propia del nivel del trabajo, sobre cálculos y costes de los Proyectos de Ejecución del Planeamiento.

3. VALORES Y PRECIOS.

La evaluación económica de la ejecución de la urbanización se ha desglosado convenientemente según las pautas del artículo 55.2 del R.P.U.

Los costos de ejecución han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de este documento. Obviamente debieran ser adaptados a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Los costos de ejecución se refieren a precios de contrata sin el Impuesto sobre el Valor Añadido.

4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

En la presente evaluación económica se presentan los costos de urbanización generales a sufragar por la promoción de la U.E.6.1.

Los costes de construcción, se efectúan según los índices fijados por el COAVN.

COSTOS DE URBANIZACIÓN.

Módulos COAVN:	
€/m ² urbanización a 2006.....	33 €
IPC 2006 a 2008.....	6,80 €
€/m ² urbanización a 2009.....	39,80 €
Superficie U.E.6.1.....	148.045 m ²
Parcela industrial edificable.....	58.128 m ²
Parcela industrial no edificable.....	18.722 m ²
Parcela a urbanizar.....	67.355 m ²
Presupuesto de Ejecución Material (PEM)	67.355 m ² x 39,80 €/m ² =
.....	P.E.M.=2.680.729,00 €

Resumen por Capítulos.

Movimiento de Tierras y Desescombros.....	270.203,02 €
Saneamiento.....	291.419,87 €
Abastecimiento.....	89.358,47 €
Electricidad.....	159.568,71 €
Alumbrado.....	134.037,71 €
Telefonía.....	46.806,82 €
Rotonda y accesos.....	284.633,14 €
Pavimentaciones.....	582.720,53 €
Jardinería. Varios.....	609.994,07 €
TOTAL P.E.M.....	2.680.729,00 €
TOTAL POLIGONO.....	2.680.729,00 €
TOTAL P.E. CONTRATA (19%).....	3.190.067,51 €
Repercusión de la urbanización por m ² /industrial.....	47,36 €/m ²
Repercusión de la Urbanización por techo edificable.....	53,57 €/m ²

EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁREA. COSTES DE CONSTRUCCIÓN.

La valoración del suelo se obtendrá deduciendo al precio de venta de la superficie construida según los usos y módulos vigentes los gastos justificados de la ejecución de la promoción.

La evaluación de los costes de construcción se efectuará según el índice de precios mínimos que anualmente fija el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

COSTES INDEMNIZACION, TRASLADOS, ARRENDAMIENTOS ESTIMADOS Y REALOJOS.

Los derribos, a iniciativa de la propiedad, de la edificación industrial consolidada, para uso de su superficie desocupada para almacén de chatarra y residuos al aire libre, sin licencia de obras, ni de actividad, no supone en este capítulo concepto alguno en cuánto al costo económico:

Presupuesto de Indemnización, traslados, arrendamientos estimado y realojos 0 euros.

COSTES DE CONSTRUCCIÓN.

Aprovechamiento medio del Área.

	Superficie construida m ²	Precio por m ² (€)	Costo (€)
Industrial	58.128	500	29.064.000
Oficina	1.415	1000	1.415.000
TOTAL			30.479.500

Presupuesto de Ejecución material.....	30.479.500 €
Presupuesto de Contrata (19%).....	36.270.605 €
Presupuesto General (16%).....	42.073.902 €
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCION.....	42.073.902 €

COSTES DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

Gastos de promoción:

Traslado escombrillas y tratamiento suelo contaminado.....	1.126.590,00€
Edificación del polígono.....	42.073.902,00 €
Urbanización del polígono.....	3.190.067,51 €
Estudios y proyectos.....	712.617,00 €
Tasas y Licencias.....	1.923.411,00 €
Gestión y otros gastos.....	<u>2.601.923,00 €</u>
TOTAL.....	51.628.510,51 €

VIABILIDAD ECONÓMICA. VALOR DEL SUELO (ESTIMATIVO)**Total Costes Imputables.**

ESTIMACION INICIAL.....	51.628.510,51 €
TOTAL.....	51.628.510,51 €

Valor del Mercado.

El valor del mercado se obtendrá según información inmobiliaria actualizada

	Superficie construida m ²	Precio venta/m ² (€)	Valor venta (€)
Industrial	58.128	1.200	69.753.600
Oficina	1.4155	1.800	2.547.000
TOTAL			72.300.600

Valor del suelo:

$$72.300.600 - 51.628.510 = 20.672.090 \text{ €}$$

Repercusión por metro cuadrado:

$$\frac{20.672.090 \text{ €}}{148.045 \text{ m}^2} = 139,63 \text{ €/m}^2$$

Pasaia, Abril 2009



Luciano Pagaedi, arquitecto

SABAI arkitektoaksl