
PLAN ESPECIAL: ZONA DEPORTIVA DE URBIETA

(Zona deportiva de Urbietta – Gernika-Lumo)

AYUNTAMIENTO DE GERNIKA-LUMO
Foru Plaza nº 3 – Gernika-Lumo
20 – DICIEMBRE – 2.022

DOCUMENTO A: MEMORIA

A-1.- ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO

- A-1.1.- Antecedentes
- A-1.2.- Objeto y contenido del Plan

A-2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- A-2.1.- Estado actual del ámbito, características topográficas, usos, edificaciones e infraestructuras
- A-2.2.- Justificación Urbanística
- A-2.3.- Estructura de la propiedad

A-3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

- A-3.1.- Conveniencia y oportunidad. Motivación particular
- A-3.2.- Normativa que justifica la formulación del Plan Especial

A-4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

- A-4.1.- Criterios y objetivos
- A-4.2.- Estudio y análisis de alternativas
- A-4.3.- Alternativa elegida

A-5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

- A-5.1.- Descripción general
- A-5.2.- Acceso rodado y peatonal (SZ-1)
- A-5.3.- Ría (SZ-2)
- A-5.4.- Área de esparcimiento – espacios libres (SZ-3)
- A-5.5.- Área pistas deportivas (SZ-4)
- A-5.6.- Área lúdico deportiva (SZ-5)
- A-5.7.- Estación de bombeo (SZ-6)

A-6.- ZONIFICACIÓN

- A-6.1.- Zonificación global. PRUG
- A-6.2.- Usos urbanísticos. PRUG
- A-6.3.- Subzonas propuestas

A-7.- CONDICIONES DE GESTIÓN

A-8.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN ESPECIAL

A-9.- ANEJOS

- A-9.1.- Estudio de Impacto Acústico
(Art. 37. Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco)
- A-9.2.- Estudio de impacto de género
(Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de mujeres y hombres. Art.18.1 y 19.
Directrices sobre Evaluación previa aprobadas por Resolución 40/2012 de 21 de agosto. Directriz primera y tercera.
Justificación, en su caso, de la exclusión de la realización del Informe de Impacto de Género por ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, integrado en la memoria general del documento)
- A-9.3.- Análisis de las servidumbres aeronáuticas
(Art. 29.2 del Decreto 584/1972 de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas)
- A-9.4.- Informe relativo a los principios de buena regulación
(Artículo 129 de la Ley de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas)
- A-9.5.- Instalaciones de telecomunicaciones
(Art 34, 35 y 36 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones)
- A-9.6.- Evaluación del impacto lingüístico de planes y proyectos
(Art 7.7. de la Ley 2/2016 de 7 de abril de Instituciones Locales de Euskadi.
Cap VI Evaluación del Impacto Lingüístico de Planes y Proyectos, artículos 50 y 51 (supuestos de exclusión))
- A-9.7.- Sostenibilidad energética
(Ley 4/2019, de 21 de Febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca
Artículo 7. Ordenación del territorio y el urbanismo, apartados 2 y 4.)
- A-9.8.- Informe de Aguas
(Legislación estatal. Confederación hidrográfica. art. 25.4 ley de Aguas. Comunidad Autónoma del País Vasco. Ley 1/2006 de aguas de la Comunidad Autónoma del País Vasco)
- A-9.9.- Cumplimiento de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre de la Residencia de Gobierno, de 24 de diciembre de 1997 sobre promoción de la accesibilidad y del Decreto 68/2000, de 11 de abril del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacio público, edificaciones y sistemas de información y comunicación. Asimismo el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su documento básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad



Fdo. Ramón Omaetxebarria Izagirre
DNI: 30.609.716-M

DOCUMENTO A: MEMORIA

A-1.- ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO

A-1.1.- Antecedentes

El promotor del presente Plan Especial de Ordenación de la zona deportiva de Urbietta, es el Ayuntamiento de Gernika-Lumo, el cual ha encomendado al técnico que suscribe, D. Ramón Omaetxebarria Izagirre, arquitecto, con D.N.I. 30.609.716-M, y socio de la empresa Anta Gestión, S.L.P.U., con CIF B-48/595961 y domicilio en la C/ San Juan nº 3 – Bajo de Gernika-Lumo, la redacción del mismo, con el fin de desarrollar y ampliar las instalaciones actualmente situadas en la zona de Urbietta.

En mayo de 2012 el Ayuntamiento elaboró la documentación técnica que definía las actuaciones necesarias para la realización de un campo de fútbol 7 y zona de entrenamiento y esparcimiento en la zona deportiva de Urbietta.

Se realizaron los trámites oportunos para la aprobación del documento, llegando a obtenerse las autorizaciones de los organismos sectoriales competentes, tales como ETS, URA y Patronato de la Reserva de la Biosfera. La actuación no se llegó a ejecutar.

En el año 2019 el Ayuntamiento de Gernika-Lumo retomó la iniciativa, con el propósito en esta ocasión de realizar un campo multiusos.

No obstante, en aplicación de vigente PRUG, aprobado en el año 2016 mediante el Decreto 139/2016, de 27 de septiembre, es preceptiva, conforme a sus nuevas determinaciones, la previa tramitación y aprobación de un Plan Especial en dicho ámbito, para poder acometer el propósito previsto.

Esta circunstancia, unida al interés municipal de mejorar y ampliar las instalaciones deportivas de Urbietta en su conjunto, motivan la redacción del presente Plan Especial, como paso previo a las actuaciones concretas que en dicho ámbito se pretenden desarrollar.

Con fecha 30 de septiembre de 2020 la Junta de Gobierno Local acuerda encomendar la redacción del Plan Especial.

El ámbito de actuación coincide con la zona denominada en el P.R.U.G. de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai como N 1.3 “Zonas supramareales aisladas mediante el empleo de lezones, munas o muros de contención del sistema de circulación hídrica, con ocupación urbana” y tiene una superficie de 90.589,08 m².

El contenido del Plan Especial se ajustará a las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente, a las directrices indicadas por el Ayuntamiento de Gernika-Lumo y se someterá al procedimiento aprobatorio establecido en la Ley del suelo.

A-1.2.- Objeto y contenido del Plan

El objeto del presente Plan Especial es el de elaborar la documentación técnica necesaria para aprobar la ordenación en desarrollo del planeamiento vigente, que permita la ampliación de las actuales instalaciones deportivas de Urbietta, en las que se proponen las siguientes actuaciones:

1. La ejecución de unas nuevas instalaciones deportivas descubiertas.
2. Reutilización y puesta en valor de las antiguas instalaciones de la depuradora de Gernika-lumo, para su uso lúdico-deportivo.
3. Habilitación de un espacio próximo a la rampa-embarcadero existente, que conecta con la ría, como instalación complementaria al servicio de las actividades náuticas.
4. La regeneración ambiental de las zonas actualmente incluidas en el inventario de suelos potencialmente contaminados.
5. Mejora de las condiciones de accesibilidad de todo el área deportiva.

A-2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A-2.1.- Estado actual del ámbito, características topográficas, usos, edificaciones e infraestructuras

Características topográficas y límites

El ámbito al que se refiere el presente Plan Especial, se sitúa en el extremo norte del municipio de Gernika-Lumo. Se trata de un área junto a la ría, sin ningún desnivel topográfico apreciable y con unos límites físicos y urbanos claramente definidos:

- Por el norte: Linda con la zona de marisma del Urdaibai, en concreto con la definida por el P.R.U.G. como N 1.2 “Zonas intermareales o supramareales constituidas por fangos o zonas de marisma, aisladas del sistema de circulación hídrica mediante el empleo de lezones, munas o muros de contención”.
- Por el este: Linda con la ría, concretamente con la definida en el P.R.U.G. como N 1.5 “Zona Submareal constituido por el cauce de la Ría”.
- Por el oeste: Linda con el ferrocarril que une Amorebieta y Bermeo “Sistema general ferroviario”.
- Por el sur: Linda con la variante rodada de Gernika-Lumo. “Sistema General. Vías de transporte”.

Usos y edificaciones

Junto al lindero sur, existe actualmente una zona de espacios libres vinculada al antiguo meandro de la ría, que cuenta con varios senderos y con una edificación existente en desuso.

A continuación, se sitúa la actual zona deportiva de Urbietta. Cuenta con dos campos de fútbol grandes y uno pequeño, un campo de rugby y una zona cubierta con varios frontones y canchas de pádel. Junto a las pistas descubiertas existen varias edificaciones; un bar, una zona de vestuarios y una zona de graderío y vestuarios.

En el extremo noreste se encuentra la antigua depuradora de Gernika-Lumo. Cuenta con algunas instalaciones al aire libre y con varias pequeñas edificaciones. Recientemente, junto a la depuradora, se ha construido, un edificio en el que se sitúa el bombeo de la nueva instalación de saneamiento de Urdaibai, que transporta los residuos urbanos de Gernika-Lumo hasta la E.D.A.R. de Lamiarán en Bermeo.

Infraestructuras

Por su lado oeste discurre la línea de ferrocarril Amorebieta-Bermeo. En el extremo suroeste existe un apeadero al que se llega atravesando la vía férrea mediante un paso elevado.

En el borde sur nos encontramos con la variante viaria del municipio de Gernika-Lumo.

En su lindero este se sitúa el sistema general viario peatonal que discurre en paralelo a la ría y que en su continuación se convierte en el paseo-peatonal denominado como “El Corte de la Ría”.

El ámbito cuenta con las redes de servicios necesarios para el desarrollo de su actividad deportiva. Existe red de abastecimiento de agua, red separativa de pluviales y fecales, que comunica con el bombeo anteriormente descrito, red de alumbrado público, una acometida aérea de energía eléctrica en media tensión, así como con un centro de transformación que da servicio a la zona deportiva y a las instalaciones del Consorcio de Aguas.

A-2.2.- Justificación urbanística

La superficie del ámbito de actuación para el que se redacta el Plan Especial de la Zona deportiva de Urbietta, es de 90.589,08 m²

El 100% de la superficie objeto del presente Plan Especial se clasifica como No urbanizable, categorizado por el P.R.U.G. como “Área de la Ría N1” y cuya subcategoría de ordenación es N 1.3 “Área de la Ría. Zonas supramareales aisladas mediante el empleo de lezones, muros o muros de contención del sistema de circulación hídrica, con ocupación urbana”.

La normativa urbanística aplicable es el Plan Rector de Uso y Gestión de Urdaibai y la Ley 5/1989, de 6 de julio, de Protección y Ordenación de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai. Así se establece en el apartado 2, artículo 1.1.1 “Objeto y ámbito de aplicación”; *“El ámbito de aplicación es el suelo de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai clasificado como No urbanizable de acuerdo con lo establecido por la Ley 5/1989 y la normativa urbanística y delimitado en la documentación gráfica del presente Plan”*.

Aunque parte del área tiene normativa específica y está calificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Gernika-Lumo, prevalece como única y exclusiva normativa aplicable, el P.R.U.G. Así se establece en el apartado 2, artículo 1.1.2 “Determinaciones generales”; *“El Plan Rector de Uso y Gestión prevalecerá sobre el planeamiento urbanístico. Cuando las determinaciones del presente Plan sean incompatibles con las de la normativa del planeamiento urbanístico en vigor, ésta se adaptará de oficio por los órganos competentes. En tanto dicha adaptación no tenga lugar, las determinaciones de este Plan se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre dichos instrumentos”*.

La zonificación global del ámbito se corresponde con la categorización recogida en el P.R.U.G. que sigue lo establecido por la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad en lo referido a la Red de Reservas de la Biosfera, donde se recogen tres categorías de ordenación especial: Núcleo, Protección de Núcleo o Tampón, y de Transición.

El Plan Especial propone un nivel inferior de zonificación pormenorizada que establece una serie de subzonas que se corresponden con espacios físicos sobre los que se implantan usos diferenciados, y en los que se determinan parámetros edificatorios y plazos de ejecución específicos.

La Ley 5/89 , de 6 de julio, de Protección y Ordenación de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, establece, clasifica los terrenos objeto del presente Plan Especial como "Zonas supramareales aisladas mediante el empleo de lezones, munas o muros de contención del sistema de circulación urbana" (P1.1 según la Ley 5/89 / N1.3 según PRUG). Al respecto, el artículo 8 de la citada Ley, relativo a los usos permitidos en el área de la ría, establece, para estas zonas, concretamente que "las especiales características de esta zona, debidas a la implantación de equipamientos comunitarios dan lugar a que se autorice la ampliación de los mismos, quedando sujeta a las autorizaciones y licencias preceptivas". Se desprende del citado texto, por lo tanto, que la ley 5/89 (LRBU) establece, a efectos urbanísticos, una ordenación estructural para los suelos objeto del presente documento, que deben ser ordenados, a través de la ordenación pormenorizada correspondiente, para su posible ampliación. Así, el presente Plan Especial establecerá la ordenación pormenorizada que posibilite la propia ordenación y ampliación de los equipamientos comunitarios existentes, en todo el ámbito ordenado por la LRBU y el PRUG como P1.1 / N1.3.

La necesidad de aprobación del presente Plan Especial se justifica en el apartado 2)b)i) y ii) del artículo 4.4.5.4 "Instalaciones deportivas E.1.2" del P.R.U.G. donde se establece que; *"Será necesaria la aprobación de un Plan Especial, en los términos señalados en el Título V. Este documento contendrá todas las determinaciones relativas a la edificabilidad, superficie construida y alturas de las instalaciones mecánicas o los establecimientos de bebidas y servicios sanitarios que pudieran implantarse, así como distancia a linderos y separaciones de todas las construcciones, zonas de acceso y aparcamiento, etc."*

La pormenorización y regulación de usos viene establecido en los capítulos 2, 3 y 4 del capítulo IV del P.R.U.G. En el apartado A-6.2 "Usos urbanísticos. P.R.U.G" de este Documento A "Memoria", se describen los usos permitidos en el ámbito del Plan.

En el Documento C "Normas Urbanísticas" se establecen las determinaciones urbanísticas aplicables a cada una de las subzonas propuestas.

Además de por el P.R.U.G., la zona deportiva Urbietta, se encuentra afectada por la legislación sectorial correspondiente al Sistema General Ferroviario (SGV-FR-3), el Sistema General viario de la variante de Gernika-Lumo (SGVI-VB-05) y el Sistema General Marítimo-terrestre de la Ría (SGMT-04).

La totalidad de la superficie del ámbito se sitúa en un área inundable y afectado por la ZEPA, definida por la Red Natura 2000 y una parte pequeña situada al Norte está inventariada como suelo potencialmente contaminado.

La justificación del cumplimiento de la legislación sectorial aplicable es la siguiente:

Afecciones ambientales

El marco regulador de la evaluación ambiental al que deben adaptarse los planes, programas y proyectos viene dado por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, de carácter estatal, por la Ley 10/2021 de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con carácter de normativa adicional en relación con la legislación básica, y por el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Conforme a dicha normativa se regulan los dos procedimientos de evaluación ambiental para planes y programas, la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y la Simplificada.

El ámbito del Plan Especial de la Zona Deportiva de Urbietta, se sitúa en suelo calificado como Área de Especial Protección, incluido en la Red Natura 2000, por lo que le corresponde someterse a la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

El Decreto 358/2013, de 4 de junio, designa como Zonas Especiales de Conservación (ZEC) cuatro Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) en el ámbito de Urdaibai y San Juan de Gaztelugatxe, y aprueba las medidas de conservación para dichas ZEC y para la ZEPA de la Ría de Urdaibai.

El emplazamiento objeto de actuación no está afectado por ninguno de los 4 ZEC. No obstante, sí se incluye dentro de la zona afectada por el perímetro que delimita la Zona Especial Protección para las Aves (ZEPA) ES0000144 Urdaibaiko Itsasadarra.

Son de aplicación, por tanto, las medidas de conservación que, en su caso, se establezcan en aplicación del Decreto 358/2013, por lo que se someterá el documento a la consideración del órgano ambiental del Gobierno Vasco a los efectos oportunos.

Afecciones relacionadas con la protección y uso sostenible del litoral

(Ley de Costas)

Según se puede apreciar en el plano **i.05 “Estado actual. Servidumbres sectoriales I”**, parte de la superficie del ámbito del Plan Especial está incluida dentro del Dominio Público Marítimo-terrestre, otra parte se sitúa sobre la franja de seis metros, medida tierra adentro del límite DPMT, que constituye la Servidumbre de Transito, y la práctica totalidad de la superficie está afectada por la Servidumbre de Protección.

El Dominio Público Marítimo-Terrestre se regula según lo establecido en el Título III de la Ley de Costas.

Las determinaciones del Plan Especial establecen para las nuevas instalaciones la obligación del mantenimiento de la servidumbre de tránsito expedita tanto en lo referente al suelo como al vuelo. En el extremo suroeste de la subzona SZ-4, existe un punto de interferencia de las instalaciones deportivas preexistentes con la servidumbre de tránsito definida en la Ley de Costas. Tras petición municipal de la rectificación del deslinde para su adaptación a la realidad del Dominio Público Marítimo-Terrestre, se prevé la próxima incoación del expediente por la demarcación de Costas.

En el área afectada por la servidumbre de protección, el Plan Especial propone el mantenimiento de la ocupación, superficie construida y volumen de las edificaciones existentes. En caso de sustitución de las edificaciones de escasa entidad y de las txabolas, se justificará el mantenimiento de los parámetros edificatorios anteriormente señalados.

El Plan propone un aumento de la superficie del área de suelo ocupado por la zona deportiva, plantea la rehabilitación y reutilización de las instalaciones de la actual depuradora, respetando los parámetros edificatorios establecidos en el apartado anterior y permite la reforma y rehabilitación del edificio existente en la subzona SZ-3 para su utilización como soporte de las actividades náuticas que se podrán llevar a cabo en la Ría. Dichas actuaciones son compatibles con la prestación de servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como con el desarrollo de actividades deportivas al descubierto, conforme a lo regulado en el artículo 25.2 de la Ley de Costas.

Afecciones relacionadas con la protección del dominio público hidráulico

(Protección frente a inundaciones)

En el plano **i.06 “Estado actual. Servidumbres sectoriales II”** se observa que parte del ámbito de actuación del presente Plan Especial se sitúa en zona inundable del río Oka, dentro de la zona de flujo preferente del Área de Riesgo Potencial Significativo ES17.

Se mantendrá la ocupación, superficie construida y volumen de las instalaciones y edificaciones existentes. En caso de sustitución de edificaciones y txabolas se justificará el mantenimiento de los parámetros anteriormente señalados.

Las actuaciones de urbanización permitidas por el Plan Especial para las nuevas instalaciones deportivas propuestas, no modificarán la rasante actual del terreno, garantizando que no se produce una reducción significativa de la capacidad de desagüe. La nueva superficie de terreno ocupada en las subzonas SZ-4 y SZ-5, está planteada como ampliación de la zona de actividades deportivas de Urbietta actualmente existente en la zona.

Los cerramientos, vallados y nuevas edificaciones auxiliares, permitidos por el Plan Especial se diseñarán de modo que no presenten vulnerabilidad frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la zona.

Afecciones relacionadas con SGV-FR-3 y SGVI-VB-5

Parte de las instalaciones deportivas descubiertas se encuentran dentro de la franja establecida para el suelo no urbanizable, por el Plan Territorial Sectorial Ferroviario, como zona de afección de la línea férrea, a los efectos de la regulación de los actos de uso y edificación del suelo.

El espacio verde situado a ambos márgenes del antiguo meandro de la Ría, se sitúa dentro de la línea de afección definida por la Norma Foral de Carreteras de Bizkaia. Plano **i.05 “Estado actual. Servidumbres sectoriales I”**.

En ambos casos, el presente documento será remitido a las administraciones responsables de velar por el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente, con objeto de validar las determinaciones recogidas en el Plan Especial.

Afecciones relacionadas con el inventario de suelos potencialmente contaminados

Parte del terreno ocupado por la cancha deportiva multiusos (SZ-4) se encuentra dentro de una parcela recogida en el inventario de suelos potencialmente contaminados (tipo vertedero – código: 48046-00181). Plano **i.06 “Estado actual. Servidumbres sectoriales II”**.

Dicho emplazamiento, identificado en el inventario como “vertedero 17”, obtuvo mediante resolución de 2 de diciembre de 2014 de la Directora de Administración Ambiental, la oportuna declaración de calidad del suelo relativa a las parcelas catastrales nº 357, 364, 365 y 366 del polígono 7 afectadas por el denominado “vertedero 17”.

En dicha resolución se declara como suelo alterado para “uso urbano” la zona incluida en dicho emplazamiento afectada por la futura ampliación de la zona deportiva de Urbietta, indicando que el emplazamiento es compatible con el uso deportivo previsto, remitiendo las actuaciones constructivas futuras a la elaboración de un plan de excavación.

La depuradora de Gernika-Lumo, en la que se pretende rehabilitar sus instalaciones para su reutilización para actividades lúdico-deportivas, se encuentra inventariada como suelo potencialmente contaminado (tipo industrial – código: 48046-00198).

Se deberá elaborar y tramitar toda la documentación necesaria al objeto de obtener la oportuna declaración del suelo.

A-2.3.- Estructura de la propiedad

El listado de parcelas catastrales incluidas dentro del ámbito del Plan Especial de la zona deportiva de Urbietta es:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
320	Gernika-Lumoko Udala	2.439,02 m2
321	Gernika-Lumoko Udala	520,06 m2
334	Gernika-Lumoko Udala	1.393,37 m2
357	Gernika-Lumoko Udala	843,02 m2
364	Gernika-Lumoko Udala	593,74 m2
365	Gernika-Lumoko Udala	541,41 m2
366	Gernika-Lumoko Udala	523,50 m2
371	Ezezaguna	597,22 m2
372	Iturriarte Arana Juana	743,85 m2
374	Oar Ibarzabal Beatriz, Jesús, Gloria, Palmira Ojinagaz Goyeneche Jose Antonio, Marisol Oar Ibarra Gloria, Soraya, Sara, Roberto	837,36 m2
376	Oar Ibarzabal Beatriz, Jesús, Gloria, Palmira Ojinagaz Goyeneche Jose Antonio, Marisol Oar Ibarra Gloria, Soraya, Sara, Roberto	1.152,99 m2
377	Oar Ibarzabal Beatriz, Jesús, Gloria, Palmira Ojinagaz Goyeneche Jose Antonio, Marisol Oar Ibarra Gloria, Soraya, Sara, Roberto	1.003,53 m2
378	Arrien Amunategui Francis	292,35 m2
379	Gernika-Lumoko Udala	1.513,58 m2
380	Gernika-Lumoko Udala	1.084,75 m2
381	Gernika-Lumoko Udala	2.370,91 m2
382	Zallo Aurrecoechea M ^a Victoria, Miren Milagros, M ^a Antonia, M ^a Angeles, Elisa	132,13 m2
383	Gernika-Lumoko Udala	206,45 m2
398	Gernika-Lumoko Udala	3.175,43 m2
399	Gernika-Lumoko Udala	1.795,93 m2
400	Gandarias Teresa y Zabala Josu	568,89 m2
401	Gernika-Lumoko Udala	2.171,80 m2
402	Gernika-Lumoko Udala	595,17 m2
403	Gernika-Lumoko Udala	92,62 m2

404	Gernika-Lumoko Udala	148,69 m2
427	Gernika-Lumoko Udala	4.909,87 m2
428	Gernika-Lumoko Udala	49.576,44 m2
425	Dominio público marítimo – terrestre	4.408,71 m2
429	Dominio público marítimo – terrestre	4.672,02 m2
430	Dominio público marítimo – terrestre	144,55 m2
503	Dominio público marítimo – terrestre	1.539,72 m2
		90.589,08 m2

A-3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

A-3.1.- Conveniencia y oportunidad. Motivación particular

La zona deportiva de Urbietta presta servicio a toda la comarca y debido al incremento de la demanda de las actividades deportivas que en ella se llevan a cabo, se ha constatado la necesidad de acometer una ampliación de sus instalaciones.

La ampliación consistirá en una cancha deportiva multiusos que responda al gran aumento de usuarios que se está dando en actividades deportivas como el fútbol y el rugby, una zona deportiva y de esparcimiento que cuente con la posibilidad de incorporar una piscina descubierta y un solárium (mediante la rehabilitación de las instalaciones existentes de la depuradora) y un área de apoyo de las actividades náuticas que actualmente se desarrollan en la ría y que se prevé se incrementen en el futuro.

La centralización de las instalaciones y la eficacia en su gestión, dan pie a la propuesta de ampliación de las existentes, aprovechando los terrenos adyacentes que desde el P.R.U.G. se han establecido como adecuados para el equipamiento deportivo.

Las actuaciones que se proponen en la zona deportiva de Urbietta, tienen como objetivo satisfacer de manera equilibrada la demanda social de equipamientos públicos. Se llevarán a cabo atendiendo a criterios de sostenibilidad, actuando sobre las áreas degradadas y contaminadas para su recuperación y reutilización para usos de utilidad pública, y promoviendo intervenciones de urbanización y edificación respetuosas desde el punto de vista medioambiental.

A-3.2.- Normativa que justifica la formulación del Plan Especial

La normativa que justifica la conveniencia y oportunidad de la redacción de un Plan Especial en el área deportiva de Urbietta se señala a continuación:

- ✓ P.R.U.G. de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai; apartado 2 del artículo 4.4.5.4 "Instalaciones deportivas E.1.2", de la Sección 5, del capítulo 4 "Aprovechamiento sostenible del territorio y sus recursos", del título IV "Régimen de ejecución del Plan".

2.- Se distinguen entre:

a) Las actividades acuáticas en piscinas exclusivamente al aire libre y sin cubrir. Se incluyen en esta categoría las instalaciones precisas para la natación o el ocio en talasoterapia, reguladas en los Decretos 32/2003, de 18 de febrero, y 208/2004, de 2 de noviembre, o norma que los sustituya. Para su implantación, el presente Plan establece la siguiente regulación:

i) *Será necesaria la aprobación de un Plan Especial, en los términos señalados en el Título V. Este documento contendrá todas las determinaciones relativas a la edificabilidad, superficie construida y alturas de las instalaciones mecánicas o los establecimientos de bebidas y servicios sanitarios que pudieran implantarse, así como distancias a linderos y separaciones de todas las Construcciones, zonas de acceso y aparcamiento, etc.*

b) *Las actividades deportivas que se puedan realizar en frontones o en terrenos de juego al aire libre cubiertas o sin cubrir. Para la implantación de las Construcciones precisas para su desarrollo se establece la siguiente regulación:*

ii) *Las determinaciones relativas a la edificabilidad, superficie construida, alturas, distancias a linderos, separaciones, zonas de acceso y aparcamiento, usos auxiliares vinculados, etc., se regularán en el citado Plan Especial.*

- ✓ Los artículos 28.5 y 59.2c 7 de la Ley 2/2006 del 30 de Junio del Suelo y Urbanismo establecen además lo siguiente:

Artículo 28. Usos y actividades (Suelo No Urbanizable)

Epígrafe 5.

5. *Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:*

- a) *Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso, y para el caso concreto, sean además **declaradas de interés público** por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.*
- b) *Las obras previstas en el planeamiento territorial y urbanístico para el establecimiento de usos y servicios de prestación por parte de las administraciones públicas.*
- c) *Los caminos y las vías proyectadas y las infraestructuras o redes para su ejecución y mantenimiento con arreglo al planeamiento territorial y urbanístico y conforme a la legislación sectorial pertinente.*

Artículo 59. Clases de planes

Epígrafe 2. Planes de ordenación pormenorizada

- c) *Planes especiales, en desarrollo de la ordenación estructural de los planes generales o autónomos respecto a los mismos, que, no alterando la edificabilidad urbanística, tengan cualquiera de los siguientes objetos:*

7. La implantación y definición de infraestructuras, dotaciones y equipamiento, respetando las limitaciones previstas en el artículo 28 en el supuesto de afectar al suelo no urbanizable.

- ✓ Además, el art. 4 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 del 30 de junio del Suelo y Urbanismo establece lo siguiente:

Artículo 4 Suelo no urbanizable: usos y actividades

1.- Los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

2.- Las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo Urbanismo, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Cada establecimiento concreto de las referidas dotaciones, equipamientos y actividades deberá ser declarado de interés público por resolución de la Diputación Foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

*3.- Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a **una superficie de suelo superior a 5.000 metros cuadrados, con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c.7 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo**. Si la aprobación definitiva de dicho Plan correspondiera a la Diputación Foral, se entenderá implícita la declaración concreta de interés público siempre que el mismo se hubiera previamente sometido a información pública.*

En cumplimiento de los artículos de la legislación vigente mencionados, la propuesta de ampliación de las instalaciones deportivas de Urbieta deberá llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Especial. Por todo ello, se redacta el presente documento y además se justifica el mismo por el carácter público de la totalidad de la iniciativa que se propone.

A-4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

A-4.1.- Criterios y objetivos

- Redelimitar y ordenar la zona deportiva de Urbietta.
- Definir las condiciones de implantación y características constructivas de la zona deportiva a ampliar y ordenar las instalaciones proyectadas.
- La regeneración ambiental de las zonas actualmente incluidas en el inventario de suelos potencialmente contaminados.
- En el borde Norte del ámbito del Plan, se propone revegetar el área, mediante la plantación de especies arbóreas y arbustivas autóctonas de la zona, para mejorar la transición entre la zona deportiva y el espacio natural adyacente.
- Eliminar las edificaciones y txabolas de escasa dimensión y baja calidad que degradan el paisaje de la zona.
- Reajustar la delimitación del área que actualmente ocupa la depuradora.
- Mejorar las características del área de esparcimiento-espacios libres existente entre el antiguo meandro de la ría y el sistema general viario peatonal.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad de toda el área deportiva.
- Analizar las posibilidades de implantación de las instalaciones deportivas necesarias.

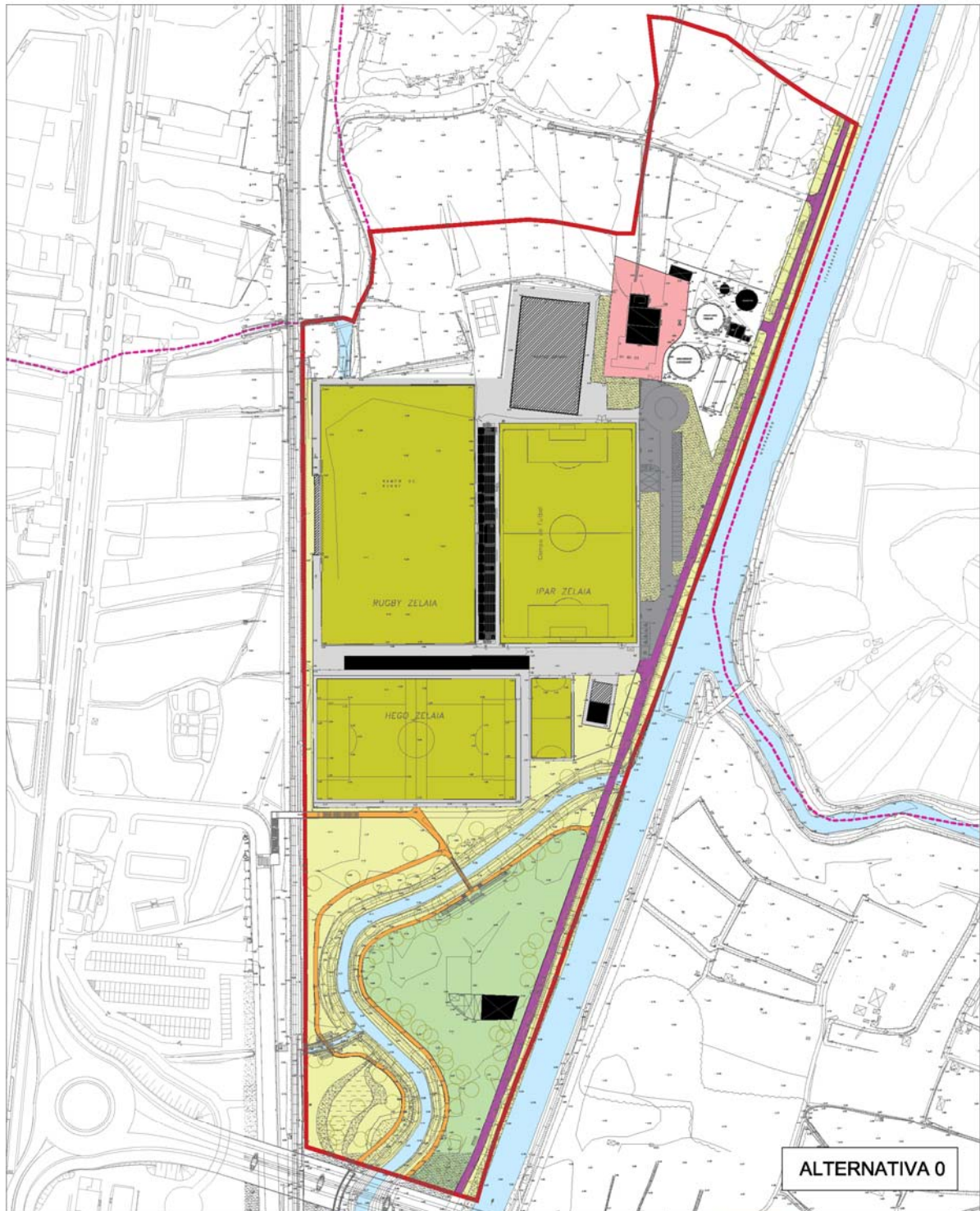
A-4.2.- Estudio y análisis de alternativas

En función de los objetivos y criterios anteriormente descritos y de la evaluación de las necesidades establecidas por el Ayuntamiento de Gernika-Lumo, las alternativas consideradas durante la redacción del presente documento han sido las siguientes:

Alternativa 0

Consolidación de la situación actual.

- Se mantiene y se consolida el área de esparcimiento situada al Sur del ámbito, entre la Ría y el antiguo meandro de la Ría.
- Se mantiene y consolida el espacio deportivo: dos campos de fútbol grande y uno pequeño, un campo de rugby y una zona abierta con frontones y pistas de padel. Además, se mantienen las edificaciones existentes; un bar, una zona de vestuarios y una zona de graderío y vestuarios.
- Se mantiene y consolida la estación de bombeo situada junto a la antigua depuradora ahora en desuso.
- Se procederá al desmontaje y descontaminación de las instalaciones de la antigua depuradora de Gernika-Lumo.
- El resto de terrenos ubicados dentro de, la definida por el P.R.U.G., como zona N 1.3, se mantienen como “parcelas privadas”.



--- LÍMITE MUNICIPAL
— ÁMBITO PLAN ESPECIAL

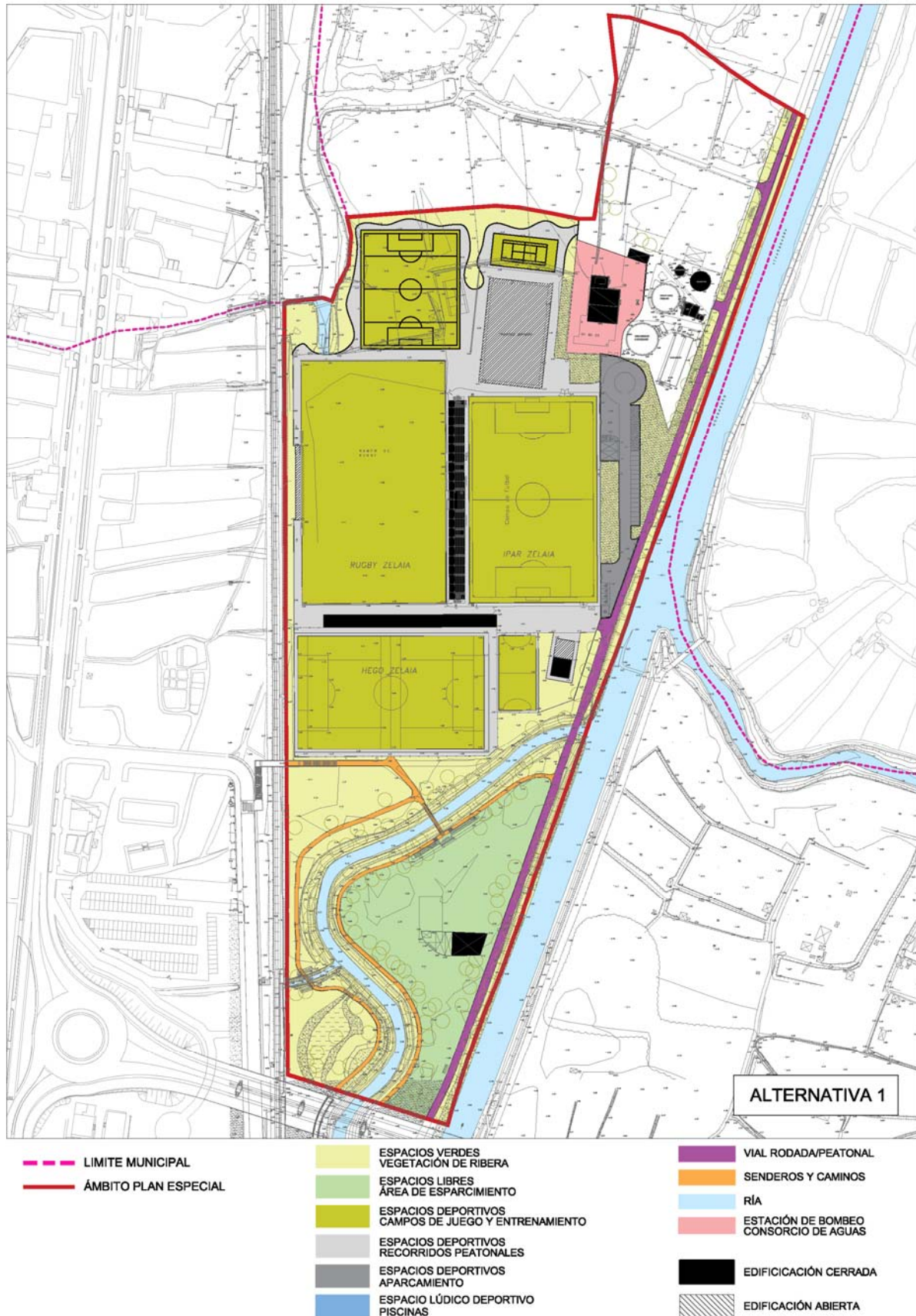
ESPACIOS VERDES
VEGETACIÓN DE RIBERA
ESPACIOS LIBRES
ÁREA DE ESPARCIMIENTO
ESPACIOS DEPORTIVOS
CAMPOS DE JUEGO Y ENTRENAMIENTO
ESPACIOS DEPORTIVOS
RECORRIDOS PEATONALES
ESPACIOS DEPORTIVOS
APARCAMIENTO
ESPACIO LÚDICO DEPORTIVO
PISCINAS

VIAL RODADA/PEATONAL
SENDEROS Y CAMINOS
RÍA
ESTACIÓN DE BOMBEO
CONSORCIO DE AGUAS
EDIFICACIÓN CERRADA
EDIFICACIÓN ABIERTA

Alternativa 1

Ampliación de las instalaciones deportivas existentes en el extremo norte del ámbito entre la vía del ferrocarril y la estación de bombeo.

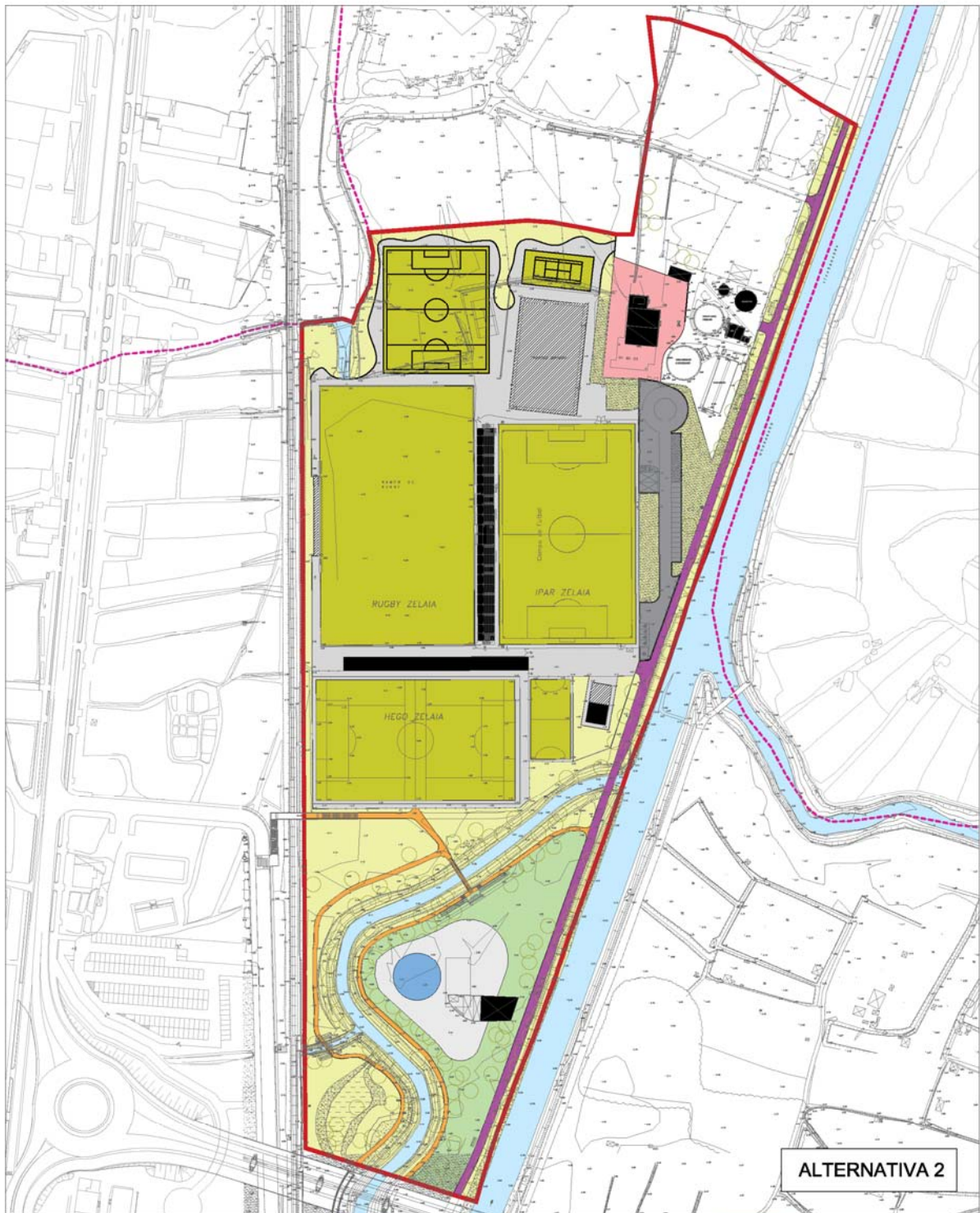
- Se mantiene y se consolida el área de esparcimiento situada al Sur del ámbito, entre la Ría y el antiguo meandro de la Ría.
- Se mantiene y consolida el espacio deportivo: dos campos de fútbol grande y uno pequeño, un campo de rugby y una zona abierta con frontones y pistas de padel. Además, se mantienen las edificaciones existentes; un bar, una zona de vestuarios y una zona de graderío y vestuarios.
- Se mantiene y consolida la estación de bombeo situada junto a la antigua depuradora ahora en desuso.
- Se procederá al desmontaje y descontaminación de las instalaciones de la antigua depuradora de Gernika-Lumo.
- En los terrenos ubicados dentro de, la definida por el P.R.U.G., como zona N 1.3,. y situados al Norte del espacio deportivo actualmente existente, se proponen varias pistas deportivas descubiertas que se situarán entre la vía de ferrocarril y la estación de bombeo.
- El resto de terrenos ubicados dentro de, la definida por el P.R.U.G., como zona N 1.3, se mantienen como “parcelas privadas”.



Alternativa 2

Ampliación de las instalaciones deportivas existentes en el extremo norte del ámbito entre la vía del ferrocarril y la estación de bombeo e incorporación de un área lúdico-deportiva en los terrenos al Sur del ámbito, alrededor del antiguo meandro de la Ría.

- Se mantiene y se consolida el área de esparcimiento situada al Sur del ámbito, entre la Ría y el antiguo meandro de la Ría.
- Se mantiene y consolida el espacio deportivo: dos campos de fútbol grande y uno pequeño, un campo de rugby y una zona abierta con frontones y pistas de padel. Además, se mantienen las edificaciones existentes; un bar, una zona de vestuarios y una zona de graderío y vestuarios.
- Se mantiene y consolida la estación de bombeo situada junto a la antigua depuradora ahora en desuso.
- En los terrenos ubicados dentro de, la definida por el P.R.U.G., como zona N 1.3,. y situados al Norte del espacio deportivo actualmente existente, se proponen varias pistas deportivas descubiertas que se situarán entre la vía de ferrocarril y la estación de bombeo.
- El resto de terrenos ubicados dentro de, la definida por el P.R.U.G., como zona N 1.3, se mantienen como “parcelas privadas”.
- En los terrenos situados entre la Ría y el antiguo meandro de la Ría, se propone una zona lúdico-deportiva que cuenta con una piscina, un solárium y una zona de servicios.



--- LIMITE MUNICIPAL
— ÁMBITO PLAN ESPECIAL

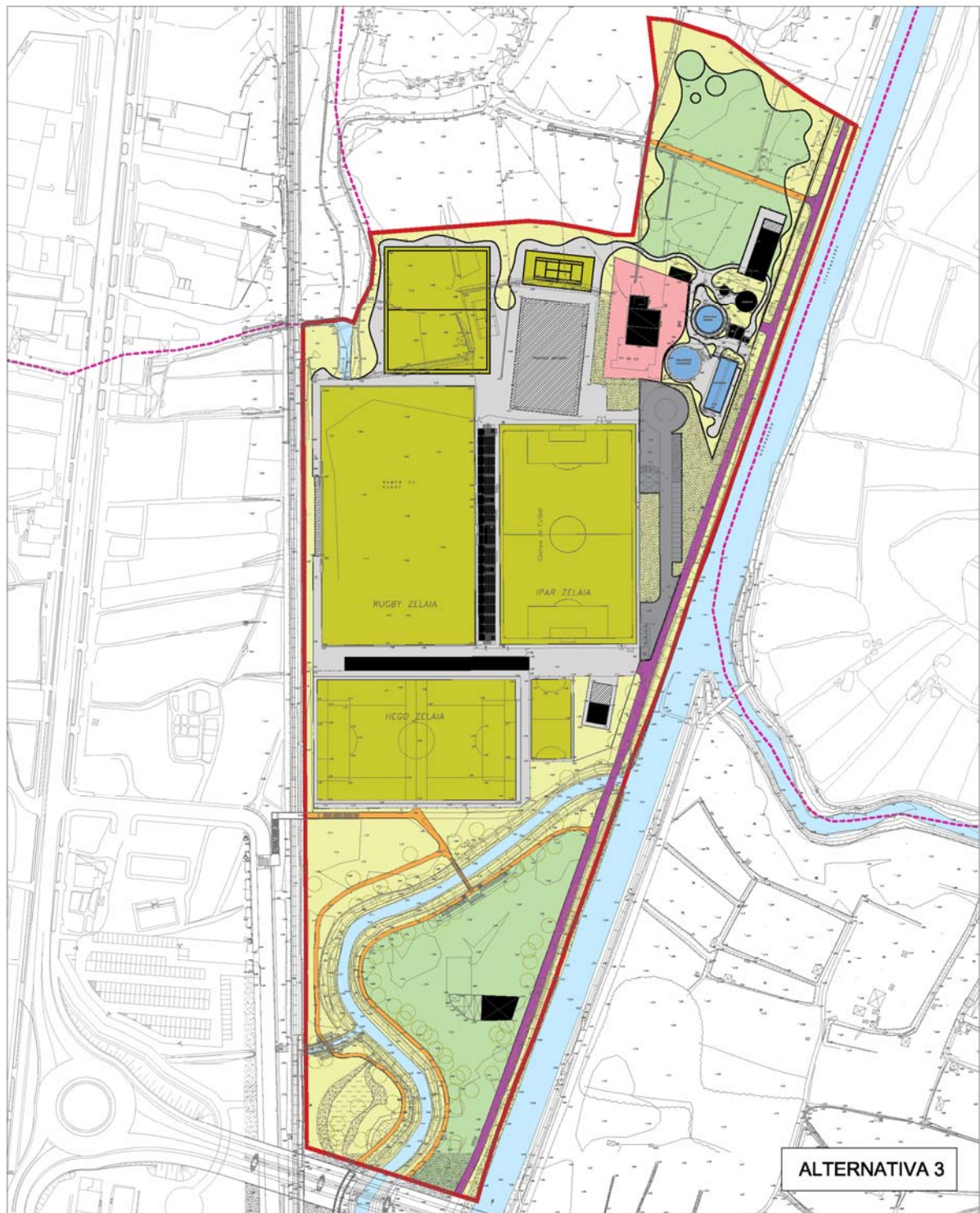
ESPACIOS VERDES
VEGETACIÓN DE RIBERA
ESPACIOS LIBRES
ÁREA DE ESPARCIMIENTO
ESPACIOS DEPORTIVOS
CAMPOS DE JUEGO Y ENTRENAMIENTO
ESPACIOS DEPORTIVOS
RECORRIDOS PEATONALES
ESPACIOS DEPORTIVOS
APARCAMIENTO
ESPACIO LÚDICO DEPORTIVO
PISCINAS

VIAL RODADA/PEATONAL
SENDEROS Y CAMINOS
RÍA
ESTACIÓN DE BOMBEO
CONSORCIO DE AGUAS
EDIFICACIÓN CERRADA
EDIFICACIÓN ABIERTA

Alternativa 3

Ampliación de las instalaciones deportivas existentes en el extremo norte del ámbito, entre la vía del ferrocarril y la estación de bombeo, incorporación de un área lúdico-deportiva en el extremo Noreste y rehabilitación y reutilización de las antiguas instalaciones de la depuradora de Gernika-Lumo.

- Se mantiene y se consolida el área de esparcimiento situada al Sur del ámbito, entre la Ría y el antiguo meandro de la Ría.
- Se mantiene y consolida el espacio deportivo: dos campos de fútbol grande y uno pequeño, un campo de rugby y una zona abierta con frontones y pistas de padel. Además, se mantienen las edificaciones existentes; un bar, una zona de vestuarios y una zona de graderío y vestuarios.
- En el área situada al Norte del espacio deportivo actualmente existente, se proponen varias pistas deportivas descubiertas que se situarán entre la vía de ferrocarril y la estación de bombeo.
- Se rehabilitan y reutilizan las antiguas instalaciones de la depuradora de Gernika-Lumo para convertirlos, junto con los terrenos adyacentes al Norte, en un área lúdico-deportiva que cuente con piscinas, solárium y zona de servicios.
- En el área de esparcimiento situada al Sur del ámbito, entre la Ría y el antiguo meandro de la Ría, además de consolidarse su uso actual, se propone la rehabilitación y reutilización de la edificación existente, junto al camino peatonal y cerca de la rampa de acceso a la Ría, con objeto de utilizarla para la guarda de embarcaciones que prestarán servicio a las actividades náuticas previstas por las distintas Administraciones en la Ría.



--- LÍMITE MUNICIPAL
— ÁMBITO PLAN ESPECIAL

ESPACIOS VERDES
VEGETACIÓN DE RIBERA
ESPACIOS LIBRES
ÁREA DE ESPARCIMIENTO
ESPACIOS DEPORTIVOS
CAMPOS DE JUEGO Y ENTRENAMIENTO
ESPACIOS DEPORTIVOS
RECORRIDOS PEATONALES
ESPACIOS DEPORTIVOS
APARCAMIENTO
ESPACIO LÚDICO DEPORTIVO
PISCINAS

VIAL RODADA/PEATONAL
SENDEROS Y CAMINOS
RÍA
ESTACIÓN DE BOMBEO
CONSORCIO DE AGUAS
EDIFICACIÓN CERRADA
EDIFICACIÓN ABIERTA

A-4.3.- Alternativa elegida

El presente Plan Especial desarrolla la alternativa 3 que se considera como más adecuada por los siguientes motivos:

- La creciente demanda tanto de usuarios particulares como de clubs que desarrollan distintos tipos de actividades, hace necesaria la ampliación de las actuales instalaciones deportivas de Urbietta para dotarla de una nueva cancha multiusos, una pista de tenis y de una nueva zona lúdico-deportiva donde se puedan llevar a cabo actividades al aire libre durante los meses de verano.
- Se ha constatado el interés tanto público como privado en usar para el transporte y el desarrollo de las actividades náuticas, el adyacente cauce de la Ría. Se facilitará su uso y se reutilizarán las edificaciones existentes por el desarrollo de actividades complementarias.
- La modificación de las instalaciones vinculadas al Sistema General de Depuración de Aguas, que según el Plan de Acción Territorial de Abastecimiento y Saneamiento Integral de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, únicamente mantiene en funcionamiento un edificio destinado a bombeo, libera y deja en desuso las antiguas instalaciones de la depuradora de Gernika-Lumo. Se considera, que la actuación más adecuada desde el punto de vista medioambiental, es la de rehabilitar y reutilizar las mencionadas instalaciones de la depuradora para los nuevos usos propuestos y conservar libre de edificaciones la zona norte, favoreciendo una naturalización de los bordes de la zona P1.1 / N1.3, como zona de transición con los suelos de especial protección limítrofes y los ecosistemas adyacentes.

A-5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

A-5.1.- Descripción general

La ordenación propuesta en el presente Plan Especial pretende la reordenación y ampliación de las instalaciones lúdico-deportivas actualmente existentes en la “Zona deportiva de Urbietta”.

Se mantienen las pistas deportivas existentes y sus edificaciones anexas, el área de esparcimiento y espacios libres situado al sur del ámbito y la zona de acceso y aparcamiento vinculado a las instalaciones deportivas.

En el espacio situado al Noroeste del ámbito se propone una ampliación de las instalaciones deportivas descubiertas. En los terrenos ocupados por la antigua depuradora de Gernika-Lumo y en las parcelas adyacentes, situadas al Norte, se redelimita la parcela que actualmente ocupa la estación de bombeo que forma parte de la red de saneamiento comarcal de Urdaibai y se propone una nueva zona lúdica-deportiva reutilizando en la medida de lo posible las instalaciones de la estación depuradora.

En el área de esparcimiento y espacios libres, se posibilita el mantenimiento del edificio existente, para ser usado como edificio de apoyo a las actividades náuticas que se desarrollan en la Ría.

A-5.2.- Acceso rodado y peatonal (SZ-1)

Se mantiene su uso restringido para vehículos, el uso preferente peatonal y el uso permitido para bicicletas, con objeto de conectar las instalaciones deportivas de Urbietta a la red de bidegorris del municipio de Gernika-Lumo. Siempre que sea posible, se mejorará la permeabilidad del terreno empleando en los caminos acabados a base de todo uno.

A-5.3.- Ría (SZ-2)

Se mantienen las actuales condiciones de uso, los senderos, las pasarelas y los puestos de observación de aves existentes. El Dominio Público Marítimo-Terrestre se regula según lo establecido en el Título III de la Ley de Costas.

A-5.4.- Área de esparcimiento - espacios libres (SZ-3)

Se mantienen los senderos actuales y se propone una mejora del área de esparcimiento, previo a las instalaciones deportivas y la rutas a pie que en paralelo a la ría se adentran en el Reserva de la Biosfera Urdaibai.

Se mantendrá, el pabellón situado en la parcela catastral nº 400. Es el edificio existente más próximo a la rampa de acceso a la ría, y se prevé su utilización en actividades relacionadas con los deportes náuticos.

A-5.5.- Área pistas deportivas (SZ-4)

Se mantiene la ordenación actual y las determinaciones establecidas por la normativa vigente.

Las instalaciones actuales son las siguientes: un campo de fútbol de competición (aprox. 105*65m) con la tribuna situada al oeste, dos campos de fútbol de entrenamiento, uno grande (aprox.90*65m) y otro pequeño (aprox.40*20m), un campo de rugby de competición (aprox. 120*70m) con una pequeña tribuna situada también al oeste y una edificación abierta y cubierta, con varios frontones y pistas de padel.

En el área además, existen dos edificios que albergan los vestuarios de las instalaciones deportivas, una zona de bar con terraza y un aparcamiento exclusivo para vehículos autorizados.

En el extremo noroeste de la subzona, se posibilita la ampliación de la zona deportiva existente para instalaciones deportivas descubiertas.

Se construirá un campo descubierto polivalente con unas dimensiones aproximadas de 53 m – 64 m. (No tiene carácter vinculante ni las dimensiones ni el uso específico)

Detrás de la edificación abierta que ocupan el frontón y las pistas de padel, junto a la pista polivalente, se propone reservar una zona para ubicar una o dos pistas de tenis. (No tiene carácter vinculante el uso específico)

La intervención urbanizadora en esta subzona, que se sitúa en el borde norte de la Zona Deportiva de Urbietta junto a una de las zonas medioambientalmente más sensible de Urdaibai, se llevará a cabo respetando los criterios de protección del medio ambiente establecidas por el PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

A-5.6.- Área lúdico-deportiva (SZ-5)

En esta subzona el Plan Especial posibilita la reutilización y puesta en valor de las instalaciones y edificaciones existentes que formaban parte de la depuradora de Gernika-Lumo ahora en desuso.

Entre las construcciones existentes se encuentran las edificaciones descubiertas: el decantador primario, el decantador secundario, el aireador biológico y las cubiertas o cerradas: el gasómetro, el digestor, la caseta de servicios y el edificio de control.

En el borde Norte de la subzona, se sitúa una zona ocupada por huertos que cuentan con algunas edificaciones y txabolas de pequeñas dimensiones y escasa calidad constructiva que se proponen eliminar y sustituir por las edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades lúdico-deportivas propuestas en la subzona.

La intervención urbanizadora se llevará a cabo respetando los criterios de protección del medio ambiente establecido por el P.R.U.G. de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

A-5.7.- Estación de bombeo (SZ-6)

En esta subzona se sitúa la estación de bombeo perteneciente a la red de saneamiento comarcal del Urdaibai, recientemente construida. Cuenta con una acceso rodado desde el adyacente aparcamiento y se ubica dentro de un edificio de aproximadamente 25*16 m y 6 m de altura.

Se ha construido al amparo de las determinaciones establecidas en el Plan de Acción Territorial de abastecimiento y saneamiento integral de la Reserva de las Biosfera de Urdaibai.

A-6.- ZONIFICACIÓN

A-6.1.- Zonificación global. PRUG

El ámbito del presente Plan Especial ocupa un suelo de 90.589,08 m² clasificado urbanísticamente como suelo No urbanizable.

Según se establece en el apartado 2 del artículo 1.1.1. “Objeto y ámbito de aplicación” del P.R.U.G. *“Su ámbito de aplicación es el suelo de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai clasificado como No urbanizable de acuerdo con lo establecido por la Ley 5/1989 y la normativa urbanística y delimitada en la documentación gráfica del presente Plan”.*

La zonificación global es la determinada en los capítulos 2 y 3 del Título X del P.R.U.G. Las Categorías de ordenación se identificarán como Áreas y las Subcategorías como Zonas. El Plan Especial se sitúa dentro de la categoría de ordenación “Área de la Ría –N 1- y coincide con la subcategoría “N 1-3 Zonas supramareales aisladas mediante el empleo de lezones, munas o muros de contención del sistema de circulación hídrica, con ocupación urbana”.

A-6.2.- Usos urbanísticos. PRUG

Según se establece en el artículo 3.2.2.3 “Establecimiento y localización de los actos de usos permitidos, prohibidos, tolerados fuera de ordenación”, el P.R.U.G.; *“Dentro de cada una de las Áreas y Zonas en que se ordena el territorio de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai se determinan para el suelo No Urbanizable, aquellos usos del suelo que son permitidos, prohibidos o tolerados”.*

Siguiendo este criterio y atendiendo a lo establecido en el capítulo 2, 3 y 4 del Título IV del P.R.U.G. los usos permitidos, en el ámbito del presente Plan Especial son los siguientes:

A. USOS DE GESTIÓN AMBIENTAL

A.1. CONSERVACIÓN (art.4.3.1.1)

- 1.- *Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa del ser humano en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.*
- 2.- *El uso de conservación se divide en:*
 - a) A.1.1. Conservación preventiva.
 - b) A.1.2. Conservación activa.
- 3.- *La conservación preventiva –A.1.1–:*
 - a) *Consiste en el mantenimiento de un estado de conservación favorable en los ecosistemas mediante la prohibición o limitación de ciertos usos. Este uso se ha tenido en cuenta en la regulación de usos para las diferentes áreas y zonas y sectores contenida en el Capítulo 4.*
- 4.- *La conservación activa –A.1.2–:*
 - a) *Consiste en el desarrollo de aquellos usos permitidos en las diferentes áreas y zonas y sectores del suelo no urbanizable de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, en el Capítulo 4, que generan beneficios ambientales en el medio natural dentro de una práctica del desarrollo sostenible.*

b) En el procedimiento de implantación de usos podrán proponerse desde el Patronato o desde el órgano sustantivo medidas que contribuyan a reforzar aún más la conservación activa de estos usos.

c) Se elaborará por el Patronato un listado de buenas prácticas para la conservación activa relacionadas con los usos identificados en el presente Plan.

A.2. RESTAURACIÓN AMBIENTAL (art.4.3.2.1)

- 1.– *A efectos del presente Plan, la restauración ambiental consiste en el desarrollo de un uso para propiciar la evolución del patrimonio natural de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai hacia escenarios de mayor valor ambiental, mediante intervenciones restauradoras que busquen el buen estado ecológico del patrimonio natural en espacios que, aun contando con un valor ambiental de importancia, han sufrido modificaciones antrópicas de diverso tipo y grado de carácter reversible.*
- 2.– *Este uso está permitido en la totalidad del ámbito de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, y deberá llevarse a cabo tomando las medidas necesarias para que sea, en su caso, compatible con la conservación del patrimonio cultural.*
- 3.– *Se prevén los siguientes escenarios jerárquicamente ordenados:*
 - a) *Restauración a su situación natural primigenia o a una situación de adaptación del medio a un cambio natural previsto mediante criterios científicos. La situación primigenia se determinará tomando como base los procesos abióticos y bióticos que gobiernan o han gobernado el área de actuación.*
 - b) *Restauración a otros estados de mayor valor natural que no llegan a conseguir la situación natural primigenia pero que no impiden llegar a esa situación natural primigenia en un futuro, y que conducen a otra situación ambiental más valiosa que la previamente existente antes de la actuación de restauración. El aumento de valor ambiental se evaluará en virtud del grado de restauración de los procesos y elementos naturales que gobiernan el ámbito de actuación y que sustentarán la funcionalidad natural del ámbito objeto de la restauración ambiental, así como, del aumento de la calidad de vida de la biodiversidad existente.*
- 4.– *Los escenarios de restauración ambiental que se pretendan conseguir mediante las acciones restauradoras se adoptarán en el orden establecido en los apartados anteriores. La elección de uno u otro escenario deberá ser debidamente motivada tomando como base criterios científicos o técnicos.*
- 5.– *Se establecen las siguientes actuaciones prioritarias para el impulso de la restauración ambiental:*
 - a) *En la totalidad de las Áreas:*
 - i) *La eliminación de especies exóticas invasoras.*
 - ii) *La reintroducción o potenciación de especies acordes con las características ambientales de cada Área.*
 - iii) *La eliminación de instalaciones aéreas o subterráneas, Construcciones e infraestructuras que afecten negativamente a la funcionalidad del Área.*
 - b) *En el Área de la Ría –N.1–:*
 - i) *La restauración ambiental y ampliación de los ecosistemas estuarinos en general, así como, la mejora de la calidad de vida de sus especies asociadas.*
 - ii) *La eliminación progresiva de instalaciones aéreas o subterráneas.*
 - iii) *La creación de lagunas artificiales, en las zonas del estuario superior antropizadas que estén situadas a un cota topográfica por encima del nivel máximo de la marea durante las mareas equinociales de marzo y septiembre.*
 - iv) *Favorecer la ampliación de la superficie de las zonas intermareales limo-arcillosas.*
 - v) *La eliminación de puntos de vertido acorde con lo establecido en el PAT integral de saneamiento de Urdaibai (BOB 112/2006, 13 de junio de 2006).*
 - vi) *La eliminación de plantaciones de especies arbóreas de crecimiento rápido existentes.*
 - c) *En el Área del Litoral –N.2–, el Área de Protección del Litoral –B.2–, y el Área de Protección de los Márgenes de la Ría –B.1–:*
 - i) *La restauración ambiental y ampliación de los ecosistemas litorales, así como, la mejora de la calidad de vida de sus especies asociadas. Específicamente, la restauración integral y la reordenación del uso público en la playa de Laga.*
 - ii) *La restauración de la conectividad ecológica, así como, de unas mínimas cualidades funcionales como espacios conectores.*
 - iii) *La eliminación de puntos de vertido acorde con lo establecido en el PAT integral de saneamiento de Urdaibai (BOB 112/2006, de 13 de junio de 2006).*
 - iv) *La sustitución de plantaciones de especies arbóreas de crecimiento rápido existentes por frondosas de crecimiento medio o largo autóctonas.*
 - d) *Área de Encinares Cantábricos –N.3– y Área de Protección de Encinares Cantábricos –B.3–.*
 - i) *La restauración ambiental y la ampliación de los ecosistemas del encinar cantábrico y de sus especies asociadas.*
 - ii) *La restauración de la conectividad ecológica, así como, de unas mínimas cualidades funcionales como espacio conector.*
 - iii) *La sustitución de plantaciones de especies arbóreas de crecimiento rápido existentes por frondosas de crecimiento medio o largo.*
 - e) *En el Área de la Red Fluvial de Urdaibai –N.4–, y las Zonas de protección del Área de la Red Fluvial –B4.1–.*
 - i) *La recuperación de las márgenes degradadas mediante la regeneración del bosque de ribera utilizando para ello especies autóctonas y soluciones blandas de ingeniería naturalística.*
 - ii) *La implementación de intervenciones para la recuperación de la morfología natural de los cauces y la realización de actuaciones que persigan la continuidad longitudinal y lateral a lo largo del cauce dentro de la Zona de Flujo Preferente de los cauces fluviales, eliminando para ello*

defensas sobreelevadas o estructuras similares dentro de los corredores fluviales o cualquier otra estructura que aisle el canal de su llanura de inundación. Asimismo, la realización de otras actuaciones que promuevan la recuperación funcional de las llanuras inundables de los cauces fluviales.

iii) La eliminación de las coberturas de cauces existentes en los cauces con cuencas drenantes superiores a 5 km², y el dimensionamiento conveniente de las coberturas existentes en los cauces con cuencas drenantes inferiores a 5 km². La supresión de las coberturas será prioritaria cuando se constate que su infradimensionamiento agrava el riesgo de inundación de la zona.

iv) La sustitución de plantaciones de especies arbóreas de crecimiento rápido existentes por frondosas de crecimiento medio o largo.

v) La eliminación de puntos de vertido acorde con lo establecido en el PAT integral de saneamiento de Urdaibai (BOB 112/2006, de 13 de junio de 2006).

f) En las Zonas de protección de cuencas vertientes al Área de la Red Fluvial –B4.2–, el Área de Protección Paisajística, Territorios de Alta Vulnerabilidad Visual y Escenográfica –B.5– y el Área de Bosques Autóctonos –B.6–:

i) La conservación de la vegetación autóctona y del suelo existente y el fomento de la recuperación de las áreas degradadas mediante la repoblación forestal con especies autóctonas e intervenciones para la recuperación de la morfología natural de las cuencas vertientes.

ii) La permanencia del uso forestal en áreas donde el bosque autóctono está recuperándose como consecuencia del abandono del uso ganadero o forestal productivo. En estas zonas se seguirán tratamientos que aseguren la regeneración natural y la mejora de esas masas.

iii) El empleo de las especies arbóreas más adecuadas a cada zona, con el objetivo de recuperar, proteger o crear una cubierta vegetal protectora y facilitar la regeneración de las especies más deseables.

g) En las Zonas de Alto valor agrológico –T1.A1–:

i) La restauración ambiental y la ampliación de los ecosistemas, especialmente los bosquetes autóctonos inmersos en terrenos agrícolas y la vegetación de los humedales o zonas encharcadas existentes ubicadas en las zonas agrícolas.

ii) La restauración de la conectividad ecológica mediante la potenciación de entornos de vegetación natural situados en los lindes de las parcelas agrarias.

h) En las Zonas de Paisaje Rural de Transición –T1.PRT– y las Área Forestales –T.2–:

i) La restauración ambiental de los ecosistemas, especialmente los bosquetes autóctonos inmersos en estos terrenos o situados en lindes de parcelas y la vegetación de los humedales o zonas encharcadas existentes.

ii) La restauración de la conectividad ecológica mediante la potenciación de entornos de vegetación natural de interés para la conservación.

B. USOS DE OCIO Y ESPARCIMIENTO

B.1.1. SENDERISMO Y VÍAS VERDES (art.4.4.2.2)

- 1.– Se trata del simple tránsito peatonal con fines lúdico-deportivos destinadas al público, que requiere, para su práctica y la sensibilización y educación en sostenibilidad, un mínimo de instalaciones desmontables, tales como miradores, pasos sobre arroyos o puestos de información, así como mobiliario urbano necesario para la señalización de la senda.
- 2.– La ordenación de la actividad del senderismo se realizará en atención a lo recogido en el Decreto 79/1996, de 16 de abril, sobre ordenación y normalización del senderismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco, o norma que lo sustituya.
- 3.– A los efectos del ámbito del Suelo No Urbanizable de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, se permitirá la práctica del senderismo en los recorridos que estén debidamente acondicionados y señalizados para este uso, situados a lo largo de caminos rurales, caminos de conexión y senderos en los términos definidos en los artículos 4.4.4.4, 4.4.4.5 y 4.4.4.6 del presente Título, respectivamente.

B.1.2. PASEOS A CABALLO (art.4.4.2.3)

- 1.– Se trata del tránsito a caballo con fines lúdico-deportivos destinados al público, que se realiza sobre caminos públicos y pistas forestales y requiere, para su práctica y la sensibilización y educación en sostenibilidad, un mínimo de instalaciones desmontables, tales como puntos de parada y abrevadero, pasos sobre arroyos o puestos de información, así como mobiliario urbano necesario para la señalización de la senda.
- 2.– A los efectos del ámbito del Suelo No Urbanizable de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, se permitirán los paseos a caballo por los recorridos ubicados a lo largo de caminos rurales, caminos de conexión, senderos y pistas forestales existentes que estén debidamente acondicionados para ello y expresamente señalizados en las Áreas del Encinar –N3– y de la Ría –N1– y de la Red Fluvial de Urdaibai –N4– de la Supracategoría de Núcleo y las Supracategorías de Protección de Núcleo y Transición. Para la identificación de estos recorridos será necesaria la presentación de un proyecto que defina sus características técnicas y medioambientales, así como su ámbito.

B.1.7. USOS RECREATIVOS EN EL LITORAL Y ÁREA DE LA RÍA (art.4.4.2.8)

- 1.– Se trata de usos recreativos no incluidos en otros artículos de esta sección que no precisan licencia ni autorización alguna así como, aquellas actividades que requiriéndolas se hallen directamente relacionadas con dichos usos y no precisen para su desarrollo de instalaciones fijas o permanentes, tales como el baño, el surf u otras actividades asimilables.

- 2.- Se permiten en el Área del Litoral –N.2– y en el Área de la Ría –N.1–.

B.2.4.4 CIRCULACIÓN CONTROLADA DE EMBARCACIONES (art.4.4.2.15)

- 1.- Consiste en la circulación de embarcaciones bajo unas condiciones de velocidad, unas zonas permitidas a la circulación y unos periodos temporales de circulación.
- 2.- Quedan incluidos en este artículo los artefactos flotantes como veleros-optimist, windsurf, kite-surf, paddle surf, piraguas e hidropedal y similares.
- 3.- Se permite este uso en el Área del Litoral –N.2–, en las Zonas intermareales o supramareales de arenas –N.1.4– y las Zonas submareales constituidas por el cauce de la Ría –N.1.5–, ambas del Área de la Ría.
- 4.- Entre el litoral costero y la desembocadura del arroyo Errekaetxe (Axpe-Busturia) la velocidad máxima permitida será de tres (3) nudos.
- 5.- La circulación aguas arriba de la desembocadura del arroyo Errekaetxe queda prohibida desde el 1 de septiembre al 31 de octubre, ambos incluidos, excepto para:
 - a) Las embarcaciones necesarias para ayudar a la botadura y transporte de embarcaciones construidas en el astillero de Murueta.
 - b) Las embarcaciones que se dediquen a labores de investigación.
 - c) Las embarcaciones que en caso de emergencia necesiten circular.
 - d) Durante los periodos que este permitida la circulación aguas arriba de la desembocadura del arroyo Errekaetxe y para los supuestos de excepción expuestos en el apartado anterior, se circulará solamente por las Zonas submareales constituidas por el cauce de la Ría –N.1.5–, quedando excluida la circulación por el canal antiguo, aguas arriba del molino de Ozollo, siendo la velocidad máxima permitida los dos (2) nudos. Queda prohibida por lo tanto, la circulación por las Zonas intermareales o supramareales constituidas por fangos con o sin vegetación, y zonas de marisma –N.1.1–, excepto de manera excepcional, por motivos de investigación.
- 6.- El Patronato de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, por motivos de capacidad de carga del medio debidamente justificados, podrá en su informe limitar:
 - a) el número máximo de viajes diarios que podrán realizar las embarcaciones destinadas a excursiones marítimas turísticas.
 - b) el número máximo de personas usuarias que diariamente realicen travesías en piraguas, paddle surf o similares por la ría mediante empresas de servicios turísticos.
- 7.- La circulación mediante kite-surf y windsurf en el Área de la Ría solamente se podrá realizar en el área comprendida entre la línea E-W situada al norte de la isla de Sandindere y el límite norte de la Reserva de la Biosfera. Para estas dos modalidades no será de aplicación el Apartado 4 del presente artículo.

B.2.4.5 ATRAQUE Y AMARRE DE EMBARCACIONES (art.4.4.2.16)

- 1.- Se define el atraque como la operación de acercamiento a un punto de embarque, a la costa, a un muelle o a otra embarcación. Se define el amarre como la colocación de una embarcación o vehículo amarrado a un muelle, a una boya o a otra embarcación o vehículo asegurándolo para que no se mueva. Ambos realizados de acuerdo con la Ley 22/1988, de Costas.
- 2.- Este uso no incluye la realización de las infraestructuras de atraque y amarre de embarcaciones definidas en el artículo 4.4.4.28.
- 3.- Se permite en las Zonas intermareales o supramareales de arenas –N.1.4– y en las Zonas submareales constituidas por el cauce de la Ría –N.1.5–, ambas del Área de la Ría, siempre y cuando se respeten las limitaciones establecidas para la circulación controlada de embarcaciones o vehículos y no suponga una afección negativa sobre los ámbitos de estas Zonas donde existan las especies *Salicornia ramosissima* y/o *Zostera noltii*.
En el Área del Litoral –N.2– se permite siempre que las condiciones de atraque existentes así lo permitan, excepto en la Isla de Izaro y en cabo Ogoño entre Laga y el Casco-Puerto de Elantxobe donde solo se podrá atracar por motivos de investigación.
- 4.- Los embarcaderos, rampas u otros tipos de atraques a utilizar por embarcaciones de líneas regulares de tráfico de pasajeros en régimen de explotación comercial así como por embarcaciones destinadas a excursiones marítimas turísticas costeras fuera de la zona de servicio de los puertos atenderán a lo establecido en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, o normativa que lo sustituya.
- 5.- Se balizarán las zonas de atraque atendiendo a lo establecido en el artículo 4.4.2.12 del presente Plan.

D. INFRAESTRUCTURAS

D.1.4. CAMINO DE CONEXIÓN (art.4.4.4.5)

- 1.- Tendrán la consideración de camino de conexión las vías que permitan la conectividad exclusivamente peatonal o ciclable entre Núcleos de Población o lugares de interés natural o cultural.
- 2.- En el caso del uso de bicicleta, la velocidad máxima de circulación será de 10 km/h. Podrán, además, emplear estas infraestructuras vehículos a motor autorizados en aquellos tramos en los que su anchura y conformación sea la suficiente para ello.
También podrán emplearlas jinetes a caballo, exclusivamente al paso, en aquellos tramos ejecutados a base de acabado de todo-uno.
Asimismo, será compatible con estos usos el de senderismo.

- 3.- Para la implantación de nueva planta de un camino de conexión será necesaria la aprobación del correspondiente proyecto. En todo caso, se procurará adecuar los itinerarios de los caminos de conexión a las pistas, sendas o viales existentes, siendo necesaria una justificación apropiada para la apertura de nuevos caminos de conexión que será evaluada en virtud de los objetivos del presente Plan. Se extremarán las medidas preventivas de preservación del entorno. Su implantación podrá realizarse en las siguientes calificaciones:
- a) En la Supracategoría Núcleo:
- i) A través de cualquiera de sus características constructivas identificadas en el Apartado 5 del presente artículo, en suelos con las calificaciones de Zonas supramareales aisladas mediante el empleo de lezones, munas o muros de contención del sistema de circulación hídrica, con ocupación urbana –N1.3–, Área del Litoral –N2– y Área de Encinares Cantábricos –N3–.
- ii) Mediante palafito de madera y/o elementos para salvar pasos de agua o cauces en suelos calificados como Zonas intermareales o supramareales constituidas por fangos con o sin vegetación, y zonas de marisma –N1.1–, y Zonas intermareales o supramareales constituidas por fangos o zonas de marisma, aisladas del sistema de circulación hídrica mediante el empleo de lezones, munas o muros de contención –N1.2– del Área de la Ría.
- b) En todas las incluidas en las Supracategorías de Protección de Núcleo y de Transición.
- 4.- Dentro del ámbito de estos caminos, podrán instalarse instalaciones no permanentes, del tipo panel o señal, que permitan profundizar en la educación para la sostenibilidad de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
- 5.- Estas infraestructuras deberán ejecutarse bajo la siguiente regulación, según las características de su ubicación:
- a) En el caso de que se ejecuten sobre terrenos estos podrán ser a base de palafito de madera o todouno:
- i) Caminos a base de palafito de madera:
- Palafitos de madera tratada, de 1,5 m de anchura de paso, directamente apoyados sobre el terreno previamente regularizado manualmente. Estará constituido por traviesas o tabloncillos de madera de 200 x 100 mm a modo de pórticos, anclados al terreno con elementos metálicos de diámetro 8 mm y longitud 80 cm. Sobre estas traviesas se disponen 3 durmientes de madera de 75 x 150 mm, dispuestas todo el ancho de la pasarela y unidas individualmente.
- En la parte superior se dispondrán tablas rasgadas de 45 x 145 x 1.000 mm antideslizantes separadas 1 cm entre ellas. Dispondrá de rodapié lateral de 70 x 70 mm en toda su longitud.
- Toda la madera estará protegida contra la acción fúngica y de insectos mediante tratamiento en autoclave (Clase de Riesgo IV) para todas sus partes según la norma UNE-EN 335-1. Todos los herrajes empleados en la unión de los elementos de madera serán de acero inoxidable calidad A2 (AISI304).
 - En el caso de que sea necesario, por cuestiones de altura o grado de compactación del terreno existente, y con el objetivo de evitar la necesidad de introducir maquinaria pesada en las zonas en las que se dispondrá el palafito de madera, se preverá el hincado de traviesas o tabloncillos ecológicos de madera de sección 100 x 200 x 1.000 mm hasta el enrase con el terreno. La madera estará protegida contra la acción fúngica y de insectos mediante tratamiento en autoclave (Clase de Riesgo IV).
 - En cualquier caso, este acabado se empleará en aquellas zonas en las que no se prevea una alteración del terreno que les sirve de soporte.
- ii) Caminos a base de todo-uno:
- Se ejecutarán con una anchura de 1,50 m. Estarán constituidos a base de dos tabloncillos de madera sin cepillar de 50 x 150 mm enterrados en el terreno 5 cm y anclados al terreno con elementos metálicos de diámetro 8 mm y longitud 80 cm, que irán instalados a ambos lados del camino y que confinarán en su interior una capa de gravas 20/40 de 5 cm y otra capa de todouno ofítico ACT-0/25-B de 5 cm.
- b) En el caso de que resulte necesaria la ejecución de elementos para salvar pasos de agua o cauces, estos se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en el Plan Hidrológico en vigor, con las siguientes condiciones:
- i) Se conformarán de tal forma que permita salvar la distancia precisa para unir ambos márgenes sin necesidad de colocación de ningún elemento intermedio que interrumpa el curso natural del agua.
- ii) Con carácter general, se colocarán a la rasante necesaria para garantizar su no afección en el caso de avenidas de agua por inundaciones. En el caso de que sea necesaria la colocación de algún sistema de conexión entre los caminos sobre firme y la rasante necesaria, se dispondrán rampas de acceso, de tal forma que se garantice un mínimo de accesibilidad.
- iii) Su diseño deberá de prever su integración en el paisaje en el que se encuentra, por lo que se evitará el empleo de acabados de acero inoxidable o elementos estructurales que precisen grandes secciones y esquemas masivos, como podría serlo el hormigón o la madera. Se buscará la construcción de elementos que resulten livianos y próximos a las cualidades de su entorno.
- iv) El acabado de su pavimento deberá ser a base de tablas rasgadas de madera tratada de 45x145x1.000 mm o 45x145x1.150 mm, antideslizantes separadas 1 cm entre ellas.
- v) Toda la madera estará protegida contra la acción fúngica y de insectos mediante tratamiento en autoclave (Clase de Riesgo IV) para todas sus partes según la norma UNE-EN 335-1. Todos los herrajes empleados en la unión de los elementos de madera serán de acero inoxidable como mínimo calidad A2 (AISI304).
- 6.- En el caso de caminos en los que se prevea un uso ciclista y peatonal intenso, se podrá analizar la posibilidad de ampliar la anchura de estos caminos hasta 4,5 metros, fuera de la Supracategoría de Núcleo y Protección de Núcleo, así como los acabados con mezclas bituminosas en colores rojo o verde. El proyecto para su implantación justificará la necesidad de estas medidas.

D.3.2. INSTALACIONES DE DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS (art.4.4.4.14)

- 1.- Se incluyen en este uso los embalses o grandes depósitos destinados al abastecimiento de poblaciones.
Comprende también las instalaciones de depuración y tratamiento de aguas.
- 2.- Estas infraestructuras serán las previstas en los Planes de Acción Territoriales de Abastecimiento y Saneamiento integral de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

E. USOS EDIFICATORIOS

E.1.2. INSTALACIONES DEPORTIVAS (art.4.4.5.4)

- 1.- Se trata de aquellas actividades que permiten la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, en instalaciones al aire libre cubiertas o sin cubrir.
- 2.- Se distinguen entre:
 - a) Las actividades acuáticas en piscinas exclusivamente al aire libre y sin cubrir. Se incluyen en esta categoría las instalaciones precisas para la natación o el ocio en talasoterapia, reguladas en los Decretos 32/2003, de 18 de febrero, y 208/2004, de 2 de noviembre, o norma que los sustituya. Para su implantación, el presente Plan establece la siguiente regulación:
 - i) Será necesaria la aprobación de un Plan Especial, en los términos señalados en el Título V. Este documento contendrá todas las determinaciones relativas a la edificabilidad, superficie construida y alturas de las instalaciones mecánicas o los establecimientos de bebidas y servicios sanitarios que pudieran implantarse, así como distancias a linderos y separaciones de todas las Construcciones, zonas de acceso y aparcamiento, etc.
 - ii) Su implantación solo será posible en suelos calificados, por el presente Plan, como:
 - Zonas supramareales aisladas mediante el empleo de lezones, munas o muros de contención del sistema de circulación hídrica, con ocupación urbana –N1.3–.
 - Área de Sistemas Zona de Equipamiento Comunitario –T4.ECR.
 - Zona de Paisaje Rural de Transición –T1.PRT–. En estos casos, el Plan Especial deberá prever la recalificación de estos terrenos a Área de Sistemas Zona de Equipamiento Comunitario –T4.ECR– por el citado instrumento.

La parcela a ocupar con el nuevo uso deberá contar con anterioridad a la implantación de uso todos los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales a red general, energía eléctrica y alumbrado exterior, así como frente a vial público, como mínimo, de 25 metros y una pendiente media inferior al 15%.

 - iii) En ningún caso se autorizará la ejecución de las Construcciones precisas para la actividad cuya ocupación en la parcela exceda la relativa a una piscina y media de 6 calles y 25 m de longitud.
- b) Las actividades deportivas que se puedan realizar en frontones o en terrenos de juego al aire libre cubiertas o sin cubrir. Para la implantación de las Construcciones precisas para su desarrollo se establece la siguiente regulación:
 - i) Solo se permitirá su implantación mediante intervención de nueva planta en las Zonas supramareales aisladas mediante el empleo de lezones, munas o muros de contención del sistema de circulación hídrica, con ocupación urbana –N1.3–. Para su ejecución, previamente, deberá aprobarse un Plan Especial, regulado en el Título V del presente Plan.
 - ii) Las determinaciones relativas a la edificabilidad, superficie construida, alturas, distancias a linderos, separaciones, zonas de acceso y aparcamiento, usos auxiliares vinculados, etc., se regularán en el citado Plan Especial.

A-6.3.- Zonificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada pretende delimitar ámbitos de actuación que se ajusten a la realidad física de las instalaciones actualmente existentes y que permita desarrollar las actuaciones de ejecución de las dotaciones públicas propuestas de manera flexible.

Dentro de los límites de cada subzona y cumpliendo con la ordenación específica de cada una de ellas, se permite tramitar proyectos diferenciados en el tiempo y con diseños específicos y adaptados a las condiciones y necesidades determinadas por el Ayuntamiento de Gernika-Lumo.

Las subzonas propuestas en el presente Plan Especial vienen definidas en el plano **od.01 “Propuesta. Plan Especial. Zonificación pormenorizada”**.

SZ-1 SUBZONA: ACCESO RODADO Y PEATONAL

Superficie **7.018,87 m2**

SZ-2 SUBZONA: RIA

Superficie **5.246,67 m2**

SZ-3 SUBZONA: ÁREA DE ESPARCIMIENTO – ESPACIOS LIBRES

Superficie **12.255,09 m2**

SZ-4 SUBZONA: ÁREA PISTAS DEPORTIVAS

Superficie **51.909,52 m2**

SZ-5 SUBZONA: ÁREA LÚDICO-DEPORTIVA

Superficie **12.192,15 m2**

SZ-6 SUBZONA: ESTACIÓN DE BOMBEO

Superficie **1.966,78 m2**

A-7.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Se propone como sistema de actuación la expropiación.

La superficie total afectada por el presente Plan Especial de la zona deportiva de Urbietta es de 90.589,08 m².

74.495,76 m² (82,24 %) son propiedad del Ayuntamiento de Gernika-Lumo, mientras que 10.765,00 m² (11,88%) corresponden al Dominio marítimo-terrestre. Por tanto la superficie de parcelas privadas afectadas es de 5.328,32 m² (5,88%).

	SUP. PLAN ESPECIAL	%
AYUNTAMIENTO GERNIKA-LUMO	74.495,76 m ²	82,24 %
DOMINIO MARÍTIMO-TERRESTRE	10.765,00 m ²	11,88 %
PARCELAS PRIVADAS	5.328,32 m ²	5,88 %
	90.589,08 m²	100,00 %

La ejecución del presente Plan Especial podrá llevarse a cabo mediante una única actuación sobre la totalidad de los terrenos definidos en el ámbito o bien ajustándose a cada una de las distintas "Subzonas" definidas en el plano **od.01 "Propuesta. Zonificación pormenorizada"**, de modo que los expedientes de expropiación podrán tramitarse de manera conjunta o bien separadamente para cada una de las parcelas privadas correspondientes a cada subzona.

Antes del inicio de cualquier obra en el ámbito se deberán realizar los correspondientes proyectos de obras públicas para la ejecución de dotaciones de sistemas generales. Cumplirán con la normativa que le sea de aplicación y con las normas de edificación y urbanización establecidas en el presente Plan Especial.

A-8.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN ESPECIAL

El artículo 2 de la ley 14/1998, de 11 de junio, del deporte vasco establece:

Artículo 2. Principios rectores.

1. El deporte constituye una actividad social de interés público que contribuye a la formación y al desarrollo integral de las personas, a la mejora de su calidad de vida y al bienestar individual y social.

2. Se reconoce el fundamental derecho de todas las personas a la práctica del deporte de forma libre y voluntaria.

3. Los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, garantizarán el adecuado ejercicio del citado derecho mediante una política deportiva basada en:

a) La efectiva presencia del deporte y de la educación física en el sistema educativo.

b) La ordenación y el fomento del asociacionismo deportivo así como el reconocimiento y protección de las estructuras organizativas privadas del deporte.

c) La ordenación y el fomento del deporte de alto nivel con la participación de las federaciones deportivas.

d) La aprobación y ejecución de programas especiales para la extensión de la práctica del deporte a todos a los sectores sociales, especialmente a los más desfavorecidos. e) La ordenación y el fomento del deporte de competición.

f) El impulso de la investigación científica en el campo del deporte para la mejora de su calidad.

g) La ordenación y el impulso de la formación de las y los técnicos deportivos con la participación del Instituto Vasco de Educación Física y las federaciones deportivas.

h) La ordenación y el impulso de un sistema de atención médica especializada para las y los deportistas.

i) La ordenación y el impulso de un sistema de prevención y control en materia de seguridad e higiene de las instalaciones deportivas, garantizando el fácil acceso de las personas con minusvalías.

j) La adopción de las medidas necesarias para proteger al deporte y a las y los deportistas de toda explotación abusiva con fines políticos, económicos o de otra naturaleza.

k) La adopción de las medidas pertinentes para erradicar la violencia en el deporte.

l) La adopción de medidas que garanticen una adecuada cobertura de riesgos a los participantes en las distintas manifestaciones deportivas.

m) La colaboración responsable en materia deportiva entre las distintas Administraciones públicas y entre éstas y las federaciones deportivas y/o cualesquiera otras entidades deportivas.

n) El fomento de las actividades deportivas entre la ciudadanía que padezca minusvalías físicas, psíquicas, sensoriales o mixtas al objeto de contribuir a su plena integración social.

ñ) La promoción de las condiciones que favorezcan la integración de la mujer en la práctica deportiva en todos los niveles.

o) La promoción del aprovechamiento adecuado del medio natural para la actividad deportiva haciéndolo compatible con la protección del medio ambiente.

p) La planificación y promoción de una óptima red de instalaciones deportivas.

q) El fomento del deporte como opción del tiempo libre y hábito de salud, apoyando aquellas manifestaciones deportivas que lo propicien.

r) La ordenación y fomento del deporte de base, especialmente el de los escolares, como motor para el desarrollo del deporte vasco en sus distintos niveles.

s) El apoyo al deporte vasco en el ámbito estatal e internacional.

t) La protección y fomento de las modalidades deportivas autóctonas.

u) El reconocimiento del deporte como elemento integrante de la cultura y como elemento de cohesión social.

v) El reconocimiento y protección del ideario olímpico y la adopción de medidas para erradicar el dopaje en el deporte y cualesquiera otras prácticas atentatorias contra la salud y la dignidad de la persona.

w) La adopción de medidas que incentiven el patrocinio privado del deporte como complemento de la actuación pública.

x) La ordenación y el fomento del deporte universitario.

y) El fomento de programas deportivos para los internos en establecimientos penitenciarios en orden a conseguir su rehabilitación social.

La modernización y ampliación de las instalaciones de la zona deportiva de Urbietta se llevarán a cabo por parte del Ayuntamiento de Gernika-Lumo con objeto de atender a la creciente demanda de espacios para la práctica del deporte, que debe ir acompañado de una adecuada infraestructura capaz de satisfacer dicha demanda.

Se ha producido un aumento significativo del número de personas que participan en actividades tales como el fútbol y el rugby. Se ha constatado durante los meses de verano, la necesidad de la existencia de un área lúdica-deportiva que incluya un espacio de piscinas al aire libre y de solárium y han aumentado, y es previsible que sigan incrementándose, las actividades náuticas que se desarrollan en la Ría.

La ejecución de los equipamientos de uso público, que pretenden satisfacer la creciente demanda de instalaciones deportivas y lúdico-deportivas, así como las intervenciones que se llevarán a cabo para conseguir la regeneración ambiental de la zona, justifican el interés público de las determinaciones establecidas por el presente Plan Especial.

En cumplimiento del artículo 28.5 de la Ley 2/2006 del 30 de junio, de suelo y urbanismo, todo el ámbito deberá ser declarado de interés público y hacer la tramitación correspondiente para ello:

5. Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:

- a) Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.*
- b) Las obras previstas en el planeamiento territorial y urbanístico para el establecimiento de usos y servicios de prestación por parte de las administraciones públicas.*
- c) Los caminos y las vías proyectadas y las infraestructuras o redes para su ejecución y mantenimiento con arreglo al planeamiento territorial y urbanístico y conforme a la legislación sectorial pertinente.*

A-9.- ANEJOS

Se cumplirán y formarán parte de la tramitación, junto con el Plan Especial, los siguientes anejos:

A-9.1.- Estudio de Impacto Acústico

(Art. 37. Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco)

Se ha realizado la consulta al Departamento Acústico de la empresa Eurocontrol, obteniendo la siguiente respuesta;

*La parcela objeto a estudio no se encuentra dentro de la zona de servidumbre acústica delimitada por la Diputación foral de Bizkaia tal y como se puede observar en la **imagen 1**, por lo que podríamos decir que queda fuera del alcance de la influencia de la BI-2235, dado que el tráfico de la mencionada vía no ha tenido (ni se prevé) variación alguna a lo largo de los últimos 5 años tal y como se puede observar en la imagen 2 obtenida del documento evaluación de tráfico en las carreteras de Bizkaia 2019 (no se tiene en cuenta los documentos de 2020 y 2021 debido a la reducción de tráfico durante la pandemia)*

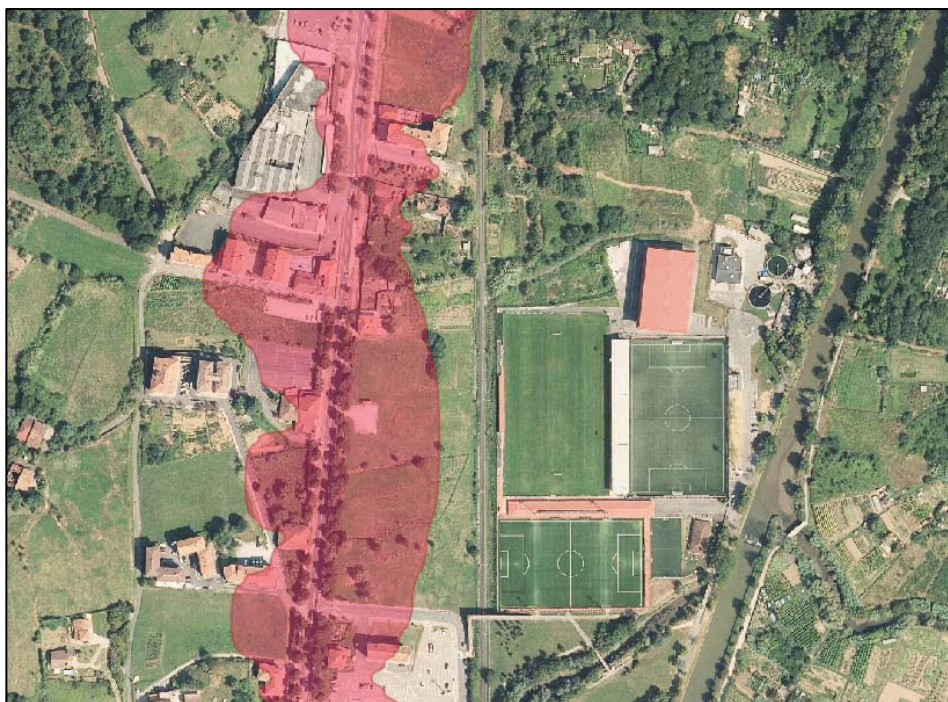


imagen 1. Servidumbre acústica 2015.



En consecuencia, la situación actual de dicha parcela podría asemejarse al mapa de ruido del ruido total del municipio de Gernika-Luno el cual contempla todos los focos de ruido mencionados anteriormente, en los cuales no se prevén cambios significativos, y se podría concluir diciendo que dado que es una ampliación del polideportivo de Urbietta se le podría asignar a la misma área acústica denominada como Tipo C.

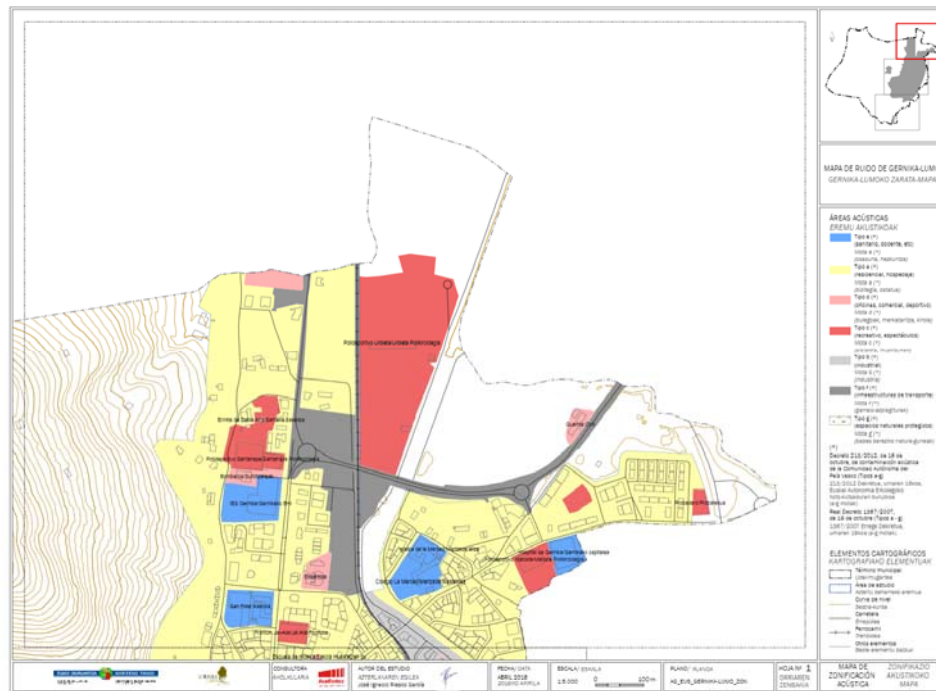


imagen 3. zonificación acústica Gernika

Conclusión: al no preverse cambios en los focos de ruido, contemplados en el mapa de ruido total del municipio de Gernika-Lumo, la ampliación propuesta se le puede asignar la misma área acústica que a la Zona deportiva de Urbietta, denominada Tipo C.

A-9.2.- Estudio de impacto de género

(Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de mujeres y hombres. Art.18.1 y 19.

Directrices sobre Evaluación previa aprobadas por Resolución 40/2012 de 21 de agosto. Directriz primera y tercera)

La legislación vigente, Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, en su artículo 3.4 señala que se ha de incorporar la perspectiva de género en todas las políticas y acciones, de modo que se establezcan en todas ellas el objetivo general de eliminar las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres. Asimismo en su artículo 18.1 señala que los poderes públicos vascos han de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, así como de los planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas, de los programas subvencionales y de los actos administrativos.

El caso que nos ocupa, Plan Especial de la zona deportiva de Urbietta, no se producen alteraciones en relación con la igualdad de género establecido por la vigente ordenación del Plan General. Además y debido a que la incidencia en la situación de mujeres y hombres es claramente nulo, se puede afirmar que el presente expediente se considera incluido en la excepción a) del subapartado 1 del apartado 2 “Objeto de la Directriz Primera relativa al informe de impacto en función del género” (Resolución 40/2012 de 21 de agosto).

El contenido del Plan Especial no altera la situación de las mujeres y hombres como colectivo, porque la actuación proyectada no tiene repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad

De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, aspecto que se evaluará por el órgano administrativo del Ayuntamiento de Gernika-Lumo competente en las materias de la Ley 4/2005.

A-9.3.- Análisis de las servidumbres aeronáuticas

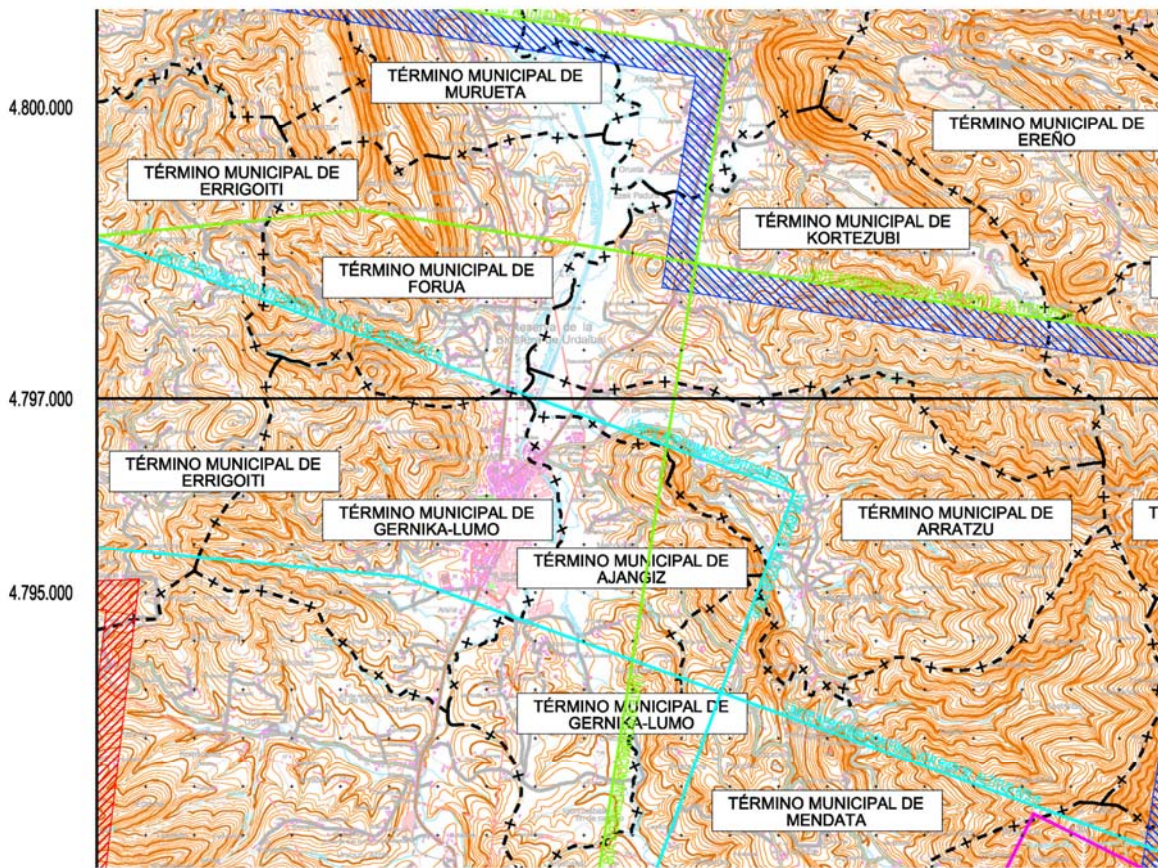
(Art. 29.2 del Decreto 584/1972 de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas)

Para analizar las servidumbres aeronáuticas que puedan afectar al presente Plan Especial se ha utilizado la información contenida en la Web Oficial de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea del Ministerio de Fomento.

Las conclusiones obtenidas son las siguientes:

- Las servidumbres radioeléctricas no afectan al ámbito del término municipal de Gernika-Lumo
- En relación con las servidumbres de aeródromo, la superficie delimitada en la documentación consultada, tampoco afecta al ámbito del término municipal de Gernika-Lumo.
- En referencia a las servidumbres de operación de aeronaves, la cota de aproximación de las maniobras VOR28 y VOR30 son de 665 m y 715 m de altura respectivamente. La cota del suelo afectado por el Plan Especial es prácticamente $\pm 0,00$, por lo que no supone ningún obstáculo para las maniobras de aproximación anteriormente señaladas.

Existe una amplia dimensión entre la cota de altura máxima del terreno y la de los planos de los límites de las aproximaciones por lo que entendemos no se produce afección.



LEYENDA

- Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves.
- Envolvente Servidumbres de Aeródromo.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra VOR 10.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra VOR 12.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra VOR 28.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra VOR 30.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra ILS 12.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra ILS 30.
- Fijo de la Aproximación Intermedia.
- Límite Término Municipal.

SIGNOS CONVENCIONALES

Carreteras

- Autopista. Autovía
- Nacional. Autonómica 1º orden.
- Autonómica 2º orden. Autonómica 3º orden y otras.
- En construcción. Pistas.
- Vía de urbanización. Estación de servicio.
- Caminos. Sendas.
- Vía pecuaria. Calzada Romana.

Ferrocarriles

- Alta velocidad. Electrificado.
- Vía ancho normal: doble, sencilla.
- Vía estrecha: doble, sencilla.
- En construcción. Abandonado.
- Estación. Túnel. Apeadero.

Límites de divisiones administrativas

- Nación. Comunidad Autónoma.
- Provincia.
- Línea límite pendiente de acuerdo.
- Parque Nacional. Parque Natural.

Hidrografía

- Curso de agua: permanente, intermitente.
- Canales, acequias: >3 m, 1-3 m, <1 m.
- Conducción subterránea. Drenaje.
- Ramblas o aluviones. Curva batimétrica.

Altimetría

- Curvas de nivel. Auxiliares. Hoya o depresión.
- Desmonte. Terraplén. Vertedero, escombrera.

Signos especiales

- Conducción de combustible: superf., subter.
- Teleférico. Cinta transportadora.
- Línea eléctrica: >110 kV y <110 kV.
- Acueducto. Sifón.
- Alambrada. Tapia. Muro de contención (dique).
- Vértice geodésico. Orden, Red Orden Inferior (ROI).
- Cantera. Mina. Mina a cielo abierto.
- Estación espacial. Repetidor. Antena.
- Cueva: natural, industrial, habitada.
- Restos arqueológicos. Camping. Pista de tenis.
- Torre de observación. Depósito de combustible.
- Molino: de viento, de agua. Faro.
- Central eléctrica hidráulica. Palomar. Castillo.
- Cruz aislada. Cementerio. Iglesia y cementerio.
- Edificio religioso cristiano. Edificio en ruinas. Corral.
- Edificio: aislado, singular, agrícola o industrial.
- Plaza de toros. Monumento.
- Pozo. Fuente. Manantial.
- Depósito de agua: elevado, a nivel del suelo. Piscina.
- Depuradora. Estanque o aljibe. Abrevadero.

CALCULADO DISEÑADO COMPROBADO PROYECTADO DIBUJADO	DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DIRECCIÓN DE NAVEGACIÓN AÉREA
	AEROPUERTO DE BILBAO PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
	SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES

A-9.4.- Informe relativo a los principios de buena regulación

(Artículo 129 de la Ley de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas)

Introducción

Se redacta este informe para cumplimentar el contenido de las determinaciones relativas a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 del mismo nombre de la Ley de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Principios de necesidad y eficacia. Razones de interés general

La redacción de este expediente se realiza por ser necesaria su tramitación y aprobación.

El cumplimiento de las necesidades especificadas en este Documento A: Memoria, debe ser establecido de conformidad con la normativa urbanística correspondiente. En dicho sentido el trámite más eficaz para establecer jurídicamente de manera correcta las necesidades normativas detectadas, es la elaboración de un Plan Especial, siendo por otra parte una obligación insoslayable, habida cuenta del contenido de la legislación urbanística.

Por otro lado, el presente PE se plantea de acuerdo con el interés público (apartado A.8 del presente documento A)

Seguridad jurídica y eficiencia del presente expediente

Teniendo en cuenta la vigente legislación urbanística, es evidente que el mejor procedimiento técnico y jurídico para lograr los objetivos, consiste en la redacción del Plan Especial, procedimiento que asegura el establecimiento de la norma jurídica urbanística necesaria.

Por otro lado, la documentación redactada es proporcional al objetivo que se busca y contiene la regulación precisa para establecer normativamente el régimen jurídico necesario para posibilitar una mejor ordenación pormenorizada y un mejor resultado urbano.

A-9.5.- Instalaciones de telecomunicaciones

(Art 34, 35 y 36 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones)

Las determinaciones de las modificaciones incluidas en el presente expediente urbanístico, no alteran en absoluto las condiciones del despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, de acuerdo con lo establecido en las ordenanzas y en su caso, de las normativas relativas a las instalaciones de las redes urbanas contenidas en las determinaciones del vigente plan general de Gernika-Lumo.

En consecuencia, no se estima preciso establecer en las determinaciones de las normas urbanísticas de este expediente ningún artículo que establezca lo ya indicado en la legislación de aplicación, Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones.

En cualquier caso, la ejecución de las obras de edificación deberá cumplir lo establecido para cada una de ellas por la Ley anteriormente indicada.

A-9.6.- Evaluación del impacto lingüístico de planes y proyectos

(Art 7.7. de la Ley 2/2016 de 7 de abril de Instituciones Locales de Euskadi. Cap VI Evaluación del Impacto Lingüístico de Planes y Proyectos, del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, artículos 50 y 51 (supuestos de exclusión))

Según establece el artículo 7.7 de la Ley 2/2016 de 7 de abril: *“7. En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes”*. En nuestro caso el procedimiento de aprobación no afecta a la situación sociolingüística.

El PE es un instrumento de ordenación pormenorizado y su impacto lingüístico es nulo, de acuerdo con el artículo 51 del Decreto 179/2019. El documento, en consecuencia, está excluido del estudio de impacto lingüístico.

A-9.7.- Sostenibilidad energética

(Ley 4/2019, de 21 de Febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca y su Artículo 7. Ordenación del territorio y el urbanismo, apartados 2 y 4.)

De acuerdo con lo establecido en la Ley 4/2019, de 21 de Febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca y considerando que el presente expediente solamente afecta a su ordenación pormenorizada, atendiendo a lo indicado en el artículo 7.2 de dicha Ley, titulado “Ordenación del territorio y el urbanismo”, teniendo en cuenta que no existe un desarrollo reglamentario de dicha Ley, no procede redactar la documentación correspondiente al impacto energético de la presente modificación.

A-9.8.- Informe de Aguas

(Legislación estatal. Confederación hidrográfica. art. 25.4 ley de Aguas. Comunidad Autónoma del País Vasco. Ley 1/2006 de aguas de la Comunidad Autónoma del País Vasco)

Legislación estatal. Confederación hidrográfica

Según lo establecido en el apartado 4 del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas:

4. Las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.

Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto. Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación Hidrográfica.

En el expediente que nos ocupa, no se produce ninguna alteración del aprovechamiento de las aguas continentales.

Se mantienen los parámetros urbanísticos en lo referente a la ocupación en planta, la superficie y el volumen.

Estimación de reservas hídricas demandadas

- No se consumen recursos hídricos en las zonas ocupadas por las pistas deportivas descubiertas y en las zonas verdes con vegetación ocupadas por especies arbóreas y arbustivas.
- En la zona verde proyectada en la zona lúdico-deportiva (SZ-5), se proponen aproximadamente 5.000 m² de césped.

El consumo de agua estimada para el mantenimiento de esta superficie durante los meses de verano (90 días) será el siguiente:

Consumo de agua para el mantenimiento del césped = 6 l día/m²

5.000 m² x 6 l/m²día x 90 días = 2.700.000 l = 2.700 m³/año

- La superficie de agua ocupada por las piscinas es de aproximadamente 550 m². El volumen estimado será de 550 x 1,4 = 770 m³

Inicialmente el agua necesaria para llenar los vasos propuestos será:

1 vez	770 m ³
Vaso de compensación (10 %) (770 x 0,1)	77 m ³
(pérdidas, piscina desbordante, etc.)	
	847 m³

Durante los meses de verano (90 días)

Normativa reposición (5% diario)

(Desinfección, evaporación, etc) 770 x 0,05 x 90

3.465 m³/año

- Consumo de agua vestuarios:

500 personas

10 litros/persona día

500 x 10 x 90 días = 450.000 l x 0,001

450 m³/año

- En total los recursos hídricos demandados serán:

Llenado piscinas **847 m³**

Durante los meses de verano (90 días):

Piscina 3.465 m³/año

Riego automático..... 2.700 m³/año

Vestuarios..... 450 m³/año

6.615 m³/año

Considerando 680 l/día

por vivienda 248 m³/año

El consumo de agua propuesto

será equivalente a aprox. **27 viv.**

Comunidad Autónoma del País Vasco. Ley de aguas

Según la Ley 1/2006 de 23 de junio, de Aguas:

De acuerdo con la Ley 1/2006 de aguas de la Comunidad Autónoma del País Vasco y en relación con las obras de interés general de la CAPV, es preciso solicitar informe en relación con la relación de la documentación de este expediente con las obras de interés general, aunque se considera que el alcance de las determinaciones previstas no interfieren con ninguna posible obra de interés general prevista en el entorno.

A-9.9.- Cumplimiento de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre de la Residencia de Gobierno, de 24 de diciembre de 1997 sobre promoción de la accesibilidad y del Decreto 68/2000, de 11 de abril del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacio público, edificaciones y sistemas de información y comunicación. Asimismo el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su documento básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana cumple en sus nuevas determinaciones con las disposiciones previstas en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad y el Decreto 68/2000, de 11 de Abril sobre las condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación garantizar la accesibilidad del entorno urbano, de los espacios públicos, de los edificios, de los medios de transporte y de los sistemas de comunicación para el uso y disfrute de forma autónoma de todas la personas y en particular por aquellos que tienen movilidad reducida o dificultades de comunicación.

No obstante, los proyectos de ejecución de dotaciones públicas a realizar en el ámbito cuya entrega y tramitación se requiere para el desarrollo del Plan, habrán de justificar su adecuación a la legislación vigente, precisando las soluciones de accesibilidad, diseño y materiales, entre otras.

El trazado y diseño de los itinerarios públicos o privados de uso comunitario, destinados al tránsito de peatones o al tránsito mixto, de peatones y vehículos, se realizará de forma que se garantice la accesibilidad.

La anchura mínima de paso libre de obstáculos será de 2,00 m.

La altura libre de paso en cualquier punto del itinerario será como mínimo de 2,20 m.

La pendiente longitudinal será menor o igual al 6%.

La pendiente transversal será como máximo de 2%, recomendándose 1,5%.

Los pavimentos blandos suficientemente compactados para impedir el desplazamiento y el hundimiento de las sillas de ruedas, bastones, etc.

Se dispondrán caminos o sendas de una anchura mínima de 2,00 m, pavimentados con material indeformable y antideslizante, de textura diferente y bien contrastada del resto, aprovechando las texturas de piedras, tierra, césped, etc.

Las plantaciones de árboles no invadirán los itinerarios peatonales, con ramas o troncos inclinados, en alturas inferiores a 2,20 m.

Los carriles reservados al tránsito de bicicletas tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, debidamente señalizado y diferenciado del itinerario peatonal.

Su trazado respetará el itinerario peatonal accesible en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario vehicular.

Cualquier elemento de mobiliario urbano que se instale de forma eventual o permanente en los espacios libres de uso público, se dispondrá de forma que no interfiera la accesibilidad.

DOCUMENTO B: PLANOS

B-1.- SITUACIÓN - EMPLAZAMIENTO

i.01.-	Situación	(1/5000) (A2)
--------	-----------	---------------

B-2.- ESTADO ACTUAL. ZONA DEPORTIVA URBIETA

i.02.-	Topográfico + edificaciones actuales	(1/250) (A2)
i.03.-	Esquema funcional	(1/250) (A2)
i.04.-	Parcelario	(1/250) (A2)
i.05.-	Servidumbres sectoriales I	(1/250) (A2)
i.06.-	Servidumbres sectoriales II	(1/250) (A2)
i.07.-	Ordenación estructural. Zonificación global	(1/250) (A2)

B-3.- PROPUESTA. ZONA DEPORTIVA URBIETA

od.01.-	Zonificación pormenorizada	(1/250) (A2)
od.02.-	Esquema funcional	(1/250) (A2)

B-4.- INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO. ZONA DEPORTIVA URBIETA

od.03.-	Justificación vegetación y edificabilidad	(1/750) (A2)
---------	---	--------------



Fdo. Ramón Omaetxebarria Izagirre
DNI: 30.609.716-M

DOCUMENTO C: NORMAS URBANÍSTICAS

C-1.- TITULO PRELIMINAR: Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan Especial de Ordenación

- Artículo 0.1.- Ámbito de aplicación
- Artículo 0.2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia
- Artículo 0.3.- Marco Normativo del Plan
- Artículo 0.4.- Documentos constitutivos del Plan y alcance normativo de los mismos

C-2.- TITULO 1: Normas Específicas

Capítulo 1.1.- Normas específicas.

- Artículo 1.1.1.- Consideraciones generales
- Artículo 1.1.2.- Relación de los usos permitidos en cada una de las Subzonas
- Artículo 1.1.3.- Parámetros edificatorios en cada una de las Subzonas

Capítulo 1.2.- Normas específicas de ejecución del Plan

- Artículo 1.2.1.- Disposiciones de carácter general
- Artículo 1.2.2.- Delimitación de las Subzonas y sistema de actuación
- Artículo 1.2.3.- Plazos para llevar a cabo lo establecido en el
- Artículo 1.2.4.- Ejecución de las obras de urbanización
- Artículo 1.2.5.- Ejecución de las obras de edificación

Capítulo 1.3.- Normas específicas. Edificación

- Artículo 1.3.1.- Consideraciones ambientales respecto a los materiales a emplear
- Artículo 1.3.2.- Condiciones específicas de diseño de las nuevas edificaciones
- Artículo 1.3.3.- Condiciones específicas de diseño de las edificaciones existentes
- Artículo 1.3.4.- Condiciones específicas de diseño de las piscinas

Capítulo 1.4.- Normas específicas. Urbanización

- Artículo 1.4.1.- Consideraciones ambientales respecto a los materiales a emplear
- Artículo 1.4.2.- Supresión de barreras urbanísticas
- Artículo 1.4.3.- Condiciones específicas de diseño de las obras de urbanización

Capítulo 1.5.- Fichas urbanísticas (Subzonas: SZ-3 / SZ-4 / SZ-5)

- Artículo 1.5.1.- Fichas urbanísticas



Fdo. Ramón Omaetxebarria Izagirre
DNI: 30.609.716-M

DOCUMENTO C: NORMAS URBANÍSTICAS

C-1.- TITULO PRELIMINAR: Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan Especial de Ordenación

Artículo 0.1.- Ámbito de aplicación

El ámbito regulado por el presente Plan Especial de Ordenación, situado al norte del municipio de Gernika-Lumo, en la zona equipamental de Urbietta, es el reflejado en la delimitación recogida en los planos del PE. Linda por su lindero sur con la variante SGVI-VB-05, por el este con la ría, por el oeste con la línea del ferrocarril y por el norte con la línea que delimita los suelos de categoría N1.2 de los de categoría N1.3 conforme a la regulación del PRUG.

Artículo 0.2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1. El presente Plan Especial de Ordenación entrará en vigor cuando se haya aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y transcurrido el plazo previsto en la misma, y mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no sean modificados sus contenidos o hasta que sean formalmente derogados.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de este Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 0.3.- Marco Normativo del Plan

1. El marco normativo propio de este Plan Especial de Ordenación de la zona deportiva "Urbietta" está configurado por:
 - ✓ El Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai aprobado definitivamente mediante el Decreto 139/2016, de 27 de septiembre y la Ley 5/1989, de 6 de julio, de Protección y Ordenación de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai y la ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo.
2. Asimismo está afectado y se justifica en el presente documento, las siguientes servidumbres sectoriales:
 - ✓ La ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
 - ✓ El Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

- ✓ El Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro.
- ✓ El Decreto 358/2013, de 4 de junio, por el que se designan Zonas Especiales de Conservación 4 lugares de importancia comunitaria del ámbito de Urdaibai y San Juan de Gaztelugatxe y se aprueban las medidas de conservación de dichas ZEC y de la ZEPA Ría de Urdaibai.
- ✓ Norma Foral 8/1999, de 15 de abril, por la que se aprueba el Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia y Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de carreteras de Bizkaia.
- ✓ Decreto 41/2001, de 27 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- ✓ Ley 4/2015, de 25 de junio (BOPV), para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- ✓ Decreto 584/1972, de 24 de febrero (BOE), de servidumbres aeronáuticas.

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

1. Documentos constitutivos del Plan Especial.

- Documento A: Memoria
- Documento B: Documentación Gráfica
- Documento C: Normas Urbanísticas
- Documento D: Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la ejecución.
- Documento E: Estudio de viabilidad económica.
- Documento F: Memoria de sostenibilidad económica

2. Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del Plan Especial queda configurado por el conjunto de los documentos que lo componen y se han señalado en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos B. Documentación Gráfica, C. Normas Urbanísticas y D. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la ejecución, los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

C-2.- TÍTULO 1: Normas Específicas

Capítulo 1.1.- Normas específicas.

Artículo 1.1.1.- Consideraciones generales

La delimitación de las distintas Subzonas viene definida en el plano **od.01 “Propuesta. Zonificación pormenorizada”**. Todas las subzonas se han definido con objeto de permitir actuaciones y proyectos individualizados para cada una de ellas. Se han establecido normas específicas relativas a los usos permitidos y a los parámetros edificatorios para cada subzona.

SZ-1 SUBZONA: ACCESO RODADO Y PEATONAL

Superficie **7.018,87 m2**

SZ-2 SUBZONA: RIA

Superficie **5.246,67 m2**

SZ-3 SUBZONA: ÁREA DE ESPARCIMIENTO-ESPACIOS LIBRES

Superficie **12.255,09 m2**

SZ-4 SUBZONA: ÁREA PISTAS DEPORTIVAS

Superficie **51.909,52 m2**

SZ-5 SUBZONA: ÁREA LÚDICO-DEPORTIVA

Superficie **12.192,15 m2**

SZ-6 SUBZONA: ESTACIÓN DE BOMBEO

Superficie **1.966,78 m2**

Artículo 1.1.2.- Relación de usos permitidos en cada una de las Subzonas

SZ-1 SUBZONA: ACCESO RODADO Y PEATONAL

PRUG:	A.1.	CONSERVACIÓN (art.4.3.1.1)
	A.2.	RESTAURACIÓN AMBIENTAL (art.4.3.2.1)
	B.1.1.	SENDERISMO Y VÍAS VERDES (art.4.4.2.2)
	B.1.2.	PASEOS A CABALLO (art.4.4.2.3)
	B.1.7.	USOS RECREATIVOS EN EL LITORAL Y ÁREA DE LA RÍA (art.4.4.2.8)
	D.1.4.	CAMINO DE CONEXIÓN (art.4.4.4.5)

SZ-2 SUBZONA: RIA

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo establecido en el Título III de la Ley de Costas.

SZ-3 SUBZONA: ÁREA DE ESPARCIMIENTO – ESPACIOS LIBRES

PRUG:	A.1.	CONSERVACIÓN (art.4.3.1.1)
	A.2.	RESTAURACIÓN AMBIENTAL (art.4.3.2.1)
	B.1.1.	SENDERISMO Y VÍAS VERDES (art.4.4.2.2)
	B.1.2.	PASEOS A CABALLO (art.4.4.2.3)
	B.1.7.	USOS RECREATIVOS EN EL LITORAL Y ÁREA DE LA RÍA (art.4.4.2.8)
	D.1.4.	CAMINO DE CONEXIÓN (art.4.4.4.5)

SZ-4 SUBZONA: ÁREA PISTAS DEPORTIVAS

PRUG:	A.1.	CONSERVACIÓN (art.4.3.1.1)
	A.2.	RESTAURACIÓN AMBIENTAL (art.4.3.2.1)
	B.1.1.	SENDERISMO Y VÍAS VERDES (art.4.4.2.2)
	B.1.2.	PASEOS A CABALLO (art.4.4.2.3)
	B.1.7.	USOS RECREATIVOS EN EL LITORAL Y ÁREA DE LA RÍA (art.4.4.2.8)
	D.1.4.	CAMINO DE CONEXIÓN (art.4.4.4.5)
	E.1.2.	INSTALACIONES DEPORTIVAS (art.4.4.5.4)

SZ-5 SUBZONA: ÁREA LÚDICO-DEPORTIVA

PRUG:	A.1.	CONSERVACIÓN (art.4.3.1.1)
	A.2.	RESTAURACIÓN AMBIENTAL (art.4.3.2.1)
	B.1.1.	SENDERISMO Y VÍAS VERDES (art.4.4.2.2)
	B.1.2.	PASEOS A CABALLO (art.4.4.2.3)
	B.1.7.	USOS RECREATIVOS EN EL LITORAL Y ÁREA DE LA RÍA (art.4.4.2.8)
	D.1.4.	CAMINO DE CONEXIÓN (art.4.4.4.5)
	E.1.2.	INSTALACIONES DEPORTIVAS (art.4.4.5.4)

SZ-6 SUBZONA: ESTACIÓN DE BOMBEO

PRUG:	B.3.2.	INSTALACIONES DE DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS (art.4.4.4.14) (Según el Plan de Acción Territorial de Abastecimiento y Saneamiento integral de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai)
-------	--------	--

Artículo 1.1.3.- Parámetros edificatorios en cada una de la Subzonas

SZ-1 SUBZONA: ACCESO RODADO Y PEATONAL

Los espacios destinados a vial rodado y peatonal no albergarán ningún tipo de edificación.

SZ-2 SUBZONA: RIA

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo establecido en el Título III de la Ley de Costas.

SZ-3 SUBZONA: ÁREA DE ESPARCIMIENTO – ESPACIOS LIBRES

Se mantiene y reutiliza la edificación existente en la subzona.

Superficie construida	La existente
Alineaciones máximas (de los edificios)	
Distancia al límite de las subzonas	La existente
Perfil edificatorio	PB
Altura máxima	La existente

SZ-4 SUBZONA: ÁREA PISTAS DEPORTIVAS

Superficie construida	La existente
Alineaciones máximas (de los edificios)	
Distancia al límite de las subzonas	La existente
Perfil edificatorio	PB + I
Altura máxima	15 m

SZ-5 SUBZONA: ÁREA LÚDICO-DEPORTIVA

Se permite la sustitución, de las edificaciones y anexos de las antiguas instalaciones de la depuradora y de las txabolas existentes en la subzona, por otras edificaciones de servicios, sin que se produzca incremento de superficie construida ni volumen edificado. La ocupación de las nuevas construcciones en ningún caso será superior a la definida en el apartado 2 del artículo 4.4.5.4 del P.R.U.G.

Superficie construida	La existente
Alineaciones máximas (de los edificios)	
Distancia al límite de las subzonas	5 m a lindero o la existente
Perfil edificatorio	PB
Altura máxima	5 m

SZ-6 SUBZONA ESTACIÓN DE BOMBEO

La utilización y regulación de la Subzona SZ-6, vendrá definida en el Plan de Acción Territorial de Abastecimiento y Saneamiento integral de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

Capítulo 1.2.- Normas específicas de ejecución del Plan

Artículo 1.2.1.- Disposiciones de carácter general

La ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan Especial, se consideran Actuaciones de Ejecución de Dotaciones y se ajustarán a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística.

En el ámbito se establece la aplicación del sistema de expropiación y esta determinación tendrá el rango y vinculación normativa propias del planeamiento especial.

Artículo 1.2.2.- Delimitación de las Subzonas y sistema de actuación

Las distintas subzonas son las recogidas en el plano **od.01 “Propuesta. Zonificación pormenorizada”**. Se podrá actuar sobre una o varias conjuntamente.

El sistema de actuación para la ejecución de cada una de las Subzonas del Plan Especial “Urbietta” es el de expropiación.

Artículo 1.2.3.- Plazos para llevar a cabo lo establecido en el presente Plan Especial

El plazo, para llevar a cabo las obras de urbanización y edificación, coincide con el periodo de vigencia del Plan Especial.

Sus determinaciones entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva y serán de obligado cumplimiento hasta que se modifique o sustituya.

Artículo 1.2.4.- Ejecución de las obras de urbanización

1. Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención del Plan Especial se ajustarán a cada una de las Subzonas definidas. Podrán presentarse proyectos diferentes de cada Subzona o proyectos que engloben varias Subzonas.
2. El o los proyectos que se presenten para la ejecución de lo determinado en el presente Plan, podrán reajustar la configuración y rasantes de la Ordenación definida en el plano **od.02 “Propuesta. Esquema funcional”**, siempre y cuando estén debidamente justificadas.
3. Las condiciones técnicas mínimas de las obras definidas en los proyectos, serán las especificadas por esta normativa, así como por el P.G.O.U. de Gernika-Lumo, por el P.R.U.G. de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai y demás normativa sectorial aplicable.

Artículo 1.2.5.- Ejecución de las obras de edificación

1. Con carácter general, la ejecución de las obras de edificación de edificios de nueva planta o de reforma de los existentes, se llevará a cabo cumpliendo las condiciones técnicas mínimas establecidas en la presente normativa, así como por el P.G.O.U. de Gernika-Lumo, por el P.R.U.G. de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai y demás normativa sectorial aplicable.

Capítulo 1.3.- Normas específicas. Edificación

Artículo 1.3.1.- Consideraciones ambientales respecto a los materiales a emplear

1. En el ámbito del suelo no urbanizable de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai se prohíbe la utilización de:
 - a) Escorias procedentes de la fabricación de acero en hornos de arco eléctrico, definidas en el Decreto 34/2003, de 18 de febrero.
 - b) Elementos de madera que contengan o hayan contenido la sustancia activa creosota.
 - c) Elementos de madera en tejados tratados mediante productos organoclorados u organofosforados.
 - d) Los lodos procedentes de instalaciones depuradoras de aguas residuales, fosas sépticas.
2. La utilización de áridos reciclados procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición estarán sometidos a la regulación establecida mediante la Orden de 12 de enero de 2015, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, o norma que la sustituya.
3. En las obras se adoptarán las siguientes medidas:
 - a) Utilización de tierra vegetal libre de propágulos o semillas de especies de flora invasora.
 - b) Uso de maquinaria en condiciones de limpieza adecuada, que garantice el nulo aporte de restos vegetales o semillas que puedan permitir la implantación de las especies invasoras.
 - c) Vigilancia de las obras durante el período de garantía de las mismas y obligación de eliminación de los ejemplares de flora invasora que puedan afincarse, en particular, fallopia japónica, cortaderia selloana y buddleja davidii.

- d) Prohibición de nueva siembra o plantación en parques y jardines de ejemplares de flora incluidas en el Decreto 630/2013 o norma que le sustituya.

Artículo 1.3.2.- Condiciones específicas de diseño de las nuevas edificaciones

1. Las condiciones específicas de diseño de las nuevas edificaciones recogidas en el presente Plan se adaptarán, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situados y a tal efecto, se tendrán en cuenta las siguientes normas de ordenación:
 - a) Las Construcciones e infraestructuras se adaptarán a la imagen, composición y estética de la arquitectura e ingeniería tradicional, al ambiente y al paisaje.
 - b) Se adoptarán las medidas necesarias para evitar la limitación del campo visual para la contemplación del paisaje, o la desfiguración de la perspectiva del patrimonio cultural en los lugares de paisaje abierto y natural o aquellos óptimos para su observación, así como la de los hitos paisajísticos y los elementos o conjuntos culturales de interés paisajístico identificados en los instrumentos que correspondan de acuerdo a la normativa relativa al paisaje.
2. Los acabados hacia el exterior de fachada serán preferentemente de madera o en acabados monocapa o raseos de mortero pintados, piedra en sillería o aplacado de fachada o en fachada ventilada, y ladrillo u otros materiales cerámicos colocados a caravista o en fachada ventilada u otros materiales que se integren en el entorno natural de la zona.
3. Las cubiertas serán inclinadas, de dos o tres aguas y presentarán un acabado de teja cerámica curva o mixta de color rojo. Se permitirán también cubiertas planas, que deberán ser verdes, ajardinadas o con acabados materiales que se integran en el entorno natural de la zona.
4. Las carpinterías deberán ser de madera u otro material que se integre en el entorno natural de la zona. No se autoriza el uso de persianas o verjas.
5. Las edificaciones que por sus características requieran de unas soluciones constructivas específicas tales como, tribunas de campos deportivos, cubiertas de frontenis, torres de iluminación, etc., podrán ejecutarse con características y materiales distintos de los descritos en los apartados anteriores, si bien tendrán que mantener en la medida de lo posible un diseño y una elección de materiales que se integren en el entorno natural de la zona.
6. Se respetarán los criterios generales establecidos en el P.G.O.U. de Gernika-Lumo y en el P.R.U.G de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

Artículo 1.3.3.- Condiciones específicas de diseño de las edificaciones existentes

1. En las edificaciones existentes se podrá llevar a cabo “Intervenciones constructivas de Reforma”, según lo establecido en el artículo 3.3.3.9 del PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
2. Se deberán mantener las condiciones de diseño establecidas en los apartados 1, 2, 3, 4 y 5 del artículo anterior (art.1.3.2).

Artículo 1.3.4.- Condiciones específicas de diseño de las piscinas

1. Se permite la reforma y reutilización de los vasos e instalaciones de la actual depuradora de Gernika-Lumo para su uso como vasos de piscina. Se procederá previamente a su descontaminación siguiendo el procedimiento legal establecido.
2. En ningún caso se autorizará la ejecución de las Construcciones precisas para la actividad cuya ocupación en la parcela exceda de la relativa a una piscina y media de 6 calles y 25 m de longitud (artículo 4.4.5.4 “Instalaciones deportivas E1.2”).

Capítulo 1.4.- Normas específicas. Urbanización

Artículo 1.4.1.- Consideraciones ambientales respecto a los materiales a emplear

1. En el ámbito del suelo no urbanizable de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai se prohíbe la utilización de:
 - a) Escorias procedentes de la fabricación de acero en hornos de arco eléctrico, definidas en el Decreto 34/2003, de 18 de febrero.
 - b) Elementos de madera que contengan o hayan contenido la sustancia activa creosota.
 - c) Elementos de madera en tejados tratados mediante productos organoclorados u organofosforados.
 - d) Los lodos procedentes de instalaciones depuradoras de aguas residuales, fosas sépticas.
2. La utilización de áridos reciclados procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición estarán sometidos a la regulación establecida mediante la Orden de 12 de enero de 2015, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, o norma que la sustituya.

3. En las obras se adoptarán las siguientes medidas:

- a) Utilización de tierra vegetal libre de propágulos o semillas de especies de flora invasora.
- b) Uso de maquinaria en condiciones de limpieza adecuada, que garantice el nulo aporte de restos vegetales o semillas que puedan permitir la implantación de las especies invasoras.
- c) Vigilancia de las obras durante el período de garantía de las mismas y obligación de eliminación de los ejemplares de flora invasora que puedan afincarse, en particular, fallopia japónica, cortaderia selloana y buddleja davidii.
- d) Prohibición de nueva siembra o plantación en parques y jardines de ejemplares de flora incluidas en el Decreto 630/2013 o norma que le sustituya.

Artículo 1.4.2.- Supresión de barreras urbanísticas

- 1. Los Proyectos de Obras, así como los Estudios de Detalle si los hubiera, que se tramiten como desarrollo del presente Plan Especial, deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para promoción de la Accesibilidad, así mismo el Decreto 68/2000 de 11 de Abril y el correspondiente apartado de supresión de barreras arquitectónicas del Código Técnico de la edificación CTE- DB SUA.

Artículo 1.4.3.- Condiciones específicas de diseño de las obras de urbanización

- 1. Las intervenciones de obras de urbanización del interior de las parcelas serán, únicamente, las siguientes:
 - a) La adecuación o reposición de la urbanización existente. Se utilizarán materiales que faciliten la permeabilidad del terreno.
 - b) La adecuación de las conexiones con los servicios generales.
 - c) El cierre de parcela en los términos regulados en el artículo 3.5.3.1 del P.R.U.G.
 - d) Los trabajos necesarios para habilitar una zona de aparcamiento con técnicas que combinen vegetación y elementos rígidos permeables y perforados, así como su acceso.
 - e) La ejecución de movimientos de tierras en los siguientes términos:
 - i) Más allá de las determinaciones que a continuación se señalan, deberá garantizarse, para la ejecución de movimientos de tierras, un balance cero de las mismas dentro de la parcela receptora.

Excepcionalmente, por motivos medioambientales o paisajísticos, debidamente justificados en el proyecto, podrá transportarse las tierras excedentes a rellenos autorizados al efecto.

- ii) En el caso de ejecución de nuevos usos edificatorios, la adecuación de una zona horizontal de anchura máxima de 5 m con acabado vegetal que no conlleven una diferencia de cota en su punto más desfavorable respecto de la rasante natural superior a 1,50 m. En su caso, esta adecuación del terreno deberá realizarse a una distancia mínima de 5 m respecto del lindero, que deberá permanecer invariable.
 - iii) En el caso de necesidad de crear accesos rodados a las Construcciones, estos deberán disponerse de tal forma que eviten cualquier transformación de la rasante natural; se permitirá, excepcionalmente, una diferencia de cota, respecto de la rasante natural, superior a 1 metro. En el caso de accesos a plantas situadas bajo rasante esta altura podrá incrementarse a los dos metros, y se permitirá la ejecución de muros de contención.
Asimismo, en el caso de que sea preciso atravesar pasos de agua con estos accesos, su diseño se adecuará a lo establecido al respecto en el Plan Hidrológico en vigor.
 - iv) En el resto de casos, se prohíbe cualquier movimiento de tierras que tenga como objeto modificar la rasante natural en cualquier punto de la parcela en más de un metro.
 - v) Los proyectos constructivos que conlleven movimientos de tierras en zonas de pendiente superior al 12%, definirán, además, medidas para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo. En cualquier caso, deberá garantizarse que la pendiente se ajusta al ángulo de reposo correspondiente al material de las tierras objeto del movimiento.
 - vi) En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, la persona titular de las obras repondrá la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras.
 - vii) La ejecución de muros de contención de terrenos exclusivamente para la adecuación de acceso, o contención de tierras en aquellos límites de parcela en los que exista su necesidad a la entrada en vigor del presente Plan:
 - La necesidad de tener que ejecutar muros que contengan tierras en límites de parcela deberá acreditarse mediante fotografías, levantamiento topográfico y escrito de acuerdo de los propietarios de las parcelas colindantes.
 - Estos muros se ejecutarán a base de muros de bioingeniería. Excepcionalmente, por cuestiones geotécnicas que deberán motivarse adecuadamente mediante la presentación de estudios técnicos que así lo recomienden, podrán realizarse escolleras de piedra, siempre y cuando no precisen cimentación de hormigón alguna y se ejecute sin hormigón.
 - viii) En el caso de ser preciso llevar a cabo movimientos de tierra en el perímetro de la Construcción para garantizar mejorar las condiciones de salubridad y estanqueidad del interior, podrán llevarse a cabo los trabajos necesarios para la impermeabilización del trasdós de los cerramientos y la recogida de las aguas subsuperficiales y superficiales. Tras la ejecución de los mismo deberán restablecerse las tierras del perímetro de la Construcción a su situación previa y a la rasante natural.
- g) El sellado de terrenos por motivos de contaminación del suelo.

Capítulo 1.5.- Fichas urbanísticas (Subzonas: SZ-3 / SZ-4 / SZ-5)

Artículo 1.5.1.- Fichas urbanísticas

SUBZONA: SZ-3 ÁREA DE ESPARCIMIENTO – ESPACIOS LIBRES

Descripción general y criterios de ordenación

Linda por el Norte con la subzona SZ-4 (Área de pistas deportivas), por el Este con la subzona SZ-1 (Acceso rodado peatonal), por el Oeste con la línea de ferrocarril Amorebieta-Bermeo (SGV-FR-3) y por el Sur con la carretera (SGVI-VB-05).

En ella se propone el mantenimiento de los paseos peatonales y del área de esparcimiento existente. Se posibilita la rehabilitación y reutilización del pabellón existente.

Tiene una superficie de **12.255,09 m²**.

Condiciones de uso

USOS:	PRUG:	<p>A.1. CONSERVACIÓN (art.4.3.1.1)</p> <p>A.2. RESTAURACIÓN AMBIENTAL (art.4.3.2.1)</p> <p>B.1.1. SENDERISMO Y VÍAS VERDES (art.4.4.2.2)</p> <p>B.1.2. PASEOS A CABALLO (art.4.4.2.3)</p> <p>B.1.7. USOS RECREATIVOS EN EL LITORAL Y ÁREA DE LA RÍA (art.4.4.2.8)</p> <p>D.1.4. CAMINO DE CONEXIÓN (art. 4.4.4.5.)</p>
--------------	--------------	--

Condiciones en la edificación

SUP. CONSTRUIDA:	La existente
ALINEACIONES:	(de las edificaciones) La existente (distancia al límite de las subzonas)
PERFIL EDIFIC.	PB
ALTURA MÁXIMA	La existente

Condiciones de urbanización

OBRAS DE URBANIZACIÓN:	<p>Las establecidas en el presente Plan Especial. Se deberán cumplir además, con las determinaciones establecidas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En el PGOU de Gernika-Lumo - En el PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai - La normativa sectorial que le sea de aplicación
-------------------------------	--

Condiciones de gestión y ejecución

DOMINIO:	La totalidad de las superficies incluidas en el ámbito se asignarán al Dominio Público.
GESTIÓN:	La iniciativa será Pública y el sistema de gestión que se propone es la Expropiación para el desarrollo de las Actuaciones de Ejecución de las Dotaciones Públicas.
ORDENACIÓN:	La ordenación propuesta en el plano od.02 "Propuesta. Esquema funcional" NO tiene carácter vinculante. Los proyectos de edificación y/o urbanización definirán la ordenación correcta. Tiene carácter vinculante el plano od.01 "Propuesta. Zonificación pormenorizada".
EJECUCIÓN:	Los gastos de edificación y urbanización correrán a cargo del Ayuntamiento.

SUBZONA: SZ-4 ÁREA PISTAS DEPORTIVAS

Descripción general y criterios de ordenación

Linda por el Norte con el suelo No urbanizable N 1.2 “Área de la Ría” según el P.R.U.G. y con la subzona SZ-6 (Estación de bombeo) y con la subzona SZ-5 (Área lúdico-deportiva), por el Este con la subzona SZ-1 (Acceso rodado peatonal), por el Oeste con la línea de ferrocarril Amorebieta-Bermeo (SGV-FR-3) y por el Sur con la subzona SZ-2 (Ría) y con la subzona SZ-3 (Área de esparcimiento).

En ella se propone la ampliación de las actuales instalaciones deportivas con la construcción de varias pistas deportivas descubiertas.

Tiene una superficie de **51.909,52 m²**.

Condiciones de uso

USOS:	PRUG:	<p>A.1. CONSERVACIÓN (art.4.3.1.1)</p> <p>A.2. RESTAURACIÓN AMBIENTAL (art.4.3.2.1)</p> <p>B.1.1. SENDERISMO Y VÍAS VERDES (art.4.4.2.2)</p> <p>B.1.2. PASEOS A CABALLO (art.4.4.2.3)</p> <p>B.1.7. USOS RECREATIVOS EN EL LITORAL Y ÁREA DE LA RÍA (art.4.4.2.8)</p> <p>D.1.4. CAMINO DE CONEXIÓN (art. 4.4.4.5.)</p> <p>E.1.2. INSTALACIONES DEPORTIVAS (at.4.4.5.4)</p>
--------------	--------------	--

Condiciones en la edificación

SUP. CONSTRUIDA:	La existente
ALINEACIONES:	(de las edificaciones) La existente
PERFIL EDIFIC.	PB + I
ALTURA MÁXIMA	15 m

Condiciones de urbanización

OBRAS DE URBANIZACIÓN:	<p>Las establecidas en el presente Plan Especial. Se deberán cumplir además, con las determinaciones establecidas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En el PGOU de Gernika-Lumo - En el PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai - La normativa sectorial que le sea de aplicación
-------------------------------	--

Condiciones de gestión y ejecución

DOMINIO:	La totalidad de las superficies incluidas en el ámbito se asignarán al Dominio Público.
GESTIÓN:	La iniciativa será Pública y el sistema de gestión que se propone es la Expropiación para el desarrollo de las Actuaciones de Ejecución de las Dotaciones Públicas.
ORDENACIÓN:	La ordenación propuesta en el plano od.02 “Propuesta. Esquema funcional” NO tiene carácter vinculante. Los proyectos de edificación y/o urbanización definirán la ordenación correcta. Tiene carácter vinculante el plano od.01 “Propuesta. Zonificación pormenorizada”.
EJECUCIÓN:	Los gastos de edificación y urbanización correrán a cargo del Ayuntamiento.

SUBZONA: SZ-5 ÁREA LÚDICO DEPORTIVA

Descripción general y criterios de ordenación

Esta Subzona está actualmente ocupada parcialmente por las instalaciones de la depuradora de Gernika-lumo. Linda por el Norte con el suelo No urbanizable N 1.2 “Área de la Ría” según el P.R.U.G. y con la subzona SZ-6 (Estación de bombeo) y con la subzona SZ-5 (Área lúdico-deportiva), por el este con la subzona SZ-1 (Acceso rodado y peatonal), por el oeste con suelo No urbanizable y con la subzona SZ-6 (Estación de bombeo) y por el Sur con la subzona SZ-4 (Área de pistas deportivas) y la subzona SZ-6 (Estación de bombeo).

Se propone la reutilización de las actuales instalaciones de la depuradora para construir una nueva área lúdico-deportiva que contará con varias piscinas descubiertas y sus correspondientes servicios complementarios (vestuarios, primeros auxilios, restauración).

Tiene una superficie de **12.192,15 m²**.

Condiciones de uso

USOS:	PRUG:	<p>A.1. CONSERVACIÓN (art.4.3.1.1)</p> <p>A.2. RESTAURACIÓN AMBIENTAL (art.4.3.2.1)</p> <p>B.1.1. SENDERISMO Y VÍAS VERDES (art.4.4.2.2)</p> <p>B.1.2. PASEOS A CABALLO (art.4.4.2.3)</p> <p>B.1.7. USOS RECREATIVOS EN EL LITORAL Y ÁREA DE LA RÍA (art.4.4.2.8)</p> <p>D.1.4. CAMINO DE CONEXIÓN (art. 4.4.4.5.)</p> <p>E.1.2. INSTALACIONES DEPORTIVAS (at.4.4.5.4)</p>
--------------	--------------	--

Condiciones en la edificación

SUP. CONSTRUIDA:	(Se permite la sustitución, de las edificaciones y anexos de las antiguas instalaciones de la depuradora y de las txabolos existentes en la subzona, por otras edificaciones de servicios, sin que se produzca incremento de superficie construida ni volumen edificado)	La existente
ALINEACIONES:	(distancia al límite de las subzonas)	5 m a lindero o la existente
PERFIL EDIFIC.		PB
ALTURA MÁXIMA		5 m

Condiciones de urbanización

OBRAS DE URBANIZACIÓN:	<p>Las establecidas en el presente Plan Especial. Se deberán cumplir además, con las determinaciones establecidas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En el PGOU de Gernika-Lumo - En el PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai - La normativa sectorial que le sea de aplicación
-------------------------------	--

Condiciones de gestión y ejecución

DOMINIO:	La totalidad de las superficies incluidas en el ámbito se asignarán al Dominio Público.
GESTIÓN:	La iniciativa será Pública y el sistema de gestión que se propone es la Expropiación para el desarrollo de las Actuaciones de Ejecución de las Dotaciones Públicas.
ORDENACIÓN:	La ordenación propuesta en el plano od.02 “Propuesta. Esquema funcional” y od.03 “Justificación vegetación y edificabilidad” NO tiene carácter vinculante. Los proyectos de edificación y/o urbanización definirán la ordenación correcta. Tiene carácter vinculante el plano od.01 “Propuesta. Zonificación pormenorizada”.
EJECUCIÓN:	Los gastos de edificación y urbanización correrán a cargo del Ayuntamiento.

**DOCUMENTO D: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE
ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA
EJECUCIÓN**

D-1.- CONDICIONES GENERALES

D-2.- PLAZOS DE ACTUACIÓN

**D-3.- COMPROMISO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS
INTERVENCIONES**



Fdo. Ramón Omaetxebarria Izagirre
DNI: 30.609.716-M

DOCUMENTO D: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

D-1.- CONDICIONES GENERALES

El ámbito del presente Plan Especial se sitúa en el suelo No Urbanizable, y el desarrollo de las obras a realizar se marca dentro de las definidas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo como Actuaciones de Ejecución de las Dotaciones Públicas de la red de Sistemas Generales y Locales no incluidas o adscritas a actuaciones integradas.

Se plantea un plazo de vigencia del presente Plan Especial de 12 años, contados a partir de la fecha de publicación de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Ordenación de la “Zona deportiva de Urbietta” definitivamente aprobada, para llevar a cabo el conjunto de actuaciones propuestas. Se podrá alterar esta previsión, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establece y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

La propuesta presentada se plantea en una única etapa, dividida en tres fases para los que establecemos su correspondiente grado de prioridad.

FASE I: Ejecución del ÁREA PISTAS DEPORTIVAS (campo multiusos)

En la subzona SZ-4 se proyecta la ampliación de las instalaciones deportivas existentes. Se propone construir varias pistas deportivas descubiertas.

Esta primera fase tiene una prioridad alta, por lo que se propone ejecutarla durante el primer cuatrienio.

FASE II: Ejecución del ÁREA LÚDICO-DEPORTIVA (piscinas+solárium)

En la subzona SZ-5 se procederá a la rehabilitación de la depuradora y sus instalaciones para convertirla en un área lúdica que incluya piscinas descubiertas y la transformación de las huertas adyacentes para convertirlas en una zona de solárium.

Esta segunda fase tiene un grado de prioridad medio, por lo que se propone ejecutarlo durante el segundo cuatrienio.

FASE III: Ejecución del ÁREA DE ESPARCIMIENTO

En la subzona SZ-3 se propone una zona de esparcimiento que incorporará una pequeña construcción destinada a la guarda y reparación de embarcaciones náuticas.

Esta tercera fase se llevará a cabo en coordinación con las actuaciones que desde el Patronato de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai se están llevando a cabo para establecer el uso limitado de algunas embarcaciones deportivas y de transporte de pasajeros a través de la Ría. No tiene plazo de ejecución ni grado de prioridad.

D-2.- PLAZOS DE ACTUACIÓN

Desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial se establece un plazo de ejecución de las actuaciones que dependiendo del grado de prioridad, alta, medio o baja se llevará a cabo en el primer, en el segundo o en el tercer cuatrienio del plazo total estimado de 12 años.

D-3.- COMPROMISO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES

Las obras propuestas en el presente Plan Especial son Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas y los suelos y derechos afectados se obtendrán por Expropiación.

DOCUMENTO E: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

E-1.- CONTENIDO Y GRADO DE PRECISIÓN

E-2.- COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

E-2.1.-	Costes del suelo
E-2.2.-	Coste de las edificaciones existentes
E-2.3.-	Coste de descontaminación del suelo
E-2.4.-	Coste de ejecución de obras
E-2.5.-	Costes de honorarios
E-2.6.-	Costes totales



Fdo. Ramón Omaetxebarria Izagirre
DNI: 30.609.716-M

DOCUMENTO E: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

E-1.- CONTENIDO Y GRADO DE PRECISIÓN

El presente Estudio Económico Financiero contiene las determinaciones exigidas por el artículo 68 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo, relativas a la estimación del coste de urbanización y edificación, así como de implantación de los servicios y aporta adicionalmente una evaluación aproximada del conjunto de la propuesta al objeto de valorar la viabilidad de la misma.

Las estimaciones realizadas cuentan con la precisión correspondiente a un documento de Plan Especial y serán ajustadas con mayor exactitud en los proyectos de edificación y urbanización a realizar tras la tramitación y aprobación del planeamiento.

Tal y como se refleja en el documento “D: Estudio de las directrices de organización y las condiciones de gestión urbanística y ejecución del Plan Especial”, se realizarán en una etapa única. Por tanto, la estimación de costos se ha efectuado unitariamente, aun cuando las obras de urbanización y edificaciones, puedan ejecutarse por fases, que según su grado de prioridad se llevarán a cabo en el primer, segundo o tercer cuatrienio.

E-2.- COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

E-2.1.- Costes de adquisición del suelo

La previsión de los costos de obtención del suelo mediante la expropiación de la superficie afectada propiedad de particulares, se ha calculado considerando un precio de 6 €/m² por los terrenos actualmente dedicados a huertas. Los datos se han obtenido mediante diversas consultas a las inmobiliarias locales. Valoraciones más precisas exigirán tasaciones individualizadas.

PARCELA	SUPERFICIE	SUPERFICIE (€/m ²)	€/ PARCELA
371	597,22 m ²	6 €/m ²	3.583,32 €
372	743,85 m ²	6 €/m ²	4.463,10 €
374	837,36 m ²	6 €/m ²	5.024,16 €
376	1.152,99 m ²	6 €/m ²	6.917,94 €
377	1.003,53 m ²	6 €/m ²	6.021,18 €
378	292,35 m ²	6 €/m ²	1.754,10 €
382	132,13 m ²	6 €/m ²	792,78 €
400	568,89 m ²	6 €/m ²	3.413,34 €
	90.589,08 m²	6 €/m²	31.969,92 €

E-2.2.- Costes de adquisición de las edificaciones existentes

Las edificaciones de las instalaciones de la antigua depuradora son propiedad municipal.

El almacén ubicado en la parcela catastral 400, tiene una superficie aproximada de 318,00 m², data de principios de los años 80 y su estado de conservación es regular.

Aplicando el método de reposición se obtiene la siguiente valoración:

Coste estimado de ejecución por contrata 350 €/m²:

▪ Ejecución contrata (318,00 m ² x 350 €/m ²)	111.300 €
▪ Otros gastos (licencia, honorarios, etc.)(87,5 €/m ²).....	27.825 €
Total coste reposición.....	139.125 €

Considerando un estado de conservación regular y que cuenta con 42 años sobre una vida útil estimada de 50 años, se estima un coeficiente de depreciación del 84%:

· 139.125 € x (1-0,84)	22.260 €
------------------------------	-----------------

E-2.3.- Costes de descontaminación del suelo

Los costes de descontaminación dependerán de las investigaciones detalladas que llevarán a cabo empresas homologadas. No se ha considerado como un coste de desarrollo del ámbito, puesto que atendiendo al principio de “quien contamina paga y quien daña responde” se prevé que los terrenos afectados sean obtenidos en condiciones adecuadas para llevar a cabo sobre los mismos las actuaciones proyectadas.

E-2.4.- Costes de ejecución de obras

FASE I: EJECUCIÓN: ÁREA PISTAS DEPORTIVAS (SZ-4) (campo multiusos)

Campo multiusos (s/ presupuesto)..... 448.469,55 €

Pista de tenis:
(1.642,50 m2 x 50 €/m2) 82.125,00 €

530.594,55 €

(21% IVA) 111.424,86 €

642.019,41 €

FASE II: EJECUCIÓN: ÁREA LÚDICO-DEPORTIVA
(SZ-5) (piscina + solárium)

Obras rehabilitación antigua depuradora: (916,36 m2 x 600 €/m2)	549.816,00 €
Urbanización (área urbanizada): (1.792,17 m2 x 50 €/m2)	89.608,50 €
Obras edificación solarium: (250,00 m2 x 600 €/m2)	150.000,00 €
Urbanización (área verde): (9.164,38 m2 x 10 €/m2)	91.643,80 €

881.068,30 €
(21% IVA) 185.024,34 €
<hr/>
1.066.092,64 €

FASE III: EJECUCIÓN: ÁREA DE ESPARCIMIENTO – ESPACIOS
LIBRES
(SZ-3)

Sistema general espacios libres: (7.962,48 m2 x 10 €/m2)	79.624,80 €
Reforma edificio guarda embarcaciones: (318,00 m2 x 300 €/m2)	95.400,00 €

175.024,80 €
(21% IVA) 36.755,20 €
<hr/>
211.780,00 €

E-2.5.- Costes de honorarios

Costes de los honorarios para la redacción de documentos de planeamiento, proyectos de urbanización y edificación y Dirección Facultativa de las obras.

· Planeamiento	25.000 €
· Proyecto Fase I (5% s/EM)	22.300 €
· Proyecto Fase II (5% s/EM)	37.000 €
· Proyecto Fase III (5% s/EM)	7.300 €
· Dirección Facultativa (Arqui.+Aparej) Fases I, II y III.....	53.300 €
· Otros gastos	20.000 €

164.900,00 €

(21% IVA) 34.629,00 €

199.529,00 €

E-2.6.- Costes totales

En base a los datos de los anteriores apartados el coste de los gastos para la realización de la propuesta prevista en el presente Plan Especial de Ordenación de la “Zona deportiva de Urbietta”, ascenderá aproximadamente a la cantidad de 2.176.771,33 €

· Adquisición suelo	31.969,92 €
· Adquisición edificaciones existentes	22.260,00 €
· Descontaminación del suelo.....	0,00 €
· Ejecución obras.....	1.919.892,05 €
· Honorarios.....	199.529,00 €

2.173.650,97 €

**DOCUMENTO F: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA**

- F-1.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN
PROPUESTA**
- F-2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA
AFECTADA**
- F-3.- LA ACTUACIÓN PLANTEADA PRETENDE MINIMIZAR LOS
GASTOS DE MANTENIMIENTO NECESARIOS**
- F4.- VALORACIÓN APROXIMADA DE LOS GASTOS DE
MANTENIMIENTO ANUALES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN
PLANTEADA**



Fdo. Ramón Omaetxebarria Izagirre
DNI: 30.609.716-M

DOCUMENTO F: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En cumplimiento de la legislación vigente, entre la documentación de los instrumentos de ordenación se debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En consecuencia, en el presente apartado se da cumplimiento a la referida exigencia legal.

F-1.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En relación a la sostenibilidad económica, la propuesta contenida en el Plan Especial de la zona deportiva de Urbietta cuenta con las siguientes características:

- La reordenación y ampliación de los usos se llevará a cabo manteniendo las infraestructuras viarias rodada y peatonal existentes. Las nuevas instalaciones deportivas propuestas, utilizarán los servicios básicos de saneamiento, agua, electricidad y telecomunicaciones con que actualmente cuenta el área deportiva de Urbietta, sin que sea necesario la ampliación o modificación de los mismos.
- Se reutilizarán en la medida de lo posible, las edificaciones existentes en la subzona SZ-3 “Área de esparcimiento y espacios libres” y SZ-5 “Área lúdico deportiva”. Rehabilitar y reutilizar son criterios básicos para el sostenimiento medioambiental del área y el sostenimiento económico de la actuación.
- En las subzonas SZ-4 “Áreas pistas deportivas”, y SZ-5 “Área lúdico deportiva”, se procederá al análisis detallado y regeneración si fuera necesario, del suelo que se encuentra potencialmente contaminado. Los trabajos necesarios para la mejora medioambiental del área estarán vinculados a las labores de desmantelamiento y reutilización de las instalaciones de la antigua depuradora de Gernika-Lumo.

F-2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA AFECTADA

Desde el punto de vista de la repercusión que la ejecución y el desarrollo de la ordenación planteada conlleva respecto de la Hacienda Pública y de los servicios por ellas prestados, se puede señalar:

- La ubicación de la propuesta de ampliación, junto a las instalaciones deportivas existentes, lleva a una minimización de los gastos inherentes a la implantación de los servicios de alumbrado, recogida de residuos, limpieza viaria y abastecimiento de agua.
- El hecho de que la ordenación planteada se apoye en las infraestructuras viarias existentes, contribuye a la reducción de los costes de urbanización y, luego, de los costes de mantenimiento y explotación.
- Situar las nuevas instalaciones deportivas junto a las existentes permite compartir servicios, instalaciones, aparcamientos, etc. Se eliminarán posibles costes derivados de la obtención y urbanización de nuevos suelos y se optimizarán las labores de explotación del conjunto de las instalaciones deportivas.

F-3.- LA ACTUACIÓN PLANTEADA PRETENDE MINIMIZAR LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO NECESARIOS

La propuesta planteada pretende minimizar los gastos de mantenimiento a posteriori. En este sentido, se propone la incorporación de sistemas de control y gestión automática de las instalaciones (iluminación, seguridad, incendios, agua, etc.) que derive en los menores consumos por la automatización de los sistemas y menos personal de mantenimiento cotidiano.

El proyecto de edificación y urbanización que se plantee, deberá incorporar sistemas de ahorro como por ejemplo la utilización de sistemas de iluminación LED (bajo consumo). Así mismo, deberá reducir al máximo las zonas de iluminación y zona de pavimentación dura.

Todas estas cuestiones de mejoras técnicas, ayudarán a disminuir los costes de mantenimiento y utilización del ámbito.

F4.- VALORACIÓN APROXIMADA DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO ANUALES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN PLANTEADA

SZ-1	Mantenimiento y conservación del "Acceso rodado y peatonal"	1 ud	(exist.)	0,00 €
SZ-2	Mantenimiento y conservación de la subzona "Ría"	1 ud	(exist.)	0,00 €
SZ-3	Mantenimiento y conservación de la subzona "Área de esparcimiento-espacios libres"	1 ud	(exist.)	0,00 €
	Mantenimiento y conservación del edificio para guarda de embarcaciones	318 m2	20€/m2	6.360 €
SZ-4	Mantenimiento y conservación de la subzona "Área de pistas deportivas"	1 ud	(exist.)	0,00 €
	Mantenimiento y conservación de los edificios existentes	1 ud	(exist.)	0,00 €
	Mantenimiento y conservación del campo de fútbol	1 ud	10.000 €	10.000 €
	Mantenimiento y conservación de la cancha de tenis	1 ud	4.000 €	4.000 €
SZ-5	Mantenimiento y conservación de la Urbanización de la SZ-5	1 ud	20.000 €	20.000 €
	Mantenimiento y conservación de las Instalaciones de la SZ-5	1 ud	60.000 €	60.000 €
	Mantenimiento y conservación de las edificaciones situadas en la SZ-5	407,05 m2	20€/m2	8.141 €
OTROS GASTOS	Consumos energéticos, recogida de residuos, etc.	1 ud	10.000 €	10.000 €
				118.501 €