

Plan Especial de Ordenación
Núcleo Zoológico para aves rapaces
Hiri - Antolamenduko Plan Berezia

“Gaintxurizketa Goiko Bailara”

Finca de LEZO nº 431552 V SEGR. GAINTXURIZKETAKO - BARRUTI

Aprobación inicial Hasierako onarpena
Noviembre 2023 / 2023ko Azaroa

Promotor Sustatzailea
EUSKAL FAUNA
CIF B-75.098.608

Equipo redactor Talde Idazlea



José Ángel Medina Murua
Dr. Arquitecto
C. nº 3.545 COAVN

Felipe Apalategui Tolosa
Abogado, c. nº 3.637 ICAGI

Índice general

Documento "A. Memoria"

Documento "B. Normas urbanísticas"

Documento "C. Estudio de las directrices de organización y gestión"

Documento "D. Estudio de viabilidad económico-financiera"

Documento "E. Memoria de sostenibilidad económica"

Documento "F. Estudio de impacto acústico y de vibraciones"

Documento "G. Evaluación de impacto por razón de género"

Documento "H. Evaluación de impacto lingüístico"

Documento "I. Evaluación ambiental estratégica"

Documento "J. Planos informativos"

Documento "K. Planos normativos"

A Memoria

Índice

1. Introducción
 - 1.1. Iniciativa y objeto
 - 1.2. Antecedentes y objetivos
 - 1.3. Tramitación
 - 1.4. Contenido material del proyecto
2. Descripción del estado actual de la parcela de Lezo nº 5847 en "Gaintxurizketa Goiko Bailara"
 - 2.1. Delimitación
 - 2.2. Topografía
 - 2.3. Estructura de la propiedad del suelo. Edificaciones y usos existentes.
3. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo para el ámbito "Gaintxurizketa Goiko Bailara"
4. Determinaciones del Plan Especial de Ordenación
5. Descripción de la ordenación
 - 5.1. Justificación de la ordenación
 - 5.1.1. Justificación de la procedencia de la ordenación y su oportunidad
 - 5.1.2. Información del ámbito. EKOS información.
 - 5.1.3. Objetivos y criterios de la ordenación
 - 5.2. Descripción de la ordenación
 - 5.3. Justificación paisajística

1. Introducción.

1.1. Iniciativa y objeto

El presente documento se formula por iniciativa de EUSKAL FAUNA, propietaria de la parcela de Lezo "finca 431552 V SEGR. Gaintxurizketako - Barruti" G donde se desarrollará la actividad de un centro de cetrería.

Los datos de la parcela según el catastro son los siguientes:

Municipio: LEZO

Cantidad de Parcelas: 1

Parcela: 62

Finca: 431552 V Segr. GAINTXURIZKETAKO-BARRUTI

Superficie total 24.487 m2

El promotor del Plan Especial de Ordenación es:

EUSKAL FAUNA

CIF B-75.098.608

Los técnicos responsables de la redacción de este documento son:

- José Ángel Medina Murua, Dr. Arquitecto, c. nº 3.545 del COAVN.
- Felipe Apalategi Tolosa, Abogado, c. nº 3.637 ICAGI

Este documento tiene por objeto proceder a la ordenación pormenorizada del ámbito "Gaintxurizketa Goiko Bailara" en cumplimiento de la normativa urbanística vigente; el Plan General de Ordenación Urbana de LEZO (23/12/2011).

1.2. Antecedentes y objetivos

El Plan General de Lezo delimita el ámbito urbanístico "Gaintxurizketa Goiko Bailara" que engloba varias parcelas privadas rurales.

Según la cédula parcelaria del 27 de junio de 2022¹, las características de la parcela en la que se aplica este Plan Especial de Ordenación son las siguientes:

Datos de la finca:

Municipio: Lezo

Finca: 431552 V Segre. Gaintxurizketako-Barruti

Número de Parcelas:1

Datos de la parcela:

Parcela: 62

Superficie total: 24.487 m²

Valor Suelo: 501,60 €

Polígono: 3

Valor catastral: 501,60 €

Valor de Construcción: 0,00 €

Datos de subparcelas:

Tipo cultivo	Superficie (m ²)	Valor del suelo (€)	Valor de const. (€)	Valor Catastral (€)
PASTIZAL	18.603	348,86	0	348,86
FRONDOSAS	5.884	152,74	0	152,74

¹ Anexo Ficha Bienes Inmuebles de Gipuzkoa - Catastro Rústico

En el artículo 132. "Otros usos no rurales susceptibles de autorización" del capítulo 5. "Ordenanzas reguladoras aplicables de la implantación de los usos autorizados en suelo no urbanizable" del Plan General de Lezo se establece una edificabilidad urbanística sobre rasante de 1.800 m² para las parcelas de menos de 6 Ha. del ámbito urbanístico GAINTXURIZKETA - BAILARA.

EUSKAL FAUNA tiene como objetivo construir un Centro de Cetrería en esta parcela. El centro constará de las siguientes funciones:

- Edificio multiuso destinado a clases, oficina, centro de atención de los visitantes y cantina.
- Vivienda.
- Edificaciones de alojamiento para huéspedes.
- Jaulas para las aves y cebos.
- Zona verdes.

1.3. Tramitación.

Ser redacta este Documento para Aprobación Inicial del PEO del ámbito urbanístico "GAINTXURIZKETA - BAILARA".

1.4. Contenido material del proyecto.

El Plan Especial consta de los siguientes documentos:

- Documento "A. Memoria"
- Documento "B. Normas urbanísticas"
- Documento "C. Estudio de las directrices de organización y gestión"
- Documento "D. Estudio de viabilidad económico-financiera"
- Documento "E. Memoria de sostenibilidad económica"
- Documento "F. Estudio de impacto acústico y de vibraciones"

- Documento "G. Evaluación de impacto por razón de género"
- Documento "H. Evaluación de impacto lingüístico"
- Documento "I. Evaluación ambiental estratégica"
- Documento "J. Planos informativos"
- Documento "K. Planos normativos"

El presente Documento "A. Memoria" describe y justifica la ordenación propuesta e incorpora siete documentos anejos:

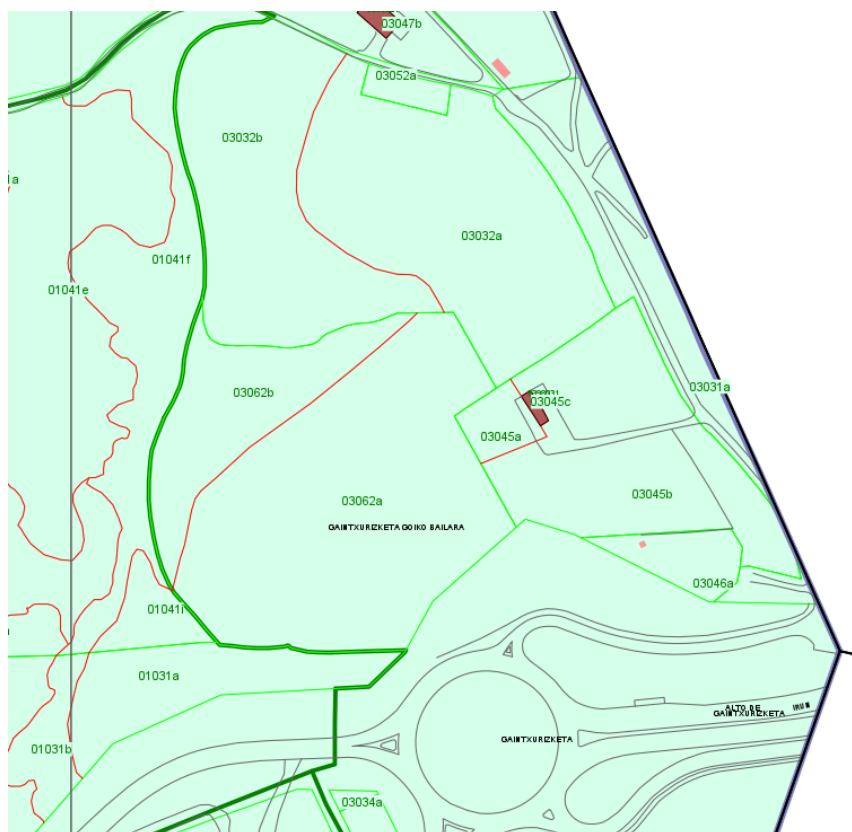
2. Descripción del estado actual del ámbito

2.1. Delimitación

Según el Plan General de Lezo, –Plano II.1.1. Ordenación Estructural, Régimen Urbanístico General–, el terreno se corresponde con "UR.2.1 PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN" correspondiente a UR. 2 RURAL AGROGANADERO.

La parcela, limita hacia el norte con la finca nº catastral 405947 D "Gaintxutizketako-barrutiya"; en su parte este con las fincas de número catastral 405947 D, 312024 A Segre. y 312024 B Segr. de "Gaintxutizketako-barrutiya" y con la rotonda del alto de Gaintxurizketa de la Gipuzkoa 636; a sur con la finca catastral número 323892 T ANTº PERTS. CS. ZAPATAZAR; y al oeste, con la finca catastral número 324021K. En este último caso, al oeste la linde de la parcela es el río Gaintxurizketa.

Asimismo, la parcela cuenta con una especie de lengua en la parte norte de la finca nº catastral 405947 D "Gaintxutizketako-barrutiya" y que limita con el camino de subida hacia el Barrio GaintxurizketaGoikoa. Esta parte de la parcela está conectada con el ámbito principal de la parcela con un camino de acceso.



Detalle Plano I. Catastro de Gipuzkoa.

2.2. Topografía.

El Ámbito se encuentra en el barrio de Gaintxurizketa Goikoa. El barrio se ubica en la falda del monte Jaizkibel y presenta una acusada pendiente que se eleva hacia el norte.

Tal y como se aprecia en la documentación gráfica aportada –Anexo 1, plano topográfico– la parcela tiene un marcado carácter inclinado, con pendientes muy pronunciadas salvo en la zona de acceso.

2.3. Estructura de la propiedad del suelo. Edificaciones y usos existentes.

En la actualidad, no existen edificaciones ni usos conocidos.

La Parcela es propiedad de EUSKAL FAUNA.

2.4. Infraestructuras existentes

- Agua

2.5. Asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los terrenos colindantes.

Tal y como exige el artículo 34 del TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO (2011), el desarrollo de la ordenación se coordinará con los terrenos colindantes. Así, en cuanto al caso de la parcela que nos ocupa, la coordinación de la ordenación deberá poner especial atención a la relación con la parcela propiedad de Dña. Annelies Verhelst, inscrita en el registro de la propiedad Número Tres de San Sebastián, Tomo 1117, Libro 144, Folio 55, Finca número 221.Código Registral Único.-20009000000755.V.

En concreto, la necesidad de un acceso desde el vial principal ha obligado a un acuerdo de permuta con el vecino de esta parcela para posibilitar un vial de acceso a la parcela objeto de desarrollo. Este acuerdo se firmó el 7 de septiembre de 2023 y se registro posteriormente en el Ayuntamiento de Lezo para su conocimiento.

3. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo para el ámbito "Gaintxurizketa Bailara"

Tal y como se precisa en el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo en vigencia, el Artículo 132, capítulo 5, tomo II, determina las normas generales para este ámbito. En su punto 2.1 se indica lo siguiente:

"DOCUMENTO 2.1 .NORMAS GENERALES

3.- Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en nuevas edificaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, las siguientes condiciones:

T.R.P.G.O.U. LEZO. 2011 * La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en el artículo 33 "Planeamiento en suelo no urbanizable" de estas Normas Urbanísticas, de un plan especial que justifique:

- La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.

- La utilidad pública y el interés social del objetivo propuesto.

* Las de aplicación general establecidas en las presentes Normas.

* Superficie mínima de la parcela aportada:..... 20.000 m².
La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos - registralmente, etc.- a la edificación.

* Condiciones de edificación:

- A los límites de la parcela: 10,00 m
- Al límite del Suelo No Urbanizable: 250,00 m
- A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas 250,00 m
- Superficie de techo edificable máxima:

Documento "A Memoria"

- . Parcela < 6,0 Ha. 1.800 m²
- . Parcela > 6,0 Ha. 2.400 m²
- . *Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el plan especial a formular podrá reajustar la citada superficie de techo edificable.*
- . Perfil edificatorio: S+PB+PA
- * Dotación de aparcamiento: 1 plz./100 m²
- * Vivienda auxiliar: 1 viv./parc.(máx)

Se destinará a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y, se construirá dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado e integrada, si ello fuese posible, en el edificio principal.

* *Restantes condiciones que establezca el referido plan especial.*

4. Determinaciones del Plan Especial de Ordenación

El Plan General de Ordenación de Lezo en todo su conjunto.

5. Descripción de la ordenación.

5.1. Justificación de la ordenación

El criterio general de referencia es el del respecto máximo al entorno natural. Las construcciones a diseñar y ejecutar deberán adaptarse a las características topográficas de la parcela produciendo la mínima agresión al terreno.

Así, el planteamiento general pasa por situar la edificación principal al inicio de la parcela, cerca del acceso principal por la facilidad de acceso tal y como se señala en la documentación gráfica. Esta ubicación se sitúa en el alto de la parcela y permite su fácil acceso. Se prioriza esta situación con el fin de no urbanizar en exceso el resto de la parcela.

La "lengua" de la zona norte y junto al camino de acceso al barrio Gaintxurizketa Goikoa, se utiliza para incorporar una dotación mínima de aparcamiento y para articular el camino de acceso general con el acceso general a la parcela.

Asimismo, se permite la incorporación de construcción auxiliares al uso principal a lo largo de la parcela como jaulas para animales y servicios para huéspedes.

La conexión interior entre todos estos elementos debe de producirse con caminos de bajo impacto medioambiental y para vehículos de mantenimiento.

5.1.1. Justificación de la procedencia de la ordenación y su oportunidad

La ordenación responde a la oportunidad de un uso compatible con este entorno rural. La instalación de un centro de cetrería puede potenciar el valor ambiental de este ámbito así como desarrollar actividades que pongan en valor su potencial. El Plan Especial de Ordenación permitirá materializar una actividad económica respetuosa del medio ambiente y del bienestar animal en zona rural, favoreciendo así el mantenimiento de empleos de calidad en zonas no urbanas.

5.1.2 Información del ámbito.

El Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco se encuentra aprobado definitivamente por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre.

Tiene como objetivos principales la defensa y protección de la tierra y en general del sector agrario y sus medios, la concreción del panorama rural actual y el impulso de una ordenación territorial que plantee la planificación desde criterios rurales.

De acuerdo a este plan, el ámbito del Plan Especial está incluido en las categorías "Agroganadero. Alto valor estratégico" y "Agroganadero. Paisaje Rural de Transición".

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Lezo cuenta con aprobación definitiva y publicación en el BOG en 2011.

Según la clasificación del suelo, el ámbito de estudio se ubica en Suelo No Urbanizable, y según la zonificación, en las subcategorías "Paisaje rural de transición" y "Alto valor estratégico" de la categoría "Rural, Agroganadero y campiña". La zona también coincide con el condicionante superpuesto "Corredor ecológico"

El PGOU de Lezo en los apartados 1 y 3 del artículo 132 establece lo siguiente:

Artículo 132. Otros usos no rurales susceptibles de autorización.

1. Se consideran entre ellos los usos terciarios y de equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada, así como los usos de infraestructuras de servicios de titularidad privada, autorizados en las diversas zonas, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o su interés social.
(...)

3. Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en nuevas edificaciones. Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplieren, entre otras, las siguientes condiciones:

La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en el artículo 33 "Planeamiento en suelo no urbanizable" de estas Normas Urbanísticas, de un plan especial que justifique:

- La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.

- La utilidad pública y el interés social del objetivo propuesto.

Así, consideramos que tanto el emplazamiento como las actividades y edificaciones propuestas para este medio rural están alineadas con los objetivos del vigente Plan General de Lezo y no se aprecia ninguna incompatibilidad entre el planeamiento urbanístico municipal y las actuaciones planificadas.

5.1.3. Objetivos y criterios de la ordenación

La actividad que se materializará tras la aprobación del Plan Especial es una actividad que se realiza en contacto con la naturaleza por lo que el criterio general de referencia es el del respecto máximo al entorno natural.

Varios de los criterios establecidos en el PEO coinciden con objetivos de protección ambiental y los criterios de desarrollo sostenible fijados en normativas, estrategias y planes de distinto ámbito (comunitario, estatal, autonómica y/o local):

- Objetivos del PGOU

Minimizar los movimientos de tierra y la artificialización de los suelos

- La edificación general que agrupa la vivienda y el espacio multiuso del centro de cetrería con sus dependencias auxiliares –oficinas, baños, cantina, etc.– se concentra en un sólo edificio para evitar disgregar construcciones en la parcela.
- Las construcciones para diseñar y ejecutar deberán adaptarse a las características topográficas de la parcela produciendo la mínima agresión al terreno y minimizando los movimientos de tierra.
- La edificación principal y la zona de aparcamiento se ubican al inicio de la parcela, cerca del acceso principal, minimizando la necesidad de nuevo acceso y de exceso de urbanización.
- La conexión interior entre todos los elementos construidos auxiliares (jaulas para animales y servicios para huéspedes) debe de producirse con caminos de bajo impacto

medioambiental y para vehículos de mantenimiento.

Minimizar la impermeabilización de los suelos

- La pavimentación de la zona de aparcamiento se realizará con pavimento drenante y de bajo impacto medioambiental.
- Los caminos se construirán con pavimento drenante y adaptándose a la pendiente con objeto de evitar grandes desmontes en el terreno.

- Objetivos concordantes de planes y estrategias superiores de orden superior

Estrategia de protección del suelo de Euskadi 2030:

Línea de actuación 3: Promover la gestión sostenible del suelo con objeto de proteger, conservar y recuperar sus funciones naturales a través de la preservación de los ecosistemas y los servicios ecosistémicos que presta.

Programa Marco Ambiental de Euskadi 2030:

Reto 2: SALUD Y MEDIO AMBIENTE. Incorporación a la política ambiental vasca de nuevos vectores que constituyen riesgos evidentes respecto a la salud, profundizando en la importancia de la salud ambiental.

Agenda Euskadi Basque Country 2030:

Objetivo 15: Proteger, restablecer y promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras y detener la pérdida de biodiversidad: gestión sostenible de los ecosistemas terrestres y la biodiversidad.

5.2. Descripción de la ordenación

La edificación general se concentra en un sólo edificio para evitar disgregar construcciones en la parcela. Así, el edificio principal acogerá la vivienda y el espacio multiuso del centro de cetrería con sus dependencias auxiliares –oficinas, baños, cantina, etc.–. Este edificio será el que tenga acceso rodado fundamental desde el camino de subida al barrio de Gaintxurizketa Goikoa.

Las construcciones auxiliares al uso principal se ordenarán con un criterio de mínimo impacto medioambiental en la ladera hacia el oeste.

Tanto el diseño de todas las construcciones como los caminos principales y secundarios se hará con un criterio general de máximo respeto medioambiental y mínimo impacto en las características naturales del lugar.

El perfil edificatorio y altura de las construcciones seguirá las indicaciones del art. 132 del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, es decir el de S+PB+PA.

5.3. Desarrollo de fases

El resumen del desarrollo del proyecto se realizará por fases.

Fase I: Realización de caminos principales y construcción de las jaulas para las aves.

La primera parte del desarrollo del solar pasa por trazar los caminos principales en la finca y la construcción de las jaulas para las aves. En la documentación gráfica se da una pauta aproximada sobre la forma de estos caminos así como de la ubicación de estas jaulas. Esta primera fase resulta imprescindible para la puesta en marcha de la actividad.

Fase II: Construcción de Edificio principal de Centro de Cetrería y Vivienda.

La fase II desarrollará las construcciones principales: el edificio destinado a cobijar la actividad social del centro de cetrería y la vivienda. El centro de cetrería contará con espacios destinados a formación, administración, cantina y espacios auxiliares mientras que la vivienda se destinará a los administradores del centro.

Fase III: Construcciones Auxiliares del conjunto: Alojamientos para huéspedes y caminos secundarios.

Por último, la fase III, plantea la construcción de alojamientos para huéspedes y caminos secundarios que finalicen el diseño final del conjunto. Los alojamientos para huéspedes son usos habituales en este tipo de centro: la posibilidad de cursos de formación de varios días hace pertinente este uso.

Las tres fases contemplarán un tratamiento unitario paisajístico de toda la parcela. Si bien cada una de las fases tendrá características paisajísticas distintas, las fases precisarán de un planteamiento unitario que permita el desarrollo paulatino del conjunto de manera armónica.

Así, tal y como establece el artículo 39 del texto refundido del Plan General de Lezo (2011), las parcelas vinculadas a otros usos autorizados en el citado suelo deberán constituir un todo especialmente continuo. Tal y como

Asimismo, dicha parcela quedará a todos los efectos registrales vinculada a las citadas edificaciones y usos.

Además, tal y como establece el artículo 34 del TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO (2011), "además del contenido que le es propio de acuerdo con la legislación urbanística, se deberán establecer las siguientes determinaciones":

- Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización:

- Hasta 2 años a partir de Aprobación Definitiva del Plan Especial.

- Definición de plazos de solicitud de las correspondientes licencias de edificación así como en su caso para la iniciación y finalización de las obras proyectadas:

Fase I

- Solicitud de licencia, hasta 2 años a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Especial.

- Finalización de las obras proyectadas: hasta 3 años a partir de la obtención de las licencias de obra.

Fase II

- Solicitud de licencia, hasta 2 años a partir de la finalización de la fase II.
- Finalización de las obras proyectadas: hasta 3 años a partir de la finalización de la fase II.

Fase III

- Solicitud de licencia, hasta 2 años a partir de la finalización de la fase II.
- Finalización de las obras proyectadas: 3 años a partir de la finalización de la fase II.

- Delimitación de plazos de ejecución:

Fase I

- Hasta 3 años a partir de la obtención de las licencias de obra.

Fase II

- Hasta 3 años a partir de la obtención de las licencias de obra.

Fase III

- Hasta 3 años a partir de la obtención de las licencias de obra.

5.4. Aparcamiento de vehículos

Se contempla una dotación máxima de aparcamientos al aire libre de 6, en la zona cercana al edificio central del complejo y otros 6 en la "lengua" de acceso. Estas últimas plazas respetarán el arbolado existente.

La pavimentación de estos espacios se realizará con pavimento drenante y de bajo impacto medioambiental.

5.5. Justificación paisajística

El tratamiento paisajístico seguirá un criterio de respeto del arbolado autóctono existente en el ámbito. Asimismo, los caminos se construirán con pavimento drenante y adaptándose a la pendiente con objeto de evitar grandes desmontes en el terreno.

La iluminación del conjunto tendrá en cuenta todos los aspectos necesarios para evitar la contaminación lumínica ambiental.

En San Sebastián, a 15 de Marzo de 2.024,

José Ángel Medina Murua
Dr. Arquitecto
C. nº 3.545 COAVN

Felipe Apalategui Tolosa
Abogado
C. nº 3.637 ICAGI

JOSE ANGEL MEDINA MURUA
Data / Fecha: 2024-04-11

B Normas urbanísticas

Índice

Título primero: Disposiciones de carácter general.

- Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación
- Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia
- Artículo 3. Marco normativo del proyecto
- Artículo 4. Documentos constitutivos del PEO y alcance normativo de los mismos

Título segundo: Régimen urbanístico.

Capítulo 1º. Régimen de Clasificación y Calificación

- Artículo 5. Clasificación y categorización del suelo
- Artículo 6. Formulación del régimen de calificación pormenorizada

Capítulo 2º. Régimen jurídico para su desarrollo y ejecución

- Artículo 7. Régimen general
- Artículo 8. Condiciones de asignación de la edificabilidad física o bruta
- Artículo 9. Condiciones de dominio
- Artículo 10. Edificios, instalaciones y usos "fuera de ordenación"
- Artículo 11. Condiciones de parcelación
- Artículo 12. Régimen de ejecución
- Artículo 13. Fases de ejecución

Título Tercero: Ordenanzas Particulares de edificación y uso.

- Artículo 14. Formulación del régimen de edificación y uso aplicables
- Artículo 15. Alineaciones
- Artículo 16. Altura máxima número de plantas
- Artículo 18. Vuelos y retranqueos
- Artículo 19. Régimen de uso (g.00)

Artículo 20. Cómputo de la edificabilidad

Artículo 21. Aparcamientos

Artículo 22. Tratamiento de los espacios libres de edificación

Artículo 23. Criterios de género en los proyectos constructivos

Artículo 24. Condiciones de protección contra incendios

Título Cuarto: Normas particulares de la finca con número catastral 431552 V Segre., "Gaintxurizketako-Barruti".

Artículo 25. Normas particulares (síntesis)

Título Quinto: Condicionantes de carácter ambiental y sectorial".

Artículo 26. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente

Artículo 27. Arbolado

Artículo 28. Zonificación acústica y objetivos de calidad acústica

Artículo 29. Recomendaciones derivadas del Estudio de Impacto Acústico

Título primero: Disposiciones de carácter general.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos de la finca con número catastral 431552 V Segre., "Gaintxurizketako-Barruti" que se registrarán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión del área.
2. La parcela es propiedad de EUSKAL FAUNA y su uso será privativo.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

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

Artículo 3. Marco normativo del proyecto

1. Constituye el marco normativo del PEO el régimen jurídico-urbanístico general definido en el PGOU de Lezo aprobado definitivamente el 23 de Diciembre de 2011, así como por su Normativa Urbanística General. Por tanto, todos aquellos aspectos que no se recogen expresamente en este documento se regularán conforme al PGOU vigente.

Artículo 4. Documentos constitutivos del PEO y alcance normativo de los mismos

1. Documentos constitutivos del PEO

El presente PEO está constituido por los siguientes documentos:

Documento "A. Memoria"

Documento "B. Normas urbanísticas"

Documento "C. Estudio de las directrices de organización y gestión"

Documento "D. Estudio de viabilidad económico-financiera"

Documento "E. Memoria de sostenibilidad económica"

Documento "F. Estudio de impacto acústico y de vibraciones"

Documento "G. Evaluación de impacto por razón de género"

Documento "H. Justificación impacto lingüístico"

Documento "I. Evaluación ambiental estratégica"

Documento "J. Planos informativos"

Documento "K. Planos normativos"

Documento "L. Solicitud vertido dominio público"

2. Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "B" Normas Urbanísticas y los Planos Normativos 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.

3. Discordancias entre documentos:

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

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

Título segundo: Régimen urbanístico.

Capítulo 1º. Régimen de Clasificación y Calificación

Artículo 5. Clasificación y categorización del suelo

1. El ámbito objeto del presente PEO tiene la clasificación de suelo rústico otorgado por el vigente PGOU de Lezo.
2. Los terrenos del ámbito urbanístico tienen la categoría de suelo rústico

Artículo 6. Formulación del régimen de calificación pormenorizada

Capítulo 2º. Régimen jurídico para su desarrollo y ejecución

Artículo 7. Régimen general

El desarrollo y ejecución del presente Plan Especial de Ordenación se ajustará al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana vigentes. Así como, a las disposiciones que específicamente se formulan a este respecto en el presente documento.

Artículo 8. Condiciones de asignación de la edificabilidad física o bruta

La asignación y distribución de la edificabilidad física o bruta en la parcela ordenada, se ajustará a las siguientes determinaciones, tal y como se define en el artículo 132 del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

Sobre rasante:

- Si la parcela es menor de 6 Ha, la edificabilidad máxima aplicable a la parcela es de 1.800 m².

Bajo rasante:

- Según el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo

Artículo 9. Condiciones de dominio

La parcela objeto del presente Plan Especial tiene a EUSKALFAUNA (titularidad privada) como promotor.

Artículo 10. Edificios, instalaciones y usos "fuera de ordenación"

1. Las nuevas edificaciones proyectadas en la parcela de equipamiento comunitario podrán ejecutarse por fases.

Artículo 11. Condiciones de parcelación

1. El desarrollo y la ejecución del presente PEO requiere tan solo la presentación de los correspondientes proyectos de edificación sin perjuicio de las obras de urbanización complementarias necesarias.

Artículo 12. Régimen de ejecución

Artículo 13. Fases de ejecución

1. La edificabilidad máxima establecida en el presente PEO, así como la urbanización interior de la parcela podrá ejecutarse por fases. La previsión de desarrollo en fases prevista en el presente PEO es meramente orientativa. Las fases se irán ejecutando en función de las necesidades del centro y de su capacidad económica para abordarlas.

Título Tercero: Ordenanzas Particulares de edificación y uso

Artículo 14. Formulación del régimen de edificación y usos aplicables

1. Las construcciones que se desarrollen en la parcela objeto del presente PEO se ajustarán, en lo referido al régimen de edificación y uso, a las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana vigente.
2. Asimismo, serán de aplicación, en lo referente al régimen de edificación, las especificaciones particulares que se establecen en el presente título normativo.

Artículo 15. Alineaciones

1. Las alineaciones y rasantes de la edificación se adecuarán a lo establecido en el plano de ordenación O01 "Plano de ordenación. Alineaciones y rasantes" del presente PEO y que tienen como condición indispensable lo descrito en el artículo 132 del PGOU de Lezo – a la sazón– la obligatoriedad de guardar 10 m a los límites de la parcela.
2. Las alineaciones establecidas tendrán el carácter de envolvente máxima de la edificación.
3. Las alineaciones se plantean con flexibilidad, margen y equidistancia suficiente, con el objetivo de propiciar libertad en el diseño e implantación.

Artículo 16. Altura máxima número de plantas

1. El perfil máximo de la edificación se adecuará a lo establecido en el plano normativo N02 "Planos normativos. Secciones. Perfiles máximos" del presente PEO y que tiene su fundamento en el artículo 132 del PGOU de Lezo donde se establece el perfil edificatorio en S+PB+PA como perfil máximo.

Artículo 18. Vuelos y retranqueos

La disposición de vuelos y retranqueos será libre, siempre que no se superen las alineaciones máximas establecidas en el presente PEO.

Artículo 19. Régimen de usos (g.00)

1. Uso característico: equipamiento comunitario
2. Usos compatibles o admisibles: uso de espacios libres, terciario vinculado al uso principal, uso residencial. Tal y como se especifica en el artículo 132 del PGOU de Lezo, se autoriza como máximo una vivienda como uso auxiliar y al servicio del uso principal, uso de aparcamiento o uso de hostelería subordinado al uso principal.

Artículo 20. Cómputo de edificabilidad

1. El cómputo de la edificabilidad se realizará de acuerdo con los criterios generales establecidos en el PGOU de Lezo.

Artículo 21. Aparcamientos

1. El artículo 132 del PGOU de Lezo fija la dotación de aparcamiento en 1 plaza/100 m² construidos. Esto significa que con 1.800 m² de edificabilidad estamos obligados a garantizar 18 plazas de aparcamiento. No obstante, el espíritu del presente documento quiere ser limitar el impacto del tráfico rodado en el ámbito, por lo que se propone limitar a 12 coches en superficie la dotación máxima de vehículos.

Artículo 22. Tratamiento de los espacios libres de edificación

1. Los espacios libres se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).
2. Los espacios libres de edificación podrán dotarse de elementos auxiliares: graderíos, elementos de sombra, edificaciones provisionales para eventos, etc. que no tendrán consideración de edificación.
3. Se cuidará la integración visual y paisajística de los elementos construidos en los espacios libres de edificación.
4. Se deberán cumplir las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos recogidos en el Decreto 69/2000, de 11 de abril.

5. La parcela puede ser vallada. Se permitirá un cierre de parcela hasta una altura de 1,80m., en todo el perímetro de la parcela. Se adecuará a las condiciones exigidas en las vigentes Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

Artículo 23. Criterios de género en los proyectos constructivos

Los proyectos de edificación y urbanización complementaria que se realicen en desarrollo del presente PEO incorporarán entre sus criterios de diseño, el fomento de la igualdad de género en el uso de los espacios, tanto de uso privativo como de uso público. Se perseguirá que todos los espacios estén diseñados de forma que se consiga una sensación de seguridad por parte de sus usuarios.

Artículo 24. Condiciones de protección contra incendios

1. Se debe cumplir con el CTE-DB-SI 5 de Intervención de los Bomberos. Se cumplirá el artículo 1 de condiciones de aproximación y entorno y artículo 2 de accesibilidad por fachada.
2. Además, el correspondiente proyecto de construcción del edificio, deberá justificar y cumplir la normativa CTE- DB-SI, SUA, HE, HR, HS y SE.

Título Cuarto: Normas particulares de la finca con número catastral 431552 V Segre., "Gaintxurizketako-Barruti"

Artículo 25. Normas particulares (síntesis)

1. Identificación
 - 1.1. Superficie ámbito: 24.487 m².
 - 1.2. Delimitación: La recogida en los planos del presente PEO.
2. Clasificación y calificación
 - 2.1. Clasificación: rural.
3. Condiciones particulares de edificación

3.1. Edificabilidad física o bruta

Edificabilidad sobre rasante: 1.800 m².

Edificabilidad bajo rasante: según plan general

3.2. Parámetros reguladores de la forma de la edificación

Perfil de Edificación:

Altura de edificación: S+PB+PA

Retiros: Los retiros mínimos a borde de parcela son de 10 m.

Vuelos y retranqueos: Su disposición será libre dentro de las alineaciones máximas establecidas.

4. Condiciones particulares de urbanización

4.1. Aparcamientos: 1 plaza/100 m² como dotación máxima. Se propone reducir a 12 vehículos sobre rasante.

4.2. Integración visual y paisajística

Se cuidará la integración visual y paisajística de los elementos construidos en los espacios libres de edificación.

4.3. Cerramiento de parcela

Se permitirá un cierre de parcela hasta una altura de 1,80 m., en todo el perímetro de la parcela, con las condiciones exigidas en las vigentes Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

5. Condiciones particulares de uso y dominio

5.1. Condiciones de uso

Parcela nueva de "equipamiento comunitario".

5.2. Condiciones de dominio

Titularidad privada.

6. Condiciones de ejecución

Actuación aislada. Ejecución directa tras la aprobación del PEO.

Título Quinto: Condicionantes de carácter ambiental y sectorial".**Artículo 26. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente**

En el proceso de ejecución del PEO se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente establecidas en el Documento Ambiental Estratégico y en el Informe Ambiental Estratégico y recogidas en la Memoria del PEO.

Artículo 27. Arbolado

En cumplimiento del artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012, se procederá a la plantación o conservación de un árbol por cada 50 m²t de edificación materializada, lo que deberá justificarse en los proyecto de ejecución.

En San Sebastián, a 15 de Marzo de 2.024,

José Ángel Medina Murua
Dr. Arquitecto
C. nº 3.545 COAVN

Felipe Apalategui Tolosa
Abogado
C. nº 3.637 ICAGI

JOSE ANGEL MEDINA MURUA
Data / Fecha: 2024-04-11

C

Estudio de las Directrices de organización y gestión de la ejecución

Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución

La ley 2/2006 en su Artículo 68 establece en su apartado 4 que el *contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:*

Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

La gestión de la ejecución la llevará a cabo el promotor de este plan (EuskalFauna S.L) debiendo presentarse en su momento el preceptivo proyecto de edificación.

Para su implementación se plantea un plazo para el desarrollo de la facultad edificatoria prevista en la presente parcela acorde a la necesidad del propietario, y su ejecución dependerá de las necesidades de diversa índole y circunstancias de EuskalFauna S.L.

En San Sebastián, a 15 de Marzo de 2.024,

José Ángel Medina Murua
Dr. Arquitecto
C. nº 3.545 COAVN

Felipe Apalategui Tolosa
Abogado
C. nº 3.637 ICAGI

D

Estudio de viabilidad económico financiera

Estudio de viabilidad económico financiera

La ley 2/2006 en su Artículo 68 establece en su apartado 6 que el contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:

Estudio de viabilidad económico-financiera.

Asimismo, y en similar sentido, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Artículo 22 relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, en su apartado 5, establece dichas actuaciones requieren de una memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante una parcela que va a tener como destino la cría, entrenamiento y exhibición de aves rapaces, así como a la de cursos de cetrería y cuidado de aves para grupos y particulares junto a catering y hostelería.

La propiedad tiene amplia y contrastada experiencia en el sector, y cuenta con una base de clientes que hace pensar que la actuación planeada no solo consolide el negocio actualmente existente, sino que incremente la base de clientes, así como el negocio que se pueda llevar a cabo con nuevos. Tanto en número como en servicios ofrecidos a los mismos.

La actuación propuesta es de propietario único, actuando dentro de un ámbito de su propiedad. La inversión va a llevarse a cabo en diversas fases, y en un amplio período de tiempo. Las fases de implementación tendrá relación directa con el acceso a la financiación bancaria y se irán realizando en la proporción en la que la propiedad pueda sucesivamente ir abordando las inversiones necesarias.

En San Sebastián, a 15 de Marzo de 2.024,

José Ángel Medina Murua
Dr. Arquitecto
C. n° 3.545 COAVN

Felipe Apalategui Tolosa
Abogado
C. n° 3.637 ICAGI

JOSE ANGEL MEDINA MURUA
Data / Fecha: 2024-04-11

E

Estudio de sostenibilidad economico financiera

Memoria de sostenibilidad económico financiera

En el Real Decreto 105/2008, de 3 de junio de medidas urgentes de desarrollo de la Ley 2/2006 así como del artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana donde se concreta que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En cumplimiento de lo antedicho se presenta este apartado en el que se aborda la viabilidad económica de la propuesta urbanística recogida en el presente Plan Especial. En lo que a la sostenibilidad económica se refiere, la propuesta contenida en este Plan cuenta con las siguientes características:

1. La propuesta plantea la implantación de nueva edificaciones, así como dependencias auxiliares dedicadas a la cría, entrenamiento y exhibición de aves rapaces, así como a la de cursos de cetrería y cuidado de aves para grupos y particulares, así como catering y hostelería en las dependencias.

2. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas:

Desde el punto de vista de la repercusión que la ejecución y el desarrollo de la ordenación planteada conlleva respecto de las Haciendas Públicas y de los servicios por ellas prestados, se puede señalar que las obras que se van acometer después de autorización municipal van a ser soportadas por la por la propiedad y recuperadas, como consecuencia de la labor comercial y de explotación de la misma y sus diversos usos llevadas a cabo por la propieda.

3. No se prevén nuevos costes para la hacienda pública municipal (mantenimiento de jardines, parques, recogida de residuos, mantenimiento o alumbrado, etc..)

4. Se prevén nuevos ingresos para la Hacienda Pública, derivadas de la construcción y actividad económica, tanto por tasas como como impuestos de diversa índole.

En definitiva, el impacto económico de las actuaciones previstas en el presente plan espacial es positivo para la Hacienda Pública.

En San Sebastián, a 15 de Marzo de 2.024,

José Ángel Medina Murua
Dr. Arquitecto
C. nº 3.545 COAVN

Felipe Apalategui Tolosa
Abogado
C. nº 3.637 ICAGI