



AREA 16:

ALTZATE

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie: ..... 57.494

Superficie término municipal de Errenteria (75,24%): ..... 43.261

Superficie término municipal de Lezo (24,76%): ..... 14.233

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo:.....URBANO

II.2. Calificación General: m<sup>2</sup>

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....ZUR/3 ..... 43.327

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano .....SGCS/2.2 ..... 889

S. General de Espacios Libres: Areas Peatonales .....SGEL/2. .... 1.965

S. Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre.....SGMT/1 ..... 11.313

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Area de Reforma Interior

Zona de Uso Residencial: Ensanche .....ZUR/2 ..... ARI

Se exige la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior y un Proyecto de Obras de Urbanización.

- Area de Sistemas Generales de Ordenación Especial

S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor urbano .....SGCS/2.2 ..... ASGOE

S. General de Espacios Libres: Parques y jardines.....SGEL/1 ..... ASGOE

S. General de Espacios Libres: Áreas Peatonales .....SGEL/2 ..... ASGOE

S. Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre.....SGMT/1 ..... ASGOE

Se exige la formulación de un Plan Especial y un Proyecto de Obras de Urbanización.

Para el desarrollo de este Área se deberán ajustar, coordinadamente, los planeamientos urbanísticos generales de Errenteria y de Lezo. En concreto se deberá proceder a la Modificación de las NNSS de Lezo en relación con los polígonos 12 y 28.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

El Area carece de planeamiento anterior.

El Área se ve afectada por las determinaciones de la Ley de Costas, de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y de la Norma Foral de Carreteras.



AREA 16:

ALTZATE

## II.5. Unidades de Intervención:

El Área está compuesta de una Unidad de Intervención.

## III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### III.1. Criterios y objetivos:

- i. Se trata de una unidad discontinua conformada por los tres ámbitos que las anteriores NNSS se definían como Área 16: Campsa; Area 17: Larrañaga y Area 18, U.I. 18/01: Panier Fleuri. Además se incluye suelo del término municipal de Lezo, concretamente los ámbitos urbanísticos siguientes: polígono 12 y 28 de las NNSS de ese municipio. Se elaborará un único Plan Especial de Reforma Interior para todo el Área.
- ii. Area 17 y Polígono 28 de las NNSS de Lezo. El criterio fundamental que se prevé para este Área es el de modificar sustancialmente el anterior régimen urbanístico en los que se refiere al Área 16 de las anteriores NNSS de Errenteria, así como al Polígono 28 de las NNSS de Lezo, por otro nuevo adscrito a la Zona de Uso Residencial: Ensanche, ZUR/2. De esta manera, además de suprimir la actividad que desarrolla la Compañía Logística de Hidrocarburos (anteriormente CAMPSA) que implica un alto riesgo para los residentes de este municipio, se posibilitará la integración urbanística de un ámbito que presenta unas muy adecuadas características, tanto por su topografía como por su localización dando frente a la ría del Oiartzun. Asimismo, se prevé una parcela, adscrita al Uso Sector Terciario, destinada a acoger un Hotel (50 habitaciones). En el supuesto de que esta actuación hostelera no prospere, el aprovechamiento correspondiente se podrá destinar al uso residencial, pero, eso sí, sin incrementar el número de viviendas previstas en este ámbito.

En cumplimiento de las determinaciones de la Ley de Costas se pretende la consecución de un amplio paseo peatonal de borde de la ría del Oiartzun de veinte (20) metros de anchura. Asimismo, se deberá resolver la accesibilidad a este Área tanto desde la margen izquierda de la ría mediante la construcción de un nuevo puente rodado, en relación con el Área 15: Iztietia, como desde la anterior GI 2638. Además, la Administración del Estado, a través del Ministerio de Medio Ambiente, construirá un puente peatonal de enlace con el Área 15, en la proximidad del puente del ferrocarril.

Por las características de la actividad que se desarrolla en el Área, incluida en el *"Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV"*, se deberá proceder a una investigación que defina el nivel de afección a la calidad del suelo.



AREA 16:

ALTZATE

- iii. Panier Fleuri. Se modifica las determinaciones de las anteriores NNSS, de manera que el nuevo régimen de Calificación General será el correspondiente a Zona de Uso Residencial, Edificación Abierta, siendo el correspondiente a la Ordenación Pormenorizada el de Areas Peatonales. Asimismo se prevé un paseo peatonal de borde de la ría de veinte (20) metros de anchura.
- iv. Larrañaga. Se modifican las determinaciones de las anteriores NNSS, de ambos municipios, de manera que se modifica el anterior régimen de Calificación General siendo el nuevo el correspondiente a Zona de Uso Residencial, Edificación Abierta, siendo el correspondiente a la Ordenación Pormenorizada el que se establezca en el PERI.

III.2. Régimen de Edificación:

- Alineaciones:..... a establecer en el Plan Especial
- Perfil máximo: ..... SS/E/5PA  
 S/PB/5PA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Residencial VPO.....	5.220
Residencial promoción libre.....	21.401
Garaje VPO.....	1.560
Anejos VPO .....	0
Garaje promoción libre .....	7.367
Anejos promoción libre.....	0
Comercial.....	600
Terciario.....	<u>2.654</u>
Total .....	38.803

<u>Dotacional</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Superficie dotacional .....	2.000
Perfil orientativo .....	S/PB/2PA

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m<sup>2</sup>(t)k</u>
Residencial VPO.....	1.618,20
Residencial promoción libre.....	21.401,28
Garaje VPO.....	171,59
Anejos VPO .....	0,00
Garaje promoción libre .....	515,72
Anejos promoción libre.....	0
Comercial.....	144,00
Terciario.....	<u>716,58</u>
Total .....	24.567,37



AREA 16:

ALTZATE

Densidad..... 48,07 Viv/Ha.  
El Área constituye un Área de Reparto ..... AR/UR21  
Aprovechamiento medio..... 0,71 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>

III.3. Régimen de Uso:

Viviendas	unidades
Viviendas de protección oficial (20%) .....	52
Viviendas de promoción libre (80%) .....	<u>210</u>
Total .....	262

Uso S/SS ..... Garajes y anejos  
Uso PB..... Comercial  
Uso E..... Residencial  
Uso 5PA ..... Residencial

Terciario

El correspondiente a las Ordenanzas de Uso y Edificación para las Parcelas de Uso del Sector Terciario.

III.4. Determinaciones vinculantes:

Las contenidas en la Ley de Costas, en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y en la Norma Foral de Carreteras.

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)  
Edificable sobre y bajo rasante ..... PUR/1 ..... Dominio privado, uso privado  
Edificable bajo rasante..... PUR/2 ..... Dominio privado, uso privado  
Edificable bajo rasante..... PUR/2 ..... Dominio privado, servidumbre de uso público en superficie
- Viario (V)  
Distribuidor urbano..... V/2..... Dominio público, uso público  
Red ciclista..... V/5..... Dominio público, uso público
- Espacios Libres (EL)  
Parques y Jardines ..... EL/1..... Dominio público, uso público  
Áreas Peatonales ..... EL/2..... Dominio público, uso público
- Dominio Público (DP)  
Dominio Público Marítimo Terrestre... DP/1..... Dominio público, uso público



AREA 16:

ALTZATE

- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)  
Administrativo Público.....PEC/1..... Dominio público, uso público

IV. EJECUCIÓN:

IV.1. Régimen de actuación urbanística:..... No se requiere

IV.2. Sistema de actuación:..... Compensación  
a establecer, en cualquier caso, en el Plan Especial

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

Todos los existentes en el Área.

IV.4. Cesiones obligatorias:

Cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998), así como el suelo dotacional y el suelo no ocupado por la edificación.