



MODIFICACIÓN PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ALTZATE (ERRENERIA/LEZO)

TEXTO REFUNDIDO

(OCTUBRE 2022)

PROMOTOR:

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.

ENDARA INGENIEROS, S.L.

PÉREZ-SASIA FALCES ABOGADOS, S.L.

Redactor

ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.

*Juan Antonio Barrenechea Bachiller, Arquitecto
Juan Antonio Barrenechea Lartategui, Arquitecto
Josu Iriondo Enparantza, Arquitecto
Jon Iriondo Goena, Arquitecto*

ENDARA INGENIEROS, S.L.

Igor Martin, ICCP

PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Antón Pérez-Sasia, Abogado Urbanista

Promotor

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO "1. MEMORIA".

DOCUMENTO "2. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS".

DOCUMENTO "3. DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS".

DOCUMENTO "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".

DOCUMENTO "5. PLANOS".

<u>INDICE:</u>	Pág.
I.- OBJETO. TRAMITACIÓN	1
II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	1
III.- ÁMBITO	3
IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN	11
V.- CONTENIDO FORMAL	13
VI.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ACTUACIÓN	13

**ANEXO 1. INFORME REFERENTE A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL
TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DE JULIO DE 2021**

DOCUMENTO "1. MEMORIA"

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

I.- OBJETO. TRAMITACIÓN

Este proyecto se formula a iniciativa de la Junta de Concertación de Alzate con el fin de dar respuesta a los objetivos expuestos en él, y se redacta por el equipo de trabajo formado por el Gabinete Jurídico Pérez-Sasia Falces, S.L., la ingeniería Endara, S.L. y Arkilan, Arquitectos Asociados, S.L.P.

El objeto de este proyecto consiste en la elaboración del Texto Refundido de la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora de Alzate (en adelante TR de la MPAU de Alzate) Errenteria/Lezo.

Su tramitación se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (en adelante LVSU de 2006), y Decreto 123/2012, de 3 de julio de 2012, de Estándares Urbanísticos (en adelante Decreto 123/2012).

Este documento se tramita en desarrollo de las determinaciones urbanísticas de la Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Alzate (en adelante MPP del PEOU de Alzate) actualmente en tramitación.

Y por tanto, constituye una Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado el 28 de abril de 2008 (en adelante PAU de 2008) que a su vez desarrollaba las determinaciones urbanísticas del inicial Plan Especial de Ordenación Urbana de Área 16. Alzate, aprobado definitivamente en julio de 2007 por el Ayuntamiento de Errenteria y en noviembre de 2007 por el Ayuntamiento de Lezo (en adelante PEOU de 2007).

II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El PGOU de 2004/Errenteria delimitó un ámbito urbanístico de carácter plurimunicipal, 43.261 m² (75,24%) en el término municipal de Errenteria, y 14.233 m² (24,76%) en el término municipal de Lezo. En total 57.494 m².

Para su desarrollo se exigía la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior. Igualmente se indicaba que se deberían de ajustar, coordinadamente, los planeamientos urbanísticos generales de Errenteria y de Lezo. En concreto se debería proceder a la Modificación Puntual de las NNSS de Lezo en relación con los polígonos 12 y 28.

Este PGOU de 2004/Errenteria establecía, entre otros, determinada edificabilidad para el conjunto de ambos municipios, sin especificar la que correspondía a cada uno de ellos.

Posteriormente, y a consecuencia del PGOU de 2004/Errenteria, se procedió a la formulación de la MPNNSS de 2007/Lezo, con objeto de posibilitar y adecuar en el término municipal de Lezo el desarrollo previsto en Errenteria para el conjunto del Ámbito plurimunicipal.

Este documento, además, introdujo un aspecto no contemplado en el PGOU de 2004/Errenteria, que consistía en la asignación de la edificabilidad desglosada por municipios, así como de su calificación general, posibilitando una regulación de la normativa de aplicación conjunta y coordinada para ambos municipios.

De todo ello surgieron ligeros ajustes de superficies, sin que por ello se desvirtuara el objeto principal de su desarrollo.

Simultáneamente, pero siempre condicionado a la aprobación definitiva de la MPNNSS de 2007/Lezo fue desarrollándose y tramitándose el PEOU de 2007.

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

En resumen, la ordenación urbanística del PEOU de 2007 resolvió conforme a las directrices del planeamiento vigente en los municipios de Erreterria y Lezo:

- La integración urbanística del ámbito en la trama urbana: mediante el correcto y proporcionado desarrollo residencial de los bloques de viviendas libres y protegidas, que se disponían, tanto a lo largo del paseo peatonal de borde de río y en parcelas paralelas a éste, como en el anillo central del ámbito.
- La ampliación del actual paseo de borde de río: mediante la realización de un amplio paseo que incluía, además de los recorridos peatonales, bidegorri y zonas verdes entre el propio paseo y las parcelas residenciales.
- La conexión viaria completa –rodada, ciclista y peatonal-, del ámbito de Altzate con los barrios de Iztietia y Ondartxo: mediante la ejecución de un nuevo puente que sería la prolongación de la calle Irun y que continuaría con un nuevo viario hasta la avenida de Jaizkibel, permitiendo acceso y salida directos para el nuevo ámbito desde este corredor interurbano, así como la conexión directa del nuevo barrio con el centro de Erreterria a través del mencionado puente.
- Obtención de superficie dotacional donde poder concretar en un futuro próximo equipamientos municipales o instalaciones de carácter público: mediante la ordenación de dos parcelas dotacionales situadas de forma que cada uno de los dos municipios implicados pudiera disponer de su parcela en su propio territorio.

El PEOU de 2007 modificó puntualmente algunas de las superficies que asignaba la MPNNSS de 2007/Lezo. Apoyándose en la Normativa Urbanística del planeamiento municipal vigente transformó 2.654 m²t de uso terciario-hotel en residencial de venta libre y aumentó 2.900 m²t de bajocubierta para destinarlos igualmente a residencial de venta libre. Además se incrementó la superficie bajo rasante destinada a aparcamientos y anejos de las viviendas.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Lezo procedió a la adaptación de sus Normas Subsidiarias en un Plan General de Ordenación Urbana, lo que culminó en junio de 2011, con el PGOU de 2011/Lezo.

En él, y a efectos de su interés en la MPP del PEOU de Altzate, se delimitaron dos Ámbitos de Ordenación Urbana, el A.O.U.27 Larrañaga y el A.O.U.30 Altzate.

El primero de ellos, el A.O.U.27 Larrañaga, se modificó en su totalidad respecto de las previsiones anteriores de la MPNNSS de 2007/Lezo, dividiendo su delimitación, trasladando las parcelas dotacionales a otros emplazamientos de su municipio, recalificándolo como uso terciario y asignando determinadas edificabilidades. Dado que Altzate constan de tres subámbitos discontinuos, este subámbito se excluyó expresamente de la MPP del PEOU de Altzate.

Respecto al segundo, al A.O.U.30 Altzate, el PGOU de 2011/Lezo remitió en todas sus determinaciones al PEOU de 2007, por lo que en este caso se incorporó en su totalidad a la MPP del PEOU de Altzate.

En desarrollo del PEOU de 2007 se tramitaron y aprobaron los siguientes documentos de gestión urbanística:

- Programa de Actuación Urbanizadora del Área 16. Altzate, aprobado definitivamente el 28 de abril de 2008 (BOG nº 130 de 8 de julio de 2008).
- Proyecto de Urbanización del Área 16. Altzate, aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2008 (BOG nº 4 de 8 de enero de 2009). En adelante PURB de 2009.

- Proyecto de Reparcelación del Área 16. Altzate, aprobado definitivamente el 19 de junio de 2009 (BOG nº 163 de 31 de agosto de 2009) y una serie de informes sectoriales. En adelante PREP de 2009.

Todos estos documentos se deberán modificar conforme a los documentos que vayan tramitándose y a los que se supeditarán.

En el PAU de 2008, el ámbito se correspondía con el Área 16. Altzate que tal y como se señalaba en el PEOU de 2007 era un área discontinua, aunque se consideraba toda su superficie en una única actuación integrada. No se previó subdivisión en dos o más Unidades de Ejecución, sino que constituyó una única Unidad de Ejecución.

Se desarrolló con un régimen de ejecución privada, siendo el sistema de actuación el de Concertación y conforme a las determinaciones del PEOU que los sustentaba.

La MPP del PEOU de Altzate en tramitación, entre otros, delimita el Ámbito de Altzate y determina su régimen urbanístico pormenorizado.

La MPP del PEOU de Altzate modifica en su totalidad la ordenación pormenorizada de Altzate. Categoriza el suelo urbano del subámbito principal como no consolidado por la carencia de urbanización.

Al tratarse de un ámbito incluido en dos municipios (Erreterria y Lezo), la tramitación se realiza en ambos.

La MPP del PEOU de Altzate fue aprobada inicialmente el 26 de mayo de 2020 por el Ayuntamiento de Lezo. Igualmente recibió su aprobación provisional el 14 de mayo de 2021 en base a los artículos 31 y 32 del Decreto 46/2020, de 24 de mayo.

Por su parte, la MPP del PEOU de Altzate fue aprobada inicialmente el 17 de noviembre de 2020 por el Ayuntamiento de Erreterria. Asimismo, resolvió continuar su tramitación en fecha el 23 de mayo de 2021.

El documento, está aún pendiente de la aprobación definitiva por ambos municipios.

La MPAU de Altzate fue aprobada inicialmente el 22 de octubre de 2020 por el Ayuntamiento de Lezo, sin condiciones.

La MPAU de Altzate fue aprobada inicialmente el 4 de mayo de 2021 por el Ayuntamiento de Erreterria. En este caso se exigió la redacción de un Texto Refundido de la MPAU de Altzate que incluyera los siguientes condicionantes para su aprobación definitiva:

a) La parcela V4/1 deberá disponer de una superficie horizontal a la cota +7,00 debiendo soportarse el vial de acceso a Altzate anejo a dicha parcela mediante soluciones constructivas, como pueden ser muros, de manera que no invadan la parcela. Esta solución se deberá recoger en el Proyecto de Urbanización, dentro de las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución.

b) El presupuesto de ascensor público próximo a la parcela residencial R 2/9, deberá incluirse en el documento dentro de las cargas de urbanización en el capítulo propio, con su valoración específica. La memoria del documento se adecuará a esta nueva aportación.

c) Como Anexo I al presente informe se aportan los 7 nuevos planos, numerados del II.5.0 al II.5.6, los cuales sustituyen a los correspondientes II.5.0 al II.5.6 incluidos en Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.

d) Para la obtención de la licencia de primera utilización de las viviendas será precisa la efectiva ejecución y puesta en servicio de la urbanización correspondiente a los subámbitos señalados anteriormente que se corresponden cada uno a una fase de ejecución, así como a la de la urbanización complementaria al respectivo ámbito, en las condiciones fijadas.

La obtención de cada licencia de primera utilización se condiciona a la efectiva ejecución previa de la urbanización de la fase asociada a la parcela en la que se encuentre la edificación, así como a la correspondiente a la totalidad de las fases anteriores a la misma, según el orden establecido.

El presente texto se redacta pues a instancias del condicionado que antecede adaptándose a sus indicaciones.

Tras las pertinentes publicaciones en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (nº 224, de 23 de noviembre de 2020 y nº 46, de 25 de mayo de 2021) de las aprobaciones iniciales de ambos municipios (Lezo y Erreterria respectivamente) fueron presentadas alegaciones a dicho acuerdo en el Ayuntamiento de Erreterria.

Las dos valoraciones fueron desestimadas tal y como se indica en el informe referente a las alegaciones presentadas en el trámite de exposición pública de julio de 2021, cuyo texto íntegro se acompaña como Anexo 1 al documento "1. Memoria" de este TR de la MPAU de Altzate.

III.- ÁMBITO

Tal y como queda expuesto en la MPP del PEOU de Altzate, este TR de la MPAU de Altzate no incluye ni la superficie del subámbito del A.O.U.27 Larrañaga (ya excluido justificadamente en la propia MPP del PEOU de Altzate) y del subámbito del Área 18, U.I.18/01: Panier Fleuri en consonancia con su clasificación y categorización como suelo urbano consolidado, en su totalidad de dominio y uso públicos del Ayuntamiento de Erreterria y donde no resulta necesario plantear actuación alguna.

El Ámbito de la Actuación Integrada (A.A.I. Altzate) se circunscribe por tanto exclusivamente al denominado subámbito principal y que comprende superficies incluidas en términos municipales de Erreterria y Lezo.

Este A.A.I. de Altzate se constituye por tanto en ámbito independiente que deberá ser objeto de una única programación conforme a lo que se establece en este TR de la MPAU de Altzate.

Superficie total A.A.I. de Altzate	52.852 m ² s
. Superficie término municipal de Erreterria.....	41.666 m ² s
. Superficie término municipal de Lezo.....	11.186 m ² s

A continuación se acompaña la zonificación pormenorizada correspondiente al A.A.I. Altzate. Su delimitación es la reflejada en el plano II.1. Delimitación del Ámbito de Actuación y de la Unidad de Ejecución del Documento 5. Planos. Determinaciones Jurídico-Urbanísticas de este TR de la MPAU de Altzate.

AMBITO ACTUACION INTEGRADA (ERRENTERRIA - LEZO)

PUR - R	PARCELA DE USO RESIDENCIAL		
	PUR 3 - R 2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA		
	R 2/1	815 m2	
	R 2/2	855 m2	
	PUR 3/3	990 m2	
	PUR 3/4	992 m2	
	PUR 3/5	992 m2	
	PUR 3/6	990 m2	
	PUR 3/7	1.770 m2	
	PUR 3/8	1.204 m2	
	R 2/9	1.019 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	9.627 m2	
PUT	PARCELA DE USO TERCIARIO		
	PUT 1 PARCELA TERCARIA - HOSTELERO		
	PUT 1/1	1.307 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	1.307 m2	
PUF	PARCELA DE USO FERROVIARIO		
	PUF 1 SERVICIOS FERROVIARIOS		
	PUF 1/1	1.024 m2	
	PUF 1/2	8 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	1.032 m2	
V - C	SISTEMA VIARIO - COMUNICACIONES		
	V 2 - C.1.2 DISTRIBUIDOR - VIARIO URBANO		
	C.1.2/1 (SGCS/2.2)	331 m2	
	V 2/2 - C.1.2/2	5.512 m2	
	V 2/3	2.503 m2	
	V 2/4 - C.1.2/4	1.532 m2	
	V 2/5 - C.1.2/5	720 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	10.598 m2	
	V 4 GARAJE BAJO ESPACIOS LIBRES		
	V 4/1	2.050 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	2.050 m2	
EL - ELU	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS		
	EL 1 - ELU 1 PARQUES Y JARDINES - ESPACIOS LIBRES URBANOS		
	EL 1/1 - ELU 1/1	1.514 m2	
	ELU 1/2	1.378 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	2.892 m2	
	EL 2 - ELU 2 AREAS PEATONALES - ESPACIOS LIBRES URBANOS		
	EL 2/1	7.372 m2	
	ELU 2/2	1.542 m2	
	EL 2/3 (SGEL/2)	107 m2	
	EL 2/4 (SGEL/2)	889 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	9.910 m2	
PEC - EC	PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
	PEC 4 - EC 2 EQUIPAMIENTO CULTURAL - DEPORTIVO/RECREATIVO		
	PEC 4/1	1.886 m2	
	EC 2/2	1.451 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	3.337 m2	
MT	DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (SGMT/1)		
	MT 1 MARITIMO TERRESTRE		
	MT 1/1	11.876 m2	
	MT 1/2	223 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	12.099 m2	

SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE	52.852 M2
------------------------------------	------------------

AMBITO ACTUACION INTEGRADA

ERRETERIA

PUR	PARCELA DE USO RESIDENCIAL		
	PUR 3 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA		
	PUR 3/3	990 m2	
	PUR 3/4	992 m2	
	PUR 3/5	992 m2	
	PUR 3/6	990 m2	
	PUR 3/7	1.770 m2	
	PUR 3/8	1.204 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	6.938 m2	
PUT	PARCELA DE USO TERCIARIO		
	PUT 1 PARCELA TERCIARIA - HOSTELERO		
	PUT 1/1	1.307 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	1.307 m2	
PUF	PARCELA DE USO FERROVIARIO		
	PUF 1 SERVICIOS FERROVIARIOS		
	PUF 1/1	1.024 m2	
	PUF 1/2	8 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	1.032 m2	
V	SISTEMA VIARIO		
	V 2 DISTRIBUIDOR		
	V 2/2	3.102 m2	
	V 2/3	2.503 m2	
	V 2/4	1.329 m2	
	V 2/5	371 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	7.305 m2	
	V 4 GARAJE BAJO ESPACIOS LIBRES		
	V 4/1	2.050 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	2.050 m2	
EL	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS		
	EL 1 PARQUES Y JARDINES		
	EL 1/1	904 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	904 m2	
	EL 2 AREAS PEATONALES		
	EL 2/1	7.372 m2	
	EL 2/3 (SGEL/2)	107 m2	
	EL 2/4 (SGEL/2)	889 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	8.368 m2	
PEC	PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
	PEC 4 EQUIPAMIENTO CULTURAL - DEPORTIVO/RECREATIVO		
	PEC 4/1	1.886 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	1.886 m2	
MT	DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (SGMT/1)		
	MT 1 MARITIMO TERRESTRE		
	MT 1/1	11.876 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	11.876 m2	

SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE	MUNICIPIO DE ERRETERIA	41.666 M2
------------------------------------	-------------------------------	------------------

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

AMBITO ACTUACION INTEGRADA

LEZO

R	PARCELA DE USO RESIDENCIAL		
	R 2	PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA	
		R 2/1	815 m2
		R 2/2	855 m2
		R 2/9	1.019 m2
		SUPERFICIE TOTAL	2.689 m2
C	SISTEMA COMUNICACIONES		
	C.1.2	VIARIO URBANO	
		C.1.2/1 (SGCS/2.2)	331 m2
		C.1.2/2	2.410 m2
		C.1.2/4	203 m2
		C.1.2/5	349 m2
		SUPERFICIE TOTAL	3.293 m2
ELU	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS		
	ELU 1	ESPACIOS LIBRES URBANOS	
		ELU 1/1	610 m2
		ELU 1/2	1.378 m2
		SUPERFICIE TOTAL	1.988 m2
	ELU 2	ESPACIOS LIBRES URBANOS	
		ELU 2/2	1.542 m2
		SUPERFICIE TOTAL	1.542 m2
EC	PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
	EC 2	DEPORTIVO/RECREATIVO	
		EC 2/2	1.451 m2
		SUPERFICIE TOTAL	1.451 m2
MT	DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (SGMT/1)		
	MT 1	MARITIMO TERRESTRE	
		MT 1/2	223 m2
		SUPERFICIE TOTAL	223 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE		MUNICIPIO DE LEZO	11.186 M2

UNIDAD EJECUCION (ERRENTERRIA - LEZO)

PUR - R	PARCELA DE USO RESIDENCIAL		
	PUR 3 - R 2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA		
	R 2/1	815 m2	
	R 2/2	855 m2	
	PUR 3/3	990 m2	
	PUR 3/4	992 m2	
	PUR 3/5	992 m2	
	PUR 3/6	990 m2	
	PUR 3/7	1.770 m2	
	PUR 3/8	1.204 m2	
	R 2/9	1.019 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	9.627 m2	
PUT	PARCELA DE USO TERCIARIO		
	PUT 1 PARCELA TERCIARIA - HOSTELERO		
	PUT 1/1	1.307 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	1.307 m2	
PUF	PARCELA DE USO FERROVIARIO		
	PUF 1 SERVICIOS FERROVIARIOS		
	PUF 1/1	1.024 m2	
	PUF 1/2	8 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	1.032 m2	
V - C	SISTEMA VIARIO - COMUNICACIONES		
	V 2 - C.1.2 DISTRIBUIDOR - VIARIO URBANO		
	C.1.2/1 (SGCS/2.2)	331 m2	
	V 2/2 - C.1.2/2	5.512 m2	
	V 2/3	2.503 m2	
	V 2/4 - C.1.2/4	1.532 m2	
	V 2/5 - C.1.2/5	720 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	10.598 m2	
	V 4 GARAJE BAJO ESPACIOS LIBRES		
	V 4/1	2.050 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	2.050 m2	
EL - ELU	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS		
	EL 1 - ELU 1 PARQUES Y JARDINES - ESPACIOS LIBRES URBANOS		
	EL 1/1 - ELU 1/1	1.514 m2	
	ELU 1/2	1.378 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	2.892 m2	
	EL 2 - ELU 2 AREAS PEATONALES - ESPACIOS LIBRES URBANOS		
	EL 2/1	7.372 m2	
	ELU 2/2	1.542 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	8.914 m2	
PEC - EC	PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
	PEC 4 - EC 2 EQUIPAMIENTO CULTURAL - DEPORTIVO/RECREATIVO		
	PEC 4/1	1.886 m2	
	EC 2/2	1.451 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	3.337 m2	

SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE	39.757 M2
------------------------------------	------------------

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

UNIDAD EJECUCION (ERRETERIA - LEZO)

ERRETERIA

PUR	PARCELA DE USO RESIDENCIAL		
	PUR 3 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA		
	PUR 3/3	990 m2	
	PUR 3/4	992 m2	
	PUR 3/5	992 m2	
	PUR 3/6	990 m2	
	PUR 3/7	1.770 m2	
	PUR 3/8	1.204 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	6.938 m2	
PUT	PARCELA DE USO TERCARIO		
	PUT 1 PARCELA TERCARIA - HOSTELERO		
	PUT 1/1	1.307 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	1.307 m2	
PUF	PARCELA DE USO FERROVIARIO		
	PUF 1 SERVICIOS FERROVIARIOS		
	PUF 1/1	1.024 m2	
	PUF 1/2	8 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	1.032 m2	
V	SISTEMA VIARIO		
	V 2 DISTRIBUIDOR		
	V 2/2	3.102 m2	
	V 2/3	2.503 m2	
	V 2/4	1.329 m2	
	V 2/5	371 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	7.305 m2	
	V 4 GARAJE BAJO ESPACIOS LIBRES		
	V 4/1	2.050 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	2.050 m2	
EL	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS		
	EL 1 PARQUES Y JARDINES		
	EL 1/1	904 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	904 m2	
	EL 2 AREAS PEATONALES		
	EL 2/1	7.372 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	7.372 m2	
PEC	PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
	PEC 4 EQUIPAMIENTO CULTURAL - DEPORTIVO/RECREATIVO		
	PEC 4/1	1.886 m2	
	SUPERFICIE TOTAL	1.886 m2	

SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE	MUNICIPIO DE ERRETERIA	28.794 M2
------------------------------------	-------------------------------	------------------

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

UNIDAD EJECUCION (ERRENTERIA - LEZO)

LEZO

R	PARCELA DE USO RESIDENCIAL		
	R 2	PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA	
		R 2/1	815 m2
		R 2/2	855 m2
		R 2/9	1.019 m2
		SUPERFICIE TOTAL	2.689 m2
C	SISTEMA COMUNICACIONES		
	C.1.2	VIARIO URBANO	
		C.1.2/1 (SGCS/2.2)	331 m2
		C.1.2/2	2.410 m2
		C.1.2/4	203 m2
		C.1.2/5	349 m2
		SUPERFICIE TOTAL	3.293 m2
ELU	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS		
	ELU 1	ESPACIOS LIBRES URBANOS	
		ELU 1/1	610 m2
		ELU 1/2	1.378 m2
		SUPERFICIE TOTAL	1.988 m2
	ELU 2	ESPACIOS LIBRES URBANOS	
		ELU 2/2	1.542 m2
		SUPERFICIE TOTAL	1.542 m2
EC	PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
	EC 2	DEPORTIVO/RECREATIVO	
		EC 2/2	1.451 m2
		SUPERFICIE TOTAL	1.451 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ALTZATE		MUNICIPIO DE LEZO	10.963 M2

PLANO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN



IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN

El TR de la MPAU de Alzate se elabora en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones legales y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas y, en particular, en los siguientes:

- * Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
 - Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en ella:
 - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (LVSU de 2006).
 - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude a continuación.
 - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
 - . Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (LVIV de 2015).
 - . Decreto 46/2020 de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación y de los instrumentos de ordenación urbanística.

- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
 - . Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (LSRU de 2015).
 - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

- * Disposiciones vigentes en otras materias.
 - Ley 22/1988, de 28 de julio, Ley de Costas (LCOSTAS 22/1988). Versión consolidada vigente desde 31 mayo 2013 en virtud de la última modificación legislativa: Ley 2/2013 de 29 mayo sobre Protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988 de 28 Julio, de Costas.
 - Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (LAGUAS 1/2001).
 - Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006 (LCARRETERAS).
 - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo (LACCESIBILIDAD).
 - Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).
 - A las disposiciones anteriores cabe añadir la Ley de Evaluación Ambiental, de 9 de diciembre de 2013 (LAMBIENTAL).
 - Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decretos de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental, el primero de ellos, y Zonificación Acústica, Objetivos de Calidad y Emisiones Acústicas, el segundo (LRUIDO).
 - A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
 - La Ley para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo, de 25 de junio de 2015 (LCONTAMINACIÓN).
 - Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres, de 18 de febrero de 2005 (LIGUALDAD).
 - La Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).
 - Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999 (LOE), y el Código Técnico de Edificación (CTE).

- * Instrumentos de ordenación del territorio vigentes, incluidos los siguientes:
 - Directrices de Ordenación del Territorio, aprobación definitiva: 11 de febrero de 1997 (DOT).
 - Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia/San Sebastián, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2016 (PTP de 2016).
 - Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004 (PTSAB de 2004).

- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco en su Vertiente Cantábrica, aprobado mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998 (PTS RIOS de 1998).
- Plan General de Ordenación Urbana de 2004 de Errenteria, cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Consejo de Diputados de la Diputación foral de Gipuzkoa en sesión del 27 de julio de 2004 (PGOU de 2004/Errenteria)
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de 2007/Lezo, que fue aprobada definitivamente en marzo de 2007 (MPNNSS de 2007/Lezo).
- Plan Especial de Ordenación Urbana de 2007, fue aprobado definitivamente en julio de 2007 por el Ayuntamiento de Errenteria y en noviembre de 2007 por el Ayuntamiento de Lezo (PEOU de 2007).
- Plan General de Ordenación Urbana de 2011 de Lezo, definitivamente aprobado por el Consejo de Diputados de la Diputación foral de Gipuzkoa el 19 de junio de 2011 (PGOU de 2011/Lezo).
- Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Alzate, actualmente en tramitación y a cuya aprobación definitiva se supedita (MPP del PEOU de Alzate).

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En este sentido, deben entenderse como de aplicación todas aquellas disposiciones legales vigentes que directa o indirectamente incidan en el ámbito del planeamiento de desarrollo.

Este TR de la MPAU de Alzate se redacta tal y como se ha señalado con anterioridad, en base a la MPP del PEOU de Alzate en tramitación.

V.- CONTENIDO FORMAL

Las propuestas de este proyecto se integran en los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Determinaciones Jurídico-Urbanísticas".
- * Documento "3. Determinaciones Técnico-Urbanísticas".
- * Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera".
- * Documento "5. Planos".

Su contenido se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística.

El documento "1. Memoria", describe y justifica los antecedentes de planeamiento y gestión que caracterizan la actuación proyectada.

El documento "2. Determinaciones Jurídico-Urbanísticas" delimita la unidad de ejecución, así como el régimen y sistema de actuación aplicables. Se definen los elementos fuera de ordenación. Propone un programa de ejecución de las obras de edificación y urbanización.

El documento "3. Determinaciones Técnico-Urbanísticas" incorpora el anteproyecto de urbanización exigido por la vigente LVSU.

El documento "4. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera" incluye un avance de las cargas derivadas de la ordenación urbanística atribuibles a la ejecución de Alzate.

El Documento "5. Planos" incorpora las especificaciones gráficas, de información y propositivas delimitando la unidad de ejecución, divididas en determinaciones jurídico-urbanísticas y técnico-urbanísticas que complementan este TR de la MPAU de Alzate.

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

VI.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ACTUACIÓN

El presente Programa de Actuación Urbanizadora tiene como objetivo definir los diferentes instrumentos de gestión y ejecución urbanística para llevar a buen término la ordenación urbanística planteada en la MPP del PEOU de Altzate, actualmente en tramitación.

De conformidad con lo establecido en el PGOU de 2004 de Erreterria y en el PGOU de 2011 de Lezo, los terrenos del ámbito están clasificados como suelo urbano. A su vez, la MPP del PEOU de Altzate establece que la categorización urbanística del Subámbito principal de Altzate es la de Suelo urbano no consolidado por la carencia de urbanización.

Su ejecución se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones integradas, tal y como se indica en el plano II.4. Programa general de ejecución de las obras de urbanización y edificación.

A este respecto la totalidad del suelo definido en este TR de la MPAU de Altzate (del que ha sido excluido el subámbito Panier Fleuri) se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada objeto de una única programación (A.A.I. Altzate).

Define igualmente la Unidad de Ejecución (U.E. Altzate) a considerar de cara al reparto de beneficios y cargas de la Junta de Concertación ya constituida.

Este TR de la MPAU de Altzate define las Condiciones de Gestión de la A.A.I. Altzate, estableciendo el sistema de actuación y desarrollando las condiciones de concertación, gestión y programación.

Define los principios para el reparto de los beneficios y cargas para el desarrollo del Ámbito.

Establece la edificación y urbanización a derribar, no precisando de realojo alguno.

Establece igualmente el programa temporal para el desarrollo del proceso de Gestión de la Ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Concreta la relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación y las cesiones a los Ayuntamientos de Erreterria y Lezo.

Además desarrolla el Anteproyecto de Urbanización, partiendo de los recursos disponibles en la actualidad. Establece las características del acondicionamiento del terreno junto a la coordinación necesaria por las obras de edificación.

Conforme a la MPP del PEOU de Altzate, la Sociedad Pública de Gestión Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y vivienda del Gobierno Vasco, IHOBE, exige la tramitación de una Declaración de Calidad de suelo. Informa de la existencia de diversas actuaciones realizadas en el marco del expediente que se denominó CLH-LEZO-ERRETERIA, donde se emitieron varios Certificados de la Calidad del Suelo en 2006.

En la versión de la MPAU aprobada inicialmente se señalaba la necesidad, conforme lo previsto en el artículo 25.3 de la Ley 4/2015 para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo, de validar las condiciones con las que se emitieron dichos documentos, mediante Resolución que estableciese las condiciones para dicha validación.

Finalmente se solicitó la emisión de nueva declaración de calidad del suelo por fases acompañando documentación justificativa junto con el correspondiente Plan de Excavación, dando lugar a las Resoluciones de 12 marzo 2021 y 14 marzo 2022 del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por las que se autoriza la excavación de materiales con

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

presencia de contaminantes y la excavación por necesidades constructivas, así como la ejecución "on site" de un ensayo piloto a escala real de tratamiento mediante landfarming para reducir la concentración de TPH de una parte de los materiales, en el Ámbito "Área 16" Altzate localizada en una parte de las antiguas instalaciones de CLH en los términos municipales de Lezo y Errenteria (Gipuzkoa).

Por otra parte, de acuerdo a la MPP del PEOU de Altzate se incluye un Plan Zonal a efectos de su Declaración por los Ayuntamientos de Errenteria/Lezo como Zona de Protección Acústica Especial.

El objeto de este documento es presentar los resultados del estudio de impacto acústico del futuro desarrollo, de acuerdo con los requisitos metodológicos indicados en el Decreto 213/2012, teniendo en cuenta los niveles sonoros generados tanto por las carreteras GI-2132, como los de ferrocarril del entorno más próximo.

En el Estudio de Impacto Acústico (versión febrero 2020) el método de cálculo empleado para el tráfico viario ha sido NMPB-Router-86. Alternativamente, se dispone también de los cálculos obtenidos por aplicación del método CNOSSOS-EU (versión noviembre 2019).

Todo ello en un escenario de funcionamiento futuro a 20 años vista, con la finalidad de evaluar el cumplimiento de lo reflejado en la legislación vigente en materia acústica, tanto en el exterior como en el interior de las futuras edificaciones.

Por otra parte, este TR de la MPAU de Altzate define en su totalidad la red viaria incluida en el A.A.I. de Altzate.

También desarrolla las redes de servicios necesarias para el correcto funcionamiento del A.A.I. de Altzate, así como su conexión e integración con el entorno urbano.

Define someramente una memoria de calidades, así como unos costes de urbanización aproximados.

Estos son los aspectos de este TR de la MPAU de Altzate que a su vez repercutirán en la Modificación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización de Altzate (MREP y MPURB de Altzate) a redactar y tramitar.

Erreteria/Lezo, octubre 2022

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



Juan Antonio Barrenechea Bachiller

Juan Antonio Barrenechea Lartategui

Josu Iriondo Enparantza

Jon Iriondo Goena

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, overlapping circular and linear form.

Antón Pérez-Sasia

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

A handwritten signature in blue ink, featuring the name "Igor Martin" in a cursive script.

Igor Martin

**ANEXO 1. INFORME REFERENTE A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL
TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DE JULIO DE 2021**

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE