

ÍNDICE:	Pág.
I.- OBJETO.....	1
II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN	1
III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	
1. Delimitación y superficie	2
2. La titularidad de los terrenos y de la edificabilidad urbanística.....	3
3. Edificaciones disconformes con el planeamiento.....	3
4. Edificabilidad vigente	5
5. Edificabilidad propuesta	5
6. Realojos de viviendas y terciarios	6
7. Los coeficientes de ponderación de usos	6
IV.- LAS CARGAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBLIGACIONES DE SU ABONO Y EJECUCIÓN	
1. Condiciones y proyección de las obras de urbanización	7
2. Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización	8
V.- PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
1. Criterios de programación	8
2. Programación general de la ejecución	10
3. Programación pormenorizada de la ejecución	11
VI.- LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS AL AYUNTAMIENTO.....	13

Anexo I. Cuadro de características del A.A.I. Altzate

Anexo II. Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Lezo

DOCUMENTO 2. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

I.- OBJETO

El objeto de este documento es el de definir las determinaciones jurídico-urbanísticas avanzadas en la MPP del PEOU de Alzate, actualmente en tramitación. Dichas previsiones están relacionadas con las siguientes cuestiones:

- * La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la modalidad de actuación a los efectos de su ejecución.
- * La adjudicación de la edificabilidad urbanística.
- * Las cargas derivadas de la ordenación urbanística y las obligaciones de su abono y ejecución.
- * La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención en lo referente a esas cuestiones.

II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA MODALIDAD DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.

En atención a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, las propuestas planteadas a ese respecto son, en concreto, las siguientes:

Condiciones de actuación en el A.A.I. de Alzate.

En consonancia con su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización, su ejecución se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones integradas, tal y como se indica en el Documento 5. Planos. II.1. Delimitación del Ámbito de Actuación y de la Unidad de Ejecución.

Este TR de la MPAU de Alzate mantiene los criterios que sirvieron en su día para la redacción del PAU de 2008. Así, en virtud del Convenio Urbanístico vigente con el Ayuntamiento de Lezo, luego ratificado por el PREP de 2009, por el que en concepto de cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo urbanizado valorado en su día (21 de mayo de 2007) en 1.323.083,95 € fue abonado del siguiente modo:

- Mediante la adjudicación de la parcela PUR 3/5 (destinada a 15 VPO con 1.580 m² y 180 m² de locales comerciales, además de garajes y anejos bajo rasante) por un valor de 523.814,92 €.
- Mediante el pago de una compensación de 799.269,13 €, cantidad que fue abonada en dos partes, mediante la entrega de dos cheques bancarios por valor de 641.954,45 € en total, y mediante una transferencia bancaria por el importe de la cantidad pendiente, 157.315 €.

En este sentido este TR de la MPAU de Alzate mantiene algunas cuestiones del PAU de 2007 como son:

- La cesión del 10% de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización al Ayuntamiento de Lezo conforme al Convenio Urbanístico vigente con el Ayuntamiento de Lezo (materializada en la parcela PUR 3/5 vigente con un 100% de propiedad plena y monetarizada en compensación económica ya abonada).

- La cesión del 15% de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización al Ayuntamiento de Erreteria (materializada en la parcela PUR 3/6 vigente con un 100% de propiedad plena y en la parcela PUR 3/4 con un 23,456% de la propiedad).
- Reparto del resto de derechos edificatorios entre los propietarios del suelo en proporción a las superficies aportadas.
- Inexistencia de derechos de realojos de ocupantes legales de viviendas y locales afectados por los derribos (Finca Lobato y Villa Victoria).

Este TR de la MPAU de Alzate modifica no obstante otros aspectos como son:

- La estimación aproximada de las cargas de urbanización.
- La programación temporal de los trabajos de ejecución, terminación y recepción de las obras de urbanización y edificación.

Una vez aprobada definitivamente este TR de la MPAU de Alzate se procederá a redactar la Modificación del Proyecto de Reparcelación de Alzate que será formulada por la Junta de Concertación ya constituida con la finalidad y alcance limitados de:

- Concretar la cesión del 10% a favor del Ayuntamiento de Lezo (en la parte no compensada económicamente) así como la parcela destinada a equipamiento público.
- Concretar la cesión del 15% a favor del Ayuntamiento de Erreteria, así como las parcelas de equipamiento destinadas a dominio público.
- Adjudicar a la Propiedad privada de en su parte proporcional (la gran mayoría propiedad de BRITAC PROYECTOS, S.L.) las nuevas parcelas resultantes de la ordenación, así como las cargas urbanísticas inherentes.

III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

1.- Delimitación y superficie

El Ámbito objeto de este TR de la MPAU de Alzate está ubicado en la margen derecha de la ría Oiartzun, en su desembocadura a la Bahía de Pasaia. Delimita al Norte con el ferrocarril (ADIF) y al Este con edificación residencial de media densidad en el término municipal de Lezo. Se excluye expresamente el A.O.U.27 Larrañaga del PGOU de 2011/Lezo y la Unidad de Intervención de Panier Fleuri, por los motivos ya expuestos anteriormente.

Superficie del A.A.I. Alzate:..... 52.852 m²
 Superficie término municipal de Erreteria:..... 41.666 m²
 Superficie término municipal de Lezo: 11.186 m²

A este respecto, dentro del Ámbito de Actuación Integrada A.A.I. Alzate están incluidas algunas superficies de dominio y uso públicos, básicamente calificados como Marítimo Terrestre, correspondientes a la ría Oiartzun, y el inicio de áreas peatonales-espacios libres situadas en la margen derecha de la ría previos a la pasarela actual, que están totalmente urbanizados y cuya ordenación no se va a ver alterada.

Es por ello que, al igual que lo preveía la MPP del PEOU de Alzate así como el PREP de 2009 vigente los citados terrenos quedan excluidos de la única Unidad de Ejecución U.E. Alzate que se contempla en este A.A.I. Alzate.

Superficie de la U.E. Alzate: 39.757 m²

REDACTOR

PROMOTOR

Superficie término municipal de Erreterria:..... 28.794 m²
Superficie término municipal de Lezo:..... 10.963 m²

Esta U.E. Altzate se ejecutará en condiciones de régimen privado por el sistema de concertación.

2.- La titularidad de los terrenos y de la edificabilidad urbanística.

Con independencia de la carencia de urbanización en Altzate, el parcelario vigente se corresponde con el del PREP de 2009, a excepción de las superficies excluidas del subámbito Larrañaga, subámbito Panier Fleuri y una pequeña superficie de ADIF cuya dimensión real son 331 m², y se incluirán en este TR de la MPAU de Altzate en lugar de los 198 m² del PREP de 2009.

Del PREP de 2009 resultaron 8 parcelas edificatorias y el resto del suelo de Altzate se destinó a diferentes usos demaniales públicos, como son la propia ría Oiartzun (dominio público Marítimo Terrestre), Sistemas Generales y Locales, viales rodados y peatonales (dominio público correspondiente en su caso a los Ayuntamientos de Erreterria y Lezo), Sistemas Generales y Locales de zonas verdes y espacios libres (dominio público correspondiente en su caso a los Ayuntamientos de Erreterria y Lezo) y Sistema local ferroviario (dominio público de ADIF).

Dos de las parcelas son de Equipamiento Comunitario, PEC 4/1, de dominio del Ayuntamiento de Erreterria y la EC 2/2, de dominio público del Ayuntamiento de Lezo, situada en el subámbito de Larrañaga, que posteriormente el PGOU de 2011/Lezo lo deriva a otra zona próxima, por lo que queda fuera de este TR de la MPAU de Altzate.

Respecto de las parcelas residenciales actuales éstas son las características y titulares de las mismas:

- * Parcela 3/1 (en el término municipal de Lezo): 2.098 m²
Propiedad en pleno dominio: BRITAC PROYECTOS, S.L.
- * Parcela 3/2 (en el término municipal de Erreterria): 2.133 m²
Propiedad en pleno dominio: BRITAC PROYECTOS, S.L.
- * Parcela 3/3 (en el término municipal de Erreterria): 1.717 m²
Propiedad en pleno dominio: BRITAC PROYECTOS, S.L.
- * Parcela 3/4 (en el término municipal de Erreterria): 1.570 m²
Propiedad en proindiviso:
- 69,566% BRITAC PROYECTOS, S.L.
- 6,978% Hnos Vassart
- 23,456% Ayuntamiento de Erreterria (libre de cargas de urbanización)
- * Parcela 3/5 (en el término municipal de Lezo): 679 m²
- 100% Ayuntamiento de Lezo (libre de cargas de urbanización)
- * Parcela 3/6 (en el término municipal de Erreterria): 1.020 m²
- 100% Ayuntamiento de Erreterria (libre de cargas de urbanización)

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento

3.1.- Edificios existentes

Las únicas edificaciones existentes en Altzate se sitúan en el entorno del subámbito principal de los antiguos terrenos de CLH. Algunas de ellas se ubicaban incluso, dentro de la propia finca que perteneció a CAMPSA, y permanecían en pie y sin derribar porque

REDACTOR

PROMOTOR

estaban siendo utilizados como edificios auxiliares en las labores de descontaminación de los terrenos. Terminadas las labores de descontaminación, se procedió a su derribo.

Dentro de la finca de CLH se situaban las siguientes edificaciones: Un pabellón–antigua nave de lubricantes y envasado, con una planta en forma de “L”, donde se realizaba parte del proceso de descontaminación; una villa, la antigua vivienda del jefe de la planta, situada en el límite Este de la finca junto a las escaleras que conectan con el paseo peatonal de borde de ría; otra villa junto a la anterior, antigua vivienda del encargado de la planta; y por último, un edificio que albergaba el centro de transformación de la planta cuyo desmontaje y traslado se ha realizado tras el derribo de los últimos edificios de CLH. En la actualidad no existe ninguna edificación en esta finca.

En la finca existe además un edificio principal, Villa Victoria, de tres alturas y varias construcciones anejas de menor entidad, ya derruida en la actualidad.

En la denominada como finca de Lobato, se sitúa un edificio de planta baja, tres plantas altas y una tejavana aneja. En la actualidad está ocupada.

Se declaran por tanto fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en la MPP del PEOU de Alzate, actualmente en tramitación. En particular:

- Villa Victoria
- Finca Lobato
- Resto de edificaciones y elementos no acordes con la ordenación, aunque no hayan sido expresamente indicados.

En el plano II.2 Construcciones y viales fuera de ordenación de este TR de la MPAU de Alzate se identifican expresamente los mismos.

3.2.- Usos existentes

Dentro del subámbito principal de los antiguos pertenecidos de CLH se sitúan las dos fincas señaladas con anterioridad. La denominada “Villa Victoria” que tiene uso de vivienda ocupada en la actualidad, y la edificación situada en la finca de Lobato, que tiene el mismo uso que la anterior. En los terrenos correspondientes a las instalaciones de CLH se incluían dos edificios de viviendas, vacíos y sin uso y una nave que fue utilizada como centro de operaciones del tratamiento de descontaminación del suelo que ya se ha realizado en el subámbito. Todas las edificaciones de esta última finca han sido derribadas.

En el subámbito Panier Fleuri se distinguen, por un lado: zonas peatonales junto a la ría, parte de viario–distribuidor urbano, junto al puente y zona del Sistema General de Dominio Público Marítimo-Terrestre; y por otro, el aparcamiento junto a un arbolado de platanero común urbanizado una vez fue derribada la finca.

3.3.- Infraestructuras existentes

En lo referente a las redes de servicios urbanos, la infraestructura existente es la que aparece en los planos de información y es reflejo de los aportados por los servicios técnicos municipales de ambos municipios. Salvo el subámbito Panier Fleuri totalmente urbanizado y donde además de las distintas redes que lo atraviesan el aparcamiento actual dispone de la correspondiente red de alumbrado, a continuación exponemos las infraestructuras existentes en el subámbito principal:

La parcela se encuentra libre de infraestructuras, exceptuando la zona más próxima a la ría, por donde discurren dos conducciones:

- Colector de fecales de Aguas del Añarbe de diámetro 500 mm

REDACTOR

PROMOTOR

- Colector industrial de Papresa de Poliester reforzado

En principio, no habría afecciones a estos colectores, por estar junto la ría, en la banda donde no se puede edificar. Sin embargo, habrá que analizar la rasante a la que se encuentra el colector de Papresa, ya que la solución pueda afectar a la rasante del terreno en ese punto.

Por otro lado, Aguas de Añarbe está estudiando diferentes alternativas para realizar la hinca de un colector a gran profundidad. En el análisis de alternativas de dicho colector se está teniendo en cuenta la ordenación de Alzate, por lo que no habrá ninguna afección.

4.- Edificabilidad vigente

En virtud del PREP de 2009, las edificabilidades del PEOU de 2007 de Alzate corresponden a los siguientes propietarios:

	m ² t S/R	m ² t B/R
PUR 3/1 (t.m. Lezo) Propiedad en pleno dominio BRITAC PROYECTOS, S.L.	7.985	3.894
PUR 3/2 (t.m. Errenteria) Propiedad en pleno dominio BRITAC PROYECTOS, S.L.	7.635	4.266
PUR 3/3 (t.m. Errenteria) Propiedad en pleno dominio BRITAC PROYECTOS, S.L.	6.085	3.434
PUR 3/4 (t.m. Errenteria) Propiedad en proindiviso 58,79% BRITAC PROYECTOS, S.L. 6,978% Hnos Vassart 10,776% Promociones IBAI ALDE 23,456% Ayto de Errenteria (libre de cargas de urbanización)	5.250	3.140
PUR 3/5 (t.m. Lezo) 100% Ayto. de Lezo (libre de cargas de urbanización)	1.560 180 ⁽¹⁾	1.080
PUR 3/6 (t.m. Errenteria) 100% Ayto. de Errenteria (libre de cargas de urbanización)	3.660 420 ⁽¹⁾	2.040

⁽¹⁾ Uso terciario. El resto S/R es residencial.

5.- Edificabilidad propuesta

Este TR de la MPAU de Alzate acompaña la siguiente propuesta de adjudicación de parcelas resultantes incluidas en la U.E. Alzate de cara a la MPREP de Alzate a redactar.

¡Error! Vínculo no válido.

Se prevé la adjudicación de las parcelas de Equipamiento Dotacionales siguientes:

PARCELA RESULTANTE	PROPIEDAD	SUPERFICIE m ² t	
		SR	BR
PEC 4/1 (Errenteria)	Equipamiento Cultural-Deportivo-Recreativo. Dominio Público Ayto. de Errenteria.	1.400	2.158
EC 2/2 (Lezo)	Equipamiento Deportivo-Recreativo. Dominio Público Ayto. de Lezo.	0	0
V 4/1 (Errenteria)	Garaje bajo espacios libres. Dominio Público Ayto. de Lezo	0	3.582

6.- Reajustes de viviendas y terciarios

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

Ya se ha indicado que no se prevén ni realojos de viviendas ni terciarios debido a la inexistencia de ocupantes legales en la actualidad.

7.- Los coeficientes de ponderación de usos

Los coeficientes son los expuestos en el documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera" de este TR de la MPAU de Altzate. En concreto, en atención a las razones expuestas en ese documento se asigna el coeficiente 1,000 al uso de vivienda de Promoción Pública, VPO (Vivienda de Protección Oficial).

Conforme a la normativa en vigor, se le asigna a su valor residual de suelo, 279,50 €/m²(t), un coeficiente de ponderación de 1,00.

El resto de los coeficientes de ponderación del resto de usos conforme a lo descrito en el documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera" de este TR de la MPAU de Altzate son los que resultan de la tabla adjunta.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR RESIDUAL DEL SUELO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
	€/m ² (t)	
Vivienda de Protección Oficial (VPO)	279,50	1,000
Vivienda de Promoción libre	693,41	2,481
Comercial	389,66	1,394
Terciario-Hostelero	234,48	0,839
Garajes y Anejos de Protección Oficial	124,14	0,498
Garajes y Anejos de Promoción Libre	176,19	0,630
Garajes y Anejos del Terciario-Hostelero	167,24	0,598

Estos coeficientes de ponderación se actualizarán en la correspondiente MPREP de Altzate a redactar, que deberá formularse para el desarrollo de la Unidad de Ejecución definida en el marco de este TR de la MPAU de Altzate.

IV.- LAS CARGAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBLIGACIONES DE SU ABONO Y EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de proyección de las obras de urbanización.

Este TR de la MPAU de Altzate define el Ámbito concreto a urbanizar que deberá ser ejecutado por los propietarios patrimoniales incluidos en la U.E. Altzate definida. A este respecto resuelve adecuadamente la integración de la urbanización con las Áreas de borde, explicitadas en el Anteproyecto de Urbanización en este TR de la MPAU de Altzate.

Las obras de urbanización a desarrollar en Altzate deberán estar contempladas en una MPURB de Altzate a redactar que contendrá la definición de la totalidad de los elementos estructurantes del conjunto de la ordenación, así como la ordenación y carácter de los espacios libres y aparcamientos en superficie públicos previstos.

Esta MPURB de Alzate definirá las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del Ámbito de Urbanización definido en el Documento 5. Planos II.4 Programa general de ejecución de las obras de urbanización y edificación.

La MPURB de Alzate podrá reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, sin afectar, en ningún caso, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en los esquemas de redes de servicio de este TR de la MPAU de Alzate tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de la MPURB de Alzate a tramitar.

La posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del Artículo 6 del Decreto 123/2012, así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por la MPP del PEOU de Alzate, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

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

La MPURB de Alzate determinará en cualquier caso la inversión media actualizable con arreglo al IPC a realizar por m² en el Ámbito correspondiente.

Se ejecutará preferentemente conforme a la definición de ámbitos de urbanización indicada en el Documento 5. Planos, en los planos II.4. Programación general de ejecución de las obras de urbanización y edificación y II.5 Programación pormenorizada de ejecución y finalización de las obras de urbanización y edificación, y recepción de la urbanización de este TR de la MPAU de Alzate.

2.- Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización.

Esas condiciones son las establecidas por un lado, en este TR de la MPAU de Alzate, y por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Alzate y MPREP de Alzate).

Tendrán la consideración de cargas de urbanización derivadas de la ordenación urbanística prevista en la U.E. Alzate delimitada a financiar por los titulares de derechos previstos en ellos:

- Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada establecidos en la MPP del PEOU actualmente en tramitación, y ratificados en este TR de la MPAU del Alzate.
- Las obras de urbanización de Alzate sobre espacios de dominio público, estén ubicadas dentro o fuera de los límites del mismo, así como aquellas de dominio privado sometidas a servidumbre de uso público.
- El contenido y el alcance de las obras de urbanización pública a ejecutar en los espacios de titularidad privada sometidos a servidumbre de uso público, son los determinados en este TR de la MPAU de Alzate, y en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Alzate y MREP de Alzate).

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

- El coste de la ejecución de los ramales de infraestructuras de servicio necesarios para acometer a las redes generales exteriores a Altzate.
- En materia de suelos potencialmente contaminantes, la Viceconsejería de Medio Ambiente deberá emitir una Resolución motivada que valide los certificados de la calidad de suelo de 2006 y en su caso, establezca las condiciones para esta validación. En caso de ser necesarias excavaciones se deberán presentar los correspondientes planes de excavación que deberán aprobarse por la Viceconsejería.
- Dado que se superan los objetivos de calidad acústica definidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, serán de aplicación las medidas de protección frente al ruido exigidas para el ámbito en la declaración de Zona Protección Acústica Especial.
- Las restantes cargas de urbanización que determinen, en su caso, este TR de la MPAU de Altzate y la MREP de Altzate a promover en el ámbito.
- No se considerarán, como parte de la urbanización pública de los espacios de titularidad privada sujetos a servidumbre de uso público, los elementos de impermeabilización de dichas superficies, el tratamiento superficial de paramentos verticales de la edificación, o, las acometidas de servicios hasta las arquetas de conexión con las redes generales.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Ámbito, quedarán recogidas por la MPURB de Altzate y la MPREP de Altzate a redactar y tramitar.

Los costes de edificación de los locales de equipamiento previstos en las parcelas PEC 4/1, EC 2/2 y en la parcela de garaje bajo espacios libres V4/1 serán abonados por el Ayuntamiento respectivo.

V.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1.- Criterios de programación

Los criterios referentes a la formulación de los proyectos de ejecución y gestión de la ejecución urbanística son concretamente los siguientes:

- Se establece para el desarrollo de la U.E. Altzate un plazo global de ejecución de cuatro (4) años, a contar desde la aprobación definitiva de este TR de la MPAU de Altzate, de la MPREP de Altzate y MPURB de Altzate, que resultan de la consideración de la consecución de las siguientes acciones y plazos para las actuaciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes a realizar:
- MPP del PEOU de Altzate, actualmente en tramitación.
- MPAU de Altzate.

Su presentación ante los Ayuntamientos de Errenteria y Lezo para su preceptiva tramitación se efectuará por parte de la Junta de Concertación ya constituida, y, en cualquier caso, en el plazo máximo de 6 meses contados a partir de la aprobación inicial de la MPP del PEOU de Altzate, pudiendo simultanearse su tramitación con la de la MPP del PEOU de Altzate. En todo caso la aprobación definitiva de este TR de la MPAU de Altzate requerirá la aprobación definitiva de la MPP del PEOU de Altzate, actualmente en tramitación.

- MPREP de Alzate.

Ha de ser elaborada y presentada ante los Ayuntamientos de Errenteria y Lezo para la referida tramitación en el plazo máximo de 6 meses, contados a partir de la aprobación inicial de la MPAU de Alzate, debiendo presentarse ante los Ayuntamientos de Errenteria y Lezo antes de la finalización de ese mismo plazo, por parte de la Junta de Concertación ya constituida. Su tramitación podrá ser conjunta o simultánea a la de la MPAU de Alzate y la MPP del PEOU de Alzate. En todo caso la aprobación definitiva de la MPREP de Alzate requerirá la aprobación definitiva de este TR de la MPAU de Alzate.

- MPURB de Alzate.

Asimismo, el inicio de la elaboración del mismo puede llevarse a cabo una vez recaída la aprobación inicial de la MPAU de Alzate. Su presentación ante los Ayuntamientos de Errenteria y Lezo para su preceptiva tramitación ha de efectuarse por parte de la Junta de Concertación ya constituida, y, en cualquier caso, en el plazo máximo de 6 meses contados a partir de la aprobación inicial de la MPAU de Alzate. Su tramitación podrá ser conjunta o simultánea a la de la MPAU de Alzate y la MPREP de Alzate. En todo caso la aprobación definitiva de la MPURB de Alzate requerirá la aprobación definitiva de este TR de la MPAU de Alzate.

- Ejecución de la urbanización general (UG) del ámbito:

Se prevé que esa ejecución se acometa en el plazo de 4 años contados a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Alzate y de la MPURB de Alzate.

- Ejecución de la Urbanización Complementaria (UC) de las parcelas edificables y extensiones:

Dicha ejecución se adecuará a los criterios que se determinen en este TR de la MPAU de Alzate así como en la MPURB de Alzate a tramitar.

- Solicitud de licencia de edificación y obras de urbanización complementarias de las parcelas R2/1, R2/2 y R2/9.

En el plazo máximo de 1 año contado a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Alzate y de la MPURB de Alzate a tramitar.

- Solicitud de licencia de edificación y obras de urbanización complementarias de las parcelas PUR 3/3 y PUR 3/4.

En el plazo máximo de 2 años contados a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Alzate y de la MPURB de Alzate a tramitar.

- Solicitud de licencia de edificación y obras de urbanización complementarias de las parcelas PUR 3/5, PUR 3/6, PUR 3/7, PUR 3/8 y PEC 4/1.

En el plazo máximo de 3 años contados a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Alzate y de la MPURB de Alzate a tramitar.

- Solicitud de licencia de edificación y obras de urbanización complementarias de la parcela PUT 1/1.

En el plazo máximo de 4 años contados a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Alzate y de la MPURB de Alzate a tramitar.

- 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, así como la de la urbanización complementaria a la respectiva parcela, en los planos II.5.0 y al II.5.6 del documento 5. Planos de este TR de la MPAU, que se corresponden cada uno a la fase de ejecución que se expone en los apartados siguientes, 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.

2.- Programación general de la ejecución de las obras de urbanización y edificación

A estos efectos, y con el objetivo de facilitar el proceso urbanizador se ha dividido el Ámbito de Urbanización en 4 fases, que se describen a continuación y cuyas características generales quedan reflejadas en el documento 5. Planos II.4 Programación general de las obras de urbanización y edificación. A su vez, se definen pormenorizadamente las 4 fases en el documento 5. Planos II.5 Programación pormenorizada de ejecución y finalización de las obras de urbanización y edificación, y recepción de la urbanización.

Sin perjuicio de la adscripción a cada fase de concretas obras de urbanización, cabe alterar dicha adscripción por motivo de necesidades surgidas en el proceso de ejecución.

- Fase 1:

Comprenderá una resolución provisional de acceso rodado a Alzate desde su rasante más alta, en término municipal de Lezo, desarrollándose junto a la edificación prevista en su término municipal la accesibilidad rodada y peatonal (el enlace hasta la rasante inferior a modo provisional) a sus parcelas R2/1, R2/2 y R2/9. Se ejecutará igualmente la glorieta y el tramo del parque fluvial delimitado entre el futuro puente a urbanizar y la pasarela actual, todo ello en el término municipal de Lezo. En esta fase está prevista la demolición de la finca Lobato, necesaria para la ejecución del vial provisional.

- Fase 2:

Apoyándose en la resolución viaria provisional de acceso rodado se ejecutará definitivamente el viario situado al Norte de las parcelas PUR 3/3 y PUR 3/4, ya en término municipal de Errenteria. Junto a estas dos edificaciones se ejecutará igualmente el tramo del parque fluvial delimitado en su frente entre el futuro puente a urbanizar y la parcela de equipamiento cultural-deportivo-recreativo PEC 4/1 del Ayuntamiento de Errenteria. Por último se acometerán las obras de ejecución del nuevo puente que une Alzate al Sur con el barrio de Iztieta de Errenteria.

- Fase 3:

Se ejecutará la resolución viaria definitiva de acceso rodado por el Norte a Alzate. Continuando con el apoyo del vial provisional se ejecutará definitivamente el viario que asciende hacia el Norte en continuidad con el de la fase 2 y que da frente a la parcela PEC 4/1 de equipamiento cultural-deportivo-recreativo y las parcelas PUR 3/5, PUR 3/6, PUR 3/7 y PUR 3/8. Igualmente se ejecutará todo el paseo fluvial que colinda por el

Oeste con estas tres parcelas. El Ayuntamiento de Erreteria deberá acometer las obras de edificación de la parcela PEC 4/1.

- Fase 4:

Se ejecutará el cierre con la infraestructura ferroviaria (ADIF). Se ejecutará la parcela PUT 1/1, completándose toda la urbanización de los viarios rodados y peatonales, así como el paseo fluvial en el frente de la parcela PUT 1/1, así como el resto de espacios libres.

No se establecen a priori plazos para la ejecución de la parcela de equipamiento cultural-recreativo EC2/2 del Ayuntamiento de Lezo, ni para la parcela de garaje bajo espacios libres V4/1 del Ayuntamiento de Erreteria cuya ejecución quedará a expensas de la programación específica de cada Ayuntamiento.

La parcela V4/1 deberá disponer una superficie horizontal a la rasante +7,00, debiendo soportarse el vial de acceso a Alzate anejo a dicha parcela mediante soluciones constructivas, como pueden ser muros, de manera que no invadan la parcela. Esta solución se deberá recoger en la MPURB a redactar, tramitar y ejecutar, dentro de las rampas de urbanización de la U.E. de Alzate.

3.- Programación pormenorizada de la ejecución de las obras de urbanización y edificación

En este apartado se desglosan pormenorizadamente las obras de derribo de edificación, las concesiones de licencias de edificación, las propias obras de edificación de los edificios así como los fines de obra asociados a cada edificio.

Todos ellos se simultanean con la fase de la urbanización del subámbito correspondiente, delimitándose expresamente cada una de ellas a efectos de su recepción paulatina por parte del Ayuntamiento.

3.1. Urbanización

(Plazo máximo de terminación y recepción de las obras de urbanización, fin 2026).

- * Fase 0. (2022. Véase plano II.5.0 del Documento 5.Planos)

- Derribos a realizar con anterioridad:
 - Villa Victoria (derruida en la actualidad).
 - Finca Lobato
 - Resto de edificaciones y elementos no acordes con la ordenación, aunque no hayan sido expresamente indicados.
- Licencias de edificación a obtener con anterioridad:
 - R2/1
 - R2/2
 - R2/9
- Obras de edificación en ejecución:
 - R2/1
 - R2/2
 - R2/9

- * Fase 1. (Fin 2023. Véase plano II.5.1 del Documento 5.Planos)

- Nuevas licencias de edificación a obtener con anterioridad:

REDACTOR

PROMOTOR

- PUR 3/3
- PUR 3/4

- Obras de edificación en ejecución:
 - R2/1
 - R2/2
 - R2/9
 - PUR 3/3
 - PUR 3/4

- Obras de edificación finalizadas (fin año 2023):
 - R2/1
 - R2/2
 - R2/9

- * Fase 2. (Fin 2024. Véase plano II.5.2 del Documento 5.Planos)
 - Nuevas licencias de edificación a obtener con anterioridad:
 - PEC 4/1
 - PUR 3/5
 - PUR 3/6
 - PUR 3/7
 - PUR 3/8

 - Obras de edificación en ejecución:
 - PUR 3/3
 - PUR 3/4
 - PEC 4/1
 - PUR 3/5
 - PUR 3/6
 - PUR 3/7
 - PUR 3/8

 - Obras de edificación finalizadas (fin año 2024):
 - R2/1
 - R2/2
 - R2/9
 - PUR 3/3
 - PUR 3/4

- * Fase 3A. (Fin 2025. Véase plano II.5.3 del Documento 5.Planos)
 - Nuevas licencias de edificación a obtener con anterioridad:
 - PUT 1/1

 - Obras de edificación en ejecución:
 - PEC 4/1
 - PUR 3/5
 - PUR 3/6
 - PUR 3/7
 - PUR 3/8

 - Obras de edificación finalizadas (fin año 2025):
 - R2/1
 - R2/2

- R2/9
- PUR 3/3
- PUR 3/4
- PEC 4/1
- PUR 3/5
- PUR 3/6

* Fase 3B. (Fin 2025. Véase plano II.5.4 del Documento 5.Planos)

- o Obras de edificación en ejecución:
 - PEC 4/1
 - PUR 3/5
 - PUR 3/6
 - PUR 3/7
 - PUR 3/8
- o Obras de edificación finalizadas (fin año 2025):
 - R2/1
 - R2/2
 - R2/9
 - PUR 3/3
 - PUR 3/4
 - PEC 4/1
 - PUR 3/5
 - PUR 3/6
 - PUR 3/7
 - PUR 3/8

* Fase 4. (Fin 2026. Véase plano II.5.5 del Documento 5.Planos)

- o Obras de edificación en ejecución:
 - PUT 1/1
- o Obras de edificación finalizadas (fin año 2026):
 - R2/1
 - R2/2
 - R2/9
 - PUR 3/3
 - PUR 3/4
 - PEC 4/1
 - PUR 3/5
 - PUR 3/6
 - PUR 3/7
 - PUR 3/8
 - PUT 1/1

* Fase 5. (Fin 2026. Véase plano II.5.6 del Documento 5.Planos)

- o Obras de edificación finalizadas (fin año 2026):
 - R2/1
 - R2/2
 - R2/9
 - PUR 3/3
 - PUR 3/4
 - PEC 4/1

- PUR 3/5
- PUR 3/6
- PUR 3/7
- PUR 3/8
- PUT 1/1

Las parcelas V 4/1 (Ayuntamiento de Erreteria) y EL 2/2 (Ayuntamiento de Lezo) serán programadas conforme a las necesidades de cada municipio. La ejecución de estas parcelas no podrá ser nunca antes de la Fase 4.

El plazo de finalización de las obras de edificación implica la previa o simultánea finalización de las obras de urbanización correspondientes a cada fase, a partir de la cual los Ayuntamientos recepcionarán la fase en la que ha sido subdividido el ámbito de las obras de urbanización expresamente delimitado a tal efecto. Véanse en el documento 5. Planos el II.5. Programación pormenorizada de ejecución y finalización de las obras de urbanización y edificación, y recepción de la urbanización.

VI.- LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS A LOS AYUNTAMIENTOS.

A los efectos de proceder a la configuración jurídica de las parcelas y los espacios resultantes de la ordenación planteada en este TR de la MPAU de Alzate, así como al cumplimiento de las obligaciones de cesión de las dotaciones públicas a los Ayuntamientos, ésta se realizará a través de la MPREP de Alzate a tramitar.

La MPREP de Alzate establecerá obligatoriamente las cesiones y adscripción de uso que a continuación se relacionan y en las condiciones que se señalan.

- Cederá al Ayuntamiento de Erreteria quien recepcionará, conforme a la ejecución sucesiva de las fases de urbanización descritas gratuitamente y libre de cargas de urbanización y sin perjuicio de las servidumbres de accesos rodado y peatonal, sobre y bajo rasante, a favor de las parcelas edificables en la MPP del PEOU de Alzate actualmente en tramitación, debidamente urbanizadas y provistas de acometidas de todas las redes públicas a pie de parcela, la parcela residencial PUR 3/7 destinada a Vivienda y Anejos de Protección Oficial, en pleno dominio, y parte de la parcela residencial PUR 3/8, en proindiviso conforme al porcentaje que establezcan la MPREP de Alzate y la MPURB de Alzate, ambos a redactar y tramitar.
- Cederá al Ayuntamiento de Lezo quien recepcionará, conforme a la ejecución sucesiva de las fases de urbanización descritas gratuitamente y libre de cargas de urbanización y sin perjuicio de las servidumbres de accesos rodado y peatonal, sobre y bajo rasante, a favor de las parcelas edificables en la MPP del PEOU de Alzate actualmente en tramitación, debidamente urbanizada y provista de acometidas de todas las redes públicas a pie de parcela, la parcela residencial R2/9 destinada a Vivienda y Anejos de Protección Oficial, en pleno dominio, conforme al porcentaje que establezcan la MPREP de Alzate y la MPURB de Alzate, ambos a redactar y tramitar.
- Cederá al Ayuntamiento de Erreteria quien recepcionará, conforme a la ejecución sucesiva de las fases de urbanización descritas, gratuitamente y libre de cargas de urbanización y sin perjuicio de las servidumbres de accesos rodado y peatonal, sobre y bajo rasante, a favor de las parcelas edificables previstas en la MPP del PEOU de Alzate actualmente en tramitación, debidamente urbanizada conforme a la MPURB de Alzate a redactar y tramitar todo el suelo comprendido total o parcialmente en las

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

siguientes parcelas expresamente definidas V 2/2, V 2/3, V 2/4, V 2/5, EL1/1, EL 2/1, EL 2/3 (SGEL/2) y EL 2/4 (SGEL/2).

- Cederá al Ayuntamiento de Lezo quien recepcionará conforme a la ejecución sucesiva de las fases de urbanización descritas, gratuitamente y libre de cargas de urbanización y sin perjuicio de las servidumbres de accesos rodado y peatonal, sobre y bajo rasante, a favor de las parcelas edificables previstas en la MPP del PEOU de Alzate actualmente en tramitación, debidamente urbanizado conforme a la MPURB de Alzate a redactar y tramitar, todo el suelo comprendido total o parcialmente en las siguientes parcelas expresamente definidas C.1.2/1 (SGCS/2.2), C.1.2/2, C.1.2/4, C.1.2/5, ELU 1/1, ELU 1/2 y ELU 2/2.
- Cederá al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) quien recepcionará conforme a la ejecución sucesiva de las fases de urbanización descritas, gratuitamente y libre de cargas de urbanización y sin perjuicio de las servidumbres de accesos rodado y peatonal, previstas en la MPP del PEOU de Alzate actualmente en tramitación, debidamente urbanizado conforme a la MPURB de Alzate a redactar y tramitar, todo el suelo comprendido total o parcialmente en las siguientes parcelas expresamente definidas PUF 1/1 y PUF 1/2.
- Cederá al Ayuntamiento de Errenteria gratuitamente, libre de cargas y provista de acometidas de todas las redes públicas a pie de parcela, las parcelas de calificación pormenorizada: PEC 4/1 y V 4/1. Esta cesión se hace sin perjuicio de la posterior derivación por parte del Ayuntamiento de éstas a instituciones o entidades que deban hacerse cargo de las mismas.
- Cederá al Ayuntamiento de Lezo gratuitamente, libre de cargas y provista de acometidas de todas las redes públicas a pie de parcela, la parcela de calificación pormenorizada: EC 2/2. Esta cesión se hace sin perjuicio de la posterior derivación por parte del Ayuntamiento de ésta a instituciones o entidades que deban hacerse cargo de la misma.

La total materialización de las cesiones señaladas en el punto anterior se llevará a cabo en un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Alzate y de la MPURB de Alzate, a redactar y tramitar.

Errenteria/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.

Antón Pérez-Sasia

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Igor Martin

ANEXOS

I.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

- 1.- Características Generales
- 2.- Zonificación Pormenorizada. Ámbito Actuación Integrada
- 3.- Zonificación Pormenorizada. Unidad de Ejecución
- 4.- Edificabilidades

II.- CONVENIO URBANÍSTICO CON EL AYUNTAMIENTO DE LEZO

ANEXO I. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

ANEXO I. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL A.A.I. ALTZATE

1.- Características Generales

EDIFICABILIDAD	ERRENTERIA	LEZO	TOTAL
SUPERFICIE A.A.I. ALTZATE:	41.666	11.186	52.852
CALIFICACIÓN GENERAL	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta ZUR/3	28.794	10.632	39.426
S. Gral de Comunicaciones: Distribuidor Urbano SGCS/2.2	0	331	331
S. Gral de Espacios Libres: Parques y jardines SGEL/2	996	0	996
S. Gral de Dominio Público Marítimo Terrestre SGMT/1	11.876	223	12.099
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	(m ² t)	(m ² t)	(m ² t)
Residencial Vivienda Protegida (VPO)	3.660	1.560	5.220
Residencial Vivienda de Promoción Libre	14.840	7.215	22.055
Comercial	420	180	600
Terciario-Hotelero	2.000	0	2.000
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R	20.920	8.955	29.875
Garajes y Anejos de Vivienda Protegida	3.540	3.057	6.597
Garajes y Anejos de Vivienda de Promoción Libre	10.336	3.518	13.854
Garajes y Anejos de Terciario-Hotelero	2.630	0	2.630
TOTAL EDIFICABILIDAD B/R (FÍSICA)	16.506	6.575	23.081
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL (FÍSICA)	(m ² t)	(m ² t)	(m ² t)
Aparcamiento Público	3.582	0	3.582
Equipamiento Comunitario S/R	1.400	0	1.400
Equipamiento Comunitario B/R	2.158	0	2.158
TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL (FÍSICA)	7.140	0	7.140

UNIDADES APROXIMADAS ORIENTATIVAS	ERRENTERIA Ud.	LEZO Ud.	TOTAL Ud.
UNIDADES DE VIVIENDA			
Vivienda Protegida de Régimen General (VPO)	39	17	56
Vivienda de Promoción Libre	150	72	222
TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA	189	89	278
PLAZAS DE APARCAMIENTO			
Garajes de Vivienda Protegida (VPO)	112	69	181
Garajes de Vivienda de Promoción Libre	296	84	380
Garajes para uso terciario-hotelero	78	0	78
TOTAL APARCAMIENTOS PRIVADOS	486	153	639
Aparcamientos públicos del equipamiento	56	0	56
Aparcamientos públicos en superficie	25	0	25
Aparcamientos públicos en parcela	144	0	144
TOTAL APARCAMIENTOS PÚBLICOS	225	0	225

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

2.- Zonificación Pormenorizada. Ámbito Actuación Integrada A.A.I. Alzate

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 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	
	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
------------------------------------	------------------

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

AMBITO ACTUACION INTEGRADA

ERRENTERIA

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 ERRENTERIA	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
------------------------------------	--------------------------	------------------

3.- Zonificación Pormenorizada. Unidad de Ejecución. U.E. Altzate

UNIDAD EJECUCION (ERRETERIA - 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	

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 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
	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
------------------------------------	--------------------------	------------------

4.- Edificabilidades

PARCELA	SUP.	PERFIL	USO	RESIDENCIAL			COMERCIAL	TOTAL	SOCIAL		APARCAMIENTOS	
	m ²			Tipo	Ud.	m ² t ⁽²⁾			m ² t/ud.	m ² t	m ² t S/R	m ² t/BR
R 2/1 (Lezo)	815	3PS/PB/9PA	Libres	36	3.607,50	100,21	0	3.607,50	0	0	44	1.706,00
R 2/2 (Lezo)	855	3PS/PB/9PA	Libres	36	3.607,50	100,21	120	3.727,50	0	0	40	1.812,00
PUR 3/3 (Errenteria)	990	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	120	3.088,00	0	0	58	1.980,00
PUR 3/4 (Errenteria)	992	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	60	3.028,00	0	0	58	1.984,00
PUR 3/5 (Errenteria)	992	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	120	3.088,00	0	0	58	1.984,00
PUR 3/6 (Errenteria)	990	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	0	2.968,00	0	0	58	1.980,00
PUR 3/7 (Errenteria)	1.770	2PS/PB/9PA	VPO	39	3.660,00	93,85	60	3.720,00	0	0	112	3.540,00
PUR 3/8 (Errenteria)	1.204	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	98,93	0	2.968,00	0	0	64	2.408,00
R 2/9 (Lezo)	1.019	3PS/PB/4PA	VPO	17	1.560,00	91,76	60	1.620,00	0	0	69	3.057,00
PUT 1/1 (Errenteria)	1.307	2PS/PB/7PA	Hotel	40-60 ⁽¹⁾	-	-	2.060	2.060,00	0	0	78	2.630,00
TOTAL EDIFICABILIDADES	10.934	-	-	278	27.275,00	98,11	2.600	29.875,00	0	0	639	23.081,00
PEC 4/1 (Errenteria)	1.886	PS/SS/PB	Dotacional	-	-	-	-	-	1.400,00	0	56	2.158,00
EC 2/2 (Lezo)	1.451	-	Dotacional	-	-	-	-	-	0,00	0	0	0,00
V 4/1 (Errenteria)	2.050	2SS/PB	Dotacional	-	-	-	-	-	0,00	0	144	3.582,00

⁽¹⁾ Nº de habitaciones estimadas.

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

ANEXO II. CONVENIO URBANÍSTICO CON EL AYUNTAMIENTO DE LEZO

REDACTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

PROMOTOR

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE



Lezoko Unibertsitateko Udala

CONVENIO URBANISTICO
CODIGO EXPEDIENTE 2007H0360001

En LEZO a 8 de junio de 2007

REUNIDOS

DE UNA PARTE: KEPA GARBIZU AZKUE, mayor de edad, Alcalde-Presidente del Excmo. AYUNTAMIENTO DE LEZO.

DE LA OTRA: D. IGNACIO ITURZAETA AGUIRRESAROBÉ, mayor de edad, con D.N.I. nº 15.076.183 y domicilio a efectos de notificación en Donostia, c/ San Marcial, nº 8 – 1º.

ACTÚAN

D. KEPA GARBIZU AZKUE en representación del Excmo. AYUNTAMIENTO DE LEZO.

D. IGNACIO ITURZAETA AGUIRRESAROBÉ en representación de la mercantil RESIDENCIAL IBAI-GAIN S.A. conforme acredita mediante escritura de apoderamiento de fecha 11 de octubre de 2002 ante el Notario de San Sebastián, Don Diego María Granados Asensio, bajo el nº 3.199 de su protocolo. La citada Sociedad fue constituida con fecha 11 de octubre de 2002 ante el Notario de San Sebastián, Don Diego María Granados Asensio, tiene duración indefinida y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa al Tomo 1994, Folio 165, Sección 8ª, Hoja SS-21542, inscripción 1ª. CIF A-20788907.

Ante mí, Xabier Loiola Aristi, Secretario del Ayuntamiento de Lezo.

Las partes se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para otorgar el presente CONVENIO URBANISTICO, y a tal efecto exponen los siguientes

Tel: 943 52 46 50 E posteo: info@lezo.net

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

ANTECEDENTES

1º.- Que en la actualidad se está tramitando la Modificación de las Normas Subsidiarias de Lezo para el Área ALTZATE, que comprende terrenos correspondientes a los municipios de LEZO y ERRETERIA.

El expediente se encuentra pendiente de aprobación definitiva por el Consejo de Diputados.

El planeamiento de desarrollo, PERI, se encuentra aprobado provisionalmente, pendiente de aprobación definitiva, una vez se apruebe definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de LEZO, pues el PGOU de Erretería para dicha Área está ya aprobado definitivamente.

2º.- El Área ALTZATE tiene una superficie de 41.134 m², clasificado como suelo urbano y con calificación residencial, correspondiendo al municipio de LEZO un total del 30,22% de los terrenos incluidos en el Área.

El resto de los terrenos están ubicados en el municipio de ERRETERIA.

Por su parte RESIDENCIAL IBAI-GAIN S.A. representa el 88,11% de los terrenos patrimoniales incluidos en la delimitación del Área.

3º.- Por parte de la Sociedad de Tasación SERVATAS se ha emitido informe valorando el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo del Área, urbanizado, lo que se ha estimado en un total de 4.217.893,29 €.

La parte que corresponde al Ayuntamiento de LEZO en el citado 10% asciende por tanto a 1.274.647,35 €.

La carga en la cesión del 10% correspondiente a RESIDENCIAL IBAI-GAIN, S.A. por sus propiedades en el Área representa (88,11%) 1.123.086,69 €.

Si bien, en un informe técnico, el valor total del 10% de cesión del ámbito de Alzate se estima en la cantidad de 4.378.173,24 €.

La parte que corresponde al Ayuntamiento de LEZO en el citado 10% asciende por tanto a 1.323.083,95 €.

La carga en la cesión del 10% correspondiente a RESIDENCIAL IBAI-GAIN, S.A., por sus propiedades en el Área representa (88,11%) 1.165.769,27 €.

4º.- La vigente Ley del Suelo del País Vasco 2/2006 exige que la cesión del 10% se efectúe en suelo destinado a vivienda de VPO, pudiendo monetizarse en caso de no existir viviendas destinadas a este régimen.

En el caso presente, en la parte del Área ALTZATE perteneciente al municipio de LEZO se prevé tan solo una parcela (PUR 3/5) destinada a vivienda VPO, con un total de 15 viviendas (1.560 m²/t) y 180 m²/t de local comercial, más 600 m²/t de garajes y anejos en sótanos.

El valor en la citada parcela, en atención a su aprovechamiento urbanizado, según los módulos aplicables establecidos por el Gobierno Vasco representa 523.814,82 €.

La diferencia entre el valor de esta parcela y el valor del 10% que corresponde al Ayuntamiento de LEZO es de (1.323.083,95 € - 523.814,82 €) = 799.269,13 €.

De esta diferencia, la participación de RESIDENCIAL IBAI-GAIN, S.A. en atención a su porcentaje de propiedad es de 704.236,03 €.

5º.- El Ayuntamiento de LEZO está interesado en anticipar el pago de sus derechos por el 10% de aprovechamiento lucrativo urbanizado en el Área ALTZATE, habiendo mantenido conversaciones al respecto con RESIDENCIAL IBAI-GAIN, S.A., en su condición de propietario mayoritario de la misma.

Fruto de las conversaciones mantenidas es el acuerdo alcanzado de pago del 10% que instrumentalizan en el presente Convenio aprobado por la Junta de Gobierno Local el 21 de mayo de 2007 con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Se valora la participación del Ayuntamiento de LEZO en el Área ALTZATE por el CONCEPTO DE CESIÓN DEL 10% de aprovechamiento lucrativo urbanizado en 1.323.083,95 €, según informe técnico municipal.

SEGUNDA.- El pago de la citada participación en el aprovechamiento se efectuará de la forma siguiente:

a) mediante la adjudicación de la parcela PUR 3/5 destinada a VPO (15 viviendas) que representa un valor de 523.814,82 €.

b) mediante el pago de una compensación de 799.269,13 €.

TERCERA.- La adjudicación de la parcela PUR 3/5 a favor del Ayuntamiento de LEZO se producirá con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

El pago de la indemnización económica sustitutoria, en la parte que corresponde a RESIDENCIAL IBAI-GAIN, S.A. (88,11%) esto es 641.954,45 € (1.165.769,27 – 523.814,82) se abonará de la forma siguiente:

- 100% a la firma del presente Convenio.

CUARTA.- Las cantidades convenidas en este documento deberán actualizarse una vez tramitados los documentos urbanísticos a tramitar.

Ayuntamiento de Lezo

Fdo: Kepa Garbizu Azkue



RESIDENCIAL IBAI-GAIN,S.A.

Fdo: Ignacio Iturzaeta Agirresarobe

El Secretario

Fdo: Xabier Loioja Aristi





CHEQUE BANCARIO

ENTIDAD OFICINA O. C. NÚMERO DE CUENTA
 CCC 0030 1029 4 9 0000046250
 IBAN ES92 0030 1029 4800 0004 6250

OFICINA Y FECHA DE EMISIÓN	-SAN SEBASTIAN O.P.- SAN SEBASTIAN		08/10/2007	EUR	*****320.000,00
POR NUESTRA CTA. PAGA SE POR ESTE CHEQUE	AYUNTAMIENTO DE LEZO				
EUFROS (ENTRADA)	FRESCIENTOS VEINTE MIL CON CERO				
ENTIDAD PAGADORA	Cualquier Oficina de Banco Español de Crédito, S. A.	CLAVE ENTIDAD/P.P.	0030	Banco Español de Crédito, S.A.	
				7561 1	

NÚMERO 7.818.623-4 código patrimonio 7561 1



Cheque bancario

Entidad Oficina Central Num.cuenta
 CCC 2100 2258 1 0 9999999931
 IBAN ES98 2100 2258 1099 9999 9931

Oficina y fecha de emisión	SAN SEBASTIAN		08-06-2007	Eur.	*****321.954,45 **
Figuras por este cheque y por nuestra cuenta a	AYUNTAMIENTO DE LEZO				
Euros (en letras)	TRESCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON C				
Entidad pagadora	Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona C. CHAMPUCA, 14 20004 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	Clave entidad	2100 - 2258	Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	
Serie 377 nº	1.595.637-6	7501-4	Código a los seis meses de su emisión		

San Sebastián - 2258
 CAJAS DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA
 CAJAS DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
 ENDARA
 PÉREZ-SASIA FALCES

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE