

ÍNDICE:	Pág.
I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.	1
II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA MODALIDAD DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.	1
III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.	2
IV.- LAS CARGAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBLIGACIONES DE SU ABONO Y EJECUCIÓN.	4
V.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	5
VI.- LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS A LOS AYUNTAMIENTOS.....	7

DOCUMENTO "3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN"

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de determinar las previsiones de organización y gestión de las propuestas de ordenación planteadas en esta MPP del PEOU de Alzate. 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:

A.- Condiciones de actuación del subámbito de Panier Fleuri.

En consonancia con su clasificación y categorización como suelo urbano consolidado dado su grado de urbanización no resulta necesario plantear actuación alguna.

B.- Condiciones de actuación del subámbito principal de Alzate.

En consonancia con su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por carencia y/o ausencia de urbanización su ejecución se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones integradas, tal y como se indica en el plano II.5.4. Programa general de ejecución de las obras de urbanización y edificación.

A este respecto la totalidad del suelo definido en la presente MPP del PEOU de Alzate a excepción del subámbito Panier Fleuri se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada que deberá ser objeto de una única programación conforme a lo que establezca la MPAU de Alzate.

Superficie Total del Subámbito 52.852 m²s

La MPAU de Alzate a redactar como desarrollo de la presente MPP del PEOU de Alzate definirá las Condiciones de Gestión de la Actuación Integrada establecida.

Asimismo, será objeto de la referida MPAU de Alzate la definición del sistema de actuación que desarrolle las condiciones de gestión definidas, prioritariamente el de Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en el citado proyecto.

III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

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

Con independencia de la ausencia de urbanización en Altzate, la propiedad actual de los terrenos se corresponde con la del PREP de 2008/Altzate.

Del PREP de 2008 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 Erreteria y Lezo), Sistemas Generales y Locales de zonas verdes y espacios libres (dominio público correspondiente en su caso a los Ayuntamientos de Erreteria 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 Erreteria 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 la presente MPP del PEOU 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):
Propiedad en pleno dominio: BRITAC PROYECTOS, S.L.
- * Parcela 3/2 (en el término municipal de Erreteria):
Propiedad en pleno dominio: BRITAC PROYECTOS, S.L.
- * Parcela 3/3 (en el término municipal de Erreteria):
Propiedad en pleno dominio: BRITAC PROYECTOS, S.L.
- * Parcela 3/4 (en el término municipal de Erreteria):
Propiedad en proindiviso:
 - 69,566% BRITAC PROYECTOS, S.L.
 - 6,978% Hnos Vassart
 - 23,456% Ayuntamiento de Erreteria
- * Parcela 3/5 (en el término municipal de Lezo):
 - 100% Ayuntamiento de Lezo
- * Parcela 3/6 (en el término municipal de Erreteria):
 - 100% Ayuntamiento de Erreteria

De cara a la participación en la MPREP de Altzate a redactar serán las características con edificabilidad urbanística de las parcelas y propietarios actuales antes enumerados los que servirán de base para la equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes de la ejecución de la MPAU de Altzate.

2.- Edificabilidad propuesta.

La MPP del PEOU de Alzate contempla las siguientes edificabilidades:

	ALTERNATIVA C
	m ² t
VPO Errenteria	3.660
VPO Lezo	1.560
Total VPP	5.220
Viv. Libre Errenteria	14.840
Viv. Libre Lezo	7.215
Total Vivienda Libre	22.055
Comercial Errenteria	420
Comercial Lezo	180
TOTAL Comercial	600
Terciario Errenteria	2.000
Terciario Lezo	-
TOTAL Terciario	2.000
TOTAL S/R Errenteria	20.920
TOTAL S/R Lezo	8.955
TOTAL S/R	29.875
TOTAL B/R Errenteria	16.506
TOTAL B/R Lezo	6.575
TOTAL B/R	23.081
Dotacional Errenteria S/R	1.400
Dotacional Errenteria B/R	2.158
TOTAL Dotacional	3.558

Estas edificabilidades serán asignadas a cada uno de los propietarios conforme a la MPAU de Alzate a redactar.

3.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Los coeficientes son los expuestos en el documento "4.1 Estudio de viabilidad económico-financiera" de esta MPP del PEOU de Alzate. En concreto, en atención a las razones expuestas en ese documento se asigna el coeficiente 1,00 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, 279,51 €/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 "4.1 Estudio de viabilidad económico-financiera" de esta MPP del PEOU de Alzate 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)	279,51	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 MPAU de Alzate a redactar, y en último caso en la MPREP de Alzate que deberá formularse para el desarrollo de la Unidad de Ejecución definida en el marco de la referida MPAU de Alzate.

4.- Edificios disconformes con el planeamiento

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en la presente MPP del PEOU de Alzate, 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.5.2 de la presente MPP del PEOU de Alzate se identifican expresamente los mismos.

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.

Será objeto de la MPAU de Alzate la definición del Ámbito concreto a urbanizar y que deberá ser ejecutado por los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución ya definida. A este respecto se deberá resolver adecuadamente la integración de la urbanización con las Áreas de borde, ya intuidas en la presente MPP del PEOU de Alzate.

Las obras de urbanización a desarrollar en Alzate deberán estar contempladas en una MPURB de Alzate 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.

Se redactará y tramitará una Modificación del Proyecto de Urbanización (MPURB) de Alzate que definirá las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del Ámbito; no obstante lo citado, la MPURB de Alzate podrá referirse exclusivamente a la totalidad del suelo de dominio y uso público así calificado en la Zonificación Pormenorizada de la presente MPP del PEOU de Alzate.

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 cualquier 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 la presente MPP del PEOU 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.

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 presente 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 plano II.5.4. Gestión de la Ejecución. Programación de la Urbanización y Edificación y a lo que establezca la futura MPAU de Alzate.

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

Esas condiciones serán las establecidas por un lado, en la MPAU de Alzate, a promover en el Ámbito de Actuación Integrada definida en la presente MPP del PEOU de Alzate, y por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Alzate y MPREP de Alzate).

Se consideran como cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico previsto tanto en el citado Ámbito de Actuación Integrada como la Unidad de Ejecución que se delimite en él, a financiar por los titulares de derechos previstos en ellos:

- Las obras de urbanización de Alzate sobre espacios de dominio público, entre ellas el ascensor proyectado en el término municipal de Lezo, 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, será el determinado en la citada MPAU de Alzate, y en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Alzate y MREP de Alzate).
- Sin perjuicio de lo que a ese respecto y de manera definitiva se determine en esos Programa y Proyectos, 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.
- Las restantes cargas de urbanización que determinen, en su caso, la MPAU de Alzate y la MREP de Alzate a promover en el ámbito.

Los costes de edificación de los locales de equipamiento previstos en las parcelas PEC 4/1 y EC 2/2 serán abonados por el Ayuntamiento respectivo.

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

En desarrollo de Programa y Proyectos se analizarán las características así como el abono de las cargas resultantes del tratamiento de la escollera a lo largo de la margen derecha de la ría en el término municipal de Errenteria.

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

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

Será la MPAU de Alzate la que defina la programación general y detallada de la ejecución de la ordenación urbanística de la presente MPP del PEOU de Alzate.

A continuación, el presente Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución establece, a modo de sugerencia para el desarrollo del Ámbito de la Unidad de Ejecución en su totalidad, un plazo global de ejecución de cuatro (4) años, a contar desde la aprobación definitiva de la MPAU de Alzate, de la MPREP de Alzate y MPURB de Alzate, 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:

- Tramitación y aprobación de la presente MPP del PEOU de Alzate.
- Tramitación de la MPAU de Alzate. El inicio de su elaboración puede llevarse a cabo una vez recaída la aprobación inicial de la presente MPP del PEOU 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 MPP del PEOU de Alzate, pudiendo simultanearse su tramitación con la de la MPP del PEOU de Alzate. En todo caso la aprobación definitiva de la MPAU de Alzate requerirá la aprobación definitiva de la presente MPP del PEOU de Alzate.
- Redacción y tramitación de la MPREP de Alzate. Ha de ser elaborado y presentado 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.
- Redacción y tramitación de la 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.
- Ejecución de la urbanización general (UG) del ámbito:

Se estará a ese respecto a lo que se determine en la citada MPAU de Alzate; en todo caso, orientativamente y sin perjuicio de lo que a ese respecto determine dicha MPAU de Alzate, 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 la MPAU de Alzate así como en la MPURB de Alzate.

- Solicitud de licencias de edificación en las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos. Se estará a ese respecto a lo que se determine en la citada MPAU de Alzate. En todo caso, orientativamente y sin perjuicio de lo que a ese respecto determine dicha MPAU de Alzate, se proponen a ese respecto los siguientes criterios de programación:
 - . Solicitud del 50 % de las licencias de edificación residencial en el período de 2 años contados a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Alzate.
 - . Solicitud del resto de las licencias de edificación en el período de 4 años contados a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Alzate.

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 esta MPP del PEOU 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.

Errenteria/Lezo, octubre 2022

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



Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin