



Sprilur

AZPEITIKO “LARRIN” 22 HE-a URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMAREN ALDAKETA

MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DEL AU 22 “LARRIN” DE AZPEITIA

Octubre de 2023eko *Urria*

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

Hirigintza

www.hirigintza.com



Sprilur

AZPEITIKO “LARRIN” 22 HE-a URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMAREN ALDAKETA

MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DEL AU 22 “LARRIN” DE AZPEITIA

Octubre de 2023eko Urria

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

1. DOKUMENTUA – TXOSTENA

DOCUMENTO Nº 1 – MEMORIA

Hirigintza

www.hirigintza.com



1. DOKUMENTUA – TXOSTENA

DOCUMENTO Nº 1 – MEMORIA

TXOSTENA

MEMORIA

ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA	1
1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACION DEL PRESENTE PROGRAMA	1
1.1.1. Antecedentes	1
1.1.2. Descripción de la ordenación y régimen urbanístico vigente	4
1.1.3. Relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación. Estructura parcelaria.	7
1.1.4. Objeto del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU)	8
1.1.5. Tramitación del documento del Programa de Actuación Urbanizadora	10
1.2. CONTENIDO TÉCNICO – URBANÍSTICO	11
1.2.1. Esquema de la Urbanización	11
1.2.2. Infraestructuras de Servicios Urbanos	12
1.2.3. Cargas de urbanización y estimación aproximada de su coste	19
1.2.4. Delimitación de una Unidad de Ejecución	20
1.3. DESARROLLO DEL CONTENIDO JURÍDICO – URBANÍSTICO	22
1.3.1. Delimitación de unidad de ejecución	22
1.3.2. Régimen de Ejecución y Sistema de Actuación	22
1.3.3. Convenio de Concertación	23
1.3.4. Plazo para la presentación de la propuesta de equidistribución	24
1.3.5. Plazos para la realización de las Obras de Urbanización y edificación	25
1.3.6. Plazos de cesión de las obras de urbanización	27
1.3.7. Propuesta de localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística ...	28
1.3.8. Programa de realojos	29
2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN	30
3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.	30
4. PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN.....	30
5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA.....	31
6. DOCUMENTOS DEL PRESENTE PROGRAMA	33

MEMORIA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACION DEL PRESENTE PROGRAMA

1.1.1. Antecedentes

Con fecha 30 de junio de 1992 fueron aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azpeitia.

En dichas Normas se definían tres tipologías de asentamiento de carácter industrial predominante, según los cuales las "Zonas de Pequeña Industria en Manzanas" (B-I) eran zonas ya ocupadas o que se destinaban a nueva ocupación para pabellones industriales para varias empresas industriales, de tamaños pequeño o medio. El tipo B-I.b autorizaba, además, la consolidación de viviendas existentes, sin autorizar la implantación de nuevas viviendas.

Existían en Azpeitia en ese momento siete áreas urbanísticas del tipo B-I.b, que se encontraban prácticamente colmatadas. La falta de este tipo de terreno llevó a la Corporación Municipal a la búsqueda de nuevos terrenos idóneos para su recalificación para este tipo de industrias.

En este sentido, el Plan territorial del Área Funcional de Urola – Kosta (Azpeitia – Zarautz), aprobado definitivamente, contemplaba el crecimiento del desarrollo industrial de Azpeitia sobre el corredor Azpeitia – Urrestilla.

El Ayuntamiento de Azpeitia, en octubre de 2004, realizó un Estudio de Viabilidad de los terrenos situados junto al caserío de "Larrin".

Tras un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Azpeitia y **SPRILUR, S.A.**, suscrito con fecha 8 de abril de 2005, éste último promovió el desarrollo urbanístico de dichos terrenos para su recalificación en "Zona de Pequeña industria en Manzanas" tipo B-I.b, redactando para ello el Documento de Modificación de NN.SS. de Planeamiento de Azpeitia relativa al Área A.I.U. 89 "Larrin".

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

La aprobación provisional de dicho documento de Modificación de NN.SS. por parte del Ayuntamiento de Azpeitia se realizó en noviembre de 2005. Dicho expediente fue trasladado a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva. La misma se produjo como consecuencia de la aprobación definitiva del Documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azpeitia el 19 de abril de 2007, ya que en este último documento se recogía la ficha urbanística del A.I.U. 89 "Larrin" en idénticos términos que el Documento de la Modificación de Elementos de las NN. SS. de Azpeitia relativas a dicha Área.

También con fecha abril de 2007, el Ayuntamiento aprobó definitivamente el Plan Parcial del Área A.I.U. 89 "Larrin". El objeto de este era la fijación de las características de la ordenación urbanística del A.I.U. 89 "Larrin", cuya superficie es de 210.209,81 m².

En dicho Plan Parcial se desarrollaron las determinaciones contenidas en el Documento de "Modificación de las NN.SS. de Planeamiento de Azpeitia relativa al Área A.I.U. 89 "Larrin".

Por Resolución de Alcaldía de fecha 29 de mayo de 2009, se aprobó con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanizadora relativo al sector A.I.U. 32 «Larrin» de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azpeitia (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 9 de junio de 2009).

Por Resolución de Alcaldía de 3 de febrero de 2012 se aprobó con carácter definitivo el Proyecto de Urbanización correspondiente al área de intervención urbanística A.I.U. 32 «Larrin» de la Revisión de las Normas de Planeamiento de Azpeitia. (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 8 de febrero de 2012).

Mediante acuerdo de Pleno de 17 de septiembre de 2013 del Ayuntamiento de Azpeitia se procede a la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Azpeitia. Boletín Oficial de Gipuzkoa de 11 de octubre de 2013. Tal y como se ha expuesto, la denominación del ámbito pasa a ser A.U. 22 "Larrin".

Hoy en día, Sprilur es titular registral de la totalidad de los terrenos que se ubican dentro del ámbito A.U. 22 "Larrin", con excepción de las parcelas ubicadas en las unidades asistemáticas con destino residencial del Sector, así como de las parcelas afectas al dominio público pertenecientes al Ayuntamiento de Azpeitia, la Diputación Foral de Gipuzkoa y cauce público, y de la parcela donde se ubica la subestación de Iberdrola.

Desde la suscripción del Convenio de 2005 se han producido acontecimientos que aconsejan, a criterio del Ayuntamiento de Azpeitia y de Sprilur, actualizar el contenido del Convenio suscrito en 2005.

Entre dichos acontecimientos se destacan los siguientes:

- Supresión en el PGOU vigente de la ejecución de la variante de la carretera comarcal GI-631 a su paso por Azpeitia con la carretera comarcal GI-2635 que conduce a Urrestilla, lo que supuso prever en la ordenación pormenorizada una reserva viaria que atraviesa todo el Sector, con la consiguiente pérdida de ocupación efectiva con uso de actividad económica que resulta, desde un criterio de optimización del recurso suelo, necesario recuperar para dicho uso.
- Modificación de la demanda en la tipología de infraestructuras económicas por parte de las empresas de la Comarca, lo que implica la necesidad de modificación de los criterios de ordenación previstos en el Plan Parcial vigente, adaptándolos a la demanda existente: Es decir, pasar de una previsión de gama alternativa de tipologías edificatorias («Zona de Pequeña industria en Manzanas, tipo B-I.b) a parcelas grandes que permitan la ubicación de empresas de cierto tamaño.

Tanto el Ayuntamiento de Azpeitia como Sprilur, mantienen su interés primigenio en promover, impulsar y fomentar el desarrollo económico del municipio, colaborando en la gestión y futura comercialización del Polígono de Actividades Económicas, a cuyos efectos se comprometen y obligan a colaborar en la búsqueda de empresas que deseen ubicarse en el mismo.

A tal fin, el Ayuntamiento de Azpeitia y Sprilur suscribieron un nuevo Convenio de Colaboración con fecha 5 de noviembre de 2020 relativo al desarrollo del A.U. 22 "Larrin", del Plan General del Municipio de Azpeitia.

Con ello, se quiere redactar una nueva propuesta de ordenación, que contempla diferentes alternativas que serán evaluadas en el trámite medioambiental estratégico correspondiente, y que tratan de proponer las líneas generales de la nueva ordenación pormenorizada, de acuerdo con los parámetros urbanísticos recogidos en el PGOU vigente, así como con los nuevos criterios de ordenación mencionados anteriormente.

A tal fin se ha redactado una Modificación del Plan Parcial, para la fijación de las características de la nueva ordenación urbanística del A.U. 22 "Larrin", cuya superficie es de 210.209,81 m2.

Dicha Modificación del Plan Parcial del A.U. 22 "Larrin" ha sido aprobada definitivamente por el Pleno municipal con fecha 3 de octubre de 2023 y se ha publicado en el BOG nº 203 de fecha 20 de octubre de 2023. En dicha Modificación del Plan Parcial se desarrollan las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Azpeitia relativa al Área A.U. 22 "Larrin".

1.1.2. Descripción de la ordenación y régimen urbanístico vigente

La solución de ordenación adoptada en la Modificación del Plan Parcial del A.U. 22 "Larrín" cumplimenta todas las determinaciones normativas previstas en el Planeamiento General y satisface el programa de reservas dotacionales previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, así como los señalados en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y en el informe de la Agencia Vasca del Agua (URA).

- Se programa un nivel de ocupación edificatoria máxima en planta de 66.403,26 m², inferior a la ocupación máxima prevista en el planeamiento general, y superior al 30 % de la superficie total del área (63.062,94 m²)
- Se establecen las reservas previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- Se ordena una superficie de 31.058,70 m² como Sistema de Espacios libres, y zonas Verdes (14,77% del Sector > 12%).
- Se prevé unas parcelas de Equipamiento Terciario de 6.087,64 m² (2,90% del Sector) (Parcela 5).
- Se prevé una dotación de 198 plazas de aparcamiento en vía pública (20% de la totalidad necesaria). El resto de los aparcamientos para cumplir el ratio mínimo de 1 plaza por cada 100 m² de edificación, se ubicarán en las parcelas privadas.
- Se establece la obligatoriedad de ceder al Ayuntamiento de Azpeitia el porcentaje del aprovechamiento lucrativo del Sector que determina la legislación vigente, salvo pacto en contrario.
- Se cumplen los ratios genéricos de obligado cumplimiento para el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades económicas en el territorio de la C.A.P.V. establecidos en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales:
- La superficie total de ocupación de parcela industrial en planta (63.403,26 m²) es el 60% (inferior al 65%) de la superficie neta del conjunto de las plataformas sensiblemente horizontales del Área una vez efectuados los movimientos de tierras y descontados, en

consecuencia, la superficie de desmontes y terraplenes, configuradas como parcelas edificables, elementos de la red viaria, o zonas dotacionales en el planeamiento parcial de Área, que suponen 105.672,10 m². La superficie total de techo edificable, incluidas las dotaciones y las edificaciones residenciales consolidadas es 98.104,90 m², inferior al 95% respecto a la superficie neta del conjunto de las plataformas sensiblemente horizontales del Área que es 100.388,50 m².

- La superficie total de techo edificable de las parcelas industriales y de la parcela de equipamiento es de 98.104,90 m², inferior a los 131.300 m² de superficie máximo edificable que para dichos usos se señala en el Plan General de Ordenación urbana de Azpeitia.
- La dotación mínima de edificación para servicios de interés público y social del Área, destinada a equipamiento dotacional de servicios a las empresas, tales como oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc., es superior a un 3% de la superficie total de techo edificable, siendo su titularidad privada.
- Se cumple la dotación mínima de aparcamiento del Área, con más de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificado, tal como se ha indicado anteriormente, con 198 plazas en la red viaria de acceso público (superior al 20 % señalado en el artículo 11 Sistematización normativa anteriormente mencionado.
- La reserva para las dotaciones públicas locales de espacios libres supone el 14,77% (superior al 12%) de la superficie bruta del Área, y si se le añade la parcela de equipamiento (2,90%) supone el 17,67% de la superficie bruta del Área
- Se cumple con las condiciones indicadas en el informe de la Agencia Vasca del Agua (URA). El tratamiento de los cauces y de las márgenes de los dos arroyos presentes en el Área se realizará mediante técnicas de ingeniería naturalística, promoviendo el restablecimiento de la vegetación potencial de ribera con especies autóctonas.

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

ZONAKATZE XEHATUA / ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA				
Partzela tipología / Tipología parcela	Izaera / Carácter	Azalera / Superficie (m²)		%
SISTEMA OROKORRA / SISTEMA GENERAL				
Unitate asistematikoak / Unidades asistemáticas		9.692,54		4,61
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario	Jabari eta erabilera publikoa / Dominio y uso público	17.973,44		8,55
Ibilgu publikoen sistema orokorra / Sistema general de cauces públicos	Titulartasun publikoa / Titularidad pública	2.934,24		1,40
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento	Titulartasun pribatua / Titularidad privada	1.814,97		0,86
TOKIKO SISTEMA / SISTEMA LOCAL				
Erabilera industrial / Uso industrial	Titulartasun pribatua / Titularidad privada		124.441,78	59,20
		Azalera garbia / Superficie neta	Azalera gordina / Superficie bruta	
1 Partzela / Parcela 1		15.072,62	15.835,49	
2 Partzela / Parcela 2		11.622,43	12.016,30	
3 Partzela / Parcela 3		50.987,33	63.659,08	
4 Partzela / Parcela 4		27.989,72	32.930,91	
Hirugarren sektoreko ekipamendurako partzela / Parcela de equipamiento terciario	Titulartasun pribatua / Titularidad privada		6.087,64	2,90
Espazio libreen tokiko sistema publikoa / Sistema público local de espacios libres	Titulartasun publikoa / Titularidad pública		31.058,70	14,77
Bide eta oinezkoen sare sistema lokala / Sistema local de red viaria y peatonal	Titulartasun publikoa / Titularidad pública		16.206,50	7,71
SEKTOREAREN AZALERA OSOA / SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO			210.209,81	100,00

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

1.1.3. Relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación. Estructura parcelaria.

El A.U. 22 "Larrin" se encuentra ubicada al Sureste del término municipal y del núcleo urbano de Azpeitia, ocupando los terrenos comprendidos entre el río Ibai-Eder frente al A.U. 23 "Antzibarrena", el A.U. 21 "Larre", y los caseríos Atxabaleta Bekoa, Atxabaleta Goikoa, Zabale, Zabale Berri, Zabaleta Berri y Serrería Larrañaga

El Área tiene una superficie próxima a veinte hectáreas, y limita al Norte con el A.U. 18 "Landeta"; al Este con el cauce del río Ibai Eder; al Sur, con terrenos rurales de los caseríos antes citados; y al Oeste con la Serrería Larrañaga y el A.U. 21 "Larre".

Quedan dentro del área las edificaciones de las unidades asistemáticas, los edificios nombrados en los planos nº5 como "F" personas copropietarias de Atxubiaga Behekoa Nº204, "G" Caserío Atxubiaga y "H" Atxubiaga Berri, las cuales se consolidan y las edificaciones que quedan fuera de ordenación son los edificios nombrados en los planos nº5-7 como "A" Caserío Larrin, "B" Pabellón Saiatu, S.A, y las chabolas "C", "D" y "E". Se adjunta tabla de las características de todas las edificaciones

La estructura de propiedad del Área se compone de 6 personas propietarias privadas, con un total de 186.713,61 m2, a los que hay que sumar 23.496,20 m2 de caminos y cauces públicos, lo que da una superficie total para el Área de 210.209,81 m2 (plano nº 5).

El A.U. presenta unos desniveles altimétricos muy acusados entre la cota + 93 en su zona noreste, junto al A.U. 23 "Antzibarrena", y la cota + 143 en su zona suroeste, junto a Zabale Berri

ID	Jabeak / Personas propietarias	Azalera / Superficie (m²)
1	Sprilur	176.155,31
2	Personas copropietarias de Atxubiaga Behekoa nº 204	493,00
3	José María Bereciartua Arregi	3.581,38
4	Hnos. Bereciartua Arregi	4.007,44
5	José María Bereciartua Arregi	1.323,23
6	Iberdrola	1.153,25
7	Bide-sistema orokorra / Sistema general viario	20.535,93
8	Ibilgu publikoen sistema orokorra / Sistema general de cauces públicos	2.960,27
SEKTOREAREN AZALERA OSOA / SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		210.209,81

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

1.1.4. Objeto del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU)

Para el avance del desarrollo urbanístico de esta Área Urbanística, y por encargo de **SPRILUR, S.A.**, se ha procedido a la redacción de la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del A.U. 22 "Larrin" de Azpeitia.

Su objeto es la regulación y organización del desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas del A.U. 22" Larrin" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, estableciendo para ello el conjunto de determinaciones de contenido técnico-urbanístico y jurídico-urbanístico señaladas en los artículos 153 y 154, respectivamente, de la Ley 2/2006, de 30 de julio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y se presenta para que se proceda a su preceptiva tramitación urbanística conforme a lo regulado en el artículo 156 de la citada Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. La Modificación del Plan Parcial del A.U. 22 "Larrin" ha sido aprobada definitivamente por el Pleno municipal con fecha 3 de octubre de 2023 y se ha publicado en el BOG nº 203 de fecha 20 de octubre de 2023.

Como señala el artículo 153 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, los programas de actuación urbanizadora, en cuanto a su **contenido técnico-urbanístico** definen las obras de urbanización que deberán realizarse, especificando su coste aproximado y, cuando menos, los siguientes extremos:

- a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.
- b) Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.
- c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.
- d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.
- e) Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación ó cables para transporte de información ó programas de televisión.
- f) Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.
- g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.

- h) Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.
- i) Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

En atención a ello, se incorpora al presente Programa de Actuación Urbanizadora la documentación, tanto de la Memoria como de los planos, como desarrollo del Contenido Técnico Urbanístico exigido, definiéndose en el mismo todas las cuestiones exigidas en el art. 153 con el grado de detalle propio de un anteproyecto de urbanización.

Atendiendo al contenido del artículo 154.1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, los programas de actuación urbanizadora, en su **contenido jurídico-urbanístico**, deben regular los siguientes extremos:

- a) Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación.
- b) Delimitación de las unidades de ejecución que constituyan su objeto ó modificación de las existentes en el planeamiento vigente.
- c) Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución, salvo lo dispuesto en el sistema de expropiación.
- d) Plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación, y plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso.
- e) Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en esta ley.
- f) Programa de realojos, en su caso.
- g) Plazos de cesión de la obra urbanizadora, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas.

La presente Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora recoge todos estos extremos, que se especifican en la Memoria y en los planos correspondientes, estableciendo a tal efecto:

- a) La identificación de la actuación integrada, con la delimitación de la unidad de ejecución que constituye su objeto.
- b) El régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de ejecución.

- c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de la actuación integrada y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.
- d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización, y la estimación aproximada de su coste.
- e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

1.1.5. Tramitación del documento del Programa de Actuación Urbanizadora

La tramitación de los programas de actuación urbanizadora viene establecida en el artículo 156 de la Ley 2/2006 de continua referencia, donde se determina, entre otras cuestiones, que:

- a) Los programas de actuación urbanizadora se formularán en cualquier momento tras la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, ó bien conjunta ó simultáneamente con el mismo.
- b) A la vista de la documentación presentada y de los informes técnicos correspondientes, el Ayuntamiento acordará la estimación ó la denegación de la aprobación inicial del programa en el plazo máximo de un mes.
- c) El acuerdo de aprobación inicial conllevará la obligación de publicación del correspondiente anuncio, en el que se contendrán los elementos esenciales de los contenidos del programa en el boletín oficial del territorio histórico por un plazo mínimo de veinte días a los efectos de información pública y para recibir las correspondientes alegaciones. Así mismo, el acuerdo se notificará a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación. El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales durante el mencionado plazo de información pública.
- d) Recibidas, en su caso, las alegaciones, y a su vista y consideración, el Ayuntamiento acordará la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora en el plazo máximo de dos meses a contar desde la publicación, en el boletín oficial del territorio histórico, del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin haberse dictado la pertinente resolución, se entenderá definitivamente aprobado, siempre y cuando se hubiese concluido el trámite de notificación a los interesados.
- e) El acuerdo o el acto presunto de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, entre los que se incluirá, como mínimo, la identificación del ámbito, su clasificación y calificación, la edificabilidad urbanística atribuida al ámbito, el sistema de actuación, el presupuesto y la programación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

- f) La aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora supone el establecimiento de las condiciones de desarrollo del ámbito correspondiente.
- g) El procedimiento de aprobación del programa de actuación urbanizadora podrá simultanearse con el de aprobación del planeamiento pormenorizado del área o sector en que se ubiquen las unidades de ejecución que constituyen su objeto, en cuyo caso sus determinaciones quedarán sujetas a las adaptaciones o modificaciones precisas, una vez se produzca la aprobación definitiva del mencionado planeamiento pormenorizado.

1.2. CONTENIDO TÉCNICO – URBANÍSTICO

1.2.1. Esquema de la Urbanización

El Área delimitada, ubicada al Sur-Este del término municipal y del núcleo urbano de Azpeitia, según puede verse en los planos nº 1 y 2, se conforma de terrenos rurales con un uso predominante herbal, y en ella se encuentran las siguientes edificaciones: edificio residencial junto a Atxubiaga Hiribidea, caseríos Larrin y Atxubiaga, el edificio de viviendas Atxubiaga, borda situada en las inmediaciones del caserío Zabaleta, el pabellón industrial de Saiatu, S.A., además de las chabolas existentes frente al caserío Larre, tal y como se refleja en el plano topográfico.

El Área, con una superficie de 210.209,81 m² y una longitud del orden de 500 m. en sentidos Norte-Sur y Este-Oeste, presenta dos vaguadas, cuyas cuencas son de 0,42 y 0,46 Km². A estos arroyos se vierten actualmente las aguas residuales de los caseríos de la zona.

Las variaciones altimétricas del Área van aproximadamente desde la cota 93 hasta la cota 143, con una pendiente media del orden del 10%.

Previamente a la modificación del programa de actuación urbanizadora del Área se han estudiado con detalle tanto la urbanización existente dentro del Área como la de las áreas colindantes. En los planos se puede ver el estado actual del terreno y de las infraestructuras existentes.

El Área está atravesada por dos tuberías de agua potable; la primera, de fundición y diámetro 800 mm., que une la presa de Nuarbe con la ETAP de Azpeitia, y la segunda, que conduce las aguas de consumo entre dicha ETAP y el núcleo de Urrestilla.

No hay caminos importantes dentro del Área, salvo el que conduce a los caseríos Atxabaleta, que es sustituido por los viales del Área, y el camino que accede desde el A.I.U. 18 "Landeta" hasta los

caseríos Zabale y Zabaleta, que también se integra dentro de los viales del Área. Se mantiene dentro del Área la Subestación de Iberdrola, S.A. La misma no se ve afectada por la ordenación del área, cambiando únicamente el acceso a ella.

El Área es cruzada por líneas eléctricas aéreas de 30 KV, 13,2 KV, y líneas eléctricas de baja tensión. Las líneas afectadas por la ordenación son sustituidas por nuevas líneas subterráneas del nuevo polígono. Es, asimismo, cruzada por líneas telefónicas, que tienen que ser objeto de desvío y de integración en la nueva red de teléfonos del Área.

En los planos se refleja el estado actual, así como la nueva ordenación y las infraestructuras del Área.

Según puede verse en los planos, actualmente, la carretera comarcal GI-2635 entre Azpeitia y Beasain discurre por el lindero Este del Área. El acceso al Área se realiza a través de un vial que parte de la rotonda de Atxubiaga en la carretera comarcal GI-2635, y a través de otro vial que accede a la zona procedente del A.I.U. 18 "Landeta".

No hay infraestructuras de servicios urbanos existentes en el Área que sean aprovechables, salvo la tubería de agua potable que va desde la ETAP a Urrestilla, si bien hay que proceder a su desvío.

Se señalan como obras a ejecutar, además de los desvíos de las infraestructuras existentes y las infraestructuras propias de urbanización del Área, los derribos de todos los edificios y chabolas existentes en el Área, salvo los existentes en las unidades asistemáticas.

1.2.2. Infraestructuras de Servicios Urbanos

Las infraestructuras de servicios urbanos se componen de lo siguiente:

A. Demoliciones y derribos

Hay que proceder al derribo del Caserío Larrin, que da nombre al Área, y del pabellón de Saiatu. Son propiedad de **Sprilur S.A.** Dicho Caserío Larrín ha sido objeto del correspondiente estudio arqueológico, y cuenta con la correspondiente autorización para su derribo por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

B. Obras de Fábrica y Tratamiento de las Regatas

Dada la topografía del Área, así como la ordenación y las rasantes previstas, es necesario proceder a la ejecución de tres muros, denominados muros de plataforma, con el fin de facilitar la ejecución de las plataformas industriales y viales.

Como consecuencia de la ordenación del Área es necesario proceder a una corrección del trazado de los dos arroyos que atraviesan el A.U., adaptados a la nueva ordenación del mismo, sin que se proceda a la cubrición de los mismos, discurriendo a cielo abierto, salvo en los pasos bajo viales, que se realizarán mediante puente losa y cajones de hormigón armado prefabricados, preparados para soportar tanto las cargas estáticas como dinámicas a las que están expuestas. Se realizará el tratamiento de los cauces y márgenes de los dos arroyos mediante técnicas de ingeniería naturalística, de tal manera que se promueva el restablecimiento de la vegetación potencial de ribera con especies autóctonas. Consta como anejo al Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial el Estudio hidráulico de las Regatas.

C. Red viaria y Peatonal

Según puede verse en los planos, actualmente la carretera comarcal GI-2635 entre Azpeitia y Beasain discurre por el lindero Este del Área. El acceso al Área se realiza de un vial que parte de la rotonda de Atxubiaga en dicha carretera comarcal, y a través de otro vial que accede a la zona procedente del A.U. 18 "Landeta".

Las pendientes de los viales se han limitado al 8%, salvo un pequeño tramo en el vial que accede desde el A.I.U. 18 "Landeta", que tiene un 10%.

La anchura de la calzada de todos los viales es de 7,00 metros, con aceras de anchura mínima de 2,00 metros.

Se han previsto en vía pública 198 aparcamientos. El resto de los aparcamientos para cumplir el ratio mínimo de 1 plaza cada 100 m² de edificación se ubicarán en las parcelas privadas.

En cuanto a la red peatonal, se tienen las aceras que acompañan a los viales, con una anchura mínima de 2,00 metros.

En todo momento se cumplirá la normativa aplicable en cuanto a la supresión de barreras urbanísticas, tanto en cuanto a las pendientes y anchuras de las vías, aceras y pasos peatonales, así como al tratamiento de pavimentos y demás detalles.

D. Pavimentación

Para el afirmado del viario de la urbanización se proyectan firmes del tipo flexible, y en las pavimentaciones se considerarán los elementos de drenaje sostenible necesarios.

La sección transversal del sistema viario se diseña de acuerdo con la normativa vigente del Gobierno vasco, con la condición de soportar un tráfico T-2.

La sección transversal del sistema viario público se compone de 25 cm. de subbase granular, 15 cm. de base granular, 7 cm. de aglomerado asfáltico en caliente AC32 base G (antes denominado G-25), y 5 cm. de aglomerado asfáltico en caliente AC16 surf D (antes denominado D-12). En los aparcamientos se considerará la disposición de pavimentos permeables, considerando que, conforme a las indicaciones geológicas, las arcillas del ámbito son impermeables.

Las aceras peatonales se pavimentarán bien mediante aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón, o bien mediante hormigón coloreado escobado, salvo que el Proyecto de Urbanización establezca una solución equivalente. Los bordillos de remate entre acera y calzada y entre acera y zonas ajardinadas serán de hormigón prefabricado

Las aceras e itinerarios peatonales se pavimentarán con 15 cm. de subbase granular, y 15 cm. de hormigón HM-20, con mallazo 150x150x6 mm., con terminación de escobado y coloreado, o bien con 4 cm. De aglomerado asfáltico.

El bordillo de calzada es de hormigón prefabricado de 25 x 15 cm, y el bordillo jardín es también de hormigón prefabricado de 15 x 10 cm.

E. Jardinería y Mobiliario Urbano

En el mobiliario urbano, los bancos previstos, las papeleras y contenedores, situados en número suficiente y situación correcta para dar el servicio requerido a esta Área Industrial, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Azpeitia. Habrá fuentes de agua, previstas con un contador de 1", en los lugares apropiados para ello.

En cuanto a la jardinería, se prevé la plantación de árboles, setos y conjuntos de jardinería en zonas ajardinadas con una capa de 30 cm. de espesor mínimo de tierra vegetal y sembrado.

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

F. Señalización

La red viaria de tráfico rodado se señalizará mediante marcas viales en eje y bordes de calzada, así como en la delimitación de los aparcamientos.

Los pasos de peatones, las flechas y símbolos se señalizarán mediante pintura de dos componentes.

En cuanto a la señalización vertical, ésta se compondrá de postes y placas reflexivas de circulación y direccionales.

G. Red de Distribución de Agua

Como se ha indicado anteriormente, hay que proceder al desvío de las dos tuberías de agua existentes en el Área para proceder a la ejecución de las plataformas y de la urbanización. Las características de las tuberías desviadas son semejantes a las existentes. Las tuberías principales de distribución de agua propias del Área son de fundición modular, de diámetros 100 y 200 mm. Las acometidas son de tubería de polietileno azul, alta densidad, PE-100, PN-16, de diámetros 2" y 3".

Las obras de la red de distribución consisten fundamentalmente en una tubería principal de diámetro 200 mm., que parte de la tubería municipal de diámetro 200 mm que viene de la ETAP, y que se dirige hacia Urrestilla. Dicha tubería de 200 mm cierra los circuitos principales, y entronca en varios puntos con tuberías de diámetro 100 mm., que completan la red. Desde estas tuberías se realizan las acometidas a los edificios, así como a los hidrantes, bocas de riego y fuentes de agua.

Las válvulas de compuerta, llaves de acometida, hidrantes, bocas de riego, ventosas, válvulas de compuerta de acoplamiento múltiple, arquetas, sombreretes y demás accesorios serán los homologados y normalizados por el Ayuntamiento de Azpeitia.

H. Red de Saneamiento de Aguas Fecales

La red de alcantarillado es de carácter separativo, evacuando por un lado las aguas fecales y por otra las aguas pluviales.

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

Las tuberías previstas para la red de aguas fecales son de PVC tipo SN8, de diámetro 200 mm., 315 mm. y 400 mm., con cama de hormigón HM-20 y protegidos con hormigón HM-20 bajo calzada.

Los pozos de registro pueden ser ejecutados "in situ" o prefabricados, siempre homologados y normalizados por el Ayuntamiento de Azpeitia. Las aguas fecales se acometen al colector municipal de aguas fecales situado en el A.U. 18 "Landeta", que termina en la EDAR de Lasao.

Hay pozos de registro en cambios de alineación y/o de pendiente.

La velocidad del agua en el interior de los colectores está comprendida entre 0,50 y 5,00 m/s.

La pendiente mínima está de acuerdo con la velocidad mínima de autolimpieza de la conducción, es decir, 0,50 m/s. El diámetro mínimo de la tubería en la red es de 315 mm., salvo en las acometidas que es de 200 mm.

I. Red de Drenaje de Aguas Pluviales

Como se ha indicado anteriormente, el Área es atravesada por dos arroyos, que sufren una corrección de trazado, adaptándose a la nueva ordenación del A.U. El tratamiento de los cauces y márgenes de los dos arroyos presentes en el Área se realizará mediante técnicas de ingeniería naturalística, promoviendo el restablecimiento de la vegetación potencial de ribera con especies autóctonas.

Para la recogida de las aguas pluviales se prevé un sistema de colectores, de modo que, recogidas las aguas a través de un sistema de cunetas y sumideros, se conducen las aguas pluviales hasta las regatas que discurren por el Área. Las tuberías de drenaje son de PVC TIPO SN8 hasta diámetro 400 mm. y de hormigón armado Clase IV (ATSM) para diámetros 500 y 600 mm.

Las características técnicas indicadas para la red de saneamiento de aguas fecales valen también para la red de drenaje de aguas pluviales.

Se han previsto las cunetas y cunetones necesarios para la recogida de las aguas pluviales, con los sumideros y arquetas sumideros correspondientes.

J. Red de Gas

La red de gas doméstica proyectada responde a los criterios que, para este tipo de obras, establece NORTEGAS, S.A., empresa distribuidora de gas natural en el término municipal. Dicha red se ha proyectado de acuerdo con ellos.

K. Red de Energía Eléctrica

La misma se ajusta a las directrices señaladas desde IBERDROLA, S.A. El suministro de energía eléctrica para el Área procederá, en principio, de los nuevos centros de transformación dobles. Se aprovechan las obras de urbanización para conectar, en media tensión, estos nuevos centros de transformación de doble transformador de 630 KVA cada uno con otros existentes en las áreas colindantes, así como con la subestación existente en el Área.

Es necesario también el desvío de líneas aéreas de alta, media y baja tensión existentes en el Área. En el Proyecto de Urbanización se preverá únicamente la obra civil para la nueva red de energía eléctrica, y que consiste en conducciones, arquetas y plataformas para la ubicación de los centros de transformación. Los desvíos provisionales de las líneas aéreas existentes de 13,2 Kv y de baja tensión, así como el cableado para el soterramiento de la línea de 30 Kv, lo ejecutará directamente IBERDROLA, S.A. El cableado del resto de las nuevas líneas así como la colocación de los centros de transformación, con sus correspondientes casetas, será objeto de proyecto específico, que es el de electrificación del A.U.

La red prevista es subterránea y está formada por tubo de polietileno alta densidad (TPC) de doble pared de color rojo, de Ø160 mm. para media y baja tensión y de 200 mm. para alta tensión, reforzados con hormigón HM-20 en toda su longitud y disponiendo de arquetas tipo A en los puntos señalados en los planos.

Se han previsto acometidas eléctricas tanto a las edificaciones y a los cuadros de maniobra de alumbrado público.

L. Red de Alumbrado Público

El alumbrado de los viales está basado en columnas troncocónicas con luminarias herméticas, grado de hermeticidad IP66, con lámparas LED.

Con este tipo de iluminación se consigue un ahorro económico de mantenimiento (consumo y conservación), una reducción al máximo de la contaminación luminosa, y una mejora estética con relación a las luminarias habituales, el emplear unas luminarias de tipo decorativo, pero con fotometría y hermeticidad acorde con las luminarias del tipo clásico.

Las luminarias cumplen con las condiciones esenciales siguientes:

Máximo rendimiento fotométrico

Máxima hermeticidad

Calidad de los materiales

Robustez

Estética

La estética se alcanzará con el casamiento adecuado del diseño de la luminaria y la columna.

Las columnas serán metálicas galvanizadas en caliente, y sobre el galvanizado se pintarán el mismo color que las luminarias.

La canalización que parte de los cuadros generales es subterránea, con tubería de polietileno alta densidad (TPC) de doble pared, de Ø100 mm., con tantos tubos como líneas, dejando un tubo de reserva en el cruce de calles.

Se prevé un cuadro de alumbrado formado por armario de poliéster con fibra de vidrio, con cerradura normal para la puerta del sistema de protección y control y cerradura de IBERDROLA, S.A., con equipo estabilizador reductor de 5 KVA con opciones y módulo de maniobra con 2 salidas provisto de diferenciales y magnetotérmicos rearmables, así como protector de sobretensión y reloj astronómico.

Para el cálculo de la iluminación, el factor de depreciación a prever será de 0,70 y la máxima caída de tensión admisible no superará el 3% en ningún circuito. Asimismo, para el cálculo de cables, además de la caída de tensión admisible, se tendrán en cuenta otros factores que la experiencia aconseje.

M. Red de Teléfonos

La red de canalización telefónica prevista es subterránea, y se ha diseñado de acuerdo con TELEFONICA S.A. y EUSKALTEL, S.A. La conexión se hace en el caso de Telefónica desde un poste próximo al Área, y en caso de Euskaltel se hace una nueva red.

La canalización está compuesta por tuberías de PVC de diámetro 110 mm., disponiéndose arquetas, normalizadas por TELEFONICA S.A. y EUSKALTEL, S.A. en los puntos previstos en los planos, que coinciden con los cambios de dirección y las acometidas. En la acometida de las telecomunicaciones a los edificios se coloca una arqueta de telecomunicaciones, de acuerdo con la legislación vigente.

N. Red de Teledistribución

La red de teledistribución prevista es subterránea, compuesta de dos tuberías de polietileno alta densidad (TPC) de doble pared, de color blanco, diámetro 110 mm., y con arquetas en los puntos previstos en los planos, coincidiendo con los cambios de alineación y las acometidas.

1.2.3. Cargas de urbanización y estimación aproximada de su coste

Conforme a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y a la Modificación del Plan Parcial del A.U.22 "Larrin", los propietarios del A.U. deberán sufragar las siguientes cargas de urbanización:

- a) Los costes relativos a las obras de urbanización, viario e infraestructuras.
- b) Las indemnizaciones que puedan resultar de la desaparición de los elementos declarados fuera de ordenación existentes en el A.U.
- c) Los costes de redacción y tramitación de la Modificación del Plan Parcial, el Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.
- d) Los gastos correspondientes a la ejecución de obras de mejora de la accesibilidad y mejora ambiental exteriores al A.U., pero cuya realización resulta necesaria para el correcto desarrollo del mismo.

1.2.4. Delimitación de una Unidad de Ejecución

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 –en el mismo sentido el 145- de la *Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo* (en adelante LSU) la delimitación de las Unidades de Ejecución se puede realizar en el seno de los propios Planes Parciales o en los Programas de Actuación Urbanizadora.

En el ámbito A.U. 22 Larrin, conforme al Plan Parcial vigente coexisten dos espacios físicos, perfectamente delimitados con distintos tratamientos y realidades urbanísticas:

- En primer lugar las parcelas correspondientes a los edificios "F" -personas copropietarias de Atxubiaga Behekoa, 204-, "G" -Caserío Atxubiaga- y "H" -Atxubiaga Berri, así como el sistema general viario del Ayuntamiento de Azpeitia –todos ellos recogidos en el plano 5.1- que no se incluirán en el proceso de transformación urbanística a llevar a cabo, ya que quedan consolidados en su actual configuración y situación. Conforme al artículo 143 de la LSU no se deberán incluir en una Unidad de Ejecución por cuanto no se trata de "parcelas edificables que como consecuencia de la actuación se transformen en solares" y, además, conforme al Plan Parcial vigente están excluidas del "cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización". Esto es, no soportarán carga urbanística alguna.
- En segundo lugar, el resto de las propiedades, singularmente las parcelas privativas propiedad de Sprilur, la parcela que alberga la subestación propiedad de Iberdrola, un vial interior local municipal, el dominio público correspondiente a la Diputación Foral de Gipuzkoa referido a la carreteras y el cauce público, todos ellos señalados en el plano 5.2.

La Unidad de Ejecución 1 del AU 22 "Larrin" se configura sobre este segundo bloque de bienes y es exclusivamente sobre dicho ámbito sobre el que se llevará a cabo la elaboración, tramitación y aprobación del proyecto de equidistribución de bienes y derechos, concretamente del Proyecto reparcelatorio por exigencia del artículo 42.1 de la LSU.

La delimitación de la Unidad de Ejecución cumple con los requisitos del artículo 144 de la LSU, singularmente que por sus dimensiones y las características de la ordenación y la urbanización es susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de la presente ley, el planeamiento y el programa de actuación urbanizadora; hace posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización y tiene entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación. Por otra parte, incluye en la misma los terrenos de cesión obligatoria mientras que no procede la justificación de que la edificabilidad urbanística media difiere en más

de un 5% de la edificabilidad urbanística media del sector por cuanto patrimonializará la totalidad de la misma, de la misma manera que hará frente a la totalidad de las cargas.

Todo ello sin perjuicio que, de conformidad con lo prevenido en el art. 160.5 de la Ley 2/2006, no será precisa la constitución de Junta de Concertación en el supuesto que la totalidad de la superficie privada afectada finalmente recayese sobre un único propietario, siendo éste el caso por lo que se tratará de un documento reparcelatorio de propietario único del artículo 174.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Además, como criterios reparcelatorios señalar que en esta Unidad de Ejecución nº1, la parcela titularidad de Iberdrola, sistema general, se verá incrementada en su dimensión –a partir de la actual ubicación- y los viales municipales interiores serán sustituidos por la nueva vialidad local a ejecutar por los promotores. En cuanto a los sistemas generales referidos a carreteras y cauces públicos, los mismos se deberán respetar escrupulosamente en su actual ubicación, que no varía.

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

1.3. DESARROLLO DEL CONTENIDO JURÍDICO – URBANÍSTICO

1.3.1. Delimitación de unidad de ejecución

La presente Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora ratifica la propuesta de la Modificación del Plan Parcial del AU 22 "Larrín" y procede a delimitar para el desarrollo urbanístico del ámbito una unidad de ejecución en la que se incluyen la totalidad de los terrenos pertenecientes al AU 22 "Larrín" de Azpeitia.

La definición gráfica de la delimitación de la Unidad de Ejecución se refleja en el plano correspondiente del presente PAU.

1.3.2. Régimen de Ejecución y Sistema de Actuación

El régimen de actuación previsto para el desarrollo del AU 22 "Larrin" de Azpeitia es el de sociedad privada participada en su totalidad por administración pública, Sprilur, S.A., previa suscripción del correspondiente convenio con el Ayuntamiento de Azpeitia.

En el convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Azpeitia y Sprilur., en su estipulación quinta señala:

"Quinta. El sistema de actuación que dispondrá el Plan Parcial I, así como el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito, será el de cooperación.

A este respecto, en atención a lo dispuesto en el artículo 173.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el Ayuntamiento de Azpeitia, en virtud del presente Convenio, delega expresamente la gestión del sistema y la ejecución de la urbanización en la Sociedad Pública Sprilur, S.A.

En cualquier caso, la modificación de dicho sistema de actuación y su sustitución por otro requerirá acuerdo unánime del Ayuntamiento y de Sprilur."

En la redacción de los documentos urbanísticos, a la vista del tercer párrafo de dicha estipulación quinta, en el Plan Parcial se estimó como más adecuado el Sistema de Compensación, Plan que está aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Azpeitia.

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

De acuerdo con el artículo 160.1 de la Ley 2/2006, el Ayuntamiento podrá elegir como sistema de actuación el de concertación cuando por iniciativa propia o a instancia de más del 50% de la propiedad del suelo, así lo acuerde en el momento de la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora.

El sistema de actuación previsto para el citado desarrollo es el de SISTEMA DE CONCERTACIÓN, propuesto por la Modificación del Plan Parcial del AU 22 "Larrín", al considerar que dicho sistema es el que mejor asegura el cumplimiento de los fines previstos por el planeamiento del ámbito urbanístico.

Con la denominación legal de Sistema de Concertación se regula un sistema de actuación que viene a coincidir con la regulación tradicional del Sistema de Compensación.

En relación con el desarrollo jurídico del sistema de ejecución, se estará a lo señalado en los artículos 160 a 165 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

1.3.3. Convenio de Concertación

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, la actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo asuma los siguientes compromisos:

- a) Constituirse en junta de concertación.
- b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley, el planeamiento o el propio convenio.
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

Todo ello sin perjuicio que, de conformidad con lo prevenido en el art. 160.5 de la Ley 2/2006, no será precisa la constitución de junta de concertación en el supuesto que la totalidad de la superficie privada afectada finalmente recayese sobre un único propietario.

1.3.4. Plazo para la presentación de la propuesta de equidistribución

Con el objetivo de una justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución, la junta de concertación será la encargada de llevar a cabo el Proyecto de Reparcelación.

Para ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley 2/2006, una vez firmado el Convenio de Concertación señalado en el apartado anterior, los propietarios dispondrán de **un mes** para constituirse en junta de concertación mediante escritura pública.

La constitución de la junta será publicada en el Boletín Oficial de Guipúzcoa y notificada de forma fehaciente de forma individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, concediéndoles **un mes** de plazo para adherirse a ella, transcurrido el cual sin que se adhieran, se entenderá que renuncian a su participación.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del A.U. 22 Larrín" de Azpeitia deberá presentarse en el plazo máximo de **UN (1) AÑO** desde la aprobación definitiva del presente programa de Actuación.

Dicho documento de reparcelación se aprobará inicialmente por la Junta por la mayoría absoluta de las cuotas de propiedad incorporada y se expondrá al público mediante anuncio en el B.O.G. y se notificará a todos los propietarios. Concluido el trámite de información pública, el Proyecto de Reparcelación se elevará en el plazo de **un mes** al Ayuntamiento de Azpeitia para su aprobación definitiva, previa resolución de las alegaciones que en el período de información pública y audiencia puedan producirse.

No obstante, no será precisa la constitución de la Junta de Concertación en el supuesto que la propiedad recaiga sobre un único propietario.

Igualmente, en tal caso, la propuesta de convenio y el documento de reparcelación podrán adoptar las formas simplificadas en tal caso previstas por la Ley 2/2006.

La cesión de los terrenos que van a constituir el soporte de todas las dotaciones públicas de carácter local se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

1.3.5. Plazos para la realización de las Obras de Urbanización y edificación

URBANIZACIÓN

La urbanización del ámbito se definirá en un único Proyecto de Urbanización. Las obligaciones de urbanización se extienden, además, a terrenos de titularidad pública exteriores al ámbito, en su caso.

El Proyecto de Urbanización a redactar abarcará la totalidad de las obras a realizar en el AU 22 "Larrín" y en él deberán contemplarse, además, las intervenciones de urbanización complementarias exteriores al A.U., de conexión y refuerzo, que son necesarias para la mejora de la accesibilidad peatonal y de vehículos al A.U.

La redacción del Proyecto de Urbanización deberá respetar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística de la Modificación del Plan Parcial del AU 22 "Larrin", debiendo incluir este último como anejo, atendiendo entre otras cuestiones a la protección del cauce fluvial y a la vegetación arbórea en general, al control de vertido de pluviales, a la conectividad ecológica, etc., integrará el cauce fluvial perimetral del arroyo en la ordenación y se atenderá a las normas y criterios contenidos en la Modificación del Plan Parcial del AU 22 "Larrin" y a las pautas que, en su caso, dicten los Servicios Técnicos de las Administraciones competentes.

También contendrá un anejo específico en el que se desarrolle un manual de buenas prácticas en orden a minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público en la fase de obras: periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, limpieza de camiones y de viarios, limitación de generación de polvo y barro, etc.

En especial, a la hora de diseñar la urbanización del conjunto, deberán limitarse las áreas pavimentables no permeables, de forma que se tienda a mantener en gran medida la capacidad de filtrado natural del terreno.

Se procurará, en la medida de lo posible, la utilización de materiales reciclados o reutilizados en el proceso de urbanización. De igual manera, se valorará positivamente el uso de energías renovables, cogeneración y medidas de ahorro energético. Se evitará la contaminación lumínica y se deberá prever un control específico de vertido de pluviales ajustado a los condicionantes que imponga URA – Agencia Vasca del Agua.

El Proyecto de Urbanización deberá diseñar los espacios públicos fomentando la mezcla de usos, evitando o limitando al máximo posible los recovecos, escondrijos y los puntos sin salida y permitiendo una buena visibilidad de los recorridos y garantizar, además, una buena iluminación de éstos. Deberá, asimismo, diseñar una señalización clara, precisa y visible que permita a los usuarios saber dónde se está y hacia dónde se va, etc. y que respete las determinaciones normativas relativas al uso de las lenguas oficiales.

Asimismo, el Proyecto de Urbanización desarrollará actuaciones de movilidad sostenible de acuerdo con las ideas generales que se exponen a continuación.

En los polígonos industriales, tipo Larrin, la movilidad de los trabajadores tiene un peso muy elevado sobre el conjunto de la movilidad. Gran parte de las actividades económicas y servicios públicos se suelen ubicar fuera de los núcleos urbanos, lo que aumenta las necesidades de movilidad del conjunto de ciudadanos. Muchos polígonos industriales no cuentan de una oferta de transporte público colectivo ni de una infraestructura adecuada para los modos activos. En consecuencia, el automóvil suele ser el modo predominante para la movilidad a los polígonos industriales, lo que genera elevados costes ambientales, sociales y económicos.

En este sentido, el polígono de Larrin no es inicialmente una excepción, su ubicación periférica y la orografía accidentada reduce las posibilidades de ofrecer una oferta competitiva de transporte público y del acceso en modos no motorizados. No obstante, el auge de la bicicleta eléctrica, así como de los Vehículos de Movilidad Personal (VMP), hace que el desnivel y las pendientes de las calles sea un condicionante menos determinante.

Por tanto, la elaboración de un Plan de Movilidad Sostenible como parte de la redacción del Proyecto de Urbanización del polígono es una oportunidad para:

- Analizar el potencial de la movilidad activa para acceder al nuevo sector industrial.
- Proponer mejoras tanto en las vías de acceso como en la movilidad interior del polígono, de forma que los desplazamientos a pie y en bicicleta puedan ser más seguros, atractivos y cómodos.
- Proponer medidas complementarias que no son parte de la naturaleza de un Proyecto de Urbanización, pero forman parte de la amplia gama de medidas para conseguir una movilidad más sostenible en el acceso al polígono

En base a estas ideas generales se deberán proyectar las medidas adecuadas de movilidad sostenible dentro del ámbito del proyecto de urbanización respetando la ordenación ya aprobada de la Modificación del Plan Parcial.

Las características generales de la urbanización se describen en el Anteproyecto de Urbanización que se incluye en el presente PAU.

El Proyecto de Urbanización deberá entregarse para su tramitación en el plazo máximo de **UN (1) AÑO** desde la aprobación definitiva del presente programa de Actuación Urbanizadora.

El plazo máximo para la realización de las obras de urbanización será de **CUATRO (4) AÑOS**, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. **Las obras de urbanización podrán ejecutarse en dos etapas, si ello se estima oportuno.**

Se presenta un Programa de Trabajos orientativo para la realización de las obras de urbanización, con expresión de calendario de las distintas fases de obra que integran la actuación.

EDIFICACIÓN

Dado el carácter y la dimensión del polígono, la edificación de los solares resultantes podrá realizarse durante los **SEIS (6) AÑOS** siguientes a la recepción de las obras de urbanización.

Los plazos relacionados con la caducidad de las licencias, así como los relacionados con el inicio y finalización de las obras de edificación serán los establecidos al efecto por las disposiciones vigentes en Azpeitia

1.3.6. Plazos de cesión de las obras de urbanización

La cesión de los terrenos que van a constituir el soporte de todas las dotaciones públicas de carácter local se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución única de la actuación integrada del AU 22 "Larrin".

La cesión de las obras de urbanización se producirá de acuerdo con el procedimiento de recepción municipal de dichas obras de conformidad con lo establecido en el artículo 198.- "Recepción municipal de las obras de urbanización" - de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización de la unidad de ejecución y las intervenciones de urbanización complementarias exteriores al AU, el promotor de estas notificará al Ayuntamiento, al menos con 20 días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega.

En el caso de que el Ayuntamiento de Azpeitia hubiera formulado observaciones en el acta de recepción, se abrirá un periodo de negociaciones para la determinación conjunta, entre el promotor

y el Ayuntamiento, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización, siendo el plazo máximo que se establece para que se produzca dicha entrega de las obras de urbanización, de **UN (1) AÑO** desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

La recepción de la urbanización se formalizará a través de la correspondiente acta suscrita entre las partes intervinientes.

El mantenimiento de la urbanización del polígono quedará a cargo de la Entidad de Conservación durante **un plazo de 10 años** a contar desde la recepción de la urbanización completa.

1.3.7. Propuesta de localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística

De acuerdo con el artículo 25 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo es obligación de la propiedad del AU la cesión gratuita al Ayuntamiento de todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes, dotación residencial protegida, en su caso, y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento, así como de todo el suelo preciso para la ejecución de los elementos de la red de sistemas generales adscritos a la actuación a efectos de su obtención o ejecución, así como la cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo o, en su caso, la cantidad económica correspondiente a la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, según lo dispuesto en el artículo 27.

La propuesta de localización de los terrenos de cesión al Ayuntamiento de Azpeitia, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación, se encuentra reflejada en el plano nº 12 – Zonificación –.

El artículo 27 de dicha Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo señala que, para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15 % de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables, que habrán de quedar en todo caso adscritas al patrimonio municipal de suelo. No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de

edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

En el presente caso, la Estipulación Sexta del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Azpeitia y Sprilur S.A. con fecha 5 de noviembre de 2020, señala:

"Sexta. Cesión del aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal.

Atendiendo al sistema de actuación reseñado; a la finalidad de la actuación a que se refiere la estipulación primera; al evidente interés público y social que de la misma se deriva; a la naturaleza y composición íntegramente pública del accionariado de Sprilur, que a los efectos de este convenio actúa en cuanto ente instrumental de la Administración General de la Comunidad Autónoma; a la ausencia de finalidad especulativa o lucrativa en el resultado de las operaciones, así como la importante repercusión tanto del precio de adquisición del suelo, como de los gastos de urbanización a afrontar por Sprilur, ambas partes pactan y convienen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que el 15 % del aprovechamiento lucrativo que se ha de ceder al Ayuntamiento y que integrará el Patrimonio Municipal de Suelo con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, se cederá a Sprilur, para la consecución y materialización de los fines públicos expresados.

Igual consideración tendrán los terrenos que, en su caso, sean propiedad del Ayuntamiento de Azpeitia en el Sector y cuya cesión a Sprilur se realizará por los medios que en su caso se estimen más convenientes, preferentemente en el marco de los instrumentos de gestión urbanística de equidistribución que se tramiten."

Será el Proyecto de Reparcelación quien regule las cesiones antes señaladas.

1.3.8. Programa de realojos

No concurren los supuestos de realojo de los regulados en la disposición adicional 2ª LSU por cuanto la totalidad de inmuebles afectados por el Proyecto de Reparcelación son titularidad de Sprilur, sin perjuicio de los acuerdos que la misma –y en la esfera exclusiva del derecho privado– haya alcanzado con los anteriores titulares.

Dicho caserío se derriba al estar afectado por la vialidad del A.U., y el pabellón queda en dentro de una parcela industrial.

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Anteproyecto de Urbanización queda definido mediante la Memoria Justificativa, del primer punto, y los planos que se incorporan como Documento nº 2 a la presente Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del AIU 22 "Larrin" de Azpeitia, promovido por **SPRILUR, S.A.**

3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se incluyen los planos de información necesarios, así como el plano de delimitación de la unidad de ejecución.

4. PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

Se incluyen en los planos nº 5 y 6 – Relación de Propietarios Afectados. Parcelas y Edificios. Referencia Catastral de los edificios, es decir, el plano parcelario y la relación de los titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA

ANÁLISIS DE COSTES DE PROMOCIÓN

	Superficie (m ²)	Precio (€/m ²)
CAPÍTULO I. SUELO	210.209,81	50,00
TOTAL CAPÍTULO I.		10.510.490,50 €

CAPÍTULO II. TASAS E INDEMNIZACIONES

2.1. ESCRITURAS	P.A.	249.320,00 €
2.2. CARGAS E INDEMNIZACIONES	P.A.	1.315.420,00 €
TOTAL CAPÍTULO II.		1.564.740,00 €

CAPÍTULO III. OBRAS DE URBANIZACIÓN

3.1. DERRIBOS		20.000,00 €
3.2. AFECCIONES GENERALES		392.250,00 €
3.3. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y OBRAS DE FÁBRICA		5.213.279,18 €
3.4. RED VIARIA. APARCAMIENTOS Y PAVIMENTACIÓN		903.731,54 €
3.5. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS		1.144.021,39 €
3.6. SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO		54.045,00 €
3.7. RESTAURACIÓN AMBIENTAL		160.000,00 €
3.8. SEGURIDAD Y SALUD		80.608,00 €
3.9. GESTIÓN DE RESIDUOS		80.608,00 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		8.048.543,11 €
19,00% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL		1.529.223,19 €
1,00% CONTROL DE CALIDAD		80.485,43 €
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA SIN IVA		9.658.251,73 €

CAPÍTULO IV. VARIOS

4.1. ESTUDIOS Y PROYECTOS	P.A.	750.680,00 €
4.2. GASTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN		810.426,00 €
TOTAL CAPÍTULO IV.		1.561.106,00 €
<u>COSTE TOTAL</u>		<u>23.294.588,23 €</u>

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

ANÁLISIS DE REPERCUSIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: 210.209,81 m²

SUPERFICIE EDIFICABLE (sin entreplantas): 63.403.26 m²

RATIO DE APROVECHAMIENTO EDIFICABLE 30,16 %

El coste del suelo urbanizado, incluyendo el precio del suelo, gastos de escrituras, cargas e indemnizaciones, obras de urbanización general, estudios y proyectos, y gastos de gestión y financiación, asciende a 367,40 €/m² de techo edificable, sin contar entreplantas, de acuerdo con el concepto que en este estudio se ha dado al techo edificable. En dicho coste no está repercutido el IVA.

En los costes de urbanización, además de los de carácter general (explanaciones de parcelas, acometidas exteriores, urbanización de sistemas públicos, locales y gastos generales), se ha considerado también la explanación de las parcelas edificables, así como los muros necesarios para ello.

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

6. DOCUMENTOS DEL PRESENTE PROGRAMA

DOCUMENTO Nº 1 - MEMORIA

DOCUMENTO Nº 2 - PLANOS, con 39 hojas:

PLANOS DE INFORMACIÓN

Hoja nº 1	-	Situación
Hoja nº 2	-	Emplazamiento
Hoja nº 3	-	Estado Actual y Delimitación
Hoja nº 4	-	Ordenación del A.U 22 "LARRIN" en el PGOU de Azpeitia
Hoja nº 5.1	-	Relación de Propietarios del AU. Parcelas y Edificios
Hoja nº 5.2	-	Relación de Propietarios afectados por la equidistribución. Parcelas y Edificios
Hoja nº 6	-	Relación de Propietarios afectados. Referencia Catastral de los Edificios
Hoja nº 7	-	Edificios fuera de Ordenación
Hoja nº 8	-	Usos del Suelo
Hoja nº 9.1	-	Infraestructuras. Estado Actual. Red de Abastecimiento
Hoja nº 9.2	-	Infraestructuras. Estado Actual. Red de Saneamiento
Hoja nº 9.3	-	Infraestructuras. Estado Actual. Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público
Hoja nº 9.4	-	Infraestructuras. Estado Actual. Red de teléfonos

PLANOS DE ORDENACIÓN

Hoja nº 10	-	Integración del AU 22 "LARRIN" en la Estructura Urbana de Azpeitia
Hoja nº 11	-	Ordenación General
Hoja nº 12	-	Zonificación
Hoja nº 13	-	Parcelación
Hoja nº 14	-	Ordenación de Actuación Integrada
Hoja nº 15	-	Planta Superpuesta
Hoja nº 16	-	Planta Acotada
Hoja nº 17.1	-	Perfiles Generales de la Ordenación. Planta de Perfiles
Hoja nº 17.2.1	-	Perfiles Generales de la Ordenación. Perfiles (I)
Hoja nº 17.2.2	-	Perfiles Generales de la Ordenación. Perfiles (II)
Hoja nº 17.2.3	-	Perfiles Generales de la Ordenación. Perfiles (III)
Hoja nº 17.2.4	-	Perfiles Generales de la Ordenación. Perfiles (IV)

SINA49208cf9-34c7-49bf-8c6e-6f406f403e80

Hoja nº 18.1	-	Red Viaria. Planta General
Hoja nº 18.2.1	-	Red Viaria. Secciones Tipo (I)
Hoja nº 18.2.2	-	Red Viaria. Secciones Tipo (II)
Hoja nº 19.1	-	Cursos de agua. Planta General
Hoja nº 19.2.1	-	Cursos de agua. Perfiles (I)
Hoja nº 19.2.2	-	Cursos de agua. Perfiles (II)
Hoja nº 19.2.3	-	Cursos de agua. Perfiles (III)
Hoja nº 19.2.4	-	Cursos de agua. Perfiles (IV)
Hoja nº 19.2.5	-	Cursos de agua. Perfiles (V)
Hoja nº 20.1.1	-	Infraestructuras de Servicio. Planta General (I). Red de Abastecimiento (I)
Hoja nº 20.1.2	-	Infraestructuras de Servicio. Planta General (I). Red de Abastecimiento (II)
Hoja nº 20.2	-	Infraestructuras de Servicio. Planta General (II). Red de Saneamiento y Drenaje
Hoja nº 20.3	-	Infraestructuras de Servicio. Planta General (III). Red de energía eléctrica, Telecomunicaciones y Alumbrado Público
Hoja nº 20.4	-	Infraestructuras de servicio. Planta General (IV). Red de Gas

Azpeitia, octubre de 2023



Fdo. Estanislao Narbaiza Zubizarreta
Ingeniero de Caminos
Ldo. Ciencias Ambientales



Fdo. Gorka Narbaiza Zubizarreta
Ingeniero de Caminos
Ldo. Ciencias Ambientales

