



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL
ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
"AAI.1/31 TRUKUTXO"
AZPEITIA**

Mayo 2024

PROMOTOR



Diligentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko "AAI.1/31" (Trukutxo) jarduketa-eremu integraturako Urbanizatzeko
Jarduketa Programari dagokio.Herriaren Gobernu Batzordeak 2024/06/04an hasierako onarpena eman zio. Udalaren Idazkaria.





PAU DEL A.U. "31 TRUKUTXO"
AZPEITIA
Mayo 2024

PROMOTOR

- * HIERROS SERVANDO, S.L.

EQUIPO REDACTOR

- * Santiago Peñalba. Arquitecto.
- * Iñigo Peñalba. Arquitecto.
- * Mikel Iriondo. Abogado.
- * Maria José Fernandez Calonge, Delineación y edición.
- * Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición.

Colaboradores:

- * Carmen Segurola Lázaro, geógrafo y master en estudios ambientales y territoriales
- * Ramón Román Alonso, ingeniero de caminos (INEK)

PROMOTOR





PAU DEL A.U. "31 TRUKUTXO"
AZPEITIA
Mayo 2024

ÍNDICE GENERAL.

- * Documento "1. MEMORIA".
- * Documento "2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN".
- * Documento "3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"
- * Documento "4. PLANOS".

PROMOTOR





DOCUMENTO “1. MEMORIA”

<u>ÍNDICE</u>	Pag.
I.- Antecedentes y objeto del Programa.	1
II.- Marco general de elaboración del Programa.	1
III.- Ámbito del Programa.	2
IV.- Contenido material y formal del Programa.	2
V.- Situación actual. Parcelario.....	3
VI.- Antecedentes. Régimen urbanístico vigente.	7
VII.- Criterios generales de ejecución de la ordenación planteada, y de determinación de las propuestas de este documento.	11
VIII.- Determinaciones técnico - urbanísticas del Programa.	12
IX.- Determinaciones jurídico - urbanísticas del Programa.	12
X.- Determinaciones económico – urbanísticas del Programa. Estudio de viabilidad económico - financiera.....	14
XI.- Determinaciones de programación de las actuaciones planteadas.	15

ANEXO 1

- 1.- Modelo de convenio de concertación.

PROMOTOR



Diligentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko "AAI.1/31" (Trukutxo) jarduketa-eremu integraturako Urbanizatzeko
Jarduketa Programari dagokio.Herriaren Gobernu Batzordeak 2024/06/04an hasierako onarpena eman zio. Udalaren Idazkaria.



I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROGRAMA. TRAMITACIÓN.

En sesión plenaria de 17 de setiembre de 2013, el Ayuntamiento de Azpeitia aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia del municipio que entró en vigor tras su publicación en el BOG nº 183, de 25 de setiembre de 2013, nº 195, de 11 de octubre de 2013, y nº 211, de 6 de noviembre de 2013.

Entre sus determinaciones, dicho Plan General identifica el ámbito "31 Trukutxo" (planos I.1 y I.2) y concreta en el mismo las condiciones de ordenación estructural. Así, clasifica dicho ámbito como suelo urbanizable sectorizado y lo califica globalmente, de forma predominante, como suelo industrial, con el objetivo de compensar la transformación del suelo del ámbito de Amue de industrial a residencial.

En desarrollo de tal determinación, se tramita en la actualidad el correspondiente Plan Parcial, que establecerá la ordenación pormenorizada del ámbito (plano II:1), y, paralelamente, también, el presente Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada "AAI.1/31" delimitado en dicho Plan Parcial, a los efectos de la determinación de los criterios generales de ejecución de la ordenación urbanística proyectada en Trukutxo.

Elaborado en ese contexto, así como de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 152, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), el objetivo de este Programa es la determinación de las previsiones de ejecución urbanística propias de él.

Su elaboración se acomete en el marco general expuesto en el siguiente epígrafe II.

Este Programa se promueve por la empresa HIERROS SERVANDO; S.L., propietaria de bienes y derechos situados en el ámbito "AAI.1/31" (Trukutxo).

II.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROGRAMA.

1.- Marco legal de referencia.

Este Programa se elabora en el marco legal conformado por, básicamente y entre otras, las disposiciones legales siguientes:

- * Disposiciones vigentes promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
 - Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude a continuación.
 - Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
 - Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- * Disposiciones vigentes promovidas por la Administración central:
 - Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
 - Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).

PROMOTOR



- * Disposiciones vigentes en otras materias.
- Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
 - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
 - Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquella en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.
A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
 - Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 25 de junio de 2015.
 - Disposiciones vigentes en materia de agua y planes hidrológicos:
 - . Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
 - . Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.
 - . Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
 - . Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, y otras.

2.- El planeamiento urbanístico vigente.

Dicho planeamiento está conformado por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Azpeitia del año 2013, al que ya se ha hecho referencia en el epígrafe I.

Algunas de sus previsiones son las expuestas en el apartado 2 del siguiente epígrafe VI.

Dicho PGOU se supeditó a su vez a la ordenación territorial de aplicación, a la vez que en el Plan Parcial se justifica su adecuación asimismo a la planificación territorial sobrevenida desde el año 2013.

III.- **ÁMBITO DEL PROGRAMA.**

El ámbito de actuación integrada "AAI.1/31" constituye el ámbito objeto de este Programa. Se corresponde con la totalidad del sector Trukutxo delimitado por el PGOU de Azpeitia y cuenta con una superficie de 259.786 m².

Su delimitación es la reflejada en los planos de este Programa.

PROMOTOR



IV.- CONTENIDO MATERIAL Y FORMAL DEL PROGRAMA.

El contenido de este Programa se adecua a lo establecido en la legislación vigente en la materia (artículos 152 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), e incluye las previsiones y propuestas necesarias para la consecución de sus objetivos.

Contiene, entre otras, las propuestas referentes a las siguientes cuestiones:

- * Delimitación de la unidad de ejecución.
- * Definición del sistema de actuación de la unidad de ejecución.
- * Determinación de las previsiones jurídicas, técnicas y económicas, reguladoras y/o condicionadoras de la ejecución de la ordenación urbanística planteada en la unidad de ejecución, incluidas las relacionadas con las siguientes materias:
 - Las cargas de urbanización resultantes, realizándose una aproximación a ellas tanto desde un punto de vista técnico (anteproyecto de urbanización) como económico.
 - El programa temporal de ejecución de la urbanización y de las edificaciones proyectadas.
- * Análisis de la viabilidad económica de la ejecución de la ordenación planteada.

Dichas propuestas están contenidas en los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Anteproyecto de urbanización".
- * Documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera".
- * Documento "4. Planos".

En el primero de esos documentos (que se corresponde con este) se exponen y justifican las propuestas del Programa, con excepción de las que son objeto de atención en los restantes documentos. Así, se incluyen en él las propuestas expositivas, justificativas y/o reguladoras de: el ámbito afectado; el régimen urbanístico vigente; la delimitación de la unidad de ejecución; la determinación del sistema de actuación de esa unidad; los ámbitos objeto de los proyectos de las obras de urbanización; el programa de ejecución de las obras de urbanización y edificación; etc.

En el segundo de los citados documentos se exponen las determinaciones técnico – urbanísticas del Programa, descritas con el alcance propio de un anteproyecto de urbanización.

El tercer documento contiene el análisis de la viabilidad económica del desarrollo planteado y de su ejecución.

Por último, en el cuarto de los referidos documentos se reflejan las previsiones gráficas, tanto de información como de propuesta, propias de un programa como éste, complementarias de las incluidas en los documentos anteriores.

V.- SITUACIÓN ACTUAL. PARCELARIO.

1.- Situación actual.

1.1.- Descripción general de la situación actual del ámbito "31 Trukutxo" y de sus antecedentes.

El Ámbito "31. Trukutxo", delimitado por el Plan General de Azpeitia del año 2013, está situado en el entorno de Lasao, al norte del municipio, en el continuo urbano del suelo ocupado por actividades industriales en Anardi y Badiolegi, desarrollándose en las dos márgenes del río Urola.

PROMOTOR



De las dos partes en que lo divide el río, la situada al nordeste constituye una ladera que va aproximadamente desde la cota +70 en la parte baja hasta la +165 en la más alta.

La situada al sur es más llana en buena parte de ella, aunque presenta un desnivel de unos diecisiete metros entre las dos plataformas ejecutadas situadas en la vega del río (+70) y en la cota de la carretera GI-631 (+87).

Esta parte sur contiene el viario general de comunicación con la comarca (GI-631), así como una pequeña zona ferroviaria (antiguo trazado del ferrocarril del Urola que se consolida con este destino), áreas de aparcamiento y un pabellón de unos 210 x 54 m., de gran altura, entre otras estructuras, y es lindante con el viario de acceso al conjunto de la zona industrial allí existente.

Todo ello resulta de la ejecución de las obras urbanizadoras, edificatorias e hidráulicas ya ejecutadas con el objetivo de preparar suelo con destino a la implantación de usos industriales. Nos referimos, en particular, a la transformación de la red viaria (carretera GI-631) con la ejecución de una nueva glorieta de acceso al ámbito y a Anardi, reordenando el aparcamiento de vehículos al aire libre; a la ejecución de sendas plataformas y de un edificio industrial que salva el desnivel entra ambas y se apoya en ellas; al reajuste del cubrimiento ferroviario; y a la ordenación de un muro en la margen izquierda del Urola, así como de un puente sobre el río que conecta ambas márgenes, desde la plataforma inferior de la margen izquierda hasta la plataforma ejecutada en la margen derecha sobre la escollera a cuyo pie discurren el viario rodado, ciclista y peatonal de la margen derecha.

En la imagen siguiente (ortofoto reciente) se ilustra la situación actual del ámbito de Trukutxo en el continuo del área urbana de Lasao.



PROMOTOR

Hierros
SERVANDO

El conjunto de las obras hidráulicas previstas ya ha sido ejecutado y sus afecciones son conocidas. Eso da lugar a que no haya en este momento particulares interrogantes o incertidumbres vinculadas a las mismas que afecten a la ordenación urbanística del ámbito.

A mayor abundamiento, ello ha dado lugar a la revisión del Dominio Público Hidráulico referente al río Urola en el entorno. En este contexto, en la margen izquierda existe un muro y se ha ejecutado un puente sobre el río que conecta ambas márgenes, desde la plataforma inferior de la margen izquierda hasta la plataforma ejecutada en la margen derecha sobre la escollera a cuyo pie discurren el viario rodado, ciclista y peatonal de la margen derecha. Se consolida, además, la pasarela peatonal preexistente.

Además del viario de la margen derecha, se consolidan también los elementos recientemente ejecutados de la red viaria (carretera GI-631, incluida la nueva glorieta de acceso al ámbito y a Anardi), así como la reordenación del aparcamiento de vehículos al aire libre; y la red ferroviaria.

Así, Trukutxo está integrado en la trama urbana y viaria existente. Esa red viaria reúne condiciones para dar servicio al desarrollo urbanístico previsto en el ámbito, a la vez que dispone de una parada del transporte público en autobús inmediata al ámbito.

Al tratarse de un ámbito integrado en la trama urbana del municipio, dispone de todas las infraestructuras de servicios precisas, de forma que éstas garantizan el funcionamiento de las actividades industriales a implantar. En el plano "III.2 Redes de infraestructuras de servicios se refleja la situación del ámbito en lo referente a las citadas infraestructuras.

2.- El parcelario actual.

2.1.- La propiedad del suelo.

El parcelario es el expuesto en el siguiente gráfico (ámbito en color amarillo) y en el plano IV.1, realizados a partir de la información del Catastro de Gipuzkoa, sin perjuicio de su más precisa determinación en el proyecto de reparcelación a promover.

En cuanto a su titularidad, la mayor parte de los terrenos del ámbito son propiedad de la empresa Hierros Servando, S.L.

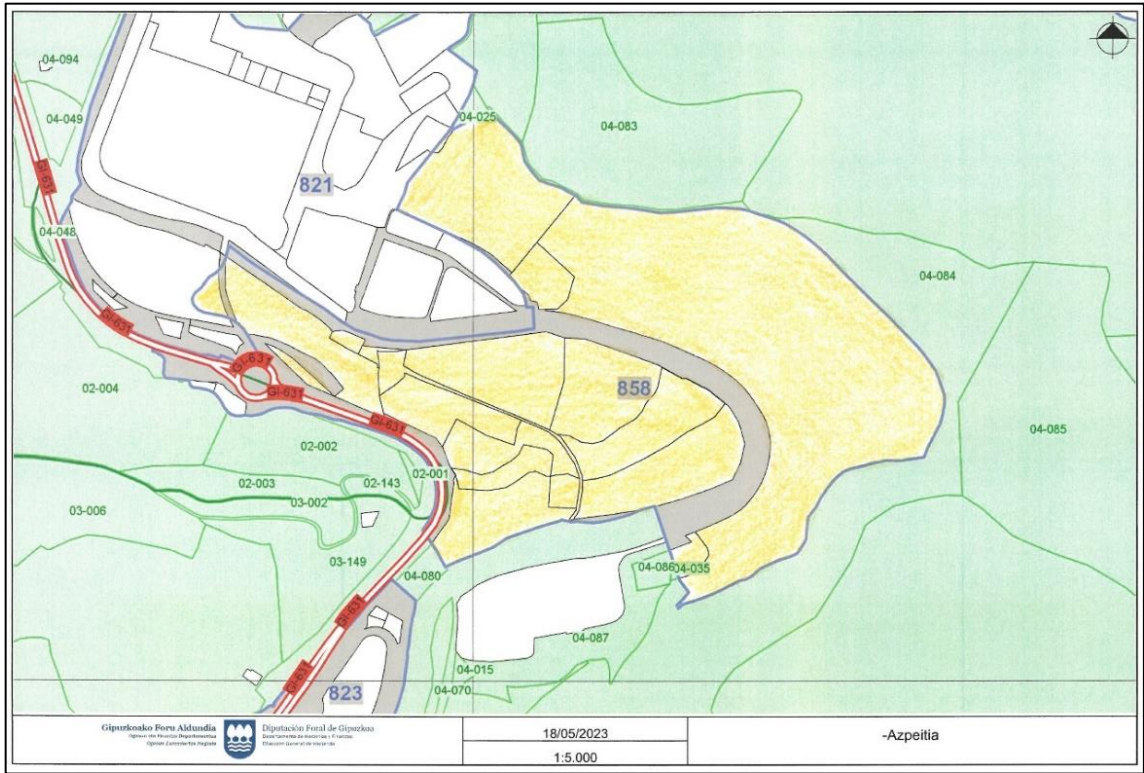
Los restantes son de titularidad pública y se corresponden con los tramos de los cauces fluviales (dominio público hidráulico), la carretera foral GI-631 y el viario local (dominio público viario), y el ferrocarril (dominio público ferroviario) incluidos en el ámbito.

En el plano IV.1 se distinguen, en color azul, el dominio público hidráulico; en gris oscuro, los suelos asignados por el catastro a la carretera foral GI-631; en gris claro, el viario de la margen derecha del Urola y el suelo correspondiente al antiguo vial de acceso a Anardi, hoy desaparecido, y una pequeña parcela más junto al Urola; y, en morado, el suelo de titularidad ferroviaria que tiene continuidad en el túnel y el puente sobre el Urola, al sur.

El resto de los suelos del ámbito (en color blanco) son de propiedad de la empresa Hierros Servando, S.L.

PROMOTOR





Hay que precisar que esta imagen de la titularidad del suelo no se corresponde con la realidad de la obra ejecutada, por lo que uno de los objetivos, también del proyecto de reparcelación a tramitar seguidamente, será el de precisar las nuevas condiciones de titularidad que respondan a lo ejecutado y a cuanto se propone.

Así, como resultado de la ordenación, en particular, la Diputación Foral de Gipuzkoa pasará resultar propietario de la totalidad del suelo calificado como sistema general viario correspondiente a la GI-631, y los terrenos del antiguo vial de acceso a Anardi y aquellos asignados a la carretera GI-631 que se encuentran al norte del cerramiento de la parcela industrial ya ejecutado pasarán a incluirse en dicha parcela, a la vez que ya se han repuesto, fuera del ámbito, los nuevos accesos viarios alternativos a Anardi.

El Plan Parcial procederá asimismo a identificar las nuevas dotaciones públicas que resultan de forma que pasará al dominio público la margen izquierda del río Urola situada entre el DPH y el muro ejecutado, así como, al sur, el camino que da continuidad a la vía ciclista del Urola entre Badiolegi y la pasarela que cruza a la margen derecha junto a la EDAR.

Pasará también una significativa superficie de espacios libres en la margen derecha del Urola, al este del viario preexistente.

PROMOTOR



Como se ha señalado, el parcelario resultante de la situación actual en Trukutxo es el reflejado en el plano “IV.1 Parcelario”, del documento “4. Planos” de este Programa, así como en el siguiente cuadro.

PARCELARIO ACTUAL DE TRUKUTXO

PARCELA	SUPERFICIE - m²(s)-	PROPIETARIO.
Parcela 1	20.080	Dominio Público Hidráulico (DPH)
Parcela 2	14.688	D.F. Gipuzkoa (actual carretera GI-631)
Parcela 3	1.688	ETS (reserva de trazado ferroviario)
Parcela 4	5.131	Ayuntamiento de Azpeitia (otros viales)
Parcela 5	537	Ayuntamiento de Azpeitia (otros viales)
Parcela 6	169	Ayuntamiento de Azpeitia (otros viales)
Resto de parcelas	217.493	Hierros Servando, S.L.
TOTAL	259.786	--

2.2.- El desarrollo edificatorio existente.

Las edificaciones existentes son las reflejadas en los correspondientes planos de información de este programa de actuación urbanizadora.

En todo caso, esa realidad cuenta con los antecedentes urbanísticos expuestos en el Plan Parcial que este Programa desarrolla, así como en los epígrafes precedentes.

Así, esa situación se ilustra en los planos del PAU. En particular, son varios los edificios preexistentes en el ámbito que se consolidan.

Para su asentamiento, en la margen izquierda del Urola, se encuentran ejecutadas sendas plataformas.

Asimismo, está ejecutado un puente que une ambas márgenes del Urola.

Con acceso por dicho puente, en la margen derecha existe una pequeña plataforma, cabiendo advertir, sin embargo, que, con esa salvedad, no se ha intervenido hasta la fecha en la ocupación de la margen derecha por la edificación.

2.3.- La urbanización y la obra pública ejecutadas.

La rotonda existente en la carretera GI-631 ha sido ejecutada, si bien no se ha producido hasta la fecha la atribución de los terrenos correspondientes a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Análogamente, no se ha procedido hasta la fecha a la regularización de la titularidad de los suelos que han cambiado de destino como resultado de las obras ejecutadas en su día.

Corresponde al presente PAU proceder a definir tanto el modo de obtención de esos terrenos por dicha entidad foral y por las demás Administraciones competentes con presencia en el ámbito (dominios públicos hidráulico, ferroviario y municipal), como de sus afecciones en la ejecución urbanística de Trukutxo.

VI.- ANTECEDENTES. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

Dicho régimen es el establecido en el referido PGOU de Azpeitia del año 2013.

Algunas de sus previsiones son las siguientes:

VI.1.- Clasificación del suelo.

Se trata de un suelo urbanizable sectorizado.

VI.2.- Zonificación global.

Es la expuesta en el mismo PGOU que se reproduce en el siguiente cuadro.

ZONA USO GLOBAL	SUPERFICIE	
	m²(s)	%
B.10. Industrial	226.767	87,3
E.10 Carreteras y vías urbanas principales	12.824	5,0
E.20 Red de Itinerarios Especiales. Ciclista-Peatonal	4.478	1,7
E.30 Red Ferroviaria	840	0,3
H.10 Cauces Fluviales	14.877	5,7
TOTAL	259.786	100,00

VI.3.- Zonificación pormenorizada.

Es la propuesta en el Plan Parcial de Trukutxo en tramitación.

Se refleja en el plano "II.1. Zonificación Pormenorizada del documento "4. Planos" de este Programa, así como en el siguiente cuadro extraído del Plan Parcial del sector.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Superficie m²	Superficie m²
"b.10.Zona industrial"		186.874
"b.10.1 Zona industrial"	158.736	
"b.10.2 Zona industrial"	28.138	
"e.10 Carreteras y Vías Urbanas"		16.567
"e.10.1" (S.G.)	13.129	
"e.10.2.1"	1.751	
"e.10.2.2"	1.155	
"e.10.2.3"	532	
"e.20.1 Red de Itinerarios Especiales. Peatonal-ciclista". (S.G.)		1.460
"e.30.1 Red Ferroviaria". (S.G.)		1.540
"f.10 Espacios Libres Urbanos		34.260
"f.10.1"	20.225	
"f.10.2"	11.585	
"f.10.3"	2.450	
"f.20.1 Espacios libres comunes" (S.G.)		478
"h.10 Cauces fluviales"		20.820
"h.10.1" (S.G.)	20.080	
"h.10.2" (S.G.)	740	
TOTAL DEL ÁMBITO DE TRUKUTXO		259.786

(1). Debido a su emplazamiento en dos cotas distintas, algunas zonas se superponen de modo que, a efectos numéricos, la suma de las subzonas es superior a la superficie total del ámbito.

VI.4.- Edificabilidad urbanística.

- A.- Edificabilidad urbanística industrial sobre rasante.

56.691,75 m²(t)
* Parcela "b.10.1": 48.188,00 m²(t)
* Parcela "b.10.2": 8.503,75 m²(t)
- B.- Edificabilidad urbanística bajo rasante.

Se corresponde con la prevista con carácter general por el PGOU de Azpeitia para las zonas B.10.

VI.5.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Son los reflejados en el siguiente cuadro, extraído del Plan Parcial en tramitación, que se corresponde con lo determinado al respecto en el PGOU de Azpetia.

En todo caso, esos coeficientes podrán se actualizados y/o reajustados en el contexto de la elaboración del o de los proyectos de equidistribución referentes a la o las unidades de ejecución que se delimiten, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO -€/m²(t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN
Vivienda		
VPO régimen especial promoción pública	93,17	0,34
VPO régimen especial promoción privada	123,86	0,46
VPO régimen general	271,11	1,00
Protegida régimen tasado autonómico - municipal de régimen especial	564,80	2,08
Promoción libre.	675,00	2,49
Terciario	139,65	0,51
Industrial	150,00	0,55
Equipamiento privado	50,00	0,18
Aparcamiento – Anejos		
De viviendas protegidas.	96,00	0,35
De promoción libre.	110,71	0,40

VI.6.- Condiciones de ejecución urbanística.

Se delimita el ámbito de actuación integrada “AAI.1/31” coincidente con el conjunto de los terrenos del sector Trukutxo.

Dicho ámbito ha de ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a lo que responde este documento.

VII.- CRITERIOS GENERALES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA, Y DE DE DETERMINACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE ESTE DOCUMENTO.

La determinación de las propuestas de intervención planteadas en este Programa responde, entre otros, a los criterios siguientes:

1.- La proyección de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización a ejecutar serán las que se determinen en el Proyecto de Urbanización a promover con ese fin.

Dicho Proyecto incidirá en la zona global “B.10 Zona industrial” y, más en concreto, en las zonas que se proyectan como públicas en ella. No se extenderá a los Sistemas Generales y al dominio público hidráulico, que se consolidan en su actual situación, una vez ejecutadas las obras a las que se ha hecho referencia.

En atención a la situación particular que concurre, y tal y como se describe en el Plan Parcial del ámbito, se limitarán al arbolado, la jardinería y la mejora ambiental de los espacios libres preexistentes y de nueva ordenación, sin perjuicio de que puedan completarse las acometidas adicionalmente precisas en relación con las infraestructuras de servicios que ya se disponen en el ámbito.

PROMOTOR



2.- La determinación y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del desarrollo previsto y, en particular, las de ejecución y abono de las obras de urbanización.

La ejecución y el abono de las obras de urbanización pendientes constituye una carga del desarrollo urbanístico previsto en el "AAI.1/31".

Ha de procederse a ello en los términos y con el alcance establecidos en este Programa, y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo (proyectos de urbanización y reparcelación...).

3.- La obtención por la Administración de los terrenos y bienes afectados y/o su cesión a ella.

El ámbito objeto de este Programa es el mencionado en el anterior epígrafe III.

La inclusión en ese ámbito (así como en la unidad de ejecución delimitada) del conjunto de los terrenos afectados tiene, entre otras, la finalidad de garantizar la obtención y/o cesión al Ayuntamiento de Azpeitia de los terrenos y bienes destinados a dotaciones públicas. Asimismo, dará lugar a la asignación de los suelos de titularidad pública correspondientes a las Administraciones competentes en materia viaria y ferroviaria.

Independientemente, se distingue asimismo el dominio público hidráulico.

VIII.- DETERMINACIONES TÉCNICO - URBANÍSTICAS DEL PROGRAMA.

Las determinaciones técnico-urbanísticas de este Programa son las expuestas en, por un lado, el documento "2. Anteproyecto de Urbanización" y, por otro, los planos "III. Anteproyecto de Urbanización" del documento "4. Planos", por lo que, a los efectos de su conocimiento, nos remitimos a lo expuesto en ellos.

De acuerdo con lo indicado en esos documentos, esas determinaciones tienen el grado de precisión propio de un anteproyecto de urbanización.

IX.- DETERMINACIONES JURÍDICO - URBANÍSTICAS DEL PROGRAMA.

1.- Delimitación de la unidad de ejecución.

El ámbito de actuación integrada "AAI.1/31" constituye la unidad de ejecución "UE.1/31".

2.- Régimen de ejecución y sistema de actuación de la unidad de ejecución.

Se plantea la ejecución de la ordenación urbanística proyectada en la unidad de ejecución en régimen de ejecución privada (art. 141 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), mediante el sistema de concertación (art. 160 y siguientes de esa misma Ley).

La consecución de los objetivos urbanísticos planteados en la unidad, sumados al interés de la iniciativa privada en proceder a su ejecución y a su aptitud para ello, justifican esas propuestas de ejecución.

3.- El convenio de concertación.

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente (artículo "160.2" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006) la ejecución del desarrollo planteado mediante el citado sistema requiere la formulación del correspondiente convenio de concertación, y su suscripción por, como mínimo, el 50% de la propiedad del suelo, con la asunción de los compromisos establecidos en el citado artículo.

En el Anexo 1 adjunto a esta Memoria se incluye un modelo de convenio de concertación, cuyo contenido podrá ser reajustado al procederse a su específica tramitación y aprobación.

4.- Criterios de adjudicación de los derechos urbanísticos resultantes en el ámbito.

La distribución de la edificabilidad urbanística proyectada en el ámbito de actuación integrada (y unidad de ejecución delimitada) constituye uno de los objetivos propios de la ejecución de la ordenación urbanística planteada en él, y, más en concreto, del proyecto de reparcelación a promover en dicha unidad de ejecución.

Esa adjudicación se ha de adecuar a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente. En atención a lo establecido en ella, el 85% y el 15% de la edificabilidad urbanística proyectada corresponden, respectivamente, a los propietarios de los terrenos afectados y al Ayuntamiento de Azpeitia (en este último caso, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías resultantes de la actuación urbanística planteada y libre de cargas de urbanización).

Los suelos públicos calificados como sistemas generales ferroviario, viario y de cauces por el vigente PGOU, en atención a su preexistencia y a su titularidad pública, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 25, 35.5, etc. de la Ley 2/2006), no pueden ser considerados como computables a los efectos de la distribución de la edificabilidad urbanística prevista entre la propiedad del ámbito. Tampoco se incluirán aquellos suelos públicos que pasen a privados, al compensarse con aquellos otros que pasan de privados a públicos con destino viario, como se recoge en el Plan Parcial, y aquellos otros que forman parte del dominio público hidráulico delimitado en el lugar.

El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelos aportados al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución que se delimita en este programa, y reúnen las condiciones para su consideración como computables a los efectos de la distribución de los derechos y las cargas de urbanización resultantes. Todo ello, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en el Proyecto de Reparcelación a promover.

De ello resulta la redelimitación de las redes viarias foral y local, de acuerdo con la obra ejecutada (nueva glorieta ejecutada en la GI-631, delimitación del trazado de dicha carretera de acuerdo con la obra ejecutada, nuevo acceso a Anardi, viario de la margen derecha del Urola, etc.); la consolidación de la red ferroviaria; y la adecuación del dominio público hidráulico.

De todo ello resulta la relación de parcelas aportadas al futuro Proyecto de Reparcelación a promover en Trukutxo que se ha recogido en el cuadro incorporado al epígrafe V.2.1 de esta memoria y que se ilustra gráficamente en el plano "IV.1". De acuerdo con el Plan Parcial, se posibilita la eventual división de las parcelas de acuerdo con el vigente Plan General.

5.- Propuesta de localización de los terrenos de cesión al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías resultantes.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, el 15% de la edificabilidad ponderada resultante en la unidad de ejecución ha de ser cedido gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización (artículo 27 de la Ley de Suelo y Urbanismo, conforme al contenido establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Vivienda de 18 de junio de 2015).

Esa cesión será realizada en los términos que determine el Proyecto de Reparcelación a promover en la unidad de ejecución.

No obstante, en la ordenación del Plan Parcial, se ha previsto la delimitación de dos parcelas, una de las cuales permite acoger precisamente el referido 15% de la edificabilidad ponderada del sector a los efectos de su asignación en la reparcelación al Ayuntamiento. Se trata de la parcela "b.10.2".

6.- Programa de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas, así como de la urbanización proyectada.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "UE.1/31" conllevará la cesión al Ayuntamiento de Azpeitia de la titularidad de la totalidad de los terrenos afectados, destinados a usos dotacionales públicos, cualquiera que sea su destino específico (viario, espacio libre, etc.).

Complementariamente, esos terrenos dotacionales deberán ser urbanizados de conformidad con los criterios que a ese respecto se establezcan en el correspondiente proyecto de urbanización.

Tras su finalización, esas obras deberán ser entregadas al Ayuntamiento a los efectos de su recepción por parte de éste.

Las únicas salvedades a ese respecto serán las asociadas a los terrenos públicos cuya titularidad corresponde a otras Administraciones o entidades públicas (Diputación Foral de Gipuzkoa, ETS...) y deben mantenerse en sus manos.

7.- Relación de cargas de urbanización resultantes.

En atención a lo establecido en la legislación urbanística vigente (art. 147, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), y en el Plan Parcial de Trukutxo, las cargas de urbanización resultantes en el ámbito son, entre otras, las siguientes:

- * La ejecución y el abono de las obras de urbanización previstas en la unidad de ejecución delimitada en los términos y con el alcance que determine el Proyecto de Urbanización general a promover en ella.
- * Los honorarios de elaboración de, entre otros, los siguientes proyectos urbanísticos:
 - Plan Parcial del sector Trukutxo.
 - Este Programa de Actuación Urbanizadora.

PROMOTOR



- El convenio de concertación al que se hace referencia en el artículo 160 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
 - El Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "UE.1/31".
 - El Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución "UE.1/31".
- * Los gastos de gestión de las actuaciones proyectadas.

En todo caso, a los efectos de la precisa y definitiva determinación de la relación de las cargas de urbanización resultantes en la unidad de ejecución se ha de estar a lo que se determine en el futuro proyecto de reparcelación a promover en ella.

X.- DETERMINACIONES ECONÓMICO – URBANÍSTICAS DEL PROGRAMA.

Las determinaciones económico-urbanísticas de este Programa son las expuestas en el documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera" del mismo, por lo que, a los efectos de su conocimiento, nos remitimos a lo expuesto en él.

De acuerdo con lo indicado en ese documento, esas determinaciones tienen el grado de precisión adecuado y suficiente para justificar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito afectado.

XI.- DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES PLANTEADAS.

1.- Plazos de presentación de los proyectos de equidistribución y urbanización, así como de los documentos asociados a ellos.

Se plantean a ese respecto las propuestas siguientes:

- * Convenio de concertación.
Se propone su elaboración y presentación en el plazo de dos meses contados a partir de la aprobación definitiva de este Programa de Actuación Urbanizadora.
- * Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Concertación y constitución de esta (en el supuesto de ser necesaria).
La elaboración del Proyecto y la constitución de la Junta se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (artículo 161 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, etc.).
- * Proyecto de Reparcelación.
Se propone su elaboración y presentación ante el Ayuntamiento en el plazo de seis meses contados desde la constitución de la referida Junta de Concertación; en el supuesto de que esta no resulte necesaria, ese plazo se contará a partir de la suscripción del convenio de concertación.
- * Proyecto de Urbanización general.
Se propone su elaboración y presentación ante el Ayuntamiento simultáneamente al Proyecto de Reparcelación, de conformidad con los plazos establecidos para este.

PROMOTOR



2.- Programa de ejecución de las obras de urbanización y edificación proyectadas.

2.1.- Criterios generales. Fases de ejecución de la ordenación urbanística del ámbito.

Se plantea la ejecución de la urbanización, así como de la edificación, en una única fase.

Esta se realizará paralelamente a la ejecución de las obras de edificación, debiendo estar ejecutada con anterioridad a la puesta en uso de la actividad industrial a implantar. No obstante, cabrá atemperar su ejecución, de común acuerdo con el Ayuntamiento, en caso de que se den circunstancias de carácter técnico que justifiquen el reajuste de esa programación. A ese respecto se ha de estar a lo que se determine en el Proyecto de Urbanización a promover en el ámbito.

2.2.- Criterios específicos de programación de las obras de edificación previstas.

- * Plazos de elaboración y presentación de los proyectos de las edificaciones a los efectos de la solicitud de la licencia de construcción: Se prevé un plazo máximo de 4 años para la solicitud de la primera licencia, aplicable a cada una de las dos parcelas. No obstante, las obras de edificación a promover sucesivamente se atemperarán a la dinámica de las actividades correspondientes.
- * Plazos de ejecución de las obras de las edificaciones proyectadas: 24 meses contados, en cada caso, desde la realización del acta de replanteo.
- * Criterios de concesión de las licencias de primera utilización de las edificaciones proyectadas:
 - Esas licencias serán tramitadas y concedidas de manera diferenciada para cada licencia concedida.
 - En cada una de ellas se procederá a su concesión tras la ejecución de, además de la propia edificación, la urbanización correspondiente.

2.3.- Plazos de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, y de las obras de urbanización.

- * Los terrenos destinados a dotaciones públicas serán transmitidos al Ayuntamiento con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- * Las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización serán cedidas al Ayuntamiento tras su ejecución, que deberá ejecutarse en un plazo de 4 años contados a partir de su aprobación definitiva.

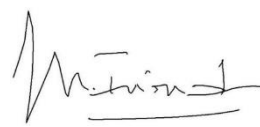
En Donostia/San Sebastián, mayo de 2024



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

PROMOTOR

Hierros
SERVANDO

Diligentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko "AAI.1/31" (Trukutxo) jarduketa-eremu integraturako Urbanizatzeko
Jarduketa Programari dagokio.Herriaren Gobernu Batzordeak 2024/06/04an hasierako onarpena eman zio. Udalaren Idazkaria.





ANEXO 1
MODELO DE CONVENIO DE CONCERTACIÓN.

(El contenido de esta propuesta de convenio se reajustará en los términos y con el alcance que se estimen adecuados a los efectos de su tramitación, bien para su adecuación a las propuestas del Programa de Actuación Urbanizadora que se apruebe definitivamente, bien por otras razones)



PROPUESTA DE CONVENIO REFERIDO AL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE.1/31.1" (TRUKUTXO) MEDIANTE EL SISTEMA DE CONCERTACIÓN.

En Azpeitia, a de de 2024,

REUNIDOS

De una parte, D., con DNI nº Actúa en su condición de Alcalde del Ayuntamiento de Azpeitia, facultado para este acto mediante acuerdo municipal de En el Anexo 1 adjunto a este convenio se incluye documentación acreditativa de dicha condición.

De otra:

* D., con DNI nº y domicilio, a estos efectos, en la calle de

Actúan en su condición de propietario de los terrenos situados en la unidad de ejecución "UE.1/31.1", situada en el ámbito "31 Trukutxo", de Azpeitia.

En el Anexo 2 adjunto a este convenio se incluye documentación acreditativa de dicha condición de propietario, y/o de la representación que ostenta a ese respecto.¹

Ambas partes se reconocen capacidad para la formulación y suscripción de este convenio, y, con ese fin,

MANIFIESTAN

Primero.- El Plan Parcial referente al ámbito "31 Trukutxo" determinará el régimen urbanístico en el citado ámbito "31 Trukutxo".

En ese contexto, delimita el ámbito de actuación integrada "AAI.1/31", en el que se ha de proceder a la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, para la determinación de los criterios generales de ejecución de la ordenación urbanística proyectada en él.

Segundo.- Elaborado el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada "AAI.1/31" (Trukutxo), dicho Programa determina, entre otras, las dos propuestas que se exponen a continuación. Por un lado, delimita la unidad de ejecución "UE.1/31.1" (Trukutxo). Por otro, determina su ejecución mediante el sistema de concertación; en el Anexo 3 adjunto a este convenio se incluye plano de delimitación de esa unidad de ejecución.

Tercero.- De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente (art. "160.2" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), la actuación en una unidad de ejecución mediante el sistema de concertación requiere la elaboración de un convenio y su suscripción por, como mínimo, el 50 % de la propiedad del suelo, con asunción de los compromisos que se exponen a continuación:

- "a) Constituirse en junta de concertación conforme a lo previsto en el artículo siguiente (art.161).*
- b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.*

¹ Se adjuntará en su momento.



- 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”.*

Ese convenio ha de ser promovido en la citada unidad de ejecución “UE.1/31.1” en atención a la propuesta planteada de ejecutar la ordenación prevista en ella mediante el sistema de concertación.

A ese respecto y sin perjuicio de las previsiones definitivas que en la materia se incluyan en el Proyecto de Reparcelación a formular, y de los reajustes que al respecto pudieran introducirse en él, en el siguiente cuadro se expone la relación del conjunto de parcelas de la unidad de ejecución, así como de sus propietarios y su superficie.

PARCELA	SUPERFICIE - m²(s)-	PROPIETARIO.
Parcela 1	20.080	Dominio Público Hidráulico (DPH)
Parcela 2	14.688	D.F. Gipuzkoa (actual carretera GI-631)
Parcela 3	1.688	ETS (reserva de trazado ferroviario)
Parcela 4	5.131	Ayuntamiento de Azpeitia (otros viales)
Parcela 5	537	Ayuntamiento de Azpeitia (otros viales)
Parcela 6	169	Ayuntamiento de Azpeitia (otros viales)
Resto de parcelas	217.493	Hierros Servando, S.L.
TOTAL		--

En el Anexo 4 adjunto a este convenio se incluye plano de delimitación de las citadas parcelas.¹

Cuarto.- Sin perjuicio de su precisa y definitiva determinación en el correspondiente y preceptivo proyecto de reparcelación, los propietarios suscribientes de este convenio son titulares de un porcentaje superior al 50% de los terrenos de la unidad de ejecución “UE.1/12.2”, computables a los efectos de la distribución de la edificabilidad y de las cargas de urbanización proyectadas en ella. En particular, se trata de una situación de propietario único.

Quinto.- En ese contexto y con el fin de cumplir el mandato establecido en el referido artículo 160 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, quienes intervienen en este convenio proceden a su formulación y suscripción de acuerdo con las siguientes:

¹ Se adjuntará en su momento.

ESTIPULACIONES.

Primera.- Obligaciones de los propietarios suscribientes del convenio.

Los propietarios de terrenos, bienes y derechos de la unidad de ejecución "UE.1/31.1" (Trukutxo - Azpeitia) que suscriben este convenio se comprometen a:

- 1.- Participar en la ejecución de la ordenación urbanística proyectada en ella mediante el sistema de concertación, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.
- 2.- Integrarse en la Junta de Concertación a configurar en su caso a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en la unidad de ejecución mediante el referido sistema de actuación, con el fin de, desde ella, promover dicha ejecución, con la salvedad que resulta de la condición de la existencia de un único propietario. Previamente a la constitución de la citada Junta se procederá a la elaboración y aprobación de los correspondientes Proyectos de Bases y Estatutos de la Junta; todo eso, exclusivamente, en el supuesto de que resulte necesaria la constitución de dicha Junta.
- 3.- Formular el preceptivo Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución con el fin de proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas urbanísticos resultantes de la ordenación urbanística proyectada en ella.
- 4.- Formular el preceptivo Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución con el fin de determinar las características y los condicionantes precisos de la urbanización de ella.
- 5.- Ceder a la Administración la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución destinados a dotaciones públicas (viario rodado, peatonal y ciclista, espacios libres, equipamientos, etc.), en las condiciones y con el alcance resultantes de la legislación y de la ordenación urbanística vigentes, así como de los citados Proyectos de Reparcelación y Urbanización a promover en la unidad.

Dichas cesiones serán formalizadas, en concreto, en el citado Proyecto de Reparcelación.

- 6.- Formalizar las servidumbres de uso público sobre terrenos y espacios de propiedad privada que, a los efectos de la correcta y completa configuración de la red de dotaciones de la unidad de ejecución, del correcto funcionamiento y mantenimiento de los servicios urbanos públicos, etc. resulten adecuados de conformidad con los criterios establecidos en la ordenación urbanística vigente en la unidad de ejecución.

Dichas servidumbres serán formalizadas, en concreto, en el referido Proyecto de Reparcelación.

- 7.- Ejecutar y abonar las obras de urbanización proyectadas en la unidad de ejecución en las condiciones y con el alcance resultantes de la legislación y la ordenación urbanística vigentes, del Programa de Actuación Urbanizadora y de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización promovidos y/o a promover en ella.
- 8.- Abonar las restantes cargas de urbanización resultantes en la unidad de ejecución, en las condiciones y con el alcance resultantes de la legislación y de la ordenación urbanística vigentes, del Programa de Actuación Urbanizadora y de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización promovidos y/o a promover en ella.

- 9.- Garantizar el cumplimiento de los compromisos anteriores mediante la formalización y entrega de un aval equivalente al 7% de la cuantía de las cargas de urbanización previstas en la unidad de ejecución.

Segunda.- Criterios de formulación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

Tanto el Proyecto de Reparcelación como el Proyecto de Urbanización a formular en la unidad de ejecución "UE.1/31.1" (Trukutxo - Azpeitia) serán promovidos de conformidad con los criterios establecidos tanto en el Plan Parcial referente al ámbito "31 Trukutxo", como en el Programa de Actuación Urbanizadora del mismo.

Tercera.- Compromisos del Ayuntamiento de Azpeitia.

El Ayuntamiento de Azpeitia se compromete a, entre otros extremos:

- 1.- Tramitar los Proyectos de Reparcelación y Urbanización de la unidad de ejecución de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, con la mayor rapidez posible.
- 2.- Recepcionar los terrenos y bienes dotacionales de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la legislación, en el planeamiento y en los proyectos urbanísticos (proyecto de urbanización...) vigentes y/o a promover en la unidad de ejecución.

Cuarta.- Transmisión de terrenos, bienes y derechos de la unidad de ejecución.

Las obligaciones y los compromisos establecidos en este convenio se considerarán inherentes a la propiedad de los terrenos, bienes y derechos de la unidad de ejecución, cualquiera que sea su titular.

Así, en caso de transmisión, total o parcial y mediante cualquier título, de dicha titularidad, aquellas obligaciones y compromisos se entenderán asimismo transmitidos y adquiridos por el nuevo titular, que se entenderá subrogado en aquellos.

Asimismo, el transmitente deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento de Azpeitia la transmisión efectuada mediante la presentación de la copia de las partes del correspondiente documento (escritura pública...) en las que figuren tanto el nombre y el domicilio del nuevo titular, como las cláusulas de aquél

Quinta.- Legislación de aplicación. Tramitación y aprobación del convenio.

Este convenio tiene carácter jurídico-administrativo, y en todo lo no previsto en él serán de aplicación los criterios establecidos en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 en lo referente a ese tipo de convenios. En ese contexto, su tramitación y aprobación se adecuará a los criterios establecidos en dicha legislación.

Diligentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko "AAI.1/31" (Trukutxo) jarduketa-eremu integraturako Urbanizatzeko
Jarduketa Programari dagokio.Herriaren Gobernu Batzordeak 2024/06/04an hasierako onarpena eman zio. Udalaren Idazkaria.





PAU DEL A.U. "31 TRUKUTXO" de Azpeitia
Mayo 2024

Doc. "2. ANTEPROY. URBANIZACIÓN"

DOCUMENTO
"2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN".

PROMOTOR





<u>ÍNDICE</u>	Pag.
I.- Objetivo de este documento.	1
II.- Ámbito del Anteproyecto de Urbanización.	1
III.- Las obras de urbanización planteadas. Objetivos, criterios y propuestas.	2
IV.- Coste económico de las obras de urbanización.....	4

PROMOTOR



I.- OBJETIVO DE ESTE DOCUMENTO.

De conformidad con lo establecido, entre otros, en los artículos 152, 153, 155, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), en los siguientes epígrafes de este documento se incluyen las determinaciones técnico-urbanísticas propias del Programa de Actuación Urbanizadora, con el fin de definir las obras de urbanización proyectadas en la unidad de ejecución, con el grado de precisión propio de un anteproyecto.

Con ese objetivo, las propuestas incluidas en los siguientes epígrafes inciden, entre otros, en los extremos siguientes: arbolado, jardinería, mejora ambiental y eventual complementación de las acometidas a las infraestructuras de servicios urbanos, memoria de calidades de la urbanización proyectada, etc.

Eso sí, en línea con lo expuesto en el epígrafe I del documento "1. Memoria" de este Programa, en numerosos casos esas determinaciones no son sino una aproximación a las materias objeto de ellas, y han de ser objeto de los correspondientes y progresivos desarrollo y precisión en el Proyecto de Urbanización a promover en la unidad de ejecución "UE.1/31", en los términos y condiciones expuestos en este Programa.

II.- ÁMBITO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

En atención a las razones expuestas en el documento "1. Memoria" de este Programa, este Anteproyecto de Urbanización incide en el sector Trukutxo delimitado por el PGOU de Azpeitia, que cuenta con una superficie de 259.786 m², y, en particular, en el ámbito objeto del Proyecto de Urbanización a promover en la unidad de ejecución "UE.1/31" y, más en concreto, en los terrenos y espacios públicos de la zona global "B.10 Zona Industrial" del "AAI.1/31".

No se extenderá a los Sistemas Generales y al dominio público hidráulico, que se consolidan en su actual situación, una vez ejecutadas las obras correspondientes a los mismos. Nos referimos, en particular, a la transformación de la red viaria (carretera GI-631) con la ejecución de una nueva glorieta de acceso al ámbito y a Anardi; al reajuste del cubrimiento ferroviario; y a la ordenación de un muro en la margen izquierda del Urola, así como de un puente sobre el río que conecta ambas márgenes, desde la plataforma inferior de la margen izquierda hasta la plataforma ejecutada en la margen derecha sobre la escollera a cuyo pie discurren el viario rodado, ciclista y peatonal de la margen derecha.

Tampoco incorporará las obras de urbanización de carácter local ya ejecutadas. Nos referimos, en particular, a los accesos desde la carretera GI-631; a la reordenación del aparcamiento de vehículos al aire libre; y a las conexiones con las distintas infraestructuras de servicios. Así, se cuenta con abastecimiento de agua con acometida en la margen izquierda, frente a Danona, hasta el edificio del CT; se dispone de dos acometidas diferenciadas, una para la red contraincendios y otra para la red de abastecimiento.

PROMOTOR



Asimismo, se cuenta ya con una red de aguas fecales ejecutada que se dirige a un pozo de bombeo del que sale una canalización de impulsión que se adosa al puente sobre el río Urola, frente a Danona, y vierte en un pozo del colector existente por la margen izquierda. Complementariamente, para resolver el drenaje, se encuentran ejecutadas dos redes de recogida de aguas de lluvia, aquellas que recogen las aguas de las cubiertas de los edificios y naves (aguas limpias) y aquellas otras que recogen las aguas en los viales y explanadas, que se llevan a sendas decantadoras – separadoras de grasas e hidrocarburos, una en cada plataforma de la parcela industrial de la margen izquierda, y que vierten al río el agua de lluvia ya tratada.

En materia de abastecimiento de energía eléctrica, se dispone de conexión en Alta Tensión junto al edificio del centro de transformación. Se cuenta asimismo de abastecimiento de gas y de servicios de telecomunicaciones. Complementariamente, el viario cuenta con el correspondiente alumbrado público.

En consecuencia, ya están ejecutados el viario y su pavimentación, y las infraestructuras de servicios que sirven al ámbito, incluido el alumbrado público.

Todo ello se describe gráficamente en los planos del documento.

III.- LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PLANTEADAS. OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS.

1.- Objetivos y criterios generales.

En atención a la situación particular que concurre, y tal y como se describe en el Plan Parcial del ámbito, las obras de urbanización se limitarán al arbolado, la jardinería y la mejora ambiental de los espacios libres preexistentes y de nueva ordenación, sin perjuicio de que puedan completarse las acometidas adicionalmente precisas en relación con las infraestructuras de servicios que ya se disponen en el ámbito.

El objetivo de las mismas es procurar la integración urbana y la recualificación ambiental del ámbito.

Esos objetivos y criterios resultan de la ordenación propuesta y del grado de ejecución de la misma.

Así, procede señalar aquí lo siguiente:

- * Se cuenta ya con las infraestructuras urbanas requeridas por el desarrollo industrial propuesto (comunicaciones y servicios), atendiendo para ello a los criterios establecidos por las diferentes administraciones públicas y las compañías suministradoras de servicios.
- * Están resueltos desde las redes generales de comunicaciones los accesos a Trukutxo desde la vialidad pública (carretera GI-631, vía ciclista y peatonal del Urola, parada de autobús, trazado reservado para una eventual nueva red ferroviaria en el Urola, etc.).

PROMOTOR



- * Se cuenta con la ejecución de las medidas adecuadas para garantizar, dentro del ámbito, la seguridad de las personas y de sus bienes, frente a las avenidas del río Urola.

Queda por ello, tan sólo pendiente, el acondicionamiento de las nuevas zonas verdes ordenadas mediante la plantación de las especies previstas al efecto en el EsAE del Plan Parcial. Se contempla, además, conservar el arbolado preexistente. Así, se actuará fundamentalmente en la ladera de la margen derecha del Urola, en un terreno permeable, sin perjuicio de que se coloque, asimismo, arbolado de alineación, como ya se ha realizado recientemente ante las nuevas escolleras ejecutadas, disponiendo preferentemente parterres espaciosos en lugar de alcorques contenidos. En todo caso, la solución final se adecuará a los criterios municipales al respecto.

2.- Fases de ejecución de la urbanización.

Se plantea la ejecución de las obras de urbanización en una única fase.

Esta se realizará paralelamente a la ejecución de las obras de edificación, debiendo estar ejecutada con anterioridad a la puesta en uso de la actividad industrial a implantar. No obstante, cabrá atemperar su ejecución, de común acuerdo con el Ayuntamiento, en caso de que se den circunstancias de carácter técnico que justifiquen el reajuste de esa programación. A ese respecto se ha de estar a lo que se determine en el Proyecto de Urbanización a promover en el ámbito.

En cuanto a la edificación, se prevé intervenir en primer lugar en la margen izquierda del Urola, cabiendo que la intervención en la margen derecha, hasta la fecha no concretada, pueda incluso realizarse fuera del horizonte temporal a priori establecido en ocho años.

3.- Memoria de calidades de la urbanización.

Se plantean las propuestas que se exponen a continuación, sin perjuicio de su contraste, ratificación y/o reajuste en el marco de la elaboración del futuro Proyecto de Urbanización.

En la superficie proyectada como nueva zona verde se realizará un extendido de tierra vegetal con posterior siembra del terreno.

En cuanto al arbolado a disponer, se seguirán en el proyecto de urbanización las prescripciones y directrices contenidas en el EsAE del Plan Parcial. Así, se plantarán preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivas y herbáceas con probabilidad de éxito.

En consecuencia, sin perjuicio de cuanto finalmente se proponga en el correspondiente proyecto de urbanización, los elementos que se proponen plantar a priori se corresponden con las siguientes especies:

- * Aliso, *Alnus glutinosa*.
- * Fresno, *Fraxinus excelsior*.
- * Sauce salguero, *Salix atrocinerea*.
- * Roble pedunculado, *Quercus robur*.

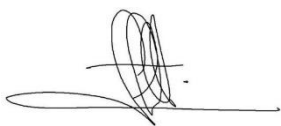
- * Castaño, *Castanea sativa*.
- * Abedúl, *Betula celtibérica*.
- * Tilo, *Tilia cordata* y *Tilia platiphylos*.
- * Arce, *Acer campestre*.
- * Olmo, *Ulmus minor*.

En el estrato arbustivo se plantará sauce, *Salix sp*; avellano, *Corylus avellana*; acebo, *Ilex aquifolium*; rusco, *Ruscus aculeatus*; arraclán, *Frangula alnus*; endrino, *Prunus spinosa*; cornejo, *Cornus sanguínea*; majuelo, *Crataegus monogyna*; aligustre, *Ligustrum vulgare*; bonetero, *Euonymus europaeus*; boj, *Buxus sempervirens*; bonetero, *Euonymus europaeus*; zarza, *Rumex ulmifolius*; sauco, *Sambucus nigra*; viburno, *Viburnum lantana*; helecho común, *Pteridium aquilinum*; y rosas silvestres; y se dispondrá césped previa la determinación de la dosis de semilla, de la dosificación de abonos y de su composición

IV.- COSTE ECONÓMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Ese coste es el expuesto en el documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera" de este Programa.

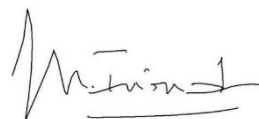
En Donostia/San Sebastián, mayo de 2024



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

PROMOTOR





PAU DEL A.U. "31 TRUKUTXO" de Azpeitia
Mayo 2024

Doc. "3. EST. VIABIL. ECONÓMICO-FINANCIERA"

DOCUMENTO
"3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"

PROMOTOR





<u>ÍNDICE</u>	Pag.
I.- Objeto de este documento.	1
II.- Coste económico de las cargas de urbanización pendientes.	1
III.- El valor de repercusión del suelo resultante. Viabilidad del desarrollo urbanístico planteado.	2
IV.- Conclusiones.	3

PROMOTOR



I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Con el fin de dar respuesta al mandato establecido, entre otros, en los artículos 152, 153, 154, 155, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), en los siguientes epígrafes de este documento se incluyen las determinaciones económicas propias de un Programa de Actuación Urbanizadora, y, en particular, las referentes a la valoración económica de los siguientes extremos a considerar en el caso que nos ocupa:

- * Las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico previsto que, en el caso y en la coyuntura que concurren, son las siguientes:
 - Las obras de urbanización proyectadas en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/31" a repercutir en el desarrollo urbanístico previsto en él.
 - Los honorarios de elaboración de proyectos urbanísticos.
 - Los costes de la gestión del desarrollo urbanístico previsto.
- * La evaluación económica de los ingresos derivados de la actuación proyectada, y de sus costes de producción, a los efectos de determinar y justificar la viabilidad de dicha actuación.

Eso sí, esas determinaciones no son sino una aproximación a las materias objeto de ellas, y han de ser objeto de la correspondiente y progresiva concreción en los futuros proyectos de reparcelación y urbanización a promover en el ámbito de intervención.

II.- COSTE ECONÓMICO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES.

1.- Coste de las obras de urbanización.

En este momento y sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en los futuros proyectos de urbanización, reparcelación, etc., dicho coste se estima en los términos reflejados en el siguiente cuadro:

TIPO DE OBRAS - ACTUACIONES	COSTE ECONÓMICO -€-
Arbolado, jardinería y mejora ambiental	175.000
Acometidas complementarias de Infraestructuras de servicios	50.000
Seguridad y salud. Control de calidad. Gestión de residuos.	10.000
Total (ejecución material)	235.000
19% (Gastos Generales + Beneficio Industrial).	44.650
Presupuesto de ejecución por contrata (sin IVA).	279.650

2.- Valor de los costes de elaboración de proyectos urbanísticos.

Complementariamente se estima un coste de elaboración de planes y proyectos urbanísticos de alrededor de 160.000 €.

3.- Estimación del coste económico total de las cargas de urbanización.

Se refleja en el siguiente cuadro.

CONCEPTOS DE CARGA	COSTE -€-
Obras de urbanización (ejecución contrata sin IVA)	279.650
Honorarios proyectos urbanísticos	160.000
TOTAL	439.650

III.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PREVISTO EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1/31".

A partir de la consideración de los coeficientes de ponderación establecidos en el PGOU de Azpeitia y, complementariamente, en el Plan Parcial de Trukutxo, así como de los parámetros económicos asociados a ellos, cabe apuntar a ese respecto:

1.- Edificabilidad urbanística y ponderada proyectada, sobre rasante, en el ámbito.

Se ordenan en el ámbito un total de 56.691,75 m²(t) de uso industrial a los que se asigna un coeficiente de ponderación de uso de valor 0,55 de forma que la edificabilidad ponderada resultante es de 31.180 m²(tp).

2.- Edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados y al Ayuntamiento de Azpeitia en concepto de cesión legal.

Es la siguiente:

- * Edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados:
31.180 m²(tp) x 85% =26.503 m²(tp)
- * Edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal:
31.180 m²(tp) x 15% = 4.677 m²(tp)

Se prevé, en principio y sin perjuicio de las decisiones que a ese respecto se determinen en el proyecto de reparcelación, la adjudicación al Ayuntamiento de la parcela “b.10.2 en la que se ordena una edificabilidad ponderada precisamente de 4.677 m²(tp).

3.- Valor de repercusión del suelo urbanizado referido a la edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados:

$$26.503 \text{ m}^2(\text{tp}) \times 282 \text{ €/m}^2(\text{tp}) = 7.473.846 \text{ €}.$$

4.- Valor de repercusión del suelo, excluidas las cargas de urbanización, referido a la edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados:

$$7.473.846 \text{ €} - 439.650 \text{ €} = 7.034.196 \text{ €}.$$

5.- Valor de repercusión del suelo, descontadas las cargas de urbanización, en la edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados:

$$7.034.196 \text{ €} : 26.503 \text{ m}^2(\text{tp}) = 265 \text{ €/m}^2(\text{tp})$$

Esa repercusión es equivalente al 94 % del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la citada edificabilidad. No obstante, debe señalarse que no se han tenido en cuenta en su cálculo las obras de urbanización ya ejecutadas.

7.- Valor medio de los terrenos situados en el ámbito de actuación integrada y, dentro de él, en la unidad de ejecución "UE.1/31".

Si se toman como referencia la totalidad de los terrenos del ámbito de actuación integrada computables a los efectos del reparto de derechos situados dentro de la "UE.1/3", el valor medio resultante es el siguiente:

$$7.034.196 \text{ €} : 218.752 \text{ m}^2(\text{s}) = 32 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

Los datos anteriores permiten concluir que el desarrollo urbanístico proyectado en el referido ámbito de actuación integrada es económicamente viable. A ello contribuye también el hecho de que desde la iniciativa privada se impulsa la iniciativa del desarrollo de la actividad industrial en el ámbito y de que la urbanización está en buena parte ejecutada.

En todo caso, se ha de tener en cuenta a ese respecto que la totalidad de esos datos y estimaciones económicas no son sino una aproximación al análisis de la valoración económica del citado desarrollo urbanístico. Así, deberá estarse a ese respecto a lo que resulte de los futuros proyectos de reparcelación, urbanización, etc.

IV.- CONCLUSIONES.

En atención a lo expuesto en los epígrafes anteriores, tanto la repercusión de las cargas de urbanización en la edificabilidad proyectada, como el valor del suelo resultante, son correctos y razonables en el marco del mercado inmobiliario de Azpeitia en la singular situación que nos ocupa.

PROMOTOR





Y son en consecuencia una muestra de la viabilidad del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/31" en la actual coyuntura.

En Donostia/San Sebastián, mayo de 2024

Fdo: Santiago Peñalba

Iñigo Peñalba

Mikel Iriondo

PROMOTOR





PAU DEL A.U. "31 TRUKUTXO"
AZPEITIA
Mayo 2024

DOCUMENTO “4. PLANOS”

ÍNDICE.

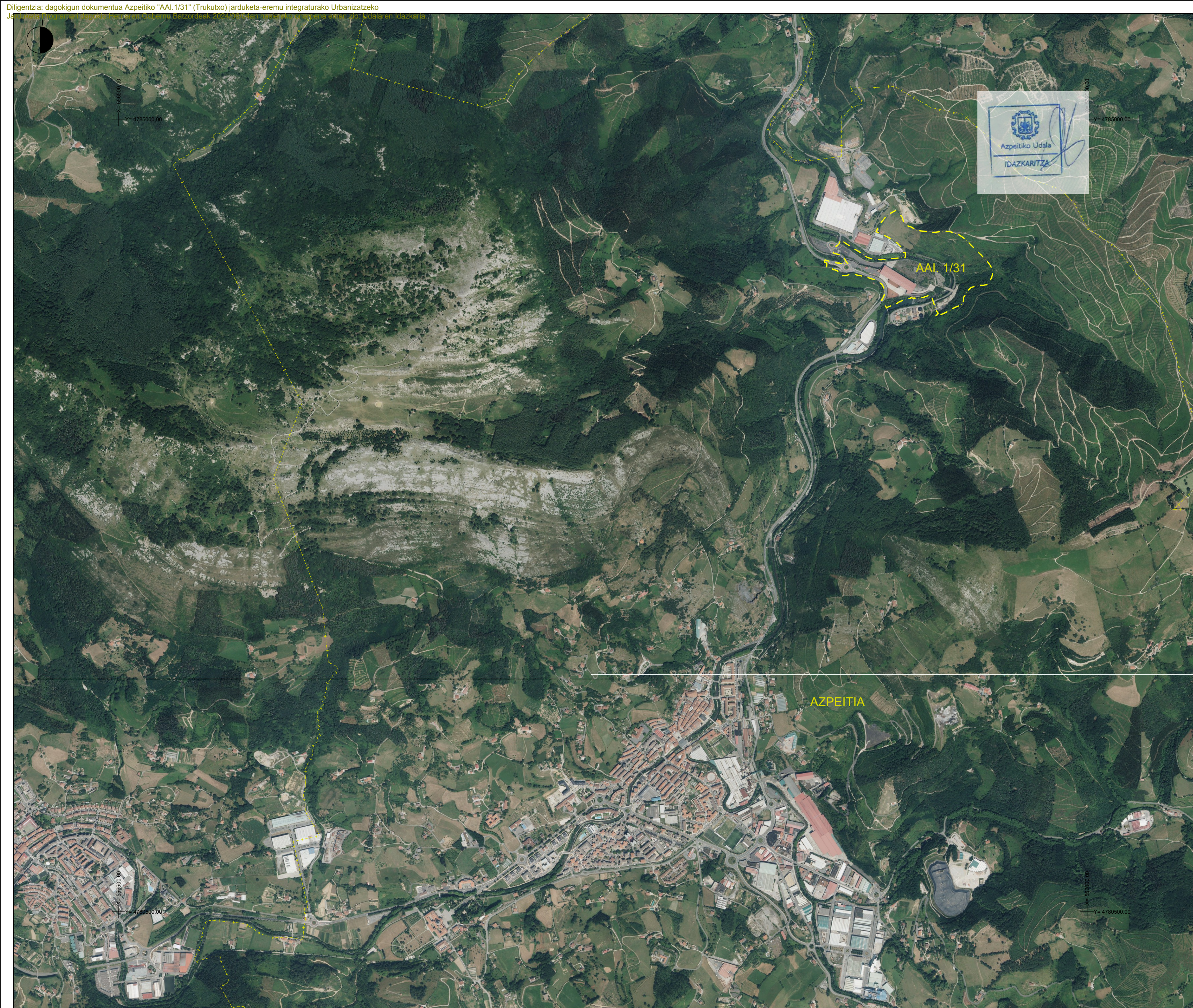
<u>Plano</u>	<u>Escala</u>
I.- INFORMACIÓN GENERAL.	
1.- Situación del Ámbito de Actuación Integrada “AAI.1/31”	1/15.000
2.- Topográfico. Delimitación del Ámbito de Actuación Integrada. Estado actual.....	1/ 2.000
II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.	
1.- Zonificación Pormenorizada del ámbito “31 Trukutxo”. (Plan Parcial de Trukutxo).	1/ 2.000
III.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.	
1.- Pavimentación del espacio urbano público.	1/ 2.000
2.- Infraestructuras de servicios.....	1/ 2.000
3.- Definición geométrica de la ordenación	1/ 2.000
IV.- DETERMINACIONES JURÍDICO – URBANÍSTICAS.	
1.- Parcelario actual.	1/ 2.000
2.- Delimitación de la unidad de ejecución “UE.1/31”	1/ 2.000

PROMOTOR

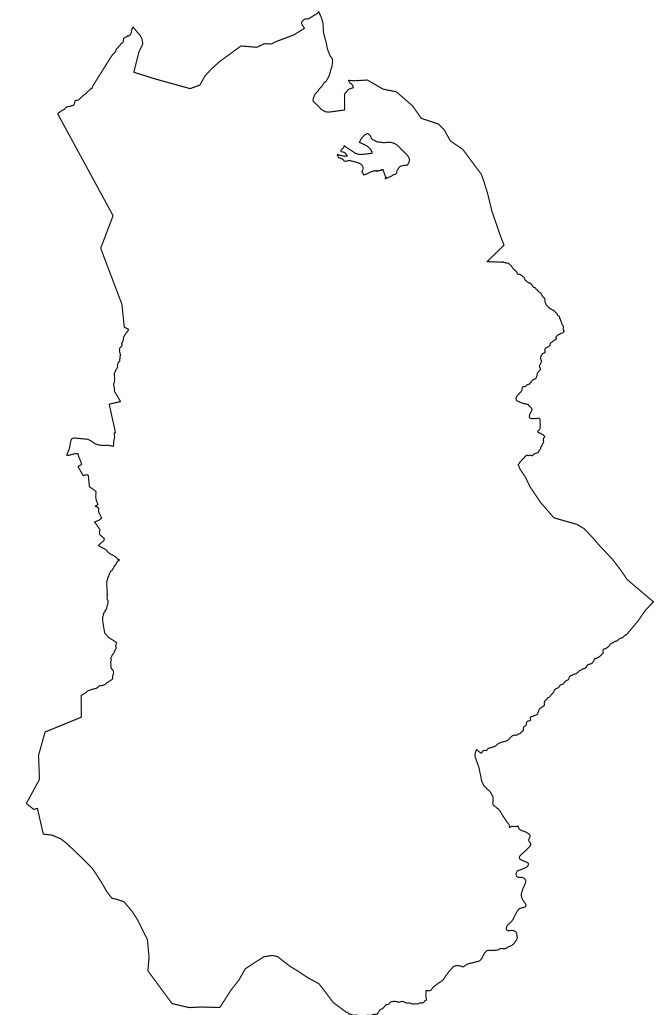


Diligentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko "AAI.1/31" (Trukutxo) jarduketa-eremu integraturako Urbanizatzeko
Jarduketa Programari dagokio.Herriaren Gobernu Batzordeak 2024/06/04an hasierako onarpena eman zio. Udalaren Idazkaria.





□ ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI. 1/31"



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
DEL ÁMBITO "31. TRUKUTXO"**

AZPEITIA

MAYO 2024

I. INFORMACIÓN GENERAL

PLANO I.1

SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI. 1/31"

ESCALA 1:15.000

EQUIPO REDACTOR



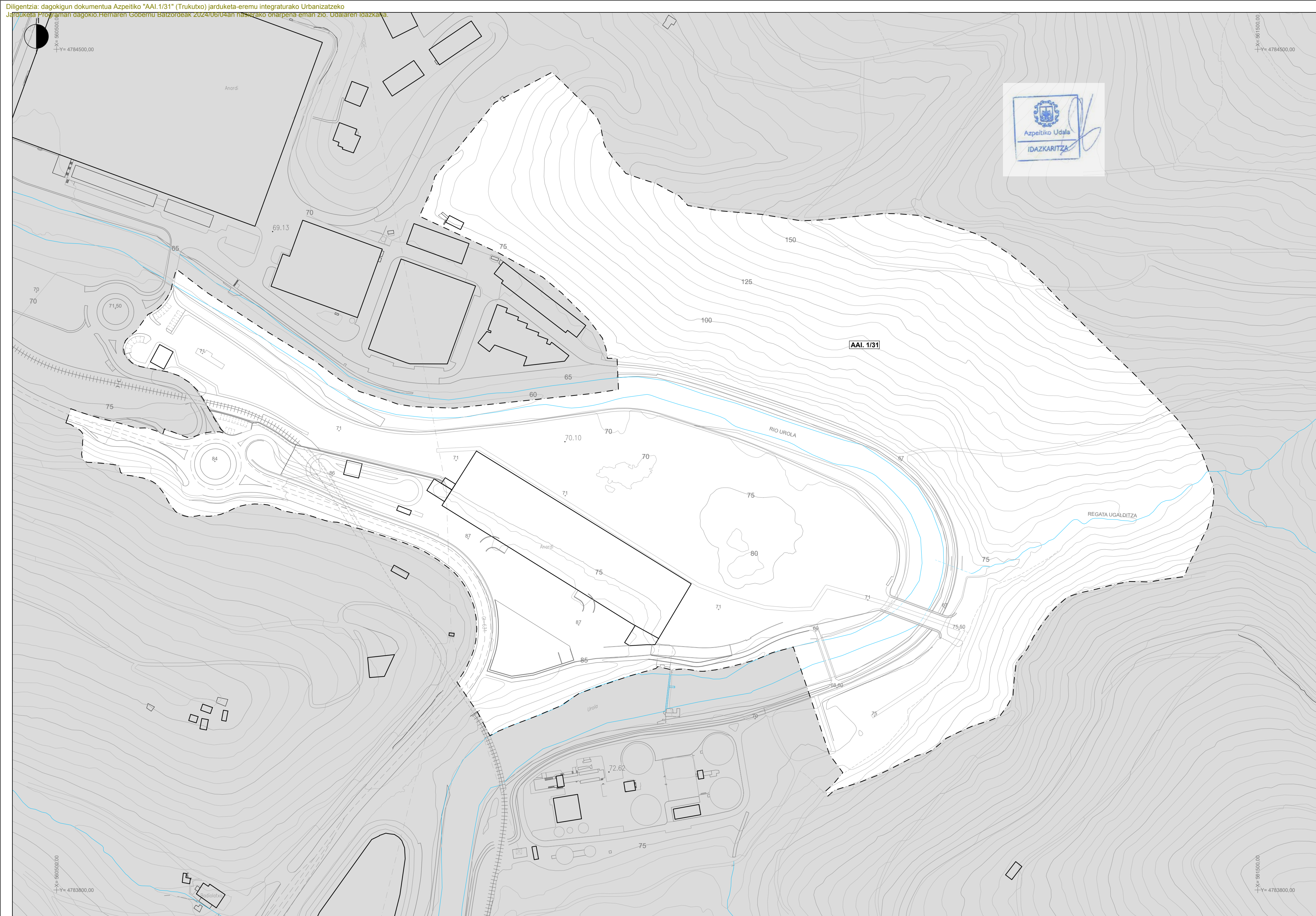


SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.
INIGO PEÑALBA Arquitecto.
MIKEL IRIONDO Abogado.

PROMOTOR



Agenda: dagokigun dokumentua Azpeltiko "AAI.1/31" (Trukutxo) jarduketa-eremu integraturako Urbanizatzeko
Jarduketa Programari dagokio. Herriaren Gobernu Batzordeak 2024/05/04an hasierako onarpena eman zio. Udaltzaia idatzkaria.



ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI. 1/31"

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
DEL ÁMBITO "31. TRUKUTXO"

AZPEITIA

MAYO 2024

I. INFORMACIÓN GENERAL

PLANO I.2

TOPOGRÁFICO. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA.
SITUACIÓN ACTUAL

ESCALA 1:2.000

EQUIPO REDACTOR

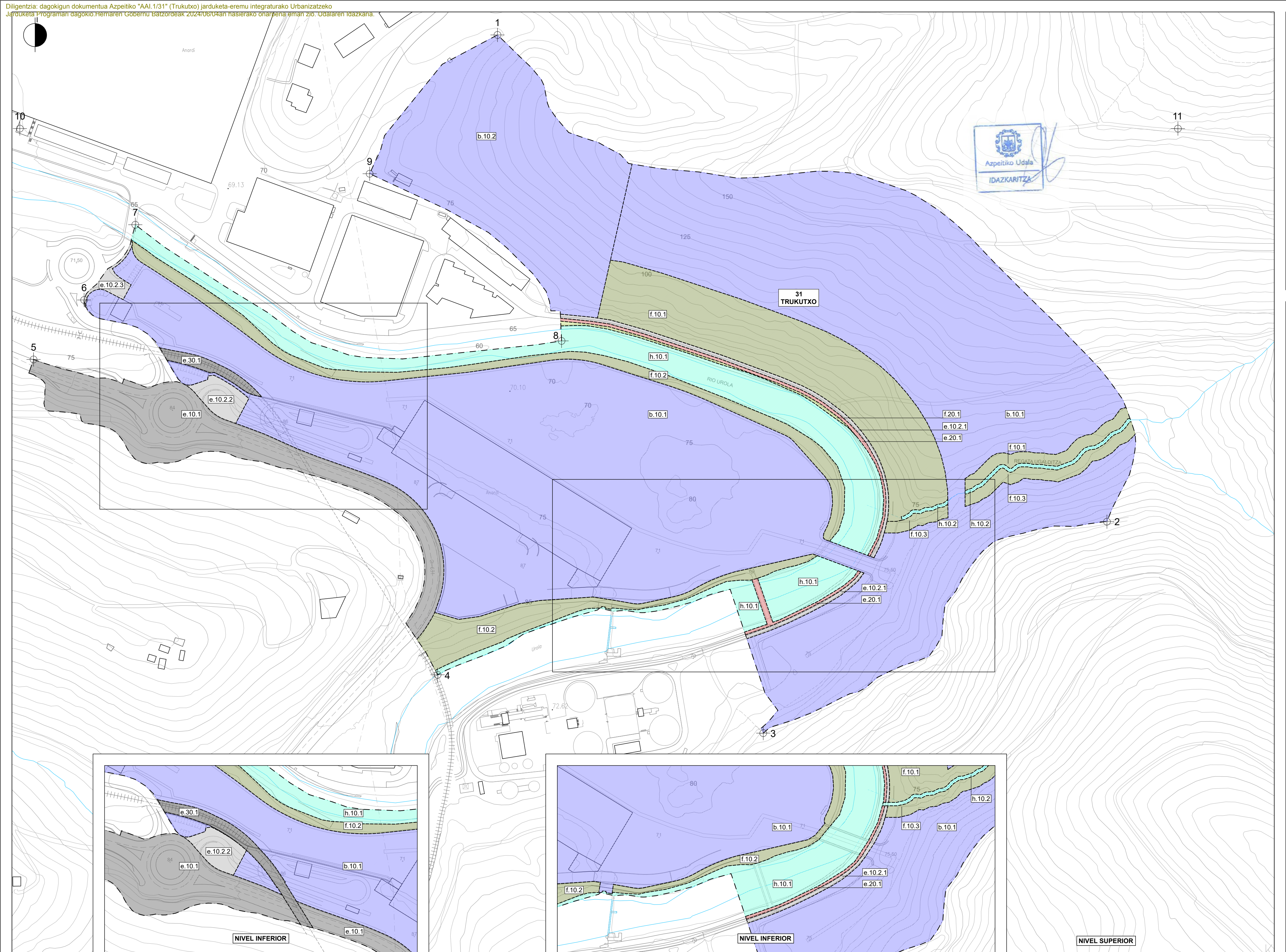




SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.
MIKEL IRIONDO Abogado.

PROMOTOR





- AU. "31. TRUKUTXO"
- b.10 INDUSTRIAL
 - e.10.1 CARRETERAS Y VÍAS URBANAS
 - e.10.2 CARRETERAS Y VÍAS URBANAS
 - e.20 RED DE ITINERARIOS ESPECIALES (BIDEGORRI)
 - e.30 RED FERROVIARIA
 - f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS
 - f.20 ESPACIOS LIBRES COMUNES
 - h.10 CAUCES FLUVIALES

PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	560912.46	4784480.86
2	561438.72	4784060.63
3	561141.94	4783878.07
4	560860.76	4783928.46
5	560511.85	4784200.69
6	560555.51	4784252.03
7	560599.71	4784316.99
8	560967.78	4784216.70
9	560802.07	4784361.04
10	560500.00	4784400.00
11	561500.00	4784400.00
12	561500.00	4783800.00
13	560500.00	4783800.00

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
DEL ÁMBITO "31. TRUKUTXO"

AZPEITIA
MAYO 2024

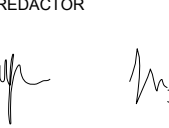
II. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

PLANO II.1
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO "31. TRUKUTXO"
(PLAN PARCIAL DE TRUKUTXO)

ESCALA 1:2.000

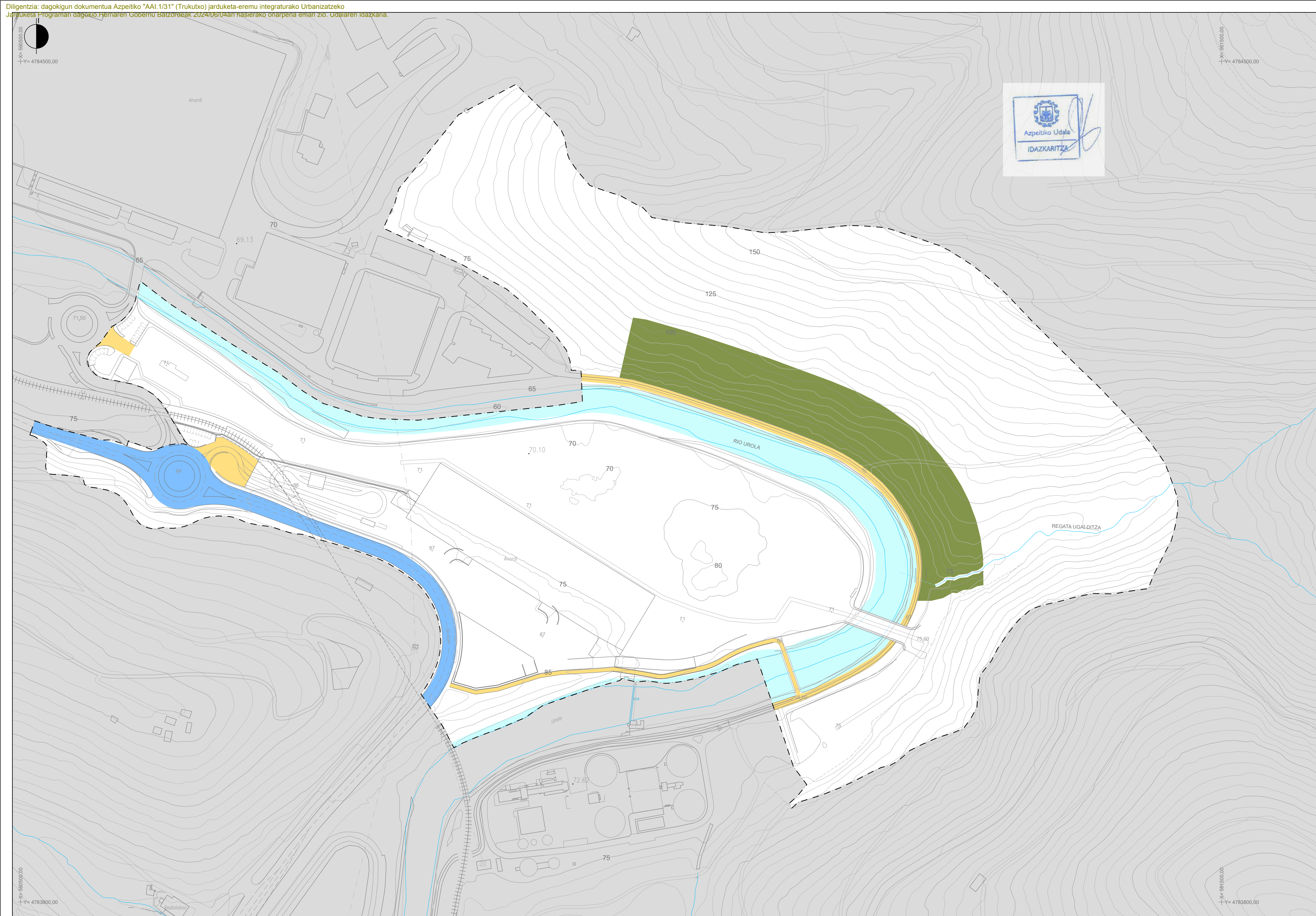
EQUIPO REDACTOR


SANTIAGO PENALBA Arquitecto.


MIKEL IRIONDO Abogado.

PROMOTOR





- ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI. 1/31"
- PLANTACIÓN DE ARBOLADO Y MEJORA AMBIENTAL
- VIARIO PÚBLICO LOCAL EJECUTADO
- VIARIO FORAL EJECUTADO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
DEL ÁMBITO "31. TRUKUTXO"

AZPEITIA

MAYO 2024

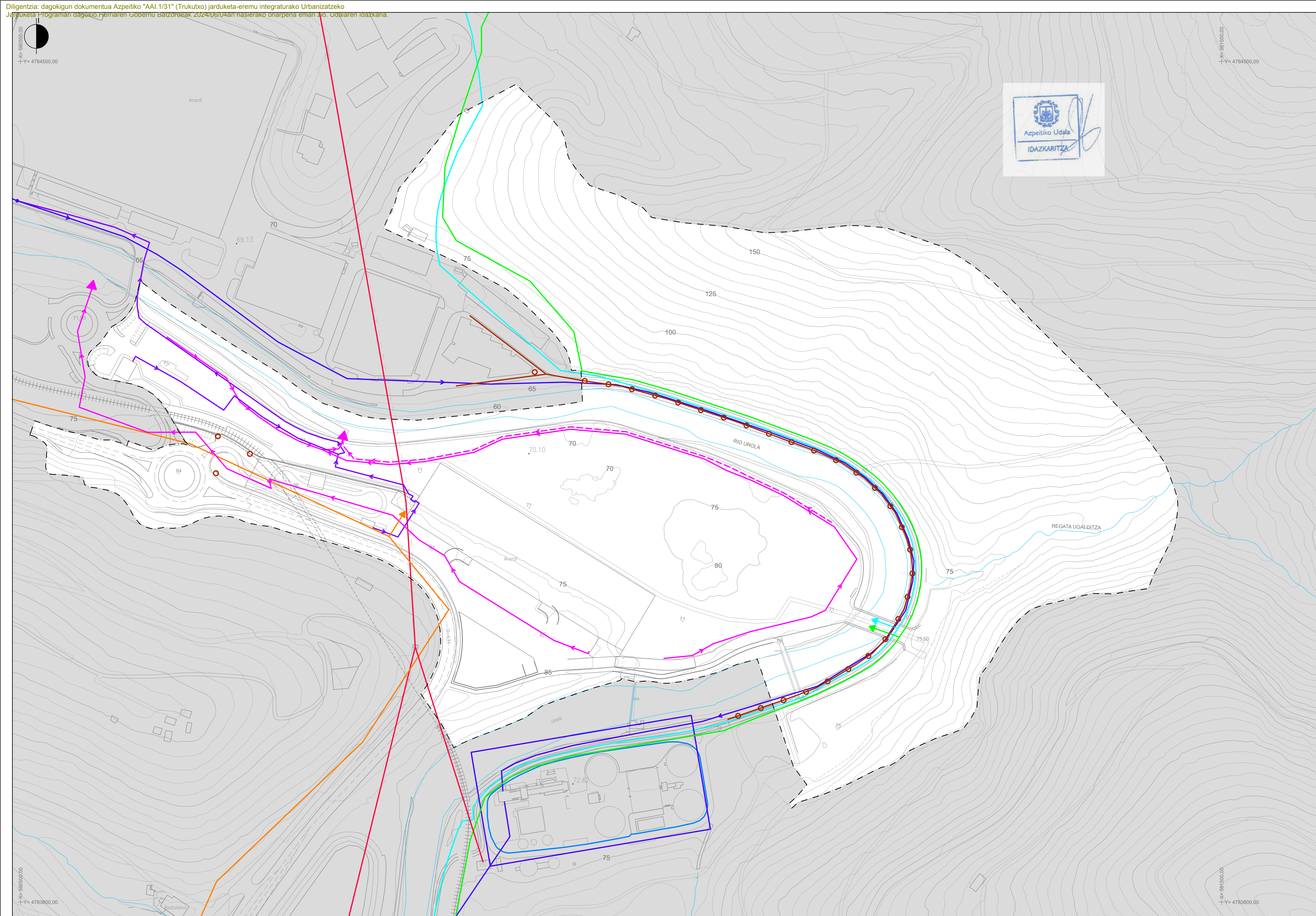
III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

PLANO III.1

PAVIMENTACIÓN

ESCALA 1:2.000

EQUIPO REDACTOR SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto. INIGO PEÑALBA Arquitecto. MIKEL IRIONDO Abogado.	PROMOTOR SERVANDO
---	---------------------------------



ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI. 1/31"

- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**
- CONDUCCIÓN EXISTENTE. Ø 700 Fd
 - ACOMETIDA
- RED DE SANEAMIENTO**
- COLECTOR PRINCIPAL
 - COLECTOR FECALES
 - COLECTOR PLUVIALES
 - COLECTOR PLUVIALES DE CUBIERTAS DE NAVES
 - VERTIDO A RÍO
- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA**
- LÍNEAS DE 30 KV.
- RED DE TELECOMUNICACIONES**
- RED DE TELEFÓNICA
 - ACOMETIDA
- RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS**
- CONDUCCIÓN GAS ALTA PRESIÓN 16atm. ACERO Ø 200
 - ACOMETIDA
- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**
- RED DE ALUMBRADO
 - FAROLA

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
DEL ÁMBITO "31. TRUKUTXO"**

AZPEITIA
MAYO 2024

III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

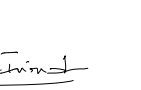
PLANO III.2
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

ESCALA 1:2.000

EQUIPO REDACTOR

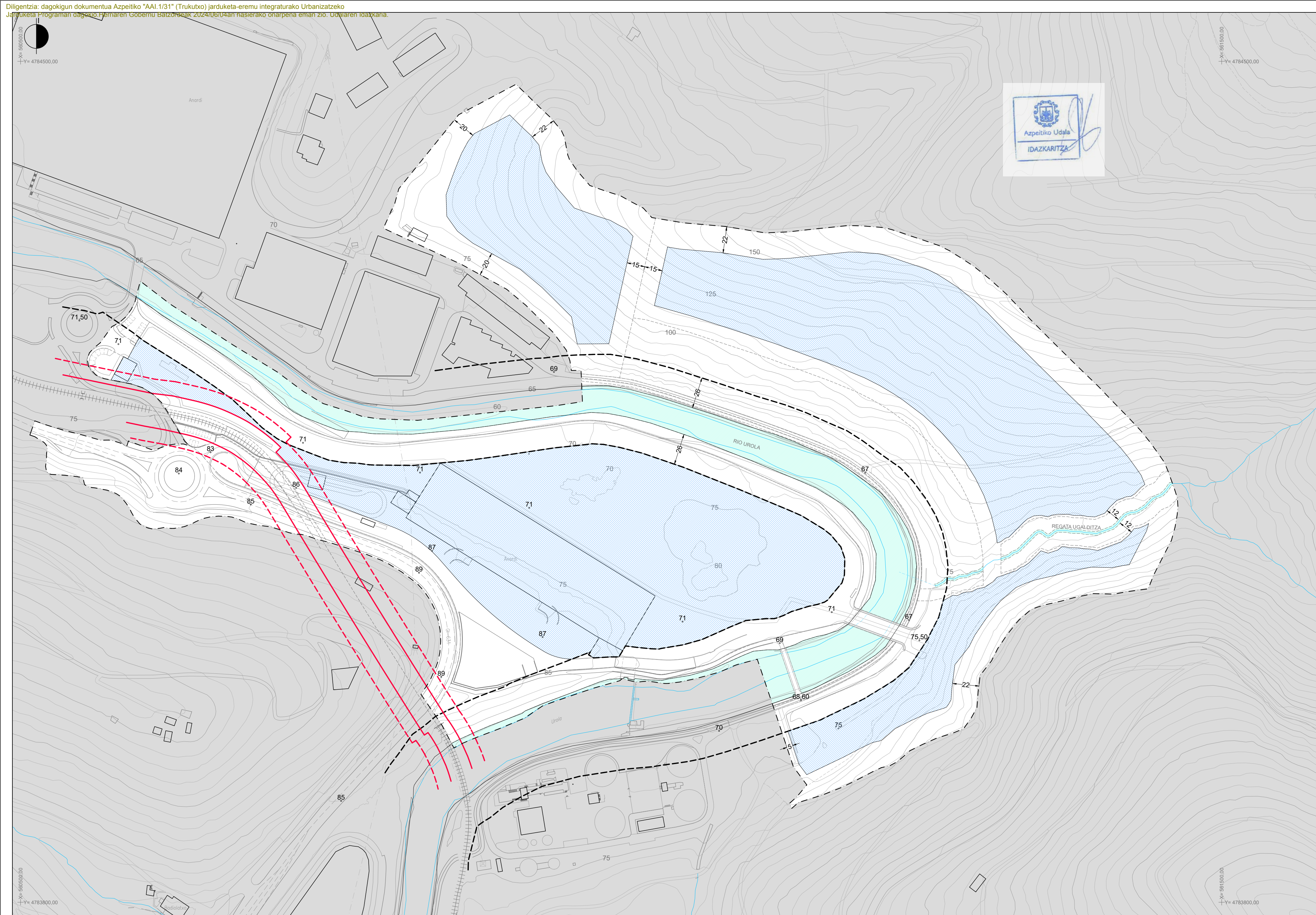

SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.


INIGO PEÑALBA Arquitecto.


MIKEL IRIONDO Abogado.

PROMOTOR





ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI. 1/31"

RETIRO DE LA EDIFICACIÓN EN RELACIÓN CON EL RÍO UROLA
OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

PTS RED FERROVIARIA CAPV
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
ZONA DE SERVIDUMBRE

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
DEL ÁMBITO "31. TRUKUTXO"

AZPEITIA

MAYO 2024

III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

PLANO III.3

DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN.

ESCALA 1:2.000

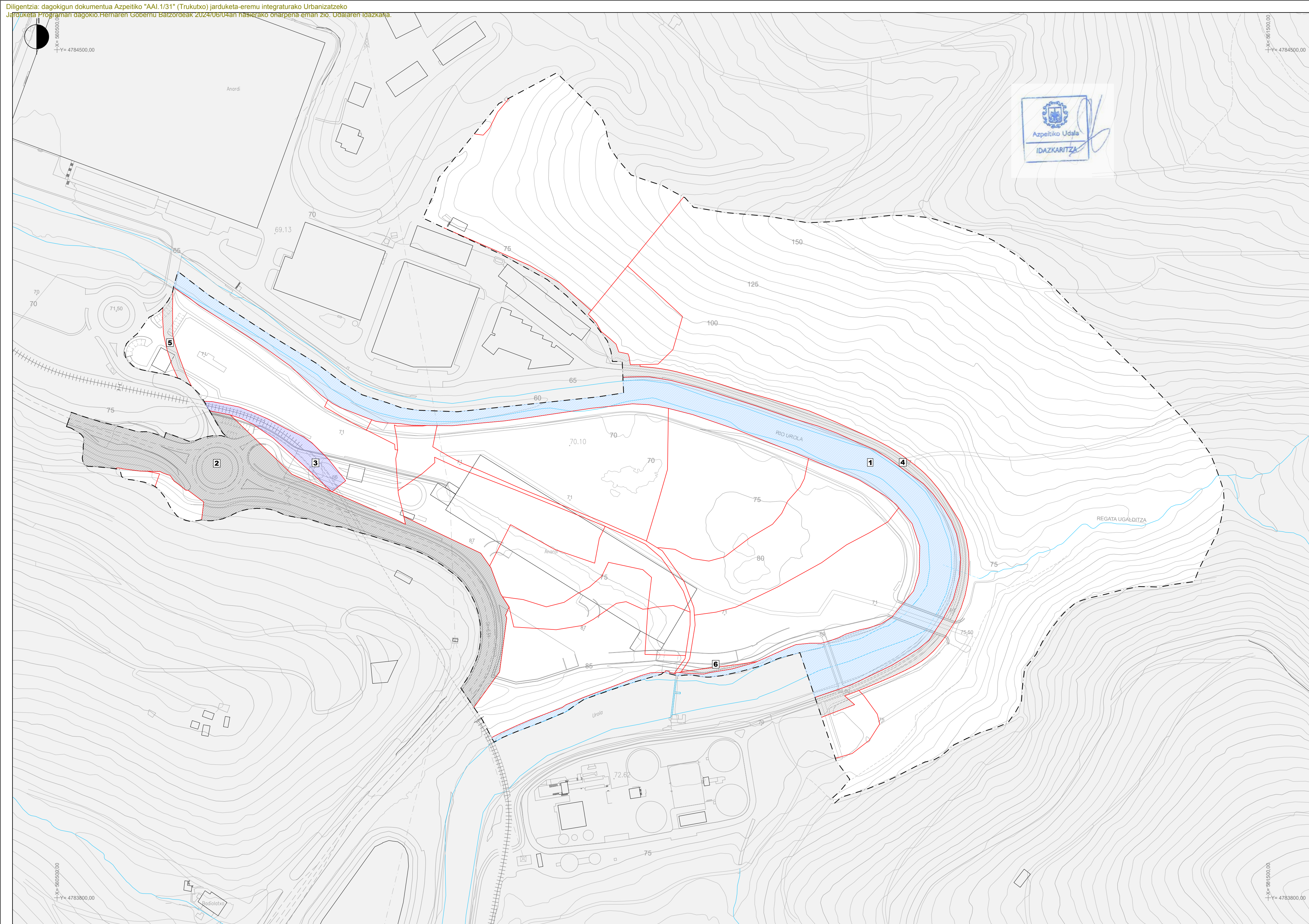
EQUIPO REDACTOR

SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.
INIGO PEÑALBA Arquitecto.
MIKEL IRIONDO Abogado.

PROMOTOR

SERVANDO

Argentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko "AAI.1/31" (Trukutxo) jarduketa-eremu integratutako Urbanizatzeke
Jarduketa Programari dagokio. Herriaren Gobernu Batzordeak 2024/06/04an hasierako onarpene eman zio. Udaltzaia idazkaria.



- ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI. 1/31"
- 1 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)
 - 2 D.F.G. CARRETERA GI-631
 - 3 ETS (TRAZADO FERROVIARIO)
 - 4 5 6 AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA
 - HIERROS SERVANDO, S.L.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
DEL ÁMBITO "31. TRUKUTXO"

AZPEITIA

MAYO 2024

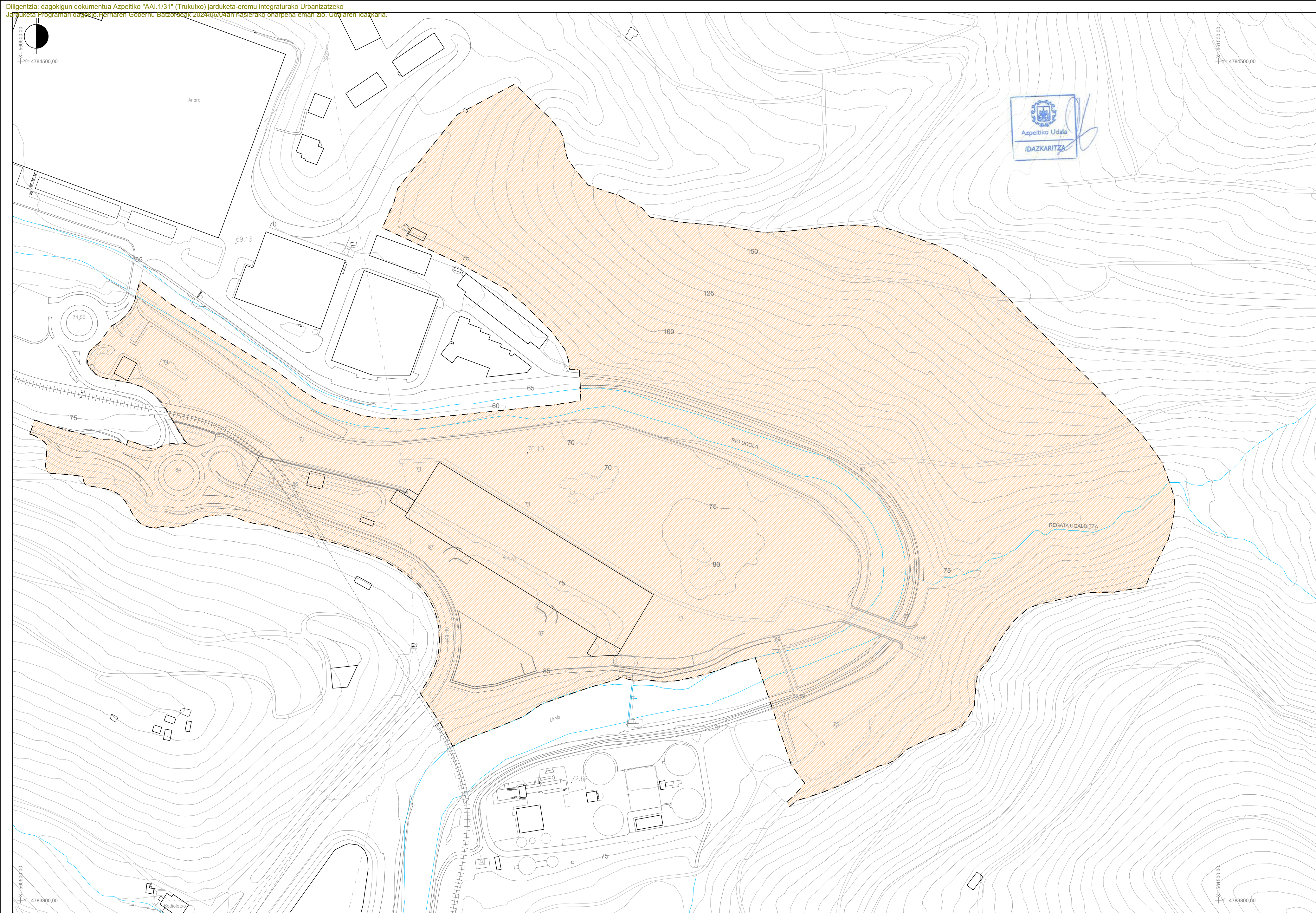
IV. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

PLANO IV.1

PARCELARIO ACTUAL

ESCALA 1:2.000

EQUIPO REDACTOR SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto. INIGO PEÑALBA Arquitecto. MIKEL IRIONDO Abogado.	PROMOTOR Hierros SERVANDO
---	---



□ ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI. 1/31"

■ UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE. 1/31"

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
DEL ÁMBITO "31. TRUKUTXO"

AZPEITIA

MAYO 2024

IV. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

PLANO IV.2

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE. 1/31"

ESCALA 1:2.000

EQUIPO REDACTOR

SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.
MIKEL IRIANDO Abogado.

PROMOTOR

