

Diligentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko HAPO-ko "4. ARANA INGURUA" HE barruan dagoen "4.1 SANTUTXO" eta "1. ALDE ZAHARRA" HE barruan dagoen "1.2. DONE JAKUE" azpieremuek osatutako jarduketa integraturako Urbanizatzeko jarduketa programari dagokio. Alkatetzak 2023/11/23an hasierako onarpena eman zion. Udalaren idazkariak.



PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS "4.1 SANTUTXO " Y "1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

AZAROA 2023 NOVIEMBRE

EQUIPO DE TRABAJO:

Josu Aranguren Etxeberria - Ingeniero - IMARA
Katia Angoitia Romarate - Arquitecta - IMARA
Jon Orue - Etxebarria Iturri - Abogado

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION
INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS "4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE
JAKUE 3 " DE AZPEITIA.**

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

ÍNDICE GENERAL

**DOCUMENTO " A . MEMORIA JUSTIFICATIVA CON
EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN ".**

DOCUMENTO " B. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION ".

**DOCUMENTO " C. PLANOS DE INFORMACION, DE
DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y
PARCELARIO ".**

**DOCUMENTO " D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO
- FINANCIERA CON VALORACIÓN DE LA TOTALIDAD DE
LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACION ".**

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN".

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN".

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN ".

ÍNDICE:

- 1.- Promotora del documento.
- 2.- El Plan Especial de Ordenación Urbana que constituye el marco de planeamiento de este Programa.
- 3.- Estado actual de los suelos que integran la Actuación Integrada.
- 4.- Marco jurídico de elaboración del presente Programa.
- 5.- Objeto y contenido del Programa de Actuación Urbanizadora.
- 6.- Determinaciones jurídico - urbanísticas del Programa de Actuación Urbanizadora.
 - 6.1.- Relación de propietarios.
 - 6.2. Delimitación de la Unidad de Ejecución.
 - 6.3. Sistema de Actuación de la Unidad de Ejecución.
 - 6.4. Plazos para la equidistribución.
 - 6.5. Plazos para la urbanización y edificación.
 - 6.6. Propuesta de localización de terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento por el concepto de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- 7.- Realojos de los ocupantes legales de viviendas.
8. Plazos para la cesión de las obras de urbanización, de los terrenos y de las dotaciones públicas.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN ".

1.- Promotora del documento.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula por iniciativa del Ayuntamiento de Azpeitia y tiene por objeto la Actuación Integrada formada por los Subámbitos " 4.1. Santutxo " y " 1.2 Done Jakue", delimitada en el Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación de los reseñados Subámbitos, que fue aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal de Ayuntamiento de Azpeitia en sesión celebrada el 7 de marzo de 2023.

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el anuncio relativo al refrendo definitivo y las normas urbanísticas de desarrollo del reseñado documento de planeamiento pormenorizado, se publicaron en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 61 de 29-03-2023.

2.- El Plan Especial de Ordenación Urbana que constituye el marco de planeamiento de este Programa.

Con arreglo a las previsiones establecidas desde el Plan General de Ordenación Urbana en lo relativo a la necesidad de ordenar los Subámbitos " 4.1. Santutxo " y " 1.2 Done Jakue" mediante un único documento de planeamiento pormenorizado, el Plan Especial desarrolla las previsiones que desde el planeamiento estructural se establecen para los indicados Subámbitos, y en concreto :

.- Ordenar la nueva edificación que se desarrollará en el Subámbito " 4.1 Santutxo ", así como el resto de elementos que resultan necesarios para su correcto funcionamiento (espacios libres, vialidad, aceras,). La única parcela edificable que se ordena acoge aproximadamente 28 viviendas, todas ellas de protección pública, además de los correspondientes anexos para éstas, que se localizarán en la planta primera del sótano (en realidad se trata de un semisótano).

Si bien como determinación de carácter estructural, la norma particular del Subámbito " 4.1 Santutxo " dispone que se destinen 516,00 m²/(t) para

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN ".

viviendas de protección social - aproximadamente 5 viviendas -, siguiendo las directrices marcadas por el Ayuntamiento, el Plan Especial incrementa y destina para este menester un total de 1.085,00 m²/(t), esto es, del orden de 10 viviendas, reduciendo el techo de viviendas de régimen tasado autonómico de 2.584,00 m²/(t), a 2.015,00 m²/(t), esto es, a aproximadamente 18 viviendas.

.- La planta segunda del sótano se destina para albergar un parking de uso público.

.- Se ordena la superficie necesaria para implantar un nuevo ascensor de uso público en el Subámbito "1.2 Done Jakue " que posibilite la conexión del Casco Histórico con el barrio de Santutxo.

.- Se declarar fuera de ordenación las pequeñas edificaciones de uso agroganadero que se localizan en el Subámbito " 4.1 Santutxo ".

.- Se regulariza y ordena la zonificación pormenorizada de los dos Subámbitos, dando cumplimiento a los estándares de dotaciones locales que establece el Decreto 123/2012, de 3 de julio.

.- Por último, se categoriza los dos Subámbitos como una actuación integrada, que deberá ser desarrollada por un posterior Programa de Actuación Urbanizadora.

3.- Estado actual de los suelos que integran la Actuación Integrada.

Con la salvedad de algunas pequeñas edificaciones auxiliares destinadas para usos agroganaderos, el resto de los suelos se encuentran libres de edificaciones u otras construcciones.

Seguidamente se insertan algunas instantáneas en las que se plasma el estado actual de los dos subámbitos :

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

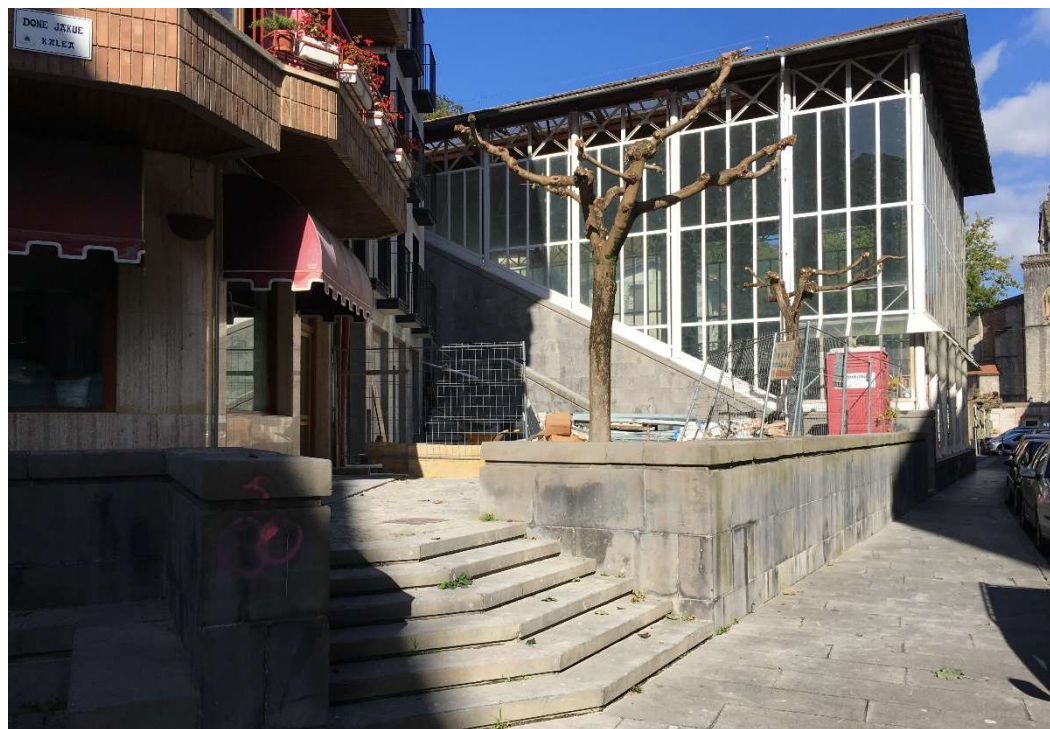
Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN ".



PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN ".



PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN ".



PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN ".

4.- Marco jurídico de elaboración del presente Programa.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula dentro del marco legislativo urbanístico y del suelo vigente, constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

- .- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- .- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- .- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- .- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- .- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- .- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- .- Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- .- Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.
- .- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Asimismo, se redacta a partir de las determinaciones y del régimen urbanístico establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia y en el Plan Especial de Ordenación Urbana de los Subámbitos "4.1. Santutxo " y " 1.2 Done Jakue".

5.- Objeto y contenido del Programa de Actuación Urbanizadora.

El art. 138 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, dispone que las actuaciones integradas se desarrollarán mediante un único programa de actuación urbanizadora, que habrá de acometerse a

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN ".

través de una o varias unidades de ejecución completas en régimen público o privado.

El objeto que cumplen los programas de actuación urbanizadora viene relacionado en el art. 152 de la reseñada Ley 2/2006, previsión ésta que se cumplimenta a través del presente documento.

En lo que respecta a los contenidos de los programas de actuación urbanizadora, la normativa en materia urbanística autonómica establece que éstos han de comprender previsiones de contenido técnico - urbanístico (art. 153) y de contenido jurídico - urbanístico (art. 154), determinaciones todas ellas que también se recogen en los documentos que forman parte del presente documento.

Por último, el art. 155 de la reiterada norma viene a relacionar los documentos que, como mínimo, han de contener los programas de actuación urbanizadora, previsión ésta que también se da cumplimiento en este proyecto.

6.- Determinaciones jurídico - urbanísticas del Programa de Actuación Urbanizadora.

6.1.- Relación de propietarios.

En los subámbitos ordenados por el presente PEOU, se localizan las fincas que se relacionan con las siguientes referencias catastrales, titulares y superficies :

Subámbito	Ref. Catastral	Propietario	Superficie
4.1.	5981340	Azpeitiko Udala	3.262,79
4.1.	5981337	Hermanos Etxeberria Aramburu Eider Agirre Ezama	285,79
4.1.	5981339	Azpeitiko Udala	188,79

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN ".

4.1		Azpeitiko Udala	104,03
	Total superficie Subámbito 4.1		3.841,40
1.2	5981336	Azpeitiko Udala	71,84
1.2	5981337	Azpeitiko Udala	136,67
1.2	5981342	Azpeitiko Udala	137,00
1.2	5981343	Azpeitiko Udala	76,88
		Azpeitiko Udala	138,21
	Total superficie Subámbito 1.2		560,60
	Total Subámbitos 4.1 y 1.2		4.402,00

A las superficies anteriores hay que añadir 530,00 m² (dominio público municipal), que también se va a ver afectada, localizados fuera de los reseñados subámbitos 4.1 y 1.2, en concreto en el A.I.U. 4 - Arana Ingurunea, y que se afectan con el objeto de reurbanizar y rematar adecuadamente la urbanización de los dos Subámbitos.

6.2. Delimitación de la Unidad de Ejecución.

En el Plan Especial de Ordenación Urbana, que constituye el marco de planeamiento de desarrollo del presente Programa, se propone que los dos Subámbitos pasan a integrar un Ámbito de Actuación Integrada en el que se delimitará una única unidad de ejecución.

Ratificando dicha previsión, este Programa determina que los dos Subámbitos formen parte de la Unidad de Ejecución, que dispone de una superficie de 4.402,00 m². Su reflejo gráfico se recoge en el plano I.04.

No obstante lo expuesto en lo relativo a la Unidad de Ejecución delimitada, y como ha quedado reseñado en el apartado anterior, en la ejecución de las obras se afectará a una pequeña superficie exterior al ámbito colindante con el mismo

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN ".

Esta superficie es de dominio y uso público y su titular es el Ayuntamiento de Azpeitia.

6.3. Sistema de Actuación de la Unidad de Ejecución.

Atendiendo a la circunstancia relativa a la condición del propietario mayoritario de los suelos del ámbito del Ayuntamiento de Azpeitia, se establece que la Unidad de Ejecución se desarrollará en régimen de ejecución pública por el sistema de cooperación.

6.4. Plazos para la equidistribución.

Para el desarrollo de las actuaciones fijadas por la Ley 2/2006 para el sistema de cooperación, se establecen los siguientes plazos :

- Elaboración de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización y presentación de los mismos en sede municipal para la aprobación inicial y posterior tramitación : 3 mes a contar de la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

6.5. Plazos para la urbanización y edificación.

Una vez recaída la aprobación definitiva sobre los proyectos de reparcelación y urbanización, se establece un plazo máximo de cuatro años para obtener las licencias de edificación y para ejecutar las obras de urbanización, que se simultanearán con las de edificación.

Toda la urbanización se ejecutará en una única fase.

6.6. Propuesta de localización de terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento por el concepto de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

El art. 154.1.e) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, dispone como una de las determinaciones de contenido jurídico – urbanístico que han de recoger los Programas de Actuación Urbanizadora, la relativa a la propuesta de

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN ".

localización de los terrenos que deban de ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, libres de cargas de urbanización, por el concepto de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Por lo tanto, y como el propio tenor del precepto recoge, la previsión que ahora se expone, se trata de una "propuesta", pues su concreción definitiva corresponde determinarla al posterior proyecto de reparcelación.

Con tal carácter, y teniendo en cuenta que en el ámbito se ordena una única parcela edificable y que el Ayuntamiento de Azpeitia es propietario mayoritario de los suelos incluidos en la Actuación Integrada, se propone adjudicar dicha participación en la indicada parcela.

7.- Realojos de los ocupantes legales de viviendas.

En la Unidad de Ejecución no existen situaciones de ocupantes legales de vivienda que requieran ser realojados.

8. Plazos para la cesión de las obras de urbanización, de los terrenos y de las dotaciones públicas.

Por lo que respecta a la cesión de las obras de urbanización y de la superficie destinada a otras dotaciones públicas - previstas en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos - a la Administración Municipal, se llevará a cabo en consonancia con los plazos fijados en el apartado 6.5 precedente.

La cesión de los terrenos, en lo que concierne al apartado formal, se llevará a cabo con la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, y en lo que concierne al apartado material, con la recepción de las superficies urbanizadas por el Ayuntamiento de Azpeitia, procedimiento que se deberá adecuar a lo dispuesto en el art. 198 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

Documento "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN ".

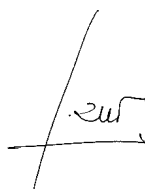
Azpeitia, Noviembre de 2023



Fdo : Josu Aranguren Etxeberria.
Ingeniero.



Fdo : Katia Angoitia Romarate
Arquitecta.



Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri.
Abogado.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

Documento "B. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN ".

-1-

Documento "B. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION"

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LOS SUBÁMBITOS "4.1 SANTUTXO" Y "1.2 DONE JAKUE 3"

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

Emplazamiento:

SANTUTXO AUZUNEA – 20730 AZPEITIA (GIPUZKOA)



TABLA DE CONTENIDO

MEMORIA

PLANOS



MEMORIA



INDICE – ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

1	INTRODUCCIÓN	3
1.1	ANTECEDENTES	3
2	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	3
2.1	RED VIARIA INTERIOR	4
2.2	INFRAESTRUCTURAS. SERVICIOS EXISTENTES EN EL ENTORNO URBANO PRÓXIMO Y SERVICIOS PROYECTADOS EN NUEVA URBANIZACIÓN	5
2.2.1	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	5
2.2.2	RED DE SANEAMIENTO	5
2.2.3	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	6
2.2.4	RED DE TELECOMUNICACIONES	6
2.2.5	RED DE SUMINISTRO DE GAS	6
2.2.6	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	6
2.3	RED VIARIA	7
2.4	ESCALERAS Y ASCENSOR	7
2.5	ZONAS VERDES	7
3	MEMORIA DE CALIDADES	8
4	EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN	9
5	CONCLUSIONES	10

1 INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Azpeitia, en sesión plenaria celebrada el 17 de septiembre de 2013 acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana. Dicho plan fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 183, de 25 de septiembre de 2013, el 11 de octubre de 2013, número 195, y el 6 de noviembre de 2013, número 211.

Por Resolución de Alcaldía de fecha 1 de julio de 2022 se aprobó con carácter inicial el Plan Especial para la ordenación urbana de los subámbitos «4.1. Santutxo» del ámbito urbanístico A.U. «4 Arana Ingurunea» y «1.2. Done Jakue, 3» del ámbito urbanístico A.U. «1 Alde Zaharra» del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

El Ayuntamiento de Azpeitia solicita al equipo redactor de Imara Ingeniaritza, S.L. la redacción del proyecto de urbanización de la zona comprendida de los subámbitos «4.1. Santutxo» y «1.2. Done Jakue, 3».

En base a este requerimiento, Imara Ingeniaritza, S.L. redacta el presente Anteproyecto de Urbanización definiendo de manera general los puntos importantes de la urbanización.

2 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La urbanización del Área no presenta dificultades relevantes, siendo sus elementos más singulares los siguientes:

1. Derribo de muros de contención, escaleras y tramos de viales existentes.
2. Excavación del terreno para la adecuación de la diferencia de cotas de la urbanización existente.
3. Ejecución de las nuevas infraestructuras.
4. Ejecución de la red viaria dando continuidad al vial de Santutxo Auzunea, así como la ejecución de aparcamientos, aceras y señalización.
5. Ejecución de escaleras y ascensor para conectar la calle Santiago con cota 82 y la cota 95 en la que se habilitará el nuevo vial y la nueva parcela edificable.
6. Ejecución de las zonas verdes.

El resto de las obras responden a criterios convencionales en cuanto a criterios de diseño, requisitos técnicos y, coste.

2.1 RED VIARIA INTERIOR

La ejecución de obras de la red viaria interior, prevé molestias exclusivamente en el vial inferior de la calle Santutxo, habilitando entradas y salidas de los portales y garajes.

En determinadas zonas será necesaria realizar la demolición de los firmes actuales, y en aquellas zonas que se considere pueda ser aprovechada el vial, se procederá a la aplicación de una nueva capa de rodadura sobre la existente.

Firmes

El firme de los viales se compondrá de una base de zahorra artificial de 35 cms de espesor, 6 cms de aglomerado en caliente de árido calizo AC-22 BASE 50/70 sobre riego de adherencia y 6 cm de aglomerado en caliente de árido ofítico AC-16 SURF 50/70 sobre riego de imprimación.

El pavimento en aceras se ha proyectado con una solera de 12 cm de hormigón HA-25/B/20/IIa sobre la cual se realizará el vertido de 4 cm de mortero y sobre la cual se realizará el acabado final de baldosa hidráulica. La solera de hormigón se asentará sobre una capa de 25 cm de zahorra artificial.

Aparcamientos

Se disponen a lo largo de la red viaria de plazas de aparcamiento según planos adjuntos del presente Documento.

Señalización

Se plantea la señalización necesaria para el correcto funcionamiento del esquema viario (viales rodados y aceras peatonales) mediante señalización horizontal a base de pintura (símbolos, flechas, líneas, etc.) y señalización vertical (poste y señal), de acuerdo con el reglamento de circulación vigente.

2.2 INFRAESTRUCTURAS. SERVICIOS EXISTENTES EN EL ENTORNO URBANO PRÓXIMO Y SERVICIOS PROYECTADOS EN NUEVA URBANIZACIÓN

Actualmente, se disponen en el perímetro inmediato de la zona a urbanizar los trazados de arterias de diversas redes que aseguran la posibilidad de abastecimiento y suministro de los servicios habituales a la nueva ordenación, en condiciones adecuadas de servicio.

Las redes actuales se han obtenido a través de la plataforma digital Inkolan.

Tanto las instalaciones existentes como las proyectadas se reflejan en los planos adjuntos del presente Documento, y se describen brevemente a continuación.

2.2.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El Subámbito "1.2 Done Jakue 3" dispone de red de abastecimiento de agua potable en servicio que discurre por la Calle Santiago. Sin embargo, el Subámbito "4.1 Santutxo" no dispone de dicha red, por lo que se prevé ejecutar un ramal de acometida a la parcela desde el vial de Santutxo Auzunea (plano R.01).

En todo caso, con objeto de analizar el estado actual, resulta aconsejable realizar una prueba de carga de la canalización que asegure la no existencia de pérdidas de presión y el buen mantenimiento de la misma.

2.2.2 RED DE SANEAMIENTO

En la actualidad, en el subámbito "1.2 Done Jakue 3" existen canalizaciones soterradas para el saneamiento de las aguas fecales y pluviales mediante conducciones separativas que discurren por la Calle Santiago. La red de saneamiento de fecales se canaliza por una tubería de hormigón de 400 mm de diámetro y la red de pluviales por una tubería de PVC de 315 mm de diámetro.

La pendiente de la nueva ordenación del subámbito "4.1 Santutxo" dificulta la posibilidad de conectar la nueva red de saneamiento a la existente en Santutxo Auzunea, ya que se observa que la última arqueta no tiene suficiente profundidad. Por lo tanto, se plantea que la nueva red de saneamiento se conecte a las arquetas existentes del subámbito "1.2 Done Jakue 3", mediante una canalización separativa según figura en el plano R.02.

2.2.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

En la actualidad únicamente el subámbito "1.2 Done Jakue 3" dispone del servicio de suministro de energía eléctrica (plano R.03).

De acuerdo con la documentación gráfica adjunta, tanto la acometida del subámbito "4.1 Santutxo" como la acometida del subámbito "1.2 Done Jakue 3" se realizan en baja tensión de forma subterránea desde arquetas existentes.

2.2.4 RED DE TELECOMUNICACIONES

Actualmente solo el subámbito "1.2 Done Jakue 3" dispone de servicio de telefonía.

Se prevé ejecutar un ramal de la red de Euskaltel en paralelo a otro ramal de la red de Telefónica en el nuevo vial de acuerdo con la propuesta de ordenación proyectada (plano R.04).

2.2.5 RED DE SUMINISTRO DE GAS

Los Subámbitos "4.1 Santutxo y 1.2 Done Jakue 3" no disponen de instalación soterrada de gas natural. De acuerdo a los planos gráficos adjuntos suministrados por Inkolana, el punto más próximo de conexión se encuentra en el Barrio Santutxo, en el que se dispone de una tubería de polietileno de 63 mm de diámetro.

En la ejecución de las previsiones del Plan Especial se contempla la ejecución de una red de distribución, a través del vial del subámbito "4.1 Santutxo", que garantice el futuro suministro de gas natural al edificio residencial configurado de acuerdo con la propuesta de ordenación (plano R.05).

2.2.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se proyecta una nueva canalización de alumbrado público siguiendo los nuevos viales y aceras proyectadas. Dichas luminarias darán luz tanto al vial como a la acera, siendo de tipo LED cumpliendo el Reglamento de Eficiencia Energética.

La canalización para la red de alumbrado se realiza mediante tubos de TPC de Ø110 mm, en prisma de hormigón. Se colocan arquetas de hormigón para la conexión con los puntos de luz, en los cruces y en los cambios de dirección de la canalización (plano R.06).

2.3 RED VIARIA

Se plantea un vial rodado que da continuidad al vial existente y discurre por el frente de la nueva edificación convirtiéndose en un fondo de saco, con la posibilidad de que se le pueda dar continuidad en un futuro.

Se reforma el vial que baja a la calle Goiko Kale adecuando las pendientes existentes.

2.4 ESCALERAS Y ASCENSOR

A nivel de la calle Santiago, además de habilitar escaleras para el acceso peatonal, se dispondrá el ascensor que permita conectar mediante medios mecánicos las cotas 82, en la que se encuentra la C/Santiago, con la cota 95, en la que se habilitará el nuevo vial y la nueva parcela edificable.

2.5 ZONAS VERDES

Las zonas verdes se ejecutarán con un extendido de 30 cm de espesor mínimo de tierra vegetal y a continuación se sembrará césped.



3 MEMORIA DE CALIDADES

Los materiales y en general las calidades a emplear en la urbanización de aceras y calzadas cumplen los estándares y homologaciones del Ayto. de Azpeitia y son similares a los utilizados en la urbanización de áreas colindantes.

Los materiales y calidades para cada una de las redes de servicios son los que determinen los suministradores, si bien, han de cumplir con las exigencias de la actual normativa.

4 EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

La estimación económica de los costes de urbanización del presente documento se ha realizado en base a una evaluación general según los capítulos que se muestran en este apartado.

La estimación del coste relativo al movimiento general de tierras se ha calculado en base a las estimaciones realizadas sobre la planta de urbanización realizada.

El cálculo del coste relativo a las redes de servicios se ha efectuado a partir del cálculo del precio por metro lineal aplicando el precio unitario de cada tipo de conducción a la medición global de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, telefonía y energía eléctrica, tal y como aparecen grafiadas en los planos esquemáticos de estas infraestructuras, obteniéndose de esta manera el coste global de este capítulo.

Se han utilizado partidas alzadas en unidades que se tendrán que desglosar en el proyecto.

RESUMEN DE PRESUPUESTO

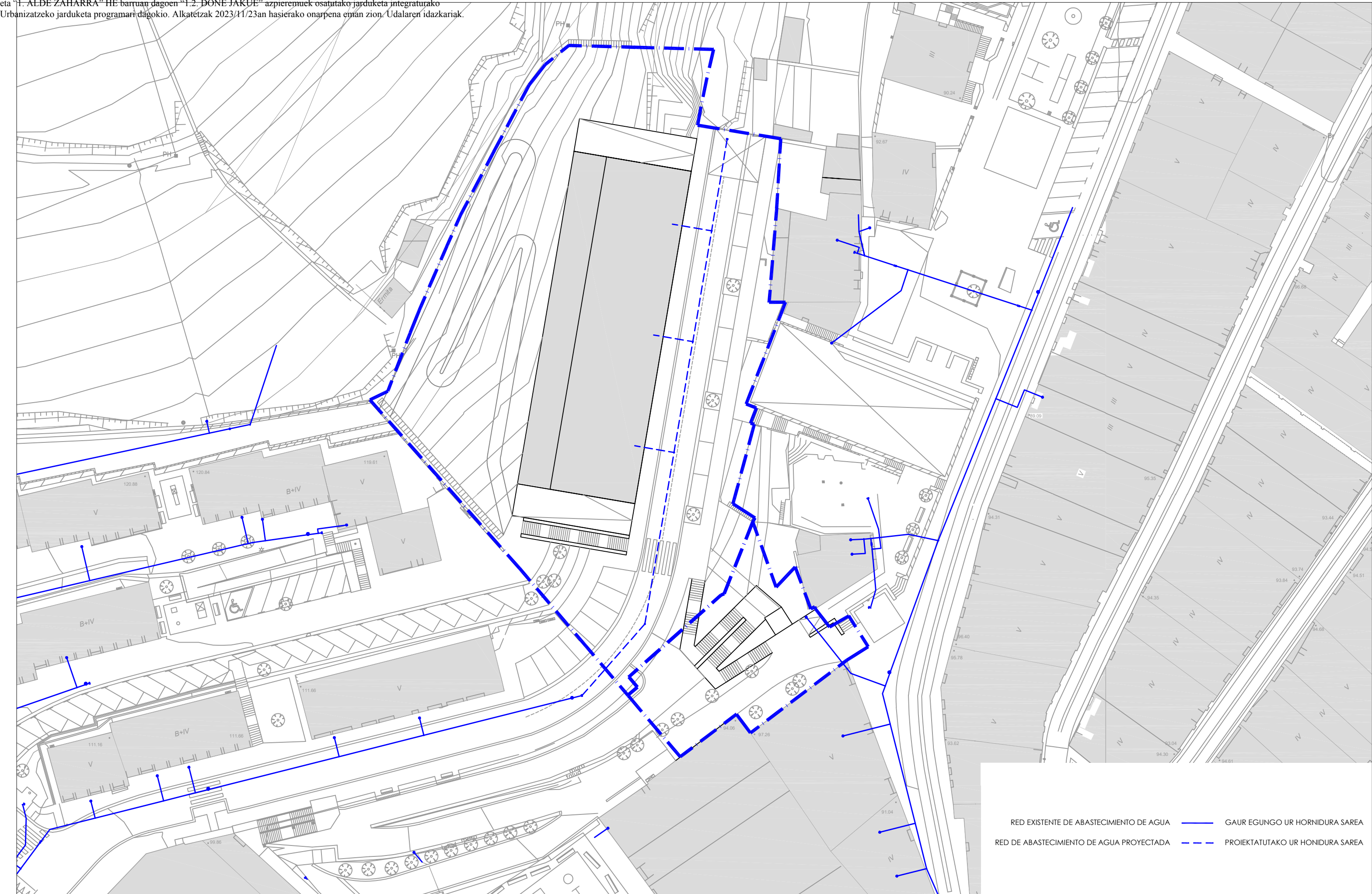
CÁPITULO	RESUMEN	IMPORTE
01	DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	216.000,00
02	OBRA CIVIL	157.500,00
03	FIRMES Y PAVIMENTOS	300.000,00
04	SERVICIOS URBANOS	300.000,00
05	ESCALERAS Y ASCENSOR	975.000,00
06	CARPINTERÍA EXTERIOR	15.000,00
07	SEÑALIZACIÓN	10.000,00
08	MOBILIARIO URBANO	10.000,00
09	JARDINERÍA	15.000,00
10	SEGURIDAD Y SALUD	20.000,00
11	CONTROL DE CALIDAD	12.500,00
12	GESTIÓN DE RESIDUOS	12.500,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		2.043.500,00
	13,00% GASTOS GENERALES	265.655,00
	6,00% BENEFICIO INDUSTRIAL	122.610,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN CONTRATA		2.431.765,00
	21% IVA	510.670,65
PRESUPUESTO TOTAL IVA INCLUIDO		2.942.435,65

Asciende el presupuesto de ejecución contrata a la expresada cantidad de DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS.

5 CONCLUSIONES

Con la presente memoria, queda definido, a juicio del técnico que suscribe, el Anteproyecto de Urbanización de la unidad de ejecución de los subámbitos "4.1 SANTUTXO" y "1.2 DONE JAKUE 3" en Azpeitia.

Agintzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko HAPO-ko "4. ARANA INGURUA" HE barruan dagoen "4.1 SANTUTXO" eta "1. ALDE ZAHARRA" HE barruan dagoen "1.2. DONE JAKUE" azpieren murreratu osatutako jarduketarako integratutako Urbanizatzeko jarduketarako programari dagokio. Alkatetzak 2023/11/23an hasierako onarpena eman zion. Udalaren idazkariak.



RED EXISTENTE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA PROYECTADA
GAUR EGUNGO UR HORNIDURA SAREA
PROIEKTATUTAKO UR HONIDURA SAREA

JON ORUE-ETXEBARRIA ITURRI
Abogado

KATIA ANGOITIA ROMARATE
Arquitecto

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
Ingeniero Industrial

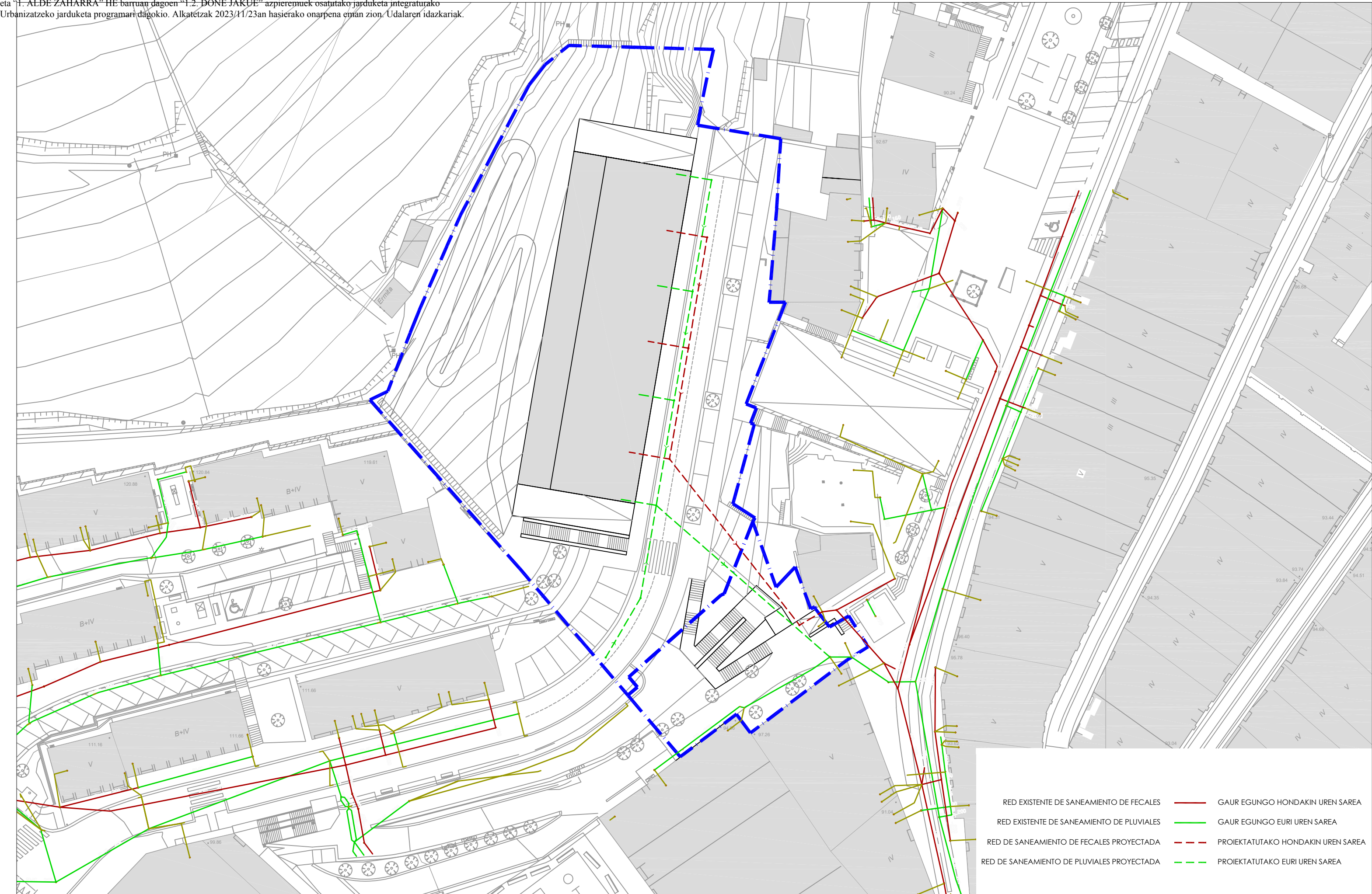
CLIENTE:
AZPEITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

FECHA: Noviembre 2023 Azaroa
SITUACIÓN: SANTUTXO AUZUNEA
- AZPEITIA -

ESCALA:
1:500

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LOS SUBÁMBITOS
"4.1 SANTUTXO" Y "1.2 DONE JAKUE 3"
"4.1 SANTUTXO" ETA "1.2 DONE JAKUE 3" EREMUEEN GAUZATZE UNITATEAREN URBANIZAZIOAREN
AURREPROIEKTUA
Nº PLANO R.01
PLANO REDES PROPUESTAS. ABASTECIMIENTO DE AGUA
PROPOSATUTAKO SAREAK. UR HORNIDURA

ingentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko HAPO-ko "4. ARANA INGURUA" HE barruan dagoen "4.1 SANTUTXO" eta "1. ALDE ZAHARRA" HE barruan dagoen "1.2. DONE JAKUE" azpieremuek osatutako jarduketa integraturako Urbanizatzeko jarduketa programari dagokio. Alkatetzak 2023/11/23an hasierako onarpena eman zion. Udalaren idazkariak.



- | | |
|--|------------------------------------|
| RED EXISTENTE DE SANEAMIENTO DE FECALES | GAUR EGUNGO HONDAKIN UREN SAREA |
| RED EXISTENTE DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES | GAUR EGUNGO EURI UREN SAREA |
| RED DE SANEAMIENTO DE FECALES PROYECTADA | PROIEKTATUTAKO HONDAKIN UREN SAREA |
| RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES PROYECTADA | PROIEKTATUTAKO EURI UREN SAREA |

JON ORUE-ETXEBARRIA ITURRI
Abogado

KATIA ANGOITIA ROMARATE
Arquitecto

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
Ingeniero Industrial

CLIENTE:
AZPEITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

FECHA: Noviembre 2023 Azaroa
SITUACIÓN: SANTUTXO AUZUNEA
- AZPEITIA -

ESCALA:
1:500

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LOS SUBÁMBITOS
"4.1 SANTUTXO" Y "1.2 DONE JAKUE 3"
"4.1 SANTUTXO" ETA "1.2 DONE JAKUE 3" EREMUEK GAUZATZE UNITATEAREN URBANIZAZIOAREN
AURREPROIEKTUA

Nº PLANO R.02	PLANO REDES PROPUESTAS. SANEAMIENTO PROPOSATUTAKO SAREAK. SANEAMENDUA
------------------	---

Diligentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko HAPO-ko "4. ARANA INGURUA" HE barruan dagoen "4.1 SANTUTXO" eta "1. ALDE ZAHARRA" HE barruan dagoen "1.2. DONE JAKUE" azpieremuek osatutako jarduketa integraturako Urbanizatzeako jarduketa programari dagokio. Alkatetzak 2023/11/23an hasierako onarpena eman zion. Udalaren idazkariak



JON ORUE-ETXEBARRIA ITURR / Abogado

KATIA ANGOITIA ROMARAT
Arquitecta

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
Ingeniero Industrial

CLIENTE:

AZPEITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

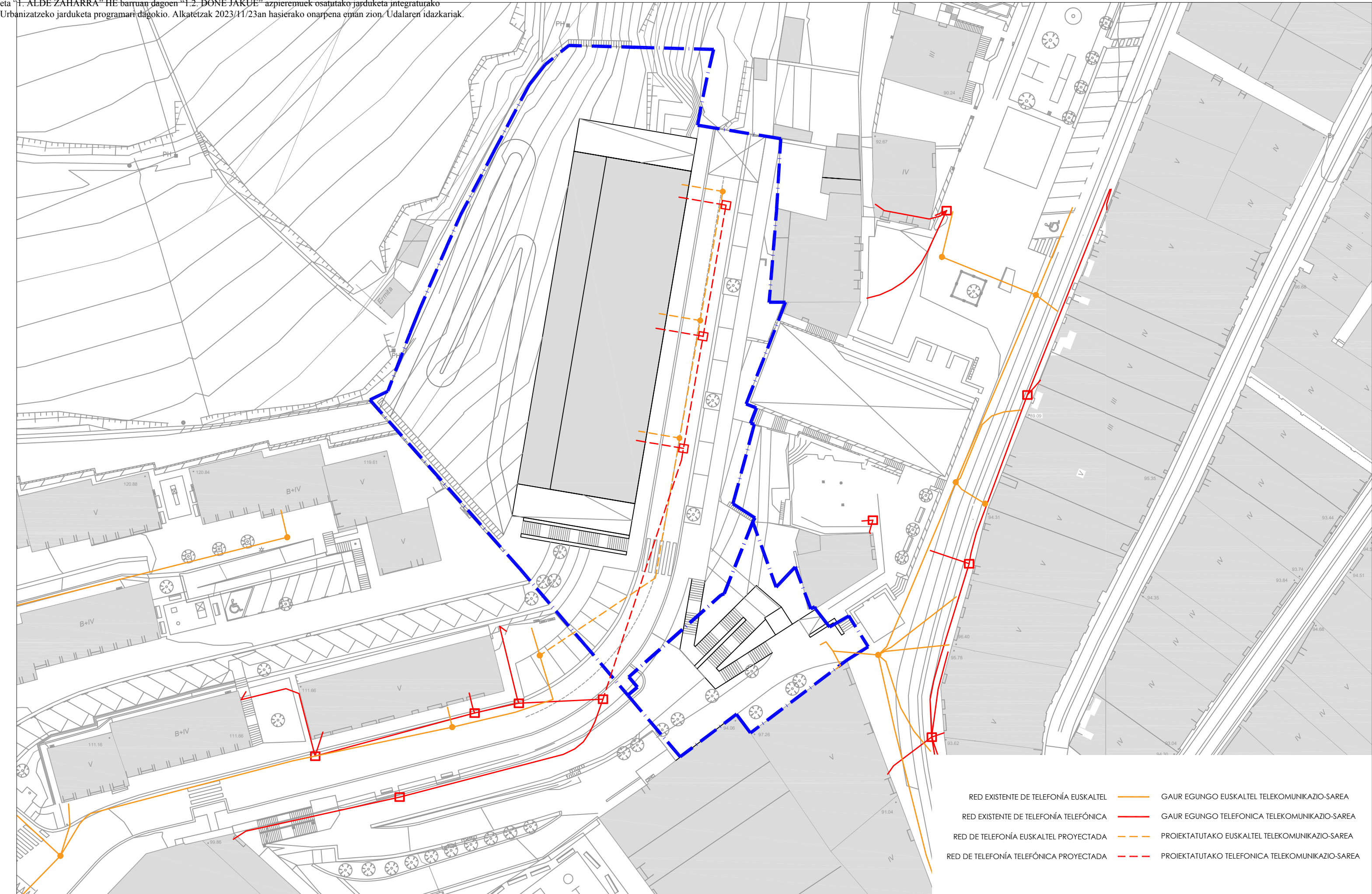
FECHA: Noviembre 2023 Azaroa

SITUACIÓN: SANTUTXO AUZUNEA
- AZPEITIA -

ESCALA: 1:500

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LOS SUBÁMBITOS
"4.1 SANTUTXO" Y "1.2 DONE JAKUE 3"
"4.1 SANTUTXO" ETA "1.2 DONE JAKUE 3" EREMUEEN GAUZATZE UNITATEAREN URBANIZAZIOAREN
AURREPROIEKTUA

Nº PLANO R.03	PLANO REDES PROPUESTAS. ENERGÍA ELÉCTRICA PROPOSATUTAKO SAREAK. ENERGIA ELEKTRIKOA
------------------	--



JON ORUE-ETXEBARRIA ITURRI
Abogado

KATIA ANGOITIA ROMARATE
Arquitecto

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
Ingeniero Industrial

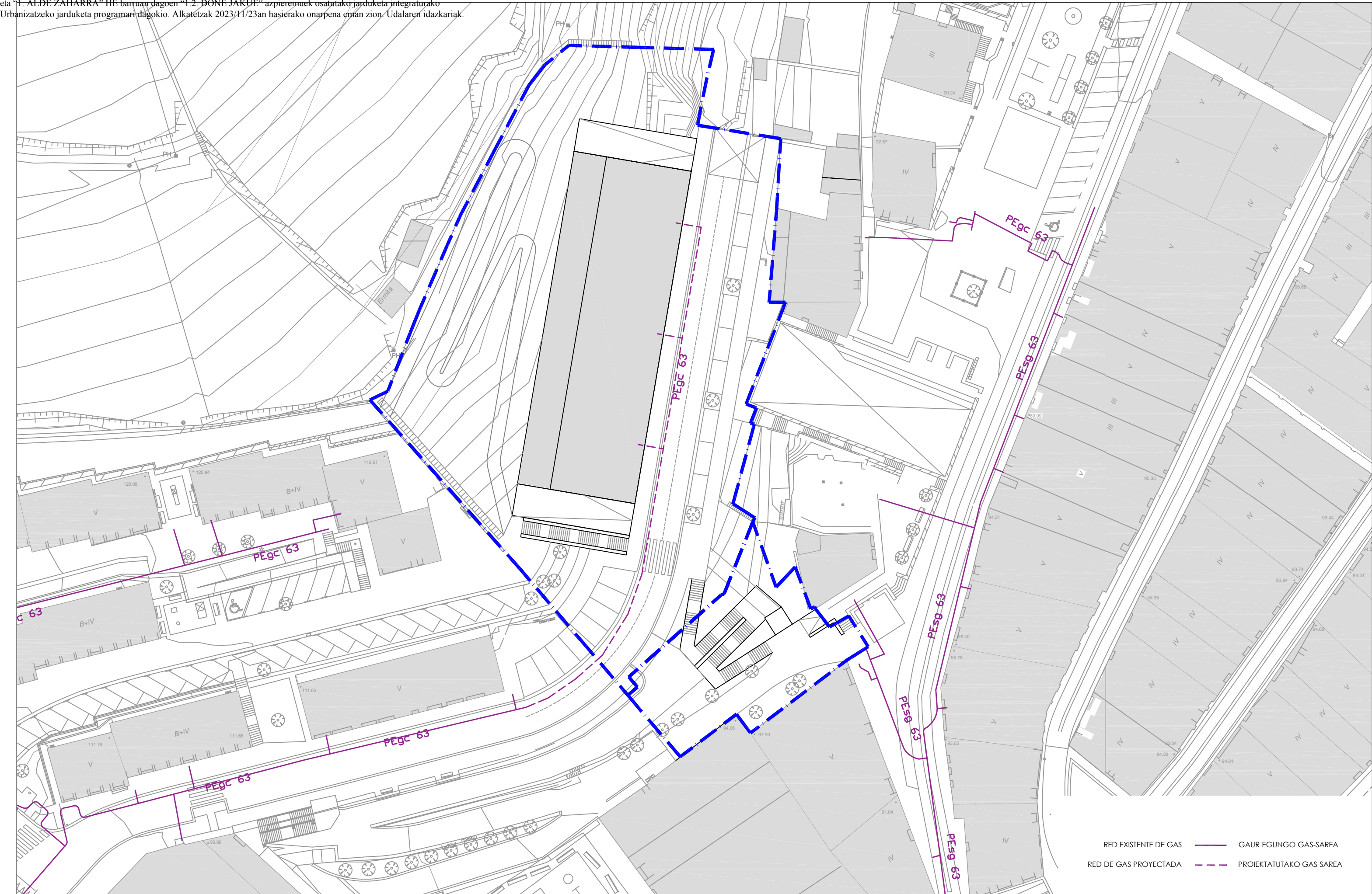
CLIENTE:
AZPEITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

FECHA: Noviembre 2023 Azaroa
SITUACIÓN: SANTUTXO AUZUNEA
- AZPEITIA -

ESCALA:
1:500

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LOS SUBÁMBITOS
"4.1 SANTUTXO" Y "1.2. DONE JAKUE 3"
"1. ALDE ZAHARRA" Y "1.2. DONE JAKUE 3" EREMUEKIN GAUZATZE UNITATEAREN URBANIZAZIOAREN
AURREPROIEKTUA
Nº PLANO R.04 PLANO REDES PROPUESTAS. TELECOMUNICACIONES
PROPOSATUTAKO SAREAK. TELEKOMUNIKAZIOAK

ingentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko HAPO-ko "4. ARANA INGURUA" HE barruan dagoen "4.1 SANTUTXO" eta "1. ALDE ZAHARRA" HE barruan dagoen "1.2. DONE JAKUE" azpierenuek osatutako jarduketa integraturako Urbanizatzeko jarduketa programari dagokio. Alkatetzak 2023/11/23an hasierako onarpena eman zion. Udalaren idazkariak.



RED EXISTENTE DE GAS
RED DE GAS PROYECTADA
GAUR EGUNGO GAS-SAREA
PROIEKTATUTAKO GAS-SAREA

JON ORUE-ETXEBARRIA ITURRI
Abogado
KATIA ANGOITIA ROMARATE
Arquitecto
JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
Ingeniero Industrial

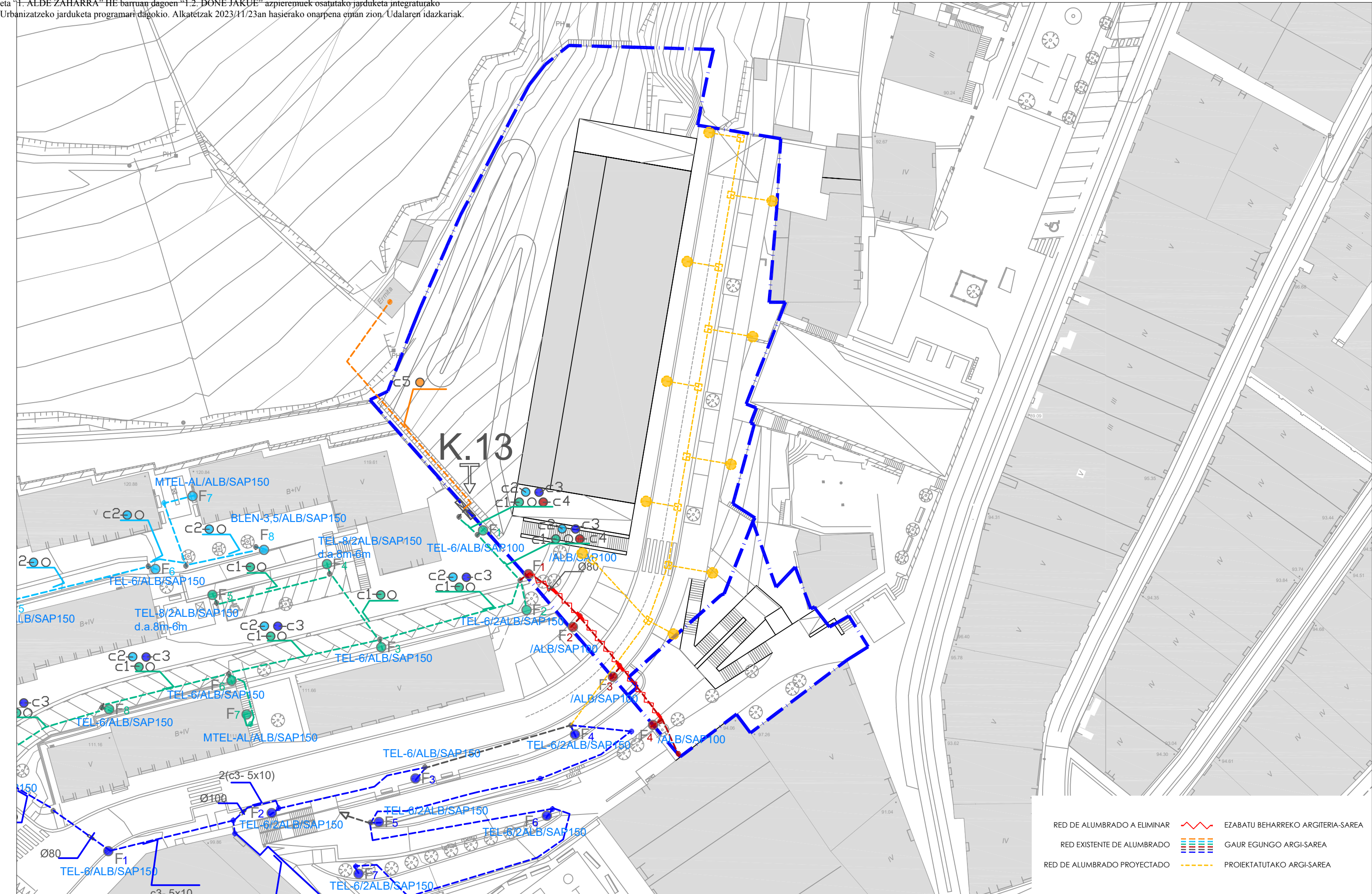
CLIENTE:
AZPEITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

FECHA:
SITUACIÓN:
Noviembre 2023 Azaroa
SANTUTXO AUZUNEA
- AZPEITIA -

ESCALA:
1:500

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LOS SUBÁMBITOS
"4.1 SANTUTXO" Y "1.2 DONE JAKUE 3"
"4.1 SANTUTXO" ETA "1.2 DONE JAKUE 3" EREMUEK GAUZATZE UNITATEAREN URBANIZAZIOAREN
AURREPROIEKTUA
Nº PLANO
R.05
PLANO
REDES PROPUESTAS. GAS
PROPOSATUTAKO SAREAK. GASA

ingentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko HAPO-ko "4. ARANA INGURUA" HE barruan dagoen "4.1 SANTUTXO" eta "1. ALDE ZAHARRA" HE barruan dagoen "1.2. DONE JAKUE" azpierenuek osatutako jarduketa integraturako Urbanizatzeko jarduketa programari dagokio. Alkatetzak 2023/11/23an hasierako onarpena eman zion. Udalaren idazkariak.



- RED DE ALUMBRADO A ELIMINAR
- RED EXISTENTE DE ALUMBRADO
- RED DE ALUMBRADO PROYECTADO
- EZABATU BEHARREKO ARGITERIA-SAREA
- GAUR EGUNGO ARGİ-SAREA
- PROIEKTATUTAKO ARGİ-SAREA

JON ORUE-ETXEBARRIA ITURRI Abogado			KATIA ANGOITIA ROMARATE Arquitecto			JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA Ingeniero Industrial			CLIENTE: AZPEITIKO UDALA AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA			FECHA: SITUACIÓN:			Noviembre 2023 Azaroa SANTUTXO AUZUNEA - AZPEITIA -			ESCALA: 1:500		
---------------------------------------	--	--	---------------------------------------	--	--	---	--	--	---	--	--	----------------------	--	--	---	--	--	------------------	--	--

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LOS SUBÁMBITOS "4.1 SANTUTXO" Y "1.2 DONE JAKUE 3" EREMUEK GAUZATZE UNITATEAREN URBANIZAZIOAREN AURREPROIEKTUA	
Nº PLANO R.06	PLANO REDES PROPUESTAS. ALUMBRADO PROPOSATUTAKO SAREAK. ARGITERIA

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE
LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.**

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

DOCUMENTO "C. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "

-1-

**Documento "C. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE DELIMITACIÓN
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE
LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.**

(Azaroa - 2023 - Noviembre)

DOCUMENTO "C. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "

-2-

ÍNDICE

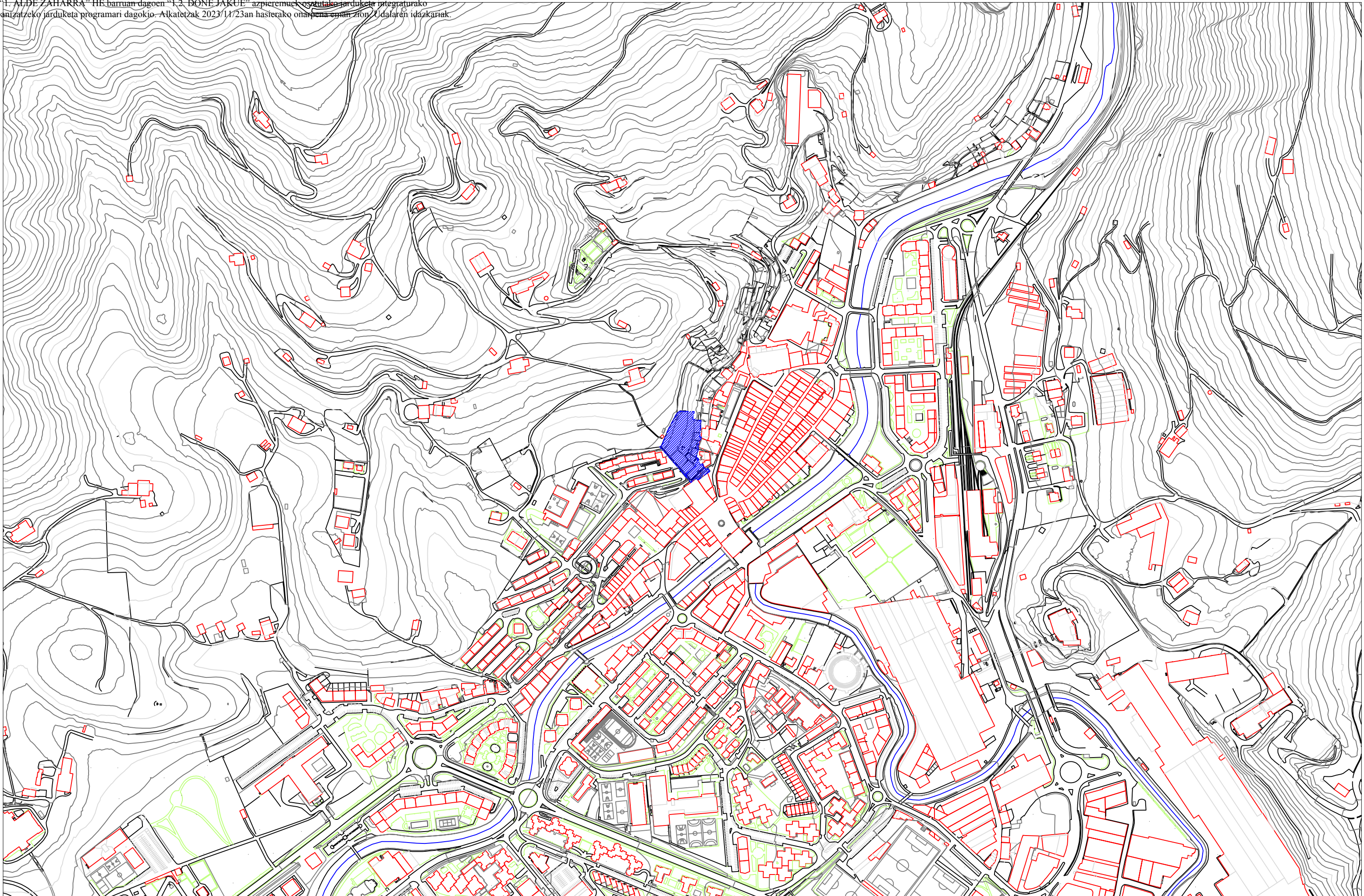
PLANO I.01 .- SITUACIÓN.

PLANO I.02.- ESTADO ACTUAL.

PLANO I.03.- PARCELARIO.

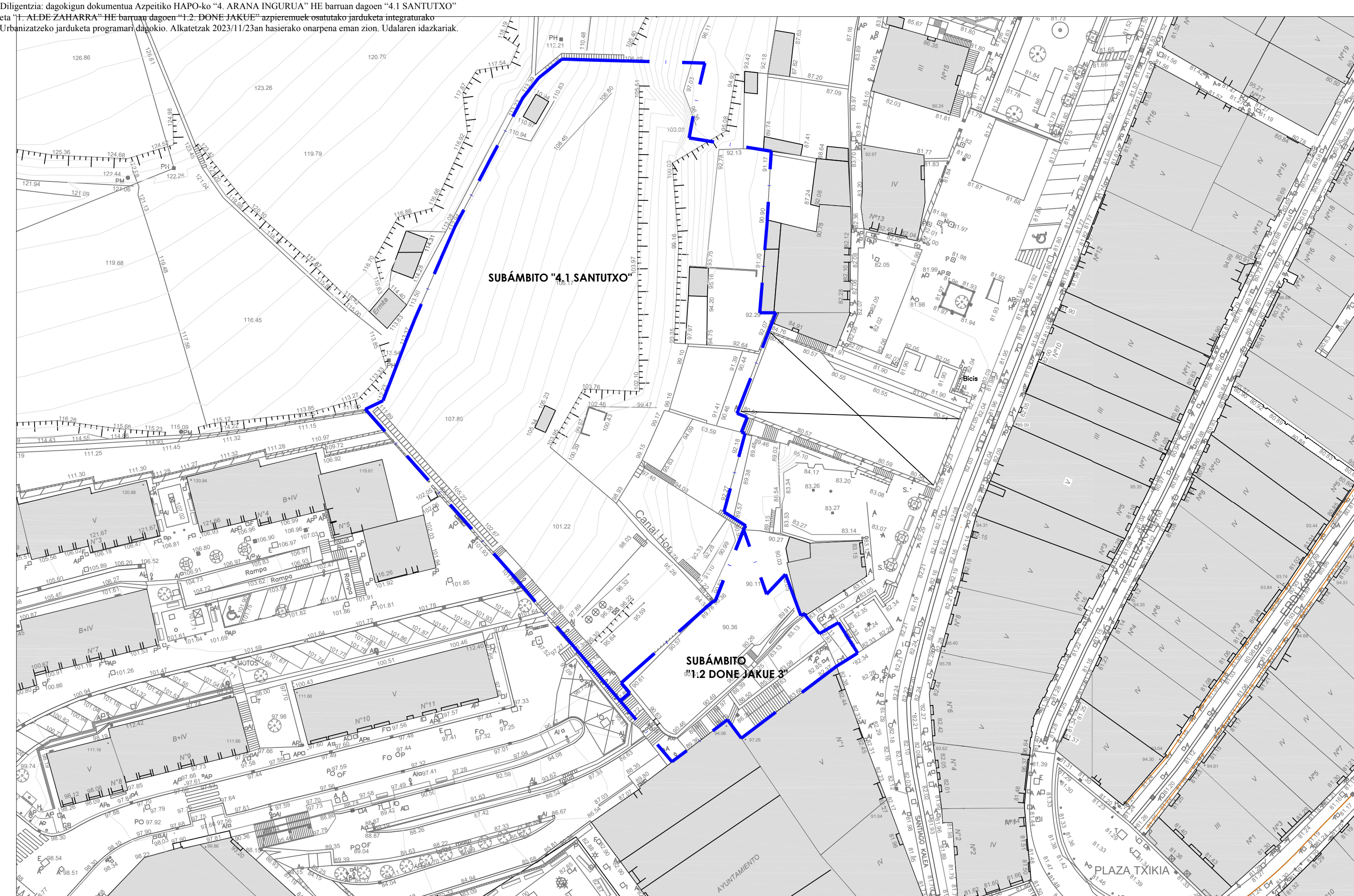
PLANO I.04.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Orlgentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko HAPO-ko "4. ARANA INGURUA" HE barruan dagoen "4.1 SANTUTXO" eta "1. ALDE ZAHARRA" HE barruan dagoen "1.2 DONE JAKUE" azpielementu osatutako jarduketa integraturako Urbanizatzeko jarduketa programari dagokio. Alkatetzak 2023/11/23an hasierako onarpena eman zion Udalaren idazkariak.



JON ORUE-ETXEBARRIA ITURRI Abogado		KATIA ANGOITIA ROMARTE Arquitecto		JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA Ingeniero Industrial		CLIENTE: AZPEITIKO UDALA AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA	FECHA: SITUACIÓN: Noviembre 2023 Azaroa SANTUTXO AUZUNEA - AZPEITIA -	ESCALA: 1:5.000	PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SUBÁMBITOS "4.1 SANTUTXO" Y "1.2 DONE JAKUE 3" Nº PLANO I.01		SITUACIÓN KOKAPENA
---------------------------------------	--	--------------------------------------	--	---	--	---	---	--------------------	---	--	-----------------------

Diligentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko HAPO-ko “4. ARANA INGURUA” HE barruan dagoen “4.1 SANTUTXO” eta “1. ALDE ZAHARRA” HE barruan dagoen “1.2. DONE JAKUE” azpiekemuek osatutako jarduketa integraturako Urbanizatzeako jarduketa programari dagokio. Alkatetzak 2023/11/23an hasierako onarpena eman zion. Udalaren idazkariak



JON ORUE-ETXEBARRIA ITURR / Abogado

KATIA ANGOITIA ROMARAT
Arquitecta

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
Ingeniero Industrial

CLIENTE:

AZPEITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

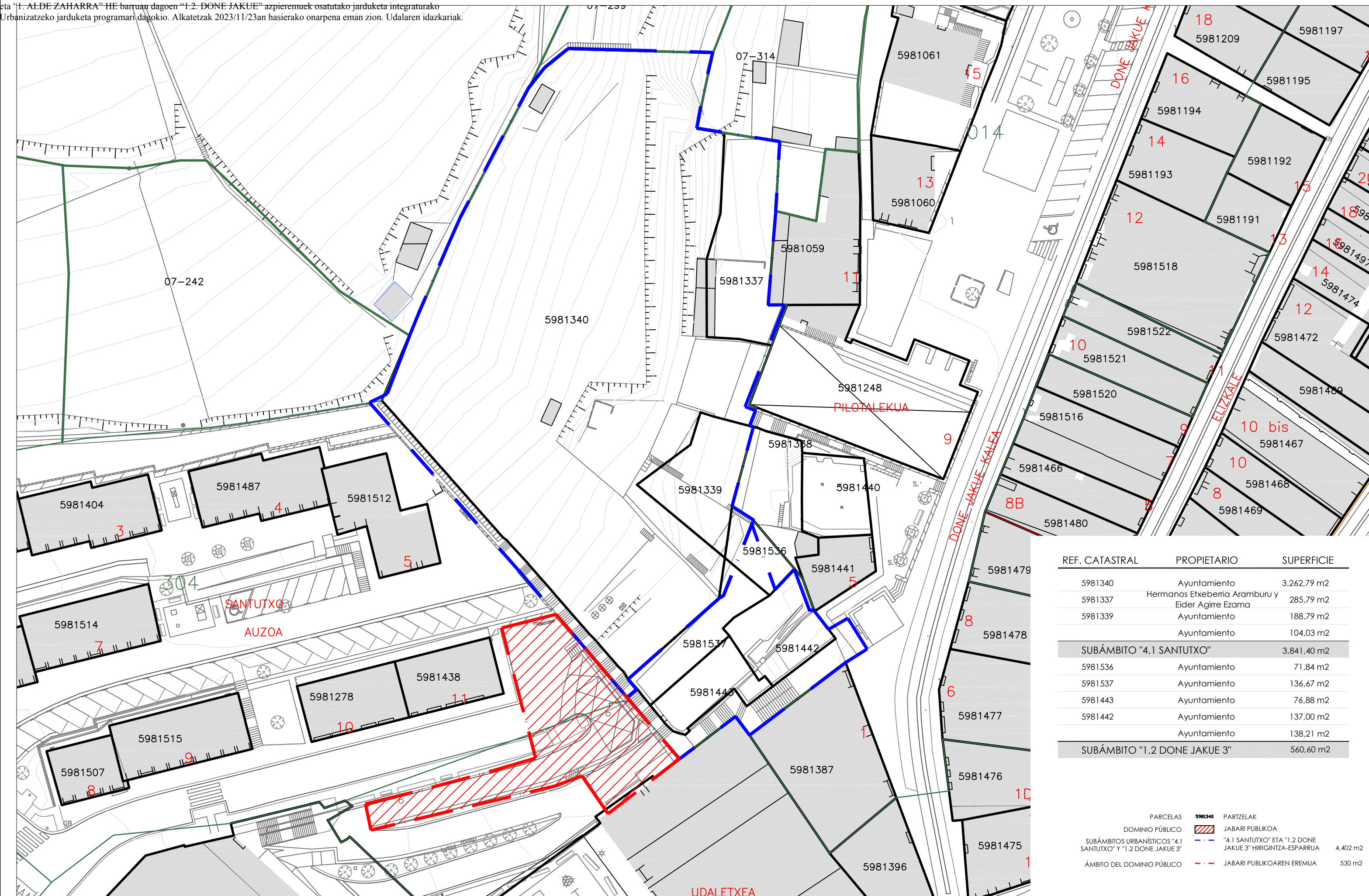
FECHA: Noviembre 2023 Azaroa

SITUACIÓN:

ESCALA: 1:500

210834	PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SUBÁMBITOS "4.1 SANTUTXO" Y "1.2 DONE JAKUE 3"	
	"4.1 SANTUTXO" ETA "1.2 DONE JAKUE 3" EREMUAK URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA	
	Nº PLANO I.02	PLANO ESTADO ACTUAL GAUR EGUNGO EGOERA

Diligentzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko HAPO-ko “4. ARANA INGURUA” HE barruan dagoen “4.1 SANTUTXO” eta “1. ALDE ZAHARRA” HE barruan dagoen “1.2. DONE JAKUE” azpiekemurk osatutako jarduketa integraturako Urbanizatzeako jarduketa programari dagokio. Alkatetzak 2023/11/23an hasierako onarpena eman zion. Udalaren idazkariak



REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE
5981340	Ayuntamiento	3.262,79 m2
5981337	Hermanos Etxeberria Aramburu y Eider Agirre Ezama	285,79 m2
5981339	Ayuntamiento	188,79 m2
	Ayuntamiento	104,03 m2
SUBÁMBITO "4.1 SANTUTXO"		3.841,40 m2
5981536	Ayuntamiento	71,84 m2
5981537	Ayuntamiento	136,67 m2
5981443	Ayuntamiento	76,88 m2
5981442	Ayuntamiento	137,00 m2
	Ayuntamiento	138,21 m2
SUBÁMBITO "1.2 DONE JAKUE 3"		560,60 m2

PARCELAS	5981340	PARTZELAK	
DOMINIO PÚBLICO		JABARI PUBLIKOIA	
SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS "4.1 SANTUTXO" Y "1.2 DONE JAKUE 3"		"4.1 SANTUTXO" ETA "1.2 DONE JAKUE 3" HIRIGINTZA-ESPARRUA	4.402 m2
ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO		JABARI PUBLIKOAREN EREMUA	530 m2

JON ORUE-ETXEBARRIA ITURRI / Abogado

KATIA ANGOITIA ROMARTE
Arquitecta

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
Ingeniero Industrial

CLIENTE:

AZPEITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

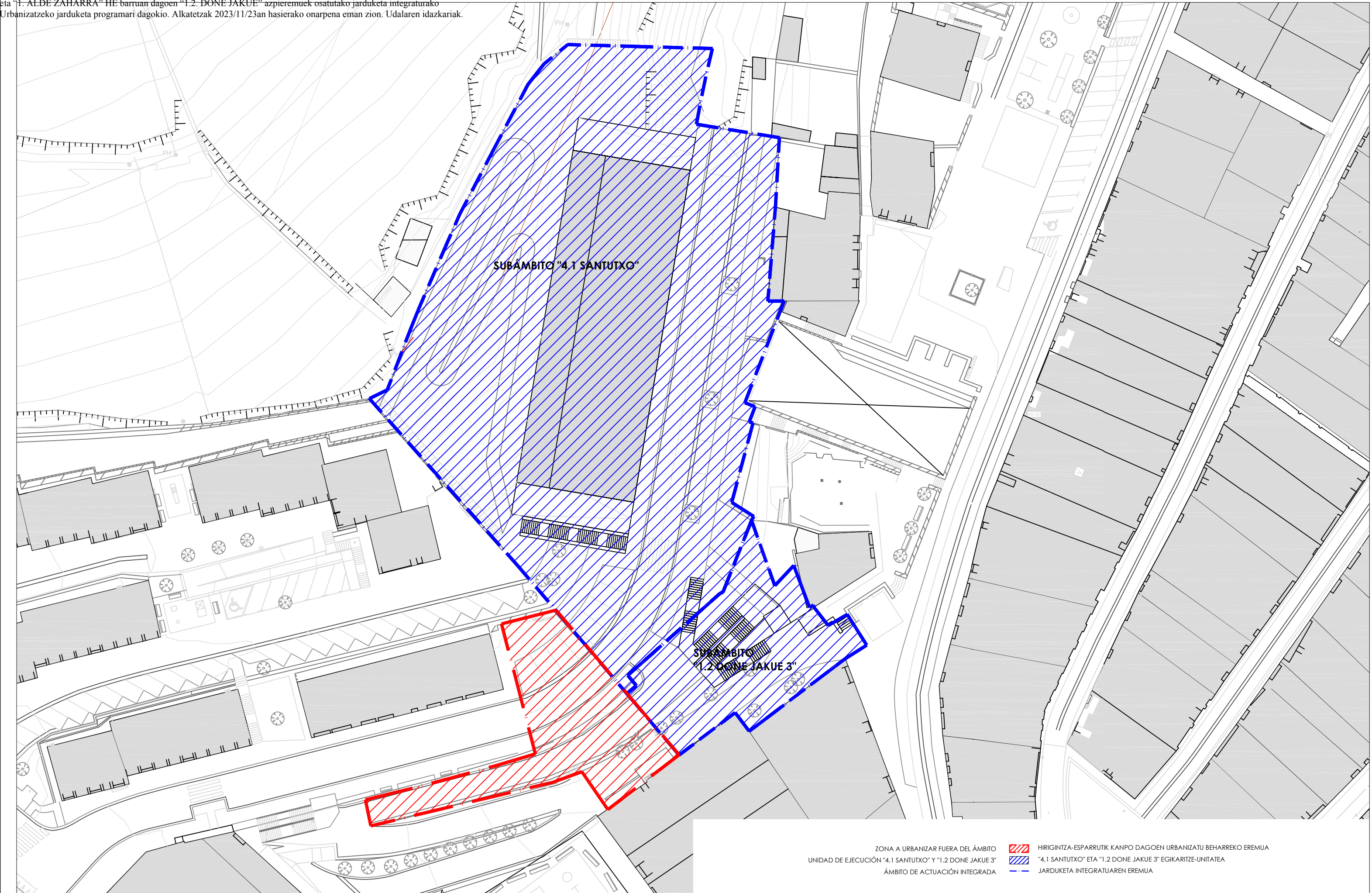
FECHA: Noviembre 2023 Azaroa

SITUACIÓN: SANTUTXO AUZUNEA
 - AZPEITIA -

ESCALA: 1:500

4.003.1	PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SUBÁMBITOS "4.1 SANTUTXO" Y "1.2 DONE JAKUE 3"	
	"4.1 SANTUTXO" ETA "1.2 DONE JAKUE 3" EREMUAK URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA	
	Nº PLANO I.03	PLANO PARCELARIO PARTZELA-ZATIKETA

Agintzia: dagokigun dokumentua Azpeitiko HAPO-ko "4. ARANA INGURUA" HE barruan dagoen "4.1 SANTUTXO" eta "1. ALDE ZAHARRA" HE barruan dagoen "1.2. DONE JAKUE" azpieremuek osatutako jarduketa integraturako Urbanizatzeko jarduketa programari dagokio. Alkatetzak 2023/11/23an hasierako onarpena eman zion. Udalaren idazkariak.



**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION
INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE
3 " DE AZPEITIA.**

(Azaroa 2023 - Noviembre)

**DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA CON
VALORACION DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA
ACTUACIÓN"**

-1-

**Documento " D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO -
FINANCIERA CON VALORACION DE LA TOTALIDAD DE LOS
BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN "**

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa 2023 - Noviembre)

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA CON VALORACION DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN"

-2-

1.- OBJETO.

Mediante este Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se pretende acreditar la viabilidad de la Actuación Integrada que afecta a los Subámbito " 4.1. Santutxo " y " 1.2. Done Jakue ".

Los costes de construcción, así como los valores de venta, han sido establecidos teniendo en cuenta los que se aplican en el municipio en el momento en el que se elabora el Proyecto.

2.- COSTE ECONÓMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

2.1.- Conceptos que se integran.

Se determinan en este capítulo los costes correspondientes al conjunto de las obras necesarias para la completa urbanización de los suelos destinados a sistema viario, aceras, zonas verdes y aparcamientos de carácter público, así como al resto de los conceptos que de conformidad con el art. 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, engloban las cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización son las establecidas tanto en la legislación aplicable como en la ordenación urbanística pormenorizada aprobada, incluyéndose tanto las obras propias de urbanización, los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, administrativos, así como los de promoción y gestión de la actuación urbanizadora.

En este capítulo, una mención específica requiere la partida relativa a las escaleras y al ascensor que conectarán Done Jakue Kalea con el Subámbito 4.1 Santutxo.

Dichas escaleras y ascensor no servirán únicamente a los nuevos residentes en el Subámbito 4.1. Santutxo, sino que también posibilitarán el acceso por medios mecánicos y de forma peatonal desde Done Jakue Kalea, y por ende del centro urbano de Azpeitia, a los edificios residenciales existentes en el Barrio Santutxo.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa 2023 - Noviembre)

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA CON VALORACION DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN"

-3-

Es por ello que para el cálculo de viabilidad económico - financiera de la actuación se excluye la indicada partida de escaleras y ascensor, cuyo coste será sufragado por el Ayuntamiento.

2.2.- Coste de las obras de urbanización.

Con arreglo al Anteproyecto de Urbanización que ha sido elaborado, y que forma parte de este documento, el resumen del presupuesto de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, es el siguiente :

Demoliciones y movimiento de tierras	216.000,00
Obra civil	157.500,00
Firmes y pavimentos	300.000,00
Servicios urbanos	300.000,00
Escaleras y ascensor	975.000,00
Carpintería exterior	15.000,00
Señalización	10.000,00
Mobiliario urbano	10.000,00
Jardinería	15.000,00
Seguridad y Salud	20.000,00
Control de calidad	12.500,00
Gestión de residuos	12.500,00
Total ejecución material	2.043.500,00
13,00% G. Generales	265.655,00
6,00 Beneficio Industrial	122.610,00
Total presupuesto contrata	2.431.765,00

3.- CÁLCULO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

.- Presupuesto obras urbanización	2.431.765,00
.- Honorarios redacción (PEOU, PAU, Proyecto de Urbanización - redacción y dirección -, Proyecto de Reparcelación e inscripción Rgto. Propiedad :	100.000,00

.- TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN	2.531.765,00

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA CON VALORACION DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN" -4-

4.1.- Edificabilidades autorizadas en la Unidad de Ejecución.

Usos	Superficie construida (t)/m2 ¹
Vivienda Social	1.107,14
Vivienda Tasada	1.992,86
Anejo Social	327,86
Anejo Tasado	590,14

Los valores de venta y costes de construcción por usos que se tienen en cuenta, son los siguientes - $m^2/(t)$ -:

Para el cálculo del valor medio de la vivienda de protección social, se tienen en cuenta las siguientes premisas :

4

(Azaroa 2023 - Noviembre)

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA CON VALORACION DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN"

.- Superficie media útil por vivienda : 83,87 m²/u. (Aplicando el ratio de 1,32 para la conversión de superficie construida a útil recogido en el Anexo IV de la Directrices de Ordenación del Territorio).

.- Precio base del m²/útil de vivienda en Azpeitia: 1.844,70 €/m²/u (Orden de 30-06-2022 del Consejo de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco), a la que se aplica los parámetros del art. 3 de la Orden :

- Los primeros 45,00 m² : Precio base x 1,20.
- De 45,00 a 60,00 m² : Precio base x 1,14.
- De 60,00 a 75,00 m² : Precio base x 1,00.
- A partir de 75,00 m² : Precio base x 0,80.

En aplicación de los parámetros indicados, el precio medio de venta de la vivienda de protección social edificada en propiedad plena, resulta el siguiente :

$$[(45,00 \times 1.844,70 \times 1,20) + (15,00 \times 1.844,70 \times 1,14) + (15,00 \times 1.844,70 \times 1,00) + (8,87 \times 1.844,70 \times 0,80)] = 171.918,66 \text{ €}$$

Por consiguiente, el m²/construido medio resulta a 1.552,90 €.

Para los garajes/trasteros de protección social, el precio del m²/útil, es de 737,88 € - art. 8.4 de la Orden de 30-06-2022 -, que reconvertido a m²/construido, resulta de 811,67 €.

4.2.2.- Viviendas y anejos de protección pública de régimen tasado autonómico.

Para el cálculo del valor medio de la vivienda de régimen tasado autonómico, se tienen en cuenta las siguientes premisas :

.- Superficie media útil por vivienda : 83,87 m²/u. (Aplicando el ratio de 1,32 para la conversión de superficie construida a útil recogido en el Anexo IV de la Directrices de Ordenación del Territorio).

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa 2023 - Noviembre)

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA CON VALORACION DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN"

-6-

.- Precio base del m²/útil de vivienda en Azpeitia: 2.331,48 €/m²/u (Orden de 30-06-2022 del Consejo de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco), a la que se aplica los parámetros del art. 3 de la Orden :

- Los primeros 45,00 m² : Precio base x 1,20.
- De 45,00 a 60,00 m² : Precio base x 1,14.
- De 60,00 a 75,00 m² : Precio base x 1,00.
- A partir de 75,00 m² : Precio base x 0,80.

En aplicación de los parámetros indicados, el precio medio de venta de la vivienda de protección pública de régimen tasado autonómico edificada en propiedad plena, resulta el siguiente :

$$[(45,00 \times 2.331,48 \times 1,20) + (15,00 \times 2.331,48 \times 1,14) + (15,00 \times 2.331,48 \times 1,00) + (8,87 \times 2.331,48 \times 0,80)] = 217.284,61 \text{ €}$$

Por consiguiente, el m²/construido medio resulta a 1.962,68 €.

Para los garajes/trasteros de régimen tasado, el precio del m²/útil, es de 640,02 € - art. 8.4 de la Orden de 30-06-2022 -, que reconvertido a m²/construido, resulta de 703,38 €.

4.2.3.- Resumen de los valores en venta de los distintos usos:

Usos	Vv/m ² /(t)
Vivienda social	1.522,43 €
Anejo de vivienda social	723,41 €
Vivienda Tasada	1.997,42 €
Anejo de vivienda tasada	703,38 €

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa 2023 - Noviembre)

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA CON VALORACION DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN"

-7-

4.2.4.- Costes de construcción :

Usos	Cc/m²/(t)
Vivienda Social	Ejecución material : 765,00
	Otros gastos neces (1,31) 237,15
	1.002,15
Vivienda Tasada	Ejecución material : 840,00
	Otros gastos neces (1,32) 268,80
	1.108,80
Anejos Vivienda Social	Ejecución material : 350,00
	Otros gastos neces (1,31) 108,50
	458,50
Anejos Vivienda Tasada	Ejecución material : 350,00
	Otros gastos neces (1,32) 108,50
	458,50

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa 2023 - Noviembre)

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA CON VALORACION DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN"

-8-

4.2.5.- Con arreglo a los valores anteriores, resultan los siguientes totales de venta¹:

Usos	Valores venta		
	Sup. Constr	€/m2	Total
Vivienda Social	941,07	1.844,70	1.735.990,83
Vivienda Tasada	1.693,93	1.962,68	3.324.642,53
Anejo Vivienda Social	278,68	811,67	-226.196,96
Anejo Vivienda Tasada	501,62	648,47	325.285,52
			5.612.116,84

Totales de Costes de Construcción :

Usos	Costes de construcción		
	Sup. Constr	€/m2	Total
Vivienda Social	941,07	1.002,15	943.093,30
Vivienda Tasada	1.693,93	1.108,80	1.878.229,58
Anejo Vivienda Social	278,68	419,20	116.822,66
Anejo Vivienda Tasada	501,62	422,40	211.884,29
			3.150.029,83

¹ Se consideran el 85% de las edificabilidades. El 15% restante es de cesión al Ayuntamiento.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS “ 4.1 SANTUTXO “ Y “ 1.2 DONE JAKUE 3 “ DE AZPEITIA.

(Azaroa 2023 - Noviembre)

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA CON VALORACION DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN"

-9-

5.- CALCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

El valor de repercusión del suelo, resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

- V_v = Valor en venta : los que se detallan
- K = 1,20 para los usos de viviendas y anejos sociales y 1,22 para los usos de viviendas y anejos tasados.
- V_c = Valor de construcción : Es el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Se fija en un 31% de los costes de ejecución material de la construcción en el caso de los usos de viviendas y anejos sociales y 32% para los usos de viviendas y anejos tasadas.

Por lo que aplicando a esta fórmula los valores y costes señalados, resultan los siguientes valores residuales de los suelos:

Usos	Coficiente
Vivienda Tasada	1,0000
Anejo de vivienda tasada	0,1929
Vivienda Social	0,6876
Anejo Vivienda Social	0,5132

Se le adjudica el coeficiente 1 al uso de vivienda tasada, por ser el uso característico. El resto de los coeficientes resultan de los valores residuales de suelo de cada uno de los usos en relación al característico o mayoritario.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa 2023 - Noviembre)

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA CON VALORACION DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN"

-10-

6.- CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA U HOMOGENEIZADA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Con arreglo a los precedentes coeficientes de homogenización, resultan las siguientes unidades totales :

Usos	Superf/(t).	Coef. Homog	Total UAH
Vivienda Tasada	1.992,86	1,0000	1.992,86
Vivienda Social	1.107,14	0,6876	761,27
Anejo Vivienda Social	327,86	0,5132	168,26
Anejo Vivienda Tasada	590,14	0,1929	113,84
			3.036,23

7.- PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA.-

Se calcula conforme a lo dispuesto en el art. 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (según redacción introducida por el art. único de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística), en suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

$$V15\% = 3.026,23 \text{ UAH} \times 0,15 = 455,43 \text{ UAH}$$

8.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Valores en venta de los usos sociales : 1.962.188,79 €

$$\text{VRS} = \frac{1.962.188,79}{1,20} = 1.635.157,33 \text{ €}$$

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LOS SUBÁMBITOS " 4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA.

(Azaroa 2023 - Noviembre)

DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA CON VALORACION DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN"

-11-

Valor en venta de los usos tasados : 3.649.928,05 €

$$\text{VRS} = \frac{3.649.928,05}{1,22} = 2.991.744,30 \text{ €}$$

Costes de construcción de los usos sociales : 1.059.915,96 €

Costes de construcción de los usos tasados : 2.090.113,87 €

$$\text{VRS} = (1.635.157,33 + 2.991.744,30) - (1.059.915,96 + 2.090.113,87)$$

$$\text{VRS urbanizado} = 1.476.871,80 \text{ €}$$

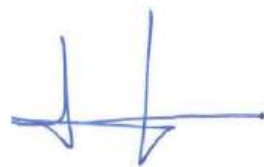
Cargas de urbanización imputables a la Unidad de Ejecución : 1.371.515,00 €.

Por consiguiente, queda acreditada la viabilidad económico - financiera de la actuación.

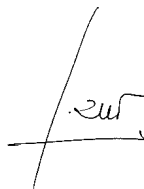
Azpeitia, Noviembre de 2023



Fdo : Josu Aranguren Etxeberria.
Ingeniero.



Fdo : Katia Angoitia Romarate
Arquitecta.



Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri.
Abogado.