

INDICE

1. ADECUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL A LA NORMATIVA VIGENTE.....	2
2. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	3
3. CONVENIO	4
4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.....	4
5. PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE EXPROPIACIÓN....	5
6. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	5
7. PROYECTO DE EDIFICACIÓN	6
8. CESIONES.....	6
9. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	7

1. ADECUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL A LA NORMATIVA VIGENTE

El artículo 69 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo define el ámbito y el contenido de los planes especiales estableciendo en su apartado 1 lo siguiente:

“1. Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto”.

Por lo tanto, el presente Plan Especial ha delimitado un ámbito concreto de suelo urbano dentro del A.U 18 Landeta, con la finalidad de impulsar la reordenación y gestión del ámbito degradado que se ubica próximo al suelo urbano residencial de Azpeitia.

El presente documento, ha respetado las determinaciones de carácter estructural establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, y en cumplimiento del artículo 56 de la Ley 2/2006, regula las determinaciones de carácter pormenorizado, modificando y/o ajustando las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, siendo éstas las siguientes:

- La definición de los sistemas locales, respetando las dotaciones mínimas legalmente establecidas.
- La delimitación de actuaciones integradas que serán objeto de programación única a través de los Programas de Actuación urbanizadora correspondientes.
- La categorización del suelo urbano consolidado y no consolidado, modificando la delimitación establecida en el Plan General.
- La determinación de las edificabilidades físicas, respetando la edificabilidad urbanística otorgada por el Plan general.
- La precisión de todos los elementos de las construcciones y edificaciones como alturas, números de plantas, vuelos, aparcamientos etc.
- La fijación de alineaciones y rasantes.
- La declaración de edificios fuera de ordenación.
- La parcelación resultante de la ordenación, definición de la parcela mínima.

Respecto al cumplimiento de los estándares exigidos en el artículo 6.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio que desarrolla la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, se ha dado cumplimiento a los mismos, tal y como queda acreditado en el apartado 4.6 de la memoria. Documento A.

2. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se propone la gestión del ámbito del presente plan especial, a través de cuatro ámbitos de actuación, siendo éstos los siguientes:

*** Ámbitos de actuación integrada:**

Se delimitan dos ámbitos de actuación integrada: la 18.c AI y la 18.d AI.

Cada ámbito de actuación integrada constituirá **una unidad de ejecución**.

Dichos ámbitos se delimitan en suelo urbano no consolidado, por insuficiencia de la urbanización y de la edificación, conforme al artículo 11.3.b) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Además, son ámbitos cuyos terrenos precisan un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas. Artículo 138 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

El sistema de ejecución que se define es privado, siendo el sistema de gestión el de Concertación.

*** Ámbitos de actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales**

Se delimitan dos ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas: la 18.a ADP y la 18.b ADP.

Dichos ámbitos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 139 de la Ley 2/2006, tienen como objetivo obtener los suelos por el sistema de expropiación para ejecutar sistemas locales y generales.

En el ámbito 18.a ADP, el suelo se obtiene para construir un aparcamiento público definido como sistema local de dotación pública y en la 18b ADP la obtención del suelo está destinada para ampliar un Sistema General (*cauce del río*).

Por lo tanto, en el ámbito 18.a.ADP el Ayuntamiento de Azpeitia podrá girar contribuciones especiales a los propietarios del polígono por los beneficios obtenidos por la actuación.

3. CONVENIO

En los dos ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas: la 18.a ADP y la 18. b ADP, no procede la tramitación del convenio, debido a que la gestión es pública y el sistema establecido es el de expropiación.

En los ámbitos de actuación integrada, la 18.c AI y la 18.d AI, en el supuesto de que en el PAU se establezca como sistema de gestión el de concertación, según lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se deberá firmar un convenio en el cual más del 50% de la propiedad de los suelos deberá asumir, al menos, los siguientes compromisos:

- a) Presentación de un programa de actuación urbanizadora.
- b) Creación de una junta de concertación, de acuerdo con el artículo 161 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
- c) Presentación, a través de la junta (*en el caso que sea necesaria su constitución*), de un documento de reparcelación, con el fin de repartir de manera equitativa los beneficios y las cargas de la actuación.
- d) Aportación de parcelas y bienes que se deberán ceder obligatoria y gratuitamente, según lo dispuesto en la legislación, la planificación o el convenio.
- e) Adscripción a la unidad de todas las cargas de urbanización designadas por la legislación, la planificación o el convenio, así como ejecución de todas las obras de urbanización, infraestructuras y servicios.

Los firmantes del convenio garantizarán los compromisos adquiridos por los propietarios ante la Administración formalizando y entregando un aval del 7% del importe de las cargas de urbanización.

4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

En los dos ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas: la 18.a ADP y la 18. b ADP, no procede la tramitación del Programa de Actuación Urbanización (P.A.U)

En los ámbitos de actuación integrada, la 18.c AI y la 18.d AI, se redactará -para cada ámbito- un programa de actuación urbanizadora, que comprenderá los documentos y el contenido establecido en los artículos 153,154 y 155 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

El programa de actuación se deberá presentar ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de DOS años a partir de la aprobación definitiva de este Plan Especial.

El programa de actuación urbanizadora incluirá, entre otros, el anteproyecto de las obras de urbanización, concretará los sistemas de gestión de las dos actuaciones integradas. Dicho documento constituirá la base para el Proyecto de Urbanización.

5. PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

En los dos ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas: la 18.a ADP y la 18. b ADP, el Ayuntamiento redactará el proyecto de expropiación e iniciará el procedimiento, en el plazo máximo de CUATRO años contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

En los ámbitos de actuación integrada, la 18.c AI y la 18.d AI, se redactará -para cada ámbito- un proyecto de reparcelación en el plazo que se determine en el PAU, ya que dependerá de que sea o no necesaria la constitución de la Junta de Concertación, debido a que se actúe como propietario único o se establezca como sistema de gestión el de cooperación. El Proyecto de Reparcelación afectará a toda la unidad de ejecución y comprenderá la reparcelación de todas las fincas incluidas en dicha unidad, según lo dispuesto por el artículo 164 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

6. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

En los dos ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas: la 18.a ADP y la 18. b ADP, la administración redactará los proyectos para la urbanización del ámbito.

Para sufragar las obras de urbanización, el Ayuntamiento de Azpeitia podrá girar contribuciones especiales a los propietarios del polígono por los beneficios obtenidos por la actuación.

En los ámbitos de actuación integrada, la 18.c AI y la 18.d AI, se recogerá a modo de anteproyecto en el Programa de Actuación Urbanizadora, y se concretará posteriormente en el Proyecto de Urbanización. El plazo para la presentación de los Proyectos de Urbanización se determinará en el PAU.

El contenido y la tramitación del Proyecto de Urbanización serán los establecidos por el artículo 194 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Se tramitará un único proyecto de urbanización para cada ámbito de actuación integrada, en el que se incluirá la urbanización total del ámbito y por el que se determinará con detalle la obra correspondiente.

7. PROYECTO DE EDIFICACIÓN

La realización de dichos proyectos, así como su ejecución, corresponde a la propiedad, es decir, serán de iniciativa privada.

Las obras de edificación se autorizarán una vez aprobado el planeamiento, es decir, el presente Plan Especial. Así, la redacción de dichos proyectos, así como la ejecución de las obras, será de iniciativa privada. Antes de poner en uso las nuevas edificaciones será obligatorio haber finalizado las obras de urbanización y haber sido recibidas por la Administración.

8. CESIONES

En los ámbitos de actuación integrada, según lo dispuesto en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se dispondrán las cesiones siguientes para el Ayuntamiento de Azpeitia:

- Superficies de suelo destinado en este documento de Plan Especial a propiedad y uso públicos, según se recoge de los planos de ordenación del presente documento.
- Todas las redes de infraestructuras ejecutadas en la urbanización que se encuentren dentro del ámbito.
- Se deberá ceder, además, la parte correspondiente a la participación del 15% que debe tener la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en aplicación de la Legislación urbanística vigente.

9. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

En el Ámbito de Ejecución de Dotación Pública 18.a ADP , con la finalidad de crear un aparcamiento público, procede la expropiación del edificio antiguamente ocupado por CNC-92, , y dos edificios de viviendas: Arretxe 1 y Arretxe 5, por lo quedan declarada como fuera de Ordenación.

En el ámbito de ejecución de dotación pública 18.b ADP , con el objeto de permitir la ampliación del cauce del río, es necesario derribar parte de la nave de Mármoles Aramendi, por lo que esta parte de la edificación queda declarada como fuera de Ordenación).

En el ámbito de Actuación integrada 18.c AI, los edificios de viviendas de Arretxe 6 y Arretxe 8, y los actualmente existentes, que fueron ocupados por la empresa Gambil, con la finalidad de reordenar la parcela quedan declarados como “fuera de ordenación”.

En Azpeitia, abril de 2023

