

DOCUMENTO Nº 5

**ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES
DE ORGANIZACIÓN Y
GESTION DE LA EJECUCION**



ASESORIA Y GESTION TECNICA LURBEL, S.L.

CIF.: B - 20634853

c/ ZIGORDIA nº30 - 4ªrcha. - 20.800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
tfn: 943 833310 y 600 413023 - fax : 943 833386

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA VILLA DE ERRETERIA REFERENTE A LA ADAPTACIÓN DEL SECTOR 57. PERTUTXENE-SAGASTI A LA EDIFICABILIDAD MINIMA ESTABLECIDA EN LA LEY 2/2006 - ERRETERIA -

ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

1.- EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO

El presente Estudio se desarrolla según lo exigido por el artículo 68 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco para completar la documentación del planeamiento de Ordenación Pormenorizada, y tiene por objeto la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la única unidad de ejecución planteada, así como para solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en cada caso.

2.- CONDICIONES GENERALES DE GESTION URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ejecución de las determinaciones propuestas por el presente documento para el sector 57, se realizará con arreglo a las siguientes condiciones :

- a) Se establece una única unidad de ejecución, cuya delimitación coincide con la del sector. (artículos 143-145 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco)
- b) Se establece como sistema de actuación el de CONCERTACIÓN (artículos 143-145 de la Ley 2/2006).

- c) Se fija un plazo máximo de TRES MESES desde la aprobación definitiva del presente documento de planeamiento, para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora para el Sector.
- d) Se prevé un plazo máximo de SEIS MESES desde la aprobación definitiva del presente documento de planeamiento según el Art.160 en su punto 3 de la Ley 2/2006, para que los propietarios necesarios para constituirse en junta de concertación (más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo), presenten en el ayuntamiento, la propuesta de convenio regulada en el Art.160 en su punto 2 de dicha Ley. El incumplimiento de este plazo supondrá el cambio del sistema de actuación privado al sistema de concurso para selección de agente urbanizador previsto en la Ley 2/2006.
- e) Se constituirá la JUNTA DE CONCERTACIÓN, mediante escritura pública, en un plazo máximo de UN MES desde la firma del Convenio (Art.161 en su punto 1 de la Ley 2/2006).
- f) Los proyectos de “Reparcelación” y “Urbanización” necesarios para el desarrollo del Sector 57 se formularán por iniciativa de la JUNTA DE CONCERTACIÓN constituida en el sector, y se presentarán para su tramitación y aprobación en un plazo máximo de UN AÑO a partir de la constitución de la Junta de Concertación del Sector, o en su caso, según lo acordado en el Convenio aprobado para la constitución de la Junta.
- g) Desde la aprobación definitiva de los proyectos de “Reparcelación” y “Urbanización” del Sector y la inscripción registral de las parcelas resultantes, se establece un plazo máximo de CINCUENTA MESES para la ejecución de los trabajos de urbanización y edificación y cumpliendo las determinaciones expuestas en el Art. 189 sobre el deber de edificar y plazos máximos de la Ley 2/2006.
- h) Los plazos que se establecen en el presente documento –salvo cuando expresamente se establezca otra referencia- para la ejecución de las obras de urbanización y edificación se contarán, en todos los casos, desde la fecha en que el último entre los proyectos de Urbanización y de Reparcación, sea aprobado y ejecutivo, de forma que la realización de las obras de urbanización y edificación resulte viable técnica y jurídicamente.
- i) Podrá edificarse en el sector, previa aprobación definitiva del presente documento, del Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Urbanización y Reparcación correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, y considerando que la urbanización que afecte a los edificios que soliciten primera utilización sea la

correspondiente a la Etapa en la que se incluyan en la Programación de la Ejecución indicado en este Documento y en el PAU correspondiente. A estos efectos, el otorgamiento de la licencia de primera ocupación no exigirá la ejecución completa de las obras de urbanización del Sector, sino las del ámbito vinculado a cada parcela que se corresponda con el mínimo previsto, siempre y cuando el Ayuntamiento entienda suficientemente garantizada la completa urbanización del Sector.

- j) La adjudicación de los *suelos con edificabilidad urbanística* susceptibles de apropiación previstos a los distintos titulares afectados, y, en concreto, la adjudicación de la cesión obligatoria gratuita al Ayuntamiento de Errenteria de los suelos, libres de cargas de urbanización, correspondiente al 10% sobre la edificabilidad urbanística media del Sector 57 en su condición de “*administración actuante*”, se ajustará a los criterios establecidos en el Art. 27 de la Ley 2/2006. De acuerdo con dichos criterios, la cesión se materializará en parcela edificable para vivienda protegida, según dicho Art. 27 en sus puntos 4 y 5. Para ello, en el presente documento se valora la edificabilidad urbanística de forma ponderada destinada a los diferentes “*usos lucrativos*” resultantes de la ordenación y, de manera específica, la edificabilidad urbanística destinada a los diferentes “*usos residenciales*” derivados del programa propuesto. Así mismo, para la adecuada equidistribución de beneficios y cargas, también se considerarán y valorarán de manera ponderada los suelos libres privados no edificables de cada parcela.
- k) La totalidad de las parcelas privadas resultantes, tendrán el carácter de mínimas e indivisibles.

3.- CONDICIONES DE FINANCIACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

Corresponderá a los titulares de derechos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada en la unidad de ejecución delimitada, sufragar los siguientes “*costes de urbanización*” :

- a) La totalidad de las obras de urbanización comprendidas en el Proyecto de Urbanización respectivo incluidas en los conceptos expresados en el artículo 147 de la Ley 2/2006. Se excluyen de las mismas:

- Los proyectos y totalidad de las obras incluidas en la delimitación establecida en el documento del Proyecto de construcción del segundo cinturón de Donostia-San Sebastián. Tramo: Enlace del Urumea y enlace A-8 en Errenteria (1-AU-15/1990-A) y de los bienes y derechos de necesaria ocupación, para la reposición de los viales afectados por la construcción del 2º Cinturón de Donostia, entre las que se incluyen las de realización de la glorieta junto al nuevo viaducto de la A-8.
- Los proyectos y trabajos de relleno del vertedero IV.9 del Proyecto de vial Sur y 2º Cinturón de Donostia, con la totalidad de las obras necesarias por afecciones a instalaciones existentes y según las especificaciones y características establecidas en el presente documento.
- Los proyectos y las obras de construcción de la variante de la carretera GI3672 en la zona de Zentolen Aldea y de su glorieta de conexión con Egiburuberri.
- La parte correspondiente de acuerdo con el convenio suscrito entre Diputación, Ayuntamiento y SPRILUR para los proyectos y la construcción de la conexión viaria con el polígono de Aranguren.

Los costos de los mencionados trabajos serán sufragados por las administraciones públicas competentes.

Solo podrán quedar pendientes aquellas obras de remate que el buen criterio aconseje simultanear con la terminación de las edificaciones, a fin de evitar innecesarios destrozos. Estas incluirán la preparación de las parcelas (rasante, ...) en los supuestos que así lo exija su relación con el sistema viario.

- b) Los costos por derribo correspondientes a las chabolas y edificios existentes en el ámbito que se declaran “fuera de ordenación”, en las condiciones establecidas en los artículo 147 en su punto g) de la Ley 2/2006, en el supuesto de resultar oportunas en relación con la legislación de aplicación.
- c) Todos aquellos costes señalados en el art. 147 de la Ley 2/2006, además de los que expresamente imputa el Ayuntamiento en el marco de la legalidad vigente a través de Convenio Urbanístico en su caso.

4.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 27 de la Ley 2/2006, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y demás legislación concordante de aplicación, los propietarios de terrenos situados en el ámbito de suelo urbanizable ordenado por el presente documento, además del cumplimiento de otras obligaciones, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 35 de la Ley 2/2006.

Por tanto, en el instrumento de gestión previsto en este documento por el que se procede a la cesión y equidistribución y en el resto de actuaciones, con anterioridad a la concesión de las correspondientes licencias de edificación, deberá procederse a la materialización de la cesión regulada en este artículo en parcela edificable para vivienda protegida y , en su caso, al abono en metálico de la parte de valor de aquella edificabilidad que corresponda por cesión a la Administración local y que no dé lugar a derecho al pleno dominio de un solar o una parcela edificable, importe que, en todo caso, quedará afectado a la adquisición y el mantenimiento del correspondiente patrimonio público de suelo.

Al hacerse firme por vía administrativa la aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, se cederán al Ayuntamiento, al margen de lo señalado en el apartado anterior, los elementos del Sector 57 que se relacionan a continuación, en las condiciones que en cada caso se especifican :

- a) Todas las “*superficies*” del Sector, destinadas en este Planeamiento a dominio y uso público, (Sistema general viario, de espacios libres y de instalaciones e infraestructuras y el suelo precisado para los mismos, red viaria y aparcamientos anexos, red peatonal, red viaria peatonal/rodada, espacios libres) gratuitamente, libres de cargas, adecuadamente urbanizadas de acuerdo con las previsiones que en su momento establezca el Proyecto de Urbanización, y en los plazos que en cada caso se establezcan para su definitiva ejecución

- b) Las parcelas destinadas al Equipamiento Comunitario Dotacional público (Equipamiento Asistencial, Docente, Deportivo y otros servicios, así como el Equipamiento Cultural situado en la planta baja del edificio residencial colectivo – PUR1/VPO1) gratuitamente y libres de cargas.
- c) Los derechos reales de servidumbre de uso público sobre parcelas privadas, que se precisan en los planos correspondientes.

5.- ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR 57. PERUTXENE-SAGASTI

En este apartado se enuncian las diferentes fases de los trabajos y una estimación de los plazos para el desarrollo del Sector, que han sido grafiados en el plano II.13.-Plan de Etapas: Ámbitos de urbanización de las parcelas. Se contemplan NUEVE (9) etapas distintas, fruto de la actuación de diferentes entidades sobre el ámbito, y que pueden ser coincidentes en el tiempo. Se exponen en función al orden considerado lógico para su desarrollo, estableciéndose plazo particularizado para cada una de ellas.

- ETAPA- 1

Como etapa- 1 se plantea la realización del vial-C (Interconexión entre polígonos industriales a través del Sector 57), con proyecto a redactar por la Ingeniería LKS, en función del convenio suscrito para la construcción de dicho vial. En esta fase se realizarán, además del viario, todas las acometidas y servicios proyectados, tanto para dicha área como para los que se prevean en áreas posteriores y que coincidan con el trazado a realizar en esta fase.

El Proyecto a realizar por LKS indicará su plazo de ejecución.

- ETAPA-2

La etapa-2 abarca la zona colindante al vial-A y que une la glorieta de Perutxene con el vial-C (o vial de interconexión entre polígonos industriales a través del Sector 57). Comprende la ejecución del movimiento de tierras, obras de fábrica, pavimentaciones y servicios. Al igual que en la anterior fase se deberán mantener los accesos a los servicios y edificaciones consolidados.

Para la realización de esta fase se estima un plazo de ejecución de cuarenta y cinco (45) meses aproximadamente.

- ETAPA-3

Esta etapa conlleva la ejecución de un frontón y una plaza con un área ajardinada en torno al bloque PUR1/VPO1 de viviendas de protección oficial y a la parcela de equipamiento asistencial PEC.6.

Para la realización de esta fase se estima un plazo de ejecución de treinta (30) meses aproximadamente.

- ETAPA-4

Esta etapa corresponde a un área que contendrá 8 viviendas unifamiliares pareadas y 3 unifamiliares aisladas junto al vial-C, en su cara sur y a mitad de su trazado aproximadamente. Contempla el movimiento de tierras y obras de fábrica para obtener una parcela relativamente regular.

Para la realización de esta fase se estima un plazo de ejecución de siete (7) meses aproximadamente.

- ETAPA-5

Esta fase dispone de los plazos que vengán impuestos por los rellenos de la vaguada junto a la Autopista A-8 (12 meses desde el acta de replanteo) vinculados a las obras del Vial Sur, todo ello a realizar por la Diputación Foral de Gipuzkoa. Sobre la vaguada de rellenos, que se urbanizará como parque, se plantea el vial B con fondo de saco que dará acceso y permitirá la ejecución de las parcelas para vivienda protegida PUR1/VPO2, PUR1/VPO3 y PUR1/VPOT, así como 67 plazas de aparcamiento en superficie.

Para la realización de esta fase, y tras la realización del relleno indicado, se estima un plazo de ejecución de quince (15) meses aproximadamente.

- ETAPA-6

En esta fase se contemplan las actuaciones sobre la variante del Cementerio de Zentolen proyectadas por la Diputación Foral de Gipuzkoa y que afectan en parte a una zona del Sector. El proyecto de la variante indicará dentro de su documento la duración de las obras.

