

**DOCUMENTO N° 4**

**MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE  
ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

## **DOCUMENTO N° 4**

### **MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN AJUSTADO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

#### **1.- RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN**

El régimen de actuación previsto para el desarrollo del Sector de suelo urbanizable “A.I.U 48 ILLARRAMENDI” es el de ejecución privada considerándose que dentro del sistema de ejecución privada el más adecuado es el de concertación, de acuerdo con el art. 159 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

En todo caso será el PAU establezca la unidad de ejecución, previsiblemente única y fijará legalmente el sistema.

La puesta en marcha del sistema de concertación exigirá la previa formulación del Convenio de Concertación suscrito por propietarios que representen más del 50% de los terrenos, asumiendo los compromisos señalados en los arts. 160 a 164 de la meritada Ley.

Por otra parte y dado que la presente modificación viene motivada por la necesidad de redimensionar la parcela de infraestructuras es preciso la suscripción del correspondiente convenio con Iberdrola para fijar las obligaciones y condiciones de participación del ámbito en la nueva infraestructura (sistema general), que será promovida y ejecutada por IBERDROLA.

Al desarrollo urbanístico del Sector “A.I.U 48 ILLARRAMENDI” se le adscriben una serie de intervenciones complementarias en áreas externas con la finalidad de mejorar la

infraestructura viaria. Serán consideradas como tales actuaciones externas las previstas en terrenos de ámbitos colindantes, tanto de nueva ordenación o preexistentes, de esta forma, habrán de tenerse en cuenta las siguientes premisas:

\* Las obras a acometer en exterior del ámbito son:

- Nueva rotonda en el vial de acceso a Ama Kandida desde la rotonda existente en la GI-131 para que el cambio de sentido sea más fluido así como el entronque de este vial con el vial 1 del polígono.
- Vial de acceso al polígono en el extremo noreste paralelo a la autovía A 15

\* El viario interno previsto deberá resolver las necesidades de aparcamiento del propio ámbito, previendo una sobredotación al servicio de actividades colindantes –Cenia, Orbelan, etc- que no cuentan con espacio suficiente para acoger este servicio.

## **2.- ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Se declaran fuera de ordenación por ser incompatibles con el planeamiento las siguientes edificaciones residenciales y anejos que se reflejan en el plano 4:

- \* Caserío Illarramendi, Buruntza auzoa nº 105
- \* Caserío Perikotegi, Buruntza auzoa nº 108
- \* Edificaciones anejas y agropecuarias
- \* Subestación transformadora actualmente existente.

Existen en el extremo suroeste de la parcela c.05 edificaciones y anejos construidos sin la correspondiente licencia municipal que deberán ser legalizados.

## **3.- PARCELARIO**

Las parcelas edificables resultantes de la ordenación son las que quedan definidas en el plano 9.

Dadas sus características las parcelas de actividad económica se han dividido en uso industrial (b) y terciario (c).

El nuevo cuadro de parcela de uso industrial y/o terciario que surge con la presente modificación es el siguiente:

Parcela	Superficie m <sup>2</sup>	Ocupación m <sup>2</sup>	Perfil Edificatorio	Edificabilidad m <sup>2</sup> /t
c.01	6,669.00	4,080.00	III/II	5,440.00
c.02	3,573.00	1,576.00	III/II	3,152.00
c.03	4,227.00	1,931.00	III/II	4,749.00
c.04	3,989.00	1,735.00	III/II	4,268.00
c.05	2,788.00	610.00	III	1,074.00
c.06	1,632.00	625.00	III	1,550.00
b.01	3,592.00	1,963.00	III/II	2,718.00
b.02	3,678.00	2,050.00	III/II	2,796.00
b.03	16,292.00	9,571.00	III/II	12,601.00
b.04.a	2,940.00	2,040.00	III	2,040.00
b.04.b	3,874.00	2,040.00	III/II	3,200.00
b.05	3,015.00	1,809.00	III/II	2,412.00
b.06	271.00	-		0
TOTAL	56,540.00	30,030.00		46,000.00

Superficie bajo rasante	
m <sup>2</sup> /t	%
6,669.00	122.59%
3,592.02	113.96%
2,064.87	43.48%
1,987.04	46.56%
1,631.07	60.01%
3,186.88	113.98%
4,124.12	32.73%
2,536.00	79.00%
1,809.00	75.00%
-	
27,600.00	60.00%

De **uso residencial** se configuran tres parcelas frente a las cuatro actuales, dos de ellas ya consolidadas y otra de reposición de los edificios residenciales que se derriban (Cº Illarramendi y Cº Perikotegi), que se configura como parcela bifamiliar.

Parcela	Superficie m <sup>2</sup>	Perfil Edificatoria	Edificabilidad m <sup>2</sup> /t
a.3.01 residencial reposición	802	II/I	200 x 2= 400
a.4.01 residencial consolidado	750		Consolidado
a.4.02 residencial consolidado	354		Consolidado

#### **4.- CESIONES**

Serán objeto de cesión gratuita libre de cargas en cumplimiento de la normativa urbanística.

- a).- Todas las superficies calificadas en el Plan Parcial como suelo de dominio y uso público (plano 11).
- b).- La cesión del 15% de edificabilidad urbanística libre de cargas o su compensación económica, ante la imposibilidad de que la cesión se materialice en parcela completa.

#### **5.- UNIDAD DE EJECUCIÓN**

El Sector “A.I.U 48 ILLARRAMENDI” de acuerdo con las previsiones del vigente PGOU constituye una Actuación Integrada que deberá ser ratificada por el PAU correspondiente. El citado documento establecerá la Unidad de Ejecución, que se considera que será única y coincidirá con la delimitación de la Actuación Integrada que abarca la totalidad del ámbito “A.I.U 48 ILLARRAMENDI”.

#### **6.- OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR**

Corresponde a la Junta de Concertación, como promotora del sector “A.I.U 48 ILLARRAMENDI”, sufragar los siguientes costes:

- a).- Los costes relativos a las obras de urbanización, incluidas las intervenciones complementarias necesarias en el exterior del sector para resolver las diferentes acometidas infraestructurales y mejorar las condiciones generales de acceso viario.
- b).- Las indemnizaciones que puedan resultar de la reposición o eliminación de los elementos declarados fuera de ordenación existentes en el sector.
- c).- Los costes de redacción y tramitación del Plan Parcial, el Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.
- d).- Los costes del traslado de la infraestructura eléctrica (S.T.R.) en el importe que se acuerde con IBERDROLA en el convenio pendiente de suscribir. La parcela “h.1” se le entregará a IBERDROLA en propiedad correspondiéndole a dicha sociedad el desarrollo y construcción de la infraestructura, asumiendo dicha sociedad los gastos necesarios para ello en la forma y proporción que se disponga en el convenio a suscribir entre la propiedad del ámbito e IBERDROLA.

El Convenio con Iberdrola se presentará de forma previa al Proyecto de Reparcelación, una vez constituida la Junta de Concertación. Como documento adjunto se acompaña escrito de Iberdrola comprometiéndose a la firma del citado convenio.

Con anterioridad o simultáneamente al desarrollo edificatorio de cada parcela, deberá quedar garantizada la realización de la urbanización necesaria para dotar a dicha parcela de acceso y de los restantes servicios en las condiciones que determinen el Proyecto de Urbanización y, en su caso, el Estudio de Detalle.

## 7.- PLAN DE ETAPAS

Dadas las características de la ordenación propuesta, la urbanización general del Sector se deberá acometer en una etapa única.

Para el desarrollo de las previsiones del Plan se establecen los siguientes plazos máximos:

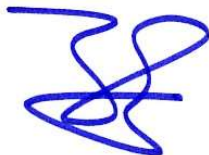
- Cuatro años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización contados desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Un año para solicitar licencias de edificación desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización.

Donostia-San Sebastián, mayo 2017



Fdo.: José Mª Abad  
Letrado

Fdo.: Ignacio Garbizu  
Ingeniero Industrial



Fdo: Victorio Lacunza  
Ingeniero Técnico Industrial



Fdo.: Ana Goñi  
Letrada