



A.I.U. 45 – “ARGIRIALAI”

ANDOAIN(GIPUZKOA)

BALFER NORTE S.L.

PLAN PARCIAL

**DOCUMENTO 3.- ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

JUNIO 2019

Iñaki Tanco Hualde - Alejandro Sainz de la Encina - Imanol C. García de Albéniz Martínez
Arquitectos

José María Abad Urruzola– Ana Goñi Agudo
Abogados Urbanistas

ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

- 1.- RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 2.- ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN
- 3.- PARCELARIO
- 4.- CESIONES
- 5.- UNIDAD DE EJECUCIÓN
- 6.- OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR
- 7.- PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1.- RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El régimen de actuación previsto para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable A.I.U. 45 "Agirialai" es el de ejecución e iniciativa privada.

Así, dado que la iniciativa surge de una mayoría suficiente de los propietarios de las parcelas y terrenos incluidos en el Sector, se considera como más adecuado para su desarrollo el sistema de Concertación; de acuerdo con el art. 159 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del país Vasco.

En todo caso, será el preceptivo PAU el que establecerá la Unidad de Ejecución, que presumiblemente será única, y fijará definitiva y legalmente el sistema de ejecución.

La actuación por el sistema de Concertación requiere en cualquier caso la firma de un convenio que aúne, como mínimo, el 50% de la propiedad del suelo; así como asumir los compromisos recogidos al efecto en los arts. 160 a 164 de la citada Ley del Suelo.

Al desarrollo urbanístico del Sector A.I.U. 45 "Agirialai" se le adscriben intervenciones complementarias que, aun colindantes, se encuentran ubicadas fuera del ámbito que la define; con la finalidad de articular, mejorar, y posibilitar la estructura y esquema viario y de accesos del mismo desde el núcleo urbano de la localidad.

Dichas intervenciones comportan la ejecución de obras que, en el caso concreto que nos ocupa, son las correspondientes a la habilitación del vial que, partiendo desde Ama Kandida, discurre en sentido ascendente circundando la residencia "San Juan" por su lindero oeste entre esta y la edificación denominada "Irigoien", así como la parcela asociada a esta última; consintiendo fundamentalmente en la adecuación de sus pendientes, así como la resolución de los nuevos encuentros resultantes, fundamentalmente con el acceso ubicado en ese punto concreto a las instalaciones de la residencia referida, dadas además las especiales y concretas circunstancias de los usuarios de la misma.

2.- ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran fuera de ordenación, por ser incompatibles con el Planeamiento, los siguientes elementos:

- Edificación residencial (3 viviendas) correspondiente al N° 111 de Buruntza Auzoa, así como a sus edificaciones anejas.
- Edificaciones anejas a las correspondientes a los números 111W y 111X de Buruntza Auzoa, que se consolidan.
- Infraestructuras eléctricas aéreas, torres y líneas de alta y media tensión, que deberán de ser modificadas y soterradas.

Independientemente de los elementos referidos, deberá resolverse así mismo, dentro del ámbito que nos ocupa, el realojo de las viviendas (4) correspondientes a la edificación residencial denominada "Ikutza zaharra" N° 106 de Buruntza Auzoa, que se encuentra ubicada dentro del ámbito o Sector A.I.U. 32 "Ikutza" y que queda así mismo fuera de ordenación; tal y como se recoge en la Normativa Particular contenida en el PGOU.

3.- PARCELARIO

Las parcelas edificables resultantes de la ordenación, todas ellas privadas, son las que quedan definidas gráficamente en el plano N° 0.01.- "ORDENACIÓN".

Así, se ordenan un total de 14 parcelas de uso residencial/terciario ("a"), y cuyos parámetros generales son:

Parcela	Viviendas	Superficie	Ocupación Máxima	Perfil	Edificabilidad s/r	Edificabilidad b/r
a3.1-01	Libres	956,10m ²	Alineaciones	III/II	647,50m ²	485,63m ²
a3.1-02	Libres	664,10m ²	Alineaciones	III/II	432,50m ²	324,38m ²
a2-03	Libres	910,79m ²	Alineaciones	III/II	1.080,00m ²	810,00m ²
a2-04	V.P.O.	1.003,92m ²	Alineaciones	IV/II	1.683,00m ²	1.262,25m ²
a2-05	V.P.O.	968,00m ²	Alineaciones	IV/II	1.683,00m ²	1.262,25m ²
a2-06	V.P.O.	968,00m ²	Alineaciones	IV/II	1.683,00m ²	1.262,25m ²
a2-07	V.P.O.	968,00m ²	Alineaciones	IV/II	1.683,00m ²	1.262,25m ²
a2-08	V.P.O.	968,00m ²	Alineaciones	IV/II	1.683,00m ²	1.262,25m ²
a2-09	V.T.	990,00m ²	Alineaciones	IV/II	1.530,00m ²	1.147,50m ²
a2-10	V.T.	990,00m ²	Alineaciones	IV/II	1.530,00m ²	1.147,50m ²
a2-11	Libres	1.286,05m ²	Alineaciones	IV/II	1.545,00m ²	1.158,75m ²
	Terciario				350,00m ²	262,50m ²
a3.2-12	Libres	830,00m ²	Alineaciones	II/II	400,00m ²	300,00m ²
a3.2-13	Libres	830,00m ²	Alineaciones	II/II	400,00m ²	300,00m ²
a3.2-14	Libres	830,00m ²	Alineaciones	II/II	400,00m ²	300,00m ²
Total		13.162,96m²			16.730,00m²	12.547,50m²

Se ordena así mismo dos parcelas edificables de Equipamiento Comunitario ("g"). Una de asistencial privado (g-02) y otra de carácter público (g-01), y cuyos parámetros generales son:

Parcela	Equipamiento comunitario	Superficie	Ocupación Máxima	Perfil	Edificabilidad s/r	Edificabilidad b/r
g-01	público	775,00m ²	527,20m ²	II/II	527,20m ²	395,40m ²
g-02	privado	3.030,31m ²	2.132,09m ²	IV/II	5.200,00m ²	3.900,00m ²

4.- CESIONES

Serán objeto de cesión gratuita de cargas en cumplimiento de la Normativa Urbanística:

- Todas las superficies calificadas en el Plan Parcial como suelo de dominio y uso público.
- 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. 45 "Agirialai" constituye una Actuación Integrada, que deberá ser ratificada por el PAU correspondiente, de acuerdo con las previsiones al respecto contenidas en el PGOU vigente en el municipio de Andoain.

Dicho documento (PAU) establecerá la Unidad de Ejecución, que se considera será única y coincidirá con la delimitación de la Actuación Integrada que abarca la totalidad del ámbito A.I.U. 45 "Agirialai".

6.- OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Corresponde a la Junta de Concertación como promotora del Sector A.I.U. 45 "Agirialai", sufragar los siguientes costes:

- Los costes relativos a las obras de urbanización, incluidas las intervenciones complementarias necesarias en el exterior del Sector, para habilitar y resolver adecuadamente los accesos al mismo desde el núcleo urbano de la localidad.
- Las indemnizaciones que puedan resultar de la reposición o eliminación de los elementos declarados fuera de ordenación existentes en el Sector.
- Los costes de redacción y tramitaciones del Plan Parcial, el Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.

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 (4) años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- Cuatro (4) años para la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos previstos en la ordenación.
- Cuatro (4) años para solicitar licencias de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

Iruña - Pamplona, junio de 2019

Iñaki Tanco Hualde
Arquitecto.

Handwritten signature of Iñaki Tanco Hualde in black ink, featuring a series of vertical, wavy lines on the left and a horizontal line extending to the right.

Alejandro Sainz de la Encina
Arquitecto.

Handwritten signature of Alejandro Sainz de la Encina in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

Imanol C. Garcia de Albéniz Martínez
Arquitecto.

Handwritten signature of Imanol C. Garcia de Albéniz Martínez in black ink, showing a complex, circular scribble at the top and a long, vertical line extending downwards.

José María Abad Urruzola
Abogado Urbanista

Handwritten signature of José María Abad Urruzola in black ink, featuring a large, bold, stylized 'J' followed by a horizontal line and a vertical line at the end.

Ana Goñi Agudo
Abogada Urbanista

Handwritten signature of Ana Goñi Agudo in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.