

*PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA DEL SUBÁMBITO "18.1
(TOLOSA)- TERRENOS DE IBARRA DEL
POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAR
DE APATTAERREKA*

DOCUMENTO Nº 4 ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE
ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO Nº 4.

ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

ÍNDICE

1.	CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	1
2.	RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	1
3.	ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN	2
4.	PARCELACIÓN.....	2
5.	CESIONES	2
6.	UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	3
7.	OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DEL SUBÁMBITO	3
8.	OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN ASIGNADAS A LAS PARCELAS	3
9.	PLAN DE ETAPAS	4

DOCUMENTO N.º 4.

ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

La ejecución de la ordenación establecida en el planeamiento requerirá la realización de las actuaciones previstas en el art. 131 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En particular, para el desarrollo de la actividad de ejecución será necesaria la redacción de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) con el contenido y determinaciones establecidos en los artículos 153 y 154 de la Ley 2/2006 y, en su caso, la redacción del documento necesario para la equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

2. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El régimen de actuación previsto para el desarrollo del Subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra" es de iniciativa privada.

El sistema de actuación previsto para el desarrollo del sector es el sistema de concertación, dentro de los de ejecución privada establecidos en el artículo 159 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio.

El sistema de concertación requerirá la firma del preceptivo convenio entre los Ayuntamientos de Tolosa e Ibarra y la Junta de Concertación, en el que ésta asumirá los compromisos señalados en los artículos 160 a 164 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio y aquellos conveniados.

Al desarrollo urbanístico del Subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra" le corresponden una serie de intervenciones de urbanización complementarias exteriores al Subámbito, de conexión y refuerzo, que son necesarias para la mejora la accesibilidad peatonal con el barrio de Apatta de Ibarra y Tolosa y con la unión del parque propuesto con dicho barrio.

3. ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran fuera de ordenación los elementos que resulten contrarios al planeamiento. En concreto estos elementos son un edificio que hoy día está destinado a garaje junto al estanque de tormentas y las actuales instalaciones de la empresa Serbitzu y están señaladas en el plano nº 9.

Las indemnizaciones a titulares y arrendatarios de derechos se harán efectivas con anterioridad a la eliminación, en la forma y cuantía que se establezca en el Proyecto de Reparcelación. El momento de la reposición o demolición de los elementos declarados fuera de ordenación vendrá determinado por las exigencias de urbanización.

4. PARCELACIÓN

Las parcelas edificables resultantes de la ordenación son las que quedan definidas y delimitadas en el plano nº 5 de Ordenación Pormenorizada.

En el desarrollo de este Plan Especial, mediante Estudios de Detalle, se podrán subdividir a su vez estas parcelas siempre que se respete la parcela mínima, el aprovechamiento edificatorio global y la dotación interna de aparcamiento establecidos en las Fichas Urbanísticas de las Normas Urbanísticas (Documento nº 3).

5. CESIONES

Serán objeto de cesión gratuita, libre de cargas:

- a) Todas las superficies calificadas por el Plan Especial de Ordenación Urbana como de suelo de dominio y uso público según la delimitación expresada en el plano nº 5 y conforme a las Normas Urbanísticas del presente documento.
- b) Los porcentajes de aprovechamiento pertenecientes a cada uno de los dos municipios se corresponderán con los establecidos en el convenio suscrito entre los Ayuntamientos de Ibarra y Tolosa y la junta de concertación con representación de los propietarios del polígono.

6. UNIDAD DE EJECUCIÓN

Para el desarrollo del Subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra" se identifica una actuación integrada constituida por una única unidad de ejecución que comprende el ámbito completo de la totalidad del área, según se señala en el plano nº 5. La unidad de ejecución comprende, según se señala en dicho plano, una serie de parcelas edificables, industriales, terciarias y de equipamiento comunitario, y el resto del suelo que se califica como de titularidad pública y deberá ser objeto de cesión una vez urbanizado.

7. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DEL SUBÁMBITO

Los propietarios del Subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra" deberán sufragar las cargas de urbanización legalmente previstas en el artículo 147 de la Ley 2/2006 y, entre ellas:

- a) Los costes relativos a las obras de urbanización, viario e infraestructuras.
- b) Las indemnizaciones que puedan resultar de la desaparición de los elementos declarados fuera de ordenación existentes en el Subámbito.
- c) Los costes de redacción y tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana, el Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.
- d) Los gastos correspondientes a la ejecución de obras de mejora de la accesibilidad y mejora ambiental exteriores al Subámbito, pero cuya realización resulta necesaria para el correcto desarrollo del mismo.

8. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN ASIGNADAS A LAS PARCELAS

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

9. PLAN DE ETAPAS

La organización temporal de la ejecución se fijará por este documento en virtud del artículo 133 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, con independencia de los criterios que finalmente adopte el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que deberá entregarse para su tramitación municipal en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana. Dadas las características de la ordenación propuesta, la urbanización general del Subámbito se acometerá en una única etapa (ver plano nº 9).

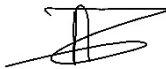
Una vez aprobados definitivamente los proyectos de reparcelación y urbanización se prevé un plazo de 6 años para la ejecución de las obras de urbanización. Paralelamente se deberá realizar la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos previstos en la ordenación.

Por otro lado, se fija un plazo de dos años para solicitar licencias de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico y finalizada la obra de urbanización de la fase correspondiente.

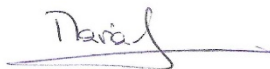
El incumplimiento de los plazos máximos para edificar determinará la posibilidad de formular y tramitar Programas de Edificación o dictar órdenes de ejecución, si éstas fueran pertinentes.

Donostia-San Sebastián, Marzo 2019

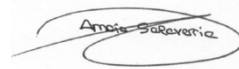
Los Autores del PEOU



Fdo.: **Miguel Salaverria**
Ingeniero de Caminos



Fdo.: **María Lasa**
Arquitecto



Fdo.: **Amaia Salaverria**
Ingeniera de Caminos



Fdo.: **Tomás A. Mingot**
Abogado