

2. DOCUMENTO "D". ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN, PLAN DE ETAPAS.

2.1. CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Superficie total edificable (incluido entreplantas): 39.790,00 m²(t).

Edificabilidades:

Edificabilidad Actividades Económicas B.1/A.: 35.750,19 m²(t).

Edificabilidad Actividades Económicas B.1/B.: 2.839,81 m²(t).

Edificabilidad Equipamiento Comunitario F.1.: 1.200,00 m²(t).

2.2. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Se indica una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del ámbito.

El sistema de actuación será el de concertación si bien se determinará definitivamente en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

La urbanización del Sector se realizará en un único proyecto.

La realización del enlace con la rotonda de la GI-2632, uno de cuyos ramales conduce a la GI-632, deberá coordinarse con el área lindante A-18 "Zelaikoa".

Para el desarrollo de la parcela A, margen izquierda del río Estanda, se considera necesaria la realización de un Estudio de Detalle, siendo orientativas las alineaciones señaladas en los planos. Para el desarrollo de la parcela B se podrán modificar las determinaciones de la ordenación mediante un Estudio de Detalle.

La cesión del 15% de edificabilidad al Ayuntamiento, se materializará en la forma legalmente establecida.

2.3. EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Existía una edificación en ruina en la margen izquierda del río Estanda con su txabola, que se señalaba fuera de ordenación y que se encuentra ya derribada, con las siguientes características:

Superficie de ocupación en planta: 104,60 m².

Sección: SS+1

Cubierta a dos aguas

Estado edificatorio: Derruido.

2.4. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector se recogerán en un único proyecto de Urbanización, que será objeto de la correspondiente tramitación urbanística.

Las obras se realizarán en una única fase y deberán finalizarse dentro de los plazos establecidos en el Plan de Etapas.

Es voluntad de la propiedad ejecutar, en principio, la intersección con la rotonda de modo completo, tal como se refleja en los planos estructurales del vigente PGOU. Ahora bien, dado que las exigencias de suelo para la realización del enlace, superan el propio ámbito del Sector, será necesaria la disponibilidad de los suelos añadidos.

15 DE JUNIO 2014

Elaborado por: [Firma]

Revisado por: [Firma]

Director de Urbanización: [Firma]

2.5. PLAZOS MÁXIMOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIONES PROYECTADAS

Deberá entregarse el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Con independencia de que el Programa de Actuación Urbanizadora que debe redactarse en desarrollo del presente Plan Parcial establezca otros plazos, conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2006 y resto de normativa urbanística vigente, el proyecto de equidistribución y el proyecto de urbanización deberán entregarse para su tramitación en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Una vez aprobados definitivamente los proyectos de reparcelación y urbanización se prevé un plazo de 4 años para la ejecución de las obras de urbanización previstas.

Los plazos relacionados con la caducidad de las licencias, así como los relacionados con el inicio y finalización de las obras serán los establecidos al efecto por el planeamiento general vigente (arts. 35, 42 y 43 del PGOU).

2.6. PLAZOS PARA LA CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN Y TERRENOS DOTACIONALES

La cesión de los terrenos que van a constituir el soporte de todas las dotaciones públicas de carácter local, se producirá con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución única de la actuación integrada de 19 "Irai Errota".

La cesión de la obra de urbanización se producirá de acuerdo con el procedimiento de recepción municipal de dichas obras de conformidad con lo establecido en el artículo 198.- "Recepción municipal de las obras de urbanización".- de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización de la Actuación integrada y las de refuerzo, ampliación y conexión de las infraestructuras exteriores, la Agrupación de Interés Urbanístico que se constituya, en un plazo no superior a un mes desde la fecha del certificado final de obra emitido por el facultativo director de las obras de urbanización, notificará al Ayuntamiento, con una antelación de 20 días, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega.

El plazo máximo que se establece para que se produzca dicha entrega de las obras de urbanización, será de un año desde la recepción de las obras de urbanización.

2.7. COSTOS DE URBANIZACIÓN Y VIABILIDAD DEL DESARROLLO PROYECTADO

Los costes totales estimados de las obras de urbanización a realizar alcanzan la cantidad de: 6.179.635,18 €. El coste de adquisición de los terrenos asciende a la cantidad de 3.699.098 € y las indemnizaciones a 42.329, 33 €.

2.8. CONDICIONES PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y PRIMERA UTILIZACIÓN

Para la concesión de licencias de edificación se exigirá la ejecución básica de viales y aceras (tendido de conducciones de instalaciones, afirmado, disposición de bordillos y soleras en aceras y afirmado y disposición de la primera capa de aglomerado en viales) o que se garantice su ejecución.

Para la concesión de licencias de primera utilización, se exigirá, en cada caso, además del funcionamiento operativo de la totalidad de las redes de servicios urbanos que dan servicio a la parcela, la completa finalización de los viales que dan acceso a la misma y las aceras, elementos peatonales y aparcamientos a los que da frente.

