



**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**

ABRIL 2016

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"; 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	954,99m <sup>2</sup>	Alineaciones	III/II	647,50m <sup>2</sup>	485,63m <sup>2</sup>
a3.1-02	Libres	664,10m <sup>2</sup>	Alineaciones	III/II	432,50m <sup>2</sup>	324,38m <sup>2</sup>
a2-03	Libres	929,12m <sup>2</sup>	Alineaciones	III/II	1.080,00m <sup>2</sup>	810,00m <sup>2</sup>
a2-04	V.P.O.	1.003,92m <sup>2</sup>	Alineaciones	IV/II	1.683,00m <sup>2</sup>	1.262,25m <sup>2</sup>
a2-05	V.P.O.	968,00m <sup>2</sup>	Alineaciones	IV/II	1.683,00m <sup>2</sup>	1.262,25m <sup>2</sup>
a2-06	V.P.O.	968,00m <sup>2</sup>	Alineaciones	IV/II	1.683,00m <sup>2</sup>	1.262,25m <sup>2</sup>
a2-07	V.P.O.	968,00m <sup>2</sup>	Alineaciones	IV/II	1.683,00m <sup>2</sup>	1.262,25m <sup>2</sup>
a2-08	V.P.O.	968,00m <sup>2</sup>	Alineaciones	IV/II	1.683,00m <sup>2</sup>	1.262,25m <sup>2</sup>
a2-09	V.T.	990,00m <sup>2</sup>	Alineaciones	IV/II	1.530,00m <sup>2</sup>	1.147,50m <sup>2</sup>
a2-10	V.T.	990,00m <sup>2</sup>	Alineaciones	IV/II	1.530,00m <sup>2</sup>	1.147,50m <sup>2</sup>
a2-11	Libres	1.286,05m <sup>2</sup>	Alineaciones	IV/II	1.545,00m <sup>2</sup>	1.158,75m <sup>2</sup>
	Terciario				350,00m <sup>2</sup>	262,50m <sup>2</sup>
a3.2-12	Libres	830,00m <sup>2</sup>	Alineaciones	II/II	400,00m <sup>2</sup>	300,00m <sup>2</sup>
a3.2-13	Libres	830,00m <sup>2</sup>	Alineaciones	II/II	400,00m <sup>2</sup>	300,00m <sup>2</sup>
a3.2-14	Libres	830,00m <sup>2</sup>	Alineaciones	II/II	400,00m <sup>2</sup>	300,00m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>13.180,18m<sup>2</sup></b>			<b>16.730,00m<sup>2</sup></b>	<b>12.547,50m<sup>2</sup></b>

Se ordena así mismo otra parcela edificable de Equipamiento Comunitario ("g") asistencial privado, y cuyos parámetros generales son:

Parcela	Equipamiento comunitario	Superficie	Ocupación Máxima	Perfil	Edificabilidad s/r	Edificabilidad b/r
g-02	Libres	3.066,08m <sup>2</sup>	libre	IV/II	5.200,00m <sup>2</sup>	3.900,00m <sup>2</sup>

### 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, abril de 2016

Iñaki Tanco Hualde  
Arquitecto.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical, slightly wavy lines followed by a horizontal stroke.

Alejandro Sainz de la Encina  
Arquitecto.

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'A' followed by a horizontal line and a small loop.

Imanol C. García de Albéniz Martínez  
Arquitecto.

A handwritten signature in black ink, showing a stylized 'I' followed by a horizontal line and a small loop.

José María Abad Urruzola  
Abogado Urbanista

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small loop.

Ana Goñi Agudo  
Abogada Urbanista

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'A' followed by a horizontal line and a small loop.