



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA ***PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA***

PE-02 KARABIA. LEKEITIO

Hasierako onarpena

Aprobación inicial

2024ko Maiatza

**DOCUMENTO B. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN
Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

INDICE DEL DOCUMENTO B. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

B.1. INTRODUCCIÓN

B.2. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO

B.3. ESFERA DE ACTUACIÓN

B.4. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

B.5. ORGANIZACIÓN TEMPORAL

B.1. INTRODUCCIÓN

El artículo 2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU-06), define el urbanismo como una *función pública que tiene por objeto la ordenación, programación, dirección, supervisión, control y, en su caso, ejecución de*

- *La utilización o el uso del suelo.*
- *La transformación urbanística del suelo mediante la ejecución de la ordenación urbanística que se materializa en su urbanización y edificación.*
- *La construcción y la edificación.*
- *El uso, la conservación y la rehabilitación de construcciones, instalaciones y edificaciones.*

El Título V de La LSU-06, *Ejecución de la Ordenación Urbanística*, regula la actividad administrativa de ejecución de la ordenación urbanística. A este respecto, el artículo 131 de la Ley define como actuaciones comprendidas dentro del concepto de ejecución de la ordenación urbanística, los siguientes:

- a) *La realización de las condiciones de desarrollo recogidas en los pertinentes programas de actuación urbanizadora, así como la garantía del cumplimiento efectivo de los mismos.*
- b) *La equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación.*
- c) *La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento o proceda modificarlas.*
- d) *La urbanización y la edificación de los solares resultantes.*
- e) *La conservación de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.*
- f) *La cesión gratuita de viales, terrenos dotacionales y otros de cesión obligatoria y gratuita, así como localizar la edificabilidad urbanística correspondiente a la administración actuante.*

B.2. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO

Las características y los condicionantes del ámbito afectado y, en particular, el desarrollo urbanístico planteado en el mismo, hacen necesaria la interconexión entre las obras de edificación y urbanización prevista que justifica el tratamiento unitario de las mismas a los efectos de su proyecto y de su ejecución jurídica y material. En consecuencia con ello, tanto el proyecto como la ejecución se han de ajustar, entre otras, a las condiciones siguientes:

1. El presente Plan Especial de Ordenación Urbana propone que el desarrollo del Área AR 2.3 de Suelo Urbano, Plan Especial PE-02 Karabia se lleve a cabo mediante una única Actuación Integrada, a desarrollar por tanto a través de un único Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) para una sola Unidad de Ejecución.

2.- Se procederá a tramitar el Programa de Actuación Urbanizadora, con el contenido mínimo establecido en los artículos 152 y siguientes de la LSU-06, con el contenido mínimo que la Ley exige y consta de:

- a) Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.
- b) Anteproyecto de Urbanización.
- c) Planos de información y de delimitación de la unidad de ejecución que comprende la Actuación.
- d) Plan parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.
- e) Estudio de viabilidad económica-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos de la actuación.

3.- Proyecto y ejecución material.

- a) Proyecto de las obras de edificación y urbanización.

Se establecerá una única fase para el desarrollo del área que incluye la parcela de usos terciarios y las dotaciones a realizar en espacios libres.

Las obras de edificación serán objeto de un proyecto para la parcela de usos terciarios y las obras de urbanización serán objeto de un único proyecto de urbanización.

- b) Ejecución de las obras de edificación y urbanización.

Las obras de edificación y urbanización se realizarán de forma simultánea.

4.- Ejecución jurídica de las obras de urbanización y edificación.

La ejecución material de las obras de urbanización y edificación planteadas ha de ir precedida de la ejecución jurídica del desarrollo proyectado, con la consiguiente respuesta a las siguientes cuestiones: distribución de la edificabilidad proyectada; determinaciones de las responsabilidades de ejecución y abono de las obras de urbanización; elaboración y aprobación de los proyectos y documentos que con ese fin resulten necesarios.

B.3. ESFERA DE ACTUACIÓN

Las actuaciones integradas pertenecen a la esfera de actuación pública, son responsabilidad de las administraciones públicas según sus respectivas competencias y pueden desarrollarse en régimen de ejecución pública o privada.

B.4. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Las actuaciones establecidas en el presente Plan Especial se llevarán a cabo en régimen de ejecución pública. Ello supone que se reserva el desarrollo de la actividad de ejecución a favor de la administración actuante. Las obras de urbanización se llevarán a cabo con o sin expropiación de los terrenos afectados, por la propia administración.

El PGOU de Lekeitio define en la ficha del PE-02 Karabia la iniciativa privada como condición de ejecución de las actuaciones previstas. No obstante, considerando la más que probable promoción pública de las actuaciones de edificación previstas, se considera procedente modificar la condición de ejecución y fijarla como pública, sin perjuicio de que finalmente sea el Programa de Actuación Urbanizadora el instrumento que fije el sistema de actuación para la gestión del ámbito.

B.5. ORGANIZACIÓN TEMPORAL

Para la organización temporal de las actuaciones se establecen una serie de etapas correlativas, para las que se definen unos plazos máximos.

Las etapas que a continuación se señalan tienen carácter de máximas y computarán a partir del momento en que resulte vigente la modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana, es decir desde la publicación del mismo. Se ha previsto una duración total máxima de sesenta (60) meses para la finalización de la ejecución del ámbito, dividida en las siguientes etapas:

1ª ETAPA

Duración: 12 meses, contabilizados desde la aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Actuaciones que comprende:

- Redacción e inicio de tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de urbanización y documento de equidistribución de beneficios y cargas.

2ª ETAPA

Duración: 6 meses, contabilizados desde la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de urbanización.

Actuaciones que comprende:

- Inicio de las obras de urbanización.
- Redacción de proyecto y solicitud de licencia de edificación de las viviendas de VPS de la subzona SZRVP-1.
- Redacción de proyecto y solicitud de licencia de edificación de las viviendas de VT de la subzona SZRVP-1.

3ª ETAPA

Duración: 12 meses, contabilizados desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

Actuaciones que comprende:

- Inicio de la edificación de las viviendas de VPS de la subzona SZRVP-1.
- Inicio de la edificación de las viviendas VT de la subzona SZRVP-1.

4ª ETAPA

Duración: 36 meses, contabilizados desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

Actuaciones que comprende:

- Fin de la construcción de las viviendas de VPS de la subzona SZRVP-1.
- Fin de la construcción de las viviendas VT de la subzona SZRVP-1.

5ª ETAPA

Duración: 48 meses, contabilizados desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

Actuaciones que comprende:

- Fin de las obras de urbanización. Recepción provisional de las obras de urbanización.
- Licencia de primera utilización de las viviendas de VPS de la subzona SZRVP-1.
- Licencia de primera utilización de las viviendas VT de la subzona SZRVP-1.