

IV. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

ÍNDICE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	4
I. OBJETO.....	4
II. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO, TIPO Y ESFERA DE ACTUACIÓN	4
III. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	4
IV. RÉGIMEN DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.....	5
V. RÉGIMEN GENERAL DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	5
CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	5
VI. RÉGIMEN GENERAL DE LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	5
PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	6
VII. EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN	6

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

I. OBJETO

El objeto de este documento es el de determinar las previsiones de organización y gestión de la propuesta de ordenación planteada en esta modificación del Plan Especial para el ámbito territorial recogido en la Normativa municipal PGOU como el **Subámbito, 7.A.2 – Santa Klara 19** y en el PEOU del solar como la U.E.U.4 Sector 3 – Aitzgorri 3 de Elgoibar.

II. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO, TIPO Y ESFERA DE ACTUACIÓN

Atendiendo a las características del Plan y lo establecido en el artículo 136.- **Actuaciones aisladas** de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, del País Vasco, la actuación desarrollada en la presente modificación del Plan Especial es una **actuación aislada** edificatoria en suelo urbano consolidado. El régimen de ejecución del citado tipo de actuación se recoge en el Artículo 76.2 Actuaciones aisladas del PGOU de Elgoibar.

Las actuaciones establecidas en este plan pertenecen a la esfera de actuación propia de los sujetos privados propietarios de la parcela, y su realización corresponde a éstos o a quienes ellos autoricen o transfieran facultades o derechos suficientes al efecto. La actividad de edificación queda sujeta en su desarrollo a la intervención de la administración pública competente en los términos que establece la Ley del Suelo.

Artículo 136. Actuaciones aisladas. Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, del País Vasco

*A los efectos previstos en la presente ley, se consideran como **actuaciones aisladas** las edificatorias realizadas en los siguientes supuestos: a) Solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación. No obstante, sin perjuicio de su consideración dentro de la categoría de suelo urbano consolidado, los solares en régimen de proindivisión podrán ser objeto de un proceso reparcelatorio, cuyo ámbito no exceda del propio del solar, a instancia de cualquier copropietario que represente, al menos, el 50% de la cuota de propiedad. b) Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195.*

Artículo 140. Esferas de actuación en la ejecución. Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, del País Vasco

1. *Las actuaciones aisladas edificatorias pertenecen a la esfera de actuación propia de los sujetos, privados o públicos, propietarios de las parcelas o los solares, y su realización corresponde a éstos o a quienes ellos autoricen o transfieran facultades o derechos suficientes al efecto. La actividad de edificación queda sujeta en su desarrollo a la intervención de la administración pública competente en los términos de esta ley.*

III. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Dado que la modificación del Plan Espacial para el Subámbito 7.A.2 afecta, en esencia, a la geometría de la parcela 1, y por ende, de las parcelas de dominio público 3-1 y 3-2, motivada por la alta inestabilidad de la ladera detectada en el estudio geotécnico realizado, sin que ello suponga alteración alguna del aprovechamiento urbanístico establecido, la edificación en la parcela 1, al tratarse de una actuación aislada, únicamente precisará de la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización complementarias. Y ello sin perjuicio de la instrumentalización en documento público de los nuevos linderos y superficies derivados de la presente modificación.

El agente privado será el encargado de promover la ejecución del planeamiento, realizando las actuaciones e inversiones necesarias para ello, y asumiendo los gastos de urbanización que pudieran derivarse.

IV. RÉGIMEN DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

V. RÉGIMEN GENERAL DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización a ejecutar en las parcelas ordenadas en el presente Plan Especial serán objeto del proyecto de obras complementarias del proyecto de edificación a promover en cada una de las parcelas, conforme a lo establecido en el artículo 195 de la Ley del Suelo 2/2006.

Artículo 83.4. Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización. -PGOU Elgoibar

4. Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de proyectos de obras complementarias de urbanización

Artículo 195. Proyectos de obras complementarias, proyectos de obra pública ordinaria y proyectos de obras de dotaciones públicas. - Ley del Suelo 2/2006.

1. Los proyectos de obras complementarias de urbanización que sean precisos en las actuaciones aisladas, únicamente podrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la existente cuyo importe sea igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia. Estos proyectos se aprobarán por el ayuntamiento por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales.

2. Los proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones de sistemas generales o locales no calificados como proyectos de urbanización por esta ley se rigen, en cuanto a su contenido, tramitación y aprobación, por la normativa que les sea de aplicación.

CARGAS DE URBANIZACIÓN

El subámbito de la presente modificación consta de tres parcelas de titularidad pública y una parcela privada.

Como se ha indicado en el Apartado III, la ejecución de las obras de urbanización complementarias que fueren precisas, serán responsabilidad del propietario de la Parcela 1.

Tendrán la condición de tales cargas el conjunto de las previstas (obras de urbanización; honorarios de proyectos; etc.), recogidas en el documento *III.1-Estudio de Viabilidad Económica*.

VI. RÉGIMEN GENERAL DE LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de estas.

Siempre que resulte posible, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento autorizara la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola a, en su caso, la consignación de las garantías que estime convenientes.

De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.



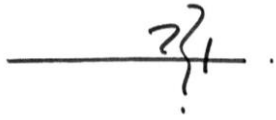
PLAZOS DE EJECUCIÓN

Tratándose de una parcela edificable no incluida en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación.

VII. EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

No se da el supuesto.

En Bilbao, enero de 2024



Fdo: PERU CAÑADA OMAGOGEASCOA

BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.



Fdo: XABIER ARRANZ DÍEZ

BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.