

Javier Tellería Elorz

I. Memoria

Fecha 21/12/2020

1. Memoria Plan especial

C DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACION

El objeto del presente plan Especial de Ordenación urbana es al desarrollo de los terrenos del (sub)ámbito de actuación, mediante un ajuste de alineaciones a la situación real del terreno, la posibilidad de ampliar el ámbito de ocupación del terreno por un sótano para uso de garajes y usos auxiliares y la reordenación de usos de las plantas bajas. Permitiendo, además del uso terciario que se reduce su superficie en al 50 % de la planta baja, el uso de garaje y auxiliar en la superficie restante. Dicho cambio no supone aumento alguno de los aprovechamientos establecidos en el marco del Plan General de Ordenación de Tolosa actualmente vigente.

La actuación viene definida como Actuación Integrada al tratarse de suelo urbano no consolidado por insuficiente y/o inexistencia de urbanización y por edificación por lo tanto existe un proceso de urbanización necesario para poder realizar los aprovechamientos previstos. Actualmente los terrenos no cuentan con todos los servicios urbanísticos. El coste de las obras de urbanización se estima en 985.801 € es superior al 5% del coste de las obras de edificación. Por tanto, es necesario redactar un Proyecto de Urbanización.

A los efectos oportunos, en el apartado 2.1. del DOCUMENTO DE ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA, queda justificado suficientemente que el coste de las obras de urbanización son superiores al 5% del coste de las obras de edificación.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

- FAMILIAS GARCES / KARRERA.
- FAMILIA ITURRIOZ

3.- REGIMEN DE DESARROLLO Y ACTUACION. SISTEMA DE ACTUACION

A efectos de gestión de cumplimiento de los estándares urbanísticos, se define una actuación de cumplimiento de dichos estándares en los suelos no consolidados por insuficiente y/o inexistencia de urbanización y edificación.

Debe formularse además un Proyecto de Reparcelación, al objeto de realizar la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, en el que se definirán y delimitarán con precisión suficiente, tanto las parcelas resultantes edificables, como los terrenos de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Tolosa, con inclusión, entre otras cuestiones, y si procede por no materializar dicho aprovechamiento en parcela urbanizada, de la compensación económica sustitutiva de la cesión del 15%.

4.- FASES DE EJECUCION

Se definen dos parcelas edificables. Se planea su posible ejecución en dos fases distintas, por lo que cada parcela podrá ser desarrollada de forma independiente a las demás.

Mencionar que con la ejecución de la primera fase se garantizará que la movilidad prevista en el subámbito, en todos sus aspectos, se realizará con total garantía y en su funcionamiento adecuado.

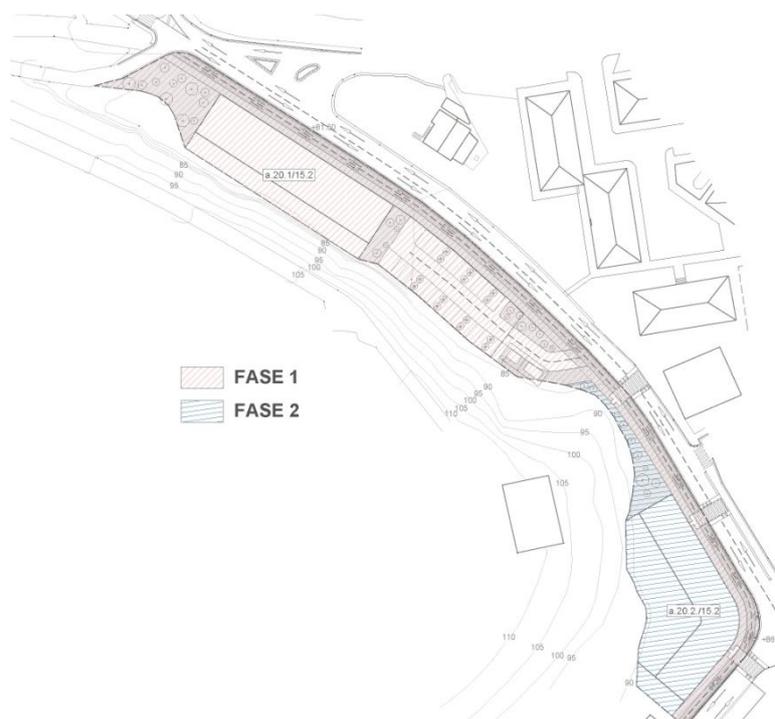
El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) deberá formularse en el plazo máximo de 3 meses desde la aprobación definitiva del PEOU.

En cualquier caso, se establece un plazo máximo de 4 años, contados desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, para la finalización de las obras de edificación de las dos parcelas edificables, así como para la finalización y entrega de las obras de urbanización.

5.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PREVISION SOBRE LA FURTURA CONNSERVACION DE LAS MISMAS

Las obras de urbanización se realizarán con arreglo a un proyecto de obras de urbanización único que acompañará a los proyectos de edificación y serán realizadas de forma simultánea a las obras de edificación.

En cualquier caso, las obras de urbanización se podrán ejecutar en dos fases ligadas al bloque lineal ubicado al norte junto al garaje que sobre sale de la edificación sobre rasante y otra fase ligada al bloque curvo ubicado al sur. Como bien se ha mencionado con anterioridad con la ejecución de la primera fase se garantizará un funcionamiento adecuado de la movilidad del subámbito.



Las obras de urbanización se realizarán con arreglo a un único Proyecto de Urbanización, que será tramitado simultáneamente a la 1ª solicitud de licencia de obras de edificación.

Las obras de urbanización correspondientes a los suelos de cesión se ejecutaran de forma simultánea a las de edificación, sin que sea posible otorgar licencia de 1ª ocupación en tanto no se hayan cumplido los requisitos mínimos exigibles de urbanización básica y suficiente para el uso residencial de cada fase.

Se deberán finalizar y entregar las obras de urbanización complementaria con fecha anterior a la concesión de la licencia de 1ª ocupación de la última obra de edificación del (sub) ámbito.

Las obras de urbanización complementaria correspondientes a los espacios públicos de cesión, una vez finalizadas, serán entregadas al Ayuntamiento de Tolosa, quien procederá a su recepción provisional, iniciándose un plazo de garantía de un año hasta la recepción definitiva. Practicada la recepción, el Ayuntamiento de Tolosa se hará cargo del mantenimiento de la urbanización de los espacios de dominio y uso público.

La conservación de las áreas de dominio y de uso público corresponderá al Ayuntamiento.

6.- MEDIOS ECONOMICOS DEL PROMOTOR PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACION

Los medios económicos con que cuenta la promoción son el valor de los terrenos y las aportaciones que deben de realizar cada uno de los cooperativistas que conforman la cooperativa promotora de este proyecto. La viabilidad de la actuación queda justificada en el Documento D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.

Javier Tellería Elorz
Fecha 21/12/2020

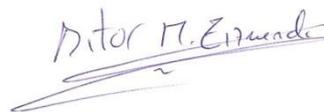
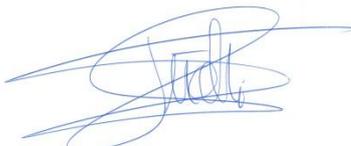
I. Memoria
1. Memoria Plan especial

Tolosa a octubre de 2020

El Arquitecto Superior

El Abogado

El promotor



Javier Tellería Elorz

Iñaki Sagarzazu Izeta

Tolosako Plazatik
Zubizarreta Elkarte Kopoperatiboa