

## **DOCUMENTO C. PLAN DE ETAPAS. Texto Refundido de la Aprobación Definitiva**

### **C.1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA EJECUCION DEL SECTOR**

Dentro de las consideraciones que es preciso realizar para analizar la factibilidad de la ejecución del presente Plan Especial de Reforma Interior de Gandias, es preciso tener en cuenta, que aparecen dos tipos de operaciones a realizar, las operaciones de índole material y aquellas otras de tipo jurídico que se deben realizar debido a lo establecido por la Legislación urbanística de aplicación, fundamentalmente en aquellos aspectos que tienen relación con el establecimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Si nos fijamos exclusivamente en las consideraciones de índole material, sujetas a evaluaciones y a procesos regidos exclusivamente por la técnica urbanística, vemos que de acuerdo con la ordenación establecida, con las infraestructuras existentes y proyectadas y con el equilibrio de beneficios y cargas preciso de conseguir entre las diversas Unidades de ejecución, aparece la división de la totalidad del ámbito del Plan Especial, en dos clases diferentes de ámbitos de gestión. Por un lado y tal como se ha definido y explicado en detalle en el documento D. "Estudio Económico-Financiero", aparecen las Actuaciones aisladas de gestión municipal a través de la expropiación del suelo preciso al efecto y de la ejecución de sus obras de urbanización con cargo a los presupuestos municipales.

Por otra parte, se definen tres Unidades de ejecución en las cuales se sitúan las parcelas ya edificadas que tienen establecido el compromiso notarial de participar en todos los costes de urbanización, en el momento que se realice la ordenación pormenorizada de los terrenos en los que se encuentran incluidas, y las parcelas que están sin edificar y que no han ejercido ningún derecho al aprovechamiento urbanístico.

Finalmente aparecen las superficies que el Plan Especial define como superficies destinadas a acoger el Sistema General viario foral de la carretera de Plentzia a Mungia y el Sistema General viario foral del actual camino de Gandias, con las definiciones físicas que se indican en la documentación gráfica del Plan y que se explican en detalle en el Estudio Económico Financiero.

### **C.2. DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**

La totalidad de las superficies del Plan Especial, excluyendo las Actuaciones aisladas que se corresponden con las parcelas construidas con anterioridad a 1976 y que no tienen suscrito ante el Ayuntamiento el compromiso de participar en los costes de urbanización, se divide en tres Unidades de ejecución, la UE1, UE2 y UE3.

Para la delimitación de las Unidades de ejecución, se ha tenido en cuenta que sus ámbitos

constituyan áreas que completan un ámbito de urbanización acabado en sí mismo y delimitados por elementos de urbanización ya existentes, o proyectados, de forma que su ejecución se pueda realizar de manera independiente entre sí.

Al efecto y situándonos en el lado izquierdo del camino de Gandias en la dirección de la rotonda a La Tejera, nos encontramos con que se definen dos ámbitos de gestión o Unidades de ejecución de forma que los elementos viarios de los ejes 2 y 9, así como los espacios libres situados entre el eje 4 y el eje 2, definen dos Unidades de ejecución la UE1 y la UE2.

La primera de ellas queda delimitada por el Norte por la carretera de Plentzia-Mungia, por el Este por el límite del Plan Especial, por el Sur por el eje 10, el Sistema local viario de espacios libres, el eje 9 y en parte, por el eje 1, por el Oeste por el límite del Plan.

Esta Unidad de ejecución es de carácter discontinuo y sitúa 7 parcelas en el lado derecho del camino de Gandias en la dirección anteriormente indicada, como medio de conseguir delimitar una superficie totalmente coherente desde el punto de vista de las infraestructuras urbanas.

La Unidad de ejecución UE2, se sitúa al Sur de la Unidad de ejecución 1, y al Norte del camino de Gandias y abarca prácticamente la totalidad de los terrenos libres de edificación y situados al Norte de dicho camino.

Finalmente la Unidad de ejecución UE3, se sitúa en el lado derecho del camino de Gandias, hasta el límite del Plan en sus lados Sur y Oeste.

Las superficies de las Unidades de ejecución anteriormente indicadas son las siguientes:

- Unidad de ejecución UE1 .....	62.381,81 m <sup>2</sup>
- Unidad de ejecución UE2 .....	46.708,33 m <sup>2</sup>
- Unidad de ejecución UE3 .....	29.562,06 m <sup>2</sup>

El desglose de las superficies de las Unidades de ejecución establecido por la ordenación pormenorizada, se puede observar en detalle en el apartado A.8. de la Memoria del presente Plan Especial, que contiene el cuadro de características y el resumen de datos urbanísticos.

La delimitación de las Unidades de ejecución se puede observar en la totalidad de los planos de gestión de la documentación gráfica del presente Plan Especial y, particularmente, en el plano G.2. titulado "Ámbitos para la gestión del P.E.R.I de Gandias".

### C.3. SISTEMAS DE ACTUACION ELEGIDOS

Una vez analizadas las ventajas y los problemas de los diversos Sistemas de actuación, en relación con las características de las Unidades de ejecución delimitadas en el ámbito del Plan Especial, se ha elegido como Sistema de actuación para todas las Unidades, el Sistema de

Cooperación; se basa la anterior elección, en la existencia de un número elevado de propietarios que podría crear dificultades cara a lograr una mayoría suficiente que permita utilizar como Sistema de actuación el Sistema de Compensación.

Por otro lado se entiende que la Corporación municipal de Gorliz, a la vista de experiencias semejantes, tiene la capacidad política y de gestión para llevar adelante el proceso de reparto de cargas y beneficios por el Sistema de cooperación, asegurando, en consecuencia, que se realizarán los expedientes correspondientes a los Proyectos de urbanización y reparcelación necesarios para posibilitar la urbanización y edificación del Plan Especial.

Además de lo anterior, aparece como motivo para establecer el Sistema de Cooperación como el adecuado para ejecutar las Unidades del presente Plan, la necesidad de coordinar la ejecución de las Actuaciones aisladas con la de las Unidades de ejecución, extremo que será relativamente más sencillo de realizar si la programación y ejecución de las obras, que en muchos casos se entremezclan entre sí y que deberán ser realizadas por una única contrata, se realiza por una única mano.

En consecuencia con lo anterior y teniendo en cuenta la necesidad de coordinar la ejecución de las obras de urbanización anteriormente indicada, pasaremos a definir el Plan de Etapas para la ejecución de las determinaciones del Plan Especial.

#### **C.4. ETAPAS PREVISTAS, ORDEN DE PRIORIDADES Y PLAZOS**

Para posibilitar la ejecución del Plan Especial, se definen tres etapas, correspondiendo, básicamente, cada una de ellas a cada una de las Unidades de ejecución delimitadas.

Dentro del programa temporal que debe ir unido a todo Plan de Etapas, se da prioridad temporal para su ejecución a la Unidad de ejecución UE1, aún cuando y debido a las características de independencia de cada una de ellas entre sí, se establece que también podrá iniciarse la ejecución de las Unidades UE2 y UE3 simultáneamente con la de aquélla; dicha posibilidad como alternativa de ejecución se plantea basándose en la autorización establecida al efecto por el artículo 62.4. del Reglamento de planeamiento.

Para posibilitar la ejecución de las tres Unidades, de acuerdo con lo establecido anteriormente, el Ayuntamiento de Gorliz deberá realizar, de forma paralela en el tiempo al proceso de tramitación y aprobación de cada uno de los Proyectos de reparcelación y de los correspondientes expedientes expropiatorios de las Actuaciones aisladas comprendidas dentro de cada una de las tres etapas que se definen en el plano G.5. titulado "Plan de Etapas".

Aún cuando en el segundo párrafo del presente apartado hemos asimilado cada etapa con la correspondiente Unidad de ejecución, hemos de indicar que, tal como se indica en el plano G.5. anteriormente citado, cada una de las etapas abarca una Unidad de ejecución completa así como las Actuaciones aisladas que conjuntamente con cada una de las Unidades, constituye un ámbito de

urbanización único y coherente, tal como se puede observar en el plano citado.

En consecuencia, cada etapa prevista para la ejecución del Plan Especial posibilita concretar una Unidad urbana perfectamente delimitada y acabada en sí misma, que además y debido al diseño de las redes de servicios pueden ser ejecutadas y funcionar con independencia entre sí.

Pasando a definir los plazos para la ejecución de cada una de las operaciones jurídicas y materiales de cada Unidad y etapa, indicamos que el plazo para presentar por los propietarios el Proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UE1 al Ayuntamiento es el establecido en el Reglamento de gestión, es decir tres meses a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial; a partir de dicha fecha será el Ayuntamiento el que redactará de oficio el Proyecto de reparcelación de la Unidad de ejecución UE1, así como el Proyecto de urbanización correspondiente, incluyendo el de las Unidades de actuación incluidas en la etapa primera, salvo que estime oportuno redactar en dicha fase un único Proyecto de urbanización que abarque la totalidad del Plan Especial, o que los propietarios presenten dichos expedientes.

El Ayuntamiento deberá redactar, tramitar y aprobar el Proyecto de reparcelación de la Unidad de ejecución UE1 en los plazos siguientes:

- Redacción del Proyecto de reparcelación, seis meses a partir de la finalización del plazo de que disponen los propietarios para redactar y presentar dicho Proyecto ante el Ayuntamiento.
- Aprobación inicial del Proyecto de reparcelación, nueve meses a partir de la finalización del plazo del que disponen los propietarios para redactar y presentar dicho Proyecto ante el Ayuntamiento.
- Aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación, seis meses a partir de su aprobación inicial.

En paralelo con la tramitación del Proyecto de reparcelación, se deberá redactar el Proyecto de urbanización de la Unidad de ejecución UE1 y el Estudio de Detalle establecido en el artículo 12 de las Ordenanzas reguladoras, los cuales deberán ser aprobados inicialmente en un plazo no superior a tres meses a partir de la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de dicha Unidad; la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización y del Estudio de Detalle se producirá en un plazo no superior de seis meses a partir de su aprobación inicial.

Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el Proyecto de urbanización y el Estudio de Detalle, el plazo para ejecutar la totalidad de las obras de urbanización de la Unidad UE1 será de 24 meses.

Se podrá excluir de la ejecución a realizar en el plazo anteriormente indicado, el acabado de pavimentación de las superficies de urbanización tratadas con acabado duro, así como la instalación de los báculos, columnas y luminarias del alumbrado público.

El plazo para solicitar licencia para iniciar la edificación en el Unidad de ejecución 1, una vez finalizado el de la ejecución de su urbanización básica, es decir, la totalidad de la urbanización a

excepción de los acabados indicados en el párrafo anterior, es de dos años, estableciéndose que la finalización completa de la edificación se deberá realizar en un plazo no superior a tres años a partir del inicio de la edificación.

Los plazos para la ejecución de las Unidades UE2 y UE3 y en consecuencia de las etapas 2ª y 3ª, sin perjuicio de la posibilidad establecida anteriormente de su ejecución simultánea con la Unidad de ejecución UE1, tanto para realizar el reparto de cargas y de beneficios como para ejecutar las obras de urbanización y de edificación, serán los mismos que se han establecido para la Unidad 1, con un desfase temporal máximo de un año entre cada una de ellas con la UE1.

Bilbao, Septiembre de 2001  
LOS ARQUITECTOS

Fdo: Eduardo de Felipe Alonso - Anton Agirregoitia Aretxabaleta

Iñaki Peña Gallano - Mikel Aguirre Perez

Arantza González de San Román - Javier de Isusi Garcia