



Arraia-Maeztuko Udala / Ayuntamiento de Arraia-Maeztu

ASUNTO	INFORME SECTOR S,A,U,R, -1 de MAESTU PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA		
SITUACIÓN/Calle	POLÍGONO 2 PARCELA 72	LOCALIDAD	MAESTU
PROMOTOR	HARRI IPARRA S.A.U.		

A petición del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu, en relación con el asunto de referencia, a la vista de la documentación disponible y tras las comprobaciones oportunas, el arquitecto asesor municipal emite el siguiente

INFORME

OBJETO

Se redacta este informe en relación con la **2ª MODIFICACIÓN DEL PAU**, documentación presentada el **3 de noviembre de 2023** nº registro 788 en el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu, como parte del expediente administrativo para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), del Sector SAUR-1 situado en Maestu, para la ejecución del Sector de conformidad con el Plan Parcial del SAUR-1 de Maestu que fue aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 68 del 22 de febrero del 2008.

ANTECEDENTES

- Con fecha 31 de marzo de 2023, se registra con nº 236 Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), del Sector SAUR-1 situado en Maestu, redactado por Alberola Arquitectura y Urbanismo S.L.P. , promovida por HARRI IPARRA S.A.U.
- Con fecha 10 de abril se firma informe de Secretaría en relación con la tramitación del expediente.
- Con fecha 19 de abril de 2023, se da traslado a la Junta Administrativa de Maestu, para que en el plazo de un mes emitiera informe acerca de la propuesta presentada en el ámbito de sus competencias.
- Con fecha 25 de abril de 2023, se da traslado al CONSORCIO URBIDE, gestor de los servicios de abastecimiento y saneamiento, para que en el plazo de un mes emitiera informe acerca de la propuesta presentada en el ámbito de sus competencias.
- Con fecha 19 de mayo de 2023, se recibe informe de URBIDE, en el que se hace constar que la documentación presentada en relación con el entronque y futura red es insuficiente, se establecen también en el informe las características técnicas que deben tener la red de abastecimiento, y saneamiento.
- Con fecha 12 de junio de 2023, a la vista de los informes redactados, se resuelve mediante Decreto nº131/2023, comunicar a Harri Ipar SAU, que la documentación presentada es insuficiente y que deben ser subsanada antes de

la aprobación del PAU, requiriendo para que en plazo de 15 días subsane, la **documentación Urbide, capacidad Red Viaria, definición de plazos, formalización de garantía.**

- Con fecha 22 de junio de 2023, el promotor solicita ampliación de plazo para contestar el requerimiento.
- Con fecha 3 de julio de 2023, se concede una prórroga de 10 días para presentar documentación requerida.
- Con fecha 21 de julio de 2023, el promotor aporta el PAU MODIFICADO en el que se concretan aparcamientos, se detalla que entienden que la modificación de superficies se debe a la cesión para la urbanización del camino Sarrondo, se mejora de definición de las redes de abastecimiento, riego, incendios, saneamiento. Se modifican los plazos 2 años para la Reparcelación, 2 años para aprobar el proyecto de urbanización, 18 meses para ejecutar la urbanización y un mes para las cesiones al Ayuntamiento. Modifica el estudio de viabilidad económico-financiera y el punto referido a la participación de la comunicada en las plusvalías urbanísticas. Se modifica la red de saneamiento detallando su conducción por fondo sur de Sector a través de parcelas privadas
- Con fecha 26 de julio de 2023, se presenta aval original del PAU por importe de 7.373,58 €.
- Con fecha 18 de octubre de 2023, se requiere mediante Providencia para que en el plazo de 15 días, aporte la documentación necesaria para cumplir las condiciones establecidas en el Decreto 131/2023.
- Con fecha 26 de enero de 2024, se requiere mediante Decreto 10/2024 para que en el plazo de 15 días subsane, el aval, los propietarios, la suma de superficies y la calificación del suelo del pozo de bombeo.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu, aprobado Texto Refundido definitivamente por la Diputación Foral de Álava según Orden Foral 26/2003 el 20 de enero y publicado en el BOTHA nº115 con fecha 3 de Octubre de 2003, definen la parcela 72 del polígono 2 como un Sector de Suelo Urbanizable residencial, S.A.U.R.1.



OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica, al oeste de la localidad de Maestu.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCION: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación ó Reparcelación y Proyecto de Edificación.

Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado por la Corporación Municipal antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por el Plan Parcial.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD 13.281 m².

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,46 m²/m² (Referido a la parcela bruta inicial).

Número máximo de viviendas: 15 viviendas de Protección Oficial y 15 viviendas unifamiliares aisladas libres.

Ocupación de edificación máxima de suelo: 3.000 m².

Nº máximo de plantas sobre la cota de origen: Dos plantas (incluida la baja).

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Trazado viario: Se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad.

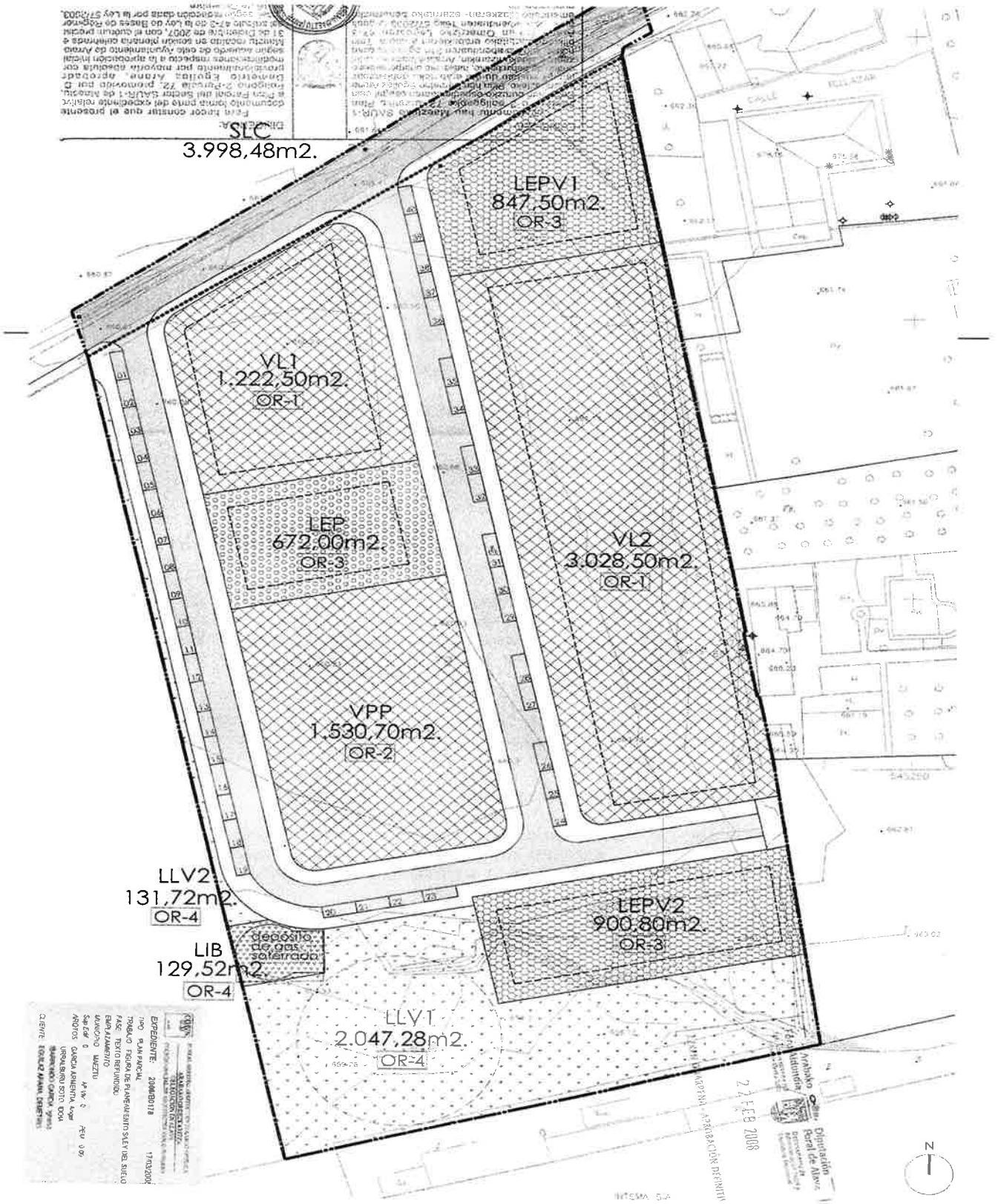
Separación de la edificación a linderos: La separación, para viviendas aisladas o grupo de adosadas, se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

El Plan Parcial incorporará pautas de **diseño paisajístico**, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación de los elementos naturales preexistentes.
- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...), y evitando la ejecución de dos **viviendas iguales** o semejantes en parcelas cercanas o próximas.
- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc...
- En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

Mediante Orden Foral 68/2008 de 22 de febrero de 2008 se aprueba definitivamente por la Diputación Foral de Álava el Plan Parcial S.A.U.R.-1 redactado por Gaur Arquitectos y promovido por D. Demetrio Eguilaz Arana teniendo entrada en el Ayuntamiento de Arraia Maeztu en fecha 26 de marzo de 2008.



EXPEDIENTE: 2008/0118
 17/02/2008
 FASE: PLAN DE PLANEAMIENTO SUELO
 EMPLAZAMIENTO
 VANDOLIO MAEZTU
 Suelo R-1
 AYUNTAMIENTO: ARRARA MAEZTU
 CLIENTE: EGUILAZ ARANA, DEMETRIO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (P.A.U.)

En fecha 31 de marzo de 2023 y n.º de anotación 236, tiene entrada en este Ayuntamiento el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) del sector S.A.U.R.-1 de Maestu.

Según el Art. 152 Ley 2/2006 del Suelo del País Vasco, los programas de actuación urbanizadora regulan y organizan el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, estableciendo al efecto:

- La identificación de las actuaciones integradas a que se refieran, pudiendo realizar o modificar, en su caso, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución que constituyen su objeto. En este caso la UE-12 de Maestu.
- El régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de actuación. El sistema de actuación será el de concertación dentro de un área de suelo urbano no consolidado.
- Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.
- La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.
- El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

CONTENIDO MÍNIMO DEL PAU

Contenido técnico-urbanístico

Esquema de la urbanización descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.	X
Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización justificando la viabilidad de su obtención	X
Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales	X
Características básicas de su conexión con las redes generales hasta su depuración	X
Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos	X
Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización	X
Características de la red de distribución de gas	X
Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras	X
Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.	X

Contenido jurídico-urbanístico.

Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación	X
Delimitación de las unidades de ejecución que constituyan su objeto o modificación de las existentes en el planeamiento vigente.	X
Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución, salvo lo dispuesto en el sistema de expropiación.	No procede
Plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación, y plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso.	X
Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en esta ley.	X
Programa de realojos, en su caso.	No procede
Plazos de cesión de la obra de urbanización, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas.	X

Documentación.

Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución	X
Anteproyecto de urbanización	X
Planos de información y de delimitación de las unidades de ejecución que comprendan la actuación	X
Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.	X

CONSIDERACIONES

Con fecha 25 de marzo de 2024 y número de entrada 2024-224, se registra el nuevo programa de actuación urbanizadora (PAU) de sector SAUR 1, se recoge en el mismo nuevo aval por importe de 9.656,70 euros **COINCIDE** con el 1 % del coste estimado por el programa para la urbanización valorado en 965.670,71 euros según se dispone en el Artículo 158. Ley 2/2006 del Suelo del País Vasco.

El PAU propone los siguientes plazos:

- para presentar el **proyecto de parcelación de SEIS meses** desde la aprobación definitiva del PAU.
- para presentar el **proyecto de urbanización de SEIS meses** desde la aprobación definitiva del proyecto.
- para **inicio de obras urbanización TRES meses** desde la aprobación definitiva proyecto urbanización.
- para **finalización de obras DOCE meses** a partir de la firma del acta de replanteo.
- para **cesión de las obras de urbanización municipal UN mes** desde la recepción.
- para **inicio de la edificación DOCE meses** desde la finalización de la cesión de las obras al Ayuntamiento.

En el apartado 1.5 no se hace referencia a que Harri Iparra S.A sea el unico propietario del sector, incluyendo en el apartado 1.6 que se trata de dos propietarios y que actuación se llevará a cabo por concertación.

la suma de zonas verdes se define en el 1.8 como 2.179 m², no 2.079 m².

La previsión de aparcamientos en el PAU se fija en 40 plazas de aparcamiento en vía pública una de ellas adaptada a personas con movilidad reducida y 93 en el interior de parcelas privadas. se cumple por tanto con la previsión de aparcamientos exigidos en el Plan Parcial (PP)

En el punto 2.2.3 Entronque a redes existentes, se plantea que las pluviales se engancharan a la red existente en el frente de parcela y las fecales se conducirán a pozo existente de la red general en la A 132 cruce Tellazar, para lo que será necesario un pozo de bombeo, que se emplaza en parcela LIB 3 (SUBTERRANEA) según el plano P04,, con una vinculación "ob rem" de esta parcela para que quede como una copropiedad del resto de parcelas privadas. No obstante la ubicación definitiva de la parcela descrita irá condicionada en su ubicación definitiva a lo dispuesto en el proyecto de urbanización.

En el punto 2.2.7 red de gas, se aclara que depósito de gas va en parcela privada LIB 1 con 129,52 m² y una vinculación "ob rem" de esta parcela para que quede como una copropiedad del resto de parcelas privadas.

En el plano 04, aparece LIB 2 de 71,46 que se corresponde con el centro de transformación a baja tensión del suministro eléctrico, deberá incluirse la servidumbre del uso por parte de la compañía suministradora, tal cual se viene desarrollando en la actualidad.

Existe informe favorable condicionado de URBIDE de fecha 30 de enero de 2024.

En relación con los estatutos señalar que:

En el art 9 dice que son miembros de la Junta los propietarios que se relacionan en el anexo, y no hay anexo , pero luego en el convenio ya reconocen que hay dos propietarios, por lo que entiendo que se podría aprobar inicialmente pidiendo que subsanen, añadiendo un anexo, con la relación de propietarios, los privados y la JA, propietaria del camino y que añadan la referencia registral de la finca de su propiedad.

En el art. 41, dice que un vocal del consejo rector corresponde al ayto en calidad de propietario de terrenos dentro del ámbito, además del que le corresponde como administración actuante, pero en este caso no consta que el ayto sea propietario de terrenos en el ámbito, lo es la JA del camino público.

En relación con el convenio señalar que:

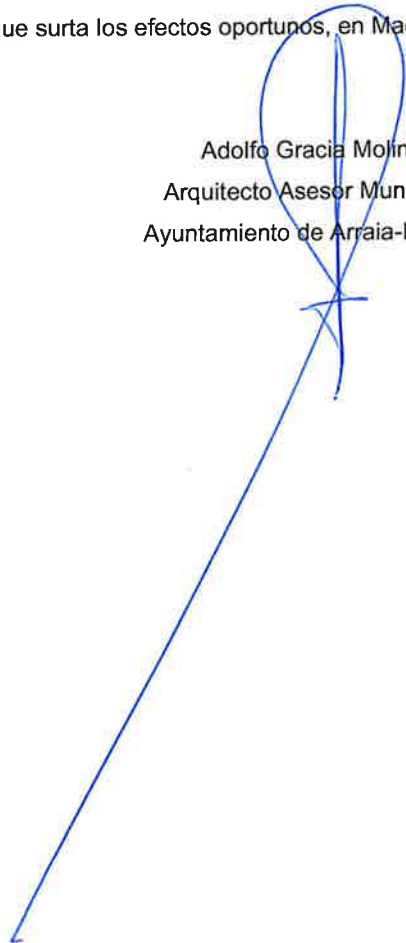
Es correcto salvo la estipulación cuarta que al hablar del aval del 7% dice que los costes de urbanización son de 798.074,9€, que no coincide con la realidad, ni con el PAU. El art. 160.6 LSUPV exige un aval del 7% de las " cargas de urbanización" y según el PAU el total son 965.670€, no 798.074,97€, se puede aprobar inicialmente condicionado a que antes de la aprobación definitiva corrijan la cifra, que no será 55.865,25, sino 67.596,9€.

CONCLUSIONES

Se informa favorablemente la aprobación inicial condicionada a la corrección de las cifras anteriormente descritas , y la subsanación de los errores señalados en los artículos 9 y 41 de los estatutos.

Y expongo todo lo anterior para que surta los efectos oportunos, en Maeztu a 19 de abril de 2024.

Adolfo Gracia Molina
Arquitecto Asesor Municipal
Ayuntamiento de Arraia-Maeztu

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop at the top and a long, thin vertical stroke extending downwards.

