

**ANEXO I A LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 39-B DE LASARTE.
VITORIA-GASTEIZ - ALAVA**

CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN:

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, responde entre otros objetivos, a la necesidad de establecer una estructura física, capaz de absorber el desarrollo urbano de la población, que por su situación geográfica en la demarcación territorial de Alava, constituye un espacio bastante claro de demanda urbana residencial.

El P.G. contempla un desarrollo residencial en la zona rural que va completando un tramo urbano que se implanta a través de los diferentes suelos urbanos y sectores aptos para urbanizar. El desarrollo de este sector completa la trama urbana y ordena todo el tejido de actuaciones circundantes.

Esto justifica claramente la presente propuesta.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS CON SU NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCIÓN:

FINCA 1. Nº. Catastro: 59-41-71 A y B:	8.899,96 m ²	23,687%
FINCA 2. Nº. Catastro: 59-49-8-3:	8.052,45 m ²	21,432%
FINCA 3. Nº. Catastro: 59-49-8-2:	6.406,70 m ²	17,051%
FINCA 4. Nº. Catastro: 59-49-8-1:	4.389,45 m ²	11,682%
FINCA 5. Nº. Catastro: 59-46-6-2:	5.214,50 m ²	13,878%
JUNTA ADMINISTRATIVA DE LASARTE ESPACIO PÚBLICO.	4.609,30 m ²	12,269%

3.- **ESPECIALIDADES DERIVADAS DEL SUJETO ACTUANTE DETERMINADAS EN EL ARTICULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO:**

3.1. **MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SEÑALANDO EL SISTEMA DE ACTUACIÓN:**

Por tratarse de una actuación de iniciativa particular, la ejecución de las obras de urbanización, revestirá igualmente tal carácter, realizándose en definitiva por iniciativa privada, en cualquiera de las formas o modos previstos en derecho, bien por ejecución directa o mediante contrata con terceras personas, con la posibilidad inclusive de intervención de Empresas urbanizadoras, y en cualquier caso, con sujeción a las prescripciones técnicas y de cualquier otro tipo, contenidas en el presente Plan Parcial de Ordenación, y en el Proyecto o Proyectos de Urbanización que desarrollen el mismo.

El sistema de actuación que se señala para la ejecución de polígono único resultante del presente Plan Parcial del Sector 39-B Lasarte de Vitoria-Gasteiz, es el de Compensación.

La determinación específica del modo de ejecución corresponderá a la Junta de Compensación que obligatoriamente habrá de constituirse, por ser tal el sistema de actuación elegido, salvo que de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1º del art. 157 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, no fuese preceptivo su constitución por pertenecer el Polígono delimitado a un solo titular, en cuyo supuesto corresponderá a éste, las facultades de aquella.

La conservación, reparación y mantenimiento de la obra de urbanización, se contempla en el apartado siguiente, formando parte de los compromisos a asumir entre el urbanizador y el Municipio.

3.2. **COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES. GARANTÍAS DE SU EXACTO CUMPLIMIENTO:**

Los propietarios actuantes constituidos en Junta de Compensación, quedarán obligados frente al Municipio de Vitoria-Gasteiz, a la total urbanización del Polígono delimitado en el Sector 39-B de Lasarte, objeto del presente Plan Parcial, de conformidad con las especificaciones y plazos contenidos en dicha ordenación y con sujeción a las determinaciones técnicas y de cualquier otro tipo establecidas en el Proyecto o Proyectos de Urbanización que en su día se redacten y aprueben.

Dicha obligación es extensiva a los futuros propietarios de solares, que deberán garantizar en forma suficiente y bastante a tal Corporación Local, la conservación y el perfecto estado de las obras de urbanización realizadas, sin perjuicio de las garantías que en tal sentido puedan exigirseles en el momento de autorizárselas la respectiva edificación de sus parcelas, en cuanto ésta pueda afectar de algún modo a la urbanización ejecutada.

Debiéndose actuar por el sistema de compensación las cesiones obligatorias de terrenos, y de las obras de urbanización e instalaciones prevista en el planeamiento se produce por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto material que la explicita, de conformidad con lo establecido en el "art. 128" del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

Efectuada dicha cesión, corresponderá su mantenimiento y conservación al Municipio de Vitoria-Gasteiz, con la obligación de respetar el destino previsto por la ordenación parcial para tales terrenos.

Permanecerán como de propiedad privada los espacios libres de edificación que no sean objeto de cesión, y sus gastos de conservación serán de cuenta y cargo exclusivo de su respectivo propietario, sin que sea preciso establecer un régimen especial, al no exigir servicios privativos comunes generales en el Polígono delimitado.

3.3. GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS:

Los compromisos asumidos quedan garantizados por la propia ordenación de los terrenos, y específicamente a través del sistema de actuación elegido para la ejecución del presente planeamiento parcial, habida cuenta la posibilidad que concede la Ley del Suelo al Municipio actuante, en el párrafo 2º del "art. 160" de expropiación de los terrenos afectados en el supuesto de incumplimiento de las obligaciones y cargas asumidas, que a su vez se complementa con lo establecido en su "art. 160.4", que posibilita la expropiación, en favor de la Junta de Compensación, respecto de los miembros de la misma que incumplen sus obligaciones.

Todo ello sin perjuicio además de los restantes medios coercitivos puesto a disposición de la Corporación Municipal por el Ordenamiento Jurídico Administrativo en vigor.

La material fiscalización de la correcta ejecución de las obras de urbanización y de la no existencia en ella de defectos o vicios ocultos, se efectuará, en el plazo de 3 meses siguientes al ofrecimiento de la obra de urbanización una vez finalizada y notificada al Ayuntamiento dicha finalización.

Recibidas las obras se establece un período de garantía de 6 meses hasta la recepción definitiva.

Transcurrido dicho período, de no existir reclamación, dicha recepción adquirirá el carácter de definitivo.

Dentro del período que media entre la recepción provisional y definitiva, la Junta de Compensación, vendrá obligada a la subsanación de todos los defectos, vicios ocultos o desperfectos que pudieran existir en la urbanización, y que se pongan de manifiesto por el Municipio de Vitoria-Gasteiz.

Independientemente de lo anterior, la Junta de Compensación garantizará los compromisos asumidos anteriormente aludidos, mediante el pago, en metálico, aval bancario o valores públicos del 6% del costo evaluado, para la implantación de Servicios y ejecución de obras de Urbanización en este Plan Parcial, y que se hará efectivo antes de la aprobación definitiva del mismo.

3.4. MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE:

Los medios económicos vinculados directamente a la ordenación y posterior urbanización del Sector 39-B Lasarte de Vitoria-Gasteiz, los constituyen precisamente la titularidad de los bienes inmuebles objeto de planeamiento, cuyo montante económico, ofrece garantía suficiente y bastante del cumplimiento de las obligaciones asumidas.

Con independencia de ello y como ya se ha indicado, el Proyecto de Compensación, que se redacte y apruebe, en cumplimiento del sistema de actuación elegido, podrá determinar la posibilidad o conveniencia de la intervención en la obra de urbanización, de otras personas físicas o jurídicas, Empresas urbanizadoras, etc., con especificación de sus propios medios y recursos.

Vitoria-Gasteiz, 15 de Mayo de 2.003

EL ARQUITECTO:

