

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
ACTUACIÓN INTEGRADA A.I.5
DOCTORES LANDA
BASAURI - BIZKAIA



PROMOTORES: Leziaga Proyectos y Promociones 1995 S.L.
REDACTOR: Pablo Nistal Curto. Arquitecto
FECHA: Marzo 2021

INDICE GENERAL

- | |
|--|
| 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA |
| 2. CONTENIDO JURIDICO URBANISTICO |
| 3. CONTENIDO TECNICO URBANISTICO |
| 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA Y EVALUACION ECONOMICA |
| 5. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION |

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- | |
|---|
| 1.1. ENCARGO, AUTOR Y OBJETO DE LA ACTUACION |
| 1.2. NORMATIVA LEGAL |
| 1.3. ANTECEDENTES. DESCRIPCION DE LA A.I.05. DOCTORES LANDA |
| 1.4. ORDENANZAS |
| 1.5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PGOU |
| 1.6. PARAMETROS RESULTANTES DE LA ORDENACION |
| 1.7. DOCUMENTACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA. |

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**1.1. ENCARGO, AUTOR Y OBJETO DE LA ACTUACION**

Se redacta el presente documento de PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA A.I. 5 DOCTORES LANDA, BASAURI, BIZKAIA por encargo de Don Javier Zaballa Larrañaga, en representación de la mercantil LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES, con domicilio a efectos de notificación en Polígono Arza nº 2, 01400, Llodio, Álava y CIF nº B-01463686.

El autor del documento es Pablo Nistal Curto, Arquitecto, colegiado nº 1275 del COAVN.

El objeto del presente documento es la redacción del Programa de Actuación Urbanizadora en cumplimiento con las directrices emanadas del nuevo Plan General de Ordenación Urbana y de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo, LSU, en su artículo nº 152.

1.2. NORMATIVA LEGAL

El objeto, contenido y ámbito de actuación de los programas de actuación urbanística se establece en la LSU del País Vasco, y en concreto en el artículo 152, cuyo tenor literal es el siguiente:

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**Artículo 152. – Objeto y ámbito.**

1.– Los programas de actuación urbanizadora regulan y organizan, en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, estableciendo al efecto:

a) 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.

b) El régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de actuación.

c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.

d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.

e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

2.– Los programas de actuación urbanizadora en ningún caso podrán alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas por el planeamiento correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de modificación de las unidades de ejecución en los términos previstos en esta ley.

3. – La aprobación de los programas de actuación deberá ser simultánea o posterior al plan urbanístico que legitime su ejecución y que contenga la ordenación tanto estructural como pormenorizada de la unidad o unidades de ejecución que constituyan el objeto de la programación.

En el caso que nos ocupa el planeamiento desarrollado y que da cobijo a este documento lo constituye el nuevo Plan General de Ordenación de Basauri, y en concreto la Actuación Integrada A.I. 05, aprobado y definitivamente el 29 de diciembre de 2020 y publicado en el Boletín Oficial del País Vasco nº 16 de 26 de enero de 2021.

1.3. ANTECEDENTES. DESCRIPCION DE LA A.I.5 DOCTORES LANDA

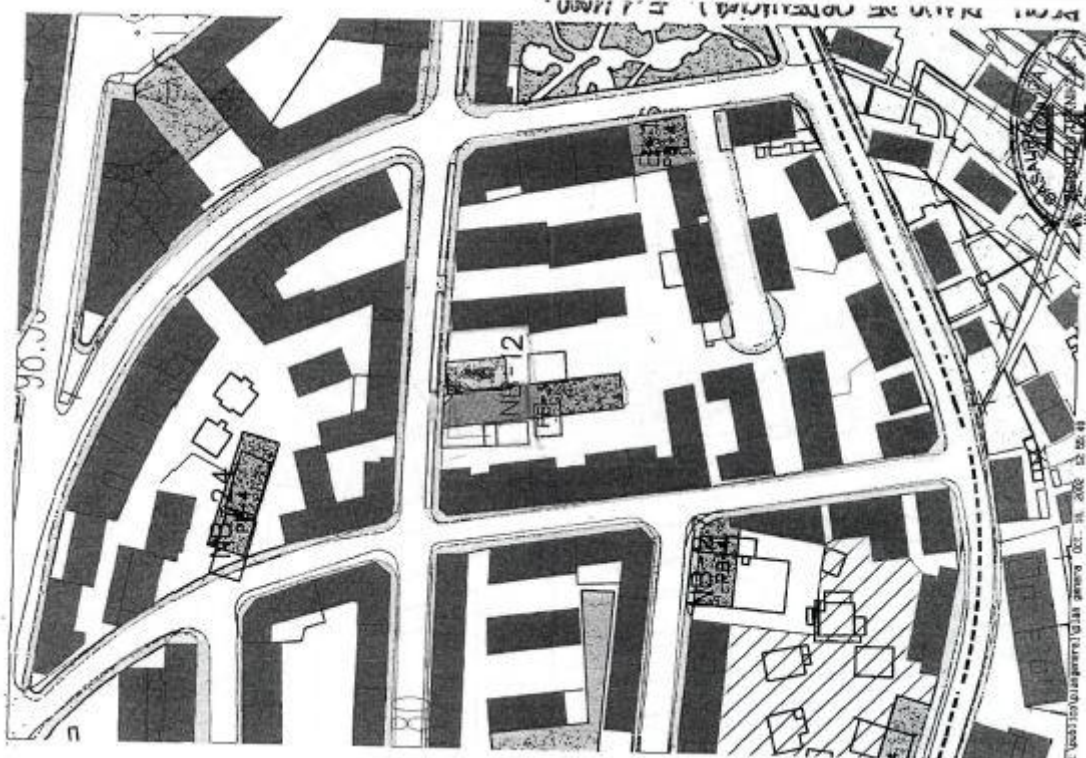
1.3.1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO SEGÚN PGOU ANTERIOR

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Basauri delimita la Actuación Integrada A.I.05, incluyendo las determinaciones de orden estructural y pormenorizada que se adjuntan en la ficha correspondiente.

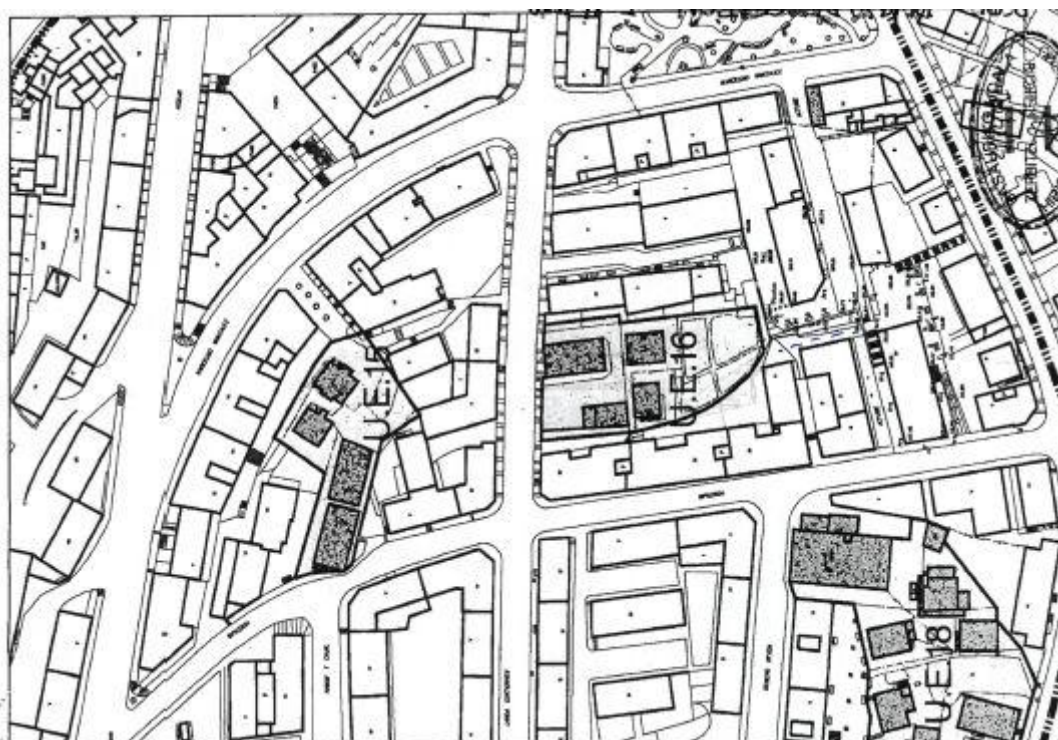
Esta Actuación Integrada nº 5 se corresponde con lo que el PGOU anterior denominaba U.E. 16, dentro de las Ordenanzas del Área de Kalero-Basozelai (B) y cuyos parámetros más importantes eran los siguientes:

- Superficie de la U.E 16: 1.531 m²
- Superficie construible en PB: 404 m²
- Superficie en plantas altas 1.273 m²
- Edificabilidad geométrica en m²: 1.677 m².
- Número de viviendas: 19
- Aprovechamiento tipo: 1.722 m²/m².

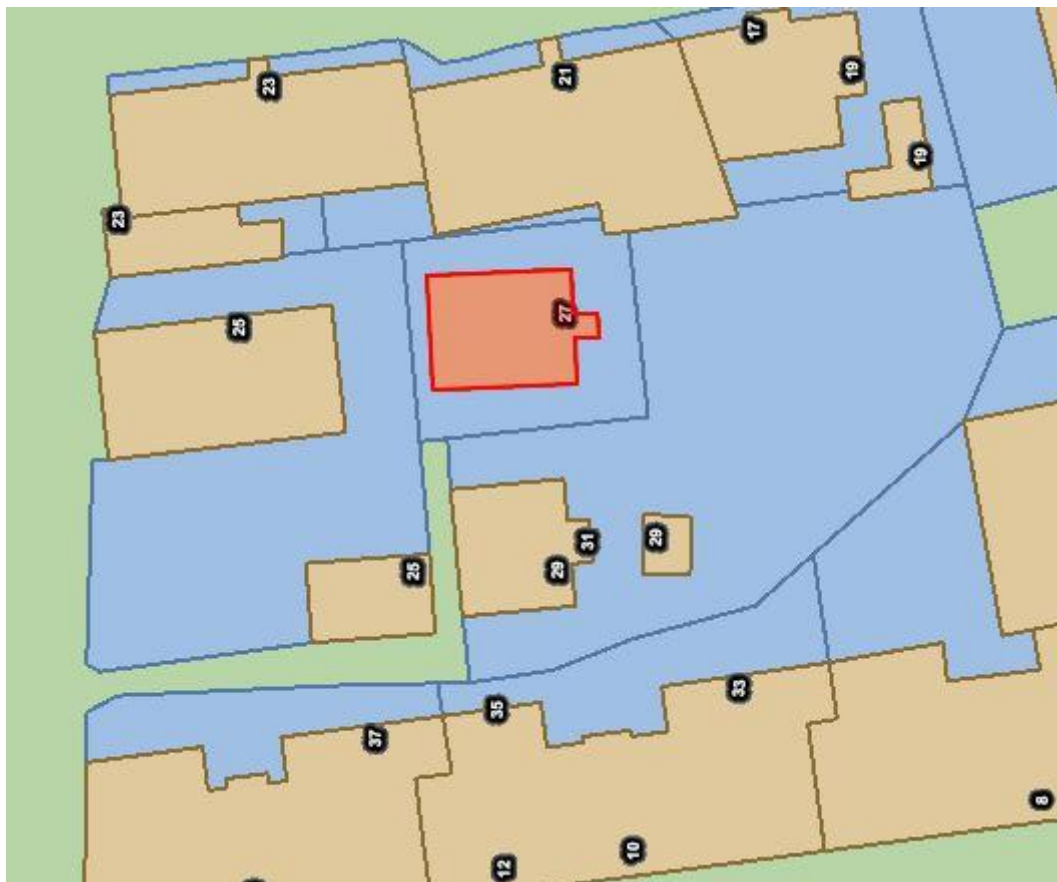
El ámbito de la Unidad de Ejecución 16 incluía de forma estricta las parcelas de terreno correspondientes a los tres edificios afectados por la unidad, es decir las parcelas donde se ubican los edificios 25, 27 y 29-31 de la calle Doctores Landa. Se añaden a continuación ficha de la U.E 16 y plano con las parcelas de catastro que se incluían en la unidad.



Edificio prediseñado de la UE-16 en anterior planeamiento



Delimitación de la UE 16 en el PGOU anterior al vigente



Plano catastral de la zona con las parcelas correspondientes a los edificios nº 25, nº 27 y nº 29-31 que conformaban la U.E.16

1.3.2.- DELIMITACIÓN SEGÚN PGOU VIGENTE (Aprobación 30/12/2020)

El PGOU recientemente aprobado delimita la A.I.5 de forma muy similar a la anterior UE16, aunque añade terrenos pertenecientes a las traseras de los edificios nº 6, 8 y 10 de la calle Gipuzkoa y terrenos públicos de la calle Altube. Asimismo aumenta la edificabilidad sobre rasante y el número máximo de viviendas

La A.I.05 se encuentra limítrofe por el Norte con la calle Doctores Landa desde la que se accede peatonalmente y de forma rodada; por el Sur con la calle Altube desde las que se accede peatonalmente y de forma rodada; por el Este con las traseras de los edificios nº 17, 19, 21 y 23 de la calle Doctores Landa y por el Oeste con las fachadas traseras de los edificios nº 6, 8, 10 y 12 de la calle Gipuzkoa. De acuerdo con la ficha del PGOU, la Actuación Integrada A.I.5 es un suelo urbano residencial con una parcela vinculada de 1.694,53 m². Comprende lo que actualmente son las siguientes edificaciones y sus correspondientes parcelas:

a) .-Doctores Landa nº 25, llamada también “Casa de piedra” en la que se encuentra una edificación plurifamiliar de sótano y seis viviendas repartidas en tres plantas, todo ello sobre una parcela de 682,36 m2 según consta en escrituras.

Inscripción.- Registro de la Propiedad de Bilbao número 4, al Tomo 1127, Libro 357, Folio 136, Finca número 694 de Basauri, inscripciones 4ª y 5ª.

Calle Doctores Landa 25. Parcela catastral 015010002001

b).- Doctores Landa nº 27. Terreno de 198,71 m2 dentro del cual se encuentra una vivienda unifamiliar aislada de una sola planta de una superficie total de 74,69 m2.

Inscripción.- Registro de la Propiedad d Bilbao, número cuatro, libro 29 de Basauri, folios 69 y 70, finca número 1.279, inscripciones 3ª y 4ª

Calle Doctores Landa 27. Parcela catastral 015010007001

c).- Doctores Landa números 29 y 31. Terreno de 703.11 m2 de superficie donde se ubica una casa de planta baja y piso donde se ubican los números 29 y 31 respectivamente de la calle Doctores Landa.

Inscrita en el registro de la Propiedad de Bilbao Nº 4, al Tomo 408, Libro 98, Finca número 22804 de Basauri.

Calle Doctores Landa 29-31. Parcela catastral 015010006004

Se incluye de manera parcial parte de la parcela sobrante de edificación del edificio nº 6 y 8 de la calle Gipuzkoa, con una superficie de 53.52 m2

Se incluye además terreno público de la calle Altube consistente en una zona verde ataluzada situado colindante con el nº 6 de la calle Altube y con el nº 6 de la calle Gipuzkoa, de una superficie de 87,36 m2.

El total de la Superficie de la Actuación Integrada 05, así delimitada en el PGOU, es de 1.694,53 m2.

Se adjunta a continuación copia de la ficha de la Actuación que obra en el PGOU recientemente aprobado definitivamente.

IKURRAK / LEYENDA

Jarduketaren muga
Límite de Actuación

Antolaketatik kanpo
Fuera de ordenación

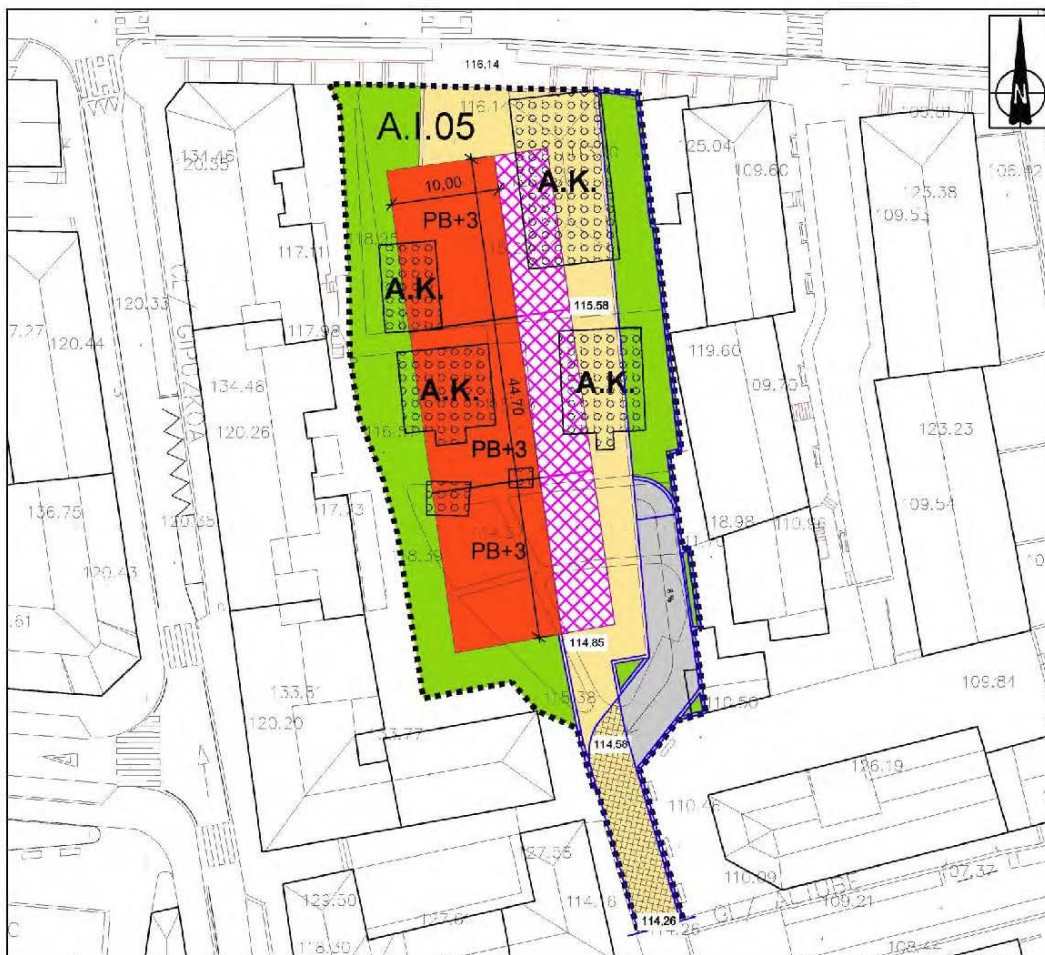
Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa
Retiro mínimo de la edificación

Beheko solairuko merkataritza-erabilera
Uso comercial en planta baja

23,80

Sestra-kota
Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Integratua Jarduketa Actuación Integrada	A.I. 05	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada		1.694,53 m²	
Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	332,37 m²	Gune libreak Espacios libres	493,58 m²
Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	82,26 m²	Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²
Ibilgailu bideria Vialidad rodada	114,74 m²	Lurzorua pribatizagarria Parcela privatizable	671,60 m²
Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²	Etxebizitza Residencial	448,66 m²
		Jabetun eraikitako espazio libreak Espacios libres de edificación privados	0,00 m²
		LA Aparkalekua Aparcamiento en BR	222,94 m²
		Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	24
		Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social	0
		Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	0
		Etxebizitzak guztira Total viv.	24
		Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes	9
		Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas	15
		Lur galeko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	1.948,71 m²
		Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	1.343,20 m²

Ficha del PGOU de Basauri relativa a la Actuación Integrada nº 5

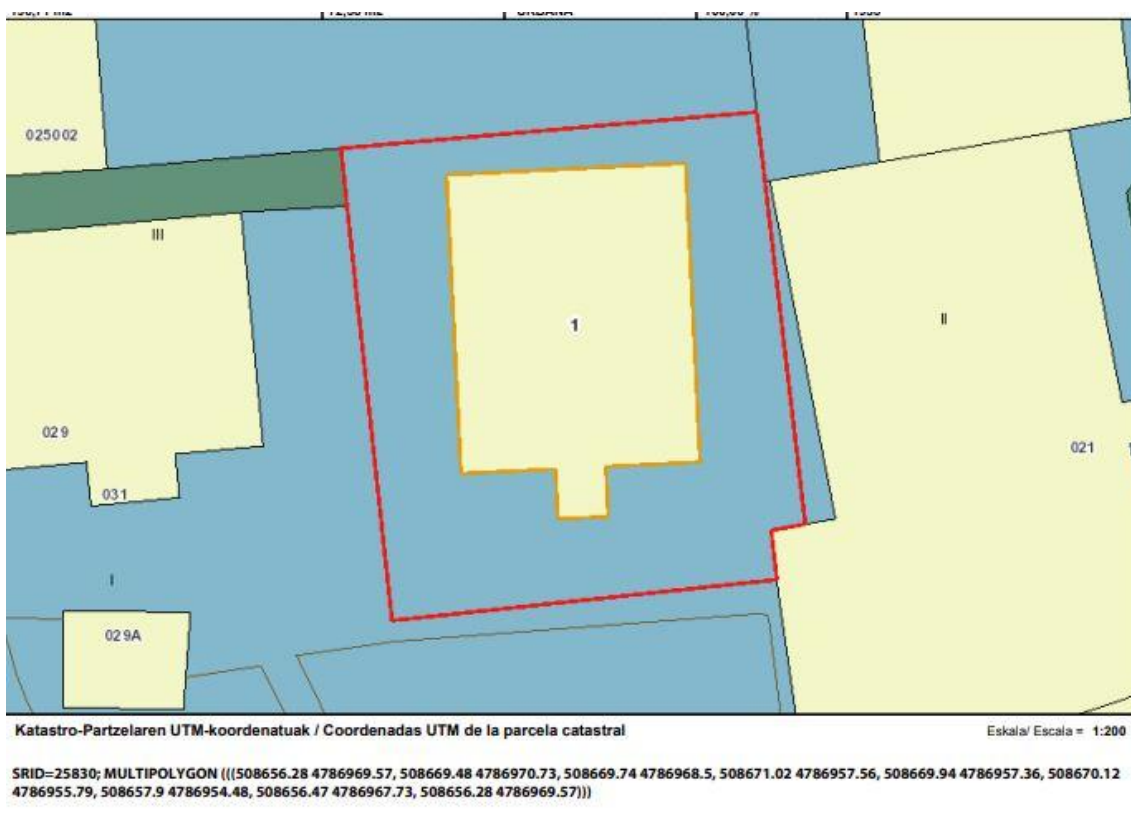


Katastro-Partzelaren UTM-koordinatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral

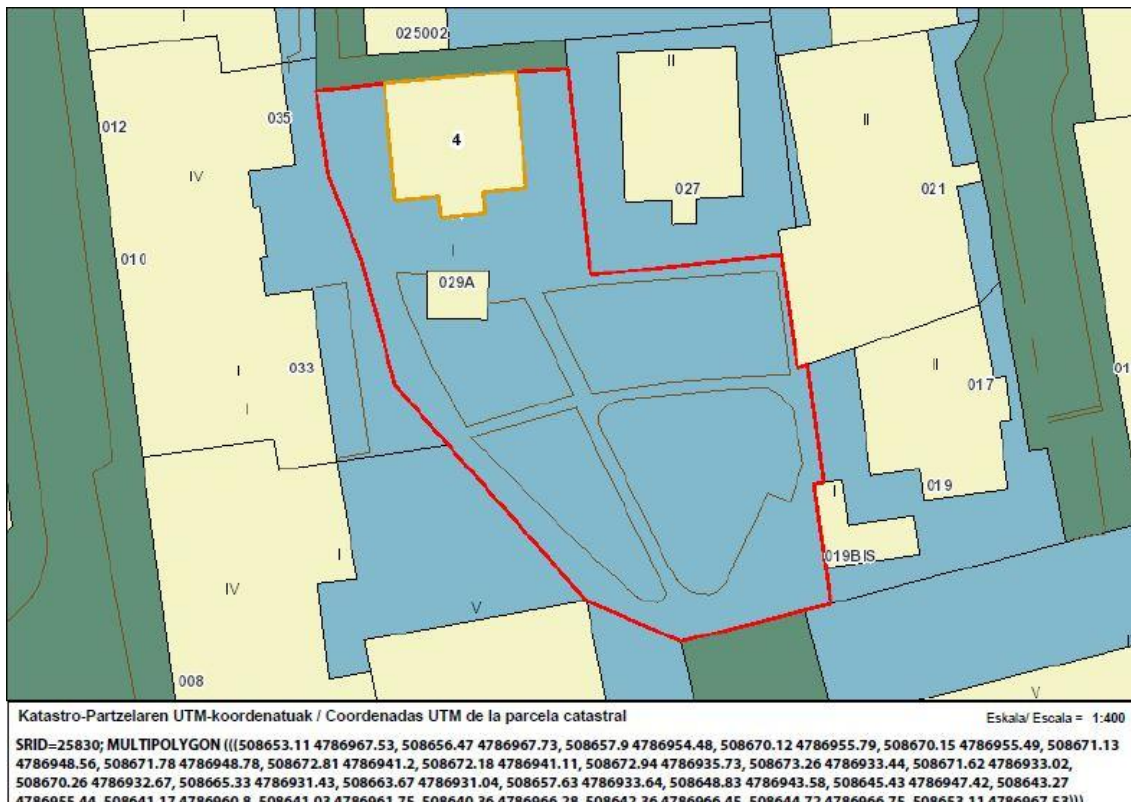
Eskala/ Escala = 1:300

SRID=25830; MULTIPOLYGON (((508641.54 4786991.55, 508655.03 4786991.18, 508655.07 4786990.11, 508663.48 4786991.04, 508667.1 4786990, 508668.38 4786978.63, 508668.57 4786978.63, 508668.81 4786976.57, 508668.91 4786975.67, 508669.48 4786970.73, 508656.28 4786969.57, 508648.86 4786968.91, 508643.62 4786968.55, 508643 4786976.68, 508641.08 4786990.66, 508641.54 4786991.55)))

Edificio nº 25 de la calle Doctores Landa. Casa de piedra.



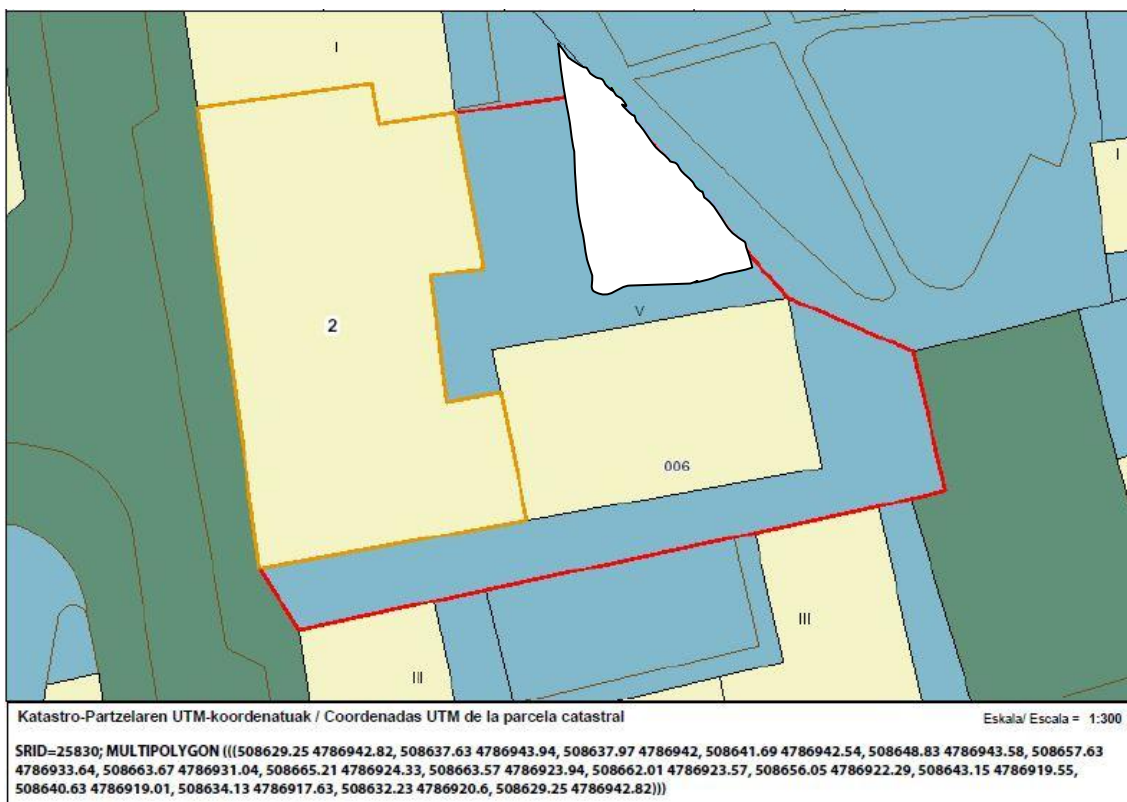
Edificio nº 27 de la calle Doctores Landa.



Edificio con los números 29 (planta primera) y número 31 (planta baja) de Doctores Landa.



Trasera de los edificios números 8, 10, 12 y 14 de la calle Gipuzkoa.



Cuña de terreno de una superficie de 63.13 m2 que el PGOU incorpora a la AI 05 y que se extrae de la Actuación.



Calle Altube, límite de la actuación por el Sur, futuro acceso a las plantas de garaje. Público



Vista aérea general de la zona

1.3.3.-PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA A.I.05 Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO MODIFICADO

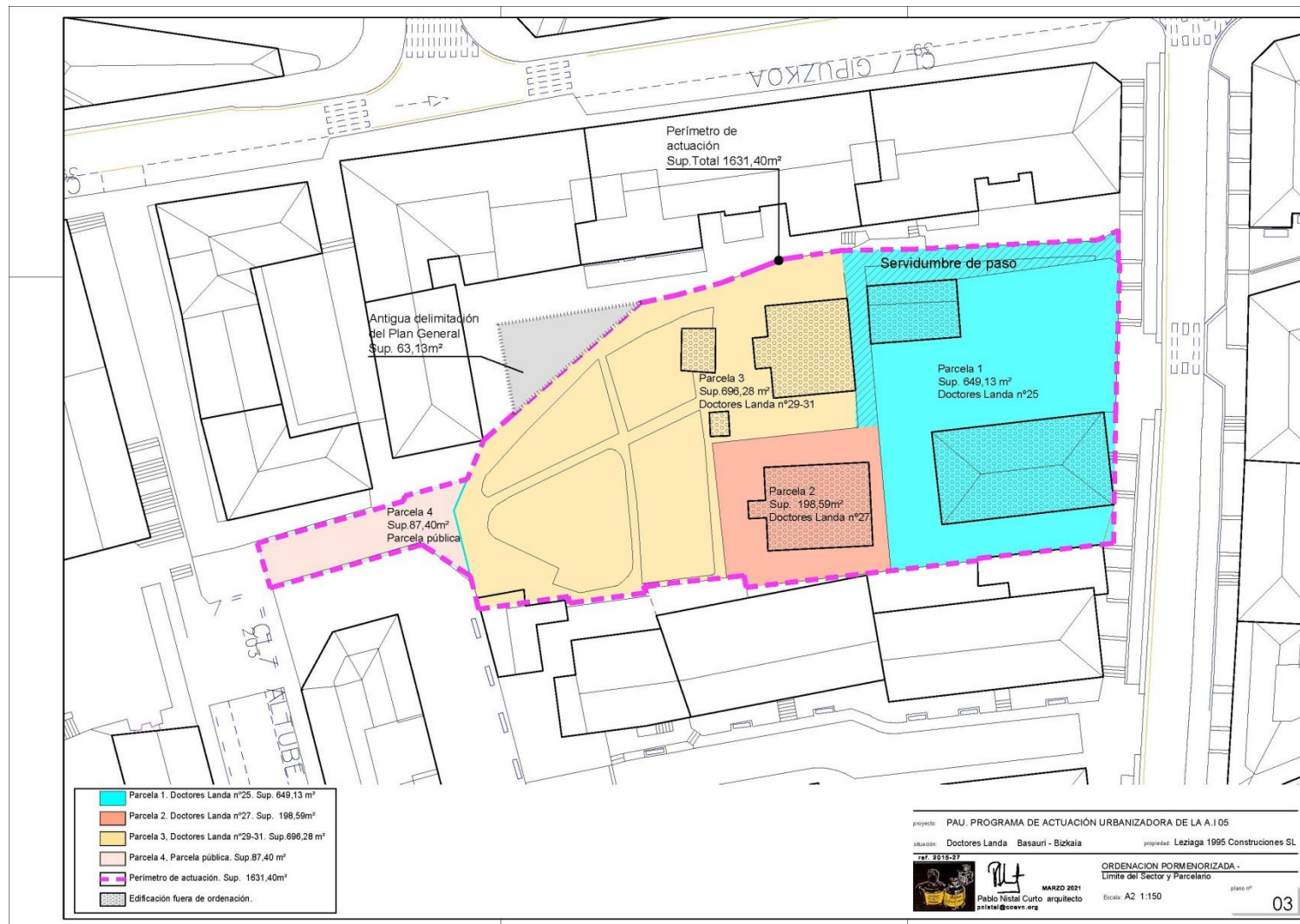
De acuerdo con el Artículo 3.6.5 Actuación Integrada, de las Normas Urbanísticas del PGOU: *“los Programas de actuación urbanizadora podrán aprobar ligeros reajustes de la delimitación de los terrenos incluidos y/o adscritos a la actuación integrada establecida por la ordenación pormenorizada, originados por ajustes de titularidad de las parcelas incluidas en ella. Al efecto deberá presentar, en su caso una detallada justificación de los posibles perjuicios a terceros propietarios afectados por el reajuste. En cualquier caso no supondrá una alteración de la superficie de la actuación integrada superior al 10 %.”*

En este PAU se propone un **reajuste de la delimitación** de la actuación integrada que recupere el trazado del planeamiento anterior circunscribiéndolo a las tres parcelas catastrales correspondientes a los edificios nº 25, nº 27 y nº 29-31, eliminando el triángulo de terreno situado al suroeste de la actuación y que corresponde a terrenos sobrantes de edificación del edificio nº 6, 8 y 10 de la calle Gipuzkoa, terrenos que ya han ejecutado y agotado sus derechos edificatorios en el mencionado edificio, todo ello para facilitar la gestión de la unidad. Se mantiene en la A.I.05 una pequeña franja de terreno situada en el Sur, de propiedad pública, ocupada por un talud ajardinado y sobreelevado respecto de la calle Altube mediante un muro de contención. En el Plan General se contemplaba el acceso a los garajes por esta franja de terreno, pero este PAU propone su mantenimiento como zona verde urbanizada que conecta de forma peatonal y accesible la calle Gipuzkoa con la calle Doctores Landa.

Asimismo se propone la modificación de la posición del edificio resultante de la ordenación, colocándolo de una forma más centrada y equidistante respecto de los edificios vecinos, aproximando el testero Norte de la edificación hasta casi el límite de la calle Doctores Landa, al igual que el resto de las edificaciones de la calle desplazándolo hacia el Noreste de forma que no invade terrenos exteriores a la unidad.

Por último se señala que la urbanización incluirá el propio ámbito de la actuación y los terrenos que colindan con las traseras de los edificios de la calle Gipuzkoa a fin de dar coherencia y remate a la zona.

De este modo la A.I.05 quedaría de la forma que se grafía a continuación:



Modificación de la delimitación de la Alos del PGOU de Basauri.

CUADRO COMPARATIVO DE LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PGOU Y**DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PRESENTE PAU**

A.I.05	PREVISTO PGOU	PROPUESTA PAU
Clasificación	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Calificación	Residencial	Residencial
Parcela vinculada	1.694,53	1.631,40
Vialidad peatonal	332,37	132,96
Rodado peatonal	114,74	341,36
Aparcamientos	0,00	0,00
Espacios libres	493,68	491,58
Equipamientos	0,00	0,00
Parcela privatizable:	671,60 m2	665,50
Espacios libres de edificación privada:	0,00 m2	0,00
Residencial:	448,66 m2	447,00
Aparcamientos en plantas BR y terraza SR.	222,94 m2	218,50
Viviendas libres	24	24
Viviendas Protección Viviendas Sociales	0	0
Viviendas tasadas	0	0
Total viviendas	24	24
Viviendas existentes	9	9
Incremento de viviendas	15	15
Superficie construida sobre rasante	1.948,71 m2	1.948,71 m2
Superficie construida bajo rasante:	1.343,20 m2	1.343,20 m2

Características del emplazamiento

La actuación es una pequeña isla de terreno prácticamente inalterado desde los años 30 y rodeado de edificaciones realizadas en los años sesenta y setenta, dentro de la cual se conservan tres edificaciones con diferentes grados de mantenimiento y algunas edificaciones menores con espacios ligeramente urbanizados y algunas zonas ajardinadas y huertas.

Por el Norte y por el Sur linda con las calle doctores Landa y Altube respectivamente y por el Este y el Oeste con edificaciones de las calle Doctores Landa y Gipuzkoa.

La calle Doctores Landa presenta una fuerte pendiente ascendente de Este a Oeste, que de forma peatonal se salva mediante rampas automáticas mecánicas que se interrumpen para permitir el paso a las calles transversales o a los diferentes portales. Uno de esos descansos o espacios sin rampa es el que permite el acceso peatonal y rodado a los edificios de la Actuación. La calle Altube, de convivencia rodada y peatonal en el tramo colindante a la actuación se encuentra a una cota inferior aunque se ha previsto que por ella se produzca el

acceso a las plantas de garaje. La parte Este de la calle Doctores Landa comprende una serie de edificios con diferentes alineaciones y que en el límite con la actuación está formada por edificaciones de una sola planta o bien patios traseros. Por el Oeste la calle Gipuzkoa comprende una serie de edificios alineados con la calle y desde la que se producen los accesos a los portales. Las partes traseras de los edificios que lindan con la A105 cuentan con una acera desde la que se accede a locales de planta sótano, además de una franja ajardinada. Toda esta zona trasera será reurbanizada con la ejecución de la actuación.

Usos y Vegetación

Los usos existentes en el Área son vivienda en forma unifamiliar o colectiva y sobre los terrenos sobrantes hay jardines, huertos y zonas pavimentadas de uso y propiedad privada.

Infraestructura existente

La A.I.5 cuenta con todas las redes de infraestructura necesarias para su consideración como suelo urbano conforme al art. 11 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. En concreto:

- Acceso rodado y peatonal por la C/ Doctores Landa y C/ Altube
- Abastecimiento de agua
- Evacuación de aguas pluviales y fecales
- Suministro de energía eléctrica en baja tensión
- Suministro de gas natural
- Infraestructura de telecomunicaciones

Todas ellas con dimensiones, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados a la edificación existente y a la prevista en la presente modificación de la ordenación urbanística que tiene por objeto la creación de esta A.I.5

Las características de todas estas infraestructuras se explican y justifican con detalle suficiente en el correspondiente apartado 3.2 de este documento: DESCRIPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN A REALIZAR, y los planos de instalaciones.

Estructura de la propiedad del suelo

Es propietario de todos los terrenos privados y edificaciones de la Actuación Integrada nº 5 la empresa **Leziaga 1995 Construcciones S.L.**, con CIF nº B-01463686 y domicilio social en Llodio, Álava, Polígono Arza nº 12. La superficie total de 1.544,00 m², se corresponde con las superficies de las parcelas donde se asientan los edificios nº 25, 27, 29 y 31 de la calle Doctores Landa.

Por su parte el Ayuntamiento de Basauri es propietario de la franja de terreno situada en el sur de la A105 con uso de zona verde y cuya superficie es de 87,40 m². Esta superficie no genera aprovechamientos al haber sido obtenido por cesión de la intervención urbanística de los edificios colindantes, por lo que se entiende que las superficies públicas iniciales se sustituyen y compensan con las superficies públicas resultantes de la ordenación.

Ello supone que la Reparcelación a realizar podrá ser considerada como de PROPIETARIO ÚNICO.

1.4.-ORDENANZAS DEL AREA

El presente Programa de Actuación Urbanística contiene las normas jurídicas y técnicas para el completo desarrollo de la Actuación Integrada nº 05 de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos y determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri:

ORDENANZAS DE LAS ÁREAS

Las Ordenanzas de Ámbitos de Intervención son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización.

Artículo 9.2.1 Ordenanza del Área Residencial o.

1. Datos Generales del Ámbito

Uso global y calificación: Residencial

Superficie del ámbito (incl. SS.GG.): 1.160.432 m²

2. Régimen de Usos

Uso característico

5.2. Vivienda colectiva

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías
- 6. Terciario en todas sus categorías
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- 8. Espacios libres en todas sus categorías Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. Ejecución de las actuaciones

El Área urbana Residencial o se encuentra consolidada siendo de aplicación las ordenanzas de sustitución en ella salvo en las Actuaciones Integradas, Actuaciones de Dotación, Actuaciones Aisladas y Áreas de Ordenación Remitida definidas.

4. Plazos establecidos para el desarrollo de las Actuaciones

Las Actuaciones Integradas se ejecutarán en el primer cuatrienio del Plan General.

En el caso de las Actuaciones de Dotación a Actuaciones Aisladas, se establece un plazo de 8 años para su ejecución.

Para la ejecución de las Áreas de Renovación Integral, se fija un plazo de 8 años.

1.5- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PGOU

1.5.1.- Descripción

El Plan General de Ordenación Urbana propone para la A.I.5 la construcción de un edificio alargado y rectangular colocado casi perpendicularmente a la calle Doctores Landa y situado aproximadamente equidistante de los edificios situados en la calle Gipuzkoa y los situados en la calle inferior. El bloque tiene unas medidas de 44.70 m. de largo por 10,00 m. de ancho en sus plantas sobre rasante y un sobreancho en las plantas de sótano para permitir un adecuado funcionamiento de la actividad de garaje. Cuenta con 2 plantas de sótano para garajes, planta baja y tres plantas en altura destinadas a viviendas, en total cuatro plantas sobre rasante con un máximo de 24 viviendas, con una edificabilidad máxima sobre rasante de 1.948,71 m² y de 1.343,20 m² bajo rasante.

El acceso de vehículos se propone a través de la calle Altube desde el cual se accederá a las plantas de garaje previstas en la ordenación. Esta solución rodada evita el complicado acceso desde la calle Doctores Landa que recordamos posee una pendiente aproximada del 17% siendo además que el acceso debe realizarse entre dos tramos de la rampa mecánica, donde además se sitúa un paso de cebra. El acceso al sótano -2 se realiza a cota de la calle Altube y el acceso al sótano -1 se realiza mediante rampa exterior prevista en la propia definición gráfica que de la Actuación realiza el PGOU.

El punto de conexión es en la actualidad una zona peatonal donde se ubican una serie de bancos para el uso y disfrute ciudadano. Esta conexión se realiza teniendo en cuenta una serie de limitaciones como son que la calle Altube es una calle de doble dirección pero con anchura correspondiente a un solo sentido por lo que se eliminará una de las filas de aparcamiento actuales, y la zona de uso peatonal pasará a ser una zona de convivencia peatonal- rodado por lo que debe acordarse con el ayuntamiento una servidumbre de paso para el acceso a los garajes. La altura de las dos plantas de garaje se corresponde casi exactamente con la diferencia de rasantes entre la calle Altube y la calle Doctores Landa en la zona de acceso peatonal, por lo que los sótanos quedan totalmente integrados en el terreno bajo la cota de rasante.

El acceso peatonal a las viviendas se propone desde la calle Doctores Landa, entre las dos rampas mecánicas, cota coincidente con la planta baja del edificio. El espacio resultante entre el edificio y el límite de la parcela tendrá la consideración de espacio público.

Se propone asimismo la conexión peatonal y accesible desde la calle Altube a la calle Doctores Landa y hasta el mismo acceso a los portales de las viviendas mediante rampas accesibles de pendiente aproximada del 8%, dispuestas paralelas a la edificación prevista en el PGOU, de uso compartido para el acceso de vehículos a la planta de sótano -1 del edificio y el uso peatonal, teniendo en cuenta que la interferencia del paso de los vehículos sobre el uso peatonal será mínimo al tratarse de un paso para menos de 25 vehículos. Se propone asimismo la prolongación del recorrido peatonal hasta enlazar con la calle Gipuzkoa, tal y como se refleja en los correspondientes planos.

La zona donde se encuentra la A.I.5 cuenta con todas las infraestructuras necesarias para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la proyectada en este expediente. En concreto: abastecimiento de agua, recogida de aguas pluviales y fecales, alumbrado, suministro de energía eléctrica en baja tensión, telefonía y telecomunicaciones y gas.

1.5.2.- Infraestructura existente

En este apartado se muestran las infraestructuras existentes en la zona que serán las que den servicios a la edificación prevista por el PGOU para la A.I.05. La descripción se realiza en base a la consulta realizada ante el ayuntamiento que ha proporcionado planos de los servicios urbanísticos existentes, habiéndose comprobado sobre el terreno su concordancia con la realidad.

Abastecimiento de agua, incendios y riego

Por la calle Doctores Landa discurre una tubería de abastecimiento de agua de FD y diámetro 100 mm. También desde la calle Gipuzkoa

El abastecimiento de la unidad se producirá desde esta red municipal, cuyas características son suficientes para garantizar el abastecimiento de las edificaciones previstas.

Los caudales de cálculo, caudales y presión de suministro de determinarán y justificarán en el correspondiente Proyecto de edificación y urbanización complementaria.

Electricidad y alumbrado exterior

Por la aceras de la C/ Doctores Landa, Gipuzkoa y Altube discurre la canalización de suministro de energía eléctrica, compuestos por conductos con sus correspondientes arquetas.

Las condiciones de las conducciones y centros de transformación necesarios serán diseñados de común acuerdo con la compañía suministradora, utilizándose para dichas canalizaciones y para el C.T., suelos de titularidad pública y con acceso. La estimación de potencia necesaria se realizará en el proyecto conjunto de edificación y urbanización complementaria.

En cuanto al alumbrado, las calles cuentan ya con alumbrado mediante farolas dispuestas sobre las aceras o en las fachadas. En cuanto al alumbrado interior de la unidad (espacios públicos, zonas verdes, etc.) el proyecto conjunto de urbanización y edificación definirá la situación, potencia, nivel de iluminación, etc. de la instalación a instalar, de acuerdo con las normas establecidas por el Ayuntamiento.

Telecomunicaciones

Aproximadamente por el centro del vial Doctores Landa discurre la canalización de la red de telefonía compuesta de conductos enterrados, arquetas y cámaras. Los puntos de conexión con esta red se detallarán de acuerdo con la compañía suministradora en el proyecto conjunto de edificación y urbanización.

Previamente a su diseño y trazado, las posibles compañías suministradoras facilitarán sus correspondientes proyectos y necesidades, indicando sistemas de arquetas, cantidad y diámetro de las canalizaciones, etc.

Gas

Por la calles Doctores Landa, Gipuzkoa y Altube discurre el trazado de la instalación de gas natural, mediante una conducciones de polietileno (P.E).

Desde estas arterias principales, y de acuerdo con la campaña suministradora, nacerán las derivaciones que abastecerán a las viviendas previstas.

El proyecto conjunto de edificación y urbanización definirá el trazado, dimensiones y componentes de la instalación.

Evacuación de aguas residuales y pluviales

Por la C/ Altube discurren dos conducciones Ø 250 mm y de Ø 315 para recogida de aguas fecales y pluviales.

Es a estas redes, situadas en la parte más baja de la unidad de ejecución donde acometerán los vertidos de las aguas residuales de la urbanización prevista, incluso las de las plantas de sótano.

En el proyecto conjunto de edificación y urbanización se definirán los elementos de la red interior de la unidad, su trazado y dimensiones con justificación del cálculo y de la capacidad.

El sistema previsto es separativo, la distancia entre pozos de registro no superará los 50 mts, y se colocarán en todas las acometidas, cambios de dirección, de pendiente o de sección que se produzca.

1.6.- PARÁMETROS RESULTANTES DE LA ORDENACION

1.6.1. Subzonas. Superficies resultantes de la ordenación

En el plano Usos del Suelo, se han recogido las subzonas en que se divide la Actuación Integrada, tanto las de dominio y uso público, como las subzonas con aprovechamientos lucrativos que son de dominio privado.

- SUBZONAS DESTINADAS A SISTEMAS GENERALES

No procede

- SUBZONAS DESTINADAS A SISTEMAS LOCALES

Subzona de sistema local espacios libres, zonas verdes, plazas, itinerarios peatonales. Art.6.1.a, Dec. 123/2012.
Superficie: **491,58 m²**

Subzona de sistema local para dotaciones publicas. Art.6.1.b, Dec. 123/2012.
Superficie: $132,96 + 341,36 =$ **474,32 m²**

- SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Subzona de Parcela privatizable: **665,50 m²**

1.6.2.- Justificación de la cumplimiento de la Ley 2/2006 LSUPV y Decreto 123/2012 sobre estándares urbanísticos

El decreto 123/2012, específicamente destinado a los estándares urbanísticos derivados de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, atiende al desarrollo de la mencionada ley.

En aplicación de esta norma el presente apartado justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos de aplicación a la A.I. 05 que desarrolla este PAU-

1.6.2.1.- Cumplimiento del estándar de edificabilidad. (Art. 3 de decreto 123/2012)

No aplica al tratarse de un suelo urbano no consolidado.

1.6.2.2. Régimen de protección de viviendas

No aplica al tratarse de un suelo urbano no consolidado.

El PGOU no determina que las viviendas tengan que tener ningún tipo de protección. Se trata de viviendas libres.

1.6.2.3.- Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales. Art. 5 del decreto 123/2012, en desarrollo del art. 78 de la ley 2/2006.

No aplica

1.6.2.4. Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado. Art. 6 del decreto 123/2012, que desarrolla el art. 79.2 de la LSUPV.

- a) Para zonas verdes y espacios libres tales como parques, jardines y plazas un mínimo del 15 % de la superficie del Área (1.694,53m²), excluidos los sistemas generales (0.00 m²)
- b) Cinco metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística (1.948,71 m²), para otras dotaciones públicas locales.

Justificación del cumplimiento.

Estándar a)

Superficie del Área: 1.694,53 m²

Deducir sistemas generales: 0.00 m²

15% s/ 1.694,53m²= 254,18m²

Superficie prevista en la A.I.5: 491,58 m²

SE CUMPLE ESTE ESTÁNDAR.

Estándar b)

Superficie de techo sobre rasante: 1.948,71 m²

Superficie a cumplir: 5 m²suelo/25 m² techo.

Superficie mínima: 1.948,71 m² x 5/25= 389,74 m²

Superficie prevista en la Unidad: 474,32 m²

SE CUMPLE ESTE ESTANDAR.

1.6.2.5. Aparcamiento

De acuerdo con el artículo 6.1.c del decreto 123/2012 sobre estándares se ha de cumplir los siguientes estándares mínimos:

0,35 plazas por cada 25 m² metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

Superficie techo s/r.: $1.948 \text{ m}^2 / 25 \times 0.35 = 28$ plazas de aparcamiento.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad bajo rasante destinada a aparcamientos es de 1343.20 m² y considerando que una plaza ocupa aproximadamente 30 m², tendríamos que el número de plazas posibles es de $1343,20/30 = 44$ plazas.

SE CUMPLE ESTE ESTANDAR.

1.6.2.6. Vegetación

El artículo 6.1.d exige la plantación o conservación de un árbol por vivienda en suelo residencial, o por cada cien metros de construcción.

Nº de viviendas aproximado = 24

Con el nº de árboles plantados, SE CUMPLE ESTE ESTANDAR.

1.6.3 Cuadros resultantes de la ordenación

CUADRO 1 A.I. 05 DOCTORES LANDA.		
Cumplimiento Decreto 123/2012 de 3 de julio sobre estándares urbanísticos		
Estándar a cumplir	Exigido en el decreto	Actuación Integrada 5
Edificabilidad	No aplica	No aplica
Régimen de protección de viviendas	No aplica	No aplica. Viviendas libres
Sistemas generales. Art. 5	No aplica	No aplica
Sistemas locales. Art. 6		
Zonas verdes y espacios libres. 6.a	15% área ordenada $15\% \text{ s/ } 1.694,53\text{m}^2 = 254,18\text{m}^2$	491,58
Dotaciones públicas. 6.b	5 m ² suelo/25 m ² techo. $1.948,71 \text{ m}^2 \times 5/25 = 389,74 \text{ m}^2$	474,32
Aparcamientos	0,35 plazas por cada 25 m ² metros de techo s/r. $1.948 \text{ m}^2 / 25 \times 0.35 = 28 \text{ plazas}$	44
Vegetación:	Un árbol por vivienda. 24 Uds.	24 Uds.
CUADRO 2 A.I. 05 DOCTORES LANDA.		
CUADRO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN. APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS		
Clasificación	Suelo Urbano	
Calificación	Residencial	
Parcela vinculada	1.631,40	
Vialidad peatonal	132.96	
Vialidad rodada	341.36	
Aparcamientos	0.00	
Espacios libres	491.58	
Equipamientos	0.00	
Parcela privatizable:	665.50	
Espacios libres de edificación privada:	0.00	
Residencial:	447,00	
Aparcamientos en plantas BR y terraza SR.	218,50	
Viviendas libres	24	
Viviendas Protección Viviendas Sociales	0	
Viviendas tasadas	0	
Total viviendas	24	
Viviendas existentes	9	
Incremento de viviendas	15	
Superficie construida sobre rasante	1.948,71 m ²	
Superficie construida bajo rasante:	1.343,20 m ²	

1.7-DOCUMENTACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA.

De acuerdo con lo previsto en el Art. 155 de la Ley 2/2006, el Programa de Actuación Urbanística comprende la siguiente documentación:

- Memoria Justificativa con expresión de la programación de la ejecución y de los contenidos jurídico-urbanísticos y técnico-urbanísticos.
- Planos de información y delimitación de las unidades de ejecución que comprenda la actuación.
- Anteproyecto de Urbanización, desarrollado en el documento técnico urbanístico y documentación gráfica.
- Plano parcelario y relación de titulares de bienes y derechos.
- Estudio de viabilidad y previsión económica sobre los costos de la actuación.

<u>2.- CONTENIDO JURIDICO URBANISTICO</u>
2.1.- CONCRECION DEL SISTEMA DE ACTUACION
2.2.- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION
2.3.- PLAZOS PARA LA PRESENTACION DEL DOCUMENTO DE EQUIDISTRIBUCION
2.4.- PLAZOS PARA LAS OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION
2.5.- LOCALIZACION DE LOS TERRENOS DE CESION
2.6.- PROGRAMA DE REALOJOS
2.7.- PLAZOS PARA LA CESION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
2.8.- PROGRAMACION DE LA EJECUCION DE LA URBANIZACION
2.9.-TRAMITACION
2.10.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

2.- CONTENIDO JURIDICO URBANISTICO

2.1.-CONCRECION DEL SISTEMA DE ACTUACION

El sector residencial A.I.05 Doctores Landa se constituye en un ámbito de actuación en régimen de ejecución privada, y se establece como sistema de actuación el de CONCERTACIÓN.

2.2.-DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION

La delimitación del PAU modifica ligeramente la delimitación prevista en el PGOU de Basauri para el Área Urbana que constituye la A.I.05 (Doctores Landa), recuperando de forma aproximada la delimitación del anterior Plan General.

Se desarrolla en una única actuación integrada coincidente con la superficie total del mismo. Su descripción gráfica se encuentra en los planos correspondientes.

2.3.-PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES

De acuerdo con el Capítulo 2, Ordenanzas de las áreas, Artículo 9.2.1.4, las Actuaciones Integradas se ejecutarán en el primer cuatrienio del Plan General.

2.4.-PLAZOS PARA LAS OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION

Las Actuaciones Integradas se ejecutarán en el primer cuatrienio del Plan General.

2.5.-LOCALIZACION DE LOS TERRENOS DE CESION

La propuesta de localización de los terrenos de cesión obligatoria se materializarán en el Proyecto Reparcelatorio de **propietario único** a presentar ante el Ayuntamiento de Basauri, del que resultarán las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al dominio público municipal, o en su defecto por no ser posibles la entrega de parcelas, las compensaciones económicas de acuerdo con el Art. 27 de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo.

El Proyecto de Equidistribución especificará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Basauri. En este caso, al no ser posible la entrega de parcela independiente, el proyecto fijará la cuantía económica equivalente.

2.6.-PROGRAMA DE REALOJOS

No existe necesidad de un programa de realojos al tratarse de una operación de propietario único y no existir propietarios o inquilinos que hayan de ser realojados.

2.7.-PLAZOS PARA LA CESION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

La cesión gratuita de los terrenos destinados a dotaciones públicas se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

El promotor podrá conservar su posesión hasta que finalicen las obras de urbanización conforme al Proyecto de Urbanización a aprobar por el Ayuntamiento.

El plazo de cesión de la urbanización estará condicionado al plazo de ejecución de las obras de urbanización, y estas a la ejecución de la de la construcción de la edificación prevista en el Plan General.

La cesión se producirá de acuerdo con el procedimiento de recepción municipal de dichas obras previsto en el Art. 198 de la Ley 2/2006.

A tal efecto una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización de la actuación integrada, la Junta de Concertación, en un plazo no superior a un mes desde la fecha del certificado de fin de obra emitido por el facultativo director de las mismas, notificará al Ayuntamiento de Basauri, con al menos 20 días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega.

A continuación, se procederá al acuerdo con lo establecido en el Art. 198 de la Ley 2/2006, hasta finalizar el proceso de la recepción de la urbanización a través de la correspondiente Acta de Recepción, en los términos previstos en el número 6 de dicho artículo.

2.8.- PROGRAMACION DE LA EJECUCION DE LA URBANIZACION

Se ha calculado que el importe de las obras de urbanización de la actuación **no alcanza el 5%** del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de la edificación autorizada por el planeamiento, por lo que no será necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización independiente del de Edificación, pudiéndose integrar la parte de urbanización dentro del proyecto de edificación como un proyecto de obras complementarias de urbanización conforme al Artículo 195 de la Ley 2/2006.

La tramitación de estos proyectos se realizará por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales.

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Edificación y Urbanización Complementaria que comprenderá la totalidad de la Unidad de Actuación, que deberá detallar y programar con la suficiente precisión, todas las obras, y que deberá ser presentado para su aprobación. La finalidad y objeto del Proyecto de Urbanización están definidos en el art. 194 y siguientes de la Ley 2/2006 sobre el Suelo y Urbanismo, así como en el art. 67 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, vigente en tanto no se oponga a aquellos.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes, especialmente el Decreto 68/2000 sobre accesibilidad.

Las obras de urbanización de toda la Unidad formarán parte de un único Proyecto de Edificación y Urbanización complementaria, sujeto a las correspondientes tramitaciones y aprobaciones urbanísticas, siendo los trabajos incluidos dentro de él los siguientes:

1. Instalaciones preliminares
2. Movimientos de tierras: desbroces, demoliciones, excavaciones, rellenos y terraplenados.
3. Urbanización: estructuras de contención, pavimentación, señalización, mobiliario y jardinería.
4. Servicios: saneamiento, drenaje, abastecimiento, electricidad, telefonía, Gas, alumbrado público.
5. Limpieza y acabados, seguridad y salud, control de calidad.

2.9.-TRAMITACION

Según establece el Art. 156 de la Ley 2/2006, los PAU se tramitarán una vez aprobados definitivamente el planeamiento de desarrollo, en nuestro caso el PGOU de Basauri.

Una vez presentado, el Ayuntamiento acordará la aprobación inicial del programa y posterior publicación del anuncio, en el que se contendrán los elementos esenciales de los contenidos del programa, notificándolo a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, a los efectos de posibles alegaciones.

Como resultado de todo ello acordará la aprobación definitiva que deberá ser publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia, con acompañamiento de un extracto de sus contenidos.

2.10.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La Actuación Integrada comprende suelos privados y suelos públicos. La propiedad del suelo privado corresponde a un único titular, Leziaga 1995 Construcciones S.L., con domicilio a efectos de notificación en Polígono Arza nº 2, 01400 Llodio, Álava y provisto de CIF B-01463686. El suelo público corresponde al Ayuntamiento de Basauri y ha sido obtenido por cesiones de otras operaciones urbanísticas, por lo que su propiedad no genera derechos edificatorios que ya han sido adquiridos.

El listado de propietarios queda como sigue:

Leziaga 1995	1.544,00 m2
Ayuntamiento de Basauri:	87,40 m2
Superficie total de la Actuación Integrada 05:	1.631,40 m2

3.- CONTENIDO TECNICO-ADMINISTRATIVO

3.1.-OBJETO DEL DOCUMENTO. ARTICULO 153 LSU

3.2. DESCRIPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA A REALIZAR

3.3. MEMORIA DE CALIDADES

3.4. ACCESIBILIDAD

3.- CONTENIDO TECNICO-ADMINISTRATIVO

3.1. OBJETO DEL DOCUMENTO. ARTICULO 153 LSU

El art. 153 de la Ley 2/2006 del Suelo Vasca contiene los apartados que se deben considerar en el documento técnico urbanístico de los PAU, los cuales deben servir como anteproyecto al futuro Proyecto de Urbanización que los promotores deben presentar para su aprobación ante el Ayuntamiento.

Los programas de actuación deberán definir las obras de urbanización que deban realizarse, especificando su coste aproximado y cuando menos los siguientes extremos:

- *a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.*
- *b) Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.*
- *c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.*
- *d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.*
- *e) Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación o cables para transporte de información o programas de televisión.*
- *f) Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.*
- *g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.*
- *h) Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.*
- *i) Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.*

3.2. DESCRIPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN A REALIZAR

3.2.1. Infraestructura existente y reformada

En este apartado se muestran las infraestructuras y servicios existentes, que son necesarios para la ejecución de la urbanización. Para su descripción se ha consultado con los servicios técnicos del ayuntamiento, y se ha comprobado sobre el terreno su concordancia con la realidad.

3.2.2. Vial Doctores Landa. Norte

Es la calle sobre la que se apoya la A.I.05 y la recorre en su totalidad por uno de sus lados en la dirección aproximada Este Oeste. De una anchura total aproximada de **12 mts**, cuenta con un carril para tráfico rodado; dos aceras escalonadas y una fila de aparcamientos en hilera. En una de las aceras se ha instalado una rampa mecánica subdividida en tramos. Bajo el vial discurren todas las instalaciones necesarias para la urbanización. No se interviene sobre esta calle salvo para la realización de las obras de conexión de servicios o las reparaciones a realizar como consecuencia de deterioros provocados por la ejecución de las obras.

3.2.3. Vial Altube. Sur

Es la calle a través de la cual acceden los vehículos y desde la que se inicia el arranque de la rampa peatonal que comunica esta calle con la calle Doctores Landa. Tiene una anchura aproximada entre 9 y 10 mts y está compuesta por dos aceras de 1,50 m.; dos franjas de aparcamientos en línea de 2,20 m. siendo el resto vial de rodadura, aproximadamente 3,00 metros de ancho, en los dos sentidos. Dado que la nueva construcción supone un aumento del tráfico en la calle, para posibilitar una circulación real en ambos sentidos, se propone la eliminación de una de las filas de aparcamiento permitiendo de esta manera un espacio de circulación de 5 m. capaz de albergar tráfico en los dos sentidos.

La modificación de uso del vial no supone la realización de obras, más allá de las de señalización o pintura, y se incluyen en las obras de urbanización.

Para acceder a la edificación es necesario vaciar el solar hasta las cotas necesarias y demoler el muro existente. No se prevé la realización de obras en esta calle salvo para la realización de las obras de conexión de servicios o las reparaciones a realizar como consecuencia de deterioros provocados por la ejecución de las obras.

3.2.4. Traseras de edificios Calle Gipuzkoa. Oeste

El presente PAU propone la completa urbanización de este espacio entre las partes traseras de los edificios de la calle Gipuzkoa hasta el edificio resultante de la ordenación. La ordenación está formada por una acera adosada a los edificios existentes, un talud sembrado para alcanzar la cota de la nueva edificación y una zona plana pavimentada y ajardinada que genera el acceso a los portales del nuevo edificio. Se utilizará hormigón impreso coloreado.

Hay que hacer constar que parte de la zona que se va a urbanizar que correrá a cargo de la AI5 queda fuera del ámbito de la actuación.

3.2.5. Acceso al garaje -1 y calle de carácter mixto peatonal-rodado. Este

El espacio que queda entre la fachada de los garajes y las edificaciones existentes de la zona Este de la actuación sirve como vía de comunicación peatonal entre las calles Altube y Doctores Landa, siendo además accesible. Servirá también como acceso a los vehículos del primer sótano de la edificación. Se urbanizará completamente siendo el acabado con hormigón impreso coloreado.

3.2.6. Abastecimiento de agua, incendios y riego

Por la calle Doctores Landa discurre una conducción de fundición dúctil de diámetro 100.

El abastecimiento del sector se producirá desde esta red municipal, cuyas características son suficientes para garantizar el abastecimiento de las edificaciones previstas.

Los caudales de cálculo, caudales y presión de suministro de determinarán y justificarán en el correspondiente Proyecto de Edificación-Urbanización.

En la realización de las obras se estará a lo dispuesto en el PGOU de Basauri.

3.2.7. Evacuación de aguas residuales y pluviales

Tanto como por la calle Altube como por la calle Doctores Landa discurren canalizaciones de recogida de aguas pluviales y fecales, con sección de 250 mm. y pendientes suficiente. El

anteproyecto de urbanización prevé la conexión de las aguas pluviales y residuales del edificio y de los terrenos exteriores por la calle Altube.

En el proyecto conjunto de edificación y urbanización se definirán los elementos de la red interior de la unidad, su trazado y dimensiones con justificación del cálculo y de la capacidad.

El sistema previsto es separativo, la distancia entre pozos de registro no superará los 50 mts, y se colocarán en todas las acometidas, cambios de dirección, de pendiente o de sección que se produzca.

En la realización de las obras se estará a lo dispuesto en el PGOU de Basauri.

3.2.8. Electricidad y alumbrado exterior

Por la acera de las calles Altube y Doctores Landa discurren la canalización de suministro de energía eléctrica, con sus correspondientes arquetas que será aprovechada para la ubicación del nuevo tendido eléctrico de la unidad de ejecución.

Las condiciones de las conducciones y centros de transformación en caso de ser necesarios serán diseñados de común acuerdo con la compañía suministradora, utilizándose para dichas canalizaciones y para el C.T., suelos de titularidad pública y con acceso. La estimación de potencia necesaria se realizará en el proyecto conjunto de edificación y urbanización.

En cuanto al alumbrado, la parte oeste de la actuación cuenta ya con alumbrado mediante farolas dispuestas en las fachadas traseras de los edificios. En cuanto al alumbrado restante de la unidad (espacios públicos, zonas verdes, etc.) el proyecto conjunto de urbanización y edificación definirá la situación, potencia, nivel de iluminación, etc. de la instalación a instalar, de acuerdo con las normas establecidas por el Ayuntamiento.

3.2.9. Telecomunicaciones

Aproximadamente por el centro del vial Doctores Landa discurre la canalización de la red de telefonía de las compañías Telefónica, Euskaltel y Vodafone compuesta de conductos enterrados, arquetas y cámaras. Los puntos de conexión con esta red se detallarán de acuerdo con la compañía suministradora en el proyecto conjunto de edificación y urbanización.

Previamente a su diseño y trazado, las posibles compañías suministradoras facilitarán sus correspondientes proyectos y necesidades, indicando sistemas de arquetas, cantidad y diámetro de las canalizaciones, etc.

3.2.10. Gas

Por la calle Doctores Landa discurre el trazado de la instalación de gas natural, mediante una conducción de polietileno (P.E) de diámetro nominal 63 mms.

Desde esta arteria principal, y de acuerdo con la compañía suministradora nacerán las derivaciones que abastecerán a las viviendas previstas en el sector, con los diámetros necesarios que se determinarán mediante cálculo en el proyecto de urbanización.

El proyecto conjunto de edificación y urbanización definirá el trazado, dimensiones y componentes de la instalación.

La concreción de la instalación, arquetas, acometidas, diámetros serán definidos por la propia compañía y se incorporarán al Proyecto de Edificación- Urbanización a redactar.

3.3 MEMORIA DE CALIDADES

En cuanto a los acabados y los materiales a emplear en la urbanización serán los determinados por las normas de urbanización que determine el Ayuntamiento de Basauri

Se enumeran a continuación algunas de las condiciones que deben cumplir estos elementos:

VIALES Y APARCAMIENTOS: Encachado de piedra como subbase granular sobre terreno compacto 30 cm + solera de hormigón en masa HA200 25 cm + aglomerado asfáltico G20 3cm + 4 cm S12/D12 + rigola de hormigón en masa in situ 30 cm. En zonas a reponer

ACERAS: Encachado de piedra como subbase granular sobre terreno compacto 30 cm + solera de hormigón en masa HA200 15 cm + baldosa Bilbao gris y su masa de agarre y nivelación. En pasos de peatones, rampas y escaleras, con el modelo de botones en color rojo. Bordillo de granito de 15 cm de anchura achaflanado en la esquina superior. En interior de urbanizaciones, el encintado exterior de la acera va con baldosa Bilbao y en el interior con Baldosa Granítica de 6 cm de espesor. Se empleará material captador de CO₂ en todos los modelos de baldosa. En zonas a reponer

VIAS PEATONES EN ZONAS VERDES: Bordillo jardinero de hormigón acabado curvo y de 8 cm de espesor + solera de hormigón impreso de 15 cm con acabado traviesa ferroviaria en color + rigola de hormigón de 33 cm para recoger aguas de talud + bordillo recto de remate de solera de hormigón impreso. Los elementos laterales serán alternativos según la ubicación de la solera.

ZONAS VERDES: Con riego automático, en función de las especies vegetales y bocas de riego en los caminos.

ALUMBRADO PUBLICO: Zonas peatonales: farola con báculo de 4 o 5 metros de altura Schreder Cica Aramis Led. El proyecto de Edificación- Urbanización definirá con precisión la instalación de alumbrado público.

ARBOLADO: El arbolado de alineación debe ser compatible con la distribución de aparcamientos y farolas. La distancia suele ser de unos 10 metros para disponer un crecimiento adecuado para árboles de gran porte, en función de la anchura de la calle y separación a las viviendas. Los alcorques serán de árido de diámetro 20, en su color natural verde o rojo con ligante transparente.

3.4 ACCESIBILIDAD

De acuerdo con el Decreto 68/2000 de 11 de abril por el que se aprueban las condiciones técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, se reservarán para el uso de personas con movilidad reducida como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 40 o fracción, que se situarán cerca de los recorridos peatonales y de los accesos a las edificaciones previstas, señalizándose con el símbolo internacional.

La dimensión mínima de las plazas reservadas será en general de 6.0 m. de largo por 3.6m. de ancho, pudiendo reducirse el largo hasta los 5.0 m. por razones de dificultad en la circulación rodada.

En cumplimiento del decreto, el recorrido peatonal que une la calle Altube con la calle Doctores Landa y las entradas a las viviendas, y posteriormente con la calle Gipuzkoa, se ha proyectado con una pendiente no superior al 8 % y con descansillos intermedios cada 10 m. como máximo.

4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO Y EVALUACION ECONOMICA
4.1. OBJETO
4.2. COSTES DE URBANIZACION.
4.3- CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO

4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO Y EVALUACION ECONOMICA

4.1. OBJETO

El estudio se redacta atendiendo a lo previsto en los Artículo 155 de la Ley 2/2006 y el Artículo 31.1e del Decreto 105/2008.

Este documento recoge y cuantifica, de forma orientativa y general, los medios necesarios para hacer efectiva la planificación, esto es, el coste de la ejecución de las previsiones de la actuación y la manera de cubrirlo.

Dado el carácter dinámico del planeamiento y su ejecución, no es objeto de este estudio el hacer un presupuesto exhaustivo de cantidades concretas de ingreso y gastos, sino que se limita a indicar las fuentes de financiación que quedarán afectas a su ejecución, de acuerdo con una previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización en función de sus concretas determinaciones. Será en la fase de ejecución de este planteamiento el momento en el que deberán definirse con mayor detalle.

Por tanto, los valores de suelo, urbanización, etc., expresados carecen de valor normativo y no comprometen a la administración, siendo exclusivamente unas referencias genéricas, realizadas con la mera intención de ofrecer una visión general de cuál es la repercusión económica que representa la ordenación propuesta. Sus valores concretos y vinculantes serán los que resulten de la ejecución del planeamiento, en el momento en que ésta se lleve a cabo.

En el presente documento se ha optado por verificar la viabilidad económica de la operación obteniendo los costos de urbanización y demás cargas exigibles como el cumplimiento de la Ley de Estándares y la cesión del 15 % del aprovechamiento libre de cargas de urbanización ente el Ayuntamiento de Basauri a cargo de la U.A.05, para calcular la repercusión media por vivienda, sin perjuicio de que en el proyecto de reparcelación se distribuyen estos gastos, ponderándolos en función de cada uno de los usos previstos en el sector.

La estimación económica de los costes de urbanización del presente programa se ha realizado en base a una evaluación económica detallada de aquellos capítulos de obra que no pueden considerarse como obras de construcción del edificio.

De forma genérica se han considerado como obras de edificación las siguientes

1. Instalaciones preliminares
2. Movimientos de tierras: desbroces, demoliciones, excavaciones, rellenos y terraplenados.
3. La construcción del edificio propiamente dicha desde los sótanos hasta la cubierta.
4. La construcción de la rampa exterior de acceso desde la calle Altube hasta la el garaje de la planta -2 y su continuación hasta los accesos a las viviendas, al tratarse de una obra al servicio del garaje.

5. Las conexiones de los servicios de la edificación hasta las instalaciones y servicios municipales o de las compañías suministradoras como saneamiento y drenaje, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telefonía.

Por su parte se han considerado como obras de urbanización:

1. Las obras de jardinería, señalización y mobiliario exterior.
 2. Las obras de soleras y pavimentación exterior, excepto rampa de vehículos.
 3. El alumbrado público
 4. Las pequeñas obras de contención y remate con los bordes de la unidad y con el resto de los edificios vecinos.
- 5.-Limpieza y acabados, seguridad y salud, control de calidad.

En el presente programa se realiza un cálculo aproximado por partidas del coste de las obras de urbanización a los efectos de determinar si es necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización independiente de de edificación a tramitar de acuerdo con el artículo 195 de la Ley 2/2006, o si bien no es precisa dicha tramitación, por ser su importe inferior al 5% del importe total de la construcción y la urbanización, pudiéndose tramitar dentro del proyecto de construcción del edificio como un capítulo de obras complementarias de urbanización.

De acuerdo con el anteproyecto de urbanización que se adjunta en este programa el coste de las obras de urbanización ascienden a la cantidad de 96.838 €.

Para calcular el coste la construcción del edificio utilizaremos los mismos valores conocidos aproximados del precio de la construcción que utilizaremos para calcular el valor residual del suelo en la reparcelación y del importe de las cesiones a realizar al ayuntamiento y que se explican en la tabla que veremos más adelante.

En base a esta tabla obtenemos que el valor de la edificación es de 3.051.801,64 €, suponiendo el importe de la urbanización un 4.17 % ($96.838 / 2.317.599,70 \times 100$), inferior al 5% por lo que se justifica la innecesidad del Proyecto de Urbanización.

4.2 COSTES DE URBANIZACION.

De acuerdo con el presupuesto del Anteproyecto que se adjunta en anexo, el coste estimado de la urbanización complementaria de la edificación es de 96.838 €. Teniendo en cuenta que el coste de la obra de construcción de las viviendas según cálculo que se realiza en posteriores apartados es de 2.317.599,70 €, comprobamos que el coste de la urbanización es inferior al 5% del total, por lo que no será necesario la redacción de un proyecto de urbanización específico, pudiendo quedar estas dentro del proyecto general de la edificación como un capítulo de obras complementarias de urbanización.

Se adjunta como anexo valoración y medición estimativa del las obras de urbanización exteriores a la edificación, teniendo en cuenta que las obras de urbanización exceden del límite estricto de la Actuación, hasta alcanzar el límite de las edificaciones traseras de la calle Gipuzkoa y la realización de pequeñas obras de señalización en la calle Altube para la eliminación de plazas de aparcamiento.

4.3.-CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO

El cálculo del Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado viene determinado de forma detallada y justificada en el propio Plan General en su documento de Viabilidad económica y financiera, por lo que no es preciso un nuevo cálculo.

De acuerdo con este documento el valor del Suelo Privatizable Inicial es de 1.739.682 euros, siendo la participación en la plusvalía correspondiente al 15 % de 260.952 euros, todo ello de acuerdo a la ficha resumen del Valor del Suelo Urbanizado de la A.I.05 del PGOU de Basauri que se indica en el siguiente cuadro resumen:

A.I. 05			
Valor del Suelo Urbanizado	Superficie	V.R.S.	Total
Porche	---	-300,00	---
Pabellón Industrial	---	133,33	---
Pabellón Terciario	---	333,33	---
Local Comercial	---	457,14	---
Vivienda Libre	1.948,71	858,27	1.672.522
Vivienda Protección Social	---	131,47	---
Vivienda Tasada	---	578,41	---
Garaje-Trastero Libre Planta Baja	---	200,00	---
Garaje-Trastero Libre Sótano	1.343,19	50,00	67.160
Garaje-Trastero Viv Prot Social Sótano	---	2,59	---
Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano	---	11,64	---
Total Valor del Suelo Urbanizado			1.739.682
Ámbito	1.694,53		
	Vsu por m ²	1.026,05	
Valor del Suelo Privatizable Inicial			
participación en la plusvalía	1.739.682	15,0%	260.952
Valor Urbanizado privatizable			1.478.729
Total Gastos de Urbanización			602.178
	Superficie	€/m²	Total
Valor del Suelo Inicial privatizable			876.551
	Vsi por m ²	517,28	

Nota: cuadro de la A.I.05 del Estudio de Viabilidad Económico-Financiera del PGOU Basauri (11-2020)

5.-ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
5.1.- PRESUPUESTO DEL ANTEPROYECTO
5.2.- PLANOS
1.-SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
2.- Alo5 PREVISTO EN EL PGOU Y MODIFICACION PROPUESTA
3.-ORDENACION PORMENORIZADA. LIMITE DEL SECTOR Y PARCELARIO
4.- ORDENACION PORMENORIZADA ZONIFICACION Y USOS PROPUESTOS SOBRE ESTADO ACTUAL
5.- ORDENACION PORMENORIZADA ZONIFICACION Y USOS PROPUESTOS
6.- USOS POR PLANTAS
7.-SANEAMIENTO PLUVIALES Y FECALES
8.-ABASTECIMIENTO DE AGUA Y GAS
9.-ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO
10.- TELECOMUNICACIONES
11.-REFORMA CALLE ALTUBE
12.- PLANTA URBANIZACIÓN
13.- SECCIONES TIPO URBANIZACIÓN

5.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

5.1. PRESUPUESTO DEL ANTEPROYECTO