



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA – A.I. J-AZBARREN, BASAURI
URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA – J.I. J-AZBARREN, BASAURI
APROBACIÓN DEFINITIVA / BEHIN-BETIKO ONESPENA

SITUACIÓN / KOKAPENA

SUELO URBANO, BASAURI / HIRI LURZORUA, BASAURI

PROMOTOR / ERAGILEA

GOBIERNO VASCO; DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
EUSKO JAURLARITZA; INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA

FECHA / DATA

MARZO 2019 / 2019KO MARTXOA

ARQUITECTO / ARKITEKTOA

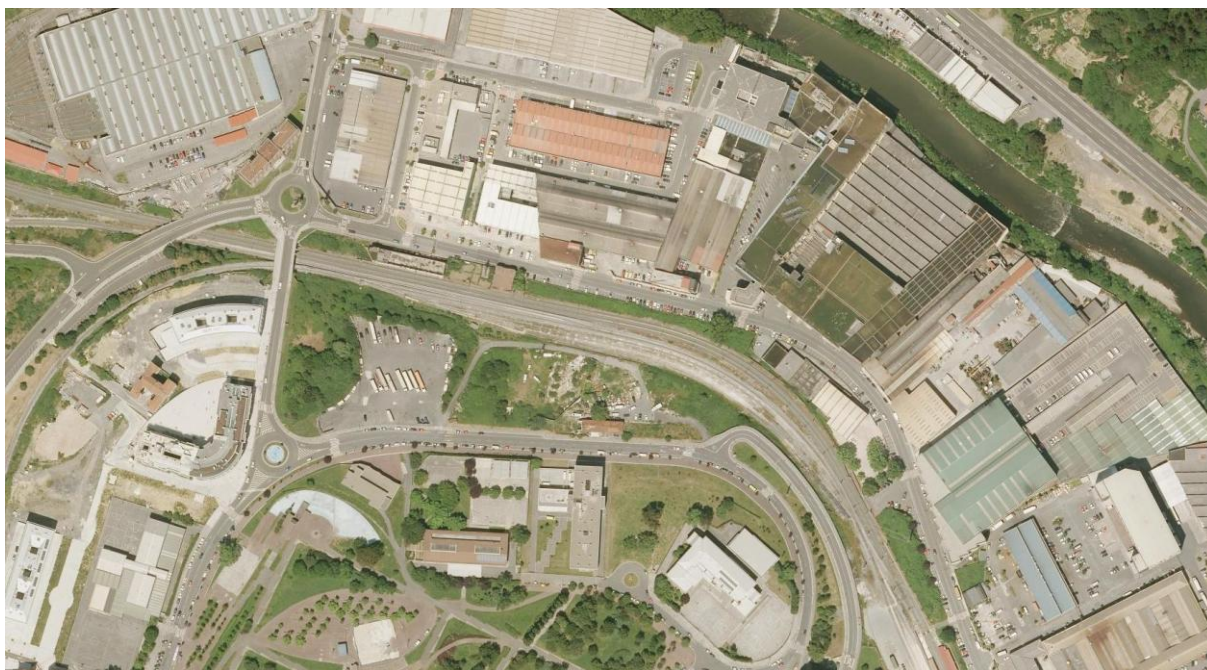
ARANTZA RUIZ DE VELASCO ARTAZA

CONTACTO / HELBIDEA

PL. VENEZUELA 1, Pl. 4 dcha- Dpt.1, 48001, BILBAO (BIZKAIA)

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA ACTUACIÓN INTEGRADA “J-AZBARREN” – BASAURI

APROBACIÓN DEFINITIVA



MARZO 2019



Pl. Venezuela 1, pl.4 dcha.-1
48001 BILBAO
Tel: 944 160 112
estudio@ardvarquitectos.com



INDICE

Documento A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	1
A.1. PROMOTORES DEL ENCARGO Y RESPONSABLE DE SU REDACCIÓN	1
A.2. JUSTIFICACIÓN.....	1
A.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO	2
A.4. ÁMBITO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.....	2
A.5. CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.....	3
Documento B: CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO.....	4
B.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	4
B.2. ÁMBITO ESPACIAL Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	4
B.3. CONCRECIÓN DEL RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	5
B.4. PROGRAMA DE DERRIBOS Y REALOJOS	5
B.5. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL ÁMBITO.....	7
B.6. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO...8	
Documento C: RELACIÓN DE TITULARES Y DERECHOS	10
C.1. INTRODUCCIÓN.....	10
C.2. RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN.....	11
Documento D: ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN	26
D.1. OBJETO DE ANTEPROYECTO.....	26
D.2. DESCRIPCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES	27
D.3. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN A REALIZAR.....	28
D.4. RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTOS PROPIOS DE LA URBANIZACIÓN. VIABILIDAD DE SU OBTENCIÓN.....	40
D.5. FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	42
D.6. MEMORIA DE CALIDADES DE LA URBANIZACIÓN.....	43
D.7. PRESUPUESTO	43
Documento E: ESTUDIO DE VIABILIDAD – DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	46
E.1. INTRODUCCIÓN	46
E.2. VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE EDIFICABILIDAD PONDERADA.....	46
E.3. VALORACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DE RESULTADO	53
E.4. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	54
E.5. CARGAS DE URBANIZACIÓN	56

E.6. CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LA VIABILIDAD DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y DEL ÁMBITO	60
ANEXO. TESTIGOS DE LOS LOCALES COMERCIALES	63
<i>Documento F: ANEXO FOTOGRÁFICO.....</i>	<i>71</i>
<i>Documento G: DOCUMENTO GRÁFICO.....</i>	<i>80</i>

Documento A:

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. PROMOTORES DEL ENCARGO Y RESPONSABLE DE SU REDACCIÓN

La redacción del presente programa de actuación urbanizadora del ámbito "J- Azbarren" de Basauri se tramita a instancia de la Dirección de Vivienda y Arquitectura del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, domiciliado en Vitoria-Gasteiz (Álava), calle Donostia-San Sebastián 1, 2ª planta y código postal 01010 Vitoria-Gasteiz a la empresa ARdV, domiciliada en Bilbao 48.001, Plaza Venezuela 1, pl.4, dcha.-1, especializada en trabajos de planeamiento urbanístico.

Los trabajos se han realizado bajo la dirección de la arquitecta Dña. Arantza Ruiz de Velasco Artaza.

A.2. JUSTIFICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el apartado b) del artículo 157 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País o cualquiera de los organismos o entidades públicas dependientes o adscritos a ellas, con idéntico fin, tienen capacidad para formular y promover un Programa de Actuación Urbanizadora, para materializar la urbanización o la edificación en los terrenos a que se refiere el artículo 16 de la citada Ley. Es por ello que el Departamento de Vivienda de Gobierno Vasco actúa como promotor del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

Su aprobación, sin embargo, corresponde al Ayuntamiento.

Conforme a lo establecido por el art. 152 de la Ley del Suelo, los Programas de Actuación Urbanizadora tienen por objeto regular y organizar el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en el suelo urbano no consolidado, estableciendo al efecto:

- a) La identificación de las actuaciones integradas a las 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, el ámbito forma una única actuación integrada a desarrollar por un único Programa de Actuación Urbanizadora. El presente PAU ajusta la delimitación prevista en la modificación del Plan General del Ordenación Urbana y ha dividido la Actuación Integrada en dos Unidades de Ejecución 34.1 y 34.2.

- b) El régimen de ejecución pública o privada y sus sistemas 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 sistema temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

A.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO

Plan General de Ordenación Urbana de Basauri

El Planeamiento vigente en el municipio de Basauri es el Plan General de Ordenación Urbana cuya normativa fue publicada por el Departamento Foral de Urbanismo en el B.O.B. nº 235 de 11 de diciembre de 2000.

Ámbito J-Azbarren

Tras la entrada en vigor del Plan General, se ha tramitado una modificación puntual del mismo referente al ámbito J-Azbarren, ámbito objeto del presente documento, que fue aprobada definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Basauri en abril de 2018.

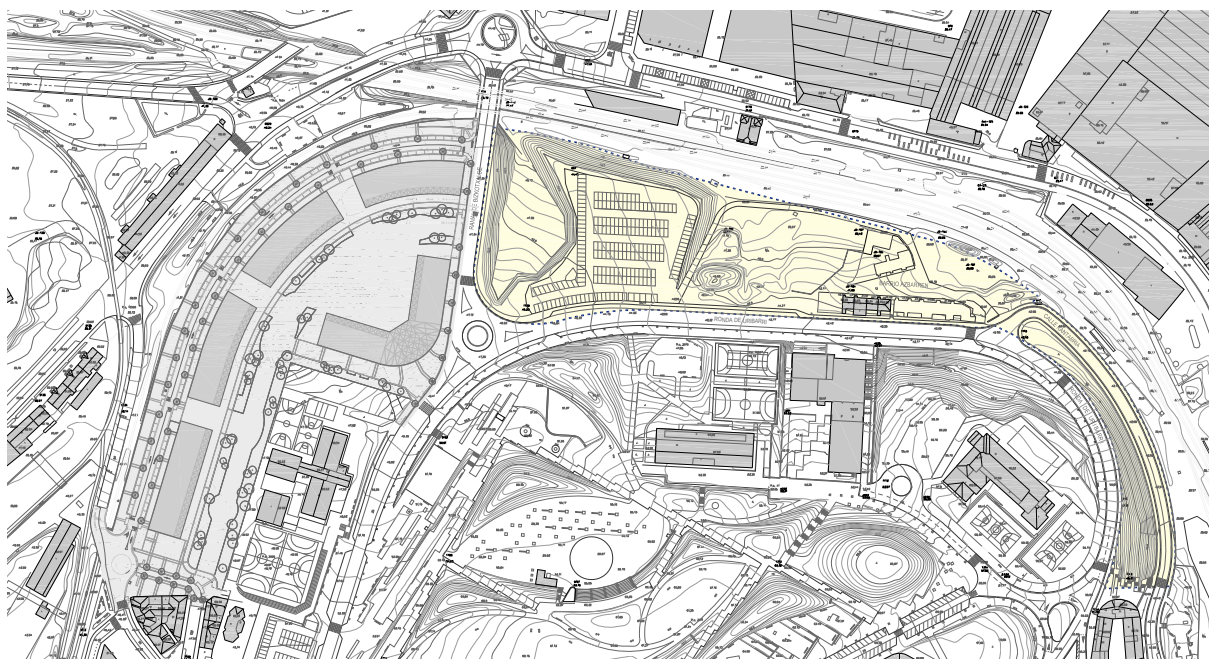
Esta modificación puntual del planeamiento general reclasifica el suelo urbanizable "SR-7" Azbarren en un Área de Suelo Urbano no consolidado por la urbanización, "J-Azbarren" Unidad de Ejecución U.E.34, y es ordenado de manera pormenorizada por dicha modificación del Plan General, estableciendo además las directrices para el desarrollo del ámbito.

Para la redacción del presente PAU, en su documentación y contenido técnico-urbanístico se han seguido las directrices y determinaciones de los artículos 153 a 155 de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

A.4. ÁMBITO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

El ámbito de actuación integrada "J- Azbarren", de carácter urbano, cuenta parcialmente con urbanización ejecutada desde hace tiempo. Es de forma irregular, abarca una superficie de 29.438 m² y linda al

- Norte y Este: líneas ferroviarias de FEVE y EUSKOTREN
- Sur: Ronda de Uribarri
- Oeste: vial denominado Ramal de Bizkotzalde que lo separa del Área Urbanizable de Sarratu.



De la superficie total citada, el ámbito ordenado directamente por el Plan General, tiene una edificabilidad urbanística de 38.314 m², de los cuales prevé que 36.424,00 m² se destinen a uso residencial y 1.800,40 m² a locales comerciales (equipamiento privado) en las plantas bajas de las parcelas NJ-1, NJ-2, NJ-3 y NJ-4. Los 89,60 m² restantes son ocupados por una rampa de acceso a garaje en la parcela NJ-1. Para alojamientos dotacionales se reserva la parcela NJ-AD. El resto de la superficie conforman las dotaciones públicas, sistemas viarios y espacios libres.

A.5. CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

El Programa de Actuación Urbanizadora contendrá la documentación comprensiva de los contenidos descritos en los puntos anteriores, acompañada al menos de la documentación siguiente:

- a) La presente Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.
- b) El Documento técnico-urbanístico con el contenido del Art.153 de la Ley 2/2006, que incluye el Anteproyecto de urbanización.
- c) El Documento jurídico-urbanístico que incluirá el contenido del Art.154 de la Ley 2/2006.
- d) Planos de información y delimitación de las unidades de ejecución que comprendan la actuación.
- e) Plano parcelario y relación de titulares de bienes y derechos objeto de la actuación.
- f) Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos de toda la actuación.

En Bilbao a marzo de 2.019

Arantza Ruiz de Velasco Artaza

Documento B:

CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO

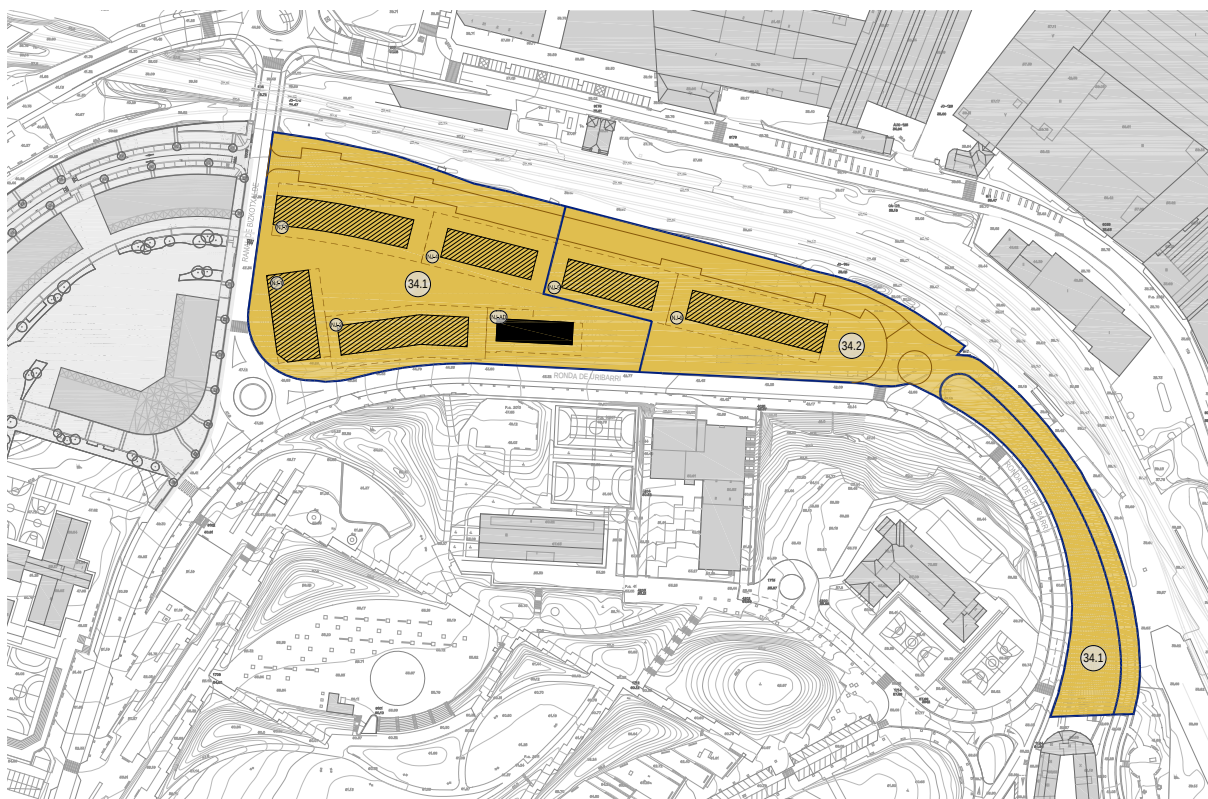
B.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito "J-Azbarren" tiene una superficie continua de 29.438m² y está situado al Norte de la localidad de Basauri. El ámbito tiene una forma irregular, adaptada a los viales y a la línea del ferrocarril existentes y que conforman sus límites.

La estructura de la propiedad del suelo se remite al Plano de Información a "G.05.- Topográfico y catastral", donde puede apreciarse el parcelario y la relación de titulares, deducida de las fichas catastrales del Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia.

B.2. ÁMBITO ESPACIAL Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

El ámbito espacial del presente Programa de Actuación Urbanizadora es la Actuación Integrada "J-Azbarren" del Suelo Urbano No Consolidado de carácter Residencial. Para su desarrollo, y puesto que este ámbito residencial da cabida a 345 Viviendas, se propone delimitar la U.E. 34 en dos unidades de ejecución, 34.1 y 34.2, cuya división se justificará en el Documento E "Estudio de viabilidad -División en unidades de ejecución":



- Unidad de Ejecución U.E.34.1: es una unidad discontinua y en ella se incluyen los suelos de las parcelas de resultado NJ-1, NJ-2, NJ-3, NJ-4 y NJ-AD, así como los viales a los que dan frente, Ramal de Bizkotxalde, el nuevo vial a construir paralelo a las líneas de ferrocarril (exclusivamente en el frente de las parcelas) y las aceras de la Ronda de Uribarri. Sin solución de continuidad se incluyen también los terrenos de la zona verde en pendiente que está situada entre la Ronda de Uribarri y Calle Kantabria.

Número de viviendas: Se preveen 200 viviendas VPO y 24 alojamientos dotacionales, divididos de la siguiente manera; NJ-1 (40 viviendas), NJ-2 (40 viviendas), NJ-3 (72 viviendas) y NJ-4 (48 viviendas).

- Unidad de Ejecución U.E.34.2: en ella se incluyen las parcelas NJ-5 y NJ-6, así como el nuevo vial a construir paralelo a las líneas de ferrocarril en todo su longitud restante, la rotonda de enlace con la Ronda de Uribarri y los terrenos libres entre la edificación y esta última calle.

Número de viviendas: Se preveen 145 viviendas VPO, divididos de la siguiente manera; NJ-5 (58 viviendas) y NJ-6 (87 viviendas).

B.3. CONCRECIÓN DEL RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

En virtud de lo dispuesto en el artículo 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en relación con el artículo 141 de la misma Ley, se ha elegido un sistema de actuación en régimen de ejecución privada para la Unidad de Ejecución 34.1. y un sistema de ejecución pública para la Unidad de Ejecución 34.2.. El sistema de actuación propuesto para la Unidad de Ejecución 34.1. es el de concertación mientras que para la Unidad de Ejecución 34.2. es el de expropiación.

Si bien en la aprobación definitiva de la Modificación de Planeamiento se establecía como sistema de actuación el de cooperación para todo el ámbito urbanístico, es decir, un sistema de ejecución pública, ya en el propio documento de Modificación de PGOU se adelantaba que *"se ha pretendido cambiar el sistema de actuación (de expropiación a cooperación) para propiciar que exista repercusión a los privados"*, repercusión que se refiere a los costes de gestión y las cargas de urbanización. Asimismo se *"contempla la posibilidad de firmar un Convenio con el Gobierno Vasco y el propietario privado mayoritario (Binaria) para impulsar el desarrollo del ámbito de referencia"*.

Llegado el momento de fijar en el PAU definitivamente los sistemas de actuación, se ha considerado oportuno delegar en una Junta de Concertación la ejecución de la Unidad de Ejecución UE 34.1 y descargar al Ayuntamiento de Basauri de la obligación de las labores e iniciativa de gestión del mismo. Esta Junta permite una mayor participación de la iniciativa privada sin perder por ello el control, la dirección y la inspección de la administración municipal o entidad en la que delegue.

En la Unidad de Ejecución 34.2, unidad en la que se concentran los propietarios de edificaciones habitadas en situación de fuera de ordenación y suelos cuya propiedad es ajena al ejercicio de la actividad inmobiliaria, no se ha considerado conveniente que la financiación de importantes cuantías económicas derivadas de las cargas de urbanización repercuta directamente sobre la propiedad y por ello se ha considerado el sistema de expropiación como el más adecuado,

reservándose íntegramente por tanto, el desarrollo de la actividad de ejecución a favor de la administración actuante, en este caso, Gobierno Vasco.

Se estima que la elección de sistemas realizada es la más eficaz para el cumplimiento de los fines del planeamiento, que es la construcción de vivienda de carácter social en unos plazos de ejecución próximos y ligeramente escalonados en el tiempo, de tal manera que se pueda realizar la oportuna previsión presupuestaria que garantice su ejecución. A estos efectos se ha de anotar el esfuerzo ya realizado por el Ayuntamiento de Basauri para facilitar la ejecución del ámbito gestionando y adquiriendo una parte importante del suelo.

B.4. PROGRAMA DE DERRIBOS Y REALOJOS

La redacción del presente programa de realojos, tiene por objeto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154.1.f) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, regular el derecho de realojo de los ocupantes legales de las viviendas del ámbito "J-Azbarren".

El derecho de realojo alcanzará a los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, que resulten radicalmente incompatibles con el Planeamiento y consiguientemente deba procederse a su realojo.

A estos efectos, el artículo 23.7 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, exige incluir en el Programa de Actuación Urbanizadora un anexo comprensible de la relación de viviendas y de las personas que tuvieran derecho a realojo, sin perjuicio de su posterior acreditación documental y comprobación.

Las viviendas ocupadas se sitúan en la Unidad de Ejecución 34.2, unidad de ejecución que se va a desarrollar por expropiación. De acuerdo con la Disposición Adicional Segunda "Realojos" de la Ley 2/2006 :

En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyen su residencia habitual se deberá garantizar el derecho al realojo, con sujeción a las siguientes reglas: a) Cuando se actúe por expropiación o por ocupación directa, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

Es éste el motivo por el que en este programa de realojos se incluyen todos los ocupantes legales de las viviendas existentes.

Edificaciones declaradas fuera de ordenación – Identificación de las personas a realojar

De conformidad con lo dispuesto en el apartado a) del número 3 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, se acompaña la relación de la edificación afectada por la ordenación como se refleja en el Plano de Información "G.06.- Edificios existentes" y declarada fuera de ordenación.

1.- Finca 25: Barrio Azbarren nº 21 y 23, propiedad del Ayuntamiento de Basauri.

2.- Finca 24: Barrio Azbarren nº 25, propiedad del Ayuntamiento de Basauri y Barrio Azbarren nº27, propiedad privada.

Barrio Azbarren nº27

Propietario: Dña. Rosario Gabarri Diaz, casada con D. Emilio Garcia Gabarri

Datos Registrales: Finca 19.320

Inscripción: Finca 19.320 de Basauri, Tomo 927, Libro 309, Folio 21.

Datos Catastrales: U0038950T

Superficie de la vivienda: 50m² correspondientes a su vivienda

Personas empadronadas:

- Alfredo Garcia Gabarri

3.- Finca 23: Barrio Azbarren nº 29, propiedad privada y Barrio Azbarren nº31, propiedad del Ayuntamiento de Basauri.

Barrio Azbarren nº29

Propietario: Dña. Pilar Cortes Borjas, casado con D. Emilio Garcia Gabarri

Datos Registrales: Finca 21.273

Inscripción: Finca 21.273 de Basauri, Tomo 1.135, Libro 360, Folio 124.

Datos de Catastro: U0039855N, U0038956V y N9450915B

Superficie de la vivienda: 50m² correspondientes a su vivienda

Personas empadronadas:

- Garcia Cortes, Rubi
- Garcia Cortes, Joel
- Garcia Cortes, Natanael
- Garcia Cortes, Aron
- Garcia Cortes, Emilio
- Cortes Borja, Maria del Pilar
- Garcia Gabarri, Emilio

4.- Finca 22: Barrio Azbarren nº 33 y 35, propiedad del Ayuntamiento de Basauri.

Todas estas fincas conforman el único edificio fuera de ordenación del ámbito "J-Azbarren", situado junto a la Ronda de Uribarri.

B.5. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL ÁMBITO

El desarrollo urbanístico de las Unidades de Ejecución definidas en el presente PAU, se producirá en 2 fases. En el presente PAU se ha considerado que la UE34.1 se ejecutará antes que la UE34.2.

- FASE 1: Obras de Urbanización del ámbito espacial de la Unidad de Ejecución U.E.34.1.

- FASE 2: Obras de Urbanización del ámbito espacial de la Unidad de Ejecución U.E.34.2.

Plazos para presentar los proyectos de reparcelación y expropiación

- Unidad de Ejecución U.E.34.1: Una vez publicada la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora del área de suelo urbano no consolidado "J-Azbarren, o incluso previamente, se redactará para su tramitación y aprobación el Proyecto de Reparcelación de la Actuación Integrada "J-Azbarren". El Proyecto de Reparcelación se presentará para su aprobación inicial en el plazo máximo de 12 meses a partir de la publicación de la aprobación definitiva del PAU.

No obstante, con carácter previo a la redacción del mencionado documento, el 50 por 100 de la propiedad del suelo, deberá firmar, en el plazo máximo de seis meses desde la inserción del anuncio de aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora, el Convenio de Concertación, por el que los titulares de suelo se comprometen a formular la reparcelación, aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento y a asumir y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización del ámbito.

- Unidad de Ejecución U.E.34.2: El Proyecto de Expropiación se presentará en un plazo máximo de 2 años a partir del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Plazos para presentar y aprobar los proyectos de urbanización

- Unidad de Ejecución U.E.34.1: Una vez publicada la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, o incluso previamente, en el plazo máximo de 12 meses, se presentará para su tramitación y aprobación el Proyecto de Urbanización correspondiente a la UE.34.1.
- Unidad de Ejecución U.E.34.2: El Proyecto Urbanización se presentará en un plazo máximo de 12 meses a contar desde el inicio del expediente expropiatorio.

Descripción de la relación entre las obras de urbanización y las de edificación

Las obras de urbanización primaria se podrán ejecutar paralelas a las obras de edificación de las parcelas del ámbito, en las dos Unidades de Ejecución que componen el ámbito. Esto se debe a que las obras de la edificación forman parte de la contención del terreno que sustenta la urbanización. Así, la edificación se realizará a la vez que los movimientos de tierras, la instalación de infraestructuras y urbanización de calzadas.

Una vez realizadas las obras de edificación y urbanización primarias se procederá al remate de las aceras, se colocará el mobiliario urbano, el alumbrado público, los elementos de jardinería y se arreglarán los desperfectos ocasionados por las obras de edificación, en su caso.

Plazos de ejecución de la urbanización y la edificación

Dado que la ejecución de las obras de urbanización y de edificación se tendrán que realizar por motivos técnicos simultáneamente, las licencias de edificación se podrán conceder una vez aprobado definitivamente el proyecto de

urbanización. Las obras deberán estar finalizadas antes de la solicitud de licencia de primera ocupación de los edificios. Para la concesión de esta licencia es condición previa la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento de la zona correspondiente. El plazo máximo para ejecución de obra y urbanización varía para cada Unidad de Ejecución:

- La Unidad de Ejecución 34.1. tiene un plazo máximo de ocho años, desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- La Unidad de Ejecución 34.2. tiene un plazo máximo de cuatro años, desde el acta de ocupación de los terrenos.

Contratación de la obra de urbanización

La ejecución de las obras de urbanización de las Unidades de Ejecución podrá ser directamente contratada por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

B.6. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado del ámbito "J- Azbarren" que es objeto del presente Programa de Actuación Urbanizadora, tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística media, en los términos establecidos en el artículo 35 de la misma Ley.

Dicha cesión habrá de materializarse en parcela edificable, no obstante lo cual, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o una parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista, podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor.

En el plano "G.03.- Ordenación", se distinguen las subzonas dotacionales y las subzonas con aprovechamiento lucrativo. La totalidad de los terrenos calificados como subzonas dotacionales son suelos donde se localizan las cesiones gratuitas al Ayuntamiento, de acuerdo con lo indicado en el artículo 57 de la Ley 2/2006.

Así mismo se reserva una parcela de cesión gratuita en la Unidad de Ejecución 34.1. para el estándar de alojamientos dotacionales de 809,00 m²s, denominada NJ-AD.

En relación con el 15% de edificabilidad urbanística de cesión gratuita, ésta se podrá materializar en cualquiera de las parcelas edificables, ya que todas ellas son de VPO.

Los terrenos de los sistemas dotacionales y los destinados a ubicar el 15% del aprovechamiento urbanístico, se cederán, totalmente urbanizados, una vez costeadas la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación integrada.

En Bilbao a marzo de 2.019

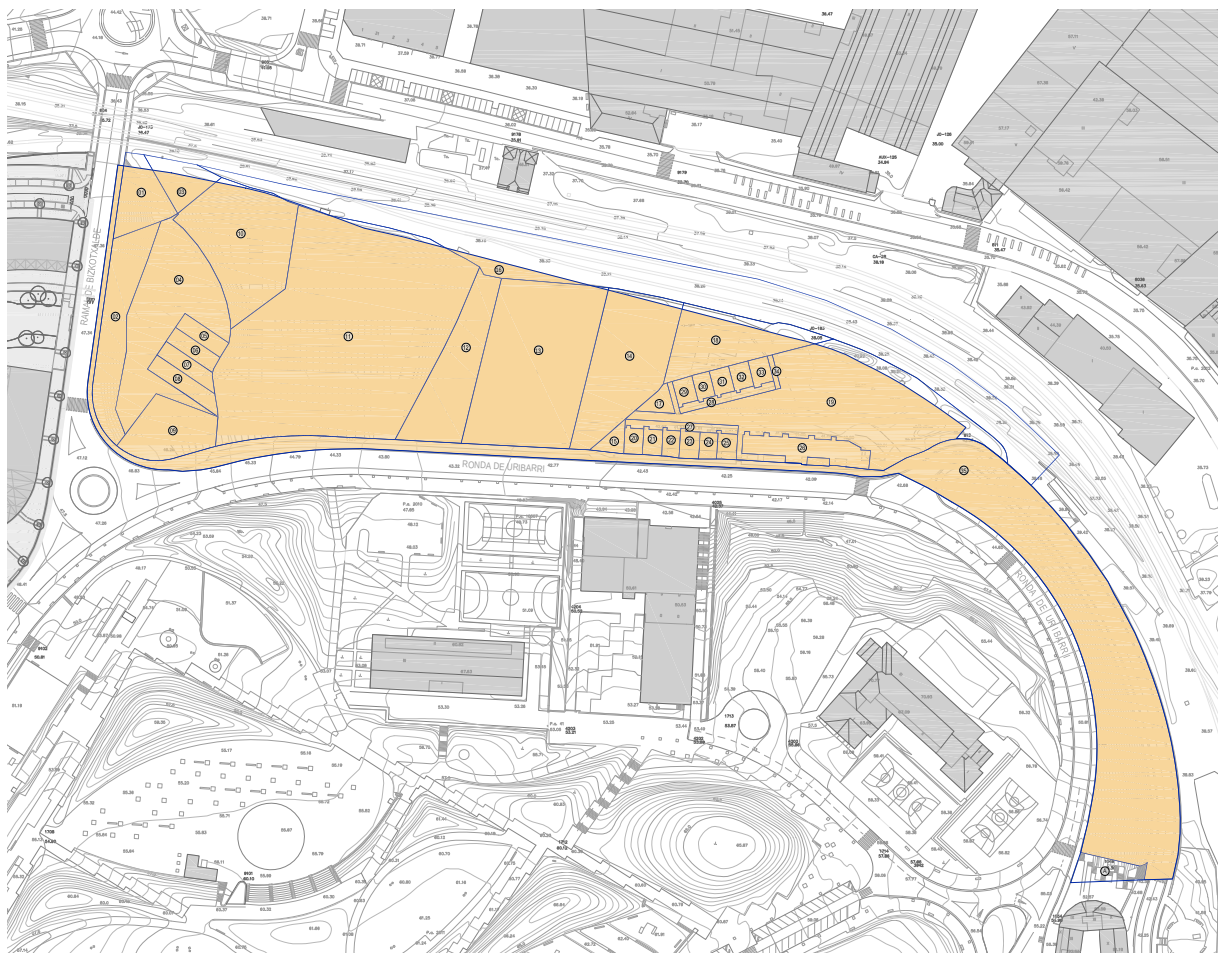
Arantza Ruiz de Velasco Artaza

Documento C:

RELACIÓN DE TITULARES Y DERECHOS

C.1. INTRODUCCIÓN

Para cumplimentar este Documento C del Programa de Actuación Urbanizadora, se incluye en la documentación gráfica un plano "G.05.- Topográfico y catastral" en el que se contiene una primera y provisional delimitación gráfica de las parcelas existentes, con referencia a su titular registral de acuerdo con las notas del Registro de la propiedad y Certificados Catastrales solicitados.



Fincas de la Actuación Integrada "J-Azbarren"

Las variaciones que puedan observarse entre las superficies del plano parcelario y las que se deduzcan de las notas simples del Registro de la Propiedad, deberán ser analizadas durante la redacción del proyecto de reparcelación, por lo que, tanto los límites del parcelario como las superficies en él, deben ser consideradas provisionales.

C.2. RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN

C.2.1. RELACIÓN DE PARCELAS INICIALES

La superficie bruta del ámbito, según la medición realizada sobre cartografía digitalizada, a escala 1/1.500, es de 29.438 m².
A continuación se indica la relación de propietarios de parcelas incluidas en la delimitación del ámbito:

PARCELA 1

Propietario: Ayuntamiento de Basauri

Superficie: 475,83 m²

Datos Registrales: Finca 11.827

Inscripción: Libro 229 de Arrigorriaga, Folio 60 y 65, Finca 11.827, Inscripción 1^a. Registro de la Propiedad de Bilbao nº 13.

Datos de Catastro: B0303420T

PARCELA 2

Propietario: Ayuntamiento de Basauri

Superficie: 910,47 m²

Datos Registrales: Finca 11.826

Inscripción: Libro 229 de Arrigorriaga, Folio 60 y 65, Finca 11.826, Inscripción 1^a. Registro de la Propiedad de Bilbao nº 13.

Datos de Catastro: B0705954Y

PARCELA 3

Propietario: Logística XXI S.A.

Superficie: 315,68 m²

Datos Registrales: Finca 412

Inscripción: Registro de la Propiedad núm. 4, Tomo 27, Libro 14, Folio 184, Finca 412 de Arrigorriaga.

Datos de Catastro: B0303421E

PARCELA 4

Propietario: Binaria 21 S.A.

Superficie: 1.671,38 m²

Datos Registrales: Finca 851

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 13, Tomo 1.040, Libro 222 de Arrigorriaga, Folio 222, Finca 851, Inscripción 8^a.

Datos de Catastro: B0303425N

PARCELA 5

Propietario: Logística XXI S.A.

Superficie: 134,05 m²

Datos Registrales: Finca 192

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 4 , Tomo 1.448, Libro 157, Folio 123, Finca 192

Datos de Catastro: B0303426V

PARCELA 6

Propietario: Binaria 21 S.A.

Superficie: 136,96 m²

Datos Registrales: Finca 850

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 13, Tomo 1.040, Libro 222 de Arrigorriaga, Folio 217, Finca 850, Inscripción 7ª.

Datos de Catastro: B0303427G

PARCELA 7

Propietario: Logística XXI S.A.

Superficie: 153,09 m²

Datos Registrales: Finca 194

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 4, Tomo 1.293, Libro 140, Folio 86, Finca 194 duplicado de Arrigorriaga.

Datos de Catastro: B0303428X

PARCELA 8

Propietario: Logística XXI S.A.

Superficie: 198,01 m²

Datos Registrales: Finca 796

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 4, Tomo 33, Libro 20 de Arrigorriaga, Folio 37, Finca 796.

Datos de Catastro: B0303418N

PARCELA 9

Propietario: Ayuntamiento de Basauri

Superficie: 658,45 m²

Datos Registrales: Finca 852

Inscripción: Tomo 1040, Libro 20, Folio 185, Finca 852. Registro de la Propiedad nº 4 de Bilbao.

Datos de Catastro: B0705955Q

PARCELA 10

Propietario: Ayuntamiento de Basauri

Superficie: 1.596,48 m²

Datos Registrales: Finca 769

Inscripción: Libro 19 de Arrigorriaga, Folio 231 vto., Finca 769, Inscripción 4ª. Registro de la Propiedad nº 4 de Bilbao.

Datos de Catastro: B0303423U

PARCELA 11

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Superficie: 6.223,82 m²

Datos Registrales: Finca 314

Inscripción: Libro 26 de Arrigorriaga, Folio 198 vto., Finca 314, Inscripción 13ª. Registro de la Propiedad nº 4 de Bilbao.

Datos de Catastro: B0303424F

PARCELA 12

Propietario: Logística XXI S.A.

Superficie: 1.113,69 m²

Datos Registrales: Finca 21.630

Inscripción: Registro de la Propiedad núm. 4, al Tomo 1.151, Libro 368, Folio 214, Finca 21.630.

Datos de Catastro: B0303419V

PARCELA 13

Propietario: Logística XXI S.A.

Superficie: 2.673,10 m²

Datos Registrales: Finca 575

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 4, al Tomo 30, Libro 17, Folio 77, Finca 575 de Arrigorriaga.

Datos de Catastro: B0303430U

PARCELA 14

Propietario: Logística XXI S.A.

Superficie: 1.542,52 m²

Datos Registrales: Finca 1.478

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 4, Tomo 114, Libro 31, Folio 138, Finca 1.478.

Datos de Catastro: B0303429W

PARCELA 15

Propietario: Dña. María Ignacia Hormaeche Fano (25%), D. Manuel Hormaeche Fano (25%), Dña. María Carmen Madaras Arriaga (6,25%), Dña. María Rosario Madaras Arriaga (6,25%), D. Juan Anastasio Madaras Arriaga (6,25%), Dña. María Begoña Madaras Arriaga (6,25%), Dña. María Begoña Mardaraz Arriaga (6,25%), D. Juan Anastasio Mardaraz Arriaga (6,25%), Dña. María Carmen Mardaraz Arriaga (6,25%), Dña. María Rosario Mardaraz Arriaga (6,25%)

Superficie: 88.78 m²

Datos Registrales: Finca 3.003

Inscripción: Finca 3.003 de Basauri, Tomo 2.062, Libro 679, Folio 140.

Datos de Catastro: B040472L

PARCELA 16

Propietario: FEVE-ADIF

Superficie: 4.272,56 m²

Datos de Catastro: B0303431F

PARCELA 17

Propietario: Dña. Maria Ignacia Hormaeche Fano (25%), D. Manuel Hormeche Fano (25%), D. Juan Anastasio Madaras Arriaga (6,25%), Dña. Maria Carmen Madaras Arriaga (6,25%), Dña. Maria Rosario Madaras Arriaga (6,25%), Dña. Maria Begoña Madaras Arriaga (6,25%), Dña. Maria Begoña Mardaraz Arriaga (6,25%), D. Juan Anastasio Mardaraz Arriaga (6,25%), Dña. Maria Carmen Mardaraz Arriaga (6,25%), Dña. Maria Rosario Mardaraz Arriaga (6,25%).

Superficie: 91,68 m²

Datos Registrales: Finca 3.058

Inscripción: Finca 3.058 de Basauri, Tomo 2.062, Libro 679, Folio 144.

Datos de Catastro: B0404370S

PARCELA 18

Superficie: 977,90 m²

Datos de Catastro: B1509290D

18.a.- Local, planta baja

Propietario: Binaria 21 S.A.

Datos Registrales: Finca 20.083

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 4, Tomo 1052, Libro 331, Folio 101, Finca 20.083, Inscripción 3ª.

18.b.- Local, planta baja

Propietario: Binaria 21 S.A.

Datos Registrales: Finca 20.040

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 4, Tomo 1.042, Libro 328, Folio 158, Finca 20.040, Inscripción 5ª.

18.c.- Vivienda, planta baja

Propietario: Binaria 21 S.A.

Datos Registrales: Finca 20.039

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 4, Tomo 1.042, Libro 328, Folio 155, Finca 20.039, Inscripción 5ª.

18.d.- Vivienda, planta baja

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 20.038

Inscripción: Libro 328 de Basauri, Folio 151 vto., Finca 20.038, Inscripción 4ª.

18.e.- Vivienda derecha, planta primera

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 20.041

Inscripción: Libro 328 de Basauri, Folio 160, Finca 20.041, Inscripción 3ª.

18.f.- Vivienda izquierda, planta primera

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 20.042

Inscripción: Finca 20042 de Basauri, Tomo 1.042, Libro 328, Folio 163, Inscripción 2ª.

18.g.- Vivienda derecha, planta segunda

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 20.043

Inscripción: Finca 20.043, Folio 1.042, Libro 328, Tomo 166

18.h.- Vivienda izquierda, planta segunda

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 20.044

Inscripción: Finca 20.044, Folio 1.042, Libro 328, Tomo 169

PARCELA 19

Propietario: D. Manuel Hormaeche Fano (25%), Dña. Maria Ignacia Hormaeche Fano (25%), D. Juan Anastasio Mardaras Arriaga (6,25% en donaciones y 6,25% en herencias), Dña. Maria Begoña Mardaras Arriaga (6,25% en donaciones y 6,25% en herencias), Dña. Maria Carmen Mardaras Arriaga (6,25% en donaciones y 6,25% en herencias), Dña. Maria Rosario Mardaras Arriaga (6,25% en donaciones y 6,25% en herencias)

Superficie: 3.010,01 m²

Datos Registrales: Finca 3.004

Inscripción: Finca 3.004 de Basauri, Tomo 294, Libro 211, Folio 201.

Datos de Catastro: B0202801J

PARCELA 20

Superficie: 73,97 m²

Datos de Catastro: B1509292T

20.a.- Vivienda N°41, planta baja

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 23.785

Inscripción: Libro 478 de Basauri, Folio 174, Finca 23.785, Inscripción 3ª.

20.b.- Vivienda N°43, planta alta

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 11.980

Inscripción: Libro 395 de Basauri, Folio 24 vto., Finca 11.980, Inscripción 10ª.

PARCELA 21

Superficie: 76,07 m²

Datos de Catastro: B1509291I

21.a.- Vivienda N°37, planta baja

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 12.676

Inscripción: Finca 12.676, Folio 247 vto., Libro 180, Inscripción 5ª.

21.b.- Vivienda N°39, planta alta

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 9.908

Inscripción: Libro 388 de Basauri, Folio 183, Finca 9.908, Inscripción 4ª.

PARCELA 22

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Superficie: 70,52 m²

Datos Registrales: Finca 2.998

Inscripción: Libro 531 de Basauri, Folio 55, Finca 2.998, Inscripción 4º.

22.a.- Vivienda N°33, planta baja

Datos de Catastro: U0038955N, U008956V y N9450915B

22.b.- Vivienda N°35, planta alta

Datos de Catastro: N9450917R

PARCELA 23

Superficie: 81,19 m²

23.a.- Vivienda N°29, planta baja

Propietario: Dña. Pilar Cortes Borjas, casado con D. Emilio Garcia Gabarri

Datos Registrales: Finca 21.273

Inscripción: Finca 21.273 de Basauri, Tomo 1.135, Libro 360, Folio 124.

Datos de Catastro: U0039855N, U0038956V y N9450915B

23.b.- Vivienda N°31, planta alta

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registro: Finca 20.726

Inscripción: Finca 20.726, Folio 130, Libro 343, Tomo 1.087, Inscripción 2ª.

Datos de Catastro: N9450917R

PARCELA 24

Superficie: 70,19 m²

24.a.- Vivienda Nº25, planta baja

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 15.591

Inscripción: Finca 15.591, Folio 27, Libro 239, Tomo 718, Inscripción 1ª.

Datos de Catastro: U4303855L

24.b.- Vivienda Nº27, planta alta

Propietario: Dña. Rosario Gabarri Diaz, casada con D. Emilio Garcia Gabarri

Datos Registrales: Finca 19.320

Inscripción: Finca 19.320 de Basauri, Tomo 927, Libro 309, Folio 21.

Datos Catastrales: U0038950T

PARCELA 25

Superficie: 77,59 m²

25.a.- Vivienda Nº21, planta baja

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 15.430

Inscripción: Libro 295 de Basauri, Folio 141, Finca 15.430, Inscripción 10ª.

Datos de Catastro: N9434571A, N9434572Y y N9434573Q.

25.b.- Vivienda Nº23, planta alta

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 19.054

Inscripción: Libro 299 de Basauri, Folio 114, Finca 19.054, Inscripción 8ª.

Datos de Catastro: N9434574B

PARCELA 26

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Superficie: 421,46 m²

Datos de Catastro: B1409274J

26.a.- Vivienda Nº1

Datos Registrales: Finca 19.289

Inscripción: Libro 308 de Basauri, Folio 101, Finca 19.289, Inscripción 6ª.

26.b.- Vivienda N°3

Datos Registrales: Finca 19.739

Inscripción: Finca 19.739, Folio 215, Libro 319, Tomo 994.

26.c.- Vivienda N°5

Datos Registrales: Finca 17.422

Inscripción: Libro 276 de Basauri, Folio 135 vto., Finca 17.422, Inscripción 3ª.

26.d.- Vivienda N°7

Datos Registrales: Finca 21.792

Inscripción: Libro 375 de Basauri, Folio 73, Finca 21.792, Inscripción 4ª.

26.e.- Vivienda N°9

Datos Registrales: Finca 19.227

Inscripción: Libro 307 de Basauri, Folio 119, Finca 19.227, Inscripción 6ª.

26.f.- Vivienda N°11

Datos Registrales: Finca 19.131

Inscripción: Libro 304 de Basauri, Folio 75, Finca 19.131, Inscripción 4ª.

26.g.- Vivienda N°13

Datos Registrales: Finca 19.226

Inscripción: Libro 307 de Basauri, Folio 115, Finca 19.226, Inscripción 4ª.

26.h.- Vivienda N°15

Datos Registrales: Finca 19.343

Inscripción: Finca 19.343, Folio 143, Libro 309, Tomo 927, Inscripción 3ª.

26.i.- Vivienda N°17

Datos Registrales: Finca 22.095

Inscripción: Libro 383 de Basauri, Folio 223, Finca 22.095, Inscripción 2ª.

26.j.- Vivienda N°19

Datos Registrales: Finca 24.034

Inscripción: Libro 491 de Basauri, Folio 48, Finca 24.034, Inscripción 1ª.

PARCELA 27

Propietario: Ayuntamiento Basauri (16,67%), Ayuntamiento Basauri (8,33%), D. Manuel Ormaeche Fano (16,67%), Dña. Maria Ignacia Ormaeche Fano (16,67%), D. Pablo Cerro Cagigas, casado con Dña. Purificación Cano Cuesta (8,33%), Dña. Maria Begoña Mardaraz Arriaga (8,33%), D. Juan Anastasio Mardaraz Arriaga (8,33%), Dña. Maria Carmen Mardaraz Arriaga (8,33%) y Dña. Maria Rosario Mardaraz Arriaga (8,33%).

Superficie: 138,14 m²

Datos Registrales: Finca 3.002

Inscripción: Finca 3.002 de Basauri, Tomo 1.634, Libro 531, Folio 59.

Datos de Catastro: B0404371D

PARCELA 28

Propietario: D. Manuel Hormaeche Fano (20%), Dña. Maria Ignacia Hormaeche Fano (20%), Dña. Maria Alonso Arzuaga (5%), D. Jesus Uriguen Alonso (2,50%), Dña. Maria Begoña Uriguen Alonso (2,50%), Dña. Maria Teresa Uriguen Alonso (2,50%), Dña Nieves Uriguen Alonso (2,50%), Ayuntamiento Basauri (10%), Dña. Maria Begoña Mardaraz Arriaga (10%), D. Juan Anastasio Mardaraz Arriaga (10%), Dña. Maria Carmen Mardaraz Arriaga (10%), Dña. Maria Rosario Maradarz Arriaga (10%).

Superficie: 119,25 m²

Datos Registrales: Finca 3.059

Inscripción: Finca 3.059 de Basauri, Tomo 2.062, Libro 679, Folio 148.

Datos de Catastro: N9434563P

PARCELA 29

Superficie: 77,23 m²

Datos de Catastro: B0404039Q

29.a.- Vivienda N°24, planta baja

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 11.354

Inscripción: Libro 496 de Basauri, Folio 10, Finca 11.354, Inscripción 8ª.

29.b.- Vivienda N°26, planta alta

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 23.777

Inscripción: Libro 477 de Basauri, Folio 166, Finca 23.777, Inscripción 2ª.

PARCELA 30

Superficie: 70,02 m²

Datos de Catastro: B0404040X

30.a.- Vivienda N°20, planta baja

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 15.196

Inscripción: Libro 489 de Basauri, Folio 223, Finca 15.196, Inscripción 5ª.

30.b.- Vivienda N°22, planta alta

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 15.198

Inscripción: Libro 419 de Basauri, Folio 162, Finca 15.198, Inscripción 7ª.

PARCELA 31

Superficie: 77,61 m²

Datos de Catastro: B1409277K

31.a.- Vivienda Nº16, planta baja

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 11.350

Inscripción: Libro 590 de Basauri, Folio 187, Finca 11.350, Inscripción 5ª.

31.b.- Vivienda Nº18, planta alta

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 22.905

Inscripción: Libro 415 de Basauri, Folio 167, Finca 22.905, Inscripción 3ª.

PARCELA 32

Superficie: 77,62 m²

Datos de Catastro: B1409278S

32.a.- Vivienda Nº12, planta baja

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 19.192

Inscripción: Finca 19.192, Folio 33, Libro 494, Tomo 1.517, Inscripción 9ª.

32.b.- Vivienda Nº14, planta alta

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 12.674

Inscripción: Libro 434 de Basauri, Folio 70, Finca 12.674, Inscripción 6ª.

PARCELA 33

Superficie: 80,46 m²

Datos de Catastro: B1409276C

33.a.- Vivienda Nº8, planta baja

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 3.059

Inscripción: Libro 50 de Basauri, Folio 57, Finca 3.059

Datos Registrales: Finca 21.669

Inscripción: Libro 372 de Basauri, Folio 17 vto, Finca 21.669, Inscripción 4ª

33.b.- Vivienda Nº10, planta alta

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Datos Registrales: Finca 3.053

Inscripción: Finca 3.053, Folio 48, Libro 460, Tomo 1.402.

PARCELA 34

Propietario: Ayuntamiento Basauri

Superficie: 26,71 m²

Datos Registrales: Finca 3.059

Inscripción: Libro 50 de Basauri, Folio 57, Finca 3.059

Datos de Catastro: B0404369U

PARCELA 35

Propietario: Ayuntamiento Basauri (Adquisición a Gobierno Vasco mediante Expropiación Forzosa)

Superficie: 19.443,00 m²

Identificador: 1.00283.T01

Expediente: PAT 07_052

Codificación Patrimonial: 2300.01 – Terrenos y bienes naturales urbanos (Dominio Público)

Codificación Contable: 109 – PATR. ENTRE. USO GENERAL

PARCELA A

Propietario: Ayuntamiento Basauri (Obtenido por cesión gratuita unilateral)

Superficie: 447,78 m²

Identificador: 1.00170.T02

Expediente: PAT 00_0045

Codificación Patrimonial: 2300.99 – Otros terrenos (Dominio Público)

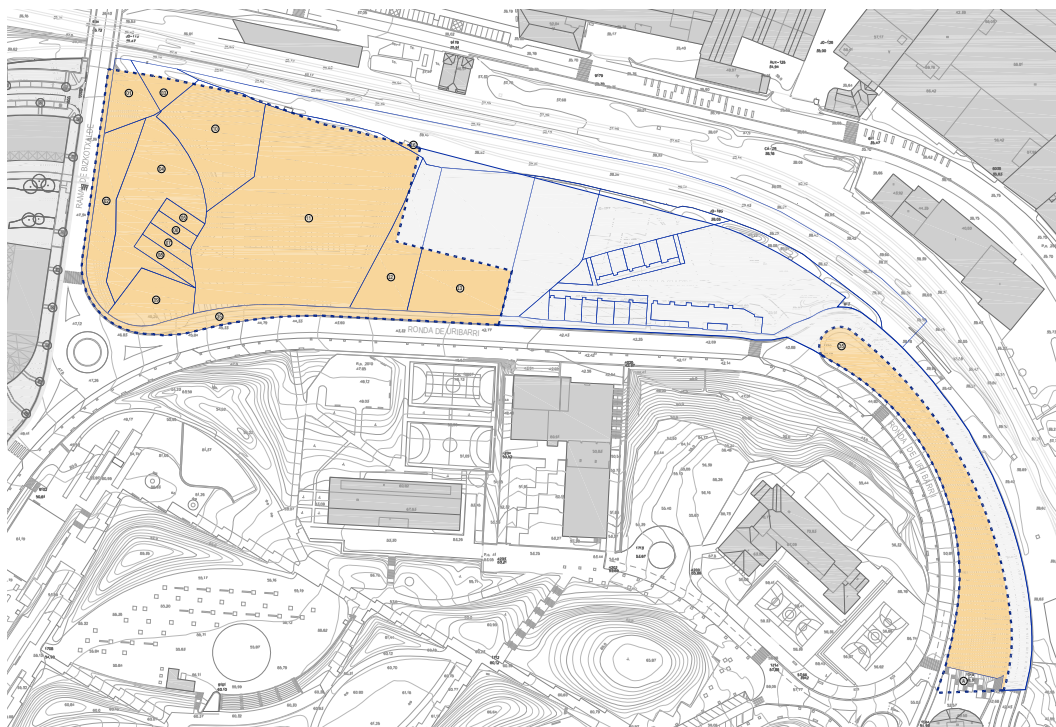
Codificación Contable: 109 – PATR. ENTRE. USO GENERAL

A este Documento C, se adjunta el cuadro resumen de los datos expuestos en el apartado anterior.

C.2.2. CUADRO RESUMEN DE CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN

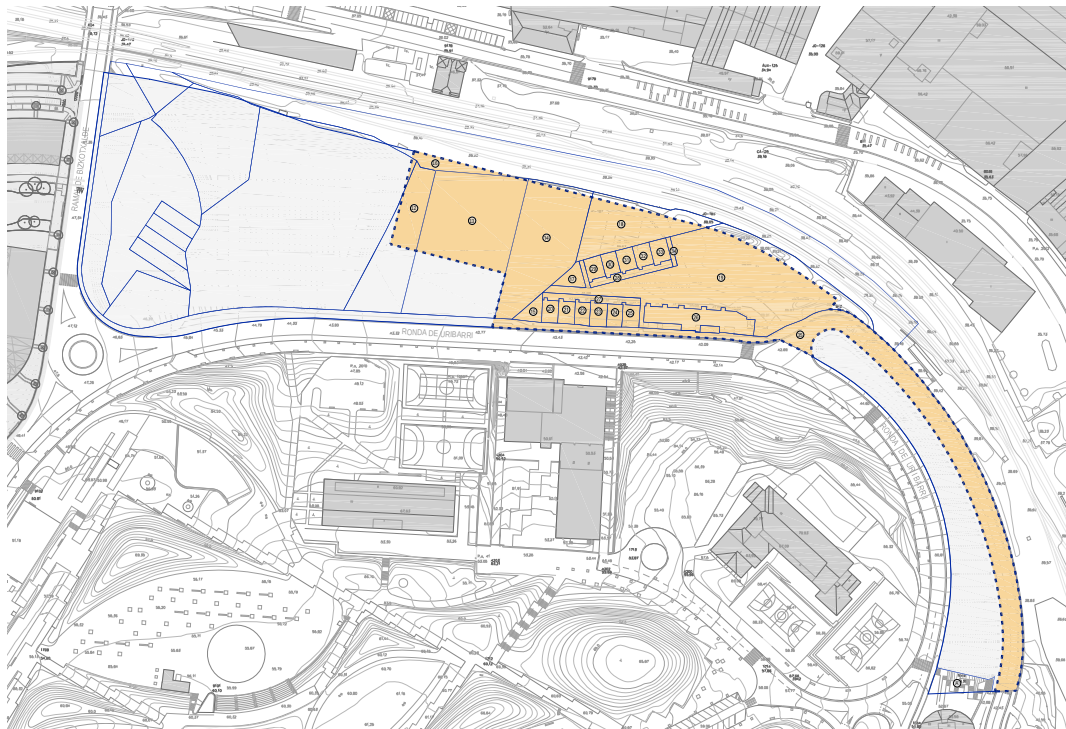
La Unidad de Ejecución 34.1 tiene una superficie de 18.157,00 m², de los cuales 228,39 m² son de dominio público y la unidad de ejecución 34.2. tiene una superficie de 11.281,00 m². A continuación se adjuntan los cuadros de propiedad de cada unidad de ejecución.

Unidad de Ejecución 34.1.



Nº ANTERIOR	PAU	Nº CATASTRO	Nº REGISTRO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	S. PARCELA	S. CONSTRUIDA	S. COMPUTABLE		
2	F1	B0303420T	11827	AYTO. BASAURI	CL MATXITXAKO, 004	475,83 m²		426,52 m²	2,35%	
2 BIS	F2	B0705954Y	11826	AYTO. BASAURI	CL MATXITXAKO, 002	910,47 m²		910,47 m²	5,01%	
1	F3	B0303421E	412	LOGISTICA XXI S.A.	CL BIZKOTXALDE.001	315,68 m²		185,99 m²	1,02%	
4	F4	B0303425N	851	BINARIA 21 S.A.	CL BIZKOTXALDE.004	1.671,38 m²		1.671,38 m²	9,21%	
6	F5	B0303426V	192	LOGISTICA XXI S.A.	CL BIZKOTXALDE.006	134,05 m²		134,05 m²	0,74%	
8	F6	B0303427G	850	BINARIA 21 S.A.	CL BIZKOTXALDE.008	136,96 m²		136,96 m²	0,75%	
10	F7	B0303428X	194	LOGISTICA XXI S.A.	CL BIZKOTXALDE.010	153,09 m²		153,09 m²	0,84%	
12	F8	B0303418N	796	LOGISTICA XXI S.A.	CL BIZKOTXALDE.012	198,01 m²		198,01 m²	1,09%	
45E	F9	B0705955Q	852	AYTO. BASAURI	RO URIBARRI, 001	658,45 m²		658,45 m²	3,63%	
3	F10	B0303423U	769	AYTO. BASAURI	CL BIZKOTXALDE, 003	1.596,48 m²		1.571,59 m²	8,66%	
45D	F11	B0303424F	314	AYTO. BASAURI	RO URIBARRI, 003	6.223,82 m²		6.131,66 m²	33,77%	
45C	F12	B0303419V	21630	LOGISTICA XXI S.A.	RO URIBARRI, 005	1.113,69 m²		694,25 m²	3,82%	
45B	F13	B0303430U	575	LOGISTICA XXI S.A.	RO URIBARRI, 007	2.673,10 m²		1.015,92 m²	5,60%	
7	F16			FEVE, Adif		4.272,56 m²		19,47 m²	0,11%	
24B	F35	PAT07_0052 / 2300.01	AYTO. BASAURI	Adquisición a Gobierno Vasco mediante Expropiación Forzosa	CL MATXITXAKO / SARRATU / AZBARREN / LEÓN / KANTABRIA	19.443,00 m²		4.020,80 m²	22,14%	
TOTAL FINCAS CON Dcho A EDIFICACIÓN URBANÍSTICA									17.928,61 m²	98,74%
DOMINIO PÚBLICO									228,39 m²	1,26%
TOTAL U.E.34.1.									18.157,00 m²	100,00%

Unidad de Ejecución 34.2.



Nº ANTERIOR	PAU	Nº CATASTRO	Nº REGISTRO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	S. PARCELA	S. CONSTRUIDA	S. COMPUTABLE
45D	F11	B0303424F	314	AYTO. BASAURI	RO URIBARRI, 003	6.223,82 m²	17,70 m²	0,16%
45C	F12	B0303419V	21630	LOGISTICA XXI S.A.	RO URIBARRI, 005	1.113,69 m²	419,44 m²	3,72%
45B	F13	B0303430U	575	LOGISTICA XXI S.A.	RO URIBARRI, 007	2.673,10 m²	1.654,25 m²	14,66%
45A	F14	B0303429W	1478	LOGISTICA XXI S.A.	RO URIBARRI, 009	1.542,52 m²	1.483,93 m²	13,15%
	F15	B0404372L	3003	25,00% HORMAECHE FANO, MARIA IGNACIA 25,00% HORMAECHE FANO, MANUEL 6,25% MADARAS ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA ROSARIO 6,25% MARDARAS ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA ROSARIO	RO URIBARRI, 011	88,78 m²	88,78 m²	0,79%
43A								
7	F16			FEVE, Adif		4.272,56 m²	163,19 m²	1,45%
	F17	B0404370S	3058	25,00% HORMAECHE FANO, MARIA IGNACIA 25,00% HORMAECHE FANO, MANUEL 6,25% MADARAS ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA ROSARIO 6,25% MARDARAS ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA ROSARIO	BO AZBARREN, 024TRI	91,68 m²	91,68 m²	0,81%
24TRIS								
4	F18	B1509290D			BO AZBARREN, 004	977,90 m²	781,88 m²	6,93%
			20040	11,60% BINARIA 21 S.A.				
			20038	10,00% AYTO. BASAURI				
			20042	16,00% AYTO. BASAURI				
			20044	15,00% AYTO. BASAURI				
	F19	B0202801J	3004	25% HORMAECHE FANO, MANUEL 25% HORMAECHE FANO, MARIA IGNACIA 6,25% + 6,25% MADARAS ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% + 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% + 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% + 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA ROSARIO	BO AZBARREN, 001BIS	3.010,01 m²	2.631,05 m²	23,32%
1 BIS								

	F20	B1509292T		AYTO. BASAURI	BO AZBARREN, 041	73,97 m²		73,97 m²	0,66%
41			23785	50% AYTO. BASAURI (41)			50,00 m²		
43			11980	50% AYTO. BASAURI (43)			50,00 m²		
	F21	B1509291I		AYTO. BASAURI	BO AZBARREN, 037	76,07 m²		76,07 m²	0,67%
37			12676	50% AYTO. BASAURI (37)			50,00 m²		
39			9908	50% AYTO. BASAURI (39)			50,00 m²		
	F22		2998	AYTO. BASAURI		70,52 m²		70,52 m²	0,63%
33		U0038955N			BO AZBARREN, 033		47,31 m²		
33		U0038956V					1,60 m²		
33		N9450915B					6,23 m²		
35		N9450917R			BO AZBARREN, 035		48,28 m²		
	F23					81,19 m²		81,19 m²	0,72%
29		U0038955N	21273	CORTES BORJAS, PILAR	BO AZBARREN, 029		52,94 m²		
29		U0038955N		casada con GARCIA GABARRI, EMILIO			1,96 m²		
29		U0038956V					6,32 m²		
29		N9450915B					6,73 m²		
31		N9450917R	20726	50% AYTO. BASAURI (31)	BO AZBARREN, 031		55,00 m²		
	F24					70,19 m²		70,19 m²	0,62%
25		U4303855L	15591	50% AYTO. BASAURI (25)	BO AZBARREN, 025		47,94 m²		
		U0038950T	19320	GABARRI DIAZ, ROSARIO	BO AZBARREN, 027		48,97 m²		
27				casada con GARCIA GABARRI, EMILIO					
	F25			AYTO. BASAURI		77,59 m²		77,59 m²	0,69%
21		U0038955N	15430	50% AYTO. BASAURI (21)	BO AZBARREN, 021		53,21 m²		
21		U0038956V					1,82 m²		
21		N9450915B					5,54 m²		
23		N9450917R	19054	50% AYTO. BASAURI (23)	BO AZBARREN, 023		54,29 m²		
	F26	B1409274J		AYTO. BASAURI	BO AZBARREN, 001	421,46 m²		421,46 m²	3,74%
1			19289						
3			19739						
5			17422						
7			21792						
9			19227						
11			19131						
13			19226						
15			19343						
17			22095						
19			24034						
	F27	B0404371D	3002	16,67% AYTO. BASAURI 8,33% AYTO. BASAURI 16,67% ORMAECHE FANO, MANUEL 16,67% ORMAECHE FANO, Mª IGNACIA 8,33% CERRO CAGIGAS, PABLO, casado con CANO CUESTA, PURIFICACIÓN 8,33% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 8,33% MARDARAZ ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 8,33% MARDARAZ ARRIAGA, MARÍA CARMEN 8,33% MARDARAZ ARRIAGA, MARÍA ROSARIO	BO AZBARREN, 021A	138,14 m²		138,14 m²	1,22%
21A									
	F28	N9434563P	3059	20% HORMAECHE FANO, MANUEL 20% HORMAECHE FANO, MARIA IGNACIA 5% ALONSO ARZUAGA, MARIA 2,50% URIGUREN ALONSO, JESUS 2,50% URIGUREN ALONSO, MARIA BEGOÑA 2,50% URIGUREN ALONSO, MARIA TERESA 2,50% URIGUREN ALONSO, NIEVES 10% AYTO. BASAURI 10% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 10% MARDARAZ ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 10% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA CARMEN 10% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA ROSARIO	BO AZBARREN, 024BIS	119,25 m²		119,25 m²	1,06%
24BIS									
	F29	B0404039Q		ATO. BASAURI	BO AZBARREN, 024	77,23 m²		77,23 m²	0,68%
24			11354	50% AYTO. BASAURI (24)					
26			23777	50% AYTO. BASAURI (26)					
	F30	B0404040X		AYTO. BASAURI	BO AZBARREN, 020	70,02 m²		70,02 m²	0,62%
20			15198	50% AYTO. BASAURI (20)					
22			15198	50% AYTO. BASAURI (22)					
	F31	B1409277K		AYTO. BASAURI	BO AZBARREN, 016	77,61 m²		77,61 m²	0,69%
16			11350	50% AYTO. BASAURI (16)					
18			22905	50% AYTO. BASAURI (18)					
	F32	B1409278S		AYTO. BASAURI	BO AZBARREN, 012	77,62 m²		77,62 m²	0,69%
12			19192	50% AYTO. BASAURI (12)					
14			12674	50% AYTO. BASAURI (14)					
	F33	B1409278S		AYTO. BASAURI	BO AZBARREN, 008	80,46 m²		80,46 m²	0,71%
8			3059						
8			21669	50% AYTO. BASAURI (8)					
10			3053	50% AYTO. BASAURI (10)					
8BIS	F34	B0404369U	3059	AYTO. BASAURI	BO AZBARREN, 008BIS	26,71 m²		26,71 m²	0,24%
24B	F35	PAT07_0052/ 2300.01		AYTO. BASAURI Adquisición a Gobierno Vasco mediante Expropiación Forzosa	CL.MATXITXAKO / SARRATU / AZBARREN / LEÓN / KANTABRIA	19.443,00 m²		2.411,07 m²	21,37%
TOTAL FINCAS CON Dcho A EDIFICACIÓN URBANÍSTICA							11.281,00 m²	100,00%	
DOMINIO PÚBLICO							0,00 m²	0,00%	
TOTAL U.E.34.2.							11.281,00 m²	100,00%	



En Bilbao a marzo de 2.019

Arantza Ruiz de Velasco Artaza

Nº ANTERIOR	PAU	Nº CATASTRO	Nº REGISTRO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	S. PARCELA	S. CONSTRUIDA	S. COMPUTABLE	
2	F1	B0303420T	11827	AYTO. BASAURI	CL MATXITXAKO, 004	475,83 m²		426,52 m²	1,45%
2 BIS	F2	B0705954Y	11826	AYTO. BASAURI	CL MATXITXAKO, 002	910,47 m²		910,47 m²	3,09%
1	F3	B0303421E	412	LOGISTICA XXI S.A.	CL BIZKOTXALDE,001	315,68 m²		185,99 m²	0,63%
4	F4	B0303425N	851	BINARIA 21 S.A.	CL BIZKOTXALDE,004	1.671,38 m²		1.671,38 m²	5,68%
6	F5	B0303426V	192	LOGISTICA XXI S.A.	CL BIZKOTXALDE,006	134,05 m²		134,05 m²	0,46%
8	F6	B0303427G	850	BINARIA 21 S.A.	CL BIZKOTXALDE,008	136,96 m²		136,96 m²	0,47%
10	F7	B0303428X	194	LOGISTICA XXI S.A.	CL BIZKOTXALDE,010	153,09 m²		153,09 m²	0,52%
12	F8	B0303418N	796	LOGISTICA XXI S.A.	CL BIZKOTXALDE,012	198,01 m²		198,01 m²	0,67%
45E	F9	B0705955Q	852	AYTO. BASAURI	RO URIBARRI, 001	658,45 m²		658,45 m²	2,24%
3	F10	B0303423U	769	AYTO. BASAURI	CL BIZKOTXALDE, 003	1.596,48 m²		1.571,59 m²	5,34%
45D	F11	B0303424F	314	AYTO. BASAURI	RO URIBARRI, 003	6.223,82 m²		6.149,36 m²	20,89%
45C	F12	B0303419V	21630	LOGISTICA XXI S.A.	RO URIBARRI, 005	1.113,69 m²		1.113,69 m²	3,78%
45B	F13	B0303430U	575	LOGISTICA XXI S.A.	RO URIBARRI, 007	2.673,10 m²		2.670,17 m²	9,07%
45A	F14	B0303429W	1478	LOGISTICA XXI S.A.	RO URIBARRI, 009	1.542,52 m²		1.483,93 m²	5,04%
43A	F15	B0404372L	3003	25,00% HORMAECHE FANO, MARIA IGNACIA 25,00% HORMAECHE FANO, MANUEL 6,25% MADARAS ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA ROSARIO 6,25% MARDARAS ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA ROSARIO	RO URIBARRI, 011	88,78 m²		88,78 m²	0,30%
7	F16			FEVE, Adif		4.272,56 m²		182,66 m²	0,62%
24TRIS	F17	B0404370S	3058	25,00% HORMAECHE FANO, MARIA IGNACIA 25,00% HORMAECHE FANO, MANUEL 6,25% MADARAS ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA ROSARIO 6,25% MARDARAS ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA ROSARIO	BO AZBARREN, 024TRI	91,68 m²		91,68 m²	0,31%
4	F18	B1509290D	20083 20040 20039 20038 20041 20042 20043 20044	4,40% BINARIA 21 S.A. 11,60% BINARIA 21 S.A. 12,00% BINARIA 21 S.A. 10,00% AYTO. BASAURI 16,00% AYTO. BASAURI 16,00% AYTO. BASAURI 15,00% AYTO. BASAURI 15,00% AYTO. BASAURI	BO AZBARREN, 004	977,90 m²		781,88 m²	2,66%
1 BIS	F19	B0202801J	3004	25% HORMAECHE FANO, MANUEL 25% HORMAECHE FANO, MARIA IGNACIA 6,25% + 6,25% MARDARAS ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% + 6,25% MARDARAS ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% + 6,25% MARDARAS ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% + 6,25% MARDARAS ARRIAGA, MARIA ROSARIO	BO AZBARREN, 001BIS	3.010,01 m²		2.631,05 m²	8,94%
41	F20	B1509292T	23785	AYTO. BASAURI 50% AYTO. BASAURI (41)	BO AZBARREN, 041	73,97 m²	50,00 m²	73,97 m²	0,25%
43	F21	B1509291I	11980	50% AYTO. BASAURI (43) AYTO. BASAURI	BO AZBARREN, 037	76,07 m²	50,00 m²	76,07 m²	0,26%
37			12676	50% AYTO. BASAURI (37)			50,00 m²		
39			9908	50% AYTO. BASAURI (39) AYTO. BASAURI			50,00 m²		
33	F22		2998	AYTO. BASAURI		70,52 m²		70,52 m²	0,24%
33		U0038955N			BO AZBARREN, 033		47,31 m²		
33		U0038956V					1,60 m²		
33		N9450915B					6,23 m²		
35		N9450917R			BO AZBARREN, 035		48,28 m²		
29	F23		21273	CORTES BORJAS, PILAR casada con GARCIA GABARRI, EMILIO	BO AZBARREN, 029	81,19 m²	52,94 m²	81,19 m²	0,28%
29		U0038955N					1,96 m²		
29		U0038956V					6,32 m²		
29		N9450915B					6,73 m²		
31		N9450917R	20726	50% AYTO. BASAURI (31)	BO AZBARREN, 031		55,00 m²		
25	F24		15591	50% AYTO. BASAURI (25)	BO AZBARREN, 025	70,19 m²	47,94 m²	70,19 m²	0,24%
27		U0038950T	19320	GABARRI DIAZ, ROSARIO casada con GARCIA GABARRI, EMILIO	BO AZBARREN, 027		48,97 m²		
21	F25		15430	AYTO. BASAURI 50% AYTO. BASAURI (21)	BO AZBARREN, 021	77,59 m²	53,21 m²	77,59 m²	0,26%
21		N9434571A					1,82 m²		
21		N94534573Q					5,54 m²		
23		N9434574B	19054	50% AYTO. BASAURI (23)	BO AZBARREN, 023		54,29 m²		
1	F26		19289	AYTO. BASAURI	BO AZBARREN, 001	421,46 m²		421,46 m²	1,43%
3			19739						
5			17422						
7			21792						
9			19227						
11			19131						
13			19226						
15			19343						
17			22095						
19			24034						
21A	F27	B0404371D	3002	16,67% AYTO. BASAURI 8,33% AYTO. BASAURI 16,67% ORMAECHE FANO, MANUEL 16,67% ORMAECHE FANO, Mª IGNACIA 8,33% CERRO OLAGAS, PABLO, casado con CANO CUESTA, PURIFICACIÓN 8,33% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 8,33% MARDARAZ ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 8,33% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA CARMEN 8,33% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA ROSARIO	BO AZBARREN, 021A	138,14 m²		138,14 m²	0,47%
24BIS	F28	N9434563P	3059	20% HORMAECHE FANO, MANUEL 20% HORMAECHE FANO, MARIA IGNACIA 5% ALONSO ARZUAGA, MARIA 2,50% URIGUREN ALONSO, JESUS 2,50% URIGUREN ALONSO, MARIA BEGOÑA 2,50% URIGUREN ALONSO, MARIA TERESA 2,50% URIGUREN ALONSO, NIEVES 10% AYTO. BASAURI 10% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 10% MARDARAZ ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 10% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA CARMEN 10% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA ROSARIO	BO AZBARREN, 024BIS	119,25 m²		119,25 m²	0,41%
24	F29	B0404039Q	11354	ATO. BASAURI 50% AYTO. BASAURI (24)	BO AZBARREN, 024	77,23 m²		77,23 m²	0,26%
26			23777	50% AYTO. BASAURI (26)					
20	F30	B0404040X	15198	AYTO. BASAURI 50% AYTO. BASAURI (20)	BO AZBARREN, 020	70,02 m²		70,02 m²	0,24%
22			15198	50% AYTO. BASAURI (22)					
16	F31	B1409277K	11350	AYTO. BASAURI 50% AYTO. BASAURI (16)	BO AZBARREN, 016	77,61 m²		77,61 m²	0,26%
18			22905	50% AYTO. BASAURI (18)					
12	F32	B1409278S	19192	AYTO. BASAURI 50% AYTO. BASAURI (12)	BO AZBARREN, 012	77,62 m²		77,62 m²	0,26%
14			12674	50% AYTO. BASAURI (14)					
8	F33	B1409276C	3059	AYTO. BASAURI 50% AYTO. BASAURI (8)	BO AZBARREN, 008	80,46 m²		80,46 m²	0,27%
8			21669	50% AYTO. BASAURI (8)					
10			3053	50% AYTO. BASAURI (10)					
8BIS	F34	B0404369U	3059	AYTO. BASAURI	BO AZBARREN, 008BIS	26,71 m²		26,71 m²	0,09%
24B	F35		PAT07_0052 / 2300.01	AYTO. BASAURI Adquisición a Gobierno Vasco mediante Expropiación Forzosa	CL MATXITXAKO / SARRATU / AZBARREN / LEÓN / KANTABRIA	19.443,00 m²		6.431,87 m²	21,85%
TOTAL FINCAS CON Dcho a EDIFICACIÓN URBANÍSTICA							638,14 m²	29.209,61 m²	99,22%
24A	A		PAT00_0045 / 2300.99	AYTO. BASAURI Obtenido por cesión unilateral	CL LEON, 22 / CL KANTABRIA, 5	447,78 m²		228,39 m²	0,78%
DOMINIO PÚBLICO								228,39 m²	0,78%
TOTAL								29.438,00 m²	100,00%

Documento D:

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

D.1. OBJETO DE ANTEPROYECTO

El presente Anteproyecto tiene por objeto concretar el contenido técnico-urbanístico previsto en el artículo 153 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, definiendo unos esquemas de la urbanización que se vaya a desarrollar posteriormente en el ámbito, una memoria de calidades y estimando su coste aproximado.

Se ha tomado como base el Proyecto de Urbanización ya redactado anteriormente para este ámbito redactado por la Ingeniería STOA, aunque se han introducido las modificaciones oportunas para garantizar los servicios a un mayor número de viviendas y para la división del ámbito en dos unidades de ejecución. Se insiste, no obstante, en que este anteproyecto es orientativo y toda la información deberá ser objeto de estudio detallado en el proyecto de urbanización que necesariamente se ha de redactar para el desarrollo del ámbito.

En el "Documento J: documentación gráfica" se incluyen los planos del presente Anteproyecto de Urbanización:

U.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

- U.01.- Estado actual.
- U.02.a.- Estado actual. Red de distribución de agua, saneamiento de aguas residuales y pluviales
- U.02.b.- Estado actual. Red de electricidad, alumbrado público, telefonía y gas
- U.03.- Demoliciones y derribos
- U.04.- Plano de imagen
- U.05.- Planta General. Rasantes
- U.06.- Planta General. Red viaria
- U.07.1.- U.E.34.1./U.E.34.2. Red de distribución de agua potable
- U.07.2.- U.E.34.1./U.E.34.2. Red de saneamiento de aguas residuales
- U.07.3.- U.E.34.1./U.E.34.2. Red de saneamiento de aguas pluviales
- U.07.4.- U.E.34.1./U.E.34.2. Red de electricidad
- U.07.5.- U.E.34.1./U.E.34.2. Red de alumbrado público
- U.07.6.- U.E.34.1./U.E.34.2. Red de telecomunicaciones
- U.07.7.- U.E.34.1./U.E.34.2. Red de distribución de gas natural

- U.07.8.- U.E.34.1. Red de recogida neumática de residuos sólidos urbanos
- U.07.9.- U.E.34.1./U.E.34.2. Pavimentación
- U.08.a.- Secciones tipo: transversales
- U.08.b.- Secciones tipo: longitudinales

D.2. DESCRIPCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES

El ámbito de actuación integrada de Azbarren cuenta con una superficie de 29.438 m², conforme a la ficha de ámbito de la normativa recogida en el artículo 8.1.19.1. de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

A efectos de la ejecución urbanística, se propone desde este Programa de Actuación Urbanizadora la división del ámbito en dos unidades de ejecución:

- Unidad de Ejecución U.E.34.1.
- Unidad de Ejecución U.E.34.2.

Actualmente en el interior del ámbito de actuación se emplaza en la zona oeste un aparcamiento de camiones ubicado a la misma cota que los viales perimetrales y un edificio de viviendas que se ha de demoler paralelo a la Ronda de Uribarri. La cota de acceso a las viviendas se encuentra a la misma que las vías del ferrocarril que discurren por la zona norte y que es aproximadamente unos 4 metros más baja que los viales perimetrales.

En la actualidad el ámbito de actuación cuenta con las siguientes infraestructuras y servicios tal y como se refleja en los planos del estado actual de las infraestructuras, U.02.a y U.02.b:

a) Comunicaciones

El sistema general de comunicaciones está conformado por el Sistema General Viario Municipal conformado por las calles Ramal de Bizkotxalde, Ronda de Uribarri y el Sistema Local Viario conformado por la calle Kantabria, que garantizan la accesibilidad y movilidad ciudadana, tanto para acceso dentro del ámbito como para comunicar con la red viaria foral.

b) Red de distribución de agua potable

La red de abastecimiento de aguas más cercana a la que se puede acometer se sitúa en la acera más próxima al área a urbanizar de la Ronda de Uribarri, donde existe una tubería de FD de 100 mm de diámetro.

c) Red de saneamiento de aguas residuales y pluviales

La red de saneamiento de aguas de Basauri es en general de tipo separativo. En la Ronda de Uribarri existen colectores de recogida de aguas pluviales y fecales de 315 a 500 mm de diámetro y 315 mm de diámetro respectivamente que se unen en un colector unitario de 630 mm de diámetro que cruza las vías del ferrocarril, FEVE/Euskotren, hacia la Avenida Cervantes.

d) Energía eléctrica

Existe infraestructura eléctrica tanto dentro del ámbito, donde existe una línea aérea de media tensión y un Centro de Transformación, como fuera de ella en la Ronda de Bizkotxalde.

e) Red de alumbrado público

En todas las aceras perimetrales del ámbito de actuación se encuentra soterrada la canalización del alumbrado público y las farolas actualmente existentes.

f) Instalación telefónica

La acometida a la red telefónica queda supeditada a las exigencias, indicaciones y recomendaciones de la compañía suministradora. Hoy existe una canalización en la Ronda de Uribarri, desde la que se podrá suministrar el servicio.

g) Red de gas

La localidad de Basauri cuenta con red de gas a la que acometerá la red proyectada en el ámbito objeto de este anteproyecto, con tubería de polietileno de 110 mm de diámetro que se completará con la de distribución a los centros de consumo con tubería de 63 mm de diámetro.

h) Red de recogida neumática de residuos sólidos urbanos

La red de recogida neumática de residuos sólidos urbanos es de relativamente reciente construcción en Basauri con una central de recogida neumática en el parque de Uribarri junto a la Ronda de Uribarri.

D.3. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN A REALIZAR

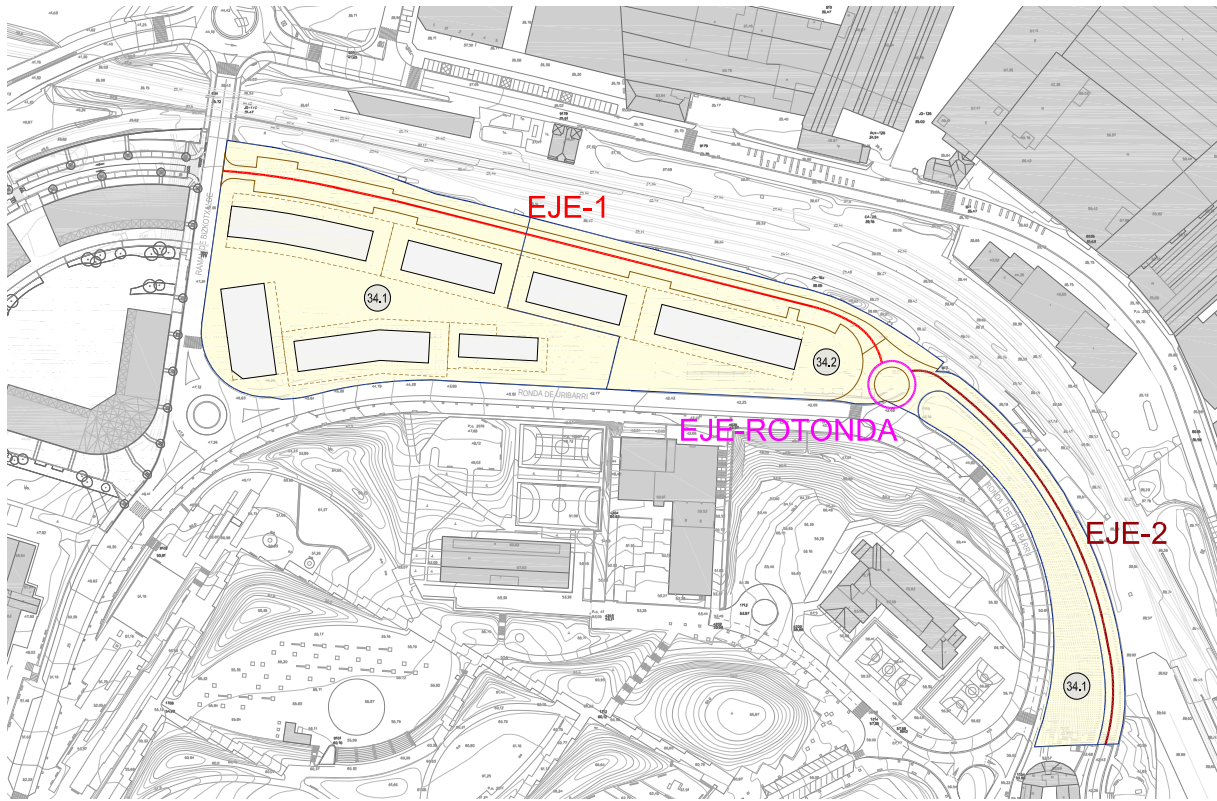
Este anteproyecto de urbanización define las propias infraestructuras de redes urbanas así como su conexión con las redes e instalaciones del municipio, la red viaria prevista y los espacios libres y zonas verdes calificados en la Modificación del Plan General de Ordenación urbana para la actuación integrada "J-Azbarren".

Se establece un orden orientativo de las obras de urbanización a realizar, que a grandes rasgos se puede definir en los siguientes capítulos generales:

- Derribos de edificaciones y solera de zonas asfaltadas.
- Desbroce y limpieza de la parcela con acopio de la cobertura vegetal en obra.
- Ejecución de muros de sostenimiento y movimientos de tierra.
- Ejecución de instalaciones municipales y no municipales.
- Ejecución de firmes y solados de urbanización.
- Ejecución de colocación de puntos de luz, mobiliario urbano y barandillas de protección de desniveles.
- Ejecución de zonas verdes y de revegetación de zonas verdes afectadas.
- Limpieza de la zona y retirada del campamento de obra.

- Señalización de tráfico.

Infraestructura viaria



La red viaria prevista comprende el conjunto viario compuesto por aceras para peatones y calzada para vehículos.

En la parte norte de la actuación integrada se proyecta la ejecución de un nuevo vial paralelo a las vías del ferrocarril (EJE-1) que comunicará la calle Ramal de Bizkotxalde con la calle Kantabria (EJE-2). Este vial se ejecutará en dos fases, correspondiente a las dos unidades de ejecución.

El nuevo vial tendrá una longitud de 316 metros y una pendiente longitudinal descendente en sentido Ramal de Bizkotxalde – Calle Kantabria, del 1,33 %, lo que origina que discurra íntegramente en terraplén y que sea necesaria la construcción en su margen izquierda de un muro de contención junto a las vías del ferrocarril.

La margen izquierda del nuevo vial se encuentra separada 9,20 m de la vía férrea más próxima de FEVE.

La sección tipo del nuevo vial está conformada por una acera izquierda de ancho variable, aparcamientos de la parte norte, una calzada de ancho constante de 6,00 m y aparcamientos en batería.

Se proyecta la modificación del enlace de la calle Kantabria con la calle Ronda Uribarri, debido a la incorporación del nuevo vial (EJE-ROTONDA). Para ello, se ha proyectado la ejecución de una glorieta en la actual intersección de la calle Ronda de

Uribarri con la calle Kantabria, con un radio interior de 8,50 m, radio exterior de 15,00 m y un ancho uniforme de 7,00 m. El radio mínimo de 8,50 m permite que los vehículos de gran longitud puedan girar en la rotonda.

Se añaden más plazas de aparcamiento en la Ronda de Uribarri, en línea como en batería.

El nuevo vial rodado previsto paralelo a las vías del ferrocarril y las zonas de aparcamiento, se ejecutarán mediante un firme flexible rígido compuesto por una subbase compactada de zahorra artificial de 25 cm, 30 cm de hormigón con mallazo y una capa de rodadura de 6 cm de aglomerado asfáltico en caliente D-12 con árido ofítico.

Para el diseño de los elementos que conforman el viario, la baldosa, bordillo, pavimentos y el mobiliario urbano a instalar, se toma como base de partida las urbanizaciones colindantes.

Espacios libres

La acera del nuevo vial que dará acceso a los portales de los bloques NJ-3, NJ-4, NJ-5 y NJ-6, tendrá un ancho medio de 8,10 m, desde el borde de la infraestructura viaria hasta las fachadas de los edificios residenciales.

También se proyecta la ampliación del ancho de las aceras perimetrales actualmente existentes del ámbito de actuación y que se corresponden con las calles Ronda de Uribarri al sur y Ramal de Bizkotxalde al oeste, con un ancho variable, nunca inferior a los 4,00 metros.

La pavimentación de aceras y zonas peatonales se diseñará con diferentes tipos de pavimentos que se encargan de diferenciar las áreas de descanso y juego de las de acceso y circulación. Se ajustarán previo hormigonado de 15 cm de hormigón apoyado sobre 15 cm de zahorra artificial. Las aceras serán sobreelevadas 12 cm sobre la rasante de los viales y se colocarán bordillos de granito entre las zonas asfaltadas y pavimentadas. En todo el perímetro de las aceras se prevé la colocación de alcorques recogidos perimetralmente con bordillo de granito enterrado.

En cuanto al espacio libre central, ésta se diseña como una combinación de jardineras, zonas de estancia, juego y paso. Los parterres de césped y árboles crean un ambiente agradable para el disfrute de la ciudadanía, además de salvar la diferencia de cota existente en el ámbito de actuación. Las jardineras protegen las áreas de juego del carril bici que entroncará en la zona oeste del ámbito de actuación con el previsto a ejecutar en el Área de Sarratu y en la zona este dejándolo en espera de darle continuidad hacia la zona Ariz-Basauri.

El carril bici situado se pavimentará mediante el extendido sobre solera de hormigón de 4 cm de aglomerado asfáltico en caliente D-8, con árido ofítico y de color rojo. El carril bici se delimitará por dos bordillos enterrados de canto de granito mecanizado.

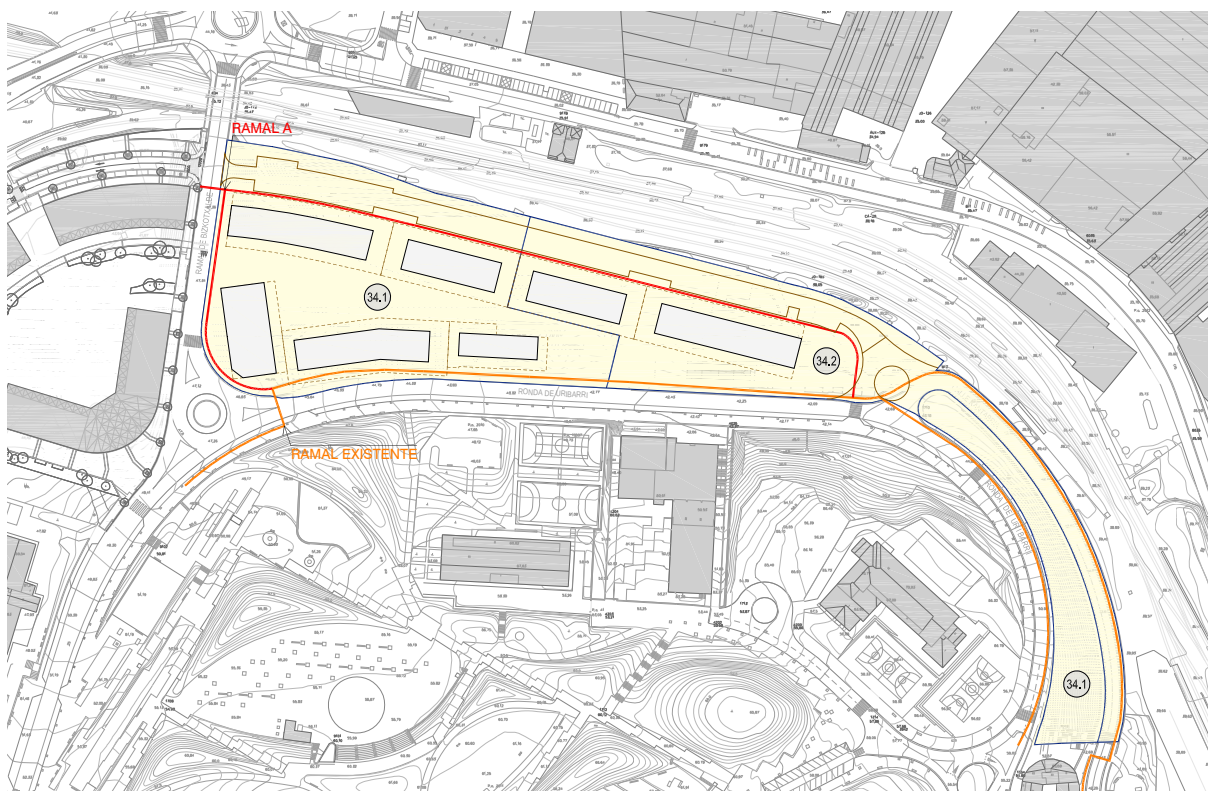
Las zonas verdes y jardines se acompañarán con arbolado de especies que tiendan a extender sus raíces en profundidad, y por tanto, invadir mínimamente el espacio bajo rasante.

El proyecto de urbanización precisará las especies utilizadas y el número de árboles de cada una de ellas, no pudiendo ser su número total inferior a 1 árbol, o arbusto de porte medio, nuevo por vivienda prevista en el PGOU (345 viviendas).

Instalaciones urbanas: características básicas

Los servicios propios de la urbanización comprenden el abastecimiento de agua, la red separativa de saneamiento municipal y de drenaje, alumbrado público y recogida de residuos (desde el punto de vista de las instalaciones de titularidad municipal), así como la redes no municipales, como la red de telefonía y comunicaciones (Telefónica y Euskaltel), la red de electricidad (Iberdrola) y la red de gas natural.

a) *Red de distribución agua potable, riego y protección contra incendios*



El ramal existente en el entorno e interior del ámbito se compone principalmente de tuberías de fundición dúctil, con junta de unión standard FD Ø 100mm que discurren por la Ronda de Uribarri y la calle Kantabria.

Por ello, se proyecta la construcción una red de distribución de agua potable formando una red mallada (RAMAL A), consiguiendo de este modo garantizar uniformidad en la presión, y en caso de avería, garantizar el suministro a la mayor parte de los usuarios conectados. Esta red tendrá una válvula de seccionamiento y de descarga en el encuentro de las dos unidades de ejecución, para que, la UE.34.2. se pueda acoplar a la red de la UE.34.1., cuando ésta este en funcionamiento.

En las conexiones con la red de distribución existente se prevé la colocación de válvulas de seccionamiento de 150 mm de diámetro interior. Se prevé la colocación de válvulas de descarga para vaciado de las redes.

Las acometidas a las viviendas estarán conformadas por tubería de fundición dúctil de 80 mm. de diámetro interior, ubicándose en el punto final de cada acometida una válvula de seccionamiento de 80 mm. de diámetro interior.

Tanto las válvulas de seccionamiento, como las válvulas de descarga se ubicarán en arquetas prefabricadas de hormigón con tapa de fundición dúctil tipo Rexel D-400, con la leyenda de "Abastecimiento" en bilingüe.

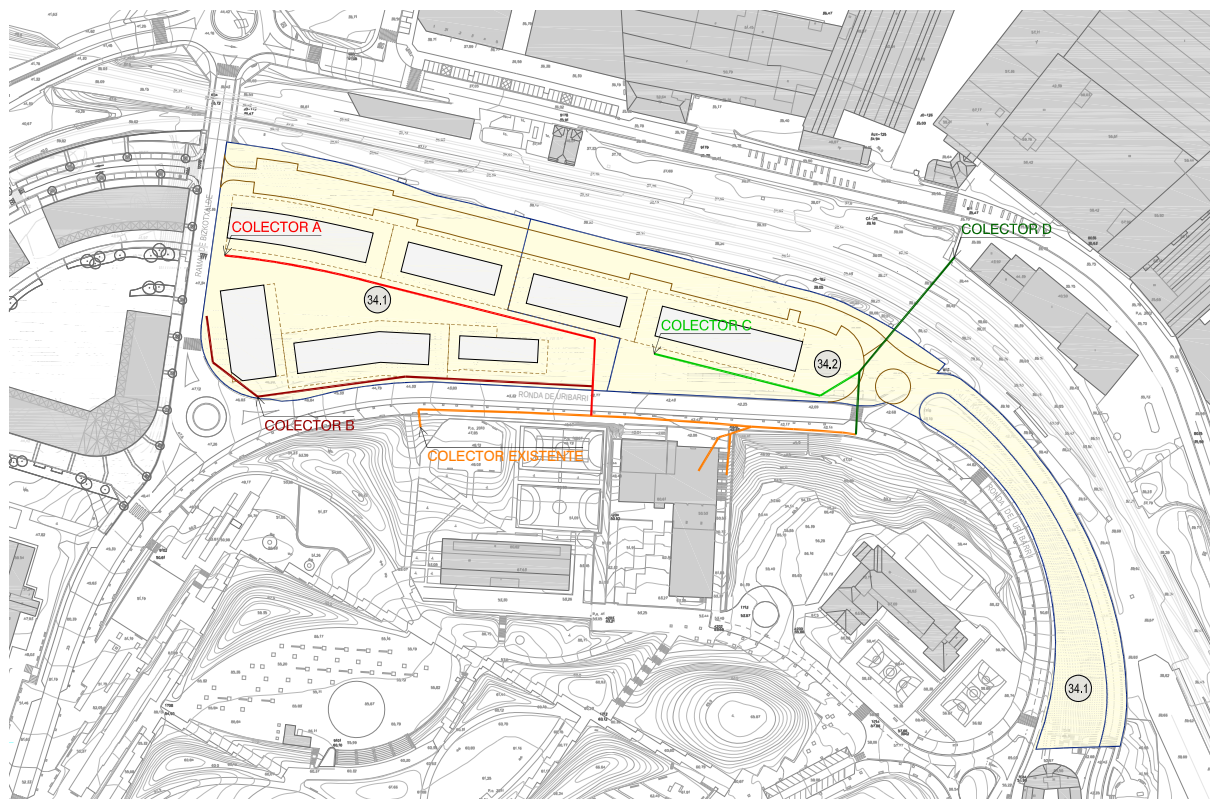
Se proyecta la colocación de hidrantes de diámetro 100 mm, de uso exclusivo para bomberos y dispuestos a una distancia de 200 m como máximo y bocas de riego de Ø 40 mm dispuestas a una interdistancia media entre ellas de 50 m.

Los elementos constitutivos de la instalación mallada son los que a continuación se muestran y describen, todo ello acorde al plano de instalación proyectada y a los detalles tipo municipal:

- Tubería de fundición dúctil FD Ø 150 mm.
- Acometidas a bloques de viviendas FD Ø 80 mm.
- Válvulas de corte de diferentes diámetros.
- Ventosa de Ø 80 mm.
- Hidrantes enterrados.
- Bocas de riego enterradas.

Todo ello acorde al plano de instalación proyectada y a los detalles tipo municipal.

b) Red de saneamiento de aguas residuales



Actualmente la red de saneamiento del entorno del ámbito de actuación es de tipo separativo, juntándose con la red de saneamiento de aguas pluviales en la zona este del ámbito de actuación y convertirse de este modo, en red unitaria, mediante el colector bajo las vías del ferrocarril por un tubo de polietileno corrugado SN-8 de 630 mm de diámetro exterior.

La nueva red de saneamiento de aguas residuales será separativa en su totalidad y estará conformada por cuatro colectores.

El primero de ellos, COLECTOR A, recogerá el vertido de las viviendas que se encuentran junto al nuevo vial paralelo a las vías del ferrocarril, NJ-3, NJ-4 y NJ-5, aunque este último se unirá más tarde a este colector por pertenecer a la unidad de ejecución 34.2. El colector discurrirá en dirección oeste-este debajo del carril-bici del espacio central del ámbito, para conectarse al colector existente a la mitad de la Ronda de Uribarri.

El segundo colector, COLECTOR B, recogerá el vertido generado en las viviendas paralelas al Ramal Bizkotxalde (NJ-1) y a la Ronda de Uribarri (NJ-2 y NJ-AD) y lo conducirán en dirección oeste-este, para que sea entroncado al colector A.

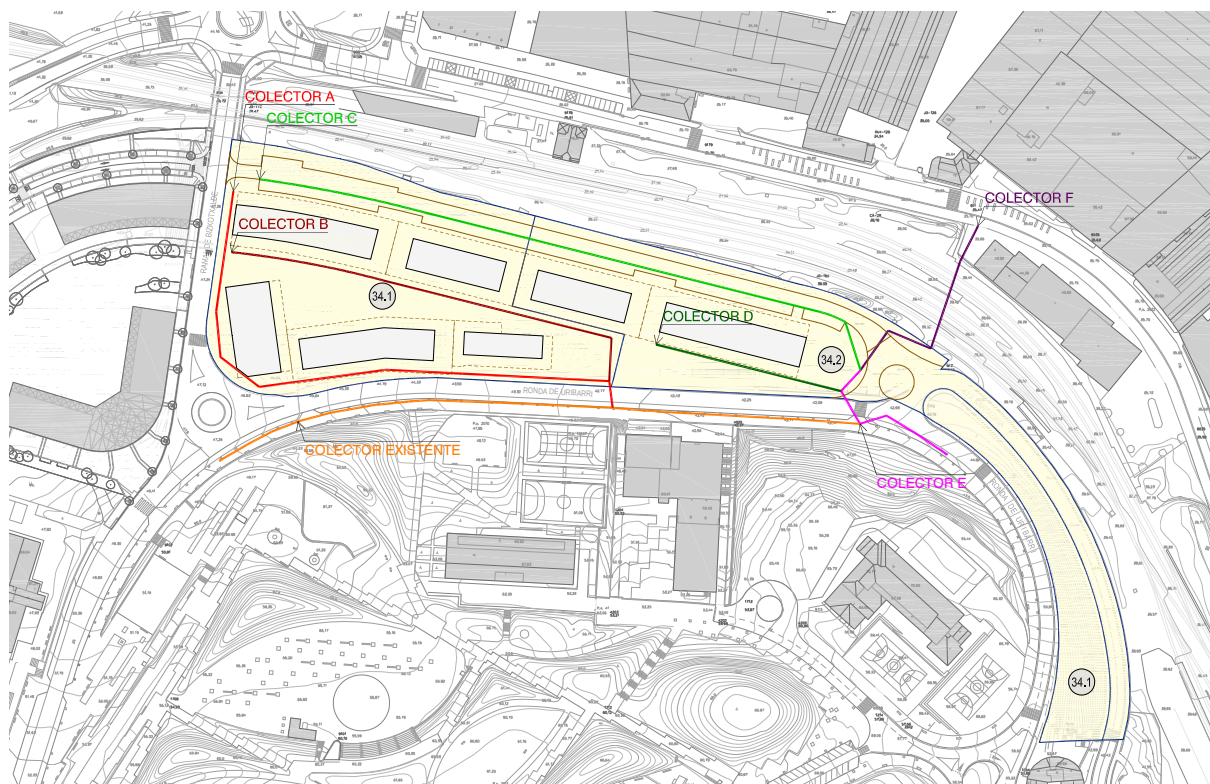
El tercer colector, COLECTOR C, recoge las aguas residuales del edificio NJ-6 y discurre debajo del carril bici en dirección oeste-este, hasta el colector D.

El colector C y las redes existentes entroncan en un cuarto colector, COLECTOR D, que cruza las vías del ferrocarril, convirtiendo el sistema unitario actual, en sistema separativo, dejando el colector existente bajo las vías para el saneamiento de aguas pluviales. El cruzamiento con las vías del ferrocarril se realizará mediante una máquina perforadora y se instalará un tubo de chapa de acero ST37 de 610x12,5 mm con soldadura helicoidal de 630 mm de diámetro. El tubo rebasará las vías férreas en 1,5 m por cada extremo, en cuyos puntos se realizarán sendos pozos de registro.

Los nuevos colectores estarán conformados por tuberías de polietileno corrugado SN-8 de 315, 400 y 630 mm de diámetro exterior. Se prevé el dejar acometidas a las viviendas conformadas por tubería de idénticas características mecánicas y de 315 mm de diámetro exterior, con arqueta de registro de 50x50 cm de dimensiones interiores y con tapa de fundición dúctil C-250. En los cambios de alineación, en los entronques de dos colectores y como máximo cada 50 m se dispondrán pozos de registro para limpieza e inspección de los colectores con la serigrafía "Saneamiento" en bilingüe.

c) *Red de saneamiento de aguas pluviales*

Se proyecta la ejecución de seis colectores de saneamiento de aguas pluviales. Dos de ellos (COLECTOR A y B) entroncan en la red existente, a la mitad de la Ronda de Uribarri y componen la red de saneamiento de la Unidad de Ejecución 34.1., mientras que un tercer colector (COLECTOR D) pertenece a la Unidad de Ejecución 34.2. y entronca con el colector existente en la intersección de la Ronda de Uribarri con la Calle Kantabria. El COLECTOR C recoge el agua de superficie del nuevo vial y entronca en el COLECTOR F. Este último es el colector de saneamiento existente que discurre por debajo de las vías ferreas y conecta el actual colector separativo de la Ronda de Uribarri, con la red de saneamiento de la Avenida Cervantes. El COLECTOR E, es la modificación del colector existente causa de la modificación del trazado de la Ronda de Uribarri por la construcción de una nueva glorieta.



El COLECTOR A recogerá la escorrentía y las aguas de lluvia generadas en las viviendas situadas en la zona de la calle Ramal de Bizkotxalde y Ronda de Uribarri (NJ-1, NJ-2, NJ-AD). El COLECTOR B recogerá el vertido correspondiente a los tres primeros bloques del nuevo vial paralelo al ferrocarril, NJ-3, NJ-4 y NJ-5 y el espacio central del ámbito de la actuación. El COLECTOR D, sanea el último bloque de viviendas NJ-6 y la finalización del espacio central. Las aguas pluviales del nuevo vial paralelo a las vías férreas, se recogen en el caz longitudinal que separa la calzada y los aparcamiento. Al realizar la Unidad de Ejecución 34.1., las aguas del caz se filtrarán al terreno natural, aunque se prevé la instalación de un colector que conectará con la la Unidad de Ejecución 34.2. Este colector entroncará en el COLECTOR F de tipo separativo.

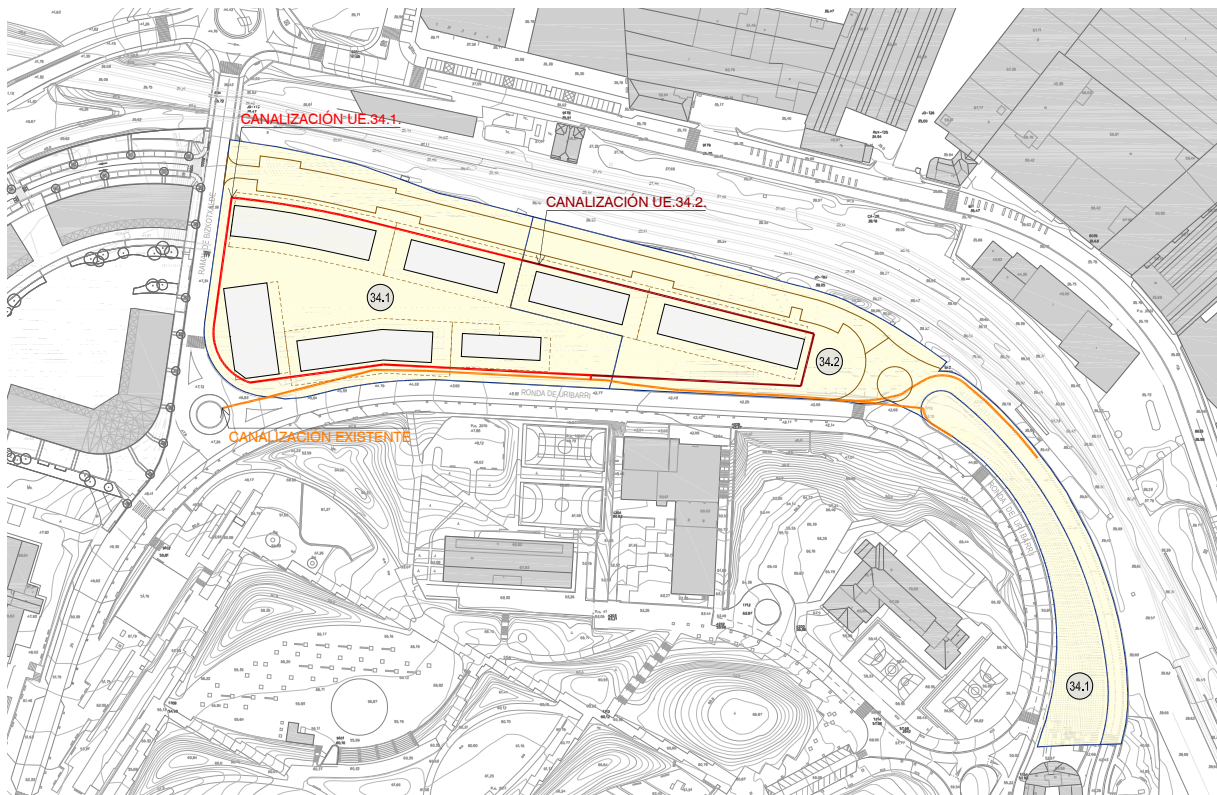
Los colectores destinados a la evacuación de aguas pluviales estarán conformados por tuberías de polietileno corrugado, tipo SN-8, de 630, 400, 315 y 250 mm de diámetro exterior.

Se dispondrán sumideros sifónicos en rigola, con rejilla abisagrada tipo peine de 50x30 cm y se conectarán a las redes principales de evacuación de aguas pluviales con tubería de polietileno corrugado, tipo SN-8, con junta de unión elástica y 200 mm de diámetro exterior.

Se prevé el dejar acometidas a las viviendas conformadas por tubería de idénticas características mecánicas y de 315 mm de diámetro exterior, con arqueta de registro de 50x50 cm de dimensiones interiores y con tapa de fundición dúctil con la serigrafía "Saneamiento" en bilingüe.

En los cambios de alineación, en los entronques de dos colectores y como máximo cada 50 m se dispondrán pozos de registro para limpieza e inspección de los colectores con serigrafía "Pluviales" en bilingüe.

d) Red de distribución de electricidad



El suministro de energía eléctrica que abastecerá a las viviendas previstas se conectará a la red de media tensión que actualmente discurre por la acera de la calle Ronda de Uribarri en la zona sur del ámbito de actuación, punto en el que llevarán a cabo dos juegos de empalmes de Media Tensión, para cables PPFV 12/15 KV 1 (3x50(mm² Cu, con HPR-Z1 12/20 KV 3 (1x150) mm² Al.

Se dispondrán tres centros de transformación en caseta bajo rasante, dos en la zona intermedia de la calle Ronda de Uribarri (CT1 y CT2), y uno en la parte occidental del ámbito de actuación (CT3). Los centros de transformación se sitúan íntegramente en la unidad de ejecución 34.1., con la posibilidad de que el CT2 dé servicio a la unidad de ejecución 34.2.

La línea eléctrica de MT pasa por los tres centros de transformación conectándolos entre sí como queda reflejado en el plano "U.07.4- Red de electricidad". Ésta se conecta a la canalización existente en la parte central de la Ronda de Uribarri mediante la confección de empalmes en sendas arquetas existentes.

Cada centro de transformación se construirá para dos máquinas, instalando dos transformadores de 400 kVA a sistema B2, un juego de celdas de Media Tensión tipo SF-6 2L + 2P, con las interconexiones de Media y Baja tensión, así como dos cuadros de Baja Tensión tipo CBTI de cinco salidas de 400 A cada uno.

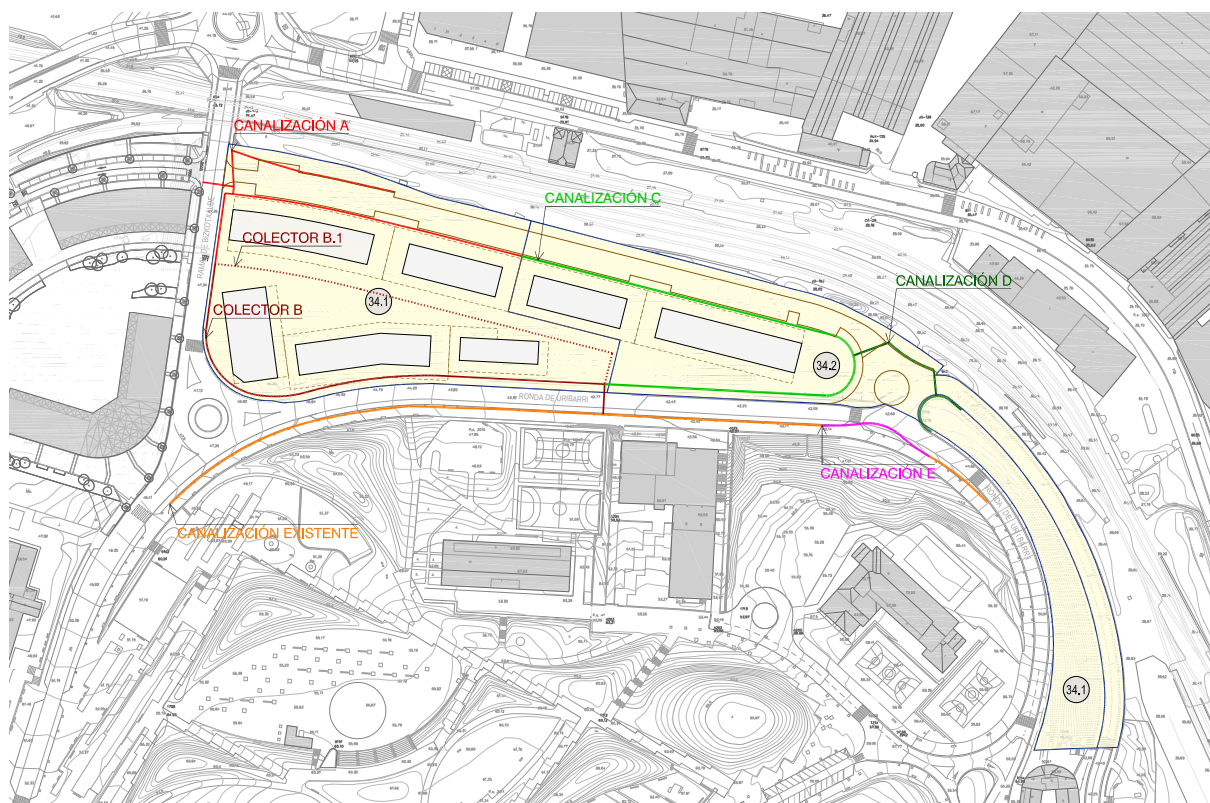
La posición de los transformadores será tal que asegure que las líneas eléctricas de baja tensión parten de los mismos, nunca superen los 180 m de longitud, para evitar las caídas de tensión.

Por último, se proyecta el tendido de las líneas eléctricas con cable RV 0,6-1 kV 3(1x240/150) Al, realizándose las derivaciones a las CGP con cable RV 0,6-1 kV 3(1x150/90) mm² Al, desde los cuadros de Baja Tensión del Centro de Transformación proyectado hasta las cajas generales de protección a instalar en hornacinas junto a los futuros portales.

Las acometidas a las futuras viviendas estarán conformadas por dos tuberías TPC de 160 mm de diámetro exterior. Se dispondrán arquetas de registro tronco piramidales de 1,00 m de profundidad, 1,00x1,00 m en la base y 0,70x0,70 m en la coronación y tapa tipo M2-T2 en aceras y M3-T3 en calzada.

Todo ello se proyectará de acuerdo a los detalles de la compañía suministradora.

e) Red de alumbrado público



Se prevé la modificación de toda la red de alumbrado actual para adaptarla a la urbanización proyectada, ubicando luminarias en todos los viales y espacios libres, cubriendo toda la superficie del ámbito para garantizar la iluminación adecuada y siguiendo la tipología de iluminación existente y en ejecución en el Área colindante Sarratu.

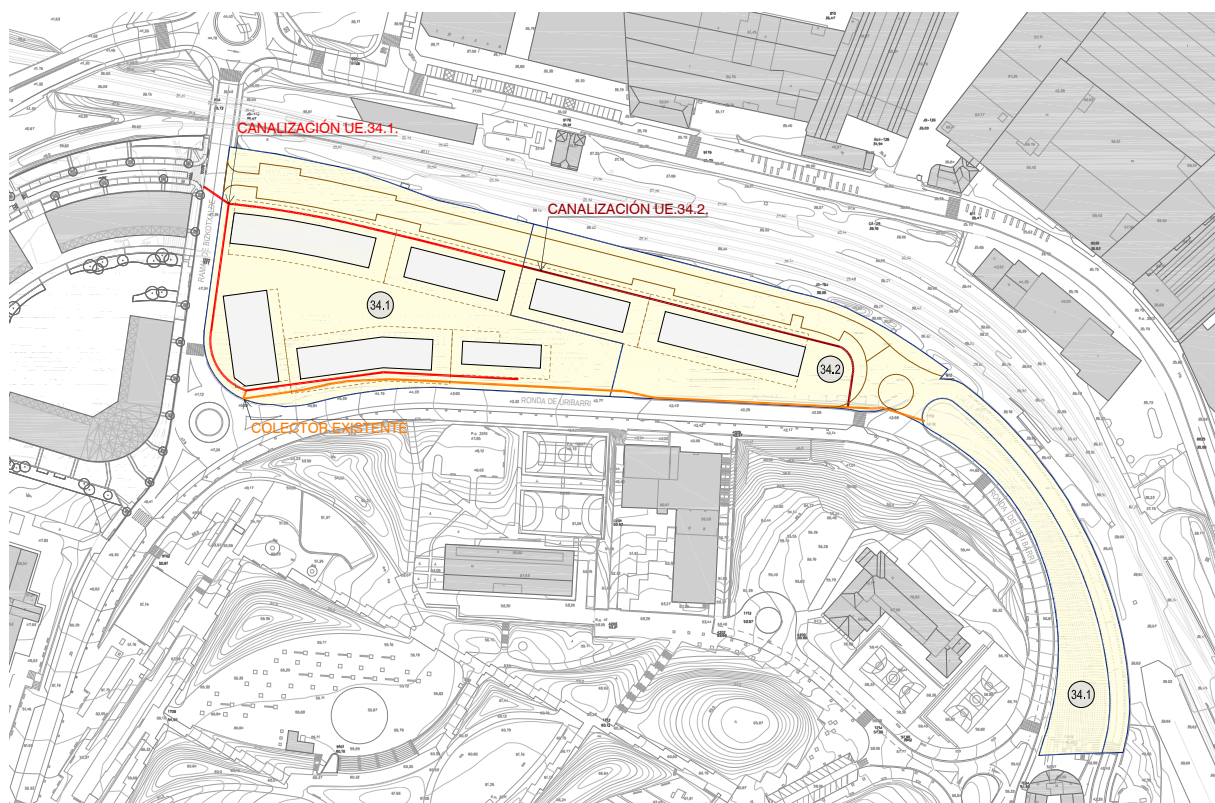
Se contempla la instalación de dos nuevos Cuadros de Mando para el nuevo alumbrado, situado el primero en la unidad de ejecución 34.1. junto al acceso de la plaza-parque desde la Ramal Bizkotxalde y el segundo en la parte final de la Ronda de Uribarri, correspondiente a la unidad de ejecución 34.2.

La alimentación de alumbrado se realizará con cable flexible unipolar de cobre, canalizado en tuberías de polietileno corrugado exterior y liso interior, así como provisto de red de tierra de cobre desnudo.

La canalización unirá las arquetas de registro situadas bajo cada luminaria de 40x40 cm de dimensiones y con tapa de fundición dúctil con el rótulo de "Alumbrado público" en bilingüe. Se dejará una arqueta de conexión en el límite del ámbito de actuación, para permitir la continuidad de la red.

En los viales se colocarán luminarias de 10 metros de altura, siguiendo el modelo utilizado en la urbanización del Área Sarratu, mientras que en la plaza-parque se instalarán luminarias de 4 metros de altura que le den una escala humana y agradable a la escena urbana.

f) Red de telecomunicaciones



La red de Telefonía y Comunicaciones del ámbito de actuación, se encuentra actualmente en el perímetro sur de la zona.

En este anteproyecto se prevé el soterramiento de las líneas suministradoras del ámbito, según las especificaciones técnicas de las compañías, que en este caso son Telefónica y Euskaltel.

Las canalizaciones serán comunes para Euskaltel y Telefónica y estarán compuestas de 8 tubos en filas de tres, de las cuales cuatro serán para Telefónica y otros cuatro para Euskaltel. Las canalizaciones irán protegidas.

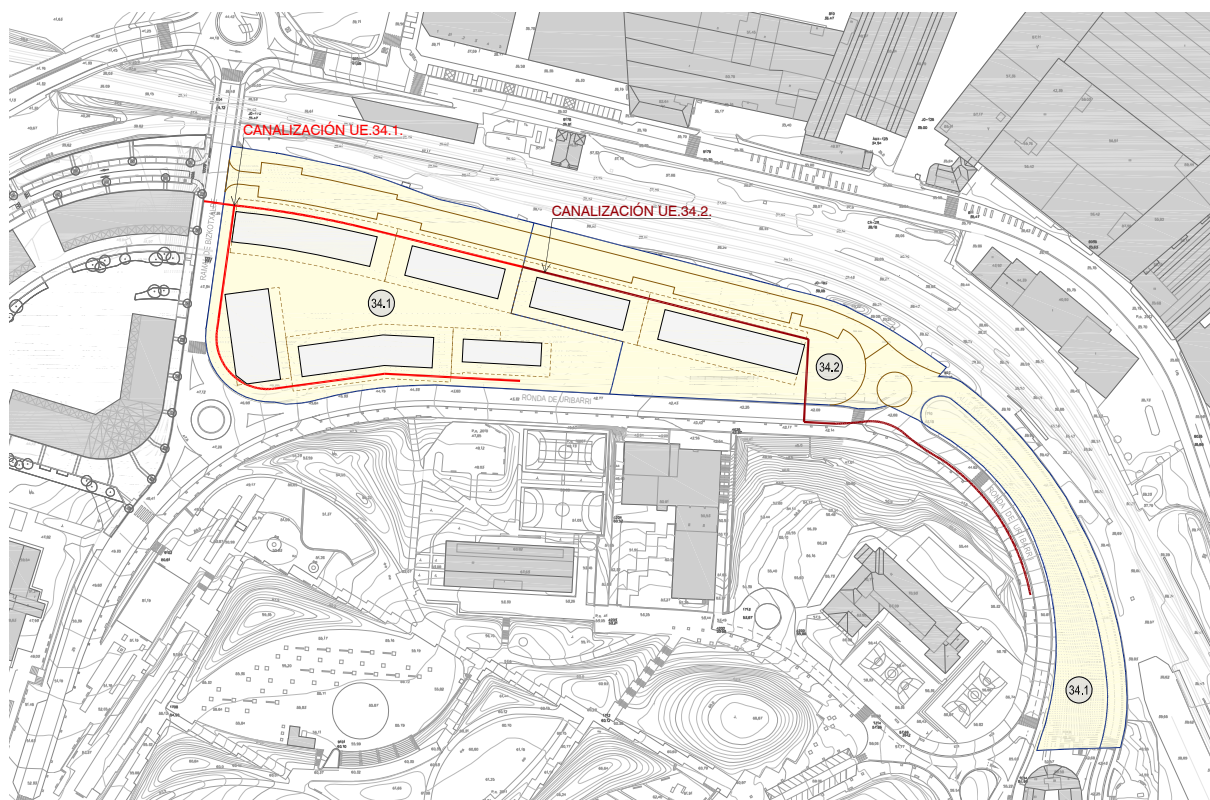
En el caso de la Ronda de Uribarri, Telefónica ya dispone de su red de abastecimiento, con lo que se canalizará sólo la red de Euskaltel, con dos tubos protegidos. Las canalizaciones, de TPC, irán protegidas. Todas las arquetas serán prefabricadas y registrables, con las tapas y marcas especificadas para cada una de las compañías.

g) Red de distribución de gas natural

Tal y como figura en los planos "U.07.7.- Red de distribución de gas natural", se ha previsto la conexión de todo el ámbito a la red existente de Ø 110 mm PE de Basauri, que se prolongará con este diámetro hasta llegar a todas las edificaciones.

Las acometidas hasta fachada serán de Ø 63 mm PE. Todas las canalizaciones de gas se dispondrán sobre cama de arena anticontaminante de 15 cm. de espesor y recubrimiento con la misma arena hasta 20 cm. por encima de la generatriz superior, posterior extendido de banda señalizadora, relleno posterior de 30 cm. de zahorra artificial, extendido de capa de refuerzo de 15 cm. de espesor de hormigón en masa HM-20 y por último relleno de zanja con zahorra artificial.

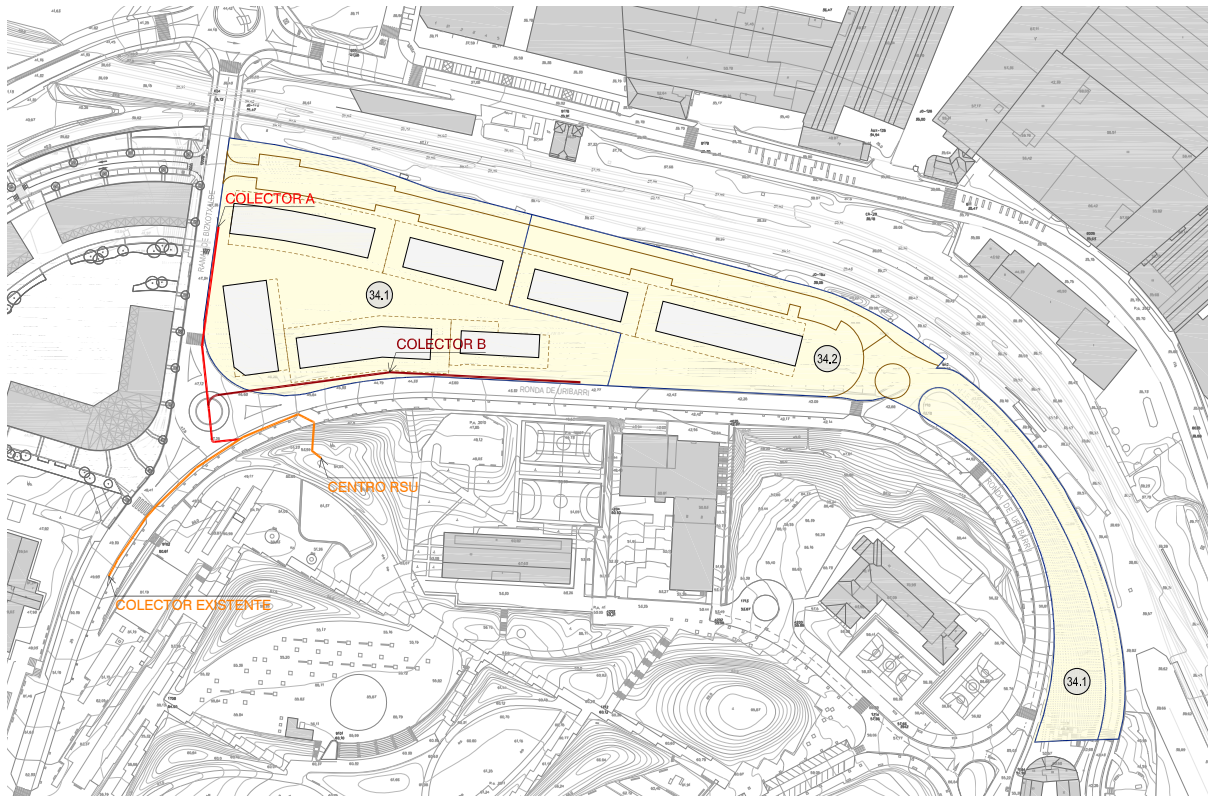
Se ha diseñado una red que tenga los codos y válvulas registradas de cara a tener mejor control a futuro en las mismas.



h) Red de recogida neumática de residuos sólidos urbanos

La red de recogida neumática de basuras estará conformada por tres islas de buzones ubicados en la Unidad de Ejecución 34.1., todos ellos en el perímetro de los espacios libres. La nueva red se conectará a la red general existente que discurre por la calle Matxitxako y la Ronda de Uribarri hasta el centro de Residuos Sólidos Urbanos situado en el Parque de Uribarri.

Los tubos de conducto estarán conformados por tubería de acero de 500 mm de diámetro en los dos colectores que componen la red de recogida de residuos del ámbito de la actuación integrada.



La obra civil a realizar es la que a continuación se expone:

- Apertura de zanja con la sección tipo indicada en las hojas de planos correspondientes para ubicación de tubería acero de 500 mm. de diámetro exterior. La profundidad media de la zanja será de 2,50 m.
- Envoltura de la tubería en arena caliza compactada.
- Relleno de zanja con zahorra artificial ZA-40 hasta altura de explanación, extendida en tongadas de 30 cm. de espesor y compactada.
- Ejecución de arquetas de registro de 1.5x1.5 metros en el fondo y una altura variable de hasta 2,50 metros bajo rasante. Con fondo realizado de ladrillo in situ a 1 pie o hormigón HA-25/P/20/IIa de una altura de 1,20 m. y el resto hasta rasante de explanada mediante anillos y cono prefabricado de hormigón. Con tapa de registro estanca tipo Rexel de fundición dúctil D-400, con elementos de estanqueidad de unión de tubos con arquetas con banda termorretractil tipo UBE CL-1010, pasamuros de chapa de ST 37.2 de 5 mm de espesor y membrana plástica de 10 mm. de espesor.
- Ejecución de arquetas de fin de línea de 2,50x1,40 m. y profundidad 3,00 m. de medidas interiores. A base de hormigón HA-25/P/20/IIa armado con mallazo electrosoldado B 500 T, 15.15.10. Espesor de solera, paramentos verticales y forjado de 30 cm.

Señalización y balizamiento

Para la definición de la señalización horizontal y vertical se ha seguido la Norma del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente, 8.1-IC "Señalización vertical" y 8.2-IC "Marcas viales".

El balizamiento lo constituyen las señales reflexivas verticales y marcas reflexivas horizontales.

Obras de fábrica

Se proyecta la ejecución de un muro prefabricado de hormigón en el linde del ámbito de actuación con las vías del ferrocarril.

La alineación del muro se ejecutará manteniendo una distancia mínima de 9,20 m del eje del carril más próximo de las vías del ferrocarril.

La zapata estará apoyada sobre capa de hormigón de limpieza HM-20 de 10 cm de espesor y estará conformada por hormigón HA-25/P/20/IIa, armado con barras de acero electrosoldables B 500 S.

El paramento vertical del muro será de hormigón prefabricado con contrafuertes dispuesto cada 2,40 m. El espesor del alzado será de 0,20 m y el revestimiento exterior será de chapeado de lajas de piedra. En la coronación del muro se proyecta la colocación de un zuncho prefabricado de hormigón de 0,60 m de ancho y 0,20 m de espesor de hormigón armado sobre el que se anclará la barandilla.

D.4. RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTOS PROPIOS DE LA URBANIZACIÓN. VIABILIDAD DE SU OBTENCIÓN

- *Red de distribución agua potable*

Basauri cuenta con un abastecimiento de aguas conectado con el sistema de abastecimiento del Consorcio Bilbao-Bizkaia con captaciones suficientes y capacidad de almacenamiento y regulación capaz de garantizar el suministro al ámbito. A partir de la red local de distribución de agua potable existente en Basauri, a base de tubería de FD de 100 mm de diámetro, se establece un ramal de acometida al ámbito de este a oeste por Ronda de Uribarri desde donde se alimenta al ámbito. El proyecto de urbanización preverá una red mallada dentro del ámbito en contacto con el casco urbano actual. Esta red local dispondrá de una tubería de distribución de FD de 100 mm de diámetro, desde la que se realizarán las correspondientes tomas a las parcelas edificables y a los elementos ornamentales como fuentes, ubicadas en los espacios libres.

- *Red de saneamiento de aguas residuales y pluviales*

La red de saneamiento de Basauri es en general de tipo separativo, sin perjuicio de algunos puntos en los que sigan existiendo colectores unitarios, como es el caso del colector que discurre por debajo de las vías ferreas colindante al ámbito de la actuación. Por los flancos noroeste y sur del ámbito discurren sendos colectores de 315-500 mm de diámetro interior

de PVC y hormigón que dan servicio prácticamente a toda la zona de la actuación integrada, convirtiéndose en unitaria en la confluencia de las calles Ronda de Uribarri y Kantabria, para cruzar el ferrocarril con colector de PVC de 630 mm de diámetro.

El Ayuntamiento de Basauri exigirá un estudio pormenorizado de la evacuación de aguas pluviales y fecales que será tenido en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización. Asimismo la red será separativa desde la confluencia citada en el párrafo anterior, previendo el Anteproyecto esta contingencia mediante un nuevo colector de saneamiento para el cruce de la infraestructura ferroviaria hasta la Avenida de Cervantes.

Los colectores de aguas pluviales son de PVC para diámetros comprendidos entre 250-315-500 y 630 mm. Se han previsto así mismo sumideros y rejillas de recogida de aguas pluviales tanto de la urbanización propiamente dicha como de sus zonas vertientes.

El colector de aguas fecales se ha proyectado de PVC de 315 y 630 mm de diámetro y las acometidas a viviendas se preverán de 250 mm de diámetro.

- *Infraestructura viaria, incluidos los aparcamientos de vehículos*

Como se ha comentado en la descripción de la actuación, los viales estructurales forman parte del Sistema General Viario de la ciudad. El nuevo vial norte proyectado constituye el Sistema Local Viario del ámbito de la actuación integrada. Con este esquema viario se desarrolla la función de conectar el ámbito con la trama urbana existente y se estructura internamente la trama urbana del mismo.

El Anteproyecto estudia la sección, rasantes, características geométricas y alineaciones de cada calle, de forma que queda asegurada la accesibilidad en el ámbito, así como los aparcamientos y circulaciones.

Aparcamientos

Concentración de la máxima dotación de aparcamientos al aire libre, incorporados a las calles residenciales, en las zonas de uso intensivo dentro del ámbito, bien sea público (Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamientos) o privado (Zona Residencial privada).

Se han previsto aparcamientos en línea y batería en el vial norte y la Ronda de Uribarri, dejando un amplio margen en el interior de las parcelas privadas, para permitir la ubicación de la totalidad de los aparcamientos que constituyen la dotación de aparcamientos públicos del ámbito propiamente dichos, cumplimentando los requisitos establecidos el Decreto de Estándares 123/2012. Asimismo se respeta el Decreto 68/2000, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones, y sistemas de información y comunicaciones, en su anejo II, artículo 3.1.1., para establecer las dimensiones mínimas de los aparcamientos, para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

- *Red de distribución de electricidad*

Las líneas aéreas de media tensión que penetran en el ámbito se modifican, reponiéndose los correspondientes servicios. El suministro de energía eléctrica al ámbito se realizará mediante conexión a la red existente y los centros transformadores internos, desde el que se alimentará a las parcelas lucrativas, espacios libres, y alumbrado exterior de todo el ámbito.

- *Red de telefonía y telecomunicaciones*

La red de telefonía existente en el casco urbano de Basauri, zona de contacto con el núcleo urbano, servirá de base para la conexión del nuevo ámbito ordenado, de acuerdo con las especificaciones y normas establecidas por las compañías de servicios, apoyándose en el sistema viario previsto. Para el sistema de telecomunicaciones se prevén canalizaciones auxiliares en la totalidad del ámbito capaces de conectarse con las compañías suministradoras de estos servicios.

- *Red de distribución de gas natural*

Existe una red de gas colindando con el ámbito a la que se puede conectar directamente. La distribución de gas se proyecta con tubería de Polietileno de media densidad de 110 mm de diámetro para la red troncal, siendo los ramales de 63 mm de diámetro y las acometidas de 32 mm de diámetro.

D.5. FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Desde el presente Anteproyecto se establece la ejecución de las obras de urbanización, en dos fases, tal y como se ha especificado en el apartado "B.5.- Plazos para la ejecución del ámbito":

- Fase 1: Obras de Urbanización del ámbito espacial de la U.E.34.1.
- Fase 2: Obras de Urbanización del ámbito espacial de la U.E.34.2.

D.5.1. DESCRIPCIÓN DE LA FASE 1, DEL ÁMBITO ESPACIAL DE LA U.E.34.1.

Las subfases de trabajo previstas son las siguientes:

- **Subfase 1.1:** En esta subfase se contempla la ejecución del movimiento de tierras y demoliciones de elementos de urbanización afectados, tratamiento de servicios afectados, muro de contención prefabricado de separación de la plataforma ferroviaria, muros de las plantas bajo rasante de los edificios residenciales e infraestructuras básicas y técnicas, así como la conexión provisional del saneamiento de aguas pluviales y fecales a las redes existentes en la Ronda de Uribarri.
- **Subfase 1.2:** En esta subfase se realizarán el afirmado de viales y zonas peatonales (firmes y pavimentos), colocación del mobiliario urbano, señalización y balizamiento, remates de obra dejando el borde de enlace con la Fase 2 acondicionado para el inicio posterior de la misma.

En la Fase 1, se prevé la ejecución del colector separativo de la red de saneamiento de aguas residuales que debe cruzar las vías del ferrocarril, que correspondería en un principio a la unidad de ejecución 34.2., para que toda la red pueda ser de tipo separativo desde el inicio.

Los tres centros de transformación del ámbito de actuación se colocan en la unidad de ejecución 34.1. dentro de la fase 1.

La introducción en la Fase 1 parte de las partidas de la unidad de ejecución 34.2. se debe a la intención de equilibrar las unidades de ejecución entre ellas. Es una decisión orientativa, que podrá ser modificada por los proyectos de desarrollo del ámbito de actuación.

D.5.2. DESCRIPCIÓN DE LA FASE 2, DEL ÁMBITO ESPACIAL DE LA U.E.34.2.

Las obras de urbanización de la U.E.34.2. darán continuidad a las de la Unidad de ejecución 34.1. Las subfases de trabajo previstas son las siguientes:

- **Subfase 2.1:** En esta subfase se contempla el derribo del edificio declarado fuera de ordenación por el Planeamiento General del ámbito J-Azbarren, la ejecución del movimiento de tierras y demoliciones de elementos de urbanización afectados, tratamiento de servicios afectados, muro de contención prefabricado de separación de la plataforma ferroviaria, muros de las plantas bajo rasante de los edificios residenciales e infraestructuras básicas y técnicas, desvíos provisionales para la construcción de la rotonda.
- **Subfase 2.2:** En esta subfase se realizarán el afirmado de viales y zonas peatonales (firmes y pavimentos), restablecimiento de los tráficos de las calles Kantabria y Ronda de Uribarri, colocación del mobiliario urbano, señalización y balizamiento, remates de obra y apertura final del Vial Norte paralelo a las vías del ferrocarril, iniciado en la Fase 1.

D.6. MEMORIA DE CALIDADES DE LA URBANIZACIÓN

Para la confección del presupuesto de este Anteproyecto se han elegido materiales y calidades acordes a zonas próximas y con obras de urbanización en ejecución, como es el caso del Área colindante Sarratu, así como el PAU y el Proyecto de Urbanización previo desarrollado para el ámbito Azbarren por la ingeniería STOA.

No obstante, las calidades y materiales a emplear en el Proyecto de Urbanización quedarán en él definitivamente definidas y serán consensuadas con los técnicos de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Basauri.

D.8. PRESUPUESTO

A continuación se incluye un resumen del presupuesto desglosado por partidas de la estimación del coste de las obras de urbanización que asciende a 4.356.374,41 € de Presupuesto de Contrata sin I.V.A. Los gastos generales son el 19% del

Presupuesto de Contrata y el Beneficio Industrial, el 6%, con lo que el presupuesto base de licitación asciende a 5.445.468,01 €.

Sumado el I.V.A al presupuesto base de licitación., el presupuesto total del anteproyecto de urbanización del ámbito de la actuación integrada de J-Azbarren de Basauri, es de 6.589.016,30 €.

En Bilbao a marzo de 2.019

Arantza Ruiz de Velasco Artaza

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN U.E. 34 AZBARREN, BASAURI

Código	Resumen	U.E.34.1.	U.E.34.2.	PEM CAPÍTULOS
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	175.146,65 €	229.182,24 €	404.328,89 €
02	DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE	56.360,40 €	38.165,20 €	94.525,60 €
03	SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	72.885,31 €	21.149,55 €	94.034,86 €
04	SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES	97.267,47 €	89.829,93 €	187.097,40 €
05	ELECTRICIDAD	180.359,02 €	46.908,46 €	227.267,48 €
06	ALUMBRADO PÚBLICO	163.441,73 €	143.865,35 €	307.307,08 €
07	TELECOMUNICACIONES	45.048,40 €	23.688,66 €	68.737,06 €
08	GAS	43.604,83 €	23.110,86 €	66.715,69 €
09	RESIDUOS SOLIDOS URBANOS	433.941,74 €	0,00 €	433.941,74 €
10	PAVIMENTACIÓN	777.482,95 €	584.690,51 €	1.362.173,46 €
11	SEÑALIZACIÓN	7.566,49 €	8.459,60 €	16.026,09 €
12	OBRAS DE FÁBRICA	483.307,25 €	404.261,00 €	887.568,25 €
13	JARDINERÍA	68.171,31 €	6.848,15 €	75.019,46 €
14	MOBILIARIO URBANO	7.193,16 €	3.073,24 €	10.266,40 €
15	SERVICIOS AFECTADOS	18.092,80 €	18.092,80 €	36.185,60 €
16	VARIOS	3.000,00 €	3.000,00 €	6.000,00 €
17	SEGURIDAD Y SALUD	22.852,87 €	14.167,81 €	37.020,68 €
18	CONTROL DE CALIDAD	15.018,05 €	9.310,56 €	24.328,61 €
19	GESTIÓN DE RCD	11.006,50 €	6.823,56 €	17.830,06 €
TOTAL PEM		2.681.746,93 €	1.674.627,48 €	4.356.374,41 €
GASTOS GENERALES		509.531,92 €	318.179,22 €	827.711,14 €
BENEFICIO INDUSTRIAL		160.904,82 €	100.477,65 €	261.382,46 €
Pre. BASE DE LICITACIÓN		3.352.183,66 €	2.093.284,35 €	5.445.468,01 €
I.V.A.		703.958,57 €	439.589,71 €	1.143.548,28 €
TOTAL IVA INCLUIDO		4.056.142,23 €	2.532.874,06 €	6.589.016,30 €

Documento E:

ESTUDIO DE VIABILIDAD – DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

E.1. INTRODUCCIÓN

El área “J-Azbarren” es un ámbito de planeamiento íntegramente destinado a Vivienda de Protección Oficial, sin perjuicio del uso comercial en las plantas bajas en cuatro de los seis edificios residenciales que componen el ámbito y el uso de alojamiento dotacional, y por tanto, no lucrativo.

Partiendo de la premisa de que el mercado inmobiliario admite la cantidad de oferta de vivienda propuesta por el planeamiento, 345 viviendas, la viabilidad económica del ámbito vendría en principio determinada por un valor residual positivo del suelo una vez sustraídos los costes de las obras de urbanización, los gastos de gestión y las indemnizaciones que correspondan en su momento.

De la suma de los valores residuales de suelo urbanizado de todas las parcelas que integran el ámbito, obtendremos el valor residual de suelo urbanizado del ámbito completo.

E.2. VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

La valoración de la Unidad de Edificabilidad Ponderada es el valor residual del suelo urbanizado de cada metro cuadrado edificable, que se calculará atendiendo al uso ordenado por el planeamiento. En la actuación integrada de “J-Azbarren” se han ordenado los siguientes usos:

- 1.- Vivienda de Protección Oficial de Régimen General
- 2.- Anexos Vivienda de Protección Oficial, bajo rasante
- 3.- Local comercial

La valoración de la Unidad de Edificabilidad Ponderada (Uep) de cada uso se realizará de acuerdo con el artículo 22.2 del Reglamento de Valoraciones que se transcribe a continuación:

22.2. los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS=Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRS= Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

Vv= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable

K= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.....

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

A continuación se desglosan por cada uso el Valor en Venta, el coeficiente K y el Valor de la Construcción.

E.2.1. VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE EDIFICABILIDAD PONDERADA - 1M² DE VPO DE RÉGIMEN GENERAL

Valor en venta de la Vivienda de Protección Oficial de Régimen General

El precio máximo de la vivienda de protección oficial y sus anejos viene regulado en la Orden del 3 de Noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes sobre determinación de los precios máximos de viviendas de protección oficial. Esta Orden establece unos tramos de precios de venta en función de la superficie final de las viviendas, de tal manera que las viviendas más pequeñas resultan más caras por m², penalizándose en el precio de venta las viviendas a partir de 75m² útiles. El precio del m² útil para Basauri se establece en la citada Orden en 1.629,31€, de los

cuales los primeros 45m² se multiplicarán por un coeficiente 1,15, los siguientes 15m² (de 45m²-60m²) por un coeficiente 1,1, los siguientes 15m² (60-75m²) por un coeficiente 1 y a partir de 75m² por un coeficiente 0,8.

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana para el Área Azbarren, establece las edificabilidades geométricas y ordena el número de viviendas por cada bloque residencial del ámbito. De las edificabilidades geométricas y la ordenación establecida por la modificación, donde se especifican las alineaciones y las alturas de todos los edificios, se obtienen las superficies construidas de las plantas de los edificios residenciales. De esta forma, se calcula la superficie útil media de las viviendas, dividiendo la superficie construida destinada a vivienda entre un coeficiente (superficie construida/superficie útil) de 1,30. A juzgar por la documentación gráfica del planeamiento se ha tenido en cuenta en los perfiles de edificación que los edificios no sobrepasen los 28 mts de altura a partir de los cuales se haría necesaria una segunda escalera de evacuación en caso de incendio, y por tanto, el ratio superficie construida/superficie útil sería mayor.

Parcelas Edificables	Superficie	Uso en PB	Edificabilidad Pl Baja	Edificabilidad Pl Altas	Edificabilidad Geométrica	Superficie construida	Coef	Superficie útil	Nº de Viv	Sup constr media/ viv	Sup útil media/ viv
NJ1	1.050,00	LC	700,00	4.200,00	4.900,00	4.260,00	1,30	3276,92	40	106,50	81,92
NJ2	1.872,00	LC	570,00	4.300,00	4.870,00	4.390,00	1,30	3376,92	40	109,75	84,42
NJ3	1.836,00	LC	565,00	7.296,00	7.861,00	7.386,00	1,30	5681,54	72	102,58	78,91
NJ4	1.495,00	LC	355,00	4.928,00	5.283,00	4.988,00	1,30	3836,92	48	103,92	79,94
NJ5	1.490,00	Viv	616,00	5.544,00	6.160,00	6.160,00	1,30	4738,46	58	106,21	81,70
NJ6	1.860,00	Viv	924,00	8.316,00	9.240,00	9.240,00	1,30	7107,69	87	106,21	81,70

Con las superficies útiles medias de las viviendas de cada parcela, se han calculado los valores en venta de los metros cuadrados útiles siguiendo el método de cálculo descrito anteriormente, establecido por la Orden por el cual se determinan los precios máximos de las VPO.

Parcela NJ1						
Superficie útil media/viv						81,92 m ² u
Hasta 45 m ² u		45,00 m ²	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €	84.316,79 €
Entre 45-60 m ² u		15,00 m ²	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €	26.883,62 €
Entre 60-75 m ² u		15,00 m ²	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €	24.439,65 €
Más de 75 m ² u		6,92 m ²	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €	9.023,87 €

TOTAL VIVIENDA MEDIA	144.663,93 €/viv
-----------------------------	-------------------------

VALOR VENTA m²u	1.765,85 €/m²u
-----------------------------------	----------------------------------

Parcela NJ2						
Superficie útil media/viv						84,42 m ² u
Hasta 45 m ² u		45,00 m ²	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €	84.316,79 €
Entre 45-60 m ² u		15,00 m ²	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €	26.883,62 €
Entre 60-75 m ² u		15,00 m ²	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €	24.439,65 €
Más de 75 m ² u		9,42 m ²	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €	12.282,49 €

TOTAL VIVIENDA MEDIA	147.922,55 €/viv
-----------------------------	-------------------------

VALOR VENTA m²u	1.752,16 €/m²u
-----------------------------------	----------------------------------

Parcela NJ3						
Superficie útil media/viv						78,91 m ² u
Hasta 45 m ² u		45,00 m ²	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €	84.316,79 €
Entre 45-60 m ² u		15,00 m ²	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €	26.883,62 €
Entre 60-75 m ² u		15,00 m ²	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €	24.439,65 €
Más de 75 m ² u		3,91 m ²	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €	5.096,82 €

TOTAL VIVIENDA MEDIA	140.736,87 €/viv
-----------------------------	-------------------------

VALOR VENTA m²u	1.783,51 €/m²u
-----------------------------------	----------------------------------

Parcela NJ4						
Superficie útil media/viv						79,94 m ² u
Hasta 45 m ² u	45,00 m ²	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €	84.316,79 €	
Entre 45-60 m ² u	15,00 m ²	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €	26.883,62 €	
Entre 60-75 m ² u	15,00 m ²	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €	24.439,65 €	
Más de 75 m ² u	4,94 m ²	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €	6.433,69 €	

TOTAL VIVIENDA MEDIA	142.073,74 €/viv					
-----------------------------	-------------------------	--	--	--	--	--

VALOR VENTA m²u	1.777,35 €/m²u					
-----------------------------------	----------------------------------	--	--	--	--	--

Parcela NJ5						
Superficie útil media/viv						81,70 m ² u
Hasta 45 m ² u	45,00 m ²	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €	84.316,79 €	
Entre 45-60 m ² u	15,00 m ²	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €	26.883,62 €	
Entre 60-75 m ² u	15,00 m ²	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €	24.439,65 €	
Más de 75 m ² u	6,70 m ²	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €	8.729,99 €	

TOTAL VIVIENDA MEDIA	144.370,05 €/viv					
-----------------------------	-------------------------	--	--	--	--	--

VALOR VENTA m²u	1.767,13 €/m²u					
-----------------------------------	----------------------------------	--	--	--	--	--

Parcela NJ6						
Superficie útil media/viv						81,70 m ² u
Hasta 45 m ² u	45,00 m ²	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €	84.316,79 €	
Entre 45-60 m ² u	15,00 m ²	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €	26.883,62 €	
Entre 60-75 m ² u	15,00 m ²	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €	24.439,65 €	
Más de 75 m ² u	6,70 m ²	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €	8.729,99 €	

TOTAL VIVIENDA MEDIA	144.370,05 €/viv					
-----------------------------	-------------------------	--	--	--	--	--

VALOR VENTA m²u	1.767,13 €/m²u					
-----------------------------------	----------------------------------	--	--	--	--	--

Así,partiendo de los valores de venta de los metros cuadrados útiles de las viviendas se han obtenido los valores en venta del m² construido de las diferentes parcelas que componen el ámbito Azbarren, dividiendo el valor en venta del m² útil por 1,30 para conseguir el valor en venta del m² construido, que como se aprecia varía en función de la superficie media de las viviendas, tal y como se refleja en la siguiente tabla.

Parcelas Edificables	Valor venta m ² construido
NJ1	1.358,35 €
NJ2	1.347,81 €
NJ3	1.371,93 €
NJ4	1.367,19 €
NJ5	1.359,33 €
NJ6	1.359,33 €

Coste de construcción de la Vivienda de Protección Oficial de Régimen General

Para el cálculo del coste de construcción de la edificación, sobre rasante y bajo rasante, se han tenido en cuenta las tablas de control de presupuesto elaboradas por el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro. Estas tablas, de uso habitual para calcular los costes de ejecución material de las construcciones, basaban su cálculo en un módulo que el COAVN actualizaba todos los años. En el año 2010, en que dicho módulo dejó de actualizarse, este ascendía a 260€/m². Aplicado el IPC general desde entonces para la CAPV, el 8,7%, el módulo se situaría en la actualidad en 283€/m².

De acuerdo con esta metodología el presupuesto de ejecución material por m² de vivienda VPO (a=7 y b=1) ascendería a 654€/m²c y a 342€/m²c para la construcción bajo rasante.

A este Presupuesto de Ejecución Material se le han aplicado los siguientes coeficientes con el fin de obtener el Coste de Construcción:

- 19% de gastos generales y beneficio industrial
- 10% de honorarios técnicos
- 2,5% de Impuesto municipal de construcciones, instalaciones y obras estimando una bonificación del 50% ¹
- 1,6% de Tasa municipal de tramitación de la licencia
- 2% de Otros costes de gestión de la construcción

Aplicados los anteriores coeficientes, que suman un 35,1% de incremento sobre el precio de ejecución material, el valor de la construcción a 883,55 €/m² en las viviendas y a 462,04€/m² en las plantas bajo rasante.

¹-Artículo 10 de Ordenanza fiscal de Basauri: Serán de aplicación las siguientes bonificaciones sobre la cuota del impuesto:
 1.-Una bonificación hasta el 95 por100 a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración, previo declaración favorable de la Sección de Gestión e Inspección de Tributos.

Valor residual de suelo urbanizado por m²

El valor de residual de suelo urbanizado por m² varia entre 239,62 € y 259,72 €.

	VPO NJ-1	VPO NJ-2	VPO NJ-3	VPO NJ-4	VPO NJ-5	VPO NJ-6
P.Venta	1.358,35 €	1.347,81 €	1.371,93 €	1.367,19 €	1.359,33 €	1.359,33 €
C.Ejecución	654,00 €	654,00 €	654,00 €	654,00 €	654,00 €	654,00 €
% sobre ejecución material	35,10%	35,10%	35,10%	35,10%	35,10%	35,10%
V. Residual suelo urbanizado	248,40 €	239,62 €	259,72 €	255,77 €	249,22 €	249,22 €
Coefficiente K	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20

Por último, realizada la comprobación sobre la limitación del valor de repercusión del suelo de la VPO se confirma que éste no alcanza el 20% del precio máximo de venta de las viviendas, incluyendo y sin incluir los anexos. (Artículo 7 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo)

	NJ-1	NJ-2	NJ-3	NJ-4	NJ-5	NJ-6
% Suelo Urbanizado/P.Venta	18,29%	17,78%	18,93%	18,71%	18,33%	18,33%

E.2.2. VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE EDIFICABILIDAD PONDERADA - 1M² DE ANEXOS DE VPO

Valor en venta de los anexos VPO

Se han asignado unos ingresos máximos de la plaza de garaje y los trasteros, como anexos de VPO. En este sentido y según la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, estos anejos se sitúan en las dos plantas bajo rasante de cada superficie completa de cada parcela. Dividida la superficie entre un coeficiente de 1,10 se obtiene la superficie útil de la misma. En el caso de la parcela NJ-1, donde la rampa se incluye dentro del edificio residencial, se descuenta la superficie de la rampa del uso comercial de la planta baja y se añade dicha superficie a la superficie construida del uso garaje. En las demás parcelas, el acceso a los anexos bajo rasante, se realiza mediante rampas fuera de la superficie construida de los edificios residenciales y por ello, las superficies de las rampas en planta baja, no se incluyen como superficie construida.

En base a la citada Orden de 3 de Noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes sobre precios máximos de viviendas de protección oficial el precio de venta unitario de los Anexos asciende a 651,72 €.

Valor de construcción de los Anexos de VPO

El valor de construcción de los anexos de VPO ha sido descrito en el apartado anterior y es de 462,04 €/m² aplicados los siguientes coeficientes con el fin de obtener el Coste de Construcción:

- 19% de gastos generales y beneficio industrial
- 10% de honorarios técnicos
- 2,5% de Impuesto municipal de construcciones, instalaciones y obras estimando una bonificación del 50%
- 1,6% de Tasa municipal de tramitación de la licencia
- 2% de Otros costes de gestión de la construcción

Valor de residual de suelo urbanizado por m²

El valor de residual de suelo urbanizado por Anexo VPO, asciende a 81,06 €.

	Anexos VPO precio unitario
P.Venta	651,72 €
C.Ejecución	342,00 €
% sobre ejecución material	35,10%
V. Residual suelo urbanizado	81,06 €
Coefficiente K	1,20

E.2.3. VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE EDIFICABILIDAD PONDERADA - 1M² DE LOCAL COMERCIAL

Valor en venta de locales comerciales

Para el cálculo del precio de venta de los locales comerciales situados en las plantas bajas de las parcelas NJ-1, NJ-2, NJ-3 y NJ-4, se ha realizado la valoración mediante la toma de testigos de mercado en internet, tanto en portales como en las páginas web de diferentes inmobiliarias de la zona. En este estudio, se han dejado fuera los locales comerciales situados en el centro urbano de Basauri, ya que se entiende que el ámbito de Azbarren, situado al norte del área urbana de Basauri, no tiene el mismo empuje comercial que el centro urbano.

En la zona de estudio, por ser colindante con la zona Industrial de Basauri, además de los locales comerciales en planta baja, se han encontrado testigos de locales en naves industriales, que bajan el precio medio de los locales comerciales al uso, dado que sus prestaciones y su localización no son los más adecuados dentro de la trama urbana, pero sí se acercan a las superficies comerciales que se proponen en la modificación, al contrario de los testigos de los locales muy pequeños en superficie construida.



A continuación se expone la tabla en la que se distinguen los testigos de los locales comerciales de segunda mano, de la zona Ariz-Basauri, donde se sitúa el ámbito del estudio. Los testigos son ofertas que se cierran generalmente a la baja, pero se ha reflejado la oferta tal y como figura en el portal inmobiliario.

LOCAL COMERCIAL_SEGUNDA MANO			
Dirección	m ² c	Precio	Precio/m ² c
Pozokoetxe, s/n	157,00	150.000,00 €	955,41 €
Pozokoetxe, 1	30,00	45.000,00 €	1.500,00 €
Pozokoetxe, 4	30,00	34.000,00 €	1.133,33 €
Pozokoetxe, 6	63,00	65.000,00 €	1.031,75 €
Pozokoetxe, 6.1	23,00	39.100,00 €	1.700,00 €
Pozokoetxe, 6.2	130,00	72.000,00 €	553,85 €
Calle Madrid, 4	20,00	36.500,00 €	1.825,00 €
Calle Madrid, 5	43,00	60.000,00 €	1.395,35 €
Calle Elcano, 3	24,00	38.000,00 €	1.583,33 €
Cervantes, 49	978,00	520.000,00 €	531,70 €
Calle Leon, s/n	28,00	23.000,00 €	821,43 €
Balentin Berriotxo, s/n	35,00	62.000,00 €	1.771,43 €
Balentin Berriotxo, 17	40,00	39.000,00 €	975,00 €
Antonio Trueba, 4	22,00	40.000,00 €	1.818,18 €
Pedro Lopez de Cortazar, 5	88,00	100.000,00 €	1.136,36 €
Larrazabal, 4	663,00	220.000,00 €	331,83 €
Relación entre €/m2 construido en ambas zonas			1.191,50 €

Cabe mencionar, que en el colindante ámbito residencial de Sarratu se han construido locales comerciales en las plantas bajas de los nuevos edificios residenciales, cuyas venta se han obtenido de la página web de VISESA, que ha llevado a cabo la construcción de dicha promoción. A efectos de valoraciones, hay que tener en cuenta que el precio de venta de estos locales comerciales es compra en derecho de superficie, por lo que en venta serían algo más altos.

LOCAL COMERCIAL_VISESA			
Dirección	m ² c	Precio	Precio/m ² c
Sarratu, 5	327,83	238.005,00 €	726,00 €
Sarratu, 7	278,08	225.440,00 €	810,70 €
Sarratu, 23	278,08	225.440,00 €	810,70 €
Sarratu, 27	295,61	246.805,00 €	834,90 €
Relación entre €/m2 construido			795,58 €

Por todo ello, teniendo en cuenta la localización del ámbito y el precio de los testigos obtenidos, se ha estimado oportuno establecer como precio de venta de los locales de Azbarren, la media de los precios obtenidos en el mercado libre de segunda mano y los obtenidos de la compra en derecho de superficie del área Sarratu. De esta manera, se establece como posible precio de venta 1.000€/m²c.

Valor de construcción de los locales comerciales

Para el cálculo del coste de construcción de la edificación, sobre rasante y bajo rasante se han tenido en cuenta las tablas de control de presupuesto elaboradas por el Colegio de Arquitectos Vasco Navarro y se estima el coste de ejecución material en 342€/m².

Al coste de ejecución material así obtenido se le aplican los diferentes coeficientes por gastos directamente vinculados a la construcción como son de acuerdo con el articulado legal los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Estos gastos se suelen calcular porcentualmente y se estiman de la manera que sigue:

- 19% de gastos generales y beneficio industrial
- 10% de honorarios técnicos
- 5% de Impuesto municipal de sobre construcciones, instalaciones y obras
- 1,6% de Tasa municipal de tramitación de la licencia
- 2% de Otros costes de gestión de la construcción

Aplicados los anteriores coeficientes, que suman un 37,6% de incremento sobre el precio de ejecución material, el valor de la construcción a 470,59 €/m².

Valor de residual de suelo urbanizado por m²

El valor de residual de suelo urbanizado de local comercial, asciende a 243,69 €.

	Local comercial precio unitario
P.Venta	1.000,00 €
C.Ejecución	342,00 €
% sobre ejecución material	37,60%
V. Residual suelo urbanizado	243,69 €
Coeficiente K	1,40

E.3. VALORACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DE RESULTADO

Una vez obtenidos los valores residuales de los usos ordenados en la actuación integrada Azbarren, se han valorado las parcelas de resultado objeto de la ordenación. Para ello, se desglosa la composición e intensidad de los usos de cada parcela para poder obtener el valor residual del suelo urbanizado por parcela. De la suma del valor del suelo de todas las parcelas, se ha obtenido el valor del suelo urbanizado del ámbito. Lógicamente en plantas bajas se han extraído rampas de garaje y portales y se han sumado a sus correspondientes usos, quedando como local comercial la estimación real de superficie a vender.

De acuerdo con la tabla que aparece a continuación, el valor total del suelo urbanizado asciende a 10.192.511,21 €. A este valor se le habrán de restar las cargas de urbanización para poder calcular el valor del suelo sin urbanizar.

Parcela NJ1	sup constr	sup util	precio unitario	ingresos	coste PEM/m ² c	CVPO= PEM *1,351 CL= PEM *1,376	total CC	valor residual suelo urbanizado	K
Resid VPO	4.260,00	3.276,92	1.765,85 €	5.786.557,13 €	654,00 €	883,55 €	3.763.923,00 €	1.058.207,94 €	1,2
Local Comercial	550,40		1.000,00 €	550.400,00 €	342,00 €	470,59 €	259.012,74 €	134.130,12 €	1,4
Anexos VPO Bajo rasante	2.189,60	1.990,55	651,72 €	1.297.281,25 €	342,00 €	462,04 €	1.011.682,78 €	69.384,92 €	1,2
				7.634.238,38 €			5.034.618,52 €	1.261.722,98 €	
Parcela NJ2	sup constr	sup util	precio unitario	ingresos	coste PEM/m ² c	CVPO= PEM *1,351 CL= PEM *1,376	total CC	valor residual suelo urbanizado	K
Resid VPO	4.390,00	3.376,92	1.752,16 €	5.916.901,93 €	654,00 €	883,55 €	3.878.784,50 €	1.051.967,11 €	1,2
Local Comercial	480,00		1.000,00 €	480.000,00 €	342,00 €	470,59 €	225.883,20 €	116.973,94 €	1,4
Anexos VPO Bajo rasante	3.744,00	3.403,64	651,72 €	2.218.220,26 €	342,00 €	462,04 €	1.729.877,76 €	118.639,12 €	1,2
				8.615.122,19 €			5.834.545,46 €	1.287.580,18 €	
Parcela NJ3	sup constr	sup util	precio unitario	ingresos	coste PEM/m ² c	CVPO= PEM *1,351 CL= PEM *1,376	total CC	valor residual suelo urbanizado	K
Resid VPO	7.386,00	5.681,54	1.783,51 €	10.133.054,88 €	654,00 €	883,55 €	6.525.900,30 €	1.918.312,10 €	1,2
Local Comercial	475,00		1.000,00 €	475.000,00 €	342,00 €	470,59 €	223.530,25 €	115.755,46 €	1,4
Anexos VPO Bajo rasante	3.672,00	3.338,18	651,72 €	2.175.558,67 €	342,00 €	462,04 €	1.696.610,88 €	116.354,68 €	1,2
				12.783.613,55 €			8.446.041,43 €	2.150.422,25 €	
Parcela NJ4	sup constr	sup util	precio unitario	ingresos	coste PEM/m ² c	CVPO= PEM *1,351 CL= PEM *1,376	total CC	valor residual suelo urbanizado	K
Resid VPO	4.988,00	3.836,92	1.777,35 €	6.819.539,67 €	654,00 €	883,55 €	4.407.147,40 €	1.275.802,33 €	1,2
Local Comercial	295,00		1.000,00 €	295.000,00 €	342,00 €	470,59 €	138.824,05 €	71.890,24 €	1,4
Anexos VPO Bajo rasante	2.990,00	2.718,18	651,72 €	1.771.492,27 €	342,00 €	462,04 €	1.381.499,60 €	94.743,96 €	1,2
				8.886.031,94 €			5.927.471,05 €	1.442.436,52 €	
Parcela NJ5	sup constr	sup util	precio unitario	ingresos	coste PEM/m ² c	CVPO= PEM *1,351 CL= PEM *1,376	total CC	valor residual suelo urbanizado	K
Resid VPO	6.160,00	4.738,46	1.767,13 €	8.373.462,75 €	654,00 €	883,55 €	5.442.668,00 €	1.535.217,63 €	1,2
Anexos VPO Bajo rasante	2.980,00	2.709,09	651,72 €	1.765.568,13 €	342,00 €	462,04 €	1.376.879,20 €	94.427,58 €	1,2
				10.139.030,89 €			6.819.547,20 €	1.629.645,20 €	
Parcela NJ6	sup constr	sup util	precio unitario	ingresos	coste PEM/m ² c	CVPO= PEM *1,351 CL= PEM *1,376	total CC	valor residual suelo urbanizado	K
Resid VPO	9.240,00	7.107,69	1.767,13 €	12.560.194,13 €	654,00 €	883,55 €	8.164.002,00 €	2.302.826,44 €	1,2
Anexos VPO Bajo rasante	3.720,00	3.381,82	651,72 €	2.203.999,73 €	342,00 €	462,04 €	1.718.788,80 €	117.877,64 €	1,2
				14.764.193,86 €			9.882.790,80 €	2.420.704,08 €	
TOTAL AMBITO				62.822.230,80 €			41.945.014,46 €	10.192.511,21 €	

E.4. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

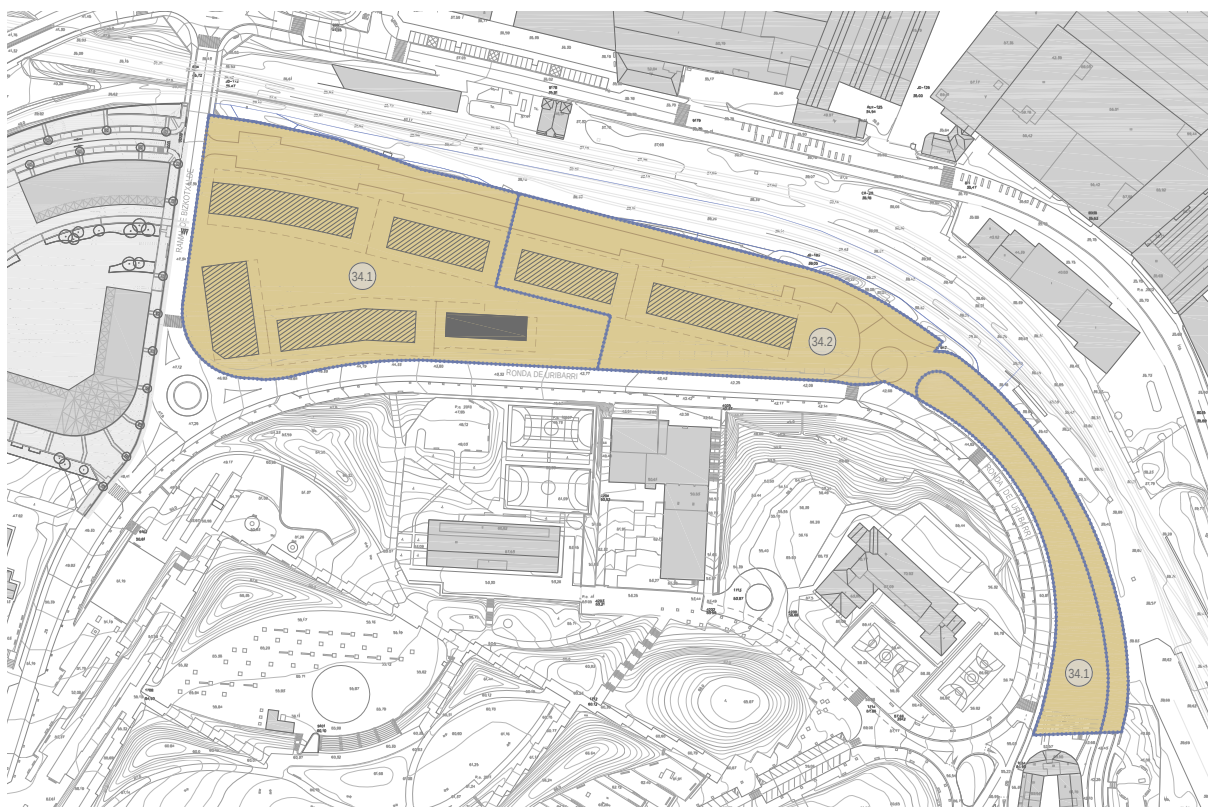
Dada la importante cuantía de viviendas a construir en el ámbito se ha considerado conveniente escalonar en el tiempo su edificación. Por ello se ha estudiado la posibilidad de dividir el ámbito en dos unidades de ejecución, equilibradas tanto en cargas como en beneficios.

Para la división de la actuación integrada "J-Azbarren" en estas dos unidades de ejecución, se han tenido en cuenta los criterios marcados en el artículo 144 de la Ley 2/2006

1.- Dimensiones y características de la ordenación y urbanización adecuadas: para la división de las unidades de ejecución se ha tenido en cuenta que cada unidad de ejecución sea económicamente viable en sí misma, además de conformar de manera individual un trozo de ciudad. Es decir, se ejecute una u otra unidad de ejecución, parte de la ciudad quedará totalmente terminada. Para ubicar la línea divisoria se ha tenido en cuenta el gran desnivel existente entre los viales superior e inferior y la configuración del espacio público, de manera que los espacios libres centrales se ejecuten de una sola vez.

2.- Autonomía técnica y económica de la actuación: como se ha mencionado anteriormente para la división de las unidades se ha tenido en cuenta el desnivel actualmente existente entre la calle Ronda de Uribarri y la ubicación del nuevo vial a ejecutar, de tal manera que al edificarse los cuatro bloques NJ1, NJ2, NJ3 y NJ4 se salva el desnivel completo y los espacios libres se pueden construir rellenando la superficie que queda entre los muros de contención de todos los sótanos. De no construirse todos estos edificios a la vez, quedará un desnivel importante, que obligaría a que los Espacios Libres vayan en una segunda fase, dejando los muros de sótano vistos.

3.- Equilibrio beneficios y cargas de urbanización: de acuerdo con el punto 2 del artículo 144 el equilibrio de beneficios y cargas de la urbanización se justifica con una delimitación de unidades en la que ninguna de las unidades supere una diferencia superior al 5% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación. Este punto se justificará más adelante. Sin embargo, también se ha considerado oportuno que las cargas de urbanización sean equilibradas. Dado que la mayor carga de urbanización se centra en la vialidad de nuevo trazado en la parte norte del ámbito, era importante que cada unidad de ejecución asumiera una parte más o menos proporcional de esa vialidad. Esta división solamente se produce entre los bloques NJ4 y NJ5. En el resto de la vialidad o en los espacios libres, aunque haya que realizar intervenciones, estas son de menor calado. Por otro lado, la mayor superficie de pavimentación de la Unidad de Ejecución 1 se compensa con la necesidad de indemnizar los edificios existentes en la Unidad de Ejecución 2.



De la suma de los valores residuales de las parcelas que integran cada Unidad de Ejecución de acuerdo con la delimitación propuesta resulta el valor residual del suelo urbanizado de cada unidad de ejecución. Dividido este valor entre la superficie de cada unidad, se obtienen el valor del suelo urbanizado por cada m² de suelo bruto, que es equivalente a efectos del equilibrio de beneficios a la medición de la edificabilidad urbanística media.

- La Unidad de Ejecución 34.1. es una unidad discontinua de 18.157,00 m², de las cuales 228,39 m² son de dominio público, obtenidos por cesión unilateral al Ayuntamiento de Basauri. Se compone de las siguientes parcelas residenciales, NJ-1, NJ-2, NJ-3 y NJ-4, la parcela de Alojamientos Dotacionales situado junto a la Ronda de Uribarri y los espacios verdes entre la Ronda de Uribarri y Calle Kantabria.

Esta Unidad de Ejecución, asume las cargas de urbanización de la parte occidental del ámbito, así como las del espacio libre central de Azbarren. Además, se cede la parcela de Alojamientos Dotacionales al Ayuntamiento, así como los espacios libres en fuerte pendiente situados entre la Ronda de Uribarri y calle Kantabria.

Mediante la realización de la mitad del nuevo vial en la parte norte del ámbito, se garantiza el acceso a los garajes de los bloques residenciales NJ-3 y NJ-4, sin necesidad de su total construcción en una primera fase. Por ello, se puede afirmar, que la U.E.34.1. tiene autonomía técnica en su ejecución.

- La Unidad de Ejecución 34.2., es una unidad continua de 11.281 m², que incluye los edificios residenciales NJ-5 y NJ-6 y la calle Kantabria, en la parte oriental del ámbito.

Esta Unidad de Ejecución, tiene que hacer frente a las indemnizaciones y demolición del único edificio en pie de la actuación integrada de Azbarren, las cargas de urbanización correspondientes al vial en su parte oriental y la nueva rotonda proyectada para distribuir el tráfico entre la calle Kantabria, Ronda de Uribarri y el nuevo vial. La integración del sistema local viario, calle Kantabria, en la Unidad de Ejecución, no incrementa, sin perjuicio de obras menores de actualización, las cargas de urbanización, ya que esta vialidad está ejecutada. Corresponde a esta unidad también completar los espacios libres previstos para la U.E.34.2.

unidades de ejecución	parcelas	valor residual de la UE	S de la UE con dchos edificables	valor residual suelo urbanizado
UNIDAD 34.1	NJ1/NJ2/NJ3/NJ4	6.142.161,93 €	17.928,61 m ²	342,59 €/m ²
UNIDAD 34.2	NJ5/NJ6	4.050.349,28 €	11.281,00 m ²	359,04 €/m ²
TOTAL AMBITO		10.192.511,21 €	29.209,61 m²	348,94 €/m²

El valor del suelo bruto urbanizado del ámbito asciende a 348,94 €/m². Como se aprecia en la tabla el valor del suelo bruto de las dos unidades de ejecución apenas difiere del valor medio y por tanto está dentro de la horquilla del 5% con respecto al valor del ámbito completo, cumpliendo así lo señalado en el artículo 144.2.

E.5. CARGAS DE URBANIZACIÓN

Las cargas de urbanización se dividen en tres conceptos:

- Coste de ejecución material de la urbanización y de la implantación de los servicios urbanos
- Costes de gestión de las Unidades de Ejecución
- Valoración de los elementos a derribar para la ejecución del planeamiento

E.5.1. COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS

Para calcular el coste de ejecución de las obras de urbanización se ha realizado un anteproyecto con suficiente nivel de detalle para que incluya una medición desglosada de los capítulos del presupuesto a ejecutar. Una vez más, se insiste sin embargo, en su carácter orientativo hasta no redactarse el Proyecto de Urbanización.

Dicho anteproyecto está desglosado en el “Documento D: Anteproyecto de Urbanización” del presente Proyecto de Actuación Urbanizadora. La previsión de gasto en concepto de ejecución de las obras de urbanización para la totalidad del ámbito asciende a 5.445.468,01 € (Presupuesto de Contrata) antes del IVA.

El presupuesto base de licitación estimado para cada Unidad de Ejecución, se detalla a continuación:

- La Unidad de Ejecución 34.1., tiene un presupuesto de urbanización estimado en 3.307.649,84 € (PEC).
- La Unidad de Ejecución 34.2., tiene un presupuesto de urbanización estimado en 2.137.818,18 € (PEC).

E.5.2. COSTES DE GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Para llevar a cabo la ejecución del ámbito es necesario hacer frente a otra serie de gastos, que denominaremos gastos de gestión. Dentro de este concepto se engloban todos aquellos gastos derivados de los trabajos técnicos a realizar.

Para los gastos de gestión se sitúan los honorarios técnicos, arquitecto y letrado, por redacción del Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de urbanización, registro de la Propiedad, publicación de anuncios, levantamientos topográficos, etc. Esta cifra se estima a priori en 150.000 € para cada unidad de ejecución que compone el ámbito Azbarren.

E.5.3. VALORACIÓN DE LOS ELEMENTOS A DERRIBAR PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a una serie de criterios regulados en el artículo 44, dentro de los cuales se considera que *“será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existente en las fincas, parcelas o solares originarios o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución y que no hayan supuesto infracción urbanística grave”*.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo en su artículo 22.3 establece que *“la valoración de las edificaciones o construcciones, tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil”*.

Teniendo en cuenta que la antigüedad y el estado de conservación van unidos a la vida útil de los edificios, interpretamos que solamente se debe aplicar la depreciación por vida útil a los edificios fuera de ordenación, ya que de lo contrario las construcciones sufrirían una doble depreciación por conceptos similares.

El Reglamento no aporta mayor desarrollo a lo ya dispuesto por la ley, salvo la tabla del Anexo III, "Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones", tabla que establece cual es la vida útil máxima de los distintos inmuebles por usos.

Dado que todas las construcciones existentes en el ámbito se encuentran en situación de fuera de ordenación y deben derribarse para ejecutar el planeamiento, destacamos por su incidencia en el presente Programa de Actuación Urbanizadora que el plazo marcado para la vida útil de los edificios de uso residencial es de 100 años.

Establecidos los criterios de valoración, para el cálculo del valor de tasación del edificio se empleará el método del coste o reposición, mediante el cual se calcula un valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento. Este valor se calcula a partir de las tablas que el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro utiliza para establecer el presupuesto de ejecución material de las construcciones. Una vez hallado este valor, éste se incrementa con todos aquellos gastos necesarios para poder ejecutar un edificio nuevo, es decir, gastos generales y beneficio industrial del contratista, honorarios técnicos, licencia, etc. Al valor de reposición final le denominaremos Valor de Reemplazamiento Bruto.

Teniendo en cuenta que la edad del edificio (107 años) supera la vida útil de los edificios residenciales, el valor de la edificación no será superior al 10% del Valor de Reemplazamiento Bruto, tal y como se especifica en el apartado 3 del artículo 18 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Elementos objeto de valoración

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana relativa al sector "SR-7" Azbarren, en el plano "4.3.- Áreas de reparto. Gestión" declara en situación de "fuera de ordenación" todas las edificaciones existentes en el ámbito. Su derribo es necesario para llevar a cabo la ejecución de la modificación.

En la actuación integrada "J-Azbarren" sólo queda un edificio residencial a indemnizar que se encuentra en las fincas F22, F23, F24 y F25 y corresponde a los números 21-23, 25-27, 29-31 y 33-35 del barrio Azbarren, correspondiente a la Unidad de Ejecución 34.2.

F22, F23, F24 y F25 DEL BARRIO AZBARREN

Se trata de un edificio de viviendas adosadas de forma rectangular que ocupa una superficie en planta de 244,92m², con un total de cuatro viviendas por planta, que tienen adosados trasteros a la edificación original. Cada vivienda tiene según las escrituras 50,00m² de superficie útil, divididas en tres habitaciones, cocina y retrete.



- La planta baja consta de cuatro viviendas de 50,00m² cada una.
- La planta primera consta de cuatro viviendas de 50,00m² cada una.

Para esta primera estimación se ha tomado como referencia la documentación gráfica derivada del plano topográfico y fotografías. Además, no se consideran los trasteros, ya que son anexos a la edificación original. A continuación, se procede a describir el proceso de valoración.

Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se suman dos factores, el coste de la edificación y los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento.

Para el cálculo del coste de la edificación a partir de las tablas que utiliza el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro se ha tomado como referencia principal el módulo de construcción establecido por el propio Colegio por para el año 2011 que asciende a 370,00 €/m².

El edificio residencial se clasifica en el Grupo 1 "Viviendas" y le será de aplicación el factor de Localización L=1,1 (Basauri).

Para el Grupo 1 "Viviendas" se aplican 4 respuestas positivas en el subgrupo A y 3 en el subgrupo B en concordancia con la realidad de la edificación

$$I = 1 + 0,1 \times 4 + 0,3 \times 3 = 2,3$$

$$P = M \times L \times I = 370,00 \text{ €/m}^2 \times 1,1 \times 2,3 = 936,10 \text{ €/m}^2$$

Aplicado al coste de ejecución material obtenido de esta forma un incremento del 37,60% en concepto de gastos generales y beneficio industrial, honorarios técnicos, licencias, tasas etc. resulta:

$$936,10 \text{ €/m}^2 \times 1,376 = 1.288,07 \text{ €/m}^2$$

El coste de reposición de la edificación es el resultado de multiplicar este valor hallado por los metros cuadrados de superficie de cada uso

$$1.288,07 \text{ €/m}^2 \times (8 \times 50,00 \text{ m}^2) = 515.228,00 \text{ €}$$

Como se ha citado ya la edad del edificio sobrepasa su vida útil, por lo que el valor final no será superior al 10% del valor de reposición bruto.

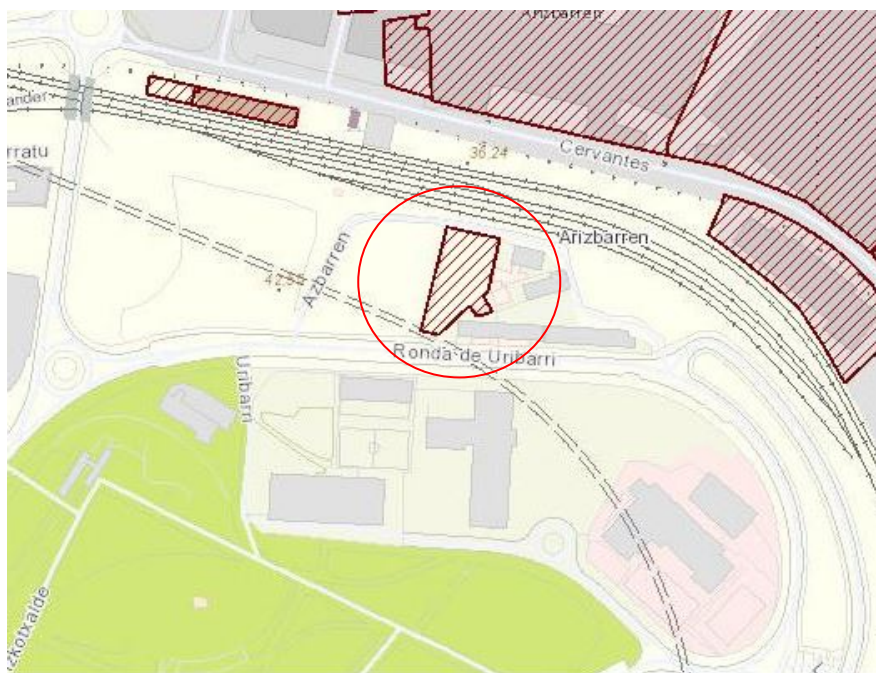
$$515.228,00 \text{ €} \times 10\% = 51.522,80 \text{ €}$$

El total de la indemnización a percibir por la totalidad del edificio residencial del Barrio Azbarren, dividido en cuatro fincas, será según esta primera estimación de 51.522,80 €.

Gastos de traslado o realojo temporal, en su caso, no se han considerado en el presente documento, pero podrán ser tenidos en cuenta en el proyecto de expropiación llegado el momento.

E.5.4. DESCONTAMINACIÓN DE LOS SUELOS INVENTARIADOS

Parte del área Azbarren, correspondiente a las fincas F14 y F17 integrados en la Unidad de Ejecución 34.2., está recogido en el inventario de los suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del País Vasco. Por ello, se deberán realizar los estudio de suelo necesarios para obtener la preceptiva la Declaración de Calidad de Suelo. No obstante, cabe clarificar que los gastos que se deriven de la remediación de los suelos en ningún caso deben considerarse gastos de urbanización del ámbito y son responsabilidad de su actual propiedad.



E.6. CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LA VIABILIDAD DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y DEL ÁMBITO

El valor residual del suelo urbanizado de la totalidad del ámbito asciende según apartado E.3. a 10.192.511,21€.

Tal y como se ha comprobado en el apartado E.4, ambas unidades de ejecución están equilibradas en beneficios y ninguno difiere en más de un 5% del valor residual medio del ámbito "J-Azbarren", requerimiento del artículo 144.2 para la delimitación de unidades de ejecución.

Así, los valores residuales del suelo urbanizado de las unidades de ejecución se sitúan en 342,59 €/m² para la Unidad de Ejecución 34.1. y 359,04 €/m² para la Unidad de Ejecución 34.2. El valor residual medio del suelo urbanizado del ámbito completo se sitúa en 348,94 €/m² (ver la tabla resumen del apartado E.4).

Según el apartado E.5, las cargas de urbanización son la suma de los gastos de ejecución material de la urbanización (5.445.468,01 €), los costes de gestión (300.000,00 €) y los costes de indemnización a los propietarios del edificio de viviendas del Barrio Azbarren (51.522,80 €), que se ha de demoler para la ejecución del planeamiento.

Además, como se aprecia en la siguiente tabla, el valor residual del suelo urbanizado patrimonializable por los propietarios asciende a 8.663.634,53 € para la totalidad del ámbito, una vez deducido el 15 % del valor residual del suelo bruto urbanizado y libre de cargas al Ayuntamiento de Basauri, por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

unidades de ejecución	valor residual de la UE	cesión 15%	patrimonializable 85%
UNIDAD 34.1	6.142.161,93 €	921.324,29 €	5.220.837,64 €
UNIDAD 34.2	4.050.349,28 €	607.552,39 €	3.442.796,89 €
TOTAL AMBITO	10.192.511,21 €	1.528.876,68 €	8.663.634,53 €

El valor residual del suelo bruto sin urbanizar, una vez descontadas además de la cesión (1.528.876,68 €), las cargas de urbanización estimadas (5.796.990,81 €), es de 2.866.643,72 € para la totalidad del ámbito "J-Azbarren", a razón de 98,14 €/m².

Los valores residuales del suelo bruto sin urbanizar de las unidades de ejecución ascienden a 98,34 €/m² para la Unidad de Ejecución 34.1. y a 97,82 €/m² para la Unidad de Ejecución 34.2.

unidades de ejecución	valor residual patrimonializable	coste de la urbanización	coste de gestión	valoración elem. a derribar	val. residual suelo sin urbanizar	S de la UE con dchos edificatorios	valor residual suelo bruto sin urbanizar
UNIDAD 34.1	5.220.837,64 €	3.307.649,83 €	150.000,00 €		1.763.187,81 €	17.928,61 m2	98,34 €/m2
UNIDAD 34.2	3.442.796,89 €	2.137.818,18 €	150.000,00 €	51.522,80 €	1.103.455,91 €	11.281,00 m2	97,82 €/m2
TOTAL AMBITO	8.663.634,53 €	5.445.468,01 €	300.000,00 €	51.522,80 €	2.866.643,72 €	29.209,61 m2	98,14 €/m2

Por tanto, se concluye que el ámbito es viable, que cada unidad de ejecución por separado es viable y que ambas unidades de ejecución están equilibradas en beneficios y cargas.

En Bilbao a marzo de 2.019

Arantza Ruiz de Velasco Artaza

ANEXO: TESTIGOS DE LOS LOCALES COMERCIALES

Local en venta en Pozokoetxe, Basauri

150.000 € 157 m² 955 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

 **Guardar favorito**

 **Descartar**



Local en venta en calle Pozokoetxe, 1, Pozokoetxe, Basauri

45.000 € 30 m² 1.500 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

 **Guardar favorito**

 **Descartar**

Local o nave en venta en Pozokoetxe, Basauri

34.000 € 30 m² 1.133 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)



Publicada: 14/05/2015

Imprimir



Local en venta en Basauri

Referencia:	6L6017
Tipo de inmueble:	Local en venta
Población:	Basauri
Zona:	Pozokoetxe
Superficie útil:	63 m ²
Superficie construida:	60,49 m ²
Habitaciones:	0
Baños:	1
Precio:	65.000,00 EUR

Publicada: 21/11/2012

Imprimir



Local en venta en Basauri

Referencia:	6L1511
Tipo de inmueble:	Local en venta
Población:	Basauri
Zona:	Pozokoetxe
Superficie útil:	20 m ²
Superficie construida:	23 m ²
Habitaciones:	0
Baños:	0
Precio:	39.100,00 EUR

Publicada: 19/09/2008

Imprimir



Local en venta en Basauri

Referencia:	6L1734
Tipo de inmueble:	Local en venta
Población:	Basauri
Zona:	Pozokoetxe
Superficie útil:	113 m ²
Superficie construida:	130 m ²
Habitaciones:	0
Baños:	0
Precio:	72.000,00 EUR

Local en venta en calle Madrid, 4, Pozokoetxe, Basauri

36.500 € 20 m² 1.825 eur/m²

[Calcular hipoteca](#)
 [Solicitar hipoteca](#)

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)



Local o nave en venta en Pozokoetxe, Basauri

60.000 € 43 m² 1.395 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

♥ Guardar favorito

🗑 Descartar



Local en venta en calle Elcano, 3, Centro - Ariz - Uribarri, Basauri

38.000 € 24 m² 1.583 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

♥ Guardar favorito

🗑 Descartar



Local en venta en avenida de cervantes, 49, Pozokoetxe, Basauri

520.000 € 978 m² 532 eur/m²

 [Calcular hipoteca](#)  [Solicitar hipoteca](#)



Guardar favorito



Descartar



Local o nave en venta en Centro - Ariz - Uribarri, Basauri

110.000 € 95 m² 1.158 eur/m²

 [Calcular hipoteca](#)  [Solicitar hipoteca](#)

 [Guardar favorito](#)

 [Descartar](#)



Local o nave en venta en calle leon, Centro - Ariz - Uribarri, Basau

23.000 € 28 m² 821 eur/m²

 [Calcular hipoteca](#)
  [Solicitar hipoteca](#)

 [Guardar favorito](#)
  [Descartar](#)



LOCAL EN CALLE COMERCIAL DE BASAURI

62.000 €

Ref: 123192971

Profesional

OFERTA - Venta de locales en Basauri (VIZCAYA)



Balentin berriotxo. Local en zona comercial de basauri de 35m2, Preparado para pequeño negocio con baño, agua caliente, persiana electrica, Cajero , alarma, cristal laminar. Apto para cualquier tipo de negocio. Ref: 76 www. arenegestion. com. . . Venta y Alquiler de Pisos-Casas-C halet-Caseríos-Duplex-Atico s-Loft-Parcelas-Locales-Naves-Visita nuestra web. . . www. arenegestion. com.

Calcula tu cuota

Asegura tu hogar

Solicita tu alarma

35m²

1.771 €/m²



Local en venta en calle Antonio Trueba Kalea, 4, Centro - Ariz - U

40.000 € 22 m² 1.818 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)



Guardar favorito



Descartar



Local en venta en plaza Pedro López de Cortázar, 5, Centro - Ariz

100.000 € 88 m² 1.136 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)



Guardar favorito



Descartar



Local en venta en calle Larrazabal, 4, Pozokoetxe, Basauri

220.000 € 663 m² 332 eur/m²

 [Calcular hipoteca](#)  [Solicitar hipoteca](#)

 [Guardar favorito](#)

 [Descartar](#)



LOCALES EN BASAURI

**BASAURI 60 (VPO)(CÓD. LOCAL 2 -
SARRATU 5-7)**



Régimen de Venta:

Compra en derecho de superficie

Estado:

En comercialización

Precios orientativos:

Compraventa: 238.005 € (IVA 21% incluido)
Alquiler con opción a compra: 995 € (IVA 21% incluido)

Fecha Entrega Prevista:

Entrega inmediata

Superficie:

327,83 m2u (aprox.)

Dirección C/ Sarratu nº 5-7

Población: Basauri

Más información:

Inmobiliaria Kasetas



LOCALES EN BASAURI

**BASAURI 60 (VPO)(CÓD. LOCAL 1 -
SARRATU 23)**



Régimen de Venta:

Compra en derecho de superficie

Estado:

En comercialización

Precios orientativos:

Compraventa: 225.440 € (IVA 21% incluido)
Alquiler con opción a compra: 845 € (IVA 21% incluido)

Fecha Entrega Prevista:

Entrega inmediata

Superficie:

278,08 m2u (aprox.)

Dirección C/ Sarratu nº 23

Población: Basauri

Más información:

Inmobiliaria Kasetas



LOCALES EN BASAURI

**BASAURI 60 (VPO)(CÓD. LOCAL 2 -
SARRATU 27)**



Régimen de Venta:

Compra en derecho de superficie

Precios orientativos:

Compraventa: 246.805 € (IVA 21% incluido)
Alquiler con opción a compra: 895 € (IVA 21% incluido)

Fecha Entrega Prevista:

Entrega inmediata

Superficie:

295,61 m2u (aprox.)

Dirección C/ Sarratu nº 27

Población: Basauri

Más información:

Inmobiliaria Kasetas
Balendin Berriotxoa, 21, bajo. 48970 Basauri
Tfno: 94 449 46 04



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
ACTUACIÓN INTEGRADA J-AZBARREN – BASAURI
URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA
J-AZBARREN JARDUKETA INTEGRATUA – BASAURI



DOCUMENTO F:
ANEXO FOTOGRÁFICO
ARGAZKI-ERANSKINA



CALLE BIZKOTXALDE / BIZKOTXALDE KALEA



Vista Bizkotxalde
Bizkotxaldeko bista



Vista norte
Iparraldeko bista

RONDA DE URIBARRI / URIBARRIKO INGURABIDEA



Desde Bizkotxalde
Bizkotxaldetik



Vista central
Erdiguneko bista



Vista oriental
Bizkotxaldetik



Cruce oriental
Ekialdeko bidegurutzea

VIVIENDAS EXISTENTES / EGUNGO ETXEBIZITZAK



ÁMBITO / EREMUA



Vista oriental
Ekialdeko bista



Acceso Azbarren
Azbarrenera sarrera



Aparcamiento
 Aparkalekua



Rotonda Ronda
 Ingurabideko errontonda



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
ACTUACIÓN INTEGRADA J-AZBARREN – BASAURI
URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA
J-AZBARREN JARDUKETA INTEGRATUA – BASAURI



DOCUMENTO G:
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOKUMENTAZIO-GRAFIKOA



