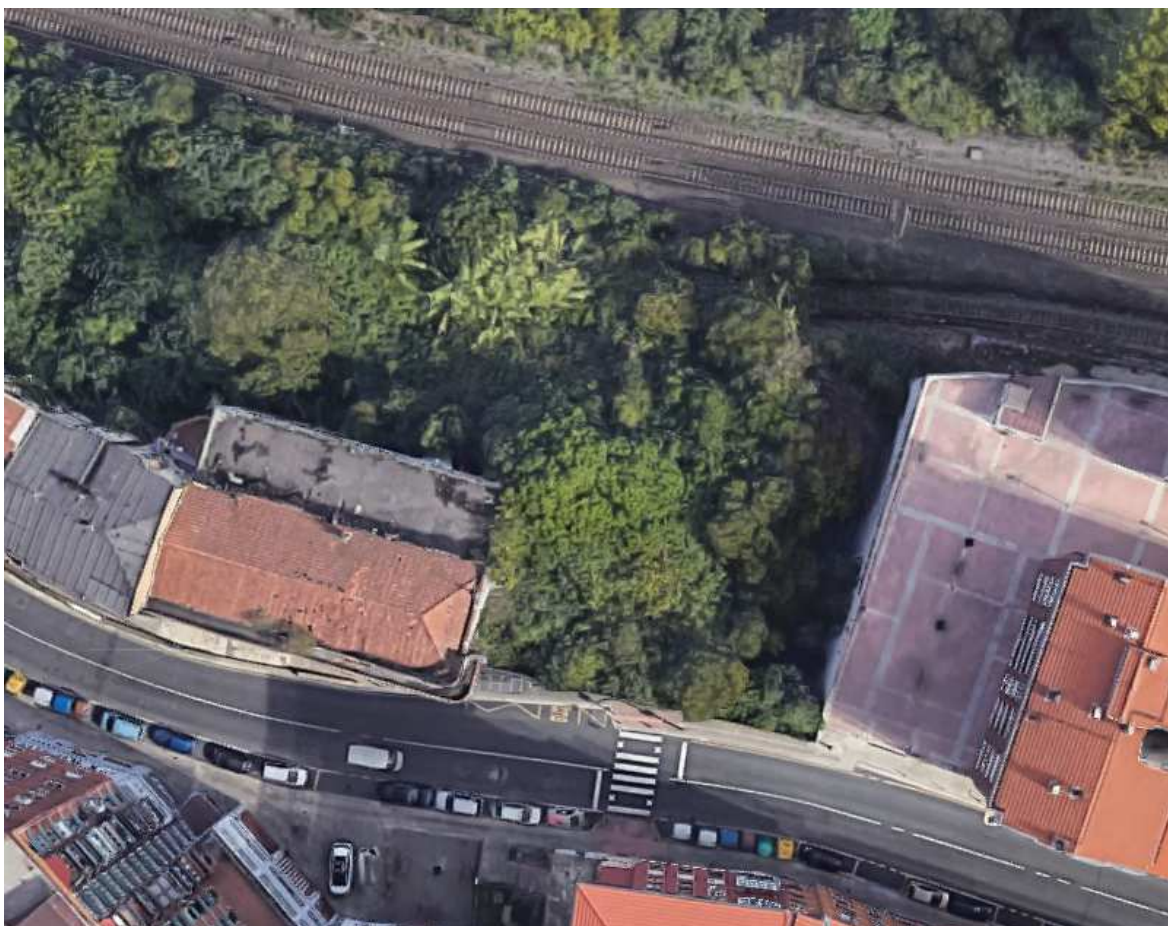


PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
ACTUACIÓN INTEGRADA AI 02
C/ KAREAGA GOIKOA Nº 9, 11,13 - BASAURI (BIZKAIA)



SITUACIÓN: **C/ KAREAGA GOIKOA Nº 9, 11, 13 - BASAURI (BIZKAIA)**
PROMOTOR: **LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.**
AUTOR: **NAGUSIA ARQUITECTOS**
FECHA: **SEPTIEMBRE DE 2023**

I DOCUMENTACIÓN ESCRITA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 1.1.- Autor y promotor de la memoria
 - 1.2.- Objeto del encargo
 - 1.3.- Normativa legal
 - 1.4.- Descripción de la AI 02. Kareaga Goikoa 9, 11,13.
 - 1.5.- Propuesta de modificación de la AI 02 y descripción del ámbito modificado:
 - 1.6.- Ordenanzas del ámbito
 - 1.7.- Documentación del Programa de Actuación Urbanística.
2. CONTENIDO JURÍDICO URBANÍSTICO
 - 2.1.- Concreción del sistema de actuación
 - 2.2.- Delimitación de la unidad de ejecución
 - 2.3.- Plazos para el desarrollo de las actuaciones
 - 2.4.- Plazos para las obras de urbanización y edificación
 - 2.5.- Localización de los terrenos de cesión
 - 2.6.- Programa de realojos
 - 2.7.- Plazos para la cesión de las obras de urbanización
 - 2.8.- Programación de la ejecución de la urbanización
 - 2.9.- Tramitación
 - 2.10.- Estructura de la propiedad del suelo
3. CONTENIDO TÉCNICO URBANÍSTICO
 - 3.1.- Objeto del documento
 - 3.2.- Descripción de las obras a realizar
 - 3.3.- Memoria de calidades
 - 3.4.- Accesibilidad de la urbanización
4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA Y EVALUACIÓN ECONÓMICA
 - 4.1.- Objeto del documento
 - 4.2.- Costes de urbanización
 - 4.3.- Cálculo del valor del suelo urbanizado

II DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. SITUACIÓN
2. EMPLAZAMIENTO
3. TOPOGRÁFICO
4. MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA AI 02
5. PARCELARIO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
6. MODIFICACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL
7. ALINEACIONES
8. URBANIZACIÓN. ACCESIBILIDAD
9. ABASTECIMIENTO DE AGUA

10. SANEAMIENTO
11. ALUMBRADO
12. ELECTRICIDAD
13. TELECOMUNICACIONES
14. GAS
15. RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

I DOCUMENTACIÓN ESCRITA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- Autor y promotor de la Memoria:

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se redacta por D. Asier Benavides Molinero y D^a. Verónica Pinedo Arnaez, arquitectos colegiados nº: 4.049 y nº: 3.969 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, con DNI 30.690.278-K y 13.306.902-E respectivamente, y domicilio a efecto de notificaciones en C/ Alameda Rekalde nº 6, 2º Izq. de Bilbao, a petición de la mercantil LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L., con CIF B01463686 y domicilio en Polígono Arza Pabellón 2 01400 Laudio (Araba).

1.2.- Objeto del encargo:

El objeto del presente documento es la redacción del Programa de Actuación Urbanizadora en cumplimiento de las directrices recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y de acuerdo con lo establecido en el artículo 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo de Urbanismo del País Vasco (LvSU).

1.3.- Normativa legal:

El objeto, contenido y ámbito de actuación de los programas de actuación urbanizadora quedan regulados en el Título V, Capítulo I, Sección octava- Programas de Actuación Urbanizadora, artículos 152 a 158 de la LvSU.

Artículo 152. – Objeto y ámbito:

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

- a) La modificación de las actuaciones integradas a que se refieren, pudiendo realizar o modificar, en su caso, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución que constituyen su objeto.*
- b) El régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de actuación.*
- c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.*
- d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.*
- e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.*

2.- Los programas de actuación urbanizadora en ningún caso podrán alterar la ordenación estructural ni al ordenación pormenorizada determinadas por el planeamiento

correspondiente, si n perjuicio de la posibilidad de modificación de las unidades de ejecución en los términos previstos en esta ley.

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

En el caso presente, el plan urbanístico que legitima la ejecución es el PGOU de Basauri, en concreto la Actuación Integrada (AI) 01, aprobado definitivamente el 29 de diciembre de 2020 y publicado en el BOPV el nº 16 de 26 de enero de 2021.

Las Normas urbanísticas del PGOU, además, establecen en el artículo 3.6.5. Actuación Integrada:

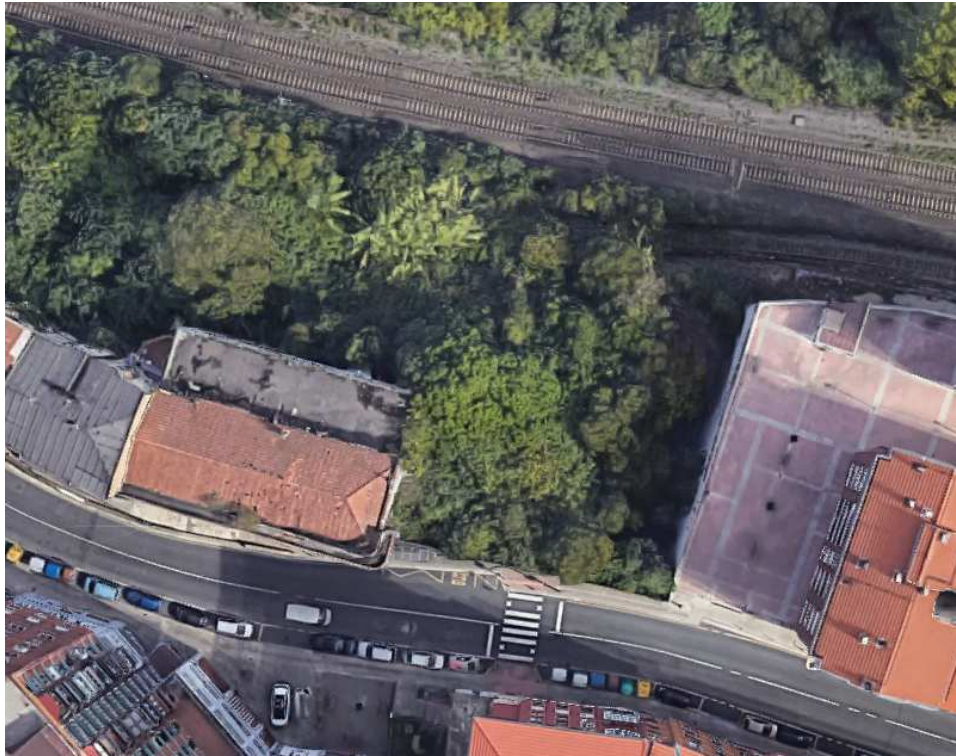
“[...] El plan especial de ordenación urbana y el programa de actuación urbanizadora podrán aprobar ligeros reajustes de la delimitación de los terrenos incluidos y/o adscritos a la actuación integrada establecida por la ordenación pormenorizada, originados por ajustes de titularidad de las parcelas incluidas en ella. Al efecto deberá presentar, en su caso, una detallada justificación de los posibles perjuicios a terceros propietarios afectados por el reajuste. En cualquier caso no supondrá una alteración de la superficie de la actuación integrada superior al 10%.”

1.4.- Descripción de la AI 02:

La AI 02 se encuentra ubicada en C/ Kareaga Goikoa nº 9, 11, 13 de Basauri (Bizkaia), en el vial de entrada rodada a Basauri desde Bilbao.



Situación de la AI 02.



Emplazamiento de la AI 02.

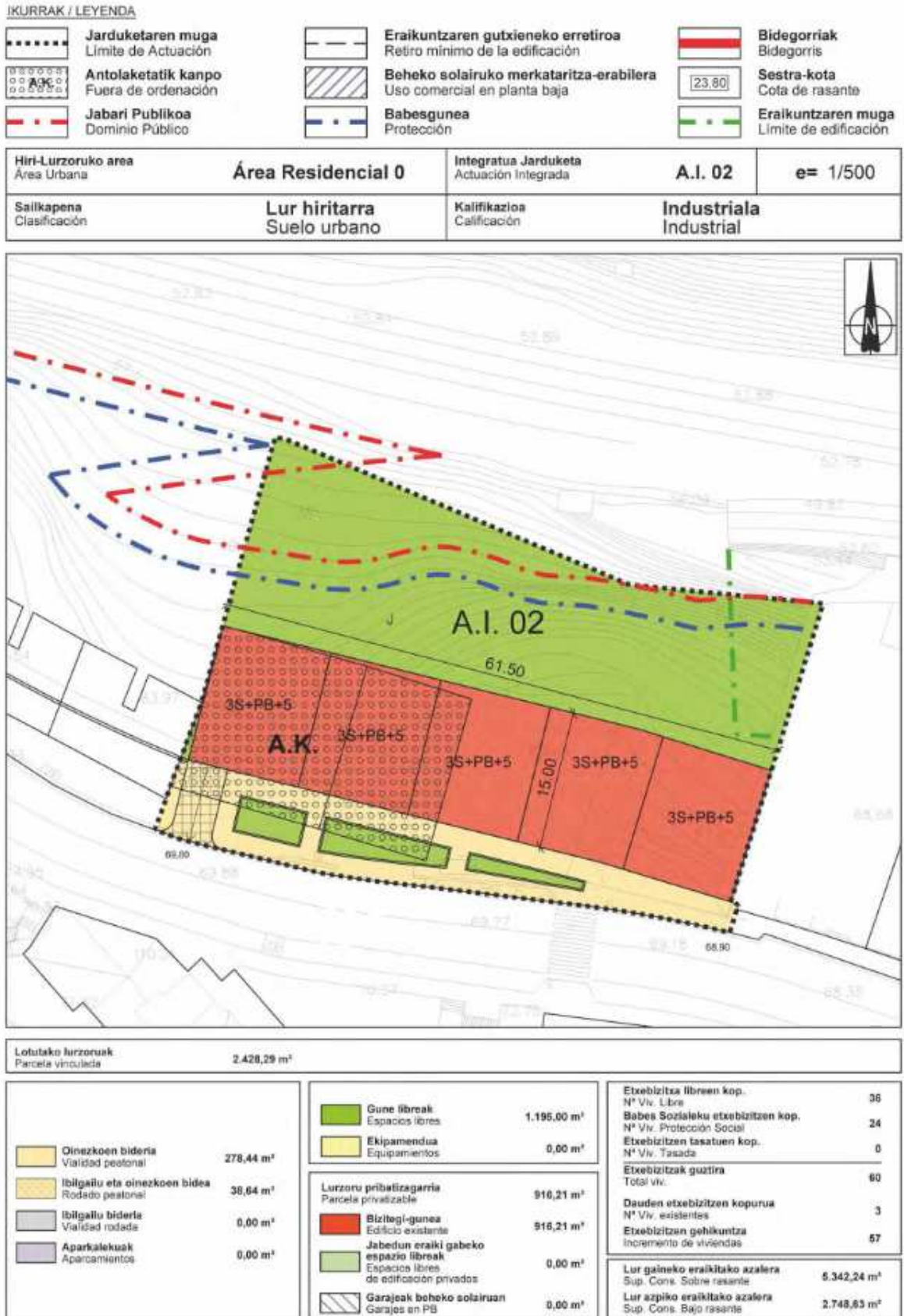
En el inventario de urbana de Catastro de Bizkaia aparecen las siguientes parcelas:



Parcelas obrantes en Catastro de Bizkaia.

Basauriko Udala/Ayuntamiento de Basauri - Sarrera-Eregistro Elektronikoa/Registro general entrada 2023009678 02/11/2023 Dokumentuaren egiazkoasuna balioztatzeko <https://egoitza.basauri.eus/EKS/> Para validar la autenticidad de este documento: <https://sede.basauri.eus/CSV> Egiaztatzeko Kode Seguroa (EKS) / Código de verificación (CSV): 1502725005426727071

El PGOU delimita la AI 02 como se indica en la siguiente ficha, donde así mismo figuran su edificabilidad y número de viviendas previstos:



Ficha de la AI 02 en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Basuriko Udala/Ayuntamiento de Basauri - Sarrera-Enregistro Electronikoa/Registro general entrada 2023009878 02/11/2023 Dokumentuaren egiazkoitasuna balioztatzeko https://egotiza.basauri.eus/EKS/ Para validar la autenticidad de este documento: https://sede.basauri.eus/CSV Egiaztatzeko Kode Seguruoa (EKS) / Código de verificación (CSV): 1502725005426727071

La AI 02 limita al Norte con los terrenos de la línea ferroviaria de Euskal Trenbide Sarea (ETS), al Sur con la calle Kareaga Goikoa, que da acceso peatonal y rodado, al Este con la plaza situada en Kareaga Goikoa nº 15 y al Oeste con los edificios residenciales en Kareaga Goikoa, nº 7.

La calle Kareaga Goikoa cuenta con todos los servicios urbanos: abastecimiento de agua, electricidad y gas, saneamiento de aguas pluviales y fecales, telecomunicaciones y alumbrado.

En colindancia con la AI 02 el PGOU propone la AI 01, que incluye los edificios residenciales mencionados. Cabe destacar que se encuentran en situación de fuera de ordenación y la AI 01 contempla su derribo. En el ámbito de la AI 01 colindante con la AI 02 está prevista la implantación de espacios libres en sustitución de dicha edificación residencial, sin otros desarrollos edificatorios.

En el ámbito de la AI 02, en los números 9 y 11, existe un edificio residencial y terciario, en situación de fuera de ordenación. En las plantas altas alberga 2 viviendas. La AI 02 prevé su derribo. Como anexos se adjuntan las fichas catastrales de los portales 9 y 11.



Edificio existente en Kareaga Goikoa 9 y 11.

Junto al edificio anteriormente descrito existe un solar sin edificar, con arbolado y cubierto de vegetación espontánea, que presenta un fuerte desnivel hasta las vías del tren. Se encuentra vallado con cierre de metálico de obra en la acera de Kareaga Goikoa. El desnivel con la urbanización, de varios metros, se salva con un muro de contención. En la actualidad este espacio solo cuenta con un exiguo acceso peatonal desde la calle Baskonia y con acceso rodado atravesando espacio privado desde el garaje bajo la plaza, aunque es posible acceder de forma ocasional desde la ventana del nivel inferior de la escalera del aparcamiento bajo la plaza. Debido a la dificultad de acceso, el mantenimiento y policía de dicho espacio es inexistente.



Espacio no edificado entre la plaza y el edificio terciario.

El límite norte lo constituye la línea ferroviaria de ETS. El ramal de acceso al túnel se encuentra delimitado por valla metálica.

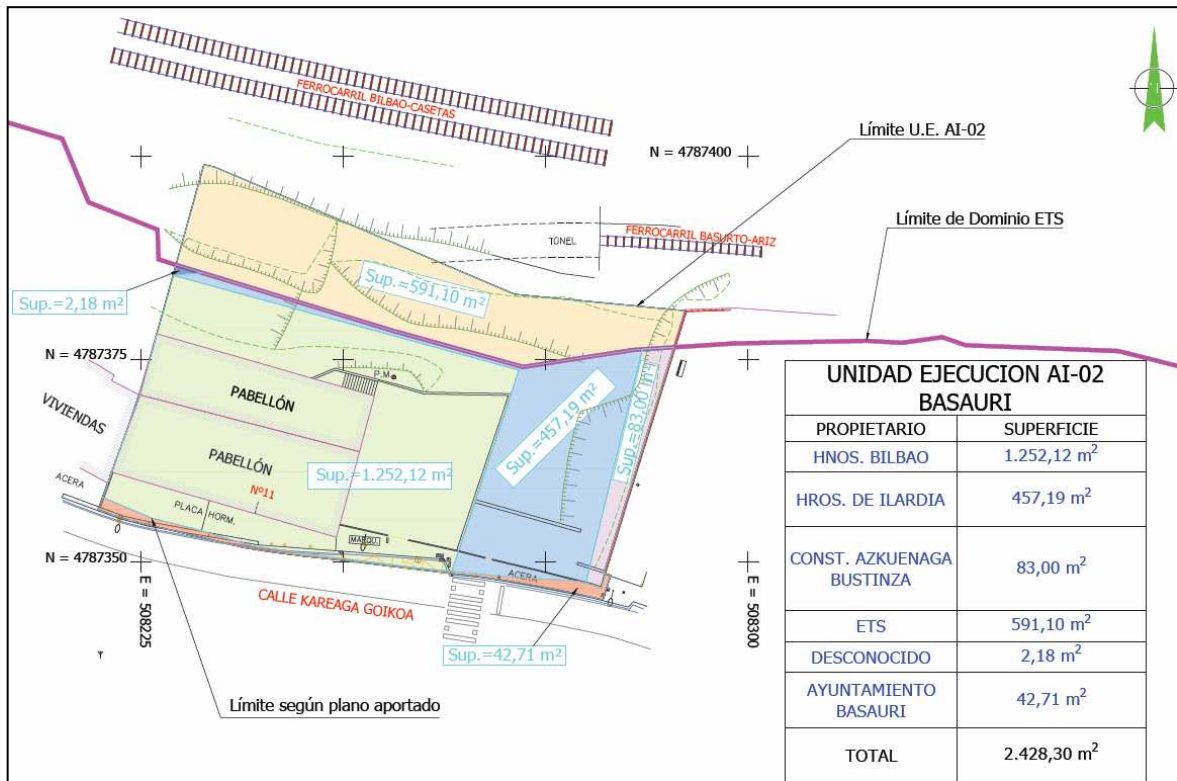


Límite norte de la AI 02 con túnel ferroviario.

1.5.- Propuesta de modificación de la AI 02 y descripción del ámbito modificado:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD:

La relación actual de la propiedad del suelo queda reflejada en el siguiente plano y cuadro:



Relación actual de Propiedad del suelo en la AI 02.

En la imagen anterior, junto al dominio público de ETS, se observa un pequeño triángulo de 2,18 m² cuya propiedad se desconoce. Para agilizar la gestión de la actuación, este PAU propone la extracción de dicha porción de terreno de la AI 02. En relación a los 2.428,30 m² de la superficie total de la AI 02, representa un 0,089 %.

Asimismo, se observa que el Ayuntamiento de Basauri posee una porción de terreno en la acera actual, con una superficie de 42,71 m². Esta superficie no genera aprovechamiento al haber sido obtenido por cesión de la intervención urbanística del edificio existente, por lo que se entiende que las superficies públicas se sustituyen e integran en las superficies públicas resultantes de la ordenación.

Por tanto, la relación de propietarios resultaría la siguiente:

PROPIETARIO	SUPERFICIE	SUELO %	DERECHOS %
Hnos. Bilbao	1.252,12 m ²	51,6100 %	52,5348 %
Hros. de Ilardia	457,19 m ²	18,8445 %	19,1822 %
Construcciones Azkuenaga Bustinza	83,00 m ²	3,4211 %	3,4824 %
Euskal Trenbide Sarea - ETS	591,10 m ²	24,3640 %	24,8006 %
Ayuntamiento de Basauri	42,71 m ²	1,7604 %	0,0000 %
TOTAL	2.426,12 m²	100,0000 %	100,0000 %

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DE LA AI 02:

Tal como se refleja en la ficha de la AI 02, el PGOU propone un bloque residencial paralelo a la calle Kareaga Goikoa, de este a oeste, ocupando toda la dimensión posible dentro del ámbito, sobre una nueva alineación impuesta, más retrasada respecto a la actual.

El espacio resultante de cara a la calle Kareaga Goikoa, caracterizado como vialidad peatonal, amplía la acera existente. A su vez, presenta unos parterres como espacios libres en la nueva acera.

El bloque residencial presenta una crujía de 15 m constante, con un perfil edificatorio de 3S+PB+5. El PGOU prevé un único acceso rodado al garaje en el extremo occidental del bloque.

El espacio resultante hasta las vías del tren se reserva para espacios libres públicos.

Se ha analizado en detalle el posible bloque residencial y su garaje.

El PGOU define para la AI 02 y con carácter máximo una edificabilidad residencial sobre rasante y una edificabilidad para garajes y trasteros en sótano.

Por un lado, las Normas Urbanísticas del PGOU, aprobado definitivamente en diciembre de 2020, en su art. 6.3.5. Número mínimo de plazas de garaje - aparcamiento en función del uso principal, determinan para uso residencial una ratio mínima de 1,5 plazas / vivienda, o 1 plaza / 50 m² o fracción si las viviendas son de superficie útil > 90 m². Con un número máximo de viviendas de 60, serían precisas 90 plazas como mínimo.

Por otro lado, el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos rotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, determina las condiciones de accesibilidad a los garajes (anchuras de rampas radios de curvatura, pendientes, dimensiones de plazas, etc...) y limita a 80 el número máximo de plazas en un garaje con un único acceso.

Con el perfil máximo de 3 plantas bajo rasante y la alineación impuesta de la parcela residencial sería inviable satisfacer un doble acceso al garaje con las plazas requeridas para el total de viviendas posible. Consecuentemente, se ha optado por no agotar el número máximo de viviendas y disponer un único acceso. Para 80 plazas resulta un máximo de 53 viviendas.

Además, se ha llegado a la conclusión de que para satisfacer esas plazas es necesaria la disposición de una rampa en curva. Esta rampa, con los radios y pendientes definidos en el Decreto 80/2022, excede la alineación impuesta para las plantas bajo rasante.

Para poder desarrollar la rampa en curva, se propone corregir la delimitación de la parcela residencial, manteniendo el acceso rodado en el extremo occidental. La parcela residencial propuesta presenta una superficie de 922,61 m², frente a los 916,21 m² de la parcela del PGOU.

Cabe destacar que el PGOU no contempla la conservación de la parada de autobús existente en el ámbito de la AI 02. Mantenerla conlleva la pérdida de los espacios libres – jardines planteados junto a la calle, de superficie aproximada 94 m² y transformarlos en vialidad peatonal y rodada.

A su vez, la reducción del ámbito de la AI 02 en 2,18 m² afecta a los espacios libres.

En este sentido, en la Memoria del PGOU, pág 152, se informa que la AI 02 precisa 364,24 m² para el cumplimiento del estándar de espacios libres y presenta un total de 1.195 m² para este fin. Es decir, cuenta con un exceso de 864,45 m² de espacios libres.

Actuación	Dotaciones públicas			Aparcamientos			Zonas verdes y espacios libres			Árbol por vivienda		
	requeridos	propuestos	déficit	requeridos	propuestos	déficit	requeridos	propuestos	déficit	requeridos	propuestos	déficit
A.I. 01	1.252,27	2.861,09	--	103	109	--	1.238,17	4.038,17	--	80	80	--
A.I. 02	875,59	317,09	-558,51	75	110	--	364,24	1.195,00	--	60	60	--
A.I. 03	813,02	960,22	--	69	119	--	432,83	444,17	--	51	51	--
A.I. 04	120,29	217,75	--	13	22	--	117,84	298,01	--	10	10	--
A.I. 05	229,02	529,36	--	27	54	--	254,18	493,57	--	24	24	--
A.I. 06	474,59	1.081,09	--	40	59	--	383,22	898,84	--	28	28	--
A.I. 07	470,14	489,15	--	41	42	--	256,73	466,91	--	32	32	--
A.O.R. Basconia NorEste	8.481,44	44.726,36	--	570	748	--	6.495,63	8.815,80	--	398	398	--
A.O.R. Basconia SurEste	3.086,06	15.552,12	--	259	340	--	3.886,88	6.960,85	--	182	182	--
A.D. 01	53,61	--	-53,61	8	8	--	13,50	--	-6,70	7	7	--
A.D. 02	59,75	6,00	-53,75	24	35	--	67,96	--	-11,61	14	14	--
A.D. 03	412,49	--	-412,49	43	47	--	64,68	--	-43,02	22	22	--
A.D. 04	21,49	--	-21,49	6	6	--	14,51	--	-3,48	5	5	--
A.D. 05	99,35	1,11	-98,24	16	23	--	28,31	--	-12,49	14	14	--
A.D. 06	1.245,76	1.217,98	-27,78	84	135	--	518,08	557,50	--	54	54	--
A.D. 07	18,40	31,71	--	9	14	--	21,06	--	-2,97	6	6	--
Sector Uriarte	1.723,76	2.833,68	-1.225,86	121	237	--	2.763,56	5.881,92	--	70	70	--

Cuadro de la Memoria del PGOU, pág. 152

Por tanto, la reducción de espacios libres por la modificación del ámbito de la AI 02 en 2,18 m², por la modificación de la parcela residencial en 6,4 m² y por la eliminación del jardín de 94 m² en la acera para la conservación de la parada de autobús no afectan al cumplimiento del estándar de espacios libres.

USOS:

El edificio existente fuera de ordenación alberga usos residencial y terciario.

En el nuevo edificio, el PGOU solo permite albergar uso residencial colectiva sobre rasante, ya sea vivienda libre o vivienda de protección social, sin uso terciario.

El PGOU propone la división del edificio residencial en 5 portales. En el presente PAU se propone su modificación a 3 portales.

En atención a lo dispuesto en el art. 7.1.12 Modo de computar el coeficiente de techo y el art. 7.4.9 Aprovechamiento bajocubierta de las Normas Urbanísticas del PGOU, está previsto el desarrollo de trasteros y locales de instalaciones en la planta bajocubierta.

En las plantas bajo rasante se desarrollará el uso de aparcamiento y trasteros. Como a su vez indica el art. 7.1.12, se prevé la ubicación de locales de instalaciones en plantas bajo rasante.

VEGETACIÓN:

Como se indicaba anteriormente, en el espacio sin edificar existe arbolado y vegetación espontánea.

Para paliar la falta de mantenimiento y policía del mismo, es preciso garantizar un acceso público efectivo a los espacios libres previstos.

En este sentido, cabe destacar que en la contigua AI 01 está prevista la demolición completa de la edificación existente y la consideración de todo el ámbito desde la acera hasta las vías del tren como espacios libres. Con ello se pretende crear un parque continuo, uniendo los espacios libres de ambas actuaciones integradas, que será objeto del correspondiente proyecto de urbanización. Por tanto, la accesibilidad a estos espacios y su mantenimiento y policía quedará garantizada tras la ejecución de la AI 01.

En este sentido, con la disposición del garaje en las plantas bajo rasante, es posible el acceso rodado ocasional de vehículos de mantenimiento por su rampa hasta el nivel inferior junto a los espacios libres públicos.

Además, está previsto que en planta baja se dispongan soportales para continuar el espacio público de la plaza.

Por otra parte, con la ejecución de la edificación prevista en la AI 02 deberán ser talados varios árboles existentes. Para el cumplimiento del art. 6.1.d) del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, será precisa la plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda, o por cada 100 m² de construcción. Para una edificabilidad residencial permitida de 5.342,24 m² y con las 53 viviendas propuestas, será precisa la plantación o conservación de 54 árboles, bien en la misma AI 02, o bien donde determine el Ayuntamiento. En función del porte de las especies que se elijan, parece viable poder conservar los existentes que no se vean afectados y poder plantar los restantes en los espacios libres previstos.

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

La c/ Kareaga Goikoa da acceso rodado y peatonal a la AI 02 y abastece de todas las redes de infraestructuras necesarias para su consideración como suelo urbano conforme al art. 11 de la LvSU. En concreto:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento de aguas pluviales y fecales.
- Suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Suministro de gas natural.
- Suministro de telecomunicaciones.

Todas ellas con dimensiones, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados a la edificación existente y la prevista en la presente modificación de la ordenación urbanística de la AI 02.

Las características de las infraestructuras se explican y justifican con detalle suficiente en el apartado 3.2.- Descripción de las obras a realizar de este documento, y en los planos de instalaciones.

1.6.- Ordenanza del ámbito:

El presente Programa de Actuación Urbanizadora contiene las normas jurídicas y técnicas para el completo desarrollo de la AI 02, de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos y determinaciones del PGOU de Basauri.

Las ordenanzas de los ámbitos de intervención son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas del PGOU, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización.

Tal como se recoge en el PGOU, la actuación integrada AI 02 está incluida en el Área Residencial 0.

Su regulación está recogida en el art. 8.2.1. Ordenanza del área Residencial 0, en el que se establecen:

- su régimen de usos: el uso característico y los usos autorizados.
- los parámetros edificatorios y aprovechamientos para la ejecución de las actuaciones integradas.
- el plazo de ejecución para el desarrollo de las actuaciones (primer cuatrienio para las actuaciones integradas).
- las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

El presente PAU no modifica sus determinaciones, salvo en lo referente a:

- la definición geométrica de la parcela privatizable. Mantiene la ocupación de todo el frente hacia la calle Kareaga Goikoa y la crujía de 15 m de anchura, si bien aumenta su superficie en 6,4 m², sin afectar al cumplimiento del estándar de espacios libres.
- las alineaciones impuestas y máximas. Se propone un vuelo máximo de 1,5 m hacia espacios libres abiertos y 1,2 m hacia la c/ Kareaga Goikoa y la plaza adyacente.

1.7.- Documentación del Programa de Actuación Urbanística:

De acuerdo con lo previsto en el art. 155 de la Ley 2/2006 LvSU, el PAU comprende la siguiente documentación:

- Memoria Justificativa con expresión de la programación de la ejecución y de los contenidos jurídico – urbanísticos y técnico-urbanísticos.

- Planos de información y delimitación de las unidades de ejecución que comprenda la actuación.
- Anteproyecto de Urbanización, desarrollado en el documento urbanístico y documentación gráfica.
- Plano parcelario y relación de titulares de bienes y derechos.
- Estudio de viabilidad y previsión económica sobre los costes de la actuación.

2. CONTENIDO JURÍDICO URBANÍSTICO

2.1.- Concreción del sistema de actuación:

El sector residencial AI 02 Kareaga Goikoa 9, 11, 13 se constituye en un ámbito de actuación en régimen de actuación privada, y se establece como sistema de actuación el de CONCERTACIÓN.

2.2.- Delimitación de la unidad de ejecución:

La delimitación de la unidad de ejecución modifica levemente la delimitación prevista en el PGOU de Basauri de la AI 02, extrayendo una porción de terreno de 2,18 m² en su extremo noroccidental colindante con el límite del dominio público ferroviario.

Se desarrolla en una única actuación integrada coincidente con la superficie total del mismo.

Se describe gráficamente en los planos correspondientes.

2.3.- Plazos para el desarrollo de las actuaciones:

De acuerdo con lo descrito en el art. 8.2.1. Ordenanza del área Residencial 0 de las Normas Urbanísticas del PGOU, la AI 02 se desarrollará en el primer cuatrienio del Plan.

2.4.- Plazos para las obras de urbanización y edificación:

Como se justifica más adelante, el coste de las obras de urbanización supone menos de un 5% de las obras de edificación, por lo que procede realizar un único Proyecto de Edificación y Urbanización complementaria. Se prevé un plazo de 2 años para las obras de edificación, que podrán realizarse simultáneamente con la urbanización.

2.5.- Localización de los terrenos de cesión:

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

En este sentido, la dotación de sistemas públicos locales propuesta en el PGOU comprende 317,09m² de aceras peatonales y vado de vehículos, pero presenta un déficit de 558,51m².

Ahora bien, como se ha recogido anteriormente, la AI 02 presenta un excedente de espacios libres de 864,45m², tras satisfacer el estándar preciso de 364,24m². Este excedente permite:

- reducir su superficie en 2,18m² por la modificación del ámbito en la AI 2.
- conservar la parada del autobús, eliminando los 94m² de jardines de la acera. Se propone su modificación como acera peatonal.
- compensar el déficit de dotaciones públicas de sistemas locales de 558,51m².

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

2.6.- Programa de realojos:

No procede. No existen propietarios o inquilinos que hayan de ser realojados.

2.7.- Plazos para la cesión de las obras de urbanización:

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

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

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

La cesión se producirá de acuerdo con el procedimiento de recepción municipal de dichas obras previsto en el art. 198 de la LvSU.

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

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

2.8.- Programación de la ejecución de la urbanización.

La primera actuación será el derribo de las edificaciones existentes en el ámbito de la AI02, que requiere un Proyecto de Demoliciones específico.

Se ha calculado que el importe de las obras de urbanización de la actuación no alcanza el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada por el Plan, por lo

que no será necesaria la redacción del un Proyecto de Urbanización independiente del proyecto de Edificación, pudiéndose entregar la parte de urbanización dentro del proyecto de edificación como un proyecto de obras complementarias de urbanización conforme al artículo 195 de la LvSU.

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

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Edificación y Urbanización complementaria que comprenderá la totalidad de la Unidad de Actuación, que deberá detallar y programar con suficiente precisión todas las obras y que deberá ser presentado para su aprobación.

La finalidad y objeto del Proyecto de Urbanización están definidos en el art. 194 y siguientes de la LvSU, así como en el art. 67 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, vigente en tanto no se oponga a aquellos.

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

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

- Instalaciones preliminares
- Movimientos de tierras: desbroces, demoliciones, excavaciones, rellenos y terraplenados.
- Urbanización: estructuras de contención, pavimentación, señalización, mobiliario y jardinería.
- Servicios: saneamiento, drenaje, abastecimiento, electricidad, telefonía y telecomunicaciones, gas, alumbrado público.
- Limpieza y acabado, seguridad y salud, control de calidad, gestión de residuos.

2.9.- Tramitación.

Según establece el art. 156 de la LvSU, los PAU se tramitarán una vez aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo. En este caso, el PGOU de Basauri, aprobado definitivamente en diciembre de 2020.

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

Como resultado de todo ello acordará la aprobación definitiva, que deberá ser publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia, con acompañamiento de un extracto de su contenido. (Ordenanzas de la AI 02).

Simultáneamente a la presentación del PAU se presentará el Convenio de Concertación y los Estatutos de la Junta de Concertación.

2.10.- Estructura de la propiedad del suelo

La actuación integrada comprende suelos privados y públicos.

El suelo público corresponde al Ayuntamiento de Basauri ha sido obtenido por las cesiones de otras operaciones urbanísticas, por lo que su propiedad no genera derechos edificatorios que ya han sido adquiridos.

El listado de propietarios resulta:

PROPIETARIO	SUPERFICIE	SUELO %	DERECHOS %
Hnos. Bilbao	1.252,12 m ²	51,6100 %	52,5348 %
Hros. de Iardia	457,19 m ²	18,8445 %	19,1822 %
Construcciones Azkuenaga Bustinza	83,00 m ²	3,4211 %	3,4824 %
Euskal Trenbide Sarea - ETS	591,10 m ²	24,3640 %	24,8006 %
Ayuntamiento de Basauri	42,71 m ²	1,7604 %	0,0000 %
TOTAL	2.426,12 m ²	100,0000 %	100,0000 %

3. CONTENIDO TÉCNICO URBANÍSTICO

3.1.- Objeto del documento:

El art. 153 de la LvSU contiene los apartados que se deben considerar en el documento técnico urbanístico del PAU, que deben servir como anteproyecto al Proyecto de Urbanización que el promotor debe presentar al Ayuntamiento para la concesión de licencia de obras.

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

- Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.*
- Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.*
- Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.*
- Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.*
- Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación o cables para transporte de información o programas de televisión.*
- Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.*
- Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.*

- h. Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.*
- i. Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.”*

3.2.- Descripción de las obras a realizar:

La primera actuación será el desbroce de la vegetación espontánea existente en la parcela, la retirada y acopio de la tierra vegetal del terreno ocupado por la futura edificación y el talado de los árboles afectados.

A continuación se procederá al derribo de edificio terciario existente, dado que la alineación impuesta por el PGOU establece la rectificación y ampliación de la acera. Se procederá al acopio y machaqueo en obra de los materiales cerámicos resultantes, para su posterior aprovechamiento en el emplazamiento.

En este sentido, al destacarse la alineación impuesta por el PGOU del muro de contención existente, será preciso construir un nuevo muro para definir la alineación bajo rasante requerida. Presumiblemente, el arranque de dicho muro requerirá una excavación del pie de talud actual y una construcción por bataches a una cara, y los niveles superiores puedan construirse como muro de hormigón a dos caras. Lo óptimo sería desarrollar este muro a la vez que la estructura vertical del garaje, para poder arriostrarlo con los forjados. Si fuera preciso definir una fase previa de urbanización, se dejarían esperas en el muro en los niveles de apoyo de los forjados.

Una vez completado el muro a dos caras, se impermeabilizará el intradós y se colocará el drenaje. La escorrentía drenada se prevé limpia, por lo que las aguas recogidas podrán verter al espacio libre de edificación.

El material cerámico procedente de la demolición podrá emplearse como relleno drenante entre el terreno y el nuevo muro, o como base drenante de la solera del futuro garaje.

A continuación, se localizarán las diferentes redes de servicio en la c/ Kareaga Goikoa, para realizar las diferentes acometidas. Está previsto el desarrollo de tres portales residenciales, por lo que se ejecutará una acometida por servicio y portal. Asimismo, se realizarán los tendidos precisos de alumbrado público y semaforización, si bien está prevista la conservación de los puntos y báculos existentes.

Una vez realizadas las acometidas y servicios urbanos, se completarán los rellenos de la urbanización, se construirán las soleras y se pavimentará la acera y el acceso rodado al garaje. Acto seguido, se extenderá tierra vegetal y se plantará césped en las zonas ajardinadas.

En cuanto al tendido de redes de infraestructuras, el PGOU de Basauri define sus Condiciones generales en su artículo 6.3.19.

ABASTECIMIENTO DE AGUA, RED DE INCENDIOS Y RED DE RIEGO:

El PGOU de Basauri define las Condiciones particulares de abastecimiento y saneamiento en su artículo 6.3.22.

En la c/ Kareaga Goikoa, bajo ambas aceras, existen conducciones de abastecimiento de agua, de fundición dúctil de Ø100 mm en la acera de portales pares y de polietileno PE Ø63 mm en la acera de los portales impares. El abastecimiento de agua se producirá desde la red municipal, con dimensionamiento suficiente.

Los caudales de cálculo y presión de suministro se justificarán en el correspondiente Proyecto de Edificación – Urbanización.

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

SANEAMIENTO: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES:

En la c/ Kareaga Goikoa existen canalizaciones de recogida de aguas pluviales y fecales y recogida unitaria, en diversos materiales expresados en el plano correspondiente.

En los espacios libres de la AI 01 existe una conducción de recogida de aguas pluviales en hormigón Ø300 mm. En los espacios libres de la AI 02 no hay ninguna red de saneamiento, por lo que en ellos solo podrán verter libremente las aguas pluviales limpias, o conectar su evacuación a la red en la AI 01.

En el Proyecto de Edificación – Urbanización la red de saneamiento se diseñará separativa y se definirán las acometidas, trazados y dimensiones con justificación del cálculo y la capacidad.

La distancia entre pozos de registro no superará los 50m, y se dispondrán en todas las acometidas y cambios de dirección, pendiente o sección.

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

ELECTRICIDAD, ALUMBRADO EXTERIOR Y SEMAFORIZACIÓN:

El PGOU de Basauri define las Condiciones particulares de la Red de energía eléctrica en su artículo 6.3.20.

En la c/ Kareaga Norte existen canalizaciones enterradas de suministro de energía eléctrica con arquetas de registro, tanto en media como en baja tensión. Igualmente, existen 3 centros de transformación en la c/ Kareaga Goikoa en los números 6 bis, 18 y 21.

Deberá confirmarse las condiciones de suministro con la compañía titular de la red.

En caso de ser necesario un nuevo centro de transformación, deberá ubicarse en suelo de titularidad municipal y con acceso rodado, o bien en local independiente en la edificación, no pudiendo ubicarse por debajo de la segunda planta de sótano. Ahora bien, en este caso podría ubicarse en la tercera planta de garaje, puesto que está previsto que cuente con acceso directo desde los espacios libres exteriores a efectos de mantenimiento.

En este sentido, la alineación impuesta del edificio residencial amplía la acera hasta los 8,5 m de anchura. Sería posible ubicarlo enterrado entre el acceso rodado al garaje y la parada de autobús.

En el Proyecto de Edificación – Urbanización se estimará la potencia total necesaria.

En relación al alumbrado público y semaforización, el vial de la c/ Kareaga Norte cuenta con tres báculos de iluminación: uno junto a la plaza, otro junto a la parada de autobús existente y otro frente al actual portal nº 9. Igualmente cuenta con un semáforo antes del paso de peatones.

Salvo instrucción municipal en sentido contrario, se mantendrán estos puntos de alumbrado y semaforización. Si fuera preciso, se modificarían las luminarias para conseguir una mayor eficiencia energética.

En los espacios libres de edificación se definirá la iluminación en función de la ubicación de áreas estanciales, caminos peatonales y arbolado.

En todo caso, el Proyecto de Edificación – Urbanización definirá la situación, potencia, nivel de iluminación, etc, de la instalación de alumbrado, de acuerdo con los requisitos municipales.

TELECOMUNICACIONES

El PGOU de Basauri define las Condiciones particulares de la Red de telecomunicaciones en su artículo 6.3.21.

Por la acera de la c/ Kareaga Goikoa discurren las redes de la compañía Telefónica, que comprenden conducciones, arquetas y registros.

Previamente a la redacción del Proyecto de Edificación – Urbanización, las compañías titulares facilitarán la información necesaria: trazados, capacidades, necesidades, sistemas de arquetas, número y diámetro de las canalizaciones, etc.

Las acometidas a estas redes se coordinarán con las compañías titulares en el Proyecto de Edificación – Urbanización.

GAS:

Por las aceras de la c/ Kareaga Goikoa discurre una canalización de gas natural.

Dicha canalización abastecerá los tres puntos de suministro previstos, uno para cada portal.

La compañía titular de la red definirá los requerimientos de la instalación de suministro: trazados, diámetros, arquetas, acometidas, etc, que serán incorporados al Proyecto de Edificación – Urbanización.

RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS:

El PGOU prevé la ejecución de un ramal de la red de recogida de residuos sólidos urbanos bajo la acera de los portales pares de la c/ Kareaga Goikoa.

Dicha instalación queda fuera del ámbito de intervención de la AI 02.

3.3.- Memoria de calidades:

El PGOU de Basauri define las calidades mínimas de las obras de urbanización en su art. 6.3.11 Condiciones particulares de la ejecución del uso de Red Viaria.

A continuación se describen las condiciones de las aceras, caminos peatonales, espacios libres, alumbrado público y arbolado.

VIALES Y APARCAMIENTOS:

Encachado de piedra como subbase granular de 30 cm sobre terreno compactado.

Solera de hormigón en masa HA 200 25 cm.

Riego de adherencia y aglomerado asfáltico 3 cm G20 + 4 cm S12/D12 .

Rigola de hormigón en masa in situ 30 cm.

ACERAS:

Encachado de piedra como subbase granular de 30 cm sobre terreno compactado.

Solera de hormigón en masa HA 200 20 cm.

Baldosa hidráulica sobre mortero de agarre y nivelación. En pasos de peatones, rampas y escaleras, baldosa hidráulica podotáctil de color rojo.

Bordillo de granito de 15 cm de anchura achaflanado en la esquina superior.

CAMINOS PEATONALES EN ZONAS VERDES:

Encachado de piedra como subbase granular 20 cm sobre terreno compactado.

Solera de hormigón en masa HA 200 15 cm, acabado en hormigón impreso o barrido antideslizante.

Bordillo jardinero de acabado curvo de 8 cm de espesor sobre mortero de agarre.

Rigola de hormigón en masa in situ 30 cm.

ZONAS VERDES:

Extendido y rotabateado de tierra vegetal 50 cm.

Plantación de césped y especies vegetales.

Colocación de riego automático, en función de las especies vegetales.

Arbolado separado en función de la distancia a la edificación y el porte de la especie.

3.4.- Accesibilidad de la urbanización:

En el frente de la AI 02 a la c/ Kareaga Goikoa, ésta presenta una pendiente longitudinal ascendente del 3.3% desde la plaza hasta aproximadamente la mitad de su longitud, y a continuación desciende nuevamente al 1.5%.

El edificio residencial propuesto sitúa la cota de planta baja en el punto más alto de la calle, manteniéndolo constante en toda la longitud del bloque y reflejando un desnivel máximo de 1 m junto a la plaza. El acceso rodado al garaje queda con una pendiente del 5 %. El portal central

queda a cota de la calle, mientras que para subir a los portales de los extremos es posible disponer rampas accesibles al 8% en tramos de longitud inferior a 10m.

Los espacios libres de edificación de la AI 02 formarán un parque continuo con la AI 01. La accesibilidad peatonal a los espacios libres de la AI 02 quedará resuelta con los caminos que se planteen en dicho parque desde la AI 01.

El PGOU no requiere la disposición de plazas de aparcamiento en la vía pública dentro de la AI 02.

El Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las condiciones técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos y la edificación, establece que se reservarán para el uso de personas con movilidad reducida como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 40 plazas o fracción, señalizadas con el símbolo internacional.

En el garaje interior del edificio, con capacidad para 80 plazas en 3 plantas, está prevista la disposición de 1 plaza adaptada por planta.

4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA Y EVALUACIÓN ECONÓMICA

4.1.- Objeto:

El presente estudio se redacta según lo dispuesto en el art. 155 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y en el art. 31.1e del Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

En el presente estudio se ha verificado a la viabilidad económica de la Actuación Integrada AI 02, calculando los costes de urbanización y la cesión del 15% del aprovechamiento libre de cargas urbanización al Ayuntamiento de Basauri a cargo de la AI 02.

Los costes de urbanización se han obtenido evaluando el coste económico de aquellos capítulos de obra que no pueden considerarse construcción del edificio, es decir, que no son indispensables para su conformación y estado de servicio definitivo.

Se consideran obras de edificación:

- Instalaciones preliminares.
- Movimientos de tierras: desbroces, excavaciones, rellenos y terraplenados.
- La misma construcción del edificio desde solera y sótanos a cubierta.
- La construcción de la rampa de acceso al garaje bajo rasante.
- Las acometidas de los servicios de la edificación a las instalaciones municipales o de compañías privadas, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, gas o telecomunicaciones.
- Sus respectivos costes de seguridad y salud, control de calidad y gestión de residuos.

Se consideran obras de urbanización:

- Soleras y pavimentación exteriores.
- Jardinería, señalización y mobiliario urbano.
- Alumbrado público.
- Obras de contención y remate con urbanizaciones y edificaciones contiguas.
- Limpieza general.
- Sus respectivos costes de seguridad y salud, control de calidad y gestión de residuos.

4.2.- Costes de urbanización:

Para poder comparar coherentemente con el PGOU, en el cálculo de los costes de urbanización del PAU se han considerado los mismos costes unitarios y otros conceptos que el PGOU emplea en el cálculo de la urbanización de los sistemas locales.

El Estudio de Viabilidad Económica y Financiera del PGOU incluye en su Anexo III, pág 50, la estimación de los costes de las indemnizaciones de las edificaciones existentes.

A continuación se extraen las cantidades estimadas del valor actual de la edificación, los costes de la demolición y el coste resultante de la actuación en la AI 02:

		Valor actual edificación	Coste demolición	Coste operación
AI 02	Kareaga Goikoa 11	140.535,00 €	66.238,00 €	206.773,00 €
AI 02	Kareaga Goikoa 9	184.808,00 €	69.251,00 €	254.059,00 €
			135.489,00 €	460.832,00 €

Tanto la indemnización del valor de la edificación como la demolición son actuaciones previas a la edificación y urbanización y sus costes deberán ser recogidos en el Proyecto de Reparcelación. La demolición deberá ser objeto de un Proyecto de Demoliciones específico.

Se ha contemplado la conservación de la parada de autobús en Kareaga Goikoa. Además, se ha considerado un incremento de vialidad peatonal de 25 m² por los remates del futuro edificio con la plaza adyacente.

Por último, se ha estimado que el muro de contención del terreno en el bajo rasante es una obra de urbanización, indispensable para sustentar la ampliación de la acera definitiva, con un coste de ejecución material de 105.000€.

	Superficie (m ²)	€/m ²	Total €
Zonas ajardinadas	1.092,42	15	16.386,30
Vialidad peatonal	342,60	100	34.260,00
Vialidad peatonal/rodada	38,64	110	4.250,40
Vialidad rodada	29,84	120	3.580,80
Remate edificio con plaza	25,00	100	2.500,00
Muro contención urbanización			105.000,00
Total E.M			165.977,50
GG y BI		19,00%	31.535,73
Total E.C.			197.513,23
Honorarios	PEM	%	Total €
Proyecto y dirección Urb.	165.977,50	6,50%	10.788,54
	Sup AI 02 m ²	€/m ²	Total €
Costes gestión	2.426,11	3,6	8.734,00
Total Honorarios			19.522,53
Total gastos urbanización			217.035,76

De forma similar, en el cálculo del coste de la edificación se han empleado los mismos valores de costes de construcción que el PGOU utiliza para calcular los valores de repercusión de los diferentes usos de suelo. Se mantienen, asimismo, las edificabilidades asignadas a cada uso del suelo.

	Superficie m ²	Cc €/m ²	Total €
Vivienda Libre	3.204,13	1.070,30	3.429.378,20
Vivienda Protección Social	2.138,06	1.000,00	2.138.060,00
Garaje – Trastero Viv. Libre Sótano	1.561,95	450,00	702.877,50
Garaje – Trastero VPS Sótano	1.099,45	450,00	494.752,50
Total costes de edificación AI02			6.765.068,20

Por tanto, el coste de la urbanización resulta del 3,2081% del coste de edificación, inferior al 5%, por lo que no sería necesaria la redacción de un proyecto de urbanización independiente. Las obras de urbanización podrían quedar como obras complementarias del proyecto general de edificación.

4.3.- Cálculo del valor del suelo urbanizado.

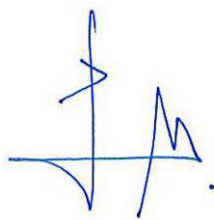
El PGOU de Basauri, aprobado definitivamente en diciembre de 2020, en su documento de Estudio de Viabilidad Económica y Financiera, incluye los valores de repercusión de cada uso

A.I. 02			
Valor del Suelo Urbanizado	Superficie	V.R.S.	Total
Porche	---	-300,00	---
Pabellón Industrial	---	133,33	---
Pabellón Terciario	---	333,33	---
Local Comercial	---	457,14	---
Vivienda Libre	3.204,18	858,27	2.750.056
Vivienda Protección Social	2.138,06	131,47	281.081
Vivienda Tasada	---	578,41	---
Garaje-Trastero Libre Planta Baja	---	200,00	---
Garaje-Trastero Libre Sótano	1.649,18	50,00	82.459
Garaje-Trastero Viv Prot Social Sótano	1.099,45	2,59	2.843
Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano	---	11,64	---
Total Valor del Suelo Urbanizado			3.116.439
Ámbito	2.428,29		
	Vsu por m ²	1.283,39	
Valor del Suelo Privatizable Inicial			
participación en la plusvalía			467.466
	3.116.439	15,0%	
Valor Urbanizado privatizable			2.648.973
Total Gastos de Urbanización			532.347
	Superficie	€/m²	Total
Valor del Suelo Inicial privatizable			2.116.626
	Vsi por m ²	871,65	
	2.428,29		

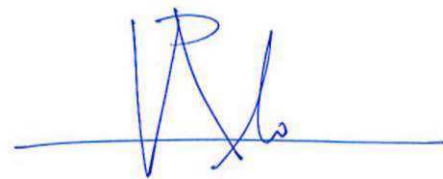
Cuadro de evaluación económica la AI 02
del Estudio de Viabilidad Económica Financiera del PGOU.

Tal como se recoge en el cuadro, el Valor del Suelo Privatizable Inicial es de 3.116.439 €, incluyendo una participación ciudadana en la plusvalía del 15% por valor de 467.466 €. No obstante, este valor se revisará y actualizará en el Proyecto de Reparcelación.

En Bilbao, a 15 de septiembre de 2023



Asier Benavides Molinero
Arquitecto nº COAVN: 4.049



Verónica Pinedo Arnaez
Arquitecto nº COAVN : 3.969

II DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Besarkuntza Udala/Ayuntamiento de Basauri - Sarrera-Eregistro Elektronikoa/Registro general entrada 2023009678 02/11/2023 Dokumentuaren egiazkoitasuna baieztatzen: https://egotiza.basauri.eus/EKS/ Para validar la autenticidad de este documento: https://sede.basauri.eus/CSV Egiaratzeko Kode Seguroa (EKS) / Código de verificación (CSV): 1502725005426727071



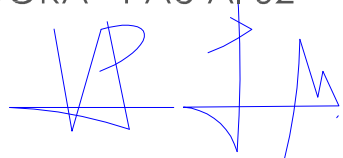
PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA - PAU AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA Nº 9, 11 Y 13 - BASAURI - BIZKAIA

PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.

FECHA: SEPTIEMBRE 2023

ESCALA: 1/2.000 (A4)



Nagusia Arquitectos

944 005 345

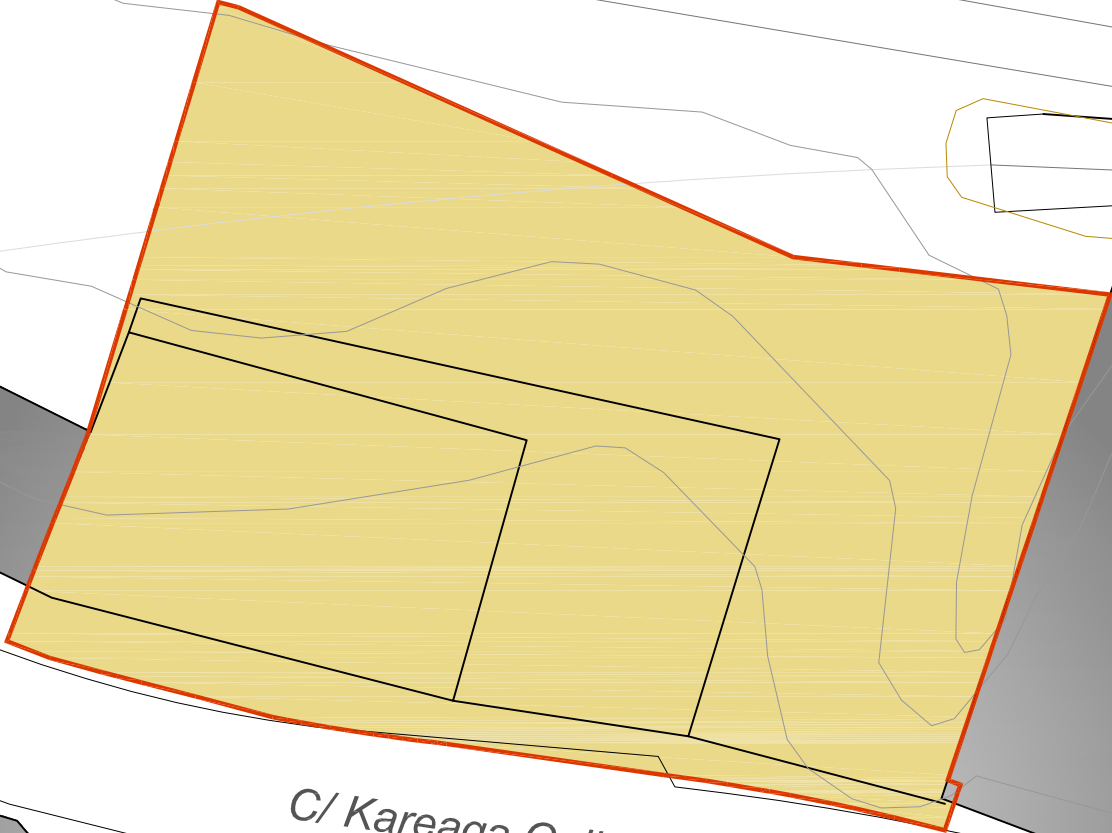
PLANO: SITUACIÓN

asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com

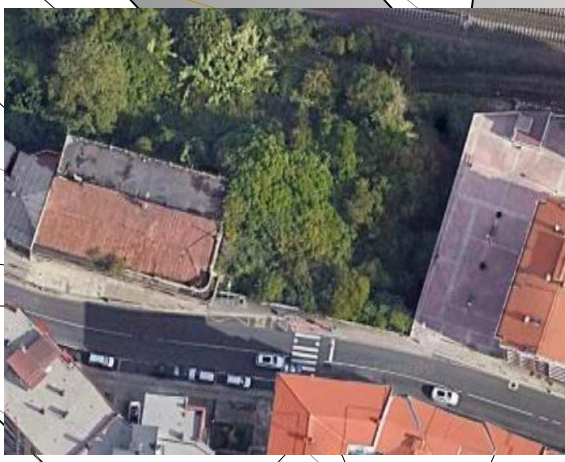
01



Basauriko Udala/Ayuntamiento de Basauri - Sarrera-Eregistro Elektronikoa/Registro general entrada 2023090878 02/11/2023 Dokumentuaren egiazkoitasuna balioztatzeko <https://egoitza.basauri.eus/EKS/> Para validar la autenticidad de este documento: <https://sede.basauri.eus/CSV> Egiaztatzeko Kode Seguroa (EKS) / Código de verificación (CSV): 1502725005426727071



C/ Kareaga Goikoa



Nagusia Arquitectos
944 005 345

PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA - PAU AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA Nº 9, 11 Y 13 - BASAURI - BIZKAIA

PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.
FECHA: SEPTIEMBRE 2023
ESCALA: 1/500 (A4)

PLANO: EMPLAZAMIENTO

02

asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com



Límite U.E. AI-02

Límite de Dominio ETS

N = 4787400

N = 4787375

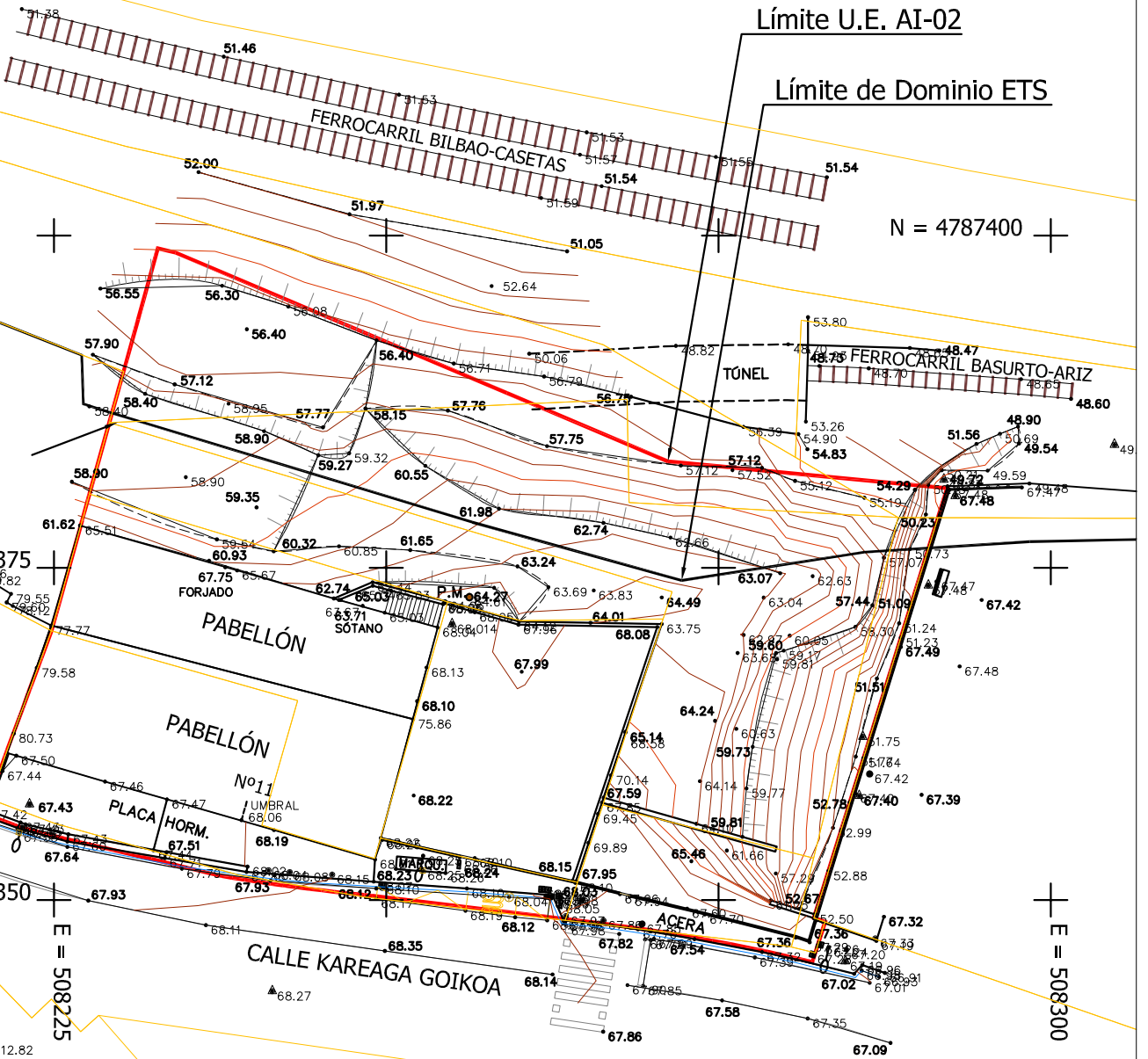
N = 4787350

E = 508225

E = 508300

112.82 ANTENA

119.50 ANTENA



Basauri Udaia/Ayuntamiento de Basauri - Sarrera-Eregistro Electronikoa/Registro general entrada 2023000978 02/11/2023 Dokumentuaren egiazkoatasuna balioztatzeko https://egitza.basauri.eus/EKS/ Para validar la autenticidad de este documento: https://sede.basauri.eus/CSV Egitzaizateko Kode Seguroa (EKS) / Código de verificación (CSV): 1502725005426727071



Nagusia Arquitectos
944 005 345

PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA - PAU AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA Nº 9, 11 Y 13 - BASAURI - BIZKAIA

PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.
FECHA: SEPTIEMBRE 2023
ESCALA: 1/500 (A4)

PLANO: TOPOGRÁFICO

03



reducción de la superficie del ámbito AI 02
- 2.18 m² (- 0.089%)

Basauriko Udala/Ayuntamiento de Basauri - Sarrera-Eregistro Electronikoa/Registro general entrada 2023009878 02/11/2023 Dokumentuaren egiazkoasuna balioztatzeko <https://egoitza.basauri.eus/EKS/> Para validar la autenticidad de este documento: <https://sede.basauri.eus/CSV> Egiaztatzeko Kode Seguroa (EKS) / Código de verificación (CSV): 1502725005426727071

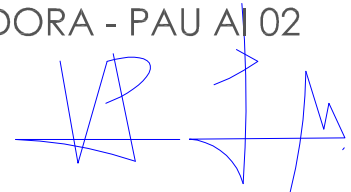


Nagusia Arquitectos
944 005 345

PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA - PAU AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA Nº 9, 11 Y 13 - BASAURI - BIZKAIA

PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.
FECHA: SEPTIEMBRE 2023
ESCALA: 1/400 (A4)



PLANO: MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO AI 02

04

asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com



UNIDAD EJECUCION AI-02 BASAURI	
PROPIETARIO	SUPERFICIE
HNOS. BILBAO	1.252,12 m ²
HROS. DE ILARDIA	457,19 m ²
CONST. AZKUENAGA BUSTINZA	83,00 m ²
ETS	591,10 m ²
AYUNTAMIENTO BASAURI	42,71 m ²
TOTAL	2.426,12 m ²



Basauriko Udala/Ayuntamiento de Basauri - Sarrera-Eregistro Electronikoa/Registro general entrada 2023009878 02/11/2023 Dokumentuaren egiazkoitasuna balioztatzeko <https://egoitza.basauri.eus/EKS/> Para validar la autenticidad de este documento: <https://sede.basauri.eus/CSV> Egiaztatzeko Kode Seguroa (EKS) / Código de verificación (CSV): 1502725005426727071

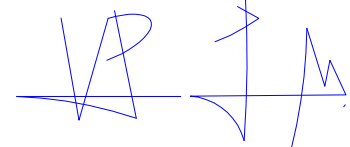


Nagusia Arquitectos
944 005 345

PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA - PAU AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA Nº 9, 11 Y 13 - BASAURI - BIZKAIA

PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.
FECHA: SEPTIEMBRE 2023
ESCALA: 1/400 (A4)



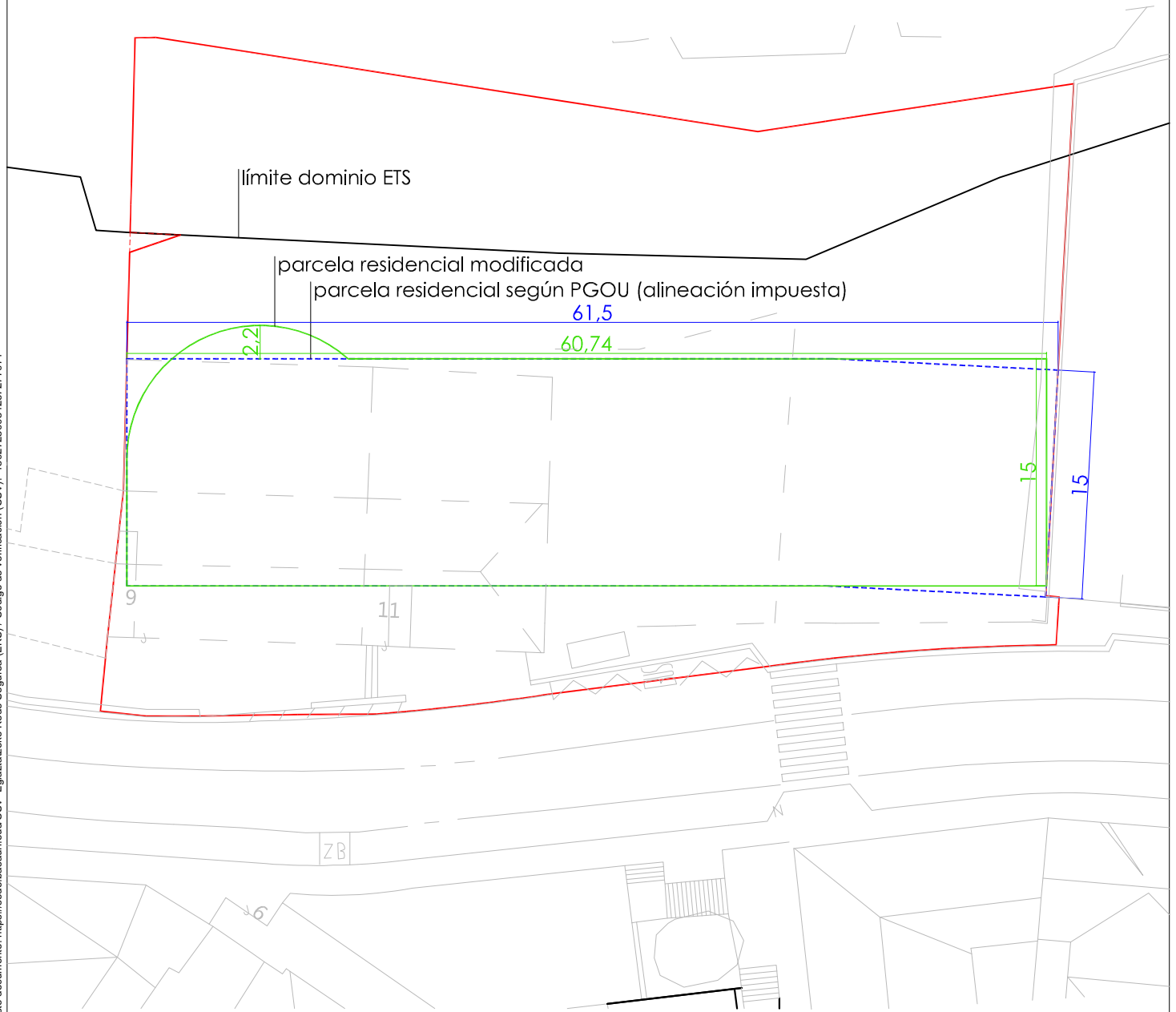
PLANO: PARCELARIO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com

05



- Superficie de parcela residencial según PGOU: 916.21 m²
- Superficie de parcela residencial modificada: 922.61 m²



Cotas en m.

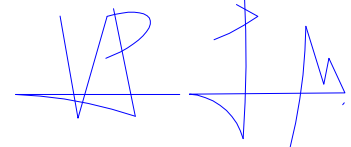


Nagusia Arquitectos
944 005 345

PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA - PAU AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA Nº 9, 11 Y 13 - BASAURI - BIZKAIA

PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.
FECHA: SEPTIEMBRE 2023
ESCALA: 1/400 (A4)



PLANO: MODIFICACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL

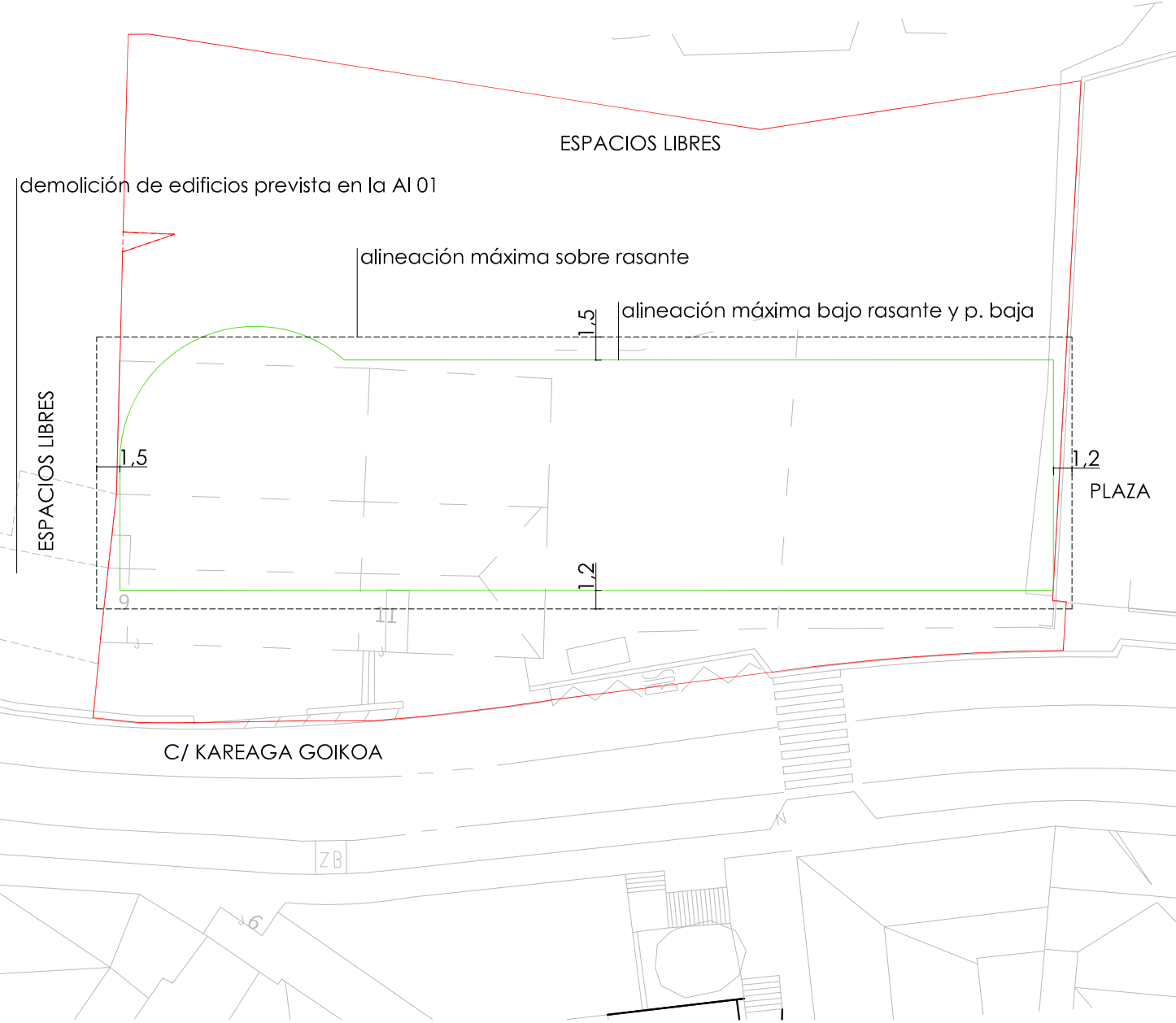
asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com

06

Basauriko Udala/Ayuntamiento de Basauri - Sarrera-Eregistro Electronikoa/Registro general entrada 2023090978 02/11/2023 Dokumentuaren egiazkoitasuna balioztatzeko <https://egoitza.basauri.eus/EKS/> Para validar la autenticidad de este documento: <https://sede.basauri.eus/CSV> Egiaztatzeko Kode Seguroa (EKS) / Código de verificación (CSV): 1502725005426727071



Basauriko Udala/Ayuntamiento de Basauri - Sarrera-Eregistro Electronikoa/Registro general entrada 20230009878 02/11/2023 Dokumentuaren egiazkoitasuna balioztatzeko <https://egoitza.basauri.eus/EKS/> Para validar la autenticidad de este documento: <https://sede.basauri.eus/CSV> Egiaratzeko Kode Seguroa (EKS) / Código de verificación (CSV): 1502725005426727071



Cotas en m.



Nagusia Arquitectos
944 005 345

PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA - PAU AI 02

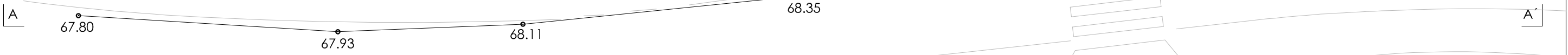
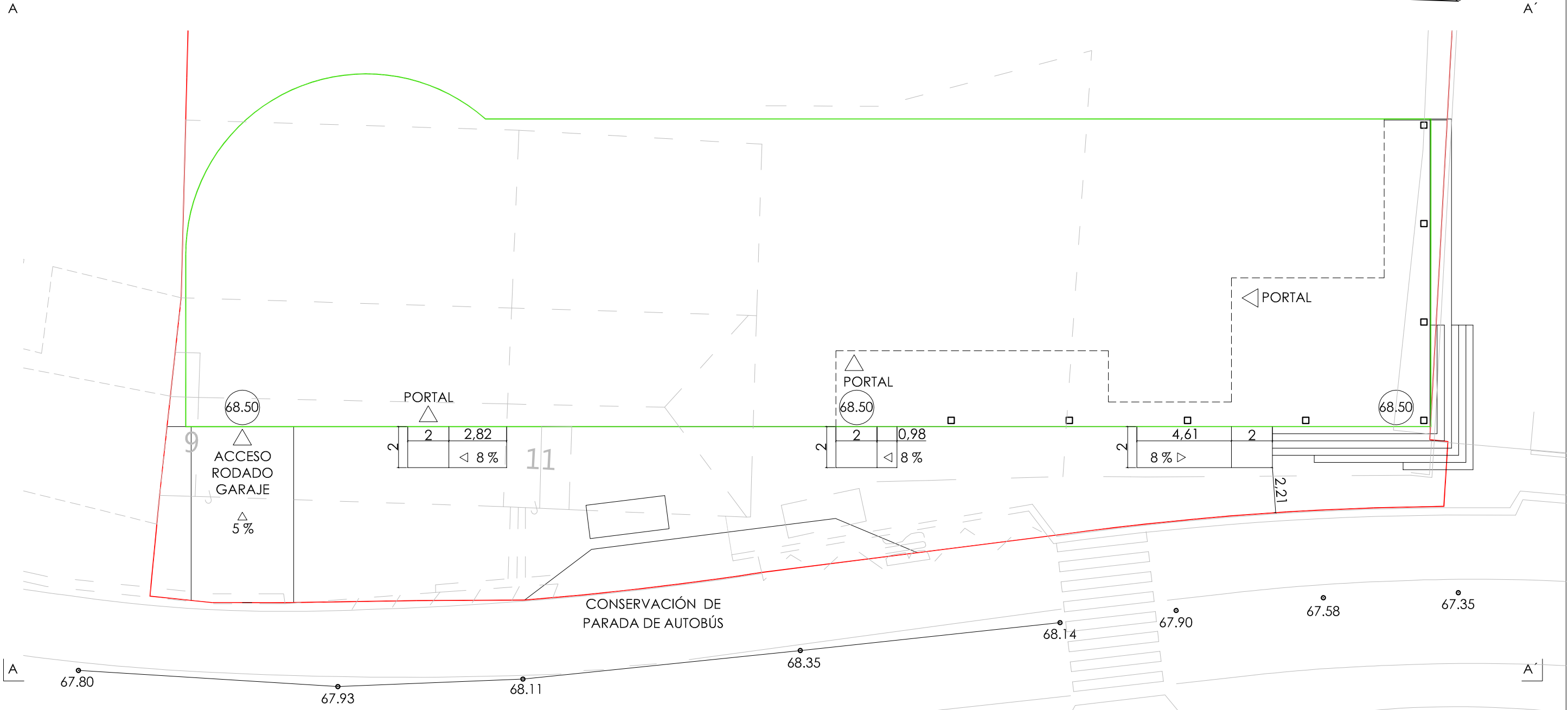
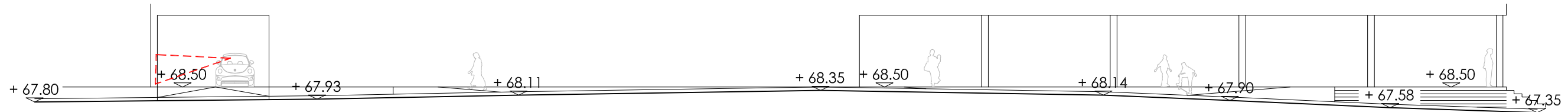
C/ KAREAGA GOIKOA Nº 9, 11 Y 13 - BASAURI - BIZKAIA

PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.
FECHA: SEPTIEMBRE 2023
ESCALA: 1/400 (A4)

PLANO: ALINEACIONES

asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com

07



Basauri Udala/Ayuntamiento de Basauri - Sarrera-Registro Electrónico/Registro general entrada 202300678 02/11/2023 Dokumentuaren egiaztasuna baieztatzeko https://egotza.basauri.eus/EKS/ Para validar la autenticidad de este documento: https://sede.basauri.eus/CSV/ Egiaztatze Kode Seguroa (EKS) / Código de verificación (CSV): 1502725004267277071



Nagusia Arquitectos
 944 005 345

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - PAU AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA 9-11-13 - BASAURI - BIZKAIA

PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.
 FECHA: SEPTIEMBRE 2023
 ESCALA: 1/200 (A3)

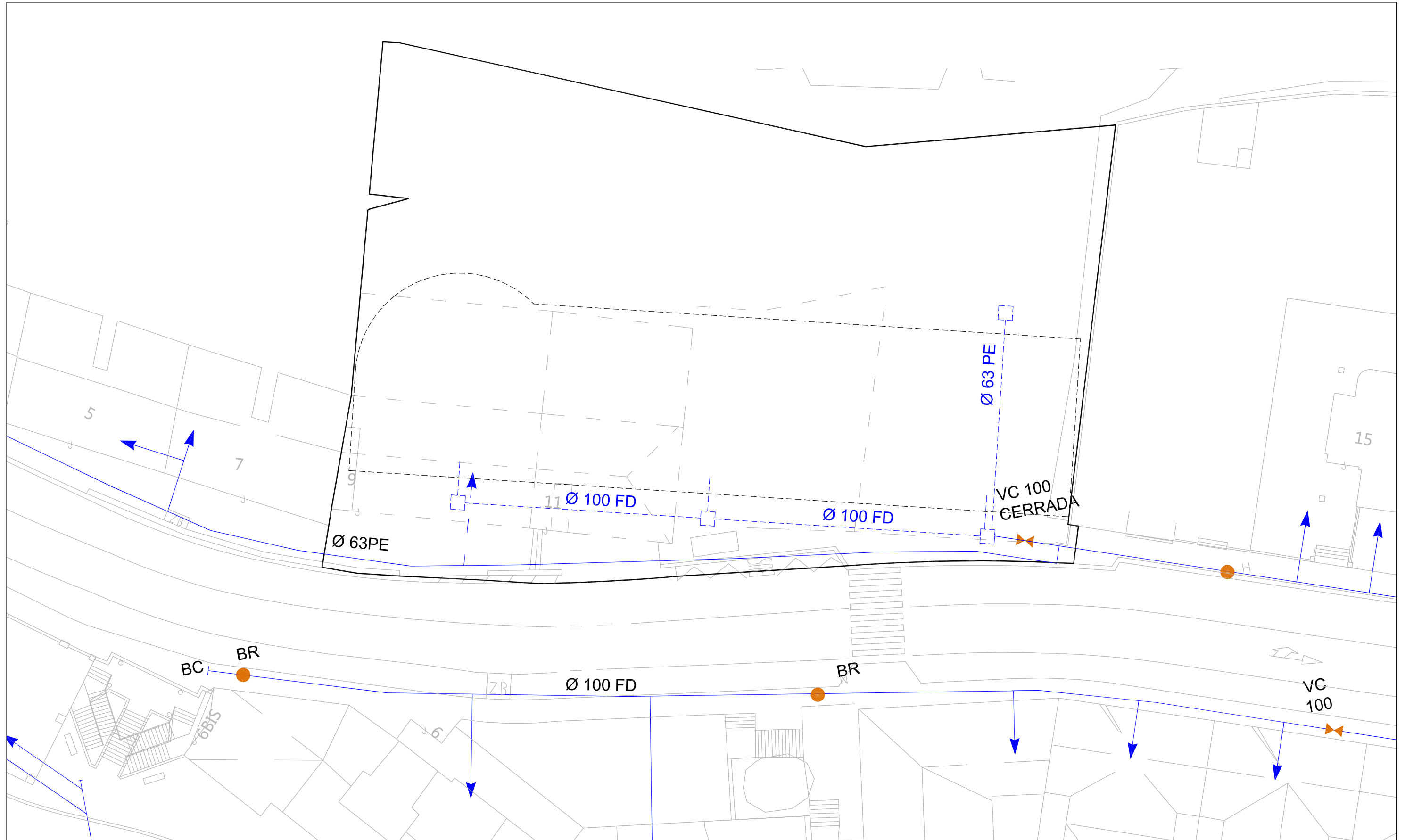
Handwritten signature in blue ink.

PLANO: ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN - ACCESIBILIDAD

asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com

Cotas en m.

08



- | | | |
|---------------------|------------------|--------------------|
| PRESION IRUARETXETA | BOCA DE RIEGO | VENTOSA |
| ACOMETIDA | VÁLVULA DE CORTE | VÁLVULA CERRADA |
| AB. AGUA PROYECTADA | BC | ARQUETA PROYECTADA |



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA 9-11-13 - BASAURI - BIZKAIA

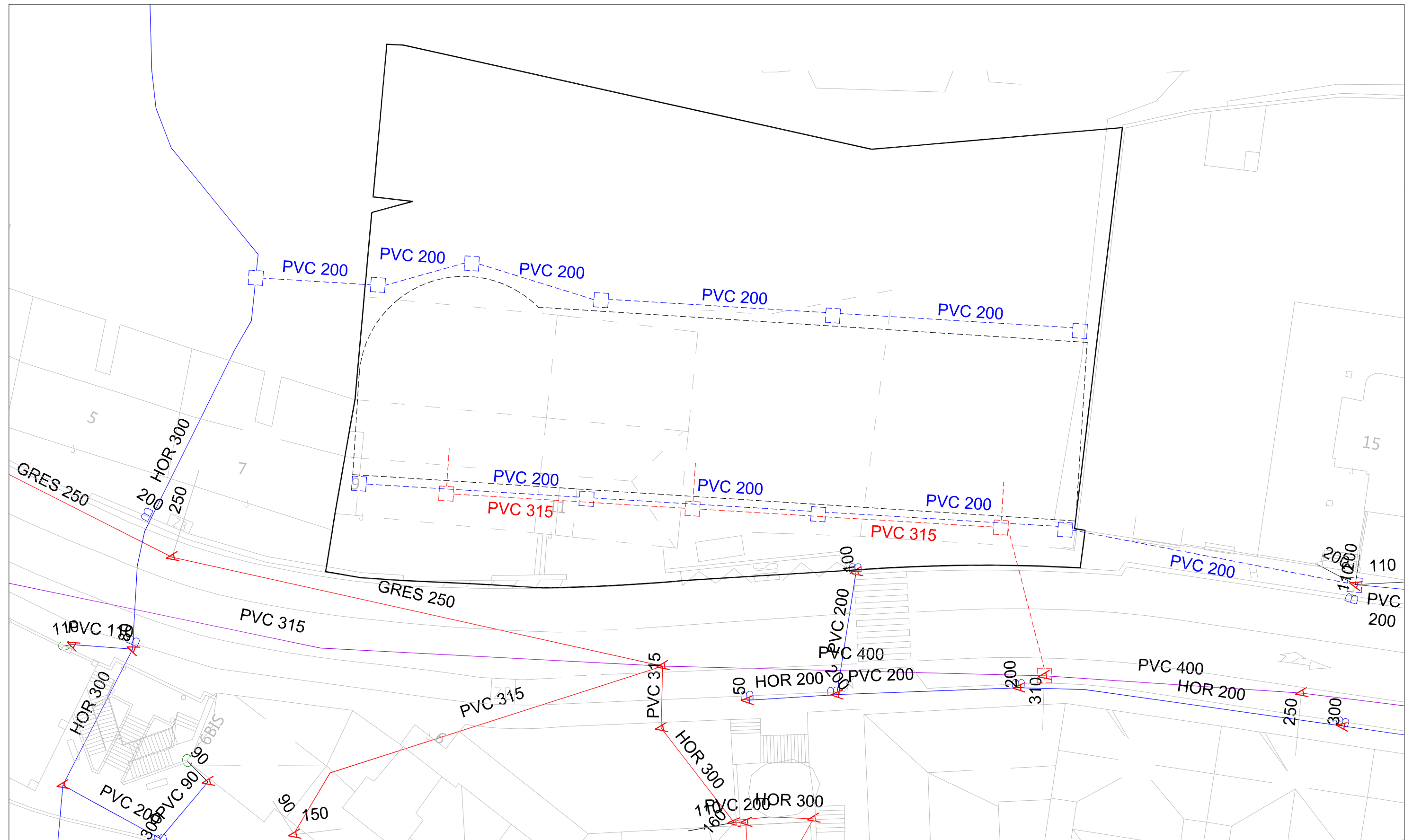
PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.
 FECHA: SEPTIEMBRE 2023
 ESCALA: 1/250 (A3)

Handwritten signature

PLANO: ABASTECIMIENTO DE AGUA

asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com

Basauri Udala/Ayuntamiento de Basauri - Sarrera-Enregistro Electrónico/Registro general entrada 202300678 02/11/2023 Dokumentuaren egiaztatutakoa balioztatzeko https://egitza.basauri.eus/EKS/ Para validar la autenticidad de este documento: https://sede.basauri.eus/CSV / Egiaztatze Kode Seguroa (EKS) / Código de verificación (CSV): 150272500426727071



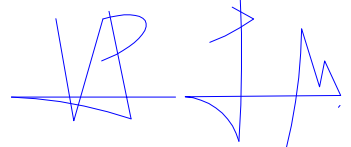
- | | | | | | |
|--|-------------------------------|--|------------------------------|--|-------------------------|
| | TUBERIA RED GENERAL UNITARIA | | TUBERIA FECALES EDIFICIO | | POZO |
| | TUBERIA RED GENERAL FECALES | | TUBERIA PLUVIALES EDIFICIO | | IMBORNAL |
| | TUBERIA RED GENERAL PLUVIALES | | TUBERIA IMBORNALES | | BAJANTE |
| | | | TUBERIA FECALES PROYECTADA | | ARQUETA FECALES PROYEC. |
| | | | TUBERIA PLUVIALES PROYECTADA | | ARQUETA BAJANTE PROYEC. |



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA 9-11-13 - BASAURI - BIZKAIA

PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.
 FECHA: SEPTIEMBRE 2023
 ESCALA: 1/300 (A3)



PLANO: SANEAMIENTO

asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com



Ⓢ SEMÁFORO

TIPO DE ARQUETA	TIPO DE CIRCUITO	TIPO DE LUMINARIA	TIPO DE LÁMPARA
ARQUETA EN ACERA	CIRCUITO AÉREO	ALTA	HALOGENURO METÁLICO
ARQUETA EN CALZADA	CIRCUITO SUBTERRÁNEO	ALTA EN FACHADA	VAPOR SODIO ALTA PRESIÓN
ARQUETA EN ACERA	TUBO SIN LÍNEA	BAJA	VAPOR DE MERCURIO
		BAJA EN FACHADA	
		APLIQUE	
		PROYECTOR	

Nagusia Arquitectos
944 005 345

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA 9-11-13 - BASAURI - BIZKAIA

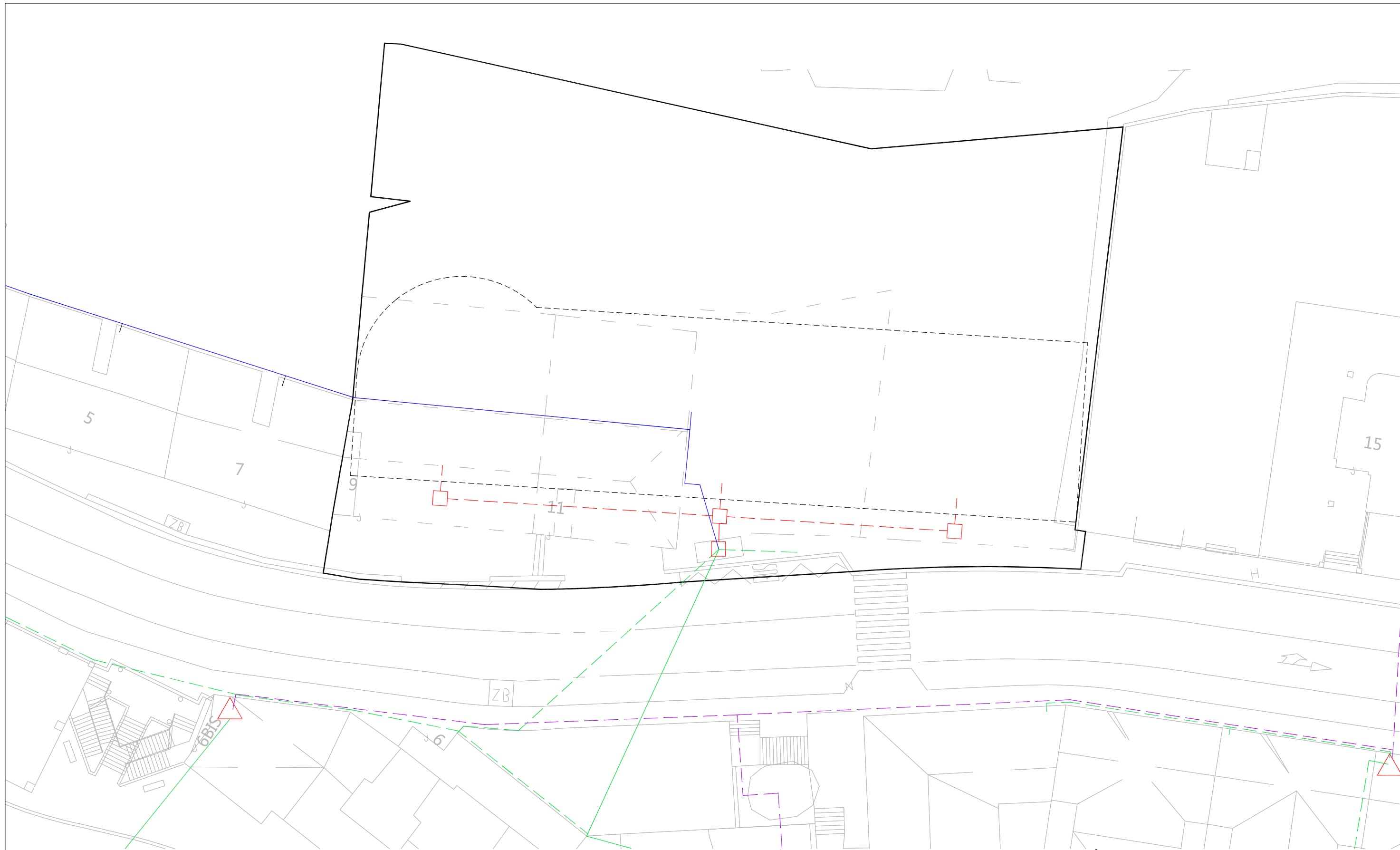
PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.

FECHA: SEPTIEMBRE 2023

ESCALA: 1/300 (A3)

PLANO: ALUMBRADO PÚBLICO - SEMAFORIZACIÓN

asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com



- LÍNEA SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE
- LÍNEA AÉREA DE BAJA TENSIÓN EXISTENTE
- LÍNEA AÉREA DE BAJA TENSIÓN A DEMOLER
- LÍNEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN EXISTENTE
- LÍNEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN PROYECTADA

- △ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- ARQUETA DE ELECTRICIDAD PROYECTADA



Nagusia Arquitectos
944 005 345

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA 9-11-13 - BASAURI - BIZKAIA

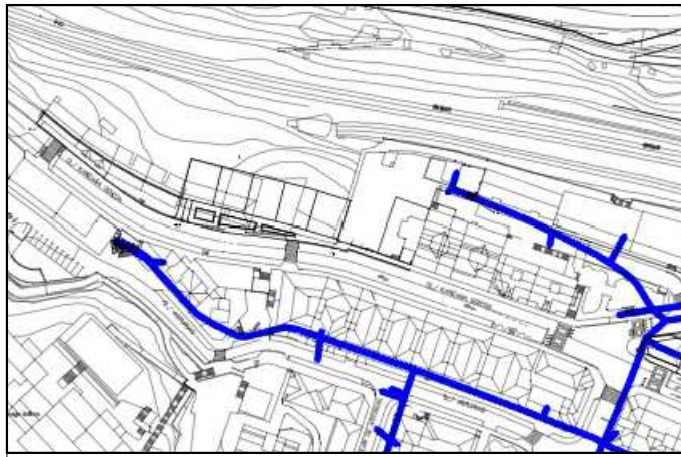
PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.

FECHA: SEPTIEMBRE 2023

ESCALA: 1/300 (A3)

PLANO: ELECTRICIDAD

asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com



RED DE TELECOMUNICACIONES (EUSKALTEL) S/ PGOU



- CONDUCCIÓN DE TELECOMUNICACIONES (TELEFÓNICA)
- - - CONDUCCIÓN DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADA
- Ⓣ ARQUETA DE TELECOMUNICACIONES (TELEFÓNICA)
- ARQUETA DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADA



Nagusia Arquitectos
944 005 345

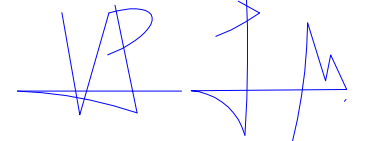
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA 9-11-13 - BASAURI - BIZKAIA

PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.

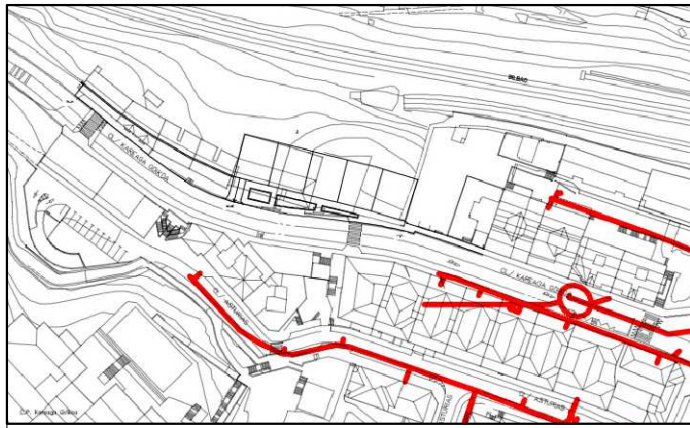
FECHA: SEPTIEMBRE 2023

ESCALA: 1/250 (A3)

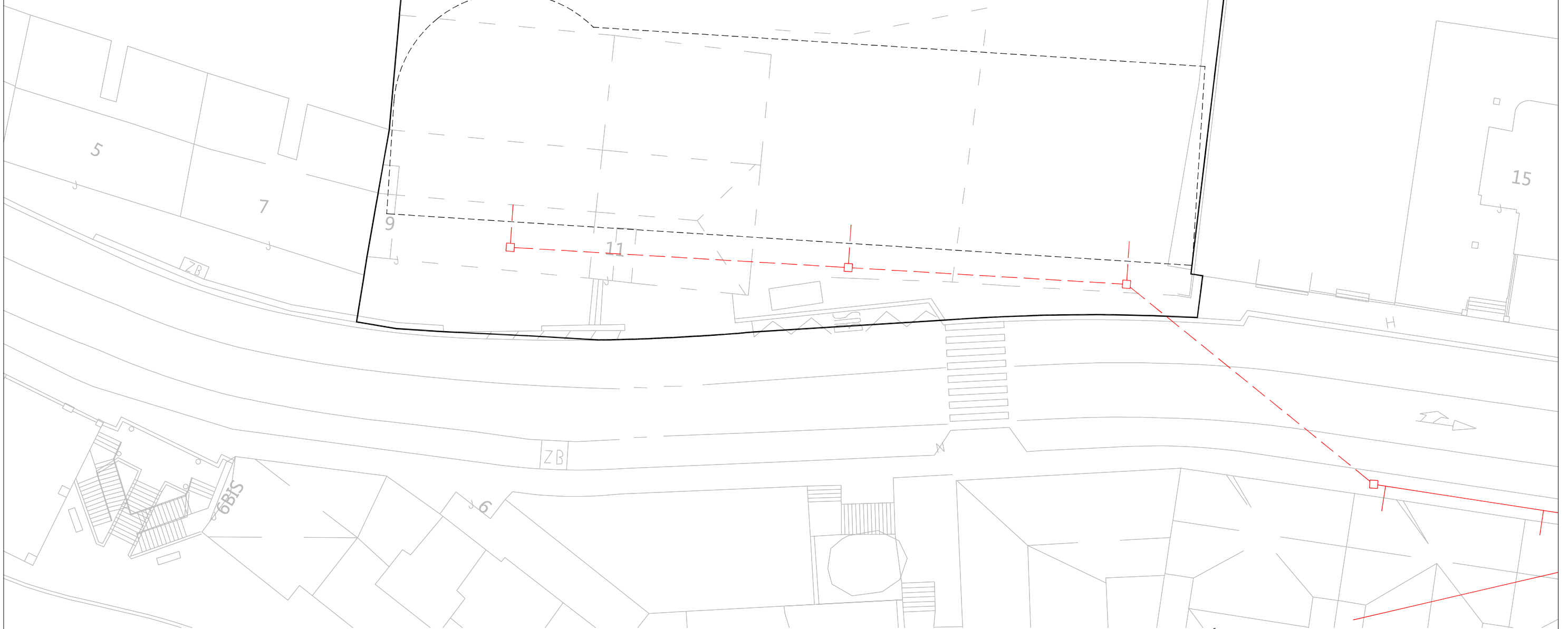





PLANO: TELECOMUNICACIONES

asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com



RED DE GAS EN EL BARRIO S/ PGOU



-  CONDUCCIÓN DE GAS EXISTENTE
-  CONDUCCIÓN DE GAS PROYECTADA
-  ARQUETA DE GAS PROYECTADA



Nagusia Arquitectos
944 005 345

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA 9-11-13 - BASAURI - BIZKAIA

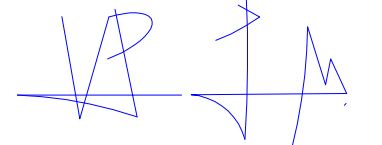
PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.

FECHA: SEPTIEMBRE 2023

ESCALA: 1/300 (A3)

PLANO: GAS

asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com





— CONDUCCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS PREVISTA EN EL PGOU (SIN AFECCIÓN A LA AI 02)



Nagusia Arquitectos
944 005 345

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - AI 02

C/ KAREAGA GOIKOA 9-11-13 - BASAURI - BIZKAIA

PROMOTOR: LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L.

FECHA: SEPTIEMBRE 2023

ESCALA: 1/300 (A3)

PLANO: RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

asier benavides molinero - verónica pinedo arnaez - arquitectos - info@avnagusia.com

III ANEXOS A LA MEMORIA

KATASTROKO DATUEN FITXA

FICHA DATOS CATASTRALES

Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 015-1010-01009-0005

BASAURI

Azipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Katastro balioa / Valor catastral (€)				
			Azal./ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total	
Helbidea/Dirección: CL\Kareaga goikoa 009							
01	Hir/Urb	U0040532B U-1UN	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	189,99	6.730,37	12.895,34	19.625,71
		U0040531Q UPBUN	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	174,04	15.813,89	15.149,28	30.963,17
		B0202151E TE1UN001	Y11 Trasteleku/Trastero	4,34	-----	-----	763,81
		N9451170T UE1UN001	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	10,33	571,74	1.095,43	1.667,17
		B0202152M UE1UN002	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	5,91	326,86	626,26	953,12
		B0202153U U01DR	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	128,27	57.563,21	11.465,53	69.028,74
		N9451171E U01IZ	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	130,89	58.741,18	11.700,16	70.441,34
Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble							193.443,06 €

Partzela/Parcela 015-1010-01009

Azalera/Superficie:	360,82 m2
---------------------	-----------

Azipartzela/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	360,82 m2	Izaera/Naturaleza:	Hirikoa/Urbana
Azpieraikia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxaden kopurua/ Número Fachadas:	1		

→ Eraikin/Edificio - 01510100100901001 - CL\Kareaga goikoa 009

Erabilera/Uso:	V12 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Kategoria/Categoría:	6
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1975
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	3 Eskasa/Deficiente
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	764,91 m2	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	189,99 m2

Atezaina/Portero:	Ez/No	Berokuntza/Calefacción:	Ez/No
Bainugelak/Baños:	Bat/Uno	Itxitura/Cerramiento:	Zarpiatuak eta emokadurak/ Enfoscados y revocos
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burdina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Gutxi/Poca
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Marmola/Mármol	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebizitza/Igogailua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

→ Elementuak/Elementos CL\Kareaga goikoa 009

U0040532B			
Erabilera/Uso:	C21 Merkataritza-lokala/ Local comercial	Elementua/Elemento:	U-1UN
Azalera/Superficie:	189,99 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	6.730,37 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	12.895,34 €





Gutzira Kat. Balioa/ Total VC:	19.625,71 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	13.814,17 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	16.854,01 €
Gutzira EGB/Total VMA:	30.668,18 €		
Jarduera/Actividad:	Lonja hutsa/Lonja vacia	Altuera askea/Altura libre:	2,25 metro baino gutxiago/ Menor de 2,25 metros
Barneko Lokala/ Local interior:	Bai/Si	Ataritik Sarrera/ Acceso portal:	Ez/No
Egiazko solairua/ Planta real:		Sestrarekiko altuera/ Altura sobre Rasante	1 metro baino gehiago kalearen mailaren azpian/Más de 1 metro bajo nivel de calle
Fatxadak/Fachadas:	0	Atzeko Fatx. Luzera/ Metros zaguero:	0,00
Galeria Luzera/ Longitud galera comercial:	0,00000		

U0040531Q

Erabilera/Uso:	C21 Merkataritza-lokala/ Local comercial	Elementua/Elemento:	UPBUN
Azalera/Superficie:	174,04 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	100,00
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	15.813,89 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	15.149,28 €
Gutzira Kat. Balioa/ Total VC:	30.963,17 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	32.456,45 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	19.800,37 €
Gutzira EGB/Total VMA:	52.256,82 €		
Jarduera/Actividad:	Lonja hutsa/Lonja vacia	Altuera askea/Altura libre:	3 eta 5 metro bitartean/Entre 3 y 5 metros
Barneko Lokala/ Local interior:	Ez/No	Ataritik Sarrera/ Acceso portal:	Ez/No
Egiazko solairua/ Planta real:		Sestrarekiko altuera/ Altura sobre Rasante	1 metro baino gutxiago kalearen mailaren gainean edo azpian/Menos de 1 metro sobre o bajo nivel de calle
Fatxadak/Fachadas:	1	Atzeko Fatx. Luzera/ Metros zaguero:	0,00
Galeria Luzera/ Longitud galera comercial:	0,00000		

B0202151E

Erabilera/Uso:	Y11 Trasteleku/Trastero	Elementua/Elemento:	TE1UN001
Azalera/Superficie:	4,34 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:
Gutzira Kat. Balioa/ Total VC:	763,81 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	2.003,14 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:
Gutzira EGB/Total VMA:	2.003,14 €		

N9451170T

Erabilera/Uso:	C21 Merkataritza-lokala/ Local comercial	Elementua/Elemento:	UE1UN001
Azalera/Superficie:	10,33 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	571,74 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	1.095,43 €





Azalera/Superficie:	130,89 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	58.741,18 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	11.700,16 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	70.441,34 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	90.588,90 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	20.653,71 €
Guztira EGB/Total VMA:	111.242,61 €		
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestason-kodea/ Régimen Protección:	

Partzela/Parcela 015-1010-01009

Partzelaren azalera/Superficie de la parcela: 360,82 m2



Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad

Erregistroa/Registro: Erregistro-kode bakarra/Código registral único: Koordinazio-data/Fecha coordinación:

Ez dago koordinatuta/No está coordinado

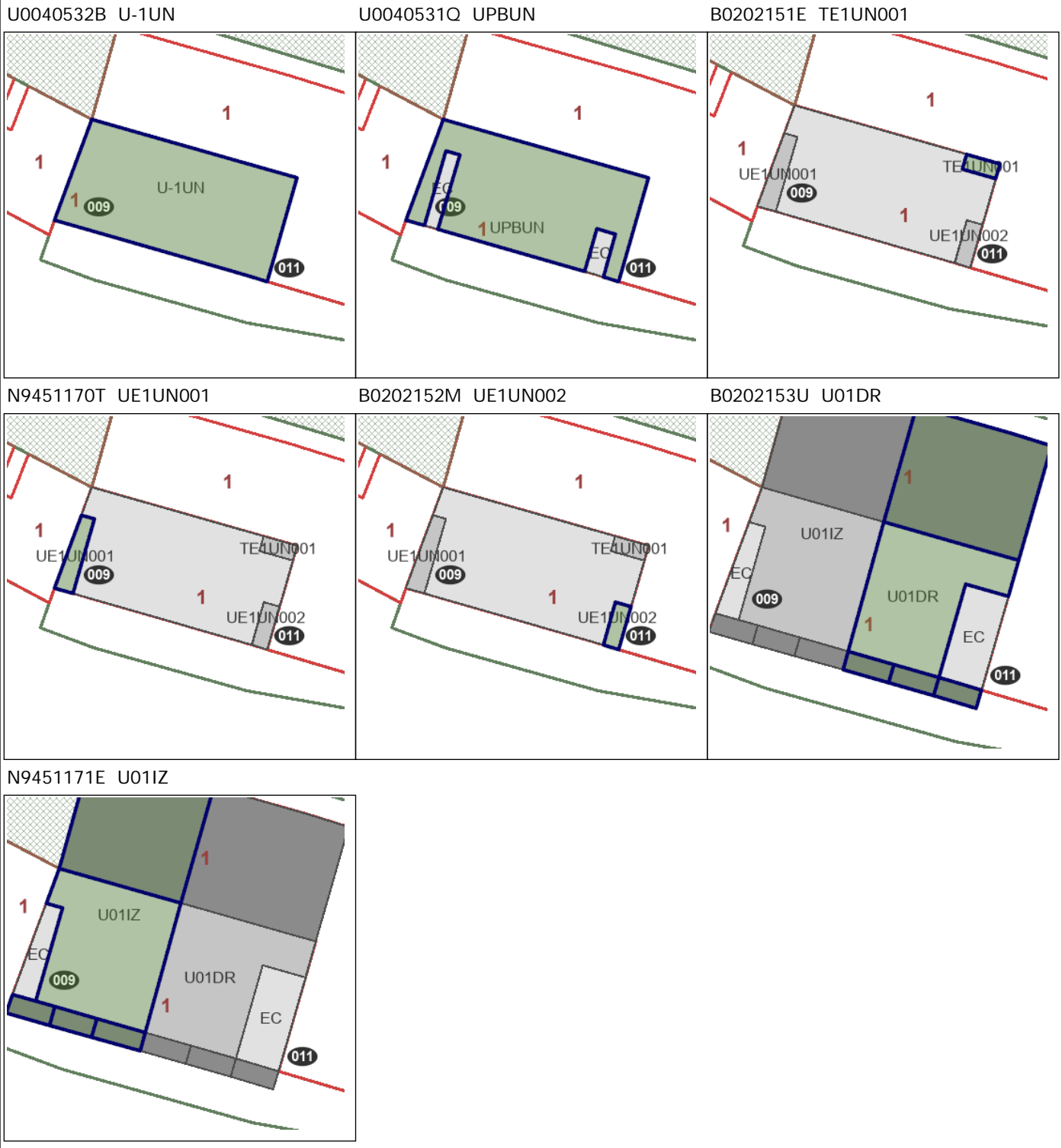




Besaruko Udala/Ayuntamiento de Basauri - Sarre-erregistro Elektronikoa/Registro general entrada 2023090876 09/11/2023 Dokumentuaren egiazko tasuna balioztatzeko https://egoitza.basauri.eus/EKS/ Para validar el documento https://egoitza.basauri.eus/EKS/ Código de verificación (CSV): 4502725005426727071
 Egiarzapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Elementuen krokisak/Croquis de los elementos

Helbidea/Dirección: CL\Kareaga goikoa 009 **Eraikitze urtea/Año de construcción:** 1975



KATASTROKO DATUEN FITXA

FICHA DATOS CATASTRALES

Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 015-1010-01010-0003

BASAURI

					Katastro balioa / Valor catastral (€)		
Azpiartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal./ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total	
Helbidea/Dirección: CL\Kareaga goikoa 011							
01	Hir/Urb	N9434962Q U-1UN	Y11 Trasteleku/Trastero	200,58	-----	-----	20.605,03
		N9434963B UPBUN	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	328,50	20.365,09	19.508,85	39.873,94
		N9434966C U01UN	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	133,25	70.349,46	14.012,35	84.361,81
Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble							144.840,78 €

Partzela/Parcela 015-1010-01010

Azalera/Superficie: 380,47 m2

Azpiartzela/Subparcela 01

Azalera/Superficie: 380,47 m2 Izaera/Naturaleza: Hirikoa/Urbana
 Azpieraikia/Subedificada: Ez/No Eraldatutako Lurzorua/Suelo Transformado: Ez/No
 Fatxaden kopurua/Número Fachadas: 1

→ Eraikin/Edificio - 01510100101001001 - CL\Kareaga goikoa 011

Erabilera/Uso:	V12 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Kategoria/Categoría:	6
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikite-urtea/ Año Construcción:	1975
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	3 Eskasa/Deficiente
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	503,98 m2	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	200,58 m2
Atezaina/Portero:	Ez/No	Berokuntza/Calefacción:	Ez/No
Bainugelak/Baños:	Bat/Uno	Itxitura/Cerramiento:	Zarpiatuak eta emokadurak/ Enfoscados y revocos
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burdina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Gutxi/Poca
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Marmola/Mármol	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebizitza/Igogailua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

→ Elementuak/Elementos CL\Kareaga goikoa 011

N9434962Q			
Erabilera/Uso:	Y11 Trasteleku/Trastero	Elementua/Elemento:	U-1UN
Azalera/Superficie:	200,58 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	-----	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	-----
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	20.605,03 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	54.036,73 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	-----
Guztira EGB/Total VMA:	54.036,73 €		

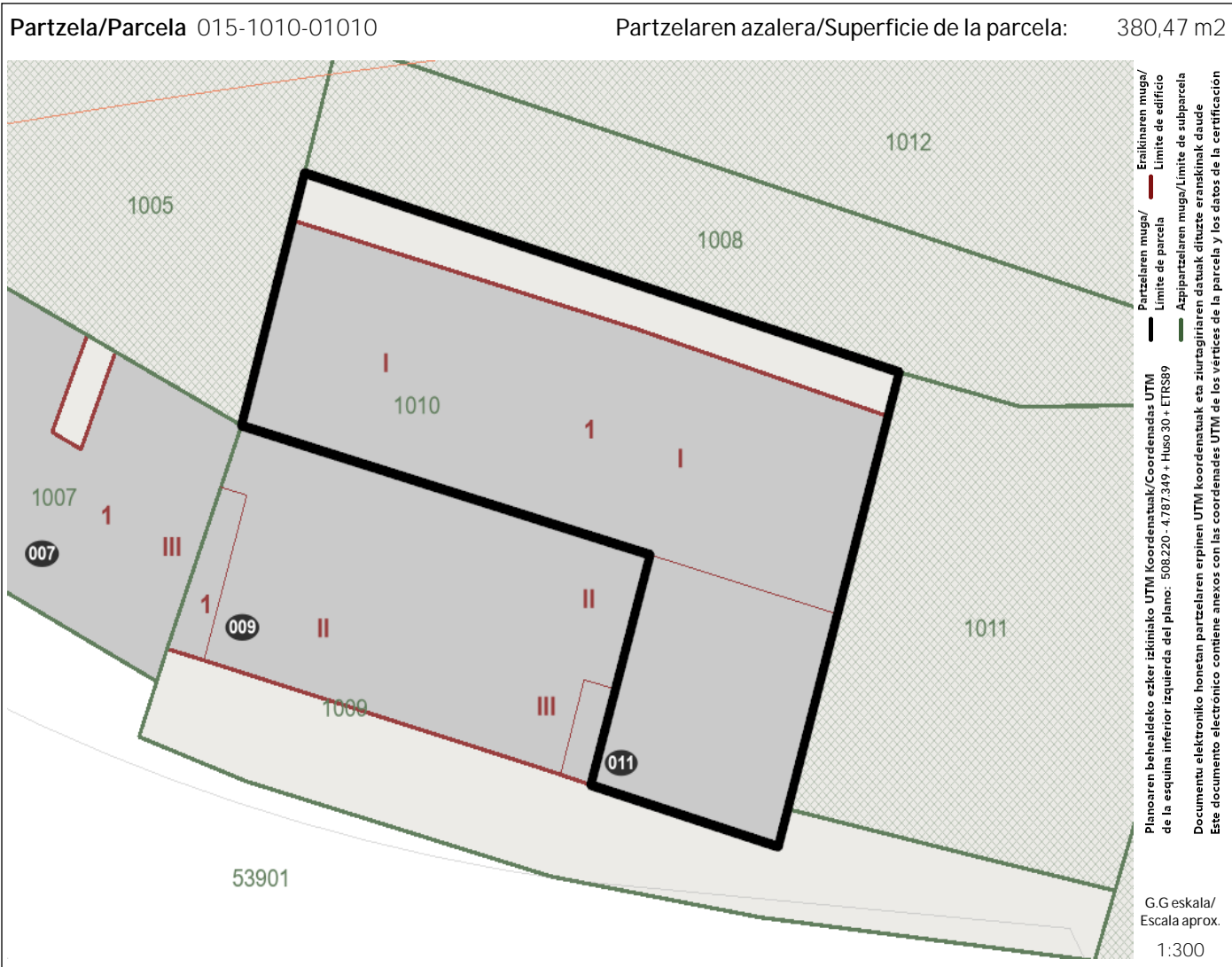




N9434963B			
Erabilera/Uso:	C21 Merkataritza-lokala/ Local comercial	Elementua/Elemento:	UPBUN
Azalera/Superficie:	328,50 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	100,00
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	20.365,09 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	19.508,85 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	39.873,94 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	41.797,94 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	25.497,92 €
Guztira EGB/Total VMA:	67.295,86 €		
Jarduera/Actividad:	Lonja hutsa/Lonja vacia	Altuera askea/Altura libre:	3 eta 5 metro bitartean/Entre 3 y 5 metros
Barneko Lokala/ Local interior:	Ez/No	Ataritik Sarrera/ Acceso portal:	Ez/No
Egjazko solairua/ Planta real:		Sestrarekiko altuera/ Altura sobre Rasante	1 metro baino gutxiago kalearen mailaren gainean edo azpian/Menos de 1 metro sobre o bajo nivel de calle
Fatxadak/Fachadas:	1	Atzeko Fatx. Luzera/ Metros zaguero:	0.00
Galeria Luzera/ Longitud galera comercial:	0.00000		

N9434966C			
Erabilera/Uso:	V12 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento:	U01UN
Azalera/Superficie:	133,25 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	70.349,46 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	14.012,35 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	84.361,81 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	108.490,60 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	24.735,87 €
Guztira EGB/Total VMA:	133.226,47 €		
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestason-kodea/ Régimen Protección:	





Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad

Erregistroa/Registro: Erregistro-kode bakarra/Código registral único: Koordinazio-data/Fecha coordinación: Ez dago koordinatuta/No está coordinado





Elementuen krokisak/Croquis de los elementos

Helbidea/Dirección: CL\Kareaga goikoa 011

Eraikitze urtea/Año de construcción: 1975

N9434962Q U-1UN

N9434963B UPBUN

N9434966C U01UN

