

**ACTUACION
INTEGRADA
AI-06**

**PROGRAMA DE
ACTUACION
URBANIZADORA**



**DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL
NOVIEMBRE 2023**

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	3
A.1.- PROMOTORES DEL ENCARGO Y RESPONSABLE DE SU REDACCION.	3
A.2.- JUSTIFICACION.....	3
A.3.- ANTECEDENTES URBANISTICOS DEL AMBITO.	3
1. Datos Generales del Ámbito	3
2. Régimen de Usos.....	3
3. Ejecución de las actuaciones	4
4. Plazos establecidos para el desarrollo de las Actuaciones.....	4
5. Condiciones urbanísticas	4
A.4.- AMBITO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA.....	6
A.5.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA.....	7
A.6.- ENCUADRE LEGAL DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.....	7
B. CONTENIDO JURIDICO-URBANISTICO	9
B.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	9
B.2.- AMBITO ESPACIAL Y DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.....	10
B.3.- CONCRECION DEL REGIMEN DE ACTUACION Y SISTEMA DE EJECUCION.....	10
B.4.- PROGRAMA DE DERRIBOS Y REALOJOS.....	10
B.5.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL AMBITO.....	11
B.6.- PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE CESION AL AYUNTAMIENTO.....	11
C. RELACION DE TITULARES Y DERECHOS.....	12
C.1.- INTRODUCCION.....	12
C.2.- RELACION DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACION.....	12
D. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION.....	13
D.1.- OBJETO DEL ANTEPROYECTO.....	13
D.2.- DESCRIPCION DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES.....	13
D.3.- DESCRIPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION A REALIZAR.....	14
D.4.- RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTOS PROPIOS DE LA URBANIZACION. VIABILIDAD DE SU OBTENCION.....	18
D.5.- FASES DE EJECUCION DE LA URBANIZACION.....	18
D.6.- MEMORIA DE CALIDADES DE LA URBANIZACION.....	18
D.7.- PRESUPUESTO.....	19
E. ESTUDIO DE VIABILIDAD – DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION.....	20
E.1.- INTRODUCCION.....	20
E.2.- VALORACION DE LA UNIDAD DE EDIFICABILIDAD PONDERADA.....	20

E.3.- VALORACION DE LOS APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DE RESULTADO.	20
E.4.- DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION.	22
E.5.- CARGAS DE URBANIZACION.	22
E.6.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION A DERRIBAR.	22
E.7.- CONCLUSIONES EN RELACION CON LA VIABILIDAD DE LAS UNIDADES DE EJECUCION Y DEL AMBITO.	24
F. ANEXO FOTOGRAFICO	26
G. DOCUMENTACION GRAFICA	33
G.1.- INDICE DE DOCUMENTACION GRAFICA.	33

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1.- PROMOTORES DEL ENCARGO Y RESPONSABLE DE SU REDACCION.

La Sociedad Pública de Urbanismo y Vivienda BIDEBI BASAURI, S.L. ha tomado la iniciativa para la redacción del Programa de Actuación Urbanística (PAU) de la Actuación Integrada A.I.06 del Área de Reparto 0 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Basauri, encargando la redacción del mismo a la empresa Hirigintza Teknikariak, S.L.P. – HIRITEK.

A.2.- JUSTIFICACION.

La normativa urbanística y el planeamiento municipal determinan que el desarrollo de este ámbito precisa la redacción y tramitación de un PAU, el cual tendrá los contenidos establecidos en el artículo 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

El sistema de actuación urbanístico y consiguientemente el papel del Ayuntamiento de Basauri en la gestión urbanística de este ámbito, se determina en este PAU. Los servicios técnicos municipales y BIDEBI han constatado la conveniencia de, con fundamento en la competencia reconocida en el artículo 157 de la Ley 2/2006, impulsar la gestión urbanística de la actuación, dado el deterioro en el tejido urbano, urbanización y edificación que presenta el ámbito. El Ayuntamiento es titular de cerca del 40 % del suelo incluido en la delimitación de este ámbito, en el que además le corresponde el 15% de la edificabilidad urbanística ponderada por atribución legal.

Este documento es necesario para desarrollar la documentación urbanística fundamental que permita, posteriormente, la implantación de las 28 viviendas libres previstas en la ordenación que el PGOU da a la A.I.06. Esta promoción se ajustará a los criterios de la sociedad pública municipal de urbanismo y vivienda BIDEBI y/o del Ayuntamiento de Basauri, y al entorno normativo, físico, legal y económico en que la misma se emplaza, con especial incidencia en los aspectos medio-ambientales y de sostenibilidad, así como de mantenimiento y vida útil futura de la edificación y de las viviendas.

Se pretende acometer su tramitación de tal forma que permita el inicio y desarrollo de la gestión urbanística en el plazo más breve posible.

A.3.- ANTECEDENTES URBANISTICOS DEL AMBITO.

Los parámetros del ámbito a los que se ciñe la actuación (A.I.06 del AR-0) están establecidos en el PGOU, aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo plenario de 29 de diciembre de 2020 (BOB nº 16, de 26-01-2021) y son los siguientes:

Artículo 8.2.1 Ordenanza del Área Residencial 0

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Área Residencial 0
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	1.160.561 m ²

2. Régimen de Usos

Uso característico

5.2. Vivienda colectiva

Usos autorizados:

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

Usos prohibidos:

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

3. Ejecución de las actuaciones

El Área urbana Residencial 0 se encuentra consolidada siendo de aplicación las ordenanzas de sustitución en ella salvo en las Actuaciones Integradas, Actuaciones de Dotación, Actuaciones Aisladas y Áreas de Ordenación Remitida definidas.

4. Plazos establecidos para el desarrollo de las Actuaciones

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

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

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

5. Condiciones urbanísticas

Las Actuaciones Integradas A.I. 01, A.I. 02 y A.I. 07 lindan con líneas ferroviarias de competencia estatal que discurren por Basauri. Por tanto, de acuerdo a lo establecido en la LSF, las obras que deban desarrollarse en dichos ámbitos deberán contar con autorización previa de ADIF.

El estudio acústico desarrollado lleva a declarar los ámbitos A.I. 01, A.I. 02, A.I. 07, A.D. 02, A.D. 06, A.D. 07, A.A. 01, A.A. 07 como Zonas de Protección Acústica Especial. Por tanto, el promotor deberá ejecutar las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar el aislamiento aéreo exigido en las normas de aplicación. Deberá, así mismo, acreditar su cumplimiento.

En los ámbitos A.A. 01, A.I. 07 y A.D. 03 existen parcelas que figuran en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Por tanto, antes de iniciar cualquier intervención sobre estos emplazamientos, será necesaria la tramitación de una Declaración de calidad de suelo conforme a lo establecido en la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.



AI-06					
Superficie m² suelo		2.554,83			
Edificabilidad m²				Nº VIVIENDAS	
total SR		3.034,26		Total	Existentes (FO) Incremento
Residencial LIBRE	2.848,08			28	8
Local comercial	186,18				20
Total BR		1.452,82			
Garaje/trastero libre	1.452,82				
Dotaciones m² suelo					
Area peatonal	677,91				
Vialidad peatonal	1008,32				
Vialidad rodada	72,77				
Espacios libres	220,93				
Privatizable m² suelo					
Residencial VL	574,90				
total	2.554,83				

○ Ejecución de las Actuaciones Integradas

Ámbito	Superficie del Ámbito			Superficie Construida			Nº Plantas	edificabilidad SR m ² / m ²
	Ámbito Incl. SS.GG.	Ámbito Excl. SS.GG.	SS.GG.	Total	Sobre Rasante	Bajo Rasante		
A.I. 06	2.554,83	2.554,83	0,00	4.487,07	3.034,25	1.452,82	3S+PB+4	1,19

Ámbito	Porche	Local Comercial	Viv. Libre	Viv. Protección Social	Vivienda Tasada	Total vivienda	Garaje-Trastero Viv Libre planta baja	Garaje-Trastero Viv Libre Sótano	Garaje-Trastero Viv Prot Social Sótano	Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano
A.I. 06	---	186,18	2.848,08	---	---	2.848,08	---	1.452,82	---	---

Ámbito	Superficie Vivienda Existente	Incremento Residencial	Total Viv.	Nº Viv Libre	Nº Viv Prot Social	Nº Viv Tasada	módulo	Nº de Viviendas Existentes	Incremento de Viviendas
A.I. 06	617,68	2.230,40	28	28	---	---	101,72	8	20

Coeficientes de ponderación

Ámbito	Uso Característico	Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
A.I. 06	Vivienda Libre	0,5326	-0,3495	0,1532	0,6739	1,0000	0,1554	0,3884	0,0388	0,0030	0,0136	0,0583	0,2330

- Distribución de vivienda de protección social y vivienda tasada

Ámbito	Estándar requerido		Estándar Propuesto		Exceso/Déficit VPS:		Exceso/Déficit VT:
	VPS	VT	VPS	VT	A.I. 02	A.I. 07	A.I. 01
A.I. 06	446,08	446,08	---	---	- 446,08		- 446,08

En la **A.I. 06** se requieren 446,08 m² de VPS y VT. No acoge VPS ni VT, por lo que la VPS se ubica en la A.I. 07, y la VT se ubica en la A.I. 01.

- Distribución de alojamientos dotacionales en actuaciones integradas

En la A.I. 06 se requieren 33,46 m² de alojamientos dotacionales, que se ubican en la A.O.R. Basconia SurEste.

A.4.- AMBITO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA.

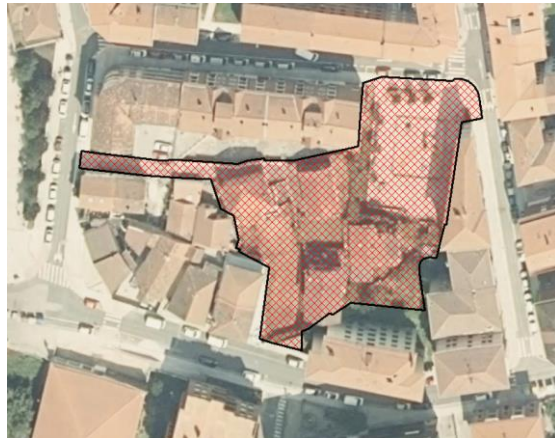
El PAU afecta a la Actuación Integrada A.I.06. Se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado de 2.554,82 m² en Basozelai.

La actuación se concreta en el interior de una manzana con edificaciones de tipología heterogénea, afectando principalmente a un espacio público y a edificaciones preexistentes, de forma que se obtiene un saneamiento de la zona y una conectividad peatonal entre las mencionadas calles.

Se trata de una zona de media densidad, delimitada por las calles Severo Ochoa al norte, Basozelai al sur, Gipuzkoa al este y Juan Ramón Jiménez al oeste. La calle Severo Ochoa desciende de oeste a este hacia la calle Gipuzkoa, flanqueada por edificios de 4-5 alturas. En la esquina entre ambas, y hacia el interior de la parcela, se abre un espacio de juego para niños. Los frentes de las calles Juan Ramón Jiménez y Basozelai se componen de edificios más bajos y antiguos, desalineados entre sí. La urbanización de los bordes es reciente y se halla en buen estado. En el interior, en cambio, los edificios están más deteriorados, quedando cuatro de ellos en fuera de ordenación conforme al PGOU.



Fuente: Google



Fuente: SIG planeamiento Bizkaia DFB

A.5.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA.

Se articula este PAU conforme a lo establecido en los artículos 151, 152 y 153 de la Ley 2/2006. En cuanto a su objeto y ámbito, regula y organiza el desarrollo y la ejecución de una actuación integrada del PGOU de Basauri, estableciendo al efecto:

- a) La identificación de la A.I.06, delimitando 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 su ejecución 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.

Formalmente, se compone de la siguiente documentación:

- A. Memoria informativa y justificativa.
- B. Contenido jurídico-urbanístico.
- C. Relación de titulares y derechos.
- D. Anteproyecto de urbanización.
- E. Estudio de viabilidad – División en unidades de ejecución.
- F. Anexo fotográfico.
- G. Documentación gráfica.

A.6.- ENCUADRE LEGAL DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.

Conforme al artículo 156 de la Ley 2/2006, se sigue el siguiente esquema:

- El órgano competente del Ayuntamiento le dará aprobación inicial, con publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Bizkaia (BOB), en el que se contendrán los elementos esenciales de sus contenidos, por un plazo mínimo de veinte días a los efectos de información pública y para recibir las correspondientes alegaciones. Así mismo, el acuerdo se notificará a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación.

El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales durante el mencionado plazo de información pública.

- Recibidas, en su caso, las alegaciones, y a su vista y consideración, el ayuntamiento acordará la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora en el plazo máximo de dos meses a contar desde la publicación, en el BOB, del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin haberse dictado la pertinente resolución, se entenderá definitivamente aprobado, siempre y cuando se hubiese concluido el trámite de notificación a los interesados.
- El acuerdo o el acto presunto de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el BOB con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, entre los que se incluirá, como mínimo, la identificación del ámbito, su clasificación y calificación, la edificabilidad urbanística atribuida al ámbito, el sistema de actuación, el presupuesto y la programación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

B. CONTENIDO JURIDICO-URBANISTICO

B.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El área está integrada tanto por espacios públicos como por parcelas y edificaciones privadas.



Fuente: SIG planeamiento Bizkaia (DFB)

En la siguiente tabla, a título orientativo, se pueden observar las cuantías correspondientes a cada uno de los propietarios identificados. Se incluyen los edificios en situación de fuera de ordenación a demoler incluidos en la actuación.

PARCELA	DIRECCION	REF CATASTRAL	SUP m ²	TITULAR	%
1	Sebero Otxoa s/n	44903	785,94	Ayuntamiento de Basauri	30,76
2	Gipuzkoa 39	44014	270,27	Particular	10,58
3	Basozelai, 14	44009	308,00	Particular	12,06
4	Basozelai, 24	44019	182,95	Particular	7,16
5	Basozelai s/n	44901	244,89	Ayuntamiento de Basauri	9,59
6	Basozelai, 30	44010	492,23	Particular	19,27
7	Basozelai, 20	44023	175,64	Particular	6,87
8	Sebero Otxoa	64901	94,9019	Ayuntamiento de Basauri	3,71
			2.554,82		100,00

Las superficies con derecho a aprovechamiento se reflejan en el siguiente cuadro.

SUPERFICIES CON DERECHO A APROVECHAMIENTO					
PARCELA	DIRECCION	REF CATASTRAL	SUP m ²	TITULAR	%
1	Sebero Otxoa s/n	44903	785,94	Ayuntamiento de Basauri	34,9728
2	Gipuzkoa 39	44014	270,27	Particular	12,0265
3	Basozelai, 14	44009	308,00	Particular	13,7054
4	Basozelai, 24	44019	182,95	Particular	8,1409
5	Basozelai s/n	44901	207,87	Ayuntamiento de Basauri	9,2498
6	Basozelai, 30	44010	492,26	Particular	21,9046
			2.247,29		100,0000

En el plano IG-04_PARCELARIO ORIGINAL se representan gráficamente las parcelas.

B.2.- AMBITO ESPACIAL Y DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

El ámbito espacial de la actuación es el delimitado en el PGOU de Basauri para la A.I.06 y se define gráficamente en el plano *IG-02_Planeamiento en vigor*. Se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución, dado su ámbito reducido y la aparente falta de complejidad de su gestión.

B.3.- CONCRECION DEL REGIMEN DE ACTUACION Y SISTEMA DE EJECUCION.

Se parte de considerar la A.I.06 como una actuación integrada de las previstas en el artículo 138 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País perteneciente a la esfera de la actuación pública, ya que su promoción, impulso y ejecución es en gran medida responsabilidad de la administración pública municipal.

El sistema de ejecución que se fija en este PAU, de conformidad con el artículo 159 de la Ley 2/2006, es el de cooperación (artículo 173 de la Ley 2/2006), al considerarse el más adecuado para la consecución de los fines de interés general perseguidos con la actuación. Así pues, la actividad urbanizadora es realizada por el Ayuntamiento de Basauri contra el correspondiente giro de cuotas de urbanización a los propietarios o compensación de su labor a través de la obtención del correspondiente aprovechamiento. En caso de encomienda de dicha gestión a otra administración pública territorial o a una entidad de derecho público dependiente o adscrita a ella, deberá suscribirse el correspondiente convenio. En caso de atribución de la gestión a un tercero concesionario, deberá realizarse el correspondiente concurso público.

B.4.- PROGRAMA DE DERRIBOS Y REALOJOS.

Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el artículo 23 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes para su desarrollo, al actuarse por cooperación, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario de la cooperación deberán poner a disposición de las personas afectadas y ocupantes legales de una vivienda habitual (esto es, las personas empadronadas en una vivienda y que residen efectivamente y de modo continuo en la misma por cualquier título admitido en derecho) cuyo régimen de tenencia se deba extinguir como consecuencia de dicha actuación urbanística, una vivienda de protección pública en el mismo régimen de tenencia en que la persona afectada ocupaba legalmente su vivienda habitual.

El realojo se realizará en el curso de la tramitación del procedimiento reparcelatorio y dado que se trata de una actuación de regeneración urbana, se deberá tener en cuenta lo contemplado en los artículos 34 y 50 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 23.7 del Decreto 105/2008, se incorpora una relación provisional de las viviendas y personas que podrían ser susceptibles de acceder al derecho señalado en el anexo a este punto titulado "Relación de viviendas y personas con

derecho al realojo”, sin perjuicio de que deban acreditar en el momento procedimental oportuno que reúnen los requisitos necesarios para que se reconozca ese derecho.

Los realojos en caso de tenencia en arrendamiento (una familia detectada) se realizarán en vivienda a determinar en el municipio, previo acuerdo con la familia afectada o renuncia contra indemnización, y los realojos en caso de tenencia en propiedad (una familia detectada) se pueden realizar en el propio ámbito, existiendo también la posibilidad de renuncia contra indemnización.

No se han detectado actividades económicas en funcionamiento en los edificios fuera de ordenación. Se debe señalar que la normativa vigente no reconoce ningún derecho al realojo o retorno a tales actividades.

La propuesta detallada de realojo para cada unidad convivencial ocupante legal de vivienda que deba ser desalojada se formulará en el Proyecto de Reparcelación que se tramite en su momento, teniendo en cuenta las características que reúna cada vivienda y las necesidades de cada familia.

Relación de viviendas y personas con posible derecho al realojo.

Nº	Edificio	Titular	Ocupantes
Basozelai 22	44019	Gutierrez Perez, Manuel Angel	Gheorghe Nicula
			Maria Nicula
			Ionut Cristtian Tugurin
Basozelai 24	44019	Robles Fernandez, Santiago	Santiago Robles Fernandez
			Fortunata Garcia Martin

B.5.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL AMBITO.

Se establece un plazo de un año para la redacción del Proyecto de Reparcelación y un plazo de cuatro años para la adquisición de los bienes y derechos comprendidos en el área, a contar desde la aprobación definitiva de este PAU.

Se establece un plazo de cuatro años, a partir de entonces, para la urbanización del ámbito y construcción de los solares resultantes.

B.6.- PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE CESION AL AYUNTAMIENTO.

La fijada en la documentación gráfica, plano *IG-05_Parculario resultante*. El 15 % de cesión obligatoria por participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística será monetarizada, fijándose su cuantía en el Proyecto de Reparcelación.

C. RELACION DE TITULARES Y DERECHOS

C.1.- INTRODUCCION.

Conforme a lo establecido en el artículo 155 de la Ley 2/2006, el PGU debe contener plano parcelario y relación de los titulares de bienes y derechos objeto de la actuación. El plano *IG-04_ Parcelario original* define el parcelario existente y la relación de titulares viene a continuación.

C.2.- RELACION DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACION.

Parcelas con derecho a aprovechamiento.

PARCELA	DIRECCION	REF CATASTRAL	SUP m ²	TITULAR	%
1	Sebero Otxoa s/n	44903	785,94	Ayuntamiento de Basauri	34,9728
2	Gipuzkoa 39	44014	270,27	Almada Lopez. Juan Jose y Fernandez Lopez Jose Felix	12,0265
3	Basozelai, 14	44009	308,00	Trocabide, S.L.	13,7054
4	Basozelai, 24	44019	182,95	Gutierrez Perez, Manuel Angel Rodriguez Diaz, Constanca Robles Ferandez, Santiago	8,1409
5	Basozelai s/n	44901	207,87	Ayuntamiento de Basauri	9,2498
6	Basozelai, 30	44010	492,26	Rodríguez Cuesta, Jesus Rodriguez Cuesta, Emilio Rodriguez Cuesta, Margarita Rodríguez Curiel, Ramon Rodriguez Rodriguez, Maria Lourdes Ruiz Rodriguez, gaizka	21,9046
total			2.247,29		100,0000

Edificios.

PARCELA	DIRECCION	REF CATASTRAL	SUP m ²	EDIFICIO	TITULAR
1	Sebero Otxoa s/n	44903	785,94		Ayuntamiento de Basauri
2	Gipuzkoa 7	44014	270,27	A	Particular
3	Basozelai, 28	44009	308,00	B	Particular
4	Basozelai, 22-24-26	44019	182,95	C	Particular
5	Basozelai s/n	44901	207,87		Ayuntamiento de Basauri
6	Basozelai, 30-36	44010	492,26	D	Particular

D. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

D.1.- OBJETO DEL ANTEPROYECTO.

El objeto de este anteproyecto de urbanización es definir las obras de urbanización que deben realizarse en la A.I.06, especificando su coste aproximado. Así, se realiza una primera descripción de las que se estiman necesarias, incluidas las correspondientes a las infraestructuras de las redes de los servicios urbanos, así como la vialidad, áreas peatonales y espacios libres, definiendo las conexiones de las obras de urbanización interna con las exteriores a la actuación, a fin de establecer las referencias precisas de los proyectos técnicos (proyecto de urbanización y proyectos constructivos de los solares resultantes) que detallen en última instancia dichas conexiones.

D.2.- DESCRIPCION DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES.

La siguiente información se ha recabado de los servicios técnicos municipales y de la inspección in situ y se refleja gráficamente en los planos AU-04 a AU-11.

Red actual de abastecimiento de agua (plano AU-04).

En dicho plano figuran las redes de abastecimiento de agua que bordean el área por las Calles Sebero Otxoa, Juan Ramon Jimenez, Basozelai y Gipuzkoa.

Del antiguo depósito de Iruaretxeta quedan las canalizaciones de las calles Sebero Otxoa, Juan Ramon Jimenez y Gipuzkoa.

De la red que llega a la zona desde Venta Alta, por la calle Gipuzkoa y por Sebero Otxoa, discurre una canalización de fundición dúctil de 100 mm de diámetro, mientras por la calle Juan Ramon Jimenez la canalización de fundición dúctil es de 200 mm de diámetro.

En la calle Basozelai discurren por ambos lados de la calle, dos canalizaciones de 100mm y 200mm (de fundición dúctil) respectivamente, procedentes también de Venta Alta y que cierra el anillo con las anteriores, siendo esta red la de acometida al interior de la parcela.

Red actual de saneamiento de pluviales y fecales (plano AU-05).

En dicho plano se recogen las redes existentes en el perímetro del área, en el que se puede apreciar la existencia de dos colectores para la recogida de agua residuales, uno que tiene inicio en la calle Severo Otxoa y continua por la calle Gipuzkoa en PVC de 200mm, uniéndose en la esquina inferior al otro que tiene su inicio en la calle Juan Ramon Jimenez con diámetro de 160 PVC que pasa a 200 PVC hacia la mitad de la calle y continua por la calle Basozelai en PVC de 200mm.

Para la recogida de aguas pluviales y también en el perímetro del área existen dos colectores que de igual manera discurren, el primero teniendo inicio en la calle Severo Otxoa en hormigón de 200mm de diámetro y continuando por la calle Gipuzkoa en hormigón de 250mm, uniéndose en la esquina inferior al otro que tiene su inicio en la calle Juan Ramon Jimenez con diámetro de 150 de hormigón que pasa a 200 de hormigón hacia la mitad de la calle y continua por la calle Basozelai en Hormigón de 300mm.

En el interior del área prácticamente no existen infraestructuras de recogida de fecales y pluviales, salvo la red de salidas de fecales de las viviendas existentes.

Red actual de distribución de energía eléctrica (plano AU-06).

Existe en la actualidad una línea en de baja tensión soterrada que discurre por las calles perimetrales al área y un tramo que entra por la calle Sebero Otxoa al centro de la A.I. 06.

En aéreo existen un par de postes en el centro del área que dan servicio a las viviendas interiores.

En la calle Gipuzkoa existe en el tramo más alto de la calle un tramo de red de media tensión soterrada que no tiene conexión con la A.I. 06.

Red actual de gas (plano AU-07).

En el interior de la A.I.06, no existe red alguna de gas, pero si en las calles perimetrales Sebero Otxoa, Gipuzkoa y Basozelai.

Red actual de telecomunicaciones (plano AU-08).

Existe por todas las calles perimetrales a la A.I.06 una red de Euskaltel y por la calle Gipuzkoa y por un tramo de la parte inferior de la calle Basozelai una red de telefónica, que a su vez entra al interior del área a la altura del antiguo depósito de aguas en la parte superior de la calle Gipuzkoa.

Red actual de alumbrado público (plano AU-09).

No existe prácticamente el servicio de alumbrado público en el interior de la A.I.06, únicamente una farola con tres proyectores se sitúa en el interior de la plaza.

En las calles circundantes si existe una red de alumbrado público, de báculo de 10 m y luminaria plana en las calles Gipuzkoa y Basozelai. En la calle Sebero Otxoa las luminarias se encuentran situadas en la fachada de los edificios de lado contrario de la calle con respecto al area. En la calle Juan Ramon Jiménez existe una red de báculo de 10 m y luminaria de vial.

Red viaria actual (plano AU-10).

En lo que se refiere a la red viaria, el desarrollo del ámbito se apoya en las calles existentes. Peatonalmente existe en la esquina de las calles Sebero Otxoa y Gipuzkoa una plaza pública donde antiguamente se ubicaba el depósito de aguas, y accesos peatonales al área en las zonas intermedias de las cuatro calles perimetrales.

D.3.- DESCRIPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION A REALIZAR.

La red de servicios urbanos propuesta se describe a continuación y se refleja gráficamente en los planos AU-11 a AU-17.

Red de abastecimiento de agua propuesta (plano AU-11).

Para el consumo doméstico se considerará una dotación de 200 l/hab/día, considerando que se produce en un periodo de 10 horas lo que origina un coeficiente de punta respecto al caudal medio de 2,4 que se considerará para el dimensionamiento de los conductos.

Se establece una densidad de 3 habitantes por vivienda considerando una ocupación total de las previstas para cada una de las zonas del ámbito.

Para consumo comercial se utilizará como dotación de agua potable 75 l/trab/día, considerando que se produce en un periodo de 6 horas lo que origina un coeficiente de punta respecto al caudal medio de 4 que se considerará para el dimensionamiento de los conductos.

Considerando que la superficie destinada a comercial albergará en general pequeño comercio se establece una relación de un empleo por cada 40 metros cuadrados de superficie destinada a comercio.

También se tendrá presente la necesaria dotación contra incendios considerando el funcionamiento de dos hidrantes consecutivos funcionando a 1.000 l/min cada uno, o sea 16,6 l/s por hidrante.

Se describe a continuación la red propuesta en función de las necesidades señaladas.

Basándonos en la red existente en el entorno de las calles y la propuesta de proyecto resultante, se establece una única acometida al área por el punto medio de la calle Basozelai coincidiendo con el acceso previsto al garaje de esta A.I.06.

La red existente en las Calles Juan Ramon Jimenez, Sebero Otxoa, Gipuzkoa y Basozelai, consiguen “mallar” el perímetro del área aunque existe una única acometida al interior.

El diámetro y ubicación definitiva del citado ramal se definirá en el proyecto de urbanización que deberá de redactarse a tal efecto.

Red de saneamiento de pluviales y fecales propuesta (plano AU-12).

Se plantea una red separativa tal y como presenta el ámbito sobre el que se desarrolla esta área del municipio de Basauri.

Para el cálculo de los caudales de aguas residuales se supondrá que estos serán el 80% de los correspondientes a las necesidades de abastecimiento.

En cuanto a las pluviales, dentro del ámbito tenemos zonas que se mantienen urbanizadas como actualmente en cuanto a superficie, y zonas de nuevas urbanizaciones con diferentes acabados, lo que implica diferentes escorrentías.

A continuación, indicamos los criterios empleados para el cálculo de los caudales resultantes de cada zona en función de sus características.

SANEAMIENTO

La acometida al área de la red de saneamiento se diseña por el punto medio de la calle Basozelai, donde se prevé el acceso rodado a los garajes y acometerá al conducto existente de PVC de diámetro 200mm que discurre por esta.

El diámetro y ubicación definitiva de los citados ramales se definirá en el proyecto de urbanización que deberá de redactarse a tal efecto.

PLUVIALES

Para diseñar la red de evacuación de aguas pluviales del área, se parte de considerar la forma de los planos que constituyen las superficies del relleno que configuran la forma de la superficie final del área. Las citadas superficies, así como las provenientes de las cubiertas de las edificaciones se recogerán en una red definida a tal efecto en el área, llevándolas aguas abajo hasta la acometida que se diseña también por el punto medio de la calle Basozelai, donde se prevé el acceso rodado a los garajes y acometerá al conducto existente de Hormigón de diámetro 300mm que discurre por esta y paralelo al de saneamiento.

El diámetro y ubicación definitiva de los citados ramales se definirá en el proyecto de urbanización que deberá de redactarse a tal efecto.

Red de distribución de energía eléctrica propuesta (plano AU-13).

En el ámbito del proyecto existe la red principal de media tensión de Iberdrola que conecta los diferentes Centros de Transformación de Compañía (CTC) y desde los que se abastece a los Centros de Transformación de Abonados (CTA) desde donde se acometen las redes de baja tensión de suministro.

En el ámbito de proyecto existen zonas de edificación existente con sus correspondientes acometidas y zonas de nueva promoción. Se plantea en general la realización de canalización de media tensión subterránea por la calle Sebero Otxoa y que conectará con un nuevo CTC, desde el que saldrán las acometidas a los CTA. Esta canalización soterrada de Media Tensión partirá de la existente en la calle Gipuzkoa y conectará con el nuevo CTC antes descrito.

Este CTs se instalará bajo suelo público y estará en un local habilitado para ello bajo las rampas de urbanización propuestas. Desde este CTs se suministrará energía en baja tensión hasta cada una de las edificaciones previstas y a las existentes que recibían anteriormente en aéreo por el interior del área.

El diámetro y ubicación definitiva de los citados CTs y ramales se definirá en el proyecto de urbanización que deberá de redactarse a tal efecto.

Red de gas propuesta (plano AU-14).

Dentro del ámbito del proyecto se diseña un nuevo ramal de gas, ya que en el interior del ámbito actualmente no existe ninguna red de gas, que comunica la red existente que discurre por la calle Sebero Otxoa y en el punto opuesto la red existente que discurre por la calle Basozelai.

La nueva red de distribución de gas se realizará cerrando el anillo en el frente de la parcela edificable para que se pueda dar servicio a todas las futuras edificaciones.

El diámetro y ubicación definitiva de los citados ramales se definirá en el proyecto de urbanización que deberá de redactarse a tal efecto.

Red de telecomunicaciones propuesta (plano AU-15).

Dentro de la red de telecomunicaciones tendremos zonas de reposición de red existente de alguno de los operadores y zonas de nueva ejecución para dar servicio a los nuevos desarrollos urbanos.

Para evitar las duplicidades de redes de telecomunicaciones para cada uno de los operadores, lo que dificulta enormemente su inclusión en la trama urbana al poder existir hasta tres o cuatro operadores distintos, se realizará un macizo único para todos los operadores.

Este criterio será efectivo tanto para la reposición de las canalizaciones existentes que se ampliarán permitiendo la entrada de otros operadores, como para las de nueva ejecución que permitirá la entrada igualmente de varios de ellos.

La Red de Telecomunicaciones estará constituida por la red de telefonía del ámbito de actuación que entroncarán con el resto de la red de las compañías suministradoras y que dará servicio a las edificaciones previstas del área urbanizada.

Se ha dispuesto en el presente anteproyecto de urbanización objeto de análisis, una doble red de telecomunicaciones, con el fin de recoger en la misma, las diferentes necesidades de los operadores implantados en la zona (EUSKALTEL y TELEFONICA).

La canalización prevista a ejecutar de acuerdo a los criterios de las compañías distribuidoras relativas a los paralelismos en zanja, responde a las siguientes características:

- Mazo único de telecomunicaciones, respetando siempre la siguiente premisa; las canalizaciones de ambos operadores están siempre trasdosadas lateralmente, nunca por encima o debajo.
- Arquetas separadas por operadores y contrapeadas.

Se establece conducción principal de telefonía y de fibra óptica para Telefónica y Euskaltel, así como una reserva de canalización para conducción municipal o privada de telefonía y fibra óptica. Las arquetas se realizarán con elementos tipo H y tipo D y con la ubicación de los armarios de distribución establecidos por los esquemas de las compañías suministradoras.

El proyecto de urbanización deberá de definir las secciones de las diversas canalizaciones de telefonía de acuerdo con los esquemas de las plantas de las redes proyectadas y el número de conducciones y características de las conducciones de la compañía Telefónica y la red de Euskaltel.

Red de alumbrado público propuesta (plano AU-16).

El anteproyecto del servicio de iluminación pública, cumple con las exigencias fotométricas, tipo de lámpara, luminarias, soportes y alturas, siendo su tendido siempre subterráneo.

Igualmente deberá de cumplir todas las determinaciones establecidas por el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA_01 a EA_07.

Para realizar el diseño del alumbrado público se ha partido de los báculos y luminarias existentes en la zona y más adecuados a los trazados urbanos del área.

Se han elegido los tipos de báculos y columnas, así como luminarias adecuados a los anchos de calle y a las superficies a iluminar, adoptando los modelos de alumbrado, en base a los cuales se han situado las luminarias en planta conformando circuitos con sus correspondientes cuadros de alumbrado.

Las cimentaciones de las farolas se efectuarán de acuerdo a las dimensiones que el servicio municipal de alumbrado público tiene establecido para cada caso.

Las arquetas deberán de disponer de toma de tierra y estarán construidas en hormigón u obra de fábrica, con tapas normalizadas en superficie, debiendo instalarse a pie de cada punto de luz, de tal modo que cada punto cuente con su arqueta de derivación.

En la ejecución de las obras se observará rigurosamente el cumplimiento de las instrucciones técnicas del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de aplicación a esta instalación.

Todos los apoyos, columnas y demás receptores metálicos accesibles deberán estar conectados a la red de tierra.

Los centros de mando deberán ser fabricados de acuerdo con lo indicado en la correspondiente partida presupuestaria cumpliendo en su totalidad la normativa de la empresa suministradora de energía y las instrucciones de las instalaciones electrotécnicas de baja tensión para el alumbrado público.

Se deberá de buscar que los emplazamientos de los centros de mando causen el menor impacto posible dentro de la estética del entorno. En los mismos, además del sistema de accionamiento automático, existirá un interruptor que permita la maniobra de encendido-apagado manual.

El control del funcionamiento se realizará mediante célula fotoeléctrica y reloj astronómico, con corrección automática continua de los ortos y ocasos a lo largo del año, de modo que a partir de las coordenadas geográficas del punto en el que se instale sea capaz de ajustar en todo momento el horario de encendido y apagado de la instalación de alumbrado.

Red viaria propuesta (plano AU-17).

En lo que se refiere a la red viaria, el desarrollo del ámbito se apoya en las calles existentes.

Se propone una entrada rodada a mitad de la calle Basozelai para el acceso de los vehículos a los garajes de la actuación.

Peatonalmente existe en la esquina de las calles Sebero Otxoa y Gipuzkoa una plaza pública donde antiguamente se ubicaba el depósito de aguas que se integra al conjunto de la actuación por una serie de rampas accesibles y escaleras, y se potencian los accesos peatonales al área en las zonas intermedias de la calle Basozelai y Juan Ramon Jimenez.

D.4.- RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTOS PROPIOS DE LA URBANIZACION. VIABILIDAD DE SU OBTENCION.

Una vez ejecutada la urbanización del ámbito, lo cual se garantiza con el régimen público de ejecución propuesto (cooperación), el Ayuntamiento de Basauri, sólo o consorciado, dispone de solvencia suficiente para prestar los servicios de limpieza viaria, recogida y gestión de residuos, abastecimiento y saneamiento (a través del CABB) y alumbrado público. Los servicios de gas, energía eléctrica y telecomunicaciones serán prestados por las compañías suministradoras en el régimen habitual.

D.5.- FASES DE EJECUCION DE LA URBANIZACION.

Dada la relativamente pequeña entidad de la actuación, la urbanización se plantea en una única fase, pudiendo simultanearse, si el Ayuntamiento lo estima conveniente y con las debidas garantías, las obras de urbanización pública y las de construcción de la edificación prevista en el solar resultante.

D.6.- MEMORIA DE CALIDADES DE LA URBANIZACION.

La urbanización descrita comprende la total definición de las zonas públicas que quedan entre las diferentes parcelas privadas, así como el desvío y reposición de los servicios afectados de las diferentes vías que circundan y atraviesan la superficie de la actuación integrada A.I.06.

Dentro de la ordenación se definen a su vez diferentes actuaciones que complementan lo mencionado. Así, se cuantifican las siguientes superficies:

Dotaciones m² suelo	
Area peatonal	677,91
Vialidad peatonal	1008,32
Vialidad rodada	72,77
Espacios libres	220,93
Privatizable m² suelo	
Residencial VL	574,90
total	2.554,83

En el presente capítulo se hará referencia a los acabados de las zonas públicas dotacionales definidas en el plano *AU-03_Ordenación propuesta*.

Para la definición tanto en los acabados de pavimentación como del mobiliario urbano, se ha perseguido en todo momento mantener la calidad y durabilidad de los materiales empleados; manteniendo además la unidad estética con las obras de urbanización emprendidas por el Ayuntamiento en el entorno (peatonalizaciones, reurbanización de plazas, etc.).

A continuación, se realiza una descripción de las características y calidades de los pavimentos a emplear en las diferentes áreas de urbanización. Para esta descripción se ha empleado la terminología del plano del PGOU, que clasifica las áreas públicas en diferentes tipologías:

Área peatonal (677,91 m²).

Se trata del área de espacios libres de superficie dura en el extremo nordeste de la actuación. De modo general, existirá una diferenciación en el tratamiento de los pavimentos, de acuerdo a si su función es espacio libre o área de juego y recreo.

Además, en esta área se colocará el mobiliario urbano necesario (papeleras, bancos, marquesinas), así como arbolado y la señalización correspondiente:

- Los bancos serán de función con asiento y respaldo, en su caso, de madera.
- Los alcorques serán de fundición y se colocan tan sólo en aquellos puntos en que la trama de los árboles coincide con áreas pavimentadas.
- Las papeleras serán de acero galvanizado y fundición y tendrán una capacidad de 45 L.
- Los bolardos, en las zonas en que se empleen, serán de fundición.
- Las barandillas y pasamanos serán de acero inoxidable anclados al suelo o muros de la propia urbanización.
- Los báculos de la iluminación serán, de modo genérico, de fundición y de una altura entre 4 y 6 metros.

Vialidad peatonal (1.088,32 m²).

Se trata de las zonas reservadas al tránsito de personas, excluidas del paso de vehículos, que articulan el paso al interior desde las cuatro calles circundantes, salvando los problemas de accesibilidad por las diferentes cotas existentes. De modo general, en estos recorridos peatonales se empleará un pavimento de losas (baldosas) prefabricadas de hormigón de alta resistencia, de color gris y aspecto granítico; similares a las que existen en todo el centro urbano de Basauri.

Vialidad rodada (72,77 m²).

Se trata de la zona destinada a la entrada de vehículos desde la calle Basozelai. En general, habrá una diferenciación de cota entre la zona rodada (calzada) y la zona peatonal (acera). La pavimentación de la calzada será en acabado asfáltico, mientras que la acera tendrá un acabado de pavimento de losas (baldosas) prefabricadas de hormigón de alta resistencia, de color gris y aspecto granítico; similares a las que existen en todo el centro de Basauri.

Espacios libres (220,93 m²).

Se trata de espacios verdes en las zonas de borde de la actuación. En general, estas áreas se urbanizarán con características similares a otros espacios verdes locales del municipio.

D.7.- PRESUPUESTO.

El resumen de presupuesto por capítulos de la urbanización resultante de la ordenación propuesta en el PGOU es el siguiente:

1	DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS	268.546,68
2	MOVIMIENTOS DE TIERRAS.....	84.158,20
3	CONTENCIONES.....	139.594,82
4	SANEAMIENTO	46.399,65
5	ABASTECIMIENTO, RIEGO E INCENDIOS	10.395,46
6	FIRMES Y PAVIMENTOS	81.664,98
7	ELECTRICIDAD	77.561,30
8	ALUMBRADO	44.373,34
9	HERRERÍAS.....	69.470,10
10	MOBILIARIOS	4.562,66
11	JARDINERÍA	6.496,02
12	REPOSICIÓN DE SERVICIOS AFECTADOS Y OTROS.....	9.738,40
13	SEGURIDAD Y SALUD	11.500,00
14	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	52.241,00
15	CONTROL DE CALIDAD.....	4.290,18
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	910.992,79
	19,00% GG + BI.....	173.088,63
	PRESUPUESTO BASE DE CONTRATA	1.084.081,42
	21% I.V.A.....	227.657,10
	PRESUPUESTO GENERAL	1.311.738,52

E. ESTUDIO DE VIABILIDAD – DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION

E.1.- INTRODUCCION.

El siguiente contenido pretende hacer una primera determinación de la viabilidad de la actuación, valorando los bienes y derechos incluidos en ella, así como las condiciones para su ejecución.

E.2.- VALORACION DE LA UNIDAD DE EDIFICABILIDAD PONDERADA.

El cálculo para determinar el valor de la unidad de edificabilidad ponderada o unidad de aprovechamiento (UA), utilizando los valores residuales del suelo (VRS) y coeficientes de ponderación (CP) siguiendo la metodología del PGOU, da el siguiente resultado:

A.I. 06						
VALOR DEL SUELO URBANIZADO	Superficie	V.R.S.	Total		CP	UAs
Vivienda Libre	2.848,08	871,43	2.481.902	Vivienda Libre	1,3428	3.824,33
Local Comercial	186,18	648,98	120.827	Local Comercial	0,6934	129,10
Garaje-Trastero Libre Sótano	1.452,82	71,43	103.775	Garaje-Trastero Libre Sótano	0,1101	159,90
Total Valor del Suelo Urbanizado			2.706.504	Total edific ponderada (UA)		4.113,33
Superficie AI	2.554,83			VALOR UA € SIN URBANIZAR	657,98	
Superficie con dcho a aprovechamiento	2.247,29			VALOR UA € URBANIZADA	350,05	
Vsu por m ²		1.204,34				
VALOR DEL SUELO PRIVATIZABLE INICIAL						
Participación en la plusvalía	2.706.504	15,00%	405.976			
Valor Urbanizado privatizable			2.300.529			
Total Gastos de Urbanización y otros			1.266.645			
	Superficie	€/m²	Total			
Valor del Suelo Inicial privatizable			1.033.883			
Vsi por m ²	2.247,29	460,06				

Por tanto, el valor de la UA urbanizada asciende a 350,05 €.

E.3.- VALORACION DE LOS APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DE RESULTADO.

El aprovechamiento de la actuación se concentra en una única parcela de resultado privada, de 574,89 m² de superficie de suelo, en la cual se acumula toda la edificabilidad (2.848,08 m² de techo residencial libre, 186,18 m² de local comercial y 1.452,82 m² de trastero y garaje libres bajo rasante). Como puede verse en el cuadro del apartado anterior, esta superficie construida se traduce en 4.113,33 m² de edificabilidad ponderada o UAs. Dados los valores del cuadro anterior, el valor del aprovechamiento de esta parcela de resultado es el siguiente:

VALOR PARCELA DE RESULTADO	
Sin urbanizar €:	2.706.504
Urbanizada €:	1.439.859

El cálculo preliminar del reparto de beneficios y cargas de la actuación entre los distintos propietarios queda como se refleja en la tabla de la siguiente página.

DERECHOS INICIALES Y CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL A.I.06

SUPERFICIES TOTALES					
PARCELA	DIRECCION	REF CATASTRAL	SUP m ²	TITULAR	%
1	Sebero Otxoa s/n	44903	785,94	Ayuntamiento de Basauri	30,76
2	Gipuzkoa 39	44014	270,27	Particular	10,58
3	Basozelai, 14	44009	308,00	Particular	12,06
4	Basozelai, 24	44019	182,95	Particular	7,16
5	Basozelai s/n	44901	244,89	Ayuntamiento de Basauri	9,59
6	Basozelai, 30	44010	492,23	Particular	19,27
7	Basozelai, 20	44023	175,64	Particular	6,87
8	Sebero Otxoa	64901	94,9019	Ayuntamiento de Basauri	3,71
			2.554,82		100,00
				Total Ayuntamiento	44,06

PARCELARIO RESULTANTE				
PARCELA		SUP m ²	TITULAR	%
1		1979,9268	Publica	77,50
2		574,8932	Privada	22,50
		2554,82		100,00

SUPERFICIES CON DERECHO A APROVECHAMIENTO					
PARCELA	DIRECCION	REF CATASTRAL	SUP m ²	TITULAR	%
1	Sebero Otxoa s/n	44903	785,94	Ayuntamiento de Basauri	34,9728
2	Gipuzkoa 39	44014	270,27	Almada Lopez. Juan Jose y Fernandez Lopez Jose Felix	12,0265
3	Basozelai, 14	44009	308,00	Trocabide, S.L.	13,7054
4	Basozelai, 24	44019	182,95	Gutierrez Perez, Manuel Angel Rodriguez Diaz, Constancia Robles Ferandez, Santiago	8,1409
5	Basozelai s/n	44901	207,87	Ayuntamiento de Basauri	9,2498
6	Basozelai, 30	44010	492,26	Rodríguez Cuesta, Jesus Rodriguez Cuesta, Emilio Rodriguez Cuesta, Margarita Rodriguez Curiel, Ramon Rodriguez Rodriguez, Maria Lourdes Ruiz Rodriguez, gaizka	21,9046
total			2.247,29		100,0000

PARCELA Nº	PROPIETARIO	SUP INICIAL m ² s	% DERECHOS INICIALES	% MATERIALIZABLE	EDIF PONDERADA O UAS SEGÚN %	INGRESO ESTIMADO	CARGAS URBANIZACIÓN €*	SALDO
1	Ayuntamiento de Basauri	785,94	34,97	29,73	1.222,76	804.559,07	442.981,24	361.577,83
2	Particular	270,27	12,03	10,22	420,49	276.672,75	152.332,93	124.339,82
3	Particular	308,00	13,71	11,65	479,19	315.296,58	173.598,78	141.697,80
4	Particular	182,95	8,14	6,92	284,63	187.284,12	103.116,55	84.167,57
5	Ayuntamiento de Basauri	207,87	9,25	7,86	323,40	212.794,48	117.162,26	95.632,21
6	Particular	492,26	21,90	18,62	765,86	503.921,73	277.453,68	226.468,05
	Ayuntamiento de Basauri 15%			15,00	617,00	405.975,66	0,00	405.975,66
		2.247,29	100,00	100,00	4.113,33	2.706.504,38	1.266.645,43	1.439.858,95
	VALOR UA € SIN URBANIZAR	657,98						
	VALOR UA € URBANIZADA	350,05						

E.4.- DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION.

Dada la relativamente pequeña entidad de la actuación, se plantea una única unidad de ejecución. Esta unidad de ejecución (UE) de la A.I.06 tendrá los mismos parámetros urbanísticos que la actuación integrada, indicados en el apartado A3 de este PAU. Se ejecutará por el sistema de cooperación, como ya se ha indicado en el apartado B3 de este PAU.

E.5.- CARGAS DE URBANIZACION.

Las cargas de urbanización, como se ha señalado en el apartado D7, ascienden a 1.084.081,42 €, IVA excluido.

E.6.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION A DERRIBAR.

Se valoran en este apartado las construcciones existentes, que son incompatibles con el planeamiento, sin tener en cuenta el valor del suelo, que se ha valorado ya en los apartados anteriores.

Es de aplicación para ello el RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

El punto 3 del artículo 35 del RDL 7/2015 establece que la valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación, y que, si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

El artículo 18 del RDL 1492/2011 establece los criterios para valorar las edificaciones, construcciones e instalaciones independientemente del suelo en el que se asientan.

Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R = Valor de reposición bruto, en euros.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Las superficies a valorar en los edificios son las siguientes:

EDIFICIO	A Gipuzkoa 7	B Basozelai 28	C Basozelai 22-24-26	D Basozelai 30-36
Referencia catastral	44014	44009	44019	44010
m ² construidos trastero/garaje planta -1		85,25	12,56	
m ² construidos vivienda planta -1			75,11	
m ² construidos trastero/garaje PB	58,75		23,70	24,14
m ² construidos vivienda PB	64,96	82,24	75,11	65,34
m ² construidos vivienda planta 01	97,56		73,71	83,71
Total m² construidos trastero/garaje	58,75	85,25	36,26	24,14
Total m² construidos vivienda	162,52	82,24	223,93	149,05

Los valores de reposición de cada uso construido se valoran como siguen, partiendo del presupuesto de ejecución material (PEM) estimado de reproducir la edificación en sus mismas características actuales:

VALOR REPOSICION VR €/m ² c		
Concepto	Garaje/trastero	Vivienda
PEM	300	650
19% GG BI	57	123,5
Licencias 5% PEM	15	32,5
Honorarios 10% PEN	30	65
TOTAL	402	871

Aplicando la fórmula establecida en el RDL 1492/2011, queda el siguiente valor por m²c

V = VR - (VR - VF) x β	A Gipuzkoa 7	B Basozelai 28	C Basozelai 22-24-26	D Basozelai 30-36
Vivienda € m ² c	275,86	334,60	322,76	87,10
Trastero/Garaje € m ² c	112,56	145,12	137,89	40,20

Este valor por m² construido se obtiene aplicando estos valores a la fórmula, como puede verse en el siguiente cuadro.

$V = VR - (VR - VF) \times \beta$	A Gipuzkoa 7	B Basozelai 28	C Basozelai 22-24-26	D Basozelai 30-36
Vivienda € m ² c	275,86	334,60	322,76	87,10
Trastero/Garaje € m ² c	112,56	145,12	137,89	40,20
VR VALOR DE REPOSICION BRUTO €				
Vivienda	871,00	871,00	871,00	871,00
Trastero/Garaje	402,00	402,00	402,00	402,00
VF VALOR EDIFICACION A FINAL VIDA UTIL €				
Vivienda	87,10	87,10	87,10	87,10
Trastero/Garaje	40,20	40,20	40,20	40,20
β COEF CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO				
$\beta = 1 - [1 - (a + a^2)/2] \times C$	0,76	0,68	0,70	1,00
a Antigüedad	0,8	0,71	0,73	1,00
Fecha de construcción	1.943	1.952	1.950	1.910
Vida útil años	100	100	100	100
C Coeficiente corrector según estado de conservación				
Estado de conservación				
a) Normal				
b) Regular				
c) Deficiente	0,8600	0,8035	0,8157	1,0000
e) Ruinoso				
VALOR TOTAL EDIFICIO €	51.446,17	39.889,56	77.275,60	13.952,68

Por tanto, el valor de cada edificio FO se calcula en las siguientes cantidades:

VALOR EDIFICIOS FO €	
A Gipuzkoa 7	51.446,17
B Basozelai, 28	39.889,56
C Basozelai, 22-24-26	77.275,60
D Basozelai, 30-36	13.952,68
	182.564,01

El valor conjunto de los cuatro edificios es de 182.564,01 €. Esta cantidad se ha sumado a los costes de urbanización detallados en el apartado D7, a fin de calcular la viabilidad económica de la actuación. Se ha estimado que la indemnización de otros elementos menores (cierres, muros, arbolado, etc.) es poco significativa y que se abordará con mayor detalle en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

E.7.- CONCLUSIONES EN RELACION CON LA VIABILIDAD DE LAS UNIDADES DE EJECUCION Y DEL AMBITO.

Por lo expuesto en los anteriores apartados, se puede concluir que la A.I.06 es viable económicamente, ya que el saldo teórico, descontadas cesiones y gastos de urbanización, asciende a 1.033.883 €. A esto hay que añadirle la factibilidad que otorga el sistema de ejecución por cooperación, en el cual el Ayuntamiento de Basauri lleva la iniciativa.

En cuanto a la sostenibilidad (equilibrio entre ingresos y gastos), una vez ejecutada, dado que la principal hacienda afectada es la tesorería del Ayuntamiento de Basauri y el tamaño moderado de la actuación, puede suponerse, con fundamento en las cifras del presupuesto municipal del ejercicio 2023 extrapolado a la actuación, como puede verse en la siguiente tabla:

EJERCICIO		POBLACION	Nº VIV AI-06	VECINOS AI-01
2023		40.302	28	70
INGREOS €				Por vecino AI-01
Impuestos directos	12.996.676,00	322,48		22.573,75
Impuesto indirectos	600.000,00	14,89		1.042,13
Tasas y otros ingresos	7.636.938,85	189,49		13.264,50
Transferencias corrientes	32.820.117,41	814,35		57.004,82
GASTOS €				
Bienes corrientes y servicios	24.363.146,49	604,51		42.316,02
SALDO €				51.569,18

F. ANEXO FOTOGRAFICO



Entrada desde c/ Juan Ramon Jimenez



Interior desde c/ Juan Ramon Jimenez



Vista desde c/ Basozelai



Vista desde c/ Basozelai (punto de entrada de garaje)



Plaza Iñigo Cabacas (parcela del antiguo depósito)



Vista al interior desde Plaza Iñigo Cabacas



Vista aérea de la manzana (SE)



Vista aérea de la manzana (SW)



Vista aérea de la manzana (NE)



Vista aérea de la manzana (SW). Límites de la A.I.06.



Vista aérea de la manzana (SW). Edificios fuera de ordenación.

G. DOCUMENTACION GRAFICA

G.1.- INDICE DE DOCUMENTACION GRAFICA.

PLANOS DE INFORMACION Y GESTION

IG-01. Situación.	1/10000
IG-02. Planeamiento en vigor.	1/500
IG-03. Topográfico actual.	1/500
IG-04. Parcelario original.	1/500
IG-05. Parcelario resultante.	1/500
IG-06. Ordenación PGOU	1/500
IG-07. Fases.	1/500

PLANOS DE ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

AU-01. Situación.	1/10000
AU-02. Planta topográfica.	1/500
AU-03. Urbanización propuesta	1/500
AU-04. Actual. Abastecimiento.	1/500
AU-05. Actual. Saneamiento.	1/500
AU-06. Actual. Electricidad.	1/500
AU-07. Actual. Gas.	1/500
AU-08. Actual. Telecomunicaciones.	1/500
AU-09. Actual. Alumbrado público.	1/500
AU-10. Actual. Red viaria.	1/500
AU-11. Proyectado. Abastecimiento.	1/500
AU-12. Proyectado. Saneamiento.	1/500
AU-13. Proyectado. Electricidad.	1/500
AU-14. Proyectado. Gas.	1/500
AU-15. Proyectado. Telecomunicaciones.	1/500
AU-16. Proyectado. Alumbrado público.	1/500
AU-17. 1.2.3.4. Proyectado. Red viaria.	1/300

Bilbao, noviembre de 2023.

En nombre del equipo redactor:



Israel Álvarez Negueruela
Arquitecto
4045 COAVN



Markel Bollar Arrate
Abogado urbanista
4453 ICAB