

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL SUELO URBANIZABLE SECTOR SR-4 “URIARTE” DEL MUNICIPIO DE BASAURI

INDICE

DOCUMENTO A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO B. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO C. PLANOS DE INFORMACIÓN, DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y DE LA ESTRUCTURA DOMINICAL DEL SUELO.

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA- FINANCIERA.

DOCUMENTO E. DETERMINACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Documento A – MEMORIA JUSTIFICATIVA

S.R.4. URIARTE

Indice

- A.1. Encargo y Redactores.
- A.2. Antecedentes urbanísticos.
- A.3. Justificación de la redacción del Programa de Actuación Urbanizadora.
- A.4. Contenido Técnico-Urbanístico. Anteproyecto de urbanización.
- A.5. Contenido Jurídico-Urbanístico.
- A.6. Plano Parcelario y Relación de Titulares.
- A.7. Estudio viabilidad económica-financiera.
- A.B. Cargas de Urbanización del Sector SR-4 "URIARTE" de Basauri.
- A.9. Datos a efectos de publicación.

Documento A – MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.1. ENCARGO Y REDACTORES.

La redacción del presente Programa de Actuación Urbanizadora, se realiza por encargo de las sociedades GESCOVIVIENDAS S.L. siendo los redactores de dicho trabajo el STUDIO CERO2 arquitectos y el despacho jurídico AKRO abogados quienes han elaborado los documentos de contenido técnico-urbanístico y jurídico-urbanístico; establecidos en los artículos 153 y 154 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En el contenido de los aspectos propios de la elección del régimen de actuación, de la delimitación de la unidad de ejecución, de los plazos para la ejecución y para cesión de la obra urbanizadora, se han tenido en cuenta y recogido las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, aprobado definitivamente en sesión ordinario celebrada el 29 del 12 de 2020 y publicado en el BOB nº16 el 25 de Enero de 2021 y entrada en vigor el 16 de Febrero de 2021, y en el Plan Parcial del Sector SR-4 "Uriarte", aprobado inicialmente mediante acuerdo plenario de fecha 28/12/2023 según Decreto de Alcaldía número 4668/2023 y publicado en el BOB nº10 el 15/01/2024.

Recogiendo las aportaciones documentales mencionadas y basándose en las determinaciones del planeamiento municipal; se elabora la documentación de este Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con lo establecido a los efectos por los artículos 152 a 155, ambos incluidos, de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

A.2. ANTECEDENTES URBANISTICOS.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BASAURI y PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-4 "URIARTE".-

El Plan General de Basauri fue aprobado definitivamente el 29 del 12 de 2020 y publicado en el BOB nº16 el 25 de Enero de 2021. Posteriormente fue publicada la normativa urbanística entrando así en vigor.

Para posibilitar la redacción del presente Programa de Actuación Urbanizadora, se ha tenido en cuenta en primer lugar, a modo de marco estructural, el contenido de la normativa urbanística correspondiente al Sector Residencial SR-4 "Uriarte" del PGOU de Basauri.

A.2.1. Parámetros urbanísticos establecidos para el Sector de Suelo urbanizable SR-4 Uriarte del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

A continuación se acompaña el cuadro con las determinaciones urbanísticas del Sector SR-4 "Uriarte" en el P.G.O.U. de Basauri.

Artículo 8.2.7 Ordenanza del Sector Uriarte

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Sector Uriarte
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	18.424m ²
Superficie de SS.GG	-
Número máximo de viviendas	70

2. Régimen de Usos

Uso característico:

5. Residencial en régimen de V.P.S.

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. Condiciones urbanísticas

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		
Sector Uriarte	18.423,76	18.423,76	0,00	14.578,34	8.659,17	5.919,17	2S+PB+2	0,47

Ámbito	Distribución por usos									
	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
Sector Uriarte	---	---	2.164,79	4.762,54	1.731,84	8.659,17	---	1.479,79	3.255,54	1.183,84

Ámbito	Superficie Vivienda Existente	Incremento Residencial	Total Viv.	Nº Viv Libre	Nº Viv Prot Social	Nº Viv Tasada	módulo
Sector Uriarte	---	8.659,17	70	12	42	16	123,70

Ámbito	Uso Característico	Coeficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
Sector Uriarte	Vivienda Social Protegida	3,4773	-2,2820	1,0000	4,3997	6,5285	1,0142	2,5355	0,2536	0,0197	0,0885	0,3803	1,5213

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO; SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SR-4 "URIARTE"

- Denominación: Sector SR-4 URIARTE.
- Clasificación: Suelo Urbanizable.
- Calificación: Residencial.
- Superficie Sector: 18.663,38 m².
- Edificabilidad: 8.659,17 m² sobre rasante y hasta 5.919,17 m² bajo rasante s/ PGOU.
- Régimen de usos: El uso global del Sector es el residencial en su categoría de vivienda colectiva y unifamiliar en hilera.

A.2.2. Ordenación pormenorizada. Plan Parcial del Sector SR-4 URIARTE.

Los usos pormenorizados se concretan en el Plan Parcial del Sector SR4- Uriarte (aprobado inicialmente mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Basauri

adoptado en sesión de 28/12/2023), en consonancia con los usos permitidos en el suelo urbano residencial.

A.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora trae causa del PGOU de Basauri y del Plan Parcial del Sector SR-4 "Uriarte".

La Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco establece en su artículo 152 la necesidad de tramitar los Programas de Actuación Urbanizadora para regular y organizar el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.

Estando configurado el Sector SR-4 "Uriarte", como una actuación integrada, de conformidad con el citado artículo 152 de la Ley 2/2006, resulta preciso tramitar el presente Programa de Actuación Urbanizadora.

Por otro lado el artículo 157 e) de la Ley 2/2006 titulado "Iniciativa en los programas de actuación urbanizadora" permite a los particulares formular y promover programas de actuación urbanizadora para la urbanización de los terrenos a que se refiere el artículo 16 de la Ley 2/2006.

Así mismo y de conformidad con el artículo 152.3 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco, se somete a la aprobación el presente Programa de Actuación Urbanizadora de manera simultánea al Plan Parcial aprobado inicialmente por decreto de alcaldía 4668/2023 de 28 de Diciembre de 2023 y pendiente de aprobación definitiva.

La sociedad compareciente elabora el presente documento de Programa de Actuación Urbanizadora para someterlo a la consideración municipal, al objeto de lograr su aceptación, tramitación y aprobación que permita y posibilite el proceso urbanizador de la actuación integrada del Sector SR-4 "Uriarte" de Basauri.

A.4. CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Art. 153 de la Ley 2/2006, bajo el epígrafe II contenido técnico urbanístico" establece que el Programa de Actuación Urbanizadora debe definir cuando menos las siguientes obras de urbanización, especificando su coste aproximado:

Art. 153.- Contenido técnico-urbanístico.

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

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

Por su parte, el Art 155 del mismo texto legal señala que entre la documentación del Programa de Actuación Urbanizadora se incluirá un Anteproyecto de Urbanización:

Art.155.- Documentación.

Los programas de actuación contendrán la documentación comprensiva de los contenidos descritos en los artículos anteriores, acompañada al menos de la documentación siguiente:

- a) *Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.*
- b) Anteproyecto de urbanización.**
- e) *Planos de información y de delimitación de las unidades de ejecución que comprenda la actuación.*
- d) *Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.*
- e) *Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.*

En el presente Programa se da cumplimiento a ambos extremos en relación con el contenido técnico-urbanístico de un Programa de Actuación Urbanizadora, incluyendo como **Documento B** dicho "**Anteproyecto de Urbanización**", donde en él a su vez se definen las obras de urbanización especificadas en el citado artículo 152, dando así cumplimiento a las exigencias de esta normativa.

En consecuencia, nos remitimos al contenido de dicho documento para poder conocer la forma y manera en la que se cumplimentan los extremos indicados.

A.5. CONTENIDO JURIDICO-URBANISTICO.

Los extremos que el artículo 154 titulado "Contenido jurídico-urbanístico;" de la Ley 2/2006 establece para los Programas de Actuación Urbanizadora, se contienen en los siguientes subapartados de esta Memoria que desarrollamos a continuación.

A.5.1. Delimitación de las unidades de ejecución.

La unidad de ejecución es el ámbito espacial de una actuación reparcelatoria y urbanizatoria, permitiendo ejecutar en su delimitación las determinaciones del planeamiento, Los artículos 138 y 143.2 de la Ley 2/2006 establecen que la Actuación Integrada y su correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora pueden ejecutarse a través de una o varias unidades de ejecución:

Artículo 138.- Actuaciones integradas.

1.- A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones integradas las que se realizan en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, **para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución completas** en régimen público o privado, incluso cuando dichas unidades de ejecución correspondieran a ámbitos de ordenación diferentes.

Artículo 143.- Unidades de ejecución.

1.- **Las unidades de ejecución constituyen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora.** Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos y las parcelas edificables que como consecuencia de la actuación se transformen en solares.
2.- La ejecución de los programas de actuación urbanizadora se realizará por una o varias unidades de ejecución completas.

Corresponde al Programa la delimitación de la unidad o unidades de ejecución en que se divida la Actuación Integrada:

Artículo 145.- Procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.

1.- **La delimitación de las unidades de ejecución podrá realizarse en los planes y los programas de actuación urbanizadora,** o, cuando proceda, por la administración municipal de oficio o a instancia de parte, previos los trámites de aprobación "inicial, notificación a los interesados, información pública durante veinte días y aprobación definitiva. Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

Corresponde pues, a este Programa concretar las unidades de ejecución precisas para ejecutar la Actuación Integrada del Sector SR-4 Uriarte.

El Plan Parcial propone la posibilidad de subdividir el desarrollo del mismo en dos unidades de ejecución independientes, pudiendo ser una de ellas de carácter discontinuo tal como será el caso en el presente Plan de Actuación Urbanizadora.

Dada la fragmentación de la estructura de la propiedad del suelo en el ámbito del Sector y la discontinuidad existente en la ubicación de las fincas adheridas a la iniciativa

favorable a su desarrollo urbanístico, que las situa en los extremos opuestos del ámbito de actuación, Norte, Sur, determinan la necesidad de adoptar la presente subdivisión para el desarrollo urbanístico previsto.

Así, las Unidad de Ejecución en que se propone dividir el Sector serán las siguientes:

- **Unidad de Ejecución 1:** De Caracter Discontinuo, recoge parte de los terrenos del Sector situados al Norte, colindante con el barrio Errekalde y parte de las parcelas situadas al Sur, próximas al barrio Lapatza hasta el vial que da acceso a dicho barrio. Dispone de una superficie total de 9.892,49 m² y representa el 53% del total del Sector.
- **La Unidad de Ejecución 2:** Recoge el resto del ámbito del Sector, situado en el centro del mismo y a ambos lados del acceso existente al barrio Uriarte. Su superficie es de 8.770,90m² representando el 47% del área del Sector

El plano de delimitación de estas dos Unidades de Ejecución bajo la denominación de Plano OR.06 "Delimitación de las Unidades de Ejecución" se encuentra dentro del **Documento C** denominado "*Planos de Información y delimitación de las Unidades de Ejecución del presente Programa*":



A fin de determinar la edificación ponderada correspondiente a cada una de las Unidades de Ejecución se han utilizado los coeficientes determinados y justificados en el **Documento F** del presente Programa titulado "*Determinación y justificación de los coeficientes de homogeneización*".

Equidistribución de la edificabilidad entre la U.E.- 1 y U.E.-2.

UNIDAD DE EJECUCION - 1

PARCELAS PRIVADAS RESULTANTES - UNIDAD DE EJECUCION 1						
nº	PARCELAS	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2	COEF. HOM.	UHs	(%)
SZ-R1	VIVIENDAS VPO	2849,29	3175,18	1,0000	3175,18	93,95
	GARAJE VPO		960,00	0,0197	18,91	0,56
	TRASTERO VPO		160,00	0,0197	3,15	0,09
	GARAJE LIBRE		480,00	0,3803	182,54	5,40
					3379,79	100,00

SZ-R6	VIVIENDAS VPO	1225,95	793,68	1,0000	793,68	93,95
	GARAJE VPO		240,00	0,0197	4,73	0,56
	TRASTERO VPO		40,00	0,0197	0,79	0,09
	GARAJE LIBRE		120,00	0,3803	45,64	5,40
					844,83	100,00

SZ-R7	VIVIENDAS LIBRE	1288,64	757,68	6,5285	4946,51	97,75
	GARAJE LIBRE		270,00	0,3803	102,68	2,03
	TRASTERO LIBRE		30,00	0,3803	11,41	0,23
					5060,60	100,00

SZ-R8	VIVIENDAS LIBRE	1270,33	757,68	6,5285	4946,51	97,75
	GARAJE LIBRE		270,00	0,3803	102,68	2,03
	TRASTERO LIBRE		30,00	0,3803	11,41	0,23
					5060,60	100,00

SOBRE
RASANTE

TOTAL P. PRIVADAS	6634,21	5484,22	14345,83
--------------------------	----------------	----------------	-----------------

PARCELAS PUBLICAS RESULTANTES - UNIDAD DE EJECUCION 1

nº	PARCELAS	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2	COEF. HOM.	UHs	(%)
S.L.E.L.-1A	ZONA VERDE	787,65	0,00			
SZ-V.2	SISTEMA VIARIO	556,59	0,00			
S.L.E.P.-A	EQUIPAMIENTO	446,94	220,00			
SZ-V.3	SISTEMA VIARIO	702,41	0,00			
S.L.E.L.-4	ZONA VERDE	380,55	0,00			
S.L.E.L.-5	ZONA VERDE	384,14	0,00			

TOTAL P.PUBLICAS	3258,28	220,00
-------------------------	----------------	---------------

	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2	UHs
TOTAL U.E. - 1	9892,49	5704,22	14345,83



UNIDAD DE EJECUCION - 2

PARCELAS PRIVADAS RESULTANTES - UNIDAD DE EJECUCION 2						
nº	PARCELAS	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2	COEF. HOM.	UHs	(%)
SZ-R2	VIVIENDAS VPO	1226,39	793,68	1,0000	793,68	93,95
	GARAJE VPO		240,00	0,0197	4,73	0,56
	TRASTERO VPO		40,00	0,0197	0,79	0,09
	GARAJE LIBRE		120,00	0,3803	45,64	5,40
					844,83	100,00

SZ-R3	VIVIENDAS VPT	1222,74	865,92	4,3997	3809,79	98,19
	GARAJE VPT		240,00	0,0885	21,24	0,55
	TRASTERO VPT		40,00	0,0885	3,54	0,09
	GARAJE LIBRE		120,00	0,3803	45,64	1,18
					3880,20	100,00

SZ-R4	VIVIENDAS VPT	1220,67	865,92	4,3997	3809,79	98,19
	GARAJE VPT		240,00	0,0885	21,24	0,55
	TRASTERO VPT		40,00	0,0885	3,54	0,09
	GARAJE LIBRE		120,00	0,3803	45,64	1,18
					3880,20	100,00

SZ-R5	VIVIENDAS LIBRE	1617,25	649,43	6,5285	4239,80	97,38
	GARAJE LIBRE		270,00	0,3803	102,68	2,36
	TRASTERO LIBRE		30,00	0,3803	11,41	0,26
					4353,89	116,23

SOBRE
RASANTE

TOTAL P.PRIVADAS	5287,05	3174,95	12959,13
-------------------------	----------------	----------------	-----------------

PARCELAS PUBLICAS RESULTANTES - UNIDAD DE EJECUCION 2

nº	PARCELAS	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2	COEF. HOM.	UHs	(%)
S.L.E.L.-1B	ZONA VERDE	330,35	0,00			

S.L.E.L.-2	ZONA VERDE	446,86	0,00			
------------	------------	--------	------	--	--	--

SZ-V.1	SISTEMA VIARIO	1415,54	0,00			
--------	----------------	---------	------	--	--	--

S.L.E.L.3	ZONA VERDE	872,45	0,00			
-----------	------------	--------	------	--	--	--

S.L.E.P.-1B	EQUIPAMIENTO	418,65	130,00			
-------------	--------------	--------	--------	--	--	--

TOTAL P.PUBLICAS	3483,85	130,00	
-------------------------	----------------	---------------	--

TOTAL U.E. - 2	8770,90	3304,95	12959,13
-----------------------	----------------	----------------	-----------------

La distribución de las dos unidades de ejecución se realiza de acuerdo al plano **05.01** "Delimitación de las Unidades de Ejecución", disponiendo de la siguiente composición dominical:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO - UNIDAD DE EJECUCION

1			
Nº PARCELA	Nº CATASTRAL	(m2) SUPERFICIE	PROPIETARIO
1A	3901	529,13	Ayuntamiento
2	1001	1.492,36	M ^a Antonia Barrenetxea Urquiza
3	1002	1.403,27	Lorenza Sagardui Abrisketa
4	1003	1.012,87	M ^a Dolores Olabarrieta Artiagoitia
14A	2002	1.287,07	Juanjo Urteaga y otros.
16	2004	770,06	M ^a Del Carmen Landaluze Alvarez
17	2005	1.026,70	Luis koldo Salazar y otros.
18	2006	633,00	Arantxa Salazar y otros.
19	2007	1.738,05	Gloria Ibarretxe Iturbe
TOTAL		9.892,49	

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO - UNIDAD DE EJECUCION 2

2			
Nº PARCELA	Nº CATASTRAL	(m2) SUPERFICIE	PROPIETARIO
1B	3901	591,01	Ayuntamiento
5	1004	874,19	Lorenza Sagardui Abrisketa
6	1005	1.200,85	Mikel Lizaso y otros
7	1006	608,54	Jon Abrisketa
8	1010	562,56	Jon Abrisketa
9	1011	460,09	Jon Abrisketa
10	1008	369,26	Mikel Lizaso y otros
11	1007	563,29	Jon Abrisketa
12	1009	229,07	Ayuntamiento
13	4901	182,63	Ayuntamiento
14B	2002	2.887,86	Juanjo Urteaga y otros.
15	2003	193,38	Jon Abrisketa
20	4008	21,05	Comunidad de prop. Bo. Uriarte nº2
21	2001	27,13	Carmen Ormaechea Barañano
TOTAL		8.770,90	

Conforme a tal distribución, la Unidad de Ejecución 1 representa el 53% del Sector y la Unidad de Ejecución 2, el 47%.

Según esto y conforme a la ordenación pormenorizada propuesta en el Plan Parcial aprobado, sobre la **Unidad de Ejecución 1** se materializa una edificabilidad ponderada total de **14.345,83 UH** y sobre la **Unidad de Ejecución 2** **12.959,13UH**.

A efectos de determinar el equilibrio entre ambas Unidades de Ejecución deberemos utilizar la edificabilidad ponderada patrimonializable por los propietarios de cada Unidad de Ejecución de acuerdo con el siguiente cuadro:

	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE %	Edificabilidad ponderada patrimonializable teórica (85%)	Edificabilidad ponderada patrimonializable adjudicada (85%)	Diferencia	Costos Urbanización y Gestión teóricos €	Costos Urbanización y gestión adjudicados €	Diferencia €
UE.1	9.892,49	53,00%	12302,00	12193,96	-108,04	619.380,61 €	619.380,61 €	0,00 €
UE.2	8.770,90	47,00%	10907,22	11015,26	108,04	549.156,52 €	549.156,52 €	0,00 €
TOTAL SECTOR	18663,39	100,00%	23209,22	23209,22	0,00	1.168.537,13 €	1.168.537,13 €	0,00 €

De acuerdo con la tabla extractada, se aprecia un mínimo desequilibrio de 108,04 UHs entre la edificabilidad ponderada patrimonializable teórica de ambas unidades de ejecución y la edificabilidad ponderada patrimonializable adjudicada que se atribuye a las mismas, el cual se considera admisible según el artículo 144 de la Ley del Suelo 2/2006 del 30 de Junio.

Como se señala en el cuadro arriba extractado y en el denominado Cuadro resumen de los costes de urbanización y gastos necesarios para el desarrollo de las dos unidades de ejecución" del Documento B (Anteproyecto de Urbanización) los costes totales de urbanización y asimilados para la totalidad del Sector ascienden a la suma total de **1.168.537,13€** (IVA no incluido), atribuyéndose de manera totalmente equilibrada a la Unidad de Ejecución-1 **619.380,61€** y a la Unidad de Ejecución-2, **549.156,52€**.

A.5.2. Reparto y cumplimiento de los estándares dotacionales en la U.E.-1 y U.E.-2.

El artículo que determina las dotaciones de reserva o estándares exigibles para el desarrollo urbanístico del sector es el Artículo nº79 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, para el desarrollo del Plan Parcial. Su contenido exige:

Artículo 79. – Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable.

1. – Reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado.

2. – La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer, con el carácter de mínimas, las reservas de terrenos siguientes:

a) Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: **10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo** sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector.

b) Para aparcamiento de vehículos: **0,35 plazas** por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y **0,15 plazas** por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas. Con carácter reglamentario se establecerán las características de dichos aparcamientos de las dotaciones públicas.

c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales: **un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo** sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

d) Para vegetación: **plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial** y por cada incremento de cien metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística. Este estándar para vegetación será aplicable igualmente al suelo urbano.

4. – La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales a que se refieren los dos números anteriores será la que se establezca reglamentariamente.

5. – Queda prohibida toda dispensa, minoración o transferencia a otro sector o ámbito de actuación de los estándares previstos en este artículo.

El cumplimiento de todo lo anteriormente expuesto, se recoge en el cuadro resumen de las determinaciones que contendrá el desarrollo del presente sector de Uriarte ya señalado en el Plan Parcial aprobado, así como el reparto y cumplimiento de los estándares dotacionales en las dos Unidades de Ejecución propuestas en el presente PAU, las U.E.-1 y U.E.-2:

**CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES DEL ART. 79 de la ley 2/2006 y ART 9 del
DECRETO 123/2012 de 3 de Julio**

UNIDAD DE EJECUCION - 1

DOTACION PUBLICA RED SISTEMAS LOCALES	LEY	UNIDAD DE EJECUCION -1
10 m2 suelo / 25 m2 techo s/ rasante	2.193,69	2.811,33
Superficie verde > 15% Superficie total	1.483,87	1.552,33

APARCAMIENTO

Aparcamiento s. Privado 0,35 plazas/25 m2 de techo s/ rasante	76,78	78
Aparcamiento s. Público 0,15 plazas/25 m2 de techo s/ rasante	32,90	33

EQUIPAMIENTO PUBLICO (S.L.E.P-1)

1 m2 de techo/ 25 m2 de techo s/ rasante	219,37	220,00
--	--------	--------

Se destinarán a equipamiento público, los espacios necesarios destinados a terciario de las parcelas privadas

VEGETACIÓN

1 Árbol / viv.	52	52
----------------	----	----

UNIDAD DE EJECUCION - 2

DOTACION PUBLICA RED SISTEMAS LOCALES	LEY	UNIDAD DE EJECUCION -2
10 m2 suelo / 25 m2 techo s/ rasante	1.269,98	3.065,20
Superficie verde > 15% Superficie total	1.315,63	1.649,66

APARCAMIENTO

Aparcamiento s. Privado 0,35 plazas/25 m2 de techo s/ rasante	44,45	45
Aparcamiento s. Público 0,15 plazas/25 m2 de techo s/ rasante	19,05	36

EQUIPAMIENTO PUBLICO (S.L.E.P-2)

1 m2 de techo/ 25 m2 de techo s/ rasante	127,00	130,00
--	--------	--------

Se destinarán a equipamiento público, los espacios necesarios destinados a terciario de las parcelas privadas

VEGETACIÓN

1 Árbol / viv.	30	30
----------------	----	----

A.5.3. Concreción del régimen y sistema de actuación.

El Plan Parcial del Sector Uriarte aprobado por el Ayuntamiento de Basauri, establece que será en el Plan de Actuación Urbanizadora donde definitivamente se precise y concrete el regimen y Sistema de actuación que desarrollará el sector SR-4.

Dado el interés manifestado por la iniciativa privada propietaria de buena parte del área de intervención, el regimen de ejecución previsto para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 1 y 2 del Sector SR-4 Uriarte es el regimen de ejecución privado, previa suscripción del correspondiente Convenio con el Ayuntamiento de Basauri.

El sistema de actuación previsto para el citado desarrollo de las Unidades de Ejecución 1 y 2, es el Sistema de Concertación, con la forma de gestión antes señalada. En relación al desarrollo jurídico del sistema de actuación, se estará a lo señalado en los artículos 160 a 165 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

A.5.4. Plazos para presentar la propuesta de Equidistribución.

El plazo máximo para la firma del Convenio será de tres (3) meses desde la aprobación definitiva del PAU (Art. 160.4 Ley 2/2006).

La Junta de Concertación habrá de constituirse, en Escritura Pública, en el plazo de un (1) mes desde la firma del Convenio (Art. 161 Ley 2/2006).

Para la Unidad de Ejecución 1 de iniciativa mas inminente, ya que la sociedad promotora es titular de mas del 50% del ámbito, se establece un plazo máximo de cinco (5) meses desde la suscripción del Convenio de Concertación para la presentación del Proyecto de Reparcelación.

Asimismo se propone idéntico sistema de gestión para la Unidad de Ejecución 2 que se desarrollará en el momento en que se active para este ámbito la iniciativa privada.

A.5.5. Plazos para realizar las obras de urbanización y edificación de los solares resultantes.

El proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución 1, deberá presentarse en el plazo de seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 1 se realizará en el plazo de 2 años (24 meses) desde la aprobación del proyecto de urbanización. No obstante, la obra de urbanización podrá ser parcialmente recepcionada por fases, en función del desarrollo de las viviendas.

Para el inicio de las obras de edificación un plazo máximo de un año a contar desde la finalización de la obra de urbanización de la correspondiente Unidad de Ejecución, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear la ejecución de las obras de edificación con las de urbanización.

El Plazo para la completa ejecución de la obra de edificación será el que se establezca en las condiciones de la Licencia.

No obstante, podrá solicitarse Licencia para ejecutar las obras de edificación de manera conjunta con las obras de urbanización, cumpliéndose las garantías y avales que se deban constituir en aplicación de la legislación urbanística.

A.5.6. Propuesta de localización de los terrenos objeto de cesión al Ayuntamiento.

En la documentación gráfica que se acompaña a presente PAU, se identifican las superficies destinadas a los sistemas Locales de Espacios Libres y de vialidad, que han de ocupar la totalidad de la superficie de la zona no ocupada por la edificación.

Teniendo en cuenta lo indicado al efecto por el artículo 25 titulado "Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes del suelo urbanizable y urbano no consolidado" de la Ley 2/2006, los citados terrenos se cederán una vez costeadas las totalidad de las cargas de urbanización de la actuación integrada,

así como las infraestructuras de conexión, refuerzo y ampliación de las existentes que se adscriben a dicha actuación.

El porcentaje de cesión a favor del Ayuntamiento será el establecido en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en su redacción dada por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre.

Dicha cesión se materializará mediante la monetarización de los derechos edificatorios del 15% que establece la Ley.

A.5.7.-Programa de realojos

Resulta preciso destacar que en el ámbito del Sector SR-4"Uriarte" **no existen edificaciones residenciales**, que constituyan el realojo de sus habitantes.

Por lo tanto, no se prevén la realización de ningún tipo de realojo en el ámbito del Sector SR-4 "Uriarte", al no existir sobre los terrenos afectados ningún tipo de edificación residencial que resulte incompatible con el planeamiento.

A.5.8.-Relación de actividades económicas en funcionamiento a efectos de su indemnización por extinción de actividad.

Tampoco existen en el ámbito actividades económicas en funcionamiento, en orden a su indemnización por extinción de actividad a excepción de pequeñas plantaciones (huertas) dedicadas básicamente al autoconsumo.

A.5.9.- Edificaciones objeto de indemnización por resultar incompatibles con el planeamiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de Basauri establece una edificación existente en el Sector que resulta incompatible con el Planeamiento.

Se incorpora la cuantía señalada en el PGOU para la indemnización correspondiente al titular de la edificación que es necesario derribar estimada en 5.249,67 €.



Además se considera una partida estimada en 3.000,00 € para indemnizar a las posibles plantaciones que queden afectadas por la ordenación.

A.5.10. Garantías del exacto cumplimiento de las obras de urbanización.

La Ley 2/2006, en su artículo 158 prevé la necesidad de prestar aval por importe del 1% de las obras de urbanización, en la tramitación del Programa de Actuación urbanizadora, a todas las personas o entidades ajenas a la Administración.

A.5.11. Cesión de la obra de urbanización y terrenos dotacionales.

La cesión de la titularidad de los espacios dotacionales a favor de la Administración se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de cada unidad de ejecución, conforme establece el artículo 45.1.a) de la Ley 2/2006:

Artículo 45.- Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

- 1.- *El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:*

a) *Transmisión a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.*

Aprobado definitivamente dicho proyecto de urbanización y el correspondiente proyecto de reparcelación, se procedería al inicio de las obras de urbanización de la actuación integrada, de acuerdo con la división de las dos unidades de ejecución.

En lo que respecta a las obras de urbanización, la cesión se producirá de acuerdo el procedimiento de recepción municipal de dichas obras establecido en el artículo 198 titulado "Recepción municipal de las obras de urbanización" de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Se podrá realizar recepciones parciales de la urbanización, en función de las fases que han sido determinadas en el Plan Parcial y en el presente Programa de Actuación Urbanizadora.

Al efecto, una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización de la actuación integrada, en un plazo no superior a un mes desde su finalización, notificará al Ayuntamiento, con la antelación de 20 días, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega. A continuación, se procederá de acuerdo con lo establecido en el artículo 198 anteriormente citado, hasta finalizar el proceso de la recepción de la urbanización a través de la correspondiente Acta indicada en el número 6 de dicho artículo.

A.6.- PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES

Se incorpora como **Documento C** del Programa, la información relativa a los afectados, incluyendo un plano parcelario y una relación de titulares, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 155 d) de la ley 2/2006.

A7.- ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA.

Se incorpora como **Documento D** del Programa, el estudio de viabilidad económica-financiera del Sector SR-4 "Uriarte" dando así cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 155 e) de la ley 2/2006.

A.8. CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SR-4 "URIARTE" DE BASAURI.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 153 de la Ley 2/2006, los programas de actuación deberán definir las obras de urbanización que deban ejecutarse y concretar su coste aproximado.

Atendiendo al costo previsto en el **Documento B** "Anteproyecto de Urbanización", la cuantificación de la totalidad de las cargas de urbanización del Sector SR-4 "Uriarte", asciende a la cantidad de 1.168.537,13.-€ (IVA no incluido).

A.9. DATOS A EFECTOS DE PUBLICACIÓN

Ámbito: Actuación integrada del Sector SR-4 Uriarte de Basauri, en la cual el Programa delimita las Unidades de Ejecución 1 y 2.

Clasificación y calificación: suelo urbanizable, uso residencial.

Sistema de actuación: para la Unidad de Ejecución 1 y 2, el Sistema de Concertación.

Plazo para la presentación de la propuesta de equidistribución de la Unidad de Ejecución 1: se prevé un plazo de tres (3) meses desde la suscripción del Convenio de Concertación.

Las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 1 se deberán iniciar en el plazo máximo de dos (2) años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo establecido para el inicio de la edificación: un (1) año a contar desde la finalización de la obra de urbanización de la Unidad de Ejecución 1, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear la ejecución de las obras de edificación con las de urbanización.

Presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización, gastos de desarrollo y gestión de suelo para la totalidad del Sector: **1.168.537,13.-€ (IVA no incluido).**



Bilbao, Marzo de 2024

Los Arquitectos:
Studio Cero2 arquitectos

Gregorio Panera

Jonathan Rupérez

Los Abogados:
Akro abogados

Pilar Lavín

Jon Lavin



Documento B – Anteproyecto de urbanización

S.R.4. URIARTE

Indice

I. MEMORIA

1. INTRODUCCION

1.1. Antecedentes

1.2. Encargo

1.3. Equipo redactor

2. INFORMACION URBANISTICA

2.1. Planeamiento vigente. Delimitación del ámbito del sector S.R.4-Uriarte

2.2. Infraestructuras y servicios existentes

2.3. Relación con el planeamiento vigente

3. DESCRIPCION DE LA URBANIZACION DISEÑADA

3.1. Red viaria y estructura urbana.

3.2. Urbanización.

3.3. Cuadro resumen de los costes de urbanización y gastos necesarios para el desarrollo de las dos unidades de ejecución.



Documento B – Anteproyecto de urbanización

I. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

El Plan General de Basauri incluye entre sus determinaciones la previsión del desarrollo de un suelo urbanizable, denominado Sector Uriarte, cuyo desarrollo se ha llevado a efecto mediante la redacción, tramitación y aprobación del oportuno Plan Parcial. Una vez aprobado dicho Plan Parcial, éste se a de desarrollar mediante un Programa de Actuación Urbanizadora.

El Plan General de Basauri fue aprobado definitivamente en sesión celebrada el 29/12/2020, entrando en vigor el 16/02/2021.

El Plan Parcial del sector SR4 Uriarte fue aprobado inicialmente mediante acuerdo plenario de fecha 28/12/2023 según Decreto de Alcaldía número 4668/2023 y publicado en el BOB nº10 el 15/01/2024.

1.2 Encargo

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula y promueve a iniciativa de la mercantil Gescoviviendas S.L., propietaria de terrenos del sector objeto del presente programa, interesada en el desarrollo urbanístico del mismo, estando facultada para formular y promover este Programa, en atención a los criterios establecidos en el artículo 157 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006 y en concreto en su apartado “e”.

1.3 Equipo redactor

Este documento ha sido redactado por los arquitectos D. Gregorio Panera Marianini colegiado 568 del COAVN, y D. Jonathan Rupérez Palacio colegiado 4367 del



COAVN, contando con la colaboración de los letrados Dña. Pilar Lavin y D. Iñigo Lavin del despacho Akro abogados

2. INFORMACION URBANISTICA

2.1. Planeamiento vigente. Delimitación del ámbito del sector S.R.4-Uriarte

PLANEAMIENTO VIGENTE.- El ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Residencial S.R.4-Uriarte, se encuentra incluido en PGOU de Basauri, aprobado definitivamente en sesión celebrada el 29/12/2020.

Por su parte el Plan Parcial aprobado ha establecido la ordenación pormenorizada del Sector.

2.2. Infraestructuras y servicios existentes

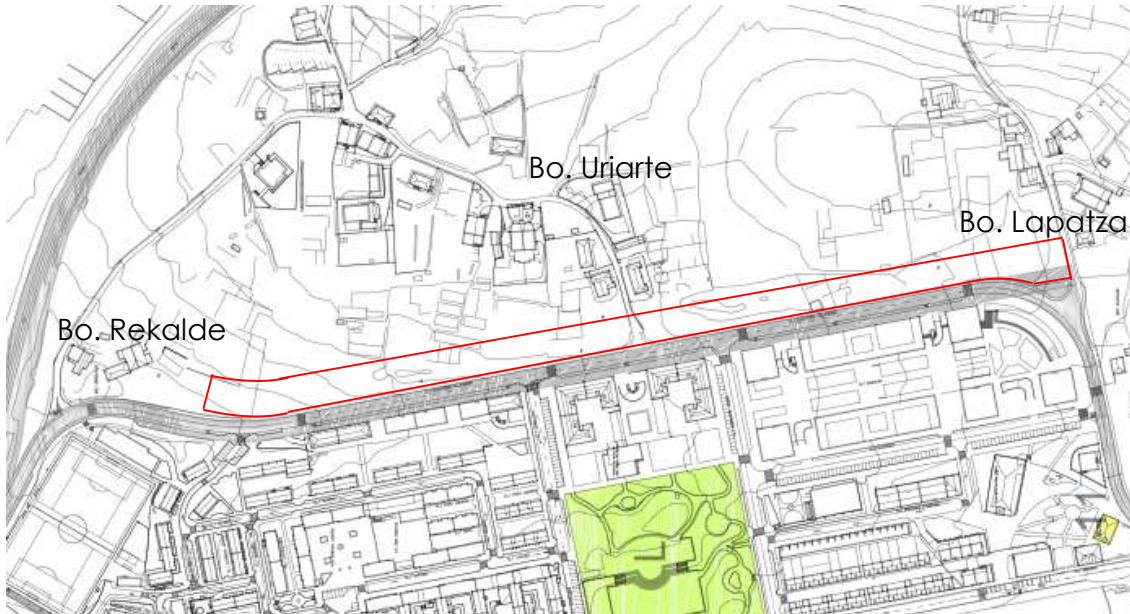
Se aporta en la documentación gráfica las redes existentes facilitadas por Inkolan y el Ayuntamiento. Por otro lado, se han cursado solicitudes de información de telefonía, electricidad y gas a fin de conocer los puntos de acometidas de las redes de la urbanización. En la documentación gráfica se recogen las infraestructuras existentes, señalando las futuras acometidas.

Red Viaria

Por el lindero Oeste, dando frente a lo largo de todo el Sector existe un vial con calzada de doble dirección y aceras a ambos lados que constituye la calle Eleuterio Villaverde y que sirve de nexo de unión con el suelo urbano consolidado. Colindando con el extremo sur del Sector se encuentra el vial de acceso al barrio Lapatza.

El Sector se encuentra dividido por la calle Uriarte de dirección única carente de aceras en estos momentos y que da acceso al barrio del mismo nombre.

Otro tanto ocurre al Sur del Sector donde se encuentra la calle Lapatza, vial también carente de aceras que da acceso al barrio del mismo nombre.



Servicios Urbanos

Red de Saneamiento

El trazado de la red de fecales se encuentra localizado en la acera Oeste de la calle Eleuterio Villaverde, opuesta a la que discurre a lo largo del Sector SR-4 Uriarte, existiendo la posibilidad de conexión con la red que llega desde el barrio Lapatza al sur y con el colector municipal en el barrio Rekalde al Norte, según el plano aportado por los servicios técnicos municipales. (S.T.M.)

La red de pluviales existente discurre por la calle Eleuterio Villaverde conducida por ambas aceras opuestas, conectándose con el resto de la red municipal en los puntos señalados de los planos aportados por los S.T.M.

Red de Abastecimiento de agua

La red de abastecimiento existente discurre por la calle Eleuterio Villaverde por la acera opuesta a la del Sector Uriarte, a la cual se unirá la que abastecerá al Sector para formar un anillo cerrado.



Red de Energía Eléctrica

El sector presenta algunas líneas de suministro de baja tensión con tendido aéreo que lo cruza y que han de ser eliminadas y sustituidas por líneas soterradas. Para su desarrollo será necesaria la previsión de conectar la nueva red con un CT, según las directrices de la compañía suministradora.

Red de Telefonía

Se realizan consultas con las dos empresas suministradoras (Telefónica y Euskaltel) para el diseño del nuevo trazado. Este trazado se hará conjunto para evitar la duplicidad de la red de telefonía.

Red de Gas

Existe un tramo de conducción de gas por la calle Eleuterio Villaverde al cual deberá conectarse la nueva canalización para la ampliación de la red que suministrará al Sector SR-4.

2.3. Relación con el planeamiento vigente

El presente Plan de Actuación Urbanizadora se redacta de acuerdo con los parámetros urbanísticos y condiciones de ordenación establecidas en el PGOU de Basauri para el desarrollo de un Suelo Residencial en el Sector "SR4 Uriarte". Es de destacar las condiciones singulares que el Plan General propicia para este sector destacando:

a) Análisis y diagnóstico ambiental relativo al Ruido

El PGOU establece la obligación de realizar un estudio acústico, habiendo sido por tanto necesario redactar un "Estudio de Impacto Acústico" realizado por la empresa ACUSLAB e incorporarlo a la documentación del Plan Parcial en el que se ha determinado la situación actual así como un plano de previsión de objetivos acústicos en función de las intensidades de uso viario y de fuentes sonoras que se puedan producir en el sector.



Atendiendo al uso predominante previsto del sector Uriarte, el área se ha zonificado según los distintos tipos de zonas acústicas, como:

Sector del territorio con predominio de suelo de uso residencial

En la tabla A del Anexo II del RD 1367/2007, se establecen los objetivos de calidad acústica para ruido aplicable a áreas urbanizadas existentes.

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicable a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica	Índices de Ruido		
	L _d	L _e	L _n
Sectores del territorio con predominio de suelo de usos residencial	65	65	55

Dado que el caso que nos ocupa se refiere a un nuevo desarrollo urbanístico, será de aplicación el artículo 14.2. del RD 1367/2007 que establece lo siguiente:

“Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios”.

Por lo que los índices de ruido aplicables para el nuevo desarrollo urbanístico serán:

Tipo de área acústica	Índices de Ruido		
	L _d	L _e	L _n
Sectores del territorio con predominio de suelos de nuevo desarrollo urbanístico	60	60	50

No obstante, los sectores del territorio podrán quedar gravados por servidumbres acústicas afectados por el funcionamiento o desarrollo de infraestructuras de transporte viario y aérea.

Según se desprende del punto 3 del artículo 7 del RD 1367/2007, en los sectores del territorio gravados por servidumbres acústicas, las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas.



En dichos sectores se podrán establecer limitaciones para ciertos usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límites de emisión establecidos.

Por lo que se tendrá que compatibilizar, en la medida de lo posible, las actividades futuras previstas en estos sectores del territorio con las propias de la infraestructura, estableciendo las medidas correctoras necesarias para alcanzar los objetivos de calidad establecidos en el artículo 14 del citado RD, para las zonas afectadas.

Los edificios deberán proyectarse, construirse y mantenerse de tal forma que sus elementos constructivos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido de las instalaciones y para limitar el tiempo de reverberación.

En este sentido, la construcción de las viviendas aplicará lo establecido en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y que modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que entre otras especificaciones indica los valores límite de aislamiento de las fachadas.

Se propone, además, la adopción de otras medidas adicionales como cuidar la distribución interna de las habitaciones sensibles en las edificaciones residenciales evitando ubicar en esas fachadas los usos más sensibles al ruido: dormitorios y salas de estar.

b) Análisis y diagnóstico ambiental relativo a la vegetación

Según señala el PGOU de Basauri en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE), apartados nº10 y 11, se considera como elemento a implantar en el desarrollo de la urbanización, un Programa de Vigilancia Ambiental de los efectos significativos, tanto positivos como negativos identificados en el presente plan parcial, al objeto de comprobar la eficacia de las medidas y mecanismos implantados para asegurar la mejora de la calidad ambiental.

En la siguiente tabla se fijan los indicadores ambientales a implantar durante la fase de obras de la urbanización del plan proyectado.



c) Supervisión de los efectos del plan.

Se considera como elemento a implantar en el desarrollo de la urbanización un Programa de Vigilancia Ambiental de los efectos significativos, tanto positivos como negativos ya identificados, al objeto de comprobar la eficacia de las medidas y mecanismos implantados para asegurar la mejora de la calidad ambiental.

En la siguiente tabla se fijan los indicadores ambientales a implantar durante la fase de obras de la urbanización del plan proyectado.

IMPACTO	DATOS DE PARTIDA	UNIDAD	INDICADOR	UNIDAD	RESPONSABLE DE SUPERVISIÓN
ALTERACIÓN DE LA CUBIERTA VEGETAL	DELIMITACION AMBITO DE ACTUACIÓN DEFINIDA EN PROYECTO	m ²	USO DEL SUELO SOSTENIBLE	m ²	ASESORIA AMBIENTAL
EROSIÓN Y COMPACTACIÓN	DELIMITACION DE ACCESOS A OBRA, PARQUE DE MAQUINARIA, AREA DE ALMACENAMIENTO TEMPORALES	m ²	CALIDAD DEL SUELO Y DE LAS AGUAS	m ² recuperados/ m ² alterados	ASESORIA AMBIENTAL
ALTERACIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE	CALIDAD DEL AIRE DE LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL	µg/m ³	CALIDAD DEL AIRE AMBIENTAL LOCAL	µg/m ³	ASESORIA AMBIENTAL
INCREMENTO DE LA PRESIÓN SONORA	CALIDAD ACUSTICA DE LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL	INDICES DE RUIDO	NIVELES DE RUIDO	INDICES DE RUIDO	ASESORIA AMBIENTAL
AFECCIÓN A LA FAUNA	CENSO DE AVIFAUNA DE ESPECIAL INTERES	Nº EJEMPLARES/ UNIDAD DE BOSQUE	INDICE DE PROTECCIÓN AVIFAUNA PROTEGIDA	Nº EJEMPLARES/ UNIDAD DE BOSQUE	ASESORIA AMBIENTAL
INCREMENTO DEL TRÁFICO	NIVELES DE TRAFICO EN SITUACIÓN PREOPERACIONAL	IMD TRAFICO PESADO	PRESENCIA DE TRAFICO PESADO EN NUCLEO URBANO	▲IMD TRAFICO PESADO	ASESORIA AMBIENTAL
VERTIDOS LIQUIDOS	DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO	-	PORCENTAJE DE AGUA RESIDUAL QUE SE DEPURA	m ³ GENERADOS/ m ³ DEPURADOS	ASESORIA AMBIENTAL



Una vez finalizado el periodo de obras y esté completamente desarrollado el plan urbanístico propuesto en el presente PAU, se continuará con el seguimiento de los Indicadores de Sostenibilidad establecidos para el municipio de Basauri, al objeto de establecer progresivamente en todos los ámbitos de actuación local aquellos principios y planteamientos que resulten más cercanos a un modelo que haga compatible el desarrollo social y económico con el medio ambiente, evitando que la mejora en la calidad de vida se haga a costa del agotamiento de los recursos naturales y deterioro de los ecosistemas o de la insolidaridad con otras comunidades.

3. DESCRIPCION DE LA URBANIZACIÓN DISEÑADA

3.1. Red viaria y estructura urbana

El esquema de ordenación adoptado en el Plan Parcial trata de dar cumplimiento a los criterios y objetivos indicados en el apartado anterior, basándose, sobre todo en las determinaciones del PGOU.

Desde el punto de vista de la vialidad la ordenación general toma como referencia la calle existente Eleuterio Villaverde que transcurre paralela a lo largo de todo el sector y sirve como nexo de unión con el suelo urbano consolidado.

La disposición de los edificios propuesta en la imagen figurativa se realiza siguiendo esta misma configuración de líneas paralelas y perpendiculares.

Esta configuración de estructura urbana solapada con un aprovechamiento de la pendiente natural que presenta el terreno en la dirección Norte-Sur, posibilita una posición óptima de las edificaciones en lo que a vistas rectas y soleamiento se refiere.



El conjunto edificatorio propuesto se concreta en ocho zonas o parcelas edificables de carácter privado, cuyas características quedarán descritas en posteriores apartados. La red viaria se completa con el recorrido peatonal a través de la nueva acera que se crea paralela al vial rodado y zonas de aparcamiento público, desplazando la existente, que establecerá una adecuada comunicación entre las edificaciones residenciales y las áreas dotacionales previstas en la ordenación.

Las calles Uriarte y Lapatza que dan acceso a los barrios del mismo nombre serán dotadas de aceras en el tramo que afecta al ámbito del Sector

3.2. Urbanización

En el Plan Parcial quedaron concretadas las características geométricas de la vialidad y estas vienen representadas en el correspondiente plano de alineaciones y rasantes.

En el PAU, se describen igualmente en su documentación gráfica los esquemas correspondientes a las redes de servicios, las cuales serán objeto de una mayor concreción en el preceptivo Proyecto de Ejecución de la Urbanización.

Las características de los diferentes elementos de urbanización son las siguientes:

a) Red de Abastecimiento de Aguas

El abastecimiento de agua a este sector se ha previsto a través de un punto de conexión con la red general existente en la zona sur (barrio Lapatza) conducida a lo largo de la calle Eleuterio Villaverde hasta conectarse al Norte en barrio Rekalde con la red existente formando así un anillo cerrado desde el cual arrancarán las acometidas para abastecer a las 8 parcelas privadas de edificación, así como a la parcela de equipamiento público y bocas de riego e incendios situados en las aceras y espacios libres.

El dimensionado de la red será definido en el Proyecto de Ejecución de la Urbanización calculando el caudal mínimo necesario en litros por segundo,



partiendo de un consumo de 250 litros por persona y día aplicado al número total de viviendas, considerando una ocupación media de 3 personas en cada una de ellas.

En relación a la suficiencia de recursos hídricos se adjuntó en el Capítulo VII del Plan Parcial, su idoneidad según el informe del Consorcio de Aguas de Bilbao, Bizkaia de 30 de Abril de 2019, contemplado en el PGOU de Basauri.

b) Red de Saneamiento

Existe una red de pluviales a lo largo de la calle Eleuterio Villaverde a la cual se conectarán el sistema de evacuación de pluviales de todas las parcelas del sector.

La red de fecales discurrirá por la calle Eleuterio Villaverde conectándose al Norte con el colector municipal existente en el Barrio Rekalde, contemplando en su trazado las acometidas de las nuevas parcelas.

Las características y dimensionamiento de ambas redes (Pluviales y Fecales), se realizará en el Proyecto de Urbanización.

c) Red de Energía Eléctrica

El suministro de energía eléctrica se ha previsto mediante una red subterránea de baja tensión que será alimentada desde un Centro de Transformación (C.T.), según las directrices y la aprobación previa de la empresa suministradora.

Del transformador mencionado arrancarían la red subterránea de baja tensión que alimentaría a todas las edificaciones previstas en la ordenación, así como al centro de mando del alumbrado público, todo ello según el Proyecto de Ejecución de la Urbanización y bajo las directrices y control de la empresa suministradora.



d) Red de Gas

Con independencia de la red existente que discurre por la acera de la calle Eleuterio Villaverde en frente de la de nueva creación se prevé el suministro de gas natural mediante un ramal conectado a dicho circuito, a través del cual se realizará la acometida a todos los edificios previstos en la ordenación mediante la infraestructura proyectada, así como un estudio de demanda de la red.

e) Red de Alumbrado Público y Telefonía

La red de alumbrado público existente discurre por la acera actual de la calle Eleuterio Villaverde que discurre a lo largo del Sector de Norte a Sur, contando con luminarias instaladas en báculos de 11m que previsiblemente será necesario desplazar a la nueva acera realizando las conexiones correspondientes al trazado existente.

En su caso, en el Proyecto de Ejecución de la Urbanización se especificarán los detalles para la realización del desplazamiento de esta red de alumbrado público.

La red de telefonía se ha previsto mediante un trazado subterráneo a lo largo de la nueva acera, de tal forma que desde el mismo se puedan realizar las acometidas a las nuevas parcelas previstas en la urbanización.

Existe un tendido subterráneo para suministro de fibra óptica, indicando en el Proyecto de Urbanización sus conexiones con las nuevas parcelas.

Se preve que las redes sean independientes, con acceso a una única arqueta ICT, a la que acometerán las dos empresas suministradoras Euskaltel y Telefónica.



Telefonía según indica el P.G.O.U:

11.6. RED TELEFÓNICA Y TELECOMUNICACIONES

No se prevén nuevas inversiones en la red de telefonía y telecomunicaciones. Los operadores que tienen red propia son TELEFÓNICA y EUSKALTEL, que cuenta con una amplia red subterránea en la zona urbana, y con algunos tendidos aéreos en zonas periurbanos y rurales.

Ambos operadores están realizando instalaciones de cable de fibra óptica para telecomunicaciones aprovechando las canalizaciones existentes.

La red a realizar en los nuevos sectores será subterránea y se adaptará a las previsiones de expansión de cada uno de los operadores.

Según lo indicado y a la vista de las redes existentes de telecomunicaciones y las previstas señaladas en los planos OR-8.1 y OR-8.2 del Plan Parcial, se procederá a la implementación del sistema de telecomunicaciones en el sector SR-4 de forma tal que se dé cumplimiento al Art.49 de la Ley 11/2022 del 28 de Junio, General de Telecomunicaciones.



3.3. Cuadro resumen de los costos de urbanización y gastos necesarios para el desarrollo de las dos unidades de ejecución.

COSTES DE URBANIZACION Y GASTOS DE GESTION			
1 - GASTOS DE GESTION	U.E.-1	U.E.-2	TOTAL
Plan Parcial	19.452,76 €	17.247,24 €	36.700,00 €
P.A.U	9.275,84 €	8.224,16 €	17.500,00 €
Junta de Concertación	14.841,34 €	13.158,66 €	28.000,00 €
P. Reparcelación	15.901,44 €	14.098,56 €	30.000,00 €
P.+ DO. Urbanización	27.145,58 €	24.067,87 €	51.213,45 €
Indemnizaciones	4.372,72 €	3.876,95 €	8.249,67 €
D.E. Urbanización	8.352,49 €	7.405,50 €	15.757,98 €
Coord. Seguridad y Salud	4.176,24 €	3.702,75 €	7.878,99 €
Geotécnico + topografía	6.360,57 €	5.639,43 €	12.000,00 €
	109.878,97 €	97.421,12 €	207.300,10 €
IVA	23.074,58 €	20.458,44 €	43.533,02 €
TOTAL	132.953,56 €	117.879,56 €	250.833,11 €
2 - GASTOS DE URBANIZACION	U.E.-1	U.E.-2	TOTAL
DEMOLICIONES Y DERRIBOS	9.724,00 €	11.138,20 €	20.862,20 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS	43.129,66 €	54.371,06 €	97.500,73 €
FIRMES Y PAVIMENTOS	96.683,40 €	106.967,34 €	203.650,74 €
INSTALACIONES	214.077,11 €	145.003,69 €	359.080,80 €
JARDINERIA	27.948,24 €	29.687,58 €	57.635,82 €
SEÑALIZACION	4.240,38 €	3.759,62 €	8.000,00 €
MOBILIARIO	3.074,28 €	2.725,72 €	5.800,00 €
SEGURIDAD Y SALUD	7.179,79 €	6.365,76 €	13.545,55 €
CONTROL DE CALIDAD	5.584,28 €	4.951,15 €	10.535,42 €
GESTION DE RESIDUOS	5.983,16 €	5.304,80 €	11.287,95 €
P.E.M.	417.624,30 €	370.274,91 €	787.899,21 €
Gastos Generales	54.291,16 €	48.135,74 €	102.426,90 €
Beneficio Industrial	37.586,19 €	33.324,74 €	70.910,93 €
P. CONTRATA	509.501,64 €	451.735,40 €	961.237,04 €
IVA	106.995,34 €	94.864,43 €	201.859,78 €
TOTAL	616.496,99 €	546.599,83 €	1.163.096,81 €
GESTION + URBANIZACION (1+2)	U.E.-1	U.E.-2	TOTAL
	619.380,61 €	549.156,52 €	1.168.537,13 €
IVA	130.069,93 €	115.322,87 €	245.392,80 €
TOTAL (IVA incluido)	749.450,54 €	664.479,39 €	1.413.929,93 €



Documento C – Planos de información y delimitación de la Unidades de Ejecución.

S.R.4. URIARTE

C.1. INTRODUCCION

Para redactar este **Documento C** del Programa de Actuación Urbanizadora, establecido en el artículo 155 de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo, aportamos los siguientes planos:

- 1.0 Situación y emplazamiento
- 2.0 Topográfico
- 3.1. Parcelas originales. Estructura de la propiedad del suelo
- 3.2. Parcelas resultantes.
- 3.3. Parcelas superpuestas, iniciales sobre resultantes.
- 4.0 Zonificación y usos pormenorizados
- 5.1 Unidades de ejecución planteadas. U.E.1 y U.E.2
- 5.2. Superposición de Unidades de Ejecución sobre parcelas aportadas
- 5.3. Superposición de Unidades de Ejecución sobre parcelas resultantes
- 6.1. Instalaciones. Abastecimiento
- 6.2. Instalaciones. Saneamiento. Pluviales y Fecales
- 6.3. Instalaciones. Telefonía. Telefónica
- 6.4. Instalaciones. Telefonía. Euskaltel
- 6.5. Instalaciones. Red de gas
- 6.6. Instalaciones. Electricidad
- 6.7. Instalaciones. Alumbrado público
- 7.0. Imagen figurativa



C.2. PLANO DE DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Tal y como se ha indicado en el documento A (Memoria justificativa de este Programa de Actuación Urbanizadora), se propone delimitar dos Unidades de Ejecución, con una superficie total de 18.663,39 m².

La superficie total de las dos Unidades de Ejecución coincide con la del Sector SR-4 Uriarte definido en el Plan Parcial.

Bilbao, Marzo de 2024

Los Arquitectos:
Studio Cero2 arquitectos

Gregorio Panera

Jonathan Rupérez

Los Abogados:
Akro abogados

Pilar Lavín

Jon Lavín



Documento D – Estudio de viabilidad económica-financiera.

S.R.4. URIARTE

INTRODUCCION

Partiendo de la premisa de que el mercado inmobiliario admite la oferta de vivienda propuesta en el Plan Parcial del Sector Uriarte, el estudio de viabilidad económica se determina considerando el coste del valor del suelo y de las obras de urbanización que son necesarias realizar tomando como punto de referencia el precio de venta prefijado de las viviendas de VPO y VPT, así como el que admite en estos momentos el mercado para la vivienda libre.

Con estos datos se puede determinar la repercusión de sus costos en el producto inmobiliario que se pretende producir y ofertar, el cual se concreta según se desprende de los parámetros urbanísticos establecidos en las Normas Específicas para el desarrollo del Sector de la siguiente manera:

- Edificabilidad residencial
 - 4.762,54 m² (s/r) viviendas V.P.O. + 2.400 m² garajes y trasteros (b/r)
 - 1.731,84 m² (s/r) viviendas V.P.T. + 800 m² garajes y trasteros (b/r)
 - 972 m² (s/r) viviendas libres + 900 m² garajes y trasteros (b/r)

Lo que supone una superficie de techo de 8.659,17m² (s/r) y 4.100 m² (b/r).

Estas edificabilidades se traducirán en:

- 32 viviendas colectivas de V.P.O., garajes y trasteros
- 16 viviendas adosadas en hilera de V.P.O., garajes y trasteros
- 16 viviendas adosadas en hilera de V.P.T., garajes y trasteros
- 18 viviendas adosadas en hilera libres, garajes y trasteros



Partiendo del módulo vigente, la vivienda V.P.O. colectiva con su garaje y trastero, según se deduce del cuadro 3 del apartado "E" sobre el cálculo del valor residual del suelo, admite una repercusión del valor del suelo urbanizado de 13.885,61 €/viv.

Igualmente, deduciendo del mismo cuadro 3, partiendo del módulo vigente, la vivienda V.P.O. adosada con su garaje y trastero admite una repercusión del valor residual del suelo urbanizado de 13.885,61 €/viv.

Así mismo la vivienda V.P.T. unifamiliar adosada admite una repercusión del valor residual del suelo urbanizado de 63.766,60 €/viv.

Partiendo del valor promedio del mercado actual (s/zona), la vivienda unifamiliar adosada de venta libre puede admitir una repercusión del valor residual del suelo urbanizado de 105.724,86 €/viv.

De esta manera el precio total del suelo urbanizado alcanzaría la cifra de 3.589.794,43€.

El 15% de cesión al Ayuntamiento supondrá un valor de 538.469,16 €, restando para el valor del suelo urbanizado la cantidad de 3.051.325,26 €.

Los costos de la ejecución de este tipo de urbanizaciones con una repercusión sobre el m2 del suelo a urbanizar incluidos los gastos de gestión urbanística, suponen la cantidad de 62,61 €/m2 x 18.663,39 m2 = 1.168.537,13 €, (sin considerar el IVA) quedando para el valor del suelo sin urbanizar, la cantidad de 1.882.788,13 €.

En consecuencia de estas cifras, detallaremos en primer lugar el coste de Ejecución de Contrata de las obras de urbanización y posteriormente añadiremos los correspondientes a la gestión urbanística y desarrollo.



D1.- COSTE DE EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS URBANOS.

La presente estimación de los costes de las obras de urbanización se expresa de manera resumida por capítulos en función de los precios de mercado existentes en estos momentos para la mano de obra y los materiales de construcción, aplicados a las superficies a urbanizar.

2 - GASTOS DE URBANIZACION	U.E.-1	U.E.-2	TOTAL
DEMOLICIONES Y DERRIBOS	9.724,00 €	11.138,20 €	20.862,20 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS	43.129,66 €	54.371,06 €	97.500,73 €
FIRMES Y PAVIMENTOS	96.683,40 €	106.967,34 €	203.650,74 €
INSTALACIONES	214.077,11 €	145.003,69 €	359.080,80 €
JARDINERIA	27.948,24 €	29.687,58 €	57.635,82 €
SEÑALIZACION	4.240,38 €	3.759,62 €	8.000,00 €
MOBILIARIO	3.074,28 €	2.725,72 €	5.800,00 €
SEGURIDAD Y SALUD	7.179,79 €	6.365,76 €	13.545,55 €
CONTROL DE CALIDAD	5.584,28 €	4.951,15 €	10.535,42 €
GESTION DE RESIDUOS	5.983,16 €	5.304,80 €	11.287,95 €
P.E.M.	417.624,30 €	370.274,91 €	787.899,21 €
Gastos Generales	54.291,16 €	48.135,74 €	102.426,90 €
Beneficio Industrial	37.586,19 €	33.324,74 €	70.910,93 €
P. CONTRATA	509.501,64 €	451.735,40 €	961.237,04 €

El presupuesto de contrata asciende a la expresada cantidad de **NOVECIENTOS SESENTA Y UNA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE CON CUATRO CENTIMOS DE EURO.**

D2.- COSTE DE LAS INDEMNIZACIONES

En el área del Sector Uriarte está considerada la existencia de una edificación a demoler e instalaciones o cultivos que deben ser objeto de indemnización por lo que a este capítulo se le ha otorgado un valor de 8.249,67€ el cual deberá ser revisado mediante una tasación pericial realizada en el momento de la Reparcelación.



La modificación de redes de suministro existentes y algunos tramos de cercado de fincas colindantes que quedarán afectados serán objeto de reposición, con su valoración incluida en el proyecto de urbanización.

D3. COSTES DE GESTION

A continuación se enumeran una serie de proyectos técnicos a redactar y de costes de gestión necesarios para poder realizar la transformación urbanística del ámbito.

1 - GASTOS DE DESARROLLO Y GESTION	U.E.-1	U.E.-2	TOTAL
Plan Parcial	19.452,76 €	17.247,24 €	36.700,00 €
P.A.U	9.275,84 €	8.224,16 €	17.500,00 €
Convenio y Junta de Concertación	14.841,34 €	13.158,66 €	28.000,00 €
P. Reparcelación	15.901,44 €	14.098,56 €	30.000,00 €
P.+ DO. Urbanización	27.145,58 €	24.067,87 €	51.213,45 €
D.O.Ejecución. Urbanización	8.352,49 €	7.405,50 €	15.757,98 €
Indemnizaciones	4.372,72 €	3.876,95 €	8.249,67 €
Coord. Seguridad y Salud	4.176,24 €	3.702,75 €	7.878,99 €
Geotécnico + topografía	6.360,57 €	5.639,43 €	12.000,00 €
	109.878,97 €	97.421,12 €	207.300,10 €

Para todos estos gastos cabe estimar una cifra inicial de **207.300,10 €**

D4.- VIABILIDAD ECONOMICA – FINANCIERA

El estudio de viabilidad económico – financiera consiste fundamentalmente en la evaluación de los costes de urbanización y su aplicación a las posibilidades edificatorias del área, con objeto de conocer su repercusión en el producto inmobiliario que se puede producir y ofertar al mercado.

En el caso que nos ocupa también habrán de tenerse en cuenta los costos de carácter indemnizatorio.

En consecuencia, la evaluación de los costes consistirá en realizar un Avance de Presupuesto, aportando las diferentes partidas que constituyen las obras de



urbanización necesarias para dotar al Sector de todas las infraestructuras y servicios urbanísticos necesarios. Insistimos en el hecho de que la única manera de conocer con precisión los costes de urbanización es la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

A continuación adjuntamos una relación valorada de las partidas de la urbanización desglosada en capítulos y con un resumen de presupuesto incluyendo unos gastos generales y beneficio industrial del 19%, habitual en las obras realizadas por la iniciativa privada.

A los costes de urbanización definidos en el Avance del Presupuesto citado, hay que añadirles el coste de los honorarios técnicos, los de desarrollo y Gestión Urbanística, Asesoría Jurídica, expropiaciones y otros pequeños gastos, con objeto de conocer exactamente el coste final de las obras.

Basándonos en todo lo expuesto adjuntamos los datos que nos darán idea de la relación entre el coste de urbanización y el coste de la edificación y en consecuencia dichos datos nos han de permitir conocer la viabilidad económica de la ejecución de las obras, comparándolo con los valores habituales en el mercado para promociones semejantes (VPO, VPT y VL) a la que representa el conjunto de viviendas que se permite realizar.

ANALISIS DE COSTOS

Como comentario a los datos derivados del Avance del Presupuesto General de Contrata, hemos de decir que la evaluación económica citada, se basa exclusivamente en el nivel de precisión técnica propio de un Programa de Actuación Urbanizadora, lo cual nos permite afirmar que ha de ser tomado con la suficiente cautela, en el sentido de que únicamente a través de la evaluación que se realice con el Presupuesto de los Proyectos de Urbanización y una mayor precisión en los gastos de gestión y desarrollo alcanzado a lo largo del proceso urbanizador, se podrá obtener un valor más exacto de todo el costo de la urbanización.



Planteadas así las cosas y no obstante el carácter indicativo que posee la estimación de costes, vamos a desarrollar sus datos con objeto de poder sacar unos ratios de costos que nos sirvan para tener una orientación con respecto a sus resultados económicos.

Según lo expuesto en el apartado D1, D2 y D3, el coste total de la urbanización asciende, sin incluir el IVA, a la cantidad expresada en el siguiente cuadro:



COSTES DE URBANIZACION Y GASTOS DE DESARROLLO Y GESTION			
1 - GASTOS DE DESARROLLO Y GESTION	U.E.-1	U.E.-2	TOTAL
Plan Parcial	19.452,76 €	17.247,24 €	36.700,00 €
P.A.U	9.275,84 €	8.224,16 €	17.500,00 €
Junta de Concertación	14.841,34 €	13.158,66 €	28.000,00 €
P. Reparcelación	15.901,44 €	14.098,56 €	30.000,00 €
P.+ DO. Urbanización	27.145,58 €	24.067,87 €	51.213,45 €
Indemnizaciones	4.372,72 €	3.876,95 €	8.249,67 €
D.E. Urbanización	8.352,49 €	7.405,50 €	15.757,98 €
Coord. Seguridad y Salud	4.176,24 €	3.702,75 €	7.878,99 €
Geotécnico + topografía	6.360,57 €	5.639,43 €	12.000,00 €
	109.878,97 €	97.421,12 €	207.300,10 €
2 - GASTOS DE URBANIZACION	U.E.-1	U.E.-2	TOTAL
DEMOLICIONES Y DERRIBOS	9.724,00 €	11.138,20 €	20.862,20 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS	43.129,66 €	54.371,06 €	97.500,73 €
FIRMES Y PAVIMENTOS	96.683,40 €	106.967,34 €	203.650,74 €
INSTALACIONES	214.077,11 €	145.003,69 €	359.080,80 €
JARDINERIA	27.948,24 €	29.687,58 €	57.635,82 €
SEÑALIZACION	4.240,38 €	3.759,62 €	8.000,00 €
MOBILIARIO	3.074,28 €	2.725,72 €	5.800,00 €
SEGURIDAD Y SALUD	7.179,79 €	6.365,76 €	13.545,55 €
CONTROL DE CALIDAD	5.584,28 €	4.951,15 €	10.535,42 €
GESTION DE RESIDUOS	5.983,16 €	5.304,80 €	11.287,95 €
P.E.M.	417.624,30 €	370.274,91 €	787.899,21 €
Gastos Generales	54.291,16 €	48.135,74 €	102.426,90 €
Beneficio Industrial	37.586,19 €	33.324,74 €	70.910,93 €
P. CONTRATA	509.501,64 €	451.735,40 €	961.237,04 €
GESTION + URBANIZACION (1+2)	U.E.-1	U.E.-2	TOTAL
	619.380,61 €	549.156,52 €	1.168.537,13 €



Dado que el número máximo de metros edificables en el Sector es de 8.659,17 m², vemos que la repercusión del coste de urbanización sobre cada uno de ellos es de 134,95 € / m².

Para finalizar debemos indicar que teniendo en cuenta que el 15% del aprovechamiento urbanístico se ha de ceder libre de cargas de urbanización, el valor de repercusión de esta sobre cada metro cuadrado construido patrimonializable asciende a 158,76 €/m².

Según esto, la repercusión de la urbanización sobre una vivienda de tipo medio (100,00 m²) ascendería a la cantidad de 15.876,00 €/viv.

Si hayamos la repercusión de la totalidad de los costes de urbanización, incluyendo tanto los costes de la ejecución de las obras de urbanización, así como la totalidad del resto de costes definidos, con respecto al m² inicial bruto del sector, tenemos que dicho ratio , aplicado sobre el sector a urbanizar alcanza el valor de 1.168.537,13 € / 18.663,39 m² = 62,61 /m², valor correcto y acorde con la media de los costes de urbanización de sectores residenciales de características similares.

Bilbao, Marzo de 2024

Los Arquitectos:
Studio Cero2 arquitectos

Gregorio Panera

Jonathan Rupérez

Los Abogados:
Akro abogados

Pilar Lavín

Jon Lavín



Documento E – Determinación y justificación de los coeficientes de homogenización.

S.R.4. URIARTE

JUSTIFICACION DE LA VALORACION DEL SUELO Y DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DEL SECTOR SR-4 URIARTE DE BASAURI

1. INTRODUCCION

Se redacta este estudio de valoración del suelo del sector SR-4 URIARTE en el momento que se ha producido el desarrollo de la ordenación pormenorizada del sector citado a través de la aprobación del plan parcial y se cuenta con un anteproyecto de urbanización.

Se posee en consecuencia, el conocimiento de los costes de construcción y de los costes de urbanización, adaptados a la presente realidad del mercado, datos que, se van a tener en cuenta para redactar la presente valoración.

2. CRITERIOS UTILIZADOS PARA REALIZAR ESTA CUANTIFICACION

El sector ha sido dividido en dos unidades de ejecución con cargas compensadas teniendo en consideración las anteriores manifestaciones.

Por otro lado para poder determinar la homogeneización entre los diferentes usos, se han cuantificado los coeficientes de ponderación u homogeneización de los usos pormenorizados establecidos, como son:

Vivienda colectiva de VPO, garaje y trasteros.

Vivienda adosada de VPO, garaje y trasteros.

Vivienda adosada tasada, garaje y trasteros.

Vivienda adosada Libre, garaje y trasteros.

Que son los usos establecidos por el plan parcial.



Para la determinación de dichos coeficientes, se ha acudido al método residual, que de forma genérica establece $VS=VV/1.4 - VC$. Sin embargo el coeficiente de 1.4, opera con término general en las promociones libres. Pero en VPO y vivienda tasada dicho coeficiente debe minorarse, pues la rentabilidad y los costos indirectos penalizan menos la promoción, por lo que se ha adoptado el K de 1,20 para la VPO y 1,25 para la VPT

Para poder determinar los coeficientes de homogeneización utilizados en el PAU, nos basamos en los datos obtenidos a partir de los valores de venta libre de la vivienda unifamiliar en el mercado de la zona, así como en los módulos y precios actuales del Gobierno Vasco para las viviendas protegidas (VPO y VPT).

Así los precios de venta se especifican en el siguiente cuadro:

Cuadro 1. Cálculo de los valores de venta de las viviendas y anejos de la totalidad del Sector.

	UNIDADES Y SUPERFICIES				VALOR DE VENTA			
	(m2) construidos	(nº) unidades	(m2) const/ud.	(m2) util/ud.	(€/m2 const.) venta	(€/m2 util.) venta	(€) venta unidad	Vv (€) valor venta
VPO-COLECTIVA								
VIVIENDA VPO	3175,18	32	99,22	71,43	1.534,33 €	2.131,36 €	152.243,14 €	4.871.780,50 €
GARAJE VPO	960	32	30,00	23,79	585,11 €	737,88 €	17.553,29 €	561.705,13 €
TRASTERO VPO	160	32	5,00	3,96	585,11 €	737,88 €	2.925,55 €	93.617,52 €
GARAJE LIBRE (50%)	480	16	30,00	22,53	748,99 €	997,28 €	22.469,66 €	359.514,59 €
								5.886.617,74 €
VPO-ADOSADA								
VIVIENDA VPO	1587,36	16	99,21	79,36	1.699,11 €	2.124,10 €	168.568,30 €	2.697.092,77 €
GARAJE VPO	480	16	30,00	23,79	585,11 €	737,88 €	17.553,29 €	280.852,57 €
TRASTERO VPO	80	16	5,00	3,96	585,11 €	737,88 €	2.925,55 €	46.808,76 €
GARAJE LIBRE	240	8	30,00	22,53	748,99 €	997,28 €	22.469,66 €	179.757,30 €
								3.204.511,39 €
VPT-ADOSADA								
VIVIENDA VPT	1731,84	16	108,24	86,59	2.349,63 €	2.937,03 €	254.323,45 €	4.069.175,13 €
GARAJE VPT	480	16	30,00	24,94	620,80 €	746,65 €	18.624,03 €	297.984,47 €
TRASTERO VPT	80	16	5,00	4,16	620,80 €	746,65 €	3.104,00 €	49.664,08 €
GARAJE LIBRE	240	8	30,00	22,53	748,99 €	997,28 €	22.469,66 €	179.757,30 €
								4.596.580,98 €
LIBRE-ADOSADA								
VIVIENDA LIBRE	2164,79	18	120,27	96,21	3091,00	3.863,75 €	371.742,55 €	6.691.365,89 €
GARAJE LIBRE	810	27	30,00	22,53	748,99 €	997,28 €	22.469,66 €	606.680,87 €
TRASTERO LIBRE	90	18	5,00	3,76	748,99 €	997,28 €	3.744,94 €	67.408,99 €
								7.365.455,75 €
								21.053.165,86 €



Para el cálculo del valor de construcción (VC) se ha tenido en cuenta los costos estimados actualmente en el mercado de la construcción de viviendas, diferenciando por usos los metros edificables permitidos en el planeamiento.

A los precios de ejecución material se les incrementa los valores de beneficio Industrial y Gastos generales. Así los costos de vivienda, se mueven en los límites de los 1.176,29 €/m² para la vivienda VPO colectiva y los 1.371,25 €/m² para la vivienda unifamiliar adosada de venta libre, dando margen a una cierta mejora en la calidad de la vivienda libre que permita poder competir con una cartera tan alta de vivienda protegida en el sector.

Cuadro 2. Cálculo de los valores de construcción de las viviendas y anejos del Sector.

	UNIDADES Y SUPERFICIES				VALOR DE CONSTRUCCION	
	(m ²) construidos	(nº) unidades	(m ²) const/ud.	(m ²) util/ud.	(€/m ² const.) costo construcción	VC (€) valor construcción
VPO-COLECTIVA						
VIVIENDA VPO	3175,18	32	99,22	71,43	1.147,14 €	3.642.375,99 €
GARAJE VPO	960	32	30,00	23,79	485,00 €	465.600,00 €
TRASTERO VPO	160	32	5,00	3,96	485,00 €	77.600,00 €
GARAJE LIBRE (50%)	480	16	30,00	22,53	485,00 €	232.800,00 €
						4.418.375,99 €
VPO-ADOSADA						
VIVIENDA VPO	1587,36	16	99,21	79,36	1.284,45 €	2.038.884,55 €
GARAJE VPO	480	16	30,00	23,79	485,00 €	232.800,00 €
TRASTERO VPO	80	16	5,00	3,96	485,00 €	38.800,00 €
GARAJE LIBRE	240	8	30,00	22,53	485,00 €	116.400,00 €
						2.426.884,55 €
VPT-ADOSADA						
VIVIENDA VPT	1731,84	16	108,24	86,59	1.301,27 €	2.253.591,44 €
GARAJE VPT	480	16	30,00	24,94	485,00 €	232.800,00 €
TRASTERO VPT	80	16	5,00	4,16	485,00 €	38.800,00 €
GARAJE LIBRE	240	8	30,00	22,53	485,00 €	116.400,00 €
						2.641.591,44 €
LIBRE-ADOSADA						
VIVIENDA LIBRE	2164,79	18	120,27	96,21	1.349,55 €	2.921.492,34 €
GARAJE LIBRE	810	27	30,00	22,53	485,00 €	392.850,00 €
TRASTERO LIBRE	90	18	5,00	3,76	485,00 €	43.650,00 €
						3.357.992,34 €
						12.844.844,32 €



Con dichos precios de venta, construcción y el coeficiente "K" establecido, podemos determinar el valor residual del suelo.

Cuadro 3. Cálculo del valor residual del suelo y los coeficientes de ponderación.

	VALOR DE VENTA	VALOR DE CONSTRUCCION	VALOR SUELO URBANIZADO		COEFICIENTES PONDERACION	
	Vv (€) valor venta	VC (€) valor construcción	coef. K	VRS (€) total (Vrs = Vv /K - Vc)	(€/m2 const.) VRS	CP coef. Ponderación
VPO-COLECTIVA						
VIVIENDA VPO	4.871.780,50 €	3.642.375,99 €	1,2	417.441,10 €	131,47 €	1,0000
GARAJE VPO	561.705,13 €	465.600,00 €	1,2	2.487,61 €	2,59 €	0,0197
TRASTERO VPO	93.617,52 €	77.600,00 €	1,2	414,60 €	2,59 €	0,0197
GARAJE LIBRE (50%)	359.514,59 €	232.800,00 €	1,4	23.996,14 €	49,99 €	0,3803
	5.886.617,74 €	4.418.375,99 €		444.339,45 €		
VPO-ADOSADA						
VIVIENDA VPO	2.697.092,77 €	2.038.884,55 €	1,2	208.692,76 €	131,47 €	1,0000
GARAJE VPO	280.852,57 €	232.800,00 €	1,2	1.243,81 €	2,59 €	0,0197
TRASTERO VPO	46.808,76 €	38.800,00 €	1,2	207,30 €	2,59 €	0,0197
GARAJE LIBRE	179.757,30 €	116.400,00 €	1,4	11.998,07 €	49,99 €	0,3803
	3.204.511,39 €	2.426.884,55 €		222.141,93 €		
VPT-ADOSADA						
VIVIENDA VPT	4.069.175,13 €	2.253.591,44 €	1,25	1.001.748,67 €	578,43 €	4,3997
GARAJE VPT	297.984,47 €	232.800,00 €	1,25	5.587,58 €	11,64 €	0,0885
TRASTERO VPT	49.664,08 €	38.800,00 €	1,25	931,26 €	11,64 €	0,0885
GARAJE LIBRE	179.757,30 €	116.400,00 €	1,4	11.998,07 €	49,99 €	0,3803
	4.596.580,98 €	2.641.591,44 €		1.020.265,58 €		
LIBRE-ADOSADA						
VIVIENDA LIBRE	6.691.365,89 €	2.921.492,34 €	1,4	1.858.054,72 €	858,31 €	6,5285
GARAJE LIBRE	606.680,87 €	392.850,00 €	1,4	40.493,48 €	49,99 €	0,3803
TRASTERO LIBRE	67.408,99 €	43.650,00 €	1,4	4.499,28 €	49,99 €	0,3803
	7.365.455,75 €	3.357.992,34 €		1.903.047,47 €		
	21.053.165,86 €	12.844.844,32 €		3.589.794,43 €		

3. CARGAS DE URBANIZACION DEL SECTOR SR-4 URIARTE, BASAURI

Para elaborar la valoración del suelo del sector SR-4 URIARTE, se debe conocer una primera aproximación de la totalidad de las cargas de urbanización precisas para culminar el proceso citado, desde los inicios de planeamiento hasta la finalización y entrega de las obras de urbanización y la Inscripción registral de las nuevas parcelas resultantes del proceso de reparto de cargas y beneficios.



A estos efectos, se estructuran los gastos en tres grandes grupos comprensivos de los diferentes contenidos que constituyen la elaboración de la gestión y ejecución del proceso de urbanización.

En primer lugar se calcula el coste de las obras de urbanización, incluyendo la implantación de los servicios en el Sector, se calcula igualmente el coste de la elaboración de todos los documentos técnicos y administrativos precisos, englobándolos en un apartado de costes de gestión y finalmente se conoce con carácter definitivo la cuantía de las indemnizaciones por supresión de la edificación y cultivos existentes afectados por la ordenación.

La financiación de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios que constituyen las obras definidas en el proyecto de urbanización de este sector aprobado definitivamente, así como la totalidad de las obras de conexión, ampliación y refuerzo de las redes de servicio de Basauri y los demás gastos de urbanización, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos situados en el sector, de acuerdo con las proporciones que establezca el Proyecto de Reparcelación, para cuya redacción, se ha obtenido esta valoración.

Bilbao, Marzo de 2024

Los Arquitectos:
Studio Cero2 arquitectos

Gregorio Panera

Jonathan Rupérez

Los Abogados:
Akro abogados

Pilar Lavín

Jon Lavín