

---

## **ALONSOTEGI UDALERRIKO U.E.4.URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA**

### **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UE 4- EN EL MUNICIPIO DE ALONSOTEGI**

---



**A- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**B- ANTEPROYECTO DE LA URBANIZACIÓN**

**C- CONVENIO URBANÍSTICO ARKEMA - AYUNTAMIENTO DE ALONSOTEGI**

**D- PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS.**

**E- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA**

**F- PLANOS**

---

## **ALONSOTEGI UDALERRIKO U.E.4.URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA**

### **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UE 4- EN EL MUNICIPIO DE ALONSOTEGI**

#### **INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

- DOCUMENTO A. **MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- DOCUMENTO B. **ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**
- DOCUMENTO C. **CONVENIO URBANÍSTICO ARKEMA Y AYUNTAMIENTO DE  
ALONSOTEGI**
- DOCUMENTO D. **PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y  
DERECHOS.**
- DOCUMENTO E. **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA**
- DOCUMENTO F. **PLANOS**

**DOCUMENTO A**  
**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## DOCUMENTO A

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA .....	4
1. ENCARGO Y REDACTORES .....	4
2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. ....	4
2.1. Normativa Vigente de la Unidad de Ejecución nº 4- de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ordenación Urbana de Alonsotegi. Artículo 288.....	5
2.2. La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.....	7
3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. ....	7
4. CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO.....	8
5. CONTENIDO JURÍDICO URBANÍSTICO. ....	9
5.1. CONCRECIÓN DEL RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	9
5.2. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN .....	10
5.3. PLAZOS PARA PRESENTAR LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN .....	10
5.4. PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES RESULTANTES.....	10
5.5. LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO. 12	
5.6. JUSTIFICACIÓN DE LAS SUPERFICIES DE DOTACIONES DE LA U.E.-4.....	12
5.7. PROGRAMA DE INDEMNIZACIONES Y REALOJOS .....	13
5.8. PLAZOS PARA CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN Y TERRENOS DOTACIONALES.....	13
6. PLANO DE ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. U.E.4 .....	15

**LISTA DE PLANOS**

Nº Plano	Descripción	Escala
A-01	ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTADO ACTUAL	1/400
A-02	ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTADO MODIFICADO	1/400
A-03	PARCELARIO CATASTRAL	1/400
UA-01	ABASTECIMIENTO DE AGUA – RED EXISTENTE Y PREVISIONES	1/400
UE-01	SUMINISTRO ELÉCTRICO – RED EXISTENTE Y PREVISIONES	1/400
UG-01	SUMINISTRO DE GAS NATURAL – RED EXISTENTE Y PREVISIONES	1/400
UL-01	RED DE ALUMBRADO PUBLICO – EXISTENTE Y PREVISIONES	1/400
US-01	SANEAMIENTO Y PLUVIALES – RED EXISTENTE Y PREVISIONES	1/400
UT-01	TELECOMUNICACIONES- RED EXISTENTE Y PREVISIONES	1/400

## MEMORIA

### 1. ENCARGO Y REDACTORES

**El Promotor del presente Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E.-4** en Alonsotegi, es Don Mikel Arrue Aguirre en representación de la empresa **P4Q Electronics Sociedad Limitada**, propietarios del **100% %** del aprovechamiento urbanístico de las parcelas iniciales de dicha Unidad.

Los redactores del presente Programa de Actuación Urbanizadora son el arquitecto D. José Ramón Basterra Gallano, arquitecto de la Sociedad de Arquitectura y Urbanismo ANASAGASTI-BASTERRA-EREÑO S.L.P y el equipo jurídico de Don Martí Ríus, abogado del despacho de GARRIGUES, que tienen el encargo profesional de desarrollar el conjunto de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para posibilitar el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 4 de las Normas Subsidiarias de Alonsotegi.

El presente documento se redacta de acuerdo con los Art. 42 a 49 de la Ley 2/06 del Suelo y Urbanismo (en adelante LSU), por los propietarios que representan el **100%** del aprovechamiento urbanístico del suelo incluida en el programa.

### 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

El presente PAU se desarrolla al amparo del Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ordenación Urbana de Alonsotegi, aprobado definitivamente mediante Orden Foral con fecha 30 de julio de 1.997 y publicado en el BOB con fecha 3 de septiembre de 1.997.

Como antecedente urbanístico, es de destacar que existe un **Convenio Urbanístico** suscrito en fecha 22 de julio de 2014, y aprobado definitivamente mediante Resolución de Alcaldía de fecha 17 de septiembre de 2.014, por el que el Ayuntamiento ha recibido una parcela de cesión para espacios libre, zona deportiva y aparcamientos, de 6.325,00 m2., de forma anticipada a la gestión urbanística efectiva de la “U.E.4 – Arbuio”, actualmente ya urbanizada.



## 2.1. Normativa Vigente de la Unidad de Ejecución nº 4- de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ordenación Urbana de Alonsotegi. Artículo 288.

### 288. artikulua.—Hirigintzako 4. burutzapenuenaren baldintza bereziak

#### 1. Azalera eta aprobetxamenduari buruzko datuak

Burutzapenuenaren azalera, gutxira .....	13.060 m <sup>2</sup> .
Ohiko erabilera .....	Industria
Etxebizitzaren kopurua .....	—
Azalera eraikigarria sestra gainean, gehienez .....	4.505 m <sup>2</sup> .
Gehieneko atzematea (lurzati garbiaren arabera) .....	%55
Eraikinaren gehieneko altuera .....	Agiri grafikodunetan ezarri denaren arabera
Sakonera eraikigarria .....	Agiri grafikodunetan ezarri denaren arabera
Lerrokadurak .....	Agiri grafikodunetan ezarri denaren arabera

#### 2. Erabileren araubidea

Erabileren araubidea aurreikusi diren alde bakoitzeko bidezko artikuluetan ezarri denari lotuko zaio eta, hori osatzeko, Burutzapenuenaren biltzailearen salbuespenak hartuko dira kontuan.

Irabazteko asmoa duten aprobetxamendudun aldean barruko gehieneko azalera eraikigarria hau da:

Solairua	Gehieneko azalera eraikigarria	Erabilera nagusia
Soto solairua	3.540 m <sup>2</sup>	Ibilgailuen aparkalekua
Beheko solairua eta goikoak	4.505 m <sup>2</sup>	Industria

Soto solairuetarako adierazi den azalera beren beregi da irabazteko aprobetxamendutzat zenbatu dena. Azalera osoa zabaldu egin daiteke harik eta Eraikintzari Buruzko Arau Orokorretan haizu den gehienekora heldu arte,

### Artículo 288.—Condiciones particulares de la Unidad de Ejecución Urbanística número 4

#### 1. Datos de superficie y aprovechamiento

Superficie total U.E.U. ....	13.060 m <sup>2</sup>
Uso característico .....	Industria
Número de viviendas .....	—
Superficie máxima edificable sobre rasante .....	4.505 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima (sobre parcela neta) .....	55%
Altura máxima de la edificación ..	Según documentación gráfica
Profundidad edificable .....	Según documentación gráfica
Alineaciones .....	Según documentación gráfica

#### 2. Régimen de usos

El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta Unidad de Ejecución.

La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

Planta	Superficie máxima edificable	Uso principal
Planta sótano	3.540 m <sup>2</sup>	Aparcamiento de vehículos
Plantas baja y altas	4.505 m <sup>2</sup>	Industria

La superficie expresada para las plantas de sótano se refiere exclusivamente a la computada como aprovechamiento lucrativo. La superficie total podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las Normas Gene-

baina gaindikin hori ez da batez-beste aprobatamenduen kalkularen ondoretarako zenbatuko.

### 3. Eraikintzaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak

#### 3.1. Eraikintza

Eraikintzari Buruzko Arau Orokorrek izango dira eraenduko dutenak, agiri grafikodunetan adierazi diren berezitasunak kontuan hartuta.

#### 3.2. Urbanizazioa

Azken xehetasunak Udalak ezarriko ditu Urbanizazioari Buruzko Arau Orokorrek kontuan hartuta, eta bidezko urbanizazio proiektuan erasoko dira.

Udalak, Lurzoruari buruzko Legearen testu betaginarean 155. artikuluan ezarri denaren arabera, urbanizazio kostuetan parte hartzeko eskubidea du.

### 4. Kudeaketaren baldintzak

#### 4.1. Jarduteko sistema

Konpentsazioa (horren ordezkari kudeaketako sistema erabil daiteke baldin eta honako arau subsidiario hauek onetsi eta bi urte igaro ondoren ez badira lagapen, hainbataketa eta urbanizazio betebeharrak bete).

#### 4.2. Idatzi behar diren dokumentuak

Konpentsazio Batzaren estatutuak eta jarduteko oinarriak.  
Konpentsazio proiektua.  
Urbanizazio proiektua.

#### 4.3. Eraikitze eskubidea

Eraikitze eskubide hori burutzeko gehieneko epea lau urtekoa izango da.

rales de Edificación sin que ese exceso compute para el cálculo del aprovechamiento medio.

### 3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización

#### 3.1. Edificación

Estará regulada por las Normas Generales de Edificación con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

#### 3.2. Urbanización

Los detalles acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en el artículo 155 del TR de la LS.

### 4. Condiciones de gestión

#### 4.1. Sistema de actuación

Compensación. (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de estas NN.SS. sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.)

#### 4.2. Documentos a redactar

Estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.  
Proyecto de Compensación.  
Proyecto de Urbanización.

#### 4.3. Derecho a edificar

El plazo máximo para el ejercicio del derecho a edificar será de cuatro años.

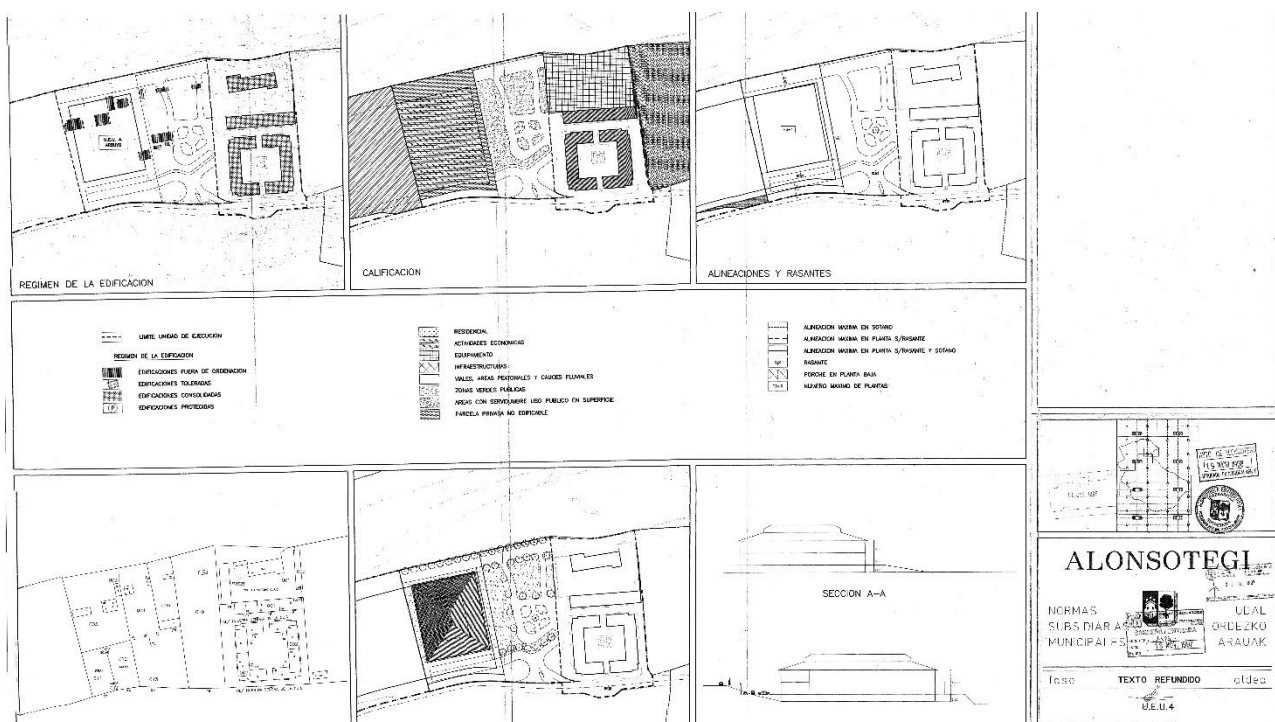
El aprovechamiento conforme al Convenio Urbanístico aprobado entre la propiedad y el Ayuntamiento de Alonsotegi, queda reflejado en el cuadro,

Así, la edificabilidad de la totalidad del ámbito se materializará en la parcela privada resultante tras la cesión realizada, estando la correspondiente a la parcela cedida libre de cargas y cesiones en virtud del convenio firmado entre el Ayuntamiento de Alonsotegi y "Arkema Química S.A.":

CONVENIO "ARKEMA QUIMICA S.A." – AYUNTAMIENTO DE ALONSOTEGI				
	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD INICIAL Aplicando Ed. Media Ámbito según NNSS	EDIFICABILIDAD TRAS CONVENIO	
PARCELA CESION AL AYUNTAMIENTO	6325,00 m <sup>2</sup>	2.181,78 m <sup>2</sup> sobre rasante 1.714,43 m <sup>2</sup> bajo rasante	0 m <sup>2</sup>	
PARCELA PRIVADA	6.735,00 m <sup>2</sup>	2.323,22 m <sup>2</sup> sobre rasante 1.825,57 m <sup>2</sup> bajo rasante	4.505,00 m <sup>2</sup> sobre rasante, de los cuales: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.323,22 m<sup>2</sup> estarían sujetos a cesión del 15% de aprovechamiento urbanístico, según art 27.1. de la LSU).</li> <li>• 2.181,78 m<sup>2</sup> (<i>edificabilidad urbanística que se disocia del suelo de cesión, a inscribir como finca independiente</i>)</li> </ul> 3.540,00 m <sup>2</sup> bajo rasante, de los cuales: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.825,57 m<sup>2</sup> estarían sujetos a cesión del 15% de aprovechamiento urbanístico, según art 27.1. de la LSU).</li> <li>• 1.714,43 m<sup>2</sup> (<i>edificabilidad urbanística que se disocia del suelo de cesión, a inscribir como finca independiente</i>)</li> </ul>	

La Documentación gráfica de las NN.SS., recoge en un plano las alineaciones y alturas máximas permitidas, así como la parcela de cesión, para espacios libres, zonas verdes, de juego y aparcamiento.





## 2.2. La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Resulta preciso redactar el presente Programa de Actuación Urbanizadora, con el alcance y contenido establecido al efecto en la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo que se publicó en el B.O.P.V. con fecha 20 de junio de 2.006. Las determinaciones se establecen en los artículos del 152 a 158 de la Sección Octava - Programa de Actuación Urbanizadora.

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

Conforme a lo establecido en el artículo 152 de la LSU, los Programas de Actuación Urbanizadora regulan y organizan en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, y suelo urbanizable sectorizado, establecido al efecto:

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

Los Programas de actuación urbanizadora en ningún caso podrán alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas por el planeamiento correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de la modificación de las unidades de ejecución en los términos previstos en la ley. (Art. 144 y 15 de la LSU).

De acuerdo con lo señalado en el apartado 3º del artículo 157 de la LSU titulado “Iniciativa en los programas de actuación urbanizadora, los particulares, sean o no propietarios de los terrenos pueden formular y promover programas de actuación urbanizadora. Por lo tanto, **P4Q Electronics Sociedad Limitada**, propietarios del **100% %** de las parcelas iniciales de dicha Unidad, promueven el presente Programa de Actuación Urbanizadora y lo presentan ante el Ayuntamiento de Alonsotegi con objeto de lograr su aceptación, tramitación y aprobación que permita y posibilitar el proceso urbanizador de la UE.4 Arbuio.

#### 4. CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO.

Conforme al artículo 153 de la LSU, los Programas de actuación deberán definir las obras de urbanización que deban realizarse, especificando su coste aproximado y cuando menos los siguientes extremos:

- a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.
- b) Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.
- c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.

- d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.
- e) Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicaciones o cables para transporte de información o programas de televisión.
- f) Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.
- g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructura, 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 Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- i) Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso edificación a ejecutar.

El Documento B del presente programa titulado “Anteproyecto de Urbanización” recoge la totalidad de los apartados indicados en el artículo 153 de la LSU descritos anteriormente, por lo que nos remitiremos a él para conocer la forma y manera en la que se cumplimentan los extremos reseñados.

## **5. CONTENIDO JURÍDICO URBANÍSTICO.**

Conforme al artículo 154 de la LSU, los Programas de Actuación Urbanizadora deberán regular los siguientes extremos.

### **5.1. CONCRECIÓN DEL RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

Con la aprobación del presente Programa de Actuación Urbanística el Ayuntamiento de Alonsotegi opta por el RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PRIVADA por SISTEMA DE CONCERTACIÓN, descrito en el Art. 159 de la Ley del Suelo y de acuerdo al Art. 160.1 y recogido como preferente en la ficha urbanística de la UE-4- Arbujo de las NN.SS. aprobadas.

De acuerdo con lo especificado en el Art. 160.2 de la LS, se suscribirá el correspondiente Convenio entre el Ayuntamiento y los propietarios que representen como mínimo al 50% de los terrenos afectados.

## 5.2. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Considerando la naturaleza intrínseca de la UE-4 Arbuio, en base a las características naturales del mismo, su extensión superficial, y la estructura de la propiedad del suelo, y con objeto de evitar mayores dilaciones en cuanto a su ejecución y teniendo en cuenta que ya están realizadas las cesiones del suelo destinado a las dotaciones locales, y que el conjunto de la urbanización pueda funcionar correctamente, la totalidad del Área se considera una única Unidad de Ejecución, manteniendo la estructura inicial.

## 5.3. PLAZOS PARA PRESENTAR LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Las Etapas que a continuación se señalan tienen el carácter de máximas y computarán las mismas a partir del momento en que se apruebe definitivamente el presente PAU y se publique en el Boletín Oficial de Bizkaia (BOB).

## 5.4. PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES RESULTANTES.

Las edificaciones por realizar tienen que acompañarse de la creación de las correspondientes dotaciones, garantizando la realización de las dotaciones de espacios libres, infraestructuras y vialidad.

Como queda señalado en el apartado 5.2, el Proyecto de Urbanización será único para la totalidad del ámbito del Área, que se corresponde con una Unidad de Ejecución

El Proyecto de Urbanización de la UE-4 Arbuio, se ajustará a las determinaciones del Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alonsotegi, conforme al apartado 2.4 Normas Generales de Urbanización.

## DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS

### 1ª Etapa (s/ PAU)

- a) Duración: 1 años desde la Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.
- b) Actuaciones que comprende: Presentación, tramitación y aprobación definitiva del Convenio Urbanístico y Proyecto de Reparcelación.
- c) Presentación del Proyecto de Urbanización para su tramitación y aprobación.

### 2ª Etapa (s/P.U.)

- a) Duración: 1 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

b) Actuaciones que comprende: Urbanización de la Unidad de Ejecución, viales y espacios libres, con las partidas:

- Movimiento de tierras
- Abastecimiento de aguas y conexión a red municipal
- Evacuación de aguas separativas.
- Alumbrado público
- Suministro de energía eléctrica y conexión a red
- Red unitaria de Telefonía
- Suministro de Gas
- Pavimentación

c) Establecimiento de reservas: Puesta en servicio de todas las dotaciones de suelo, espacios libres y vialidad rodada y peatonal previstas en el presente documento en el ámbito de la Unidad de Ejecución, que se delimiten.

d) Niveles mínimos de servicios: Los niveles mínimos de los distintos servicios para la utilización de los terrenos que se urbanicen y edifiquen son:

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| - Abastecimiento de aguas         | 1 litro/seg. /10.000 m2 Edif.                 |
| - Evacuación de aguas fecales     | 1 litro/seg. /10.000 m2 Edif                  |
| - Evacuación de aguas pluviales   | Según NTE/ISA 1973                            |
| - Suministro de energía eléctrica | Según compañía suministradora                 |
| - Suministro de Gas               | Según compañía suministradora                 |
| - Alumbrado público               | 20 luxes, en vías rodadas y 12 en peatonales. |
| - Pavimentación                   |   |
| - Recogida de basuras             |   |

De acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo podrá solicitarse licencia de edificación, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación debiendo, de cualquier modo, garantizarse la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización.

### **3ª Etapa (s/PU)**

a) Duración 1 año, contabilizados desde la conclusión de las obras de Urbanización.



b) Actuaciones que comprende: Presentación del Proyecto de Edificación e inicio de las obras en esta parcela. A este respecto se señala la concesión de la licencia de 1ª ocupación de la edificación previstas en esta parcela, implicará, por parte del Ayuntamiento, del acabado de la totalidad de la urbanización de la Unidad de Ejecución que sea objeto de cesión.

El plazo máximo previsto para la solicitud de licencia de edificación prevista en la parcela privatizables será de 1 años desde que las parcelas resultantes tengan la consideración de solar (desde la finalización de las obras de urbanización) conforme al artículo 189.2 LS.

### **5.5. LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.**

El presente Programa de Actuación Urbanizadora recoge el cumplimiento de lo establecido al efecto por las determinaciones recogidas en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad con los terrenos que ya cedidos al dominio público. (Ver epígrafe 2.2)

En la leyenda del plano se distingue claramente las subzonas dotacionales de carácter local y las subzonas con aprovechamiento lucrativo. La totalidad de los terrenos calificados como subzonas dotacionales de carácter local, es decir, la subzona de las subzonas viarias (rodadas) y la subzona de espacios libres (y residuales) se proponen como terrenos en los que se localizan las cesiones no onerosas al Ayuntamiento para constituir las dotaciones públicas de carácter local o terrenos de la red dotacional de sistemas locales, de acuerdo con lo indicado en el artículo 57 del mismo nombre de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Teniendo en cuenta lo indicado con anterioridad al efecto del artículo 25 LSU, 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, y se costearán, a cargo de los propietarios adjudicatarios de parcelas de resultado, la 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 y que sean necesarias para la misma, por lo que no se incluye la urbanización ya realizada por el Ayuntamiento de Alonsotegi del espacio libre y del aparcamiento.

### **5.6. JUSTIFICACIÓN DE LAS SUPERFICIES DE DOTACIONES DE LA U.E.-4.**

Conforme a lo establecido en el artículo 152 de la LSU, los Programas de Actuación Urbanizadora regulan y organizan, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, establecidas al efecto.

Los ajustes más sustanciales son:

- La introducción de una banda de aparcamientos en batería simétrica a la propuesta en la Ordenación de las NN.SS.
- Se ha abierto un paso peatonal que bordea el río Kadagua que tendrá continuidad en el futuro por la actual fábrica de Akerman.
- Se ha abierto una acera peatonal que conecta con la ya existente en parte, del frente de la carretera de Arkema que va a la estación de Zaramillo de la línea de Bilbao a Balmaseda.
- Se tendrá que desplazar la zona de juego ejecutada para desarrollar los nuevos accesos a la zona.

Estos pequeños ajustes no modifican ninguna superficie de espacios libres, ni privados, tan solo se aumenta el número de aparcamientos públicos, dándonos el siguiente cuadro comparativo con las dotaciones mínimas exigidas por la Ley del Suelo y con lo aprobado por el Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

DOTACIONES U.E.4- ALONSOTEGI	U.E.4		suelo urbano industrial		Decreto	Dotación	Cumple
Sistemas Locales	m2s	m2c	decreto 123/2012		m2s		
Edificabilidad urbanística	13.060,00	4.505,00	art. 6,1				
Cesión gratuita							
a) Zonas verdes y espacios libres	art.6.2 a)	parque público	6% de la U.E.		783,60	6.325,00	si
b) Para aparcamiento de vehículos	industrial	plazas	1 plazas por cada 100 m2c	parcela privada	45	90	si
d) Para vegetación		árboles	1 árbol por cada 100 m2c		45	45	si

## 5.7. PROGRAMA DE INDEMNIZACIONES Y REALOJOS

Teniendo en cuenta que en la actuación integrada de la Unidad de Ejecución 4- Arbuio, no existen edificaciones ni viviendas, no son necesarios las indemnizaciones ni los realojos.

## 5.8. PLAZOS PARA CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN Y TERRENOS DOTACIONALES.

La cesión de los terrenos que van a construir el soporte de todas las dotaciones públicas de carácter local indicados en el anterior epígrafe 5.5 de esta Memoria, ya se han producido con la firma del Convenio Urbanístico entre “Arkema Química, S. A.” y el Ayuntamiento de Alonsotegi. Es decir, no es necesario esperar a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 4 Arbuio.

No obstante, al tener que realizar unas obras **complementarias** de accesibilidad, aparcamiento, traslados de la pista de baloncesto, y soterramiento de algunas instalaciones aéreas, la cesión de la obra de urbanización se producirá de acuerdo con 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.

A tal efecto, una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización de la unidad de ejecución y de la urbanización de las infraestructuras externas que le correspondan, la Junta de Concertación, promotora de la actuación, en un plazo no superior a un mes desde la fecha del certificado final de obra, emitido por el facultativo director de las obras de Urbanismo, notificará al Ayuntamiento de Alonsotegi, con al menos 20 días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega.

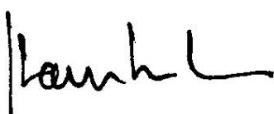
A continuación, se procederá al acuerdo con lo establecido en el artículo 198 anteriormente citado, hasta finalizar el proceso de la recepción de la urbanización a través de la correspondiente Acta indicada en el número 6 de dicho artículo.

En Bilbao, a septiembre de 2.019

Anasagasti, Basterra Ereño, SLP

Fdo: José Ramón Basterra Gallano


Arquitecto



Garrigues Abogados

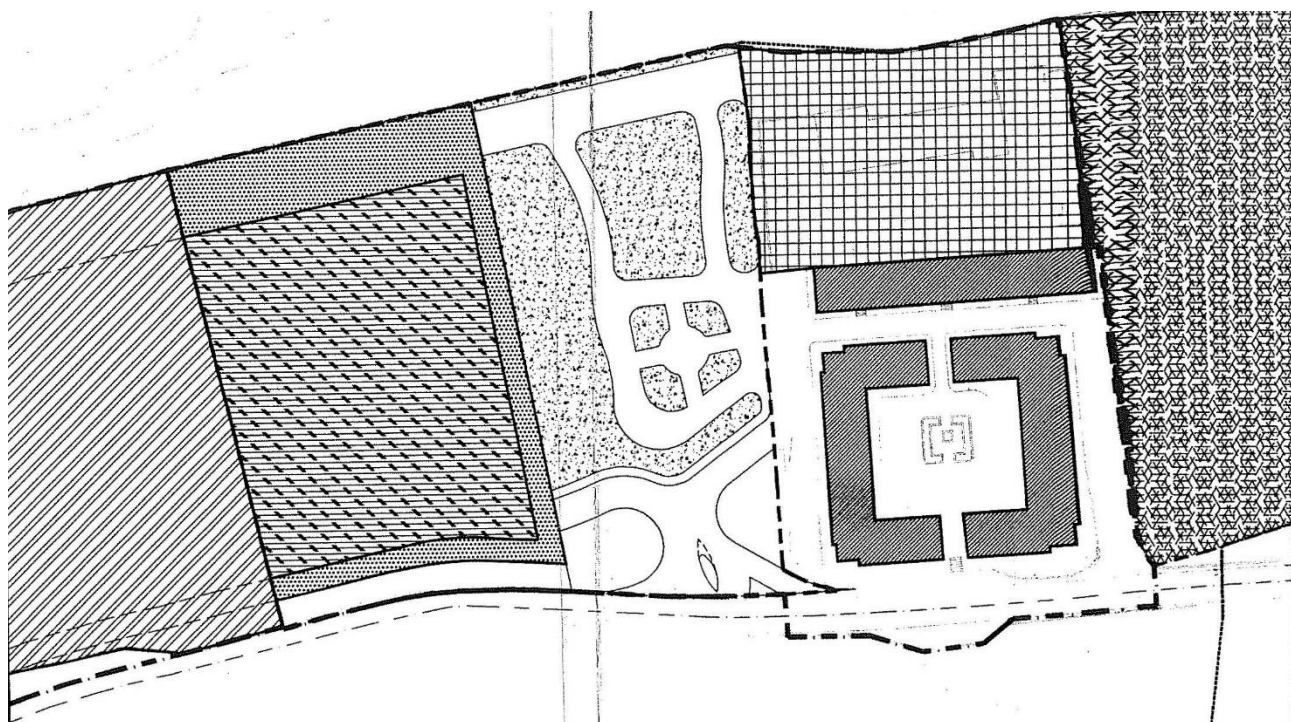
Fdo: Martí Rius Coma

Abogado



## ANEXO 1 AL DOCUMENTO A

### 6. PLANO DE ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. U.E.4



## **DOCUMENTO B**

### **ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**



## ÍNDICE

ÍNDICE.....	17
ANTEPROYECTO DE LA URBANIZACIÓN .....	18
B. MEMORIA DESCRIPTIVA-JUSTIFICATIVA .....	18
1. OBJETO DEL ANTEPROYECTO. ....	18
2. AUTORES DEL ANTEPROYECTO. ....	19
3. DESCRIPCIÓN FUNCIONAL Y DEL DISEÑO CONSIDERADO PARA DEFINIR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	19
3.1. Memoria Descriptiva-Justificativa .....	19
4. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS. MEMORIA DE CALIDADES. ....	26
4.1. Documentación del Proyecto.....	26
4.2. Abastecimiento de agua potable, riego e incendios.....	26
4.3. Red de Alumbrado Público .....	28
4.4. Red de distribución de energía eléctrica.....	29
4.5. Evacuación de aguas pluviales y saneamiento. ....	30
4.6. Red de Telecomunicaciones .....	31
4.7. Red de Gas.....	32
4.8. Pavimentación. ....	32
4.9. Jardinería .....	33
4.10. Mobiliario Urbano .....	33
4.11. Cierres y vallados .....	34

## ANTEPROYECTO DE LA URBANIZACIÓN

### B. MEMORIA DESCRIPTIVA-JUSTIFICATIVA

#### 1. OBJETO DEL ANTEPROYECTO.

Este apartado describe las obras a realizar en ejecución del presente P.A.U. con el contenido indicado en los Art. 153 y 155 de la Ley del Suelo. Tiene por objeto realizar una primera descripción de todas las obras de urbanización, incluidas las correspondientes a las infraestructuras de las redes de los servicios urbanos, así como la vialidad, áreas peatonales y espacios libres, enunciando la naturaleza de las otras conexiones de las obras de urbanización interna con las exteriores a la Unidad de Ejecución, a través de establecer las referencias precisas de los proyectos técnicos que definen las conexiones citadas y, en su caso, refuerzo y ampliación de las redes de los Sistemas Generales de Alonsotegi.

El anteproyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución nº4- “Arbujo”, sirve de base, mediante las especificaciones contenidas en sus respectivos apartados, para concretar a nivel del Programa de Actuación Urbanizadora, el contenido y las características de sus obras de urbanización, incluyendo aquellas que son precisas para realizar la conexión de la urbanización interna de la Unidad con las redes existentes en su entorno.

Es objetivo fundamental del presente anteproyecto de urbanización, el cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 155 titulado “Documentación” de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, en relación con el apartado b) de dicho artículo que establece la necesidad de redactar un anteproyecto de urbanización como documentación constitutiva de los programas de actuación urbanizadora además de la consecución de una elevada calidad formal en el conjunto de todas las obras de urbanización y en sus espacios resultantes, tal como: viales rodados, itinerarios peatonales, superficies de espacios libres, y zonas verdes, así como la optimización urbanizadora que se ha puesto en marcha con la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución nº6- Arbujo, aprobada en el Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ordenación Urbana.

## 2. AUTORES DEL ANTEPROYECTO.

Son autores del anteproyecto de Urbanización, la sociedad de Arquitectura y Urbanismo Anasagasti-Basterra-Ereño, S.L.P. y el equipo jurídico de Don Martí Rius Coma, en representación de Garrigues abogados. Dichas empresas, tienen el encargo profesional de desarrollar el conjunto de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para posibilitar la nueva implantación industrial en la Unidad de Ejecución nº4 de Alonsotegi.

La documentación técnica del anteproyecto se ajusta, a las condiciones previstas en la Ordenación Pormenorizada del Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Al efecto se realizan las oportunas extracciones, adaptaciones y complementos de la documentación de la Ordenación Pormenorizada ya recogida en la U.E. 4 del Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alonsotegi, al objeto que la documentación se corresponda con el grado de definición de un anteproyecto de urbanización.

## 3. DESCRIPCIÓN FUNCIONAL Y DEL DISEÑO CONSIDERADO PARA DEFINIR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

### 3.1. Memoria Descriptiva-Justificativa

La red viaria y la estructura urbana viene recogida en la Ordenación pormenorizada de la U: E:-4 Arbuio.

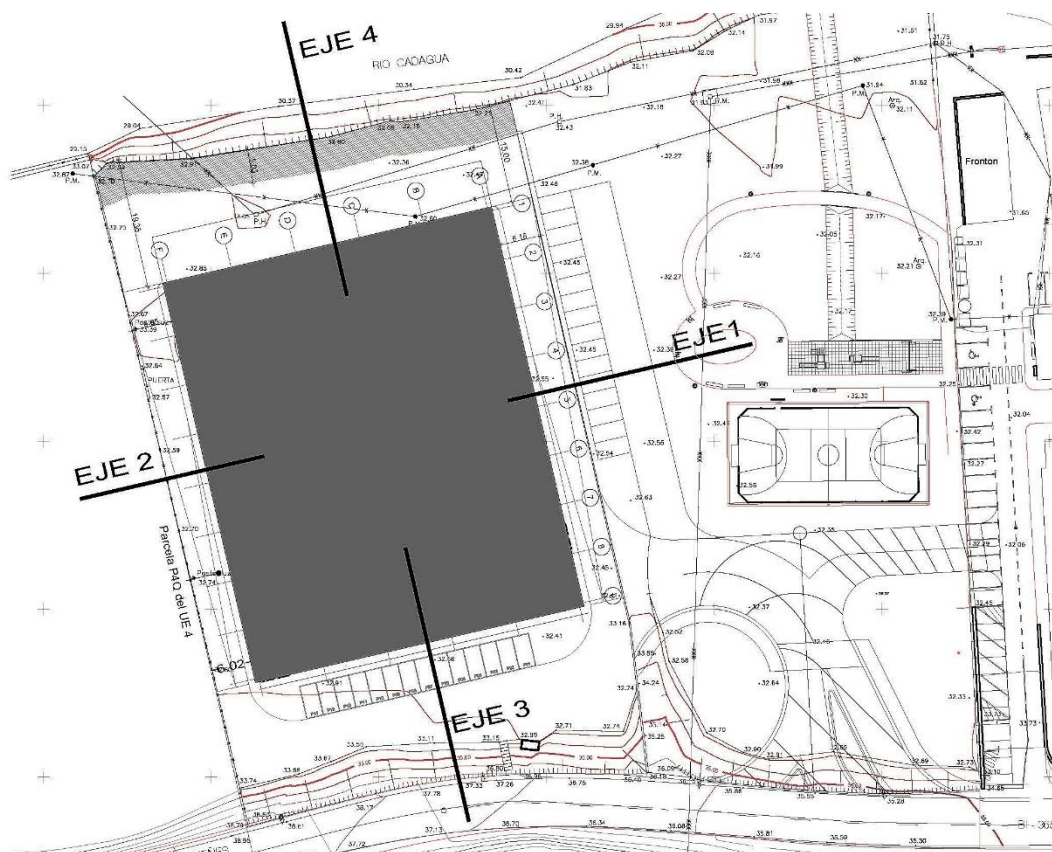
Se realizan pequeños ajustes de la anchura de los carriles, de las zonas de aparcamiento y las aceras unificándose en toda la Unidad. Se definen todos los carriles con una anchura mínima de 3,00 metros, los aparcamientos en batería con una anchura mínima de 2,50 metros y las aceras con una anchura mínima de 3,00 metros.

Se encajarán las pendientes de las aceras para el cumplimiento de la ley de accesibilidad. Los materiales de la vialidad vienen recogidos en el presupuesto de la urbanización

Conforme a la propuesta de ordenación pormenorizada del Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, tenemos 3 secciones tipo que se recogen a continuación.

Se sustituye tanto la entrada existente a la parcela, como al grupo de viviendas de Nuestra Señora de la Guía por un nuevo acceso común que permita el entronque con la carretera con mas seguridad vial, al mismo tiempo se creará una acera peatonal que permita la comunicación entre el grupo de viviendas de Nuestra Señora de la Guía con la estación del tren de Zaramillo (Güeñes).

La nueva accesibilidad cuenta con el asesoramiento y visto bueno del Departamento de Obras Públicas de Diputación Foral. Los viales perimetrales al grupo de viviendas se encuentran en zonas consolidadas, contando con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela o próximos a las mismas y de las dimensiones adecuadas, por tanto, no se precisa la realización o reforzamiento de los sistemas generales en dichos viales, pero si en los nuevos viales a desarrollar.



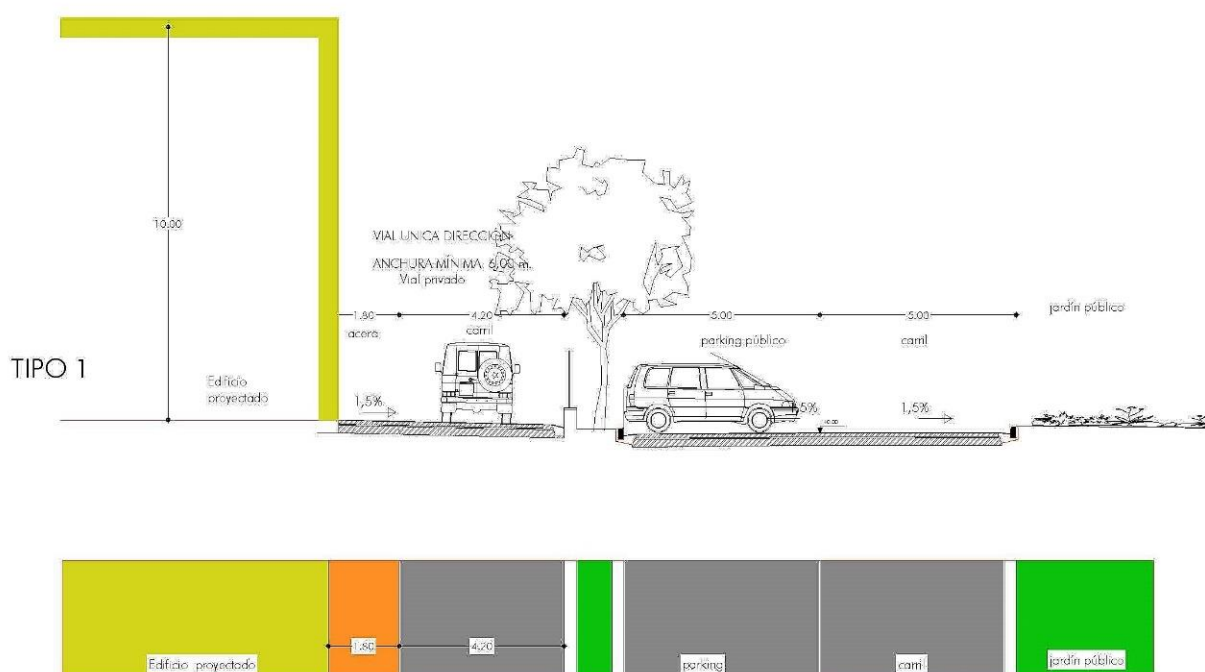
## VIAL 1

Esta sección está conformada por el vial de la rampa que baja por el lateral del pabellón proyectado, que incluye una zona con tratamiento diferenciado para los peatones con una acera de 2,00m, una calzada asfaltada de 4 metros mínimo cierre de finca con el parque público, una zona variable de jardín (0,80m a 1,50 m) para buscar el encuentro entre ambas plataformas, un aparcamiento en batería y la calzada de acceso al nuevo aparcamiento público.

Sus cotas pasan de +34,50 en la plataforma de acceso a buscar el terreno natural hacia el río Kadagua +33,30, realizando una pendiente del 1,76%, que permite perfectamente el acceso de camiones grandes.

Bajo su tronco pasan las redes de instalaciones diseñadas para esta parcela

La Sección Tipo 1 es la siguiente:





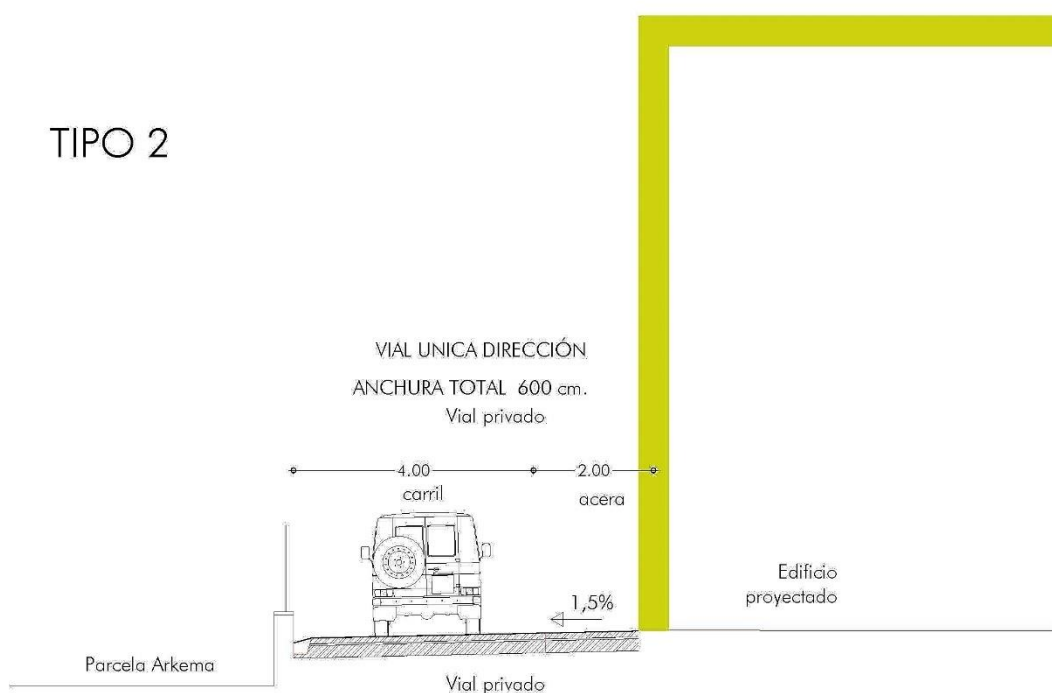
## VIAL 2

Esta sección está conformada por el vial de la rampa que baja por el lateral del pabellón proyectado, que incluye una zona con tratamiento diferenciado para los peatones con una acera de 2,00m, una calzada asfaltada de 4 metros mínimo y el cierre de finca con la parcela de Arkema. Es paralelo al Vial 1.

Sus cotas pasan de +34,50 en la plataforma de acceso a buscar el terreno natural hacia el río Kadagua +33,50, realizando una pendiente del 1,76%, que permite el acceso de camiones grandes.

Bajo su tronco pasan las conexiones de las redes de instalaciones diseñadas para esta parcela

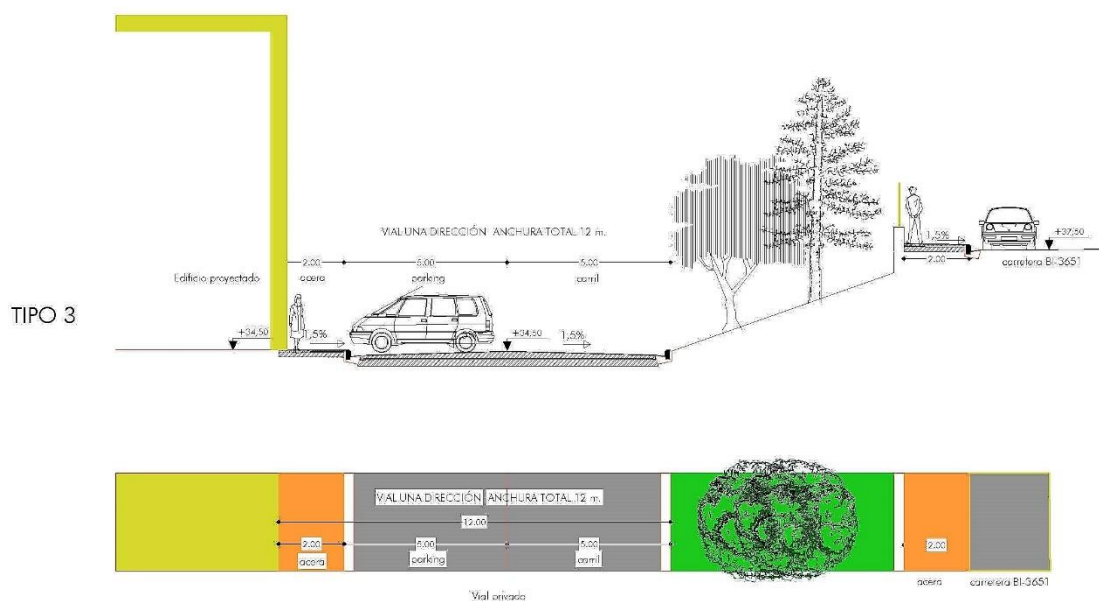
## TIPO 2



## VIAL 3

Esta sección recoge la acera de 2,00 m. y el vial de acceso al pabellón proyectado con un aparcamiento en batería de 5,00 m y una calzada mínima de otros 5,00m, con una cota de 34,50 m. que topa con el desmonte existente hasta coger la cota 37,50 m. de la carretera BI-3651, donde antes se crea una acera nueva peatonal de 2:00 m. de ancho.

Por debajo de dicha acera discurrirá tanto el agua potable, los tubos del alumbrado público de la zona y la recogida de las aguas pluviales..

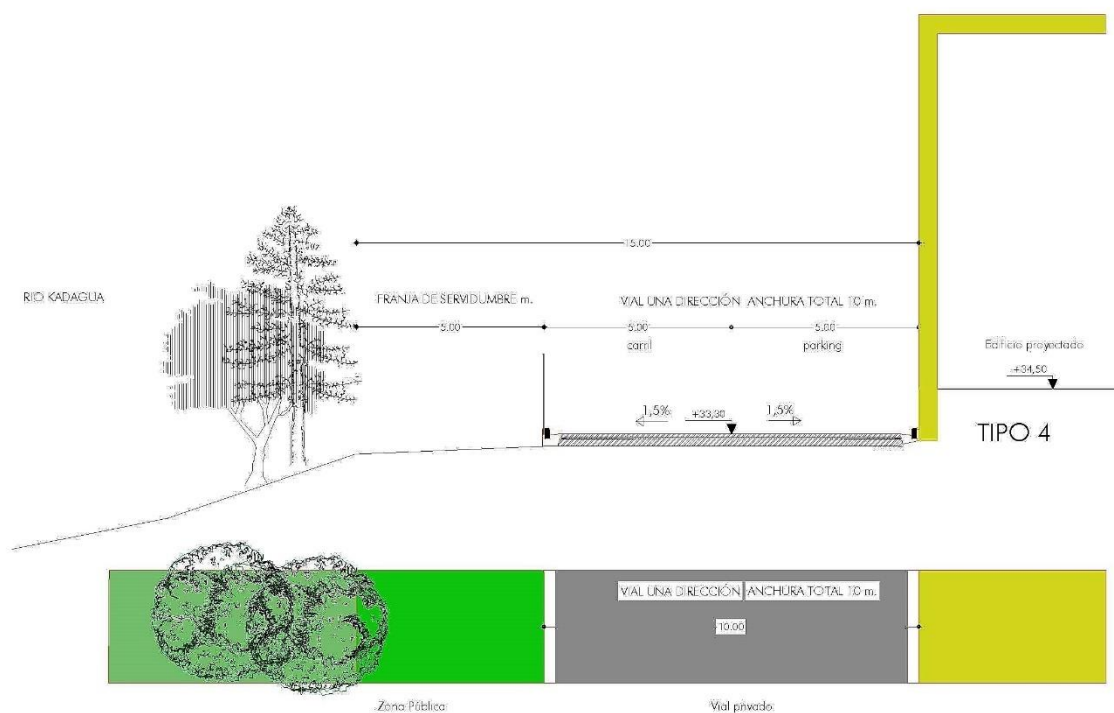


## VIAL 4

Este vial es paralelo al río Kadagua. Cediendo los 5m de la franja de servidumbre de uso público del río. La distancia de edificación será de 15 metros.

Esta sección recoge la playa de carga y descarga de los camiones, así como la entrada al garaje situada en el sótano. La cota de la plataforma +33,30, y la del pabellón +34,50.

Por debajo de dicha acera discurrirá tanto las líneas de saneamiento, pluviales, gas, telefonía y electricidad.



Vial de la carretera BI-3651, con la parcela de la U.E.4- Arbujo.



Acceso actual a la parcela que se anula.



## ALTIMETRÍA

Las vialidades señaladas anteriormente se adaptan, para lograr los enlaces tanto de la calle Nuestra Señora de la Guía, en los puntos señalados, como por mantener las cotas naturales existente en la urbanización de del parque urbano de Arbujo, intentando poner unas pendientes lo mas uniformes posibles. Además, la nueva vialidad proyectada en función de las características antes descritas (geometría, secciones, pendientes materiales, etc.) cumple las condiciones de accesibilidad, para personas de movilidad reducida, de acuerdo a la legislación vigente (Decreto 68/2000, Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).

## 4. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS. MEMORIA DE CALIDADES.

### 4.1. Documentación del Proyecto.

El Proyecto contendrá la documentación especificada en el Art. 194 de la Ley del Suelo 2/2006. Las Obras se diseñarán con el epígrafe 2.4 (artículos 211 en adelante) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alonsotegi, para lo no indicado en las mismas se tendrá en cuenta las especificaciones del C.T.E. y las N.T.E. correspondientes.

Independientemente de lo indicado en este P.A.U., los proyectos de Urbanización se ajustarán a la Ordenanza municipal de urbanización vigente en el momento de su tramitación.

### 4.2. Abastecimiento de agua potable, riego e incendios.

Para el diseño y ejecución se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE.IFA ("Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento"). Para el cálculo de la red en zonas residenciales el consumo medio será de 300 l/h.d. En zonas industriales el mínimo medio será de 0,5 l/seg. y Ha. El consumo punta para el cálculo se obtendrá multiplicando por 3,0 el consumo diario medio. La red de agua potable, así como la red de saneamiento está conectada con las redes del Consorcio de Aguas existentes, no habiendo problemas ni de abastecimiento ni de presión en la red según las pruebas realizadas in situ recientemente por los técnicos de Udal Sareak en la calle Nuestra Señora de la Guía.

Se cumplirá asimismo lo dispuesto en el CTE.SI de protección contra incendios en los edificios. Se colocará un hidrante de incendio cerca del acceso al Pabellón. En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup>/Ha.

La red existente está formada por una tubería de Ø 80 D.N, paralela a la carretera BI-3651.



Las tuberías de conexión serán de polietileno PE 63 para la red de agua fría y de PE 90 para la red contraincendio.0. De fundición si el diámetro es mayor de 160 mm.

Se dispondrán arquetas de registro en los puntos de acometidas de las edificaciones y al comienzo y final de cada red. En las tapas de fundición deberá figurar la inscripción “ABASTECIMIENTO”.

Presión mínima de la red: **35 m.c.a.**, *“si bien ésta podrá ser modificada por necesidades de servicio”*. (datos de Udal Sareak.)

Se colocarán los contadores en el muro de cierre de parcela con frente al vial público, protegidos convenientemente contra las heladas

Una vez montada la instalación, se probará a una presión de 14 kp/m<sup>2</sup> en presencia de técnicos municipales, levantando la correspondiente acta.

Se cumplirá la NBE de instalaciones interiores de agua, del Ministerio de Fomento.

Será de obligado cumplimiento el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de Abastecimiento de agua, del Ministerio de Fomento.

La red de riego será de polietileno AD PE 50. Se dispondrá además de una boca de riego de fundición de Ø70 mm, colocadas cada 50 m. Llevarán en la tapa la inscripción “RIEGO”.

El trazado de la tubería deberá desarrollarse por terreno público, siempre que las circunstancias lo permitan, como primera opción por aceras o zonas peatonales, evitando los terrenos privados y zonas de tránsito de vehículos. De esta forma todos los elementos de red quedarán registrados en lugares de fácil acceso y maniobra y las acometidas se podrán conectar directamente a la red de distribución. En caso de que por razones justificadas se tenga que desarrollar el trazado por calzada de paso de vehículos, la zanja de la tubería deberá reforzarse como corresponda. Los elementos de red que queden registrados en viales deberán reforzarse para que no sufran hundimientos a medio o largo plazo, minimizándose al máximo posible trasladándolos a zonas ajardinadas o aceras. Los materiales de conducción en zanja a emplear serán, salvo que el personal de Udal Sareak, S.A. considere lo contrario, fundición dúctil y/o polietileno de alta densidad PN16. Se instalará acero galvanizado en conducciones en sala de válvulas. El piecerío de unión a utilizar será de fundición dúctil para el caso de conducciones de fundición dúctil, y de latón en conducciones de polietileno de alta densidad. No se admitirá en ninguna circunstancia la unión mediante piecerío de plástico.

La acometida consta de los siguientes elementos:

- ☐ Collarín de toma o “T” de derivación:
- ☐ Llave de Toma
- ☐ Tubería de enlace o ramal
- ☐ Llave de Registro

**Hidrante de Incendio:** Se dispondrán hidrantes de incendios con una distancia mínima entre ellos de 200 m.

Tubería DN80mm o superior, se instalará un hidrante enterrado norma UNE14339 de dos bocas DN70mm. La profundidad máxima hasta la base de racor será de 30cm y se colocará tapa de registro roja antideslizante con inscripción “bomberos

### 4.3. Red de Alumbrado Público

Se adoptarán los criterios y disposiciones de la normativa sectorial vigente.

- Estará formada por tubo de PVC de Ø=125mm. Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos. Todas las picas se situarán en arquetas registrables en los puntos extremos de cada circuito.

- El tendido de las líneas será subterráneo bajo la acera. Deberán eliminarse todos los tendidos aéreos del ámbito de actuación.

- Los niveles de iluminación serán igual o superior a 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, tendrán iluminación de ambiente (5 lux).

- Se dispondrá como mínimo una farola cada 25 m, troncocónica, a cada lado de las calles, con fuste de acero galvanizado de 5,00 m de altura, cuerpo óptico pequeño 39W 3780LM **Led Neutral White ST1C** sobre brazo simple. En todo caso, las luminarias dispondrán de un diseño que minimice el efecto de contaminación lumínica

- A pie de cada farola se dispondrá una arqueta de 40x40 cm cuyas tapas tendrán una resistencia mínima de B-125.

- Todos los cableados contarán con tres fases y neutro, siendo del tipo DN 0,6/1Kv.

- La instalación la realizará un instalador autorizado, que emitirá y presentará en el Ayuntamiento el correspondiente boletín sellado por la Oficina Territorial de Industria.

- El cable de tierra será aislado.

- Se cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Ministerio de Industria)

#### 4.4. Red de distribución de energía eléctrica

La potencia solicitada por P4Q es de 567.000 KW y la tensión 13.200 V.

Para la distribución eléctrica se ha realizado una consulta a Iberdrola, que nos ha facilitado un plano de distribución de red de media con el refuerzo,

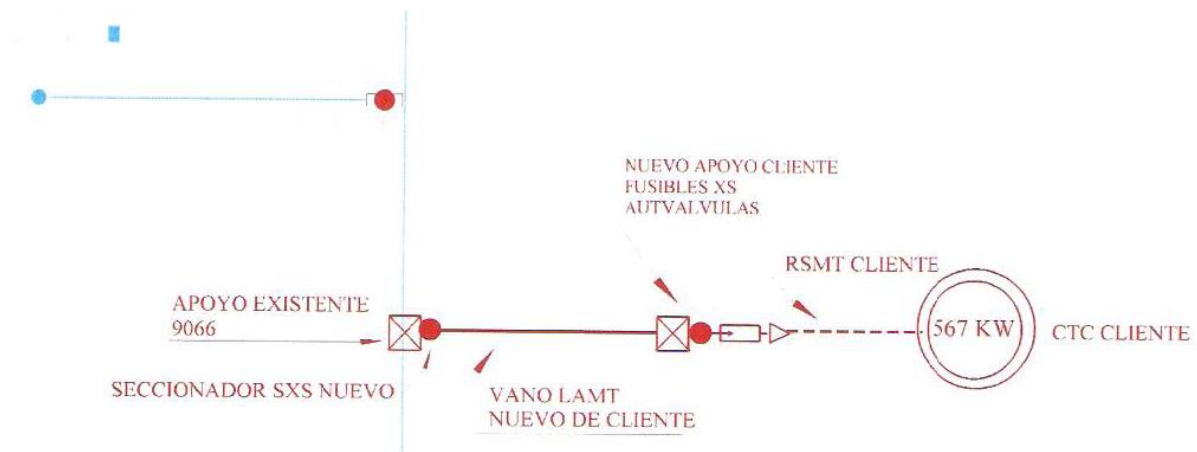
Habrà que instalar un apoyo de línea nuevo, acondicionándolo con autoválvulas y fusibles XS nuevos.

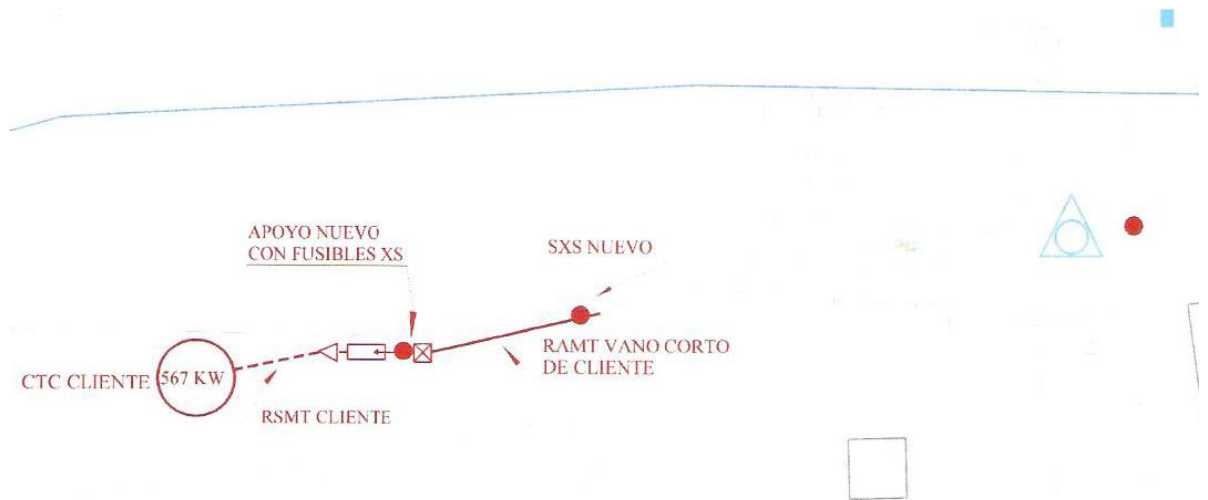
Tendido de red Aérea de Media Tensión con cable LA-56 AL, desde el nuevo apoyo fin de línea con fusibles XS hasta el apoyo actual (nº 9066) sin conexión.

Tendido subterráneo de Media Tensión por canalización a construir por el cliente mediante **dos tubos de 160 mm.Ø**, con cable HEPR-Z1 12/20KV, desde el apoyo de fin de línea nuevo, hasta el nuevo Centro de transformación de Cliente Proyectoado.

Construcción y montaje eléctrico de un Centro de Transformación de Cliente nuevo.

- Se dispondrán arquetas de registro cada 30 m y en todos los cambios de dirección, pendiente y al comienzo y final de cada red. En las tapas de fundición deberá figurar la información de la red de la que se trata.
- El Centros de Transformación privado se ubicará en espacio de fácil acceso, dentro del edificio.





#### 4.5. Evacuación de aguas pluviales y saneamiento.

##### 4.5.1. Red de saneamiento

- La red existente es paralela al río Kadagua. La tubería es de Hormigón clase IV de diámetro 500 mm. La canalización tiene capacidad hidráulica más que suficiente.

Se realizará una única acometida perpendicular a la red existente. La acometida de la edificación será de **200 mm** de diámetro en PVC SN-8 fabricado según UNE-EN 14001-1, y se realizará mediante entronque al pozo existente.

- La conducción se colocará sobre solera de hormigón HM-20 de 0,10 m de espesor mínimo y se arriñonará a 120° con el mismo tipo de hormigón. Pendiente mínima 1%.

- Se protegerán con ZA-25 los hastiales y 30 cm sobre la generatriz superior del tubo.

- La acometida se realizará directamente al pozo de registro que existe en el límite con la parcela de cesión municipal.

- Será de obligado cumplimiento el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de tuberías de Saneamiento de Poblaciones, Orden de 15-9-86.

La cota baja de la tubería en el pozo de registro cercano es la + 31,00, por lo que al estar la plataforma a la + 33,25 hay margen suficiente para el entronque.

#### **4.5.2. Red de recogida y evacuación de Pluviales**

- Se realizarán las acometidas desde arquetas a pie de bajante, sumideros, rejillas, etc. a pozo. NO se realizarán acometidas al colector de pluviales directamente.
- Las nuevas redes serán de PVC reforzado con rigidez circunferencial SN-8 y diámetro de 315 cm o superior.
- La conducción se colocará sobre solera de hormigón HM-20 de 0,10 m de espesor mínimo y se arriñonará a 120° con el mismo tipo de hormigón.
- Se protegerán con ZA-25 los hastiales y 30 cm sobre la generatriz superior del tubo.
- Se acometerá a pozos mediante tubería de PVC reforzado de 200 mm de diámetro.
- Los pozos de registro serán de diámetro 1,20 m, libre y de altura variable.
- Las tapas llevarán la inscripción Pluviales (Bilingüe), los marcos serán redondos en calzada y cuadrados en acera. La resistencia del conjunto será de D-400.
- NO se realizarán arquetas de encuentro de canalizaciones del pabellón en aceras públicas, realizándose en el caso de que fueran necesarias en el interior de la parcela privada.
- Se dispondrán rejillas sumidero para la recogida de aguas pluviales sin que la superficie de recogida exceda de 600 m<sup>2</sup>, ni su separación sea mayor de 25 m.
- La rejilla de los sumideros tendrá una resistencia mínima C-250
- Se cumplirá la Instrucción 5.2.- IC Drenaje Superficial.
- Será de obligado cumplimiento el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de tuberías de Saneamiento de Poblaciones, Orden de 15-9-86.
- Si es posible se dispondrán de depósitos de tormenta que recojan las aguas pluviales, que podrán ser utilizadas para el riego de los jardines.

#### **4.6. Red de Telecomunicaciones**

La red de telecomunicaciones se ha diseñado conforme a las directrices del proyecto de telecomunicaciones. En este proyecto se prevé la instalación de un RITU (recinto de instalación de telecomunicaciones único) para toda la fábrica, ubicada en la parcela reservada para instalaciones en la Unidad de Ejecución.

El dimensionado de las secciones tipo de estas canalizaciones y de los registros (cámaras y arquetas) se ha realizado según criterios específicos establecidos por el Departamento de Ingeniería de la Compañía Telefónica en Bilbao y Euskaltel.

La conducción privada se sitúa por debajo de la calle lateral junto al parque. La instalación bajo calzada se justifica para llegar al Rac y la CPU en la Recepción de la entrada.

La Compañía Telefónica se comprometen a suministrar las tapas de hierro de las cámaras y arquetas, así como los conductos y separadores etc., contemplándose en este Proyecto de urbanización exclusivamente las arquetas, y la obra de recibido y colocación de los materiales suministrados que se realizarán bajo la supervisión de las dos compañías.

#### **4.7. Red de Gas**

La red de gas existente discurre paralelo al río Kadagua con una tubería de acero de ACsg8.

El punto de conexión a la red se efectuará en el límite con Arkema, donde se colocará la ERM (Estación de Regulación y Medida) con el contador de gas en dicho punto y la conexión privada será con una tubería de PEsg63.

La técnica de pinzamiento sobre la tubería existente se realizará según lo indicado en la Norma UNE EN12007-2 y Especificaciones Técnicas de NORTEGAS

En las proximidades de la tubería de gas, la excavación se realizará, siempre, a mano

#### **4.8. Pavimentación.**

##### **4.8.1. Criterio para diseño del viario local.**

- La sección transversal de las calzadas se efectuarán con acuerdo parabólico central y pendientes laterales hacia el bordillo con un 2%. Las aceras también verterán con un 2% de pendiente hacia el bordillo.

- El firme tanto de la calzada como de la zona de aparcamiento se ejecutará:

El tráfico de Proyecto se define como **T3B**.

El relleno del terraplén será con suelo adecuado según PG-3 en al menos el metro superior de coronación.

Coronación de explanada. 50 cm de Suelo Seleccionado con CBR >20

Base de zahorra tipo ZA-25, de 25 cm de espesor mínimo extendido y nivelado según cotas y pendientes de proyecto, regado y compactado al 98 % del Proctor normal.

Riego de imprimación, 1,5 Kg/m2 de Emulsión Bituminosa

Capa intermedia 9 cm, de MBC tipo AC22 base S (antes S-20) con árido calizo.

Riego de adherencia, 1,5 Kg/m2 de Emulsión Bituminosa

Capa de rodadura 5 cm de espesor de aglomerado asfáltico en caliente tipo AC16 surf S (antes S-12) de árido ofítico extendido y compactado según cotas y pendientes de proyecto.



- Paralela a la zona de aparcamiento, se puede disponer una acera peatonal de 2,00 m de anchura mínima, a la que se dará una pendiente transversal del 2 % hacia la calzada.

- La estructura del pavimento de acera estará formada por:

Explanación mejorada formada por ZA-40 en un espesor mínimo de 20 cm.

Base de ZA-25 de 15 cm de espesor mínimo.

Solera de 15 cm de espesor mínimo de hormigón H-250 armado con mallazo 15.15.5.

Como material de acabado se dispondrá alguno de los siguientes:

Baldosa de cemento-terrazo de 40 x 40 de 40 mm de espesor con acabado abujardado granallado tipo Paviurban o similar

Acabado en hormigón o asfalto impreso

Adoquín

- Los bordillos serán de granito, de 15 cm de anchura y 25 cm de altura, aserrados a escuadra en sus seis caras. Constará con redondeo la arista de encuentro de las dos caras vistas, de 1 cm de radio (mínimo). Llevarán flameadas las dos caras vistas. Se colocarán a tope en alineación recta o curva con longitudes uniformes de bordillos por tramos, recibidos sobre HM-200. Se realizará conjuntamente la rigola de hormigón HM-20 de 30 cm de anchura y 20 cm de altura mínima lucida con cemento blanco. La altura mínima del bordillo sobre el pavimento de la calzada será de 12 cm.

#### **4.9. Jardinería**

- En los aparcamientos ubicados en superficie se acondicionará con un árbol cada 5 plazas. El pavimento se diseñará filtrante y permeable al agua de lluvia.

- En las nuevas zonas verdes se realizarán las siguientes actuaciones:

Siembra de césped en toda la superficie, con instalación de riego automático mediante difusores. La siembra se realizará entre marzo y octubre.

Se plantará un árbol cada 15 m en las aceras. Irán protegidos en alcorques enrasada con el pavimento de la acera.

Los árboles tendrán una altura mínima de 2,50 m e irán asistidos con una guía.

Las clases de árboles serán las contempladas en el Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alonsotegi.

#### **4.10. Mobiliario Urbano**

Las urbanizaciones deberán completarse con el siguiente mobiliario:

Papeleras y bancos

Contenedores de basura, que deberán quedar ocultos a la vista, mediante cierre (de tabla u otro acorde con el entorno)

Los espacios para contenedores se calcularán de acuerdo con el CTE.HS2

#### 4.11. Cierres y vallados

El solar resultante podrá vallarse de acuerdo con los criterios siguientes:

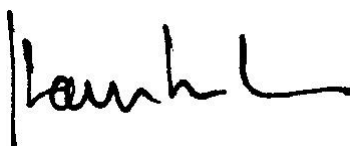
- Con elementos ciegos de hasta 100 centímetros (100 cm.) de altura máxima, contruidos con mampostería tradicional, completados en su caso, mediante postes de madera, tabla o tablón horizontal, alambre, malla ganadera sin plastificar o pantallas vegetales, hasta una altura máxima de doscientos centímetros (200 cm).
- Se admiten los muros mixtos, siempre que estén aplacados de piedra cuyo grosor sea superior a 10 cm.
- Se autorizan las mallas plastificadas y postes metálicos de color verde, siempre que resulten enmascarados por un seto vegetal, prohibiéndose expresamente la utilización de plásticos, brezos y cañizos

En Bilbao, a septiembre de 2.019

ANASAGASTI, BASTERRA, EREÑO, S.L.P.

Fdo: José Ramón Basterra Gallano

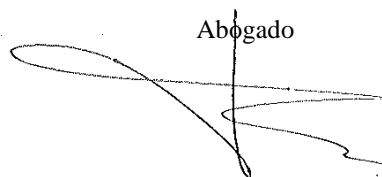
Arquitecto



GARRIGUES ABOGADOS

Fdo Martí Rius Coma

Abogado



**DOCUMENTO C**

**CONVENIO FIRMADO ENTRE ARKEMA Y EL AYUNTAMIENTO  
DE ALONSOTEGI**

***CONVENIO***

*La mercantil "Arkema Química S.A.", siendo propietaria de la totalidad de los terrenos comprendidos en la U.E.4 suscribe en fecha 22 de julio de 2014 convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Alonsotegi (aprobado definitivamente mediante resolución de fecha 17 de septiembre de 2014) en virtud del cual cede anticipadamente al Ayuntamiento de Alonsotegi una porción de terreno de 6.350,00 m<sup>2</sup>S para destinarlos a espacios libres, zona deportiva y aparcamiento.*

*En las estipulaciones segunda y tercera de dicho convenio se establece:*

***Segunda.*** -Compromisos por parte de la propiedad

*La mercantil Arkema, titular de la superficie grafiada en el plano anexo 111 a este documento se compromete a:*

- a) Transmitir libre de cargas al Ayuntamiento de Alonsotegi esa superficie para su afectación al uso público, reservándose los derechos edificatorios que correspondan a ese suelo como consecuencia de inclusión en la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano UE 4, delimitada por las Normas Subsidiarias del municipio. A tal efecto, la transmisión se entenderá producida con la firma de este convenio previa su aprobación y tramitación en los términos que lealmente procedan, pudiendo desde ese mismo momento se ocupada por el Ayuntamiento adquirente.*
- b) Abonar al Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes desde el día siguiente la notificación del correspondiente requerimiento de pago, la cantidad de 180.000,00 euros como pago a cuenta de las cargas de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano UE 4, delimitada por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1997.*
- c) No arrendar, ceder, permutar, enajenar y en general gravar de cualquier modo, en todo o en parte, el suelo objeto de este convenio hasta su definitiva entrega al Ayuntamiento.*

***Tercera*** - Compromisos por parte del El Ayuntamiento de Alonsotegi

*El Ayuntamiento de Alonsotegi se compromete a:*

- a) Destinar al uso público, previa la pertinente acción urbanizadora, la superficie grafiada en el plano anexo 111 a este documento*
- b) Reconocer que la cantidad de 180.000,00 euros que Arkema, S. A aportará, lo será en los términos y condiciones que a continuación se especifican, y constituye un pago a cuenta de las cargas globales de urbanización de la UE 4 de las vigentes Normas Subsidiarias, pero, a la vez, un pago definitivo de las que le correspondería asumir por obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques, zona deportiva, aparcamiento e infraestructuras necesarias para el uso de esos espacios. En este sentido y a fin de hacer efectivo el pago, dentro de los quince días siguientes al de la aprobación definitiva del convenio el Ayuntamiento remitirá a Arkema el oportuno requerimiento de pago; que habrá de hacer efectivo, de acuerdo con lo establecido en la estipulación segunda b), en el plazo máximo de un mes desde el día siguiente a la recepción de la correspondiente notificación.*

- c) *Expedir la correspondiente certificación administrativa que permita a la sociedad cedente Arkema, S.A. inscribir en el Registro de la Propiedad como finca independiente la edificabilidad urbanística que se disocia del suelo de cesión para su materialización en la UE 4 de las vigentes Normas Subsidiarias cuando se proceda a su gestión efectiva.*

*Así, la edificabilidad de la totalidad del ámbito se materializará en la parcela privada resultante tras la cesión realizada, estando la correspondiente a la parcela cedida libre de cargas y cesiones en virtud del convenio firmado entre el Ayuntamiento de Alonsotegi y "Arkema Química S.A.":*



Plaza Dr. Madinabeitia, 1 - 48810 Alonsotegi (Bizkaia) - Tel. 944 860 030 Fax 944 860 061

Así, la edificabilidad de la totalidad del ámbito se materializará en la parcela privada resultante tras la cesión realizada, estando la correspondiente a la parcela cedida libre de cargas y cesiones en virtud del convenio firmado entre el Ayuntamiento de Alonsotegi y "Arkema Química S.A.".

CONVENIO "ARKEMA QUÍMICA S.A." - AYUNTAMIENTO DE ALONSOTEGI			
	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD INICIAL Aplicando Ed. Media Ámbito según NNSS	EDIFICABILIDAD TRAS CONVENIO
PARCELA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	6325,00 m <sup>2</sup>	2.181,78 m <sup>2</sup> sobre rasante 1.714,43 m <sup>2</sup> bajo rasante	0 m <sup>2</sup>
PARCELA PRIVADA	6.735,00 m <sup>2</sup>	2.323,22 m <sup>2</sup> sobre rasante 1.825,57 m <sup>2</sup> bajo rasante	4.505,00 m <sup>2</sup> sobre rasante, de los cuales: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.323,22 m<sup>2</sup> estarían sujetos a cesión del 15% de aprovechamiento urbanístico, según art 27.1. de la LSU).</li> <li>• 2.181,78 m<sup>2</sup> (edificabilidad urbanística que se disocia del suelo de cesión, a inscribir como finca independiente)</li> </ul> 3.540,00 m <sup>2</sup> bajo rasante, de los cuales: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.825,57 m<sup>2</sup> estarían sujetos a cesión del 15% de aprovechamiento urbanístico, según art 27.1. de la LSU).</li> <li>• 1.714,43 m<sup>2</sup> (edificabilidad urbanística que se disocia del suelo de cesión, a inscribir como finca independiente)</li> </ul>

Siendo lo antecedente todo lo que este técnico puede informar salvo error involuntario u omisión,

En Alonsotegi, a 18 de mayo de 2018  
LA TÉCNICO MUNICIPAL

Fdo. Naia Irastorza López

En Bilbao, a Julio de 2.019

ANASAGASTI, BASTERRA, EREÑO, S.L.P.

Fdo: José Ramón Basterra Gallano

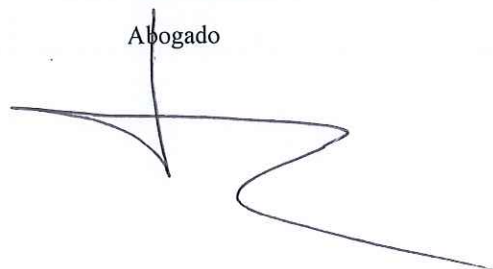
Arquitecto



GARRIGUES ABOGADOS

Fdo: Martí Rius Coma

Abogado





[illegible]

**DOCUMENTO D**

**PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y  
DERECHOS.**

## DOCUMENTO D

### PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS.

DOCUMENTO D - PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS. ....	43
1. INTRODUCCIÓN.....	44
2. RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN.....	44
2.1. RELACIÓN DE PARCELAS INICIALES .....	44
2.2. RESUMEN DE PROPIETARIOS DE LA U.E. 4- ARBUIO.....	46
2.3. RELACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN A EJECUTAR.....	47

## 1. INTRODUCCIÓN

Para cumplimentar este documento D constitutivo del programa de actuación urbanizadora, incluiremos como Anexo 1, el plano titulado “Parcelario”, en el que se contiene la delimitación gráfica de las parcelas existentes en su interior, con referencia de su superficie y titular.

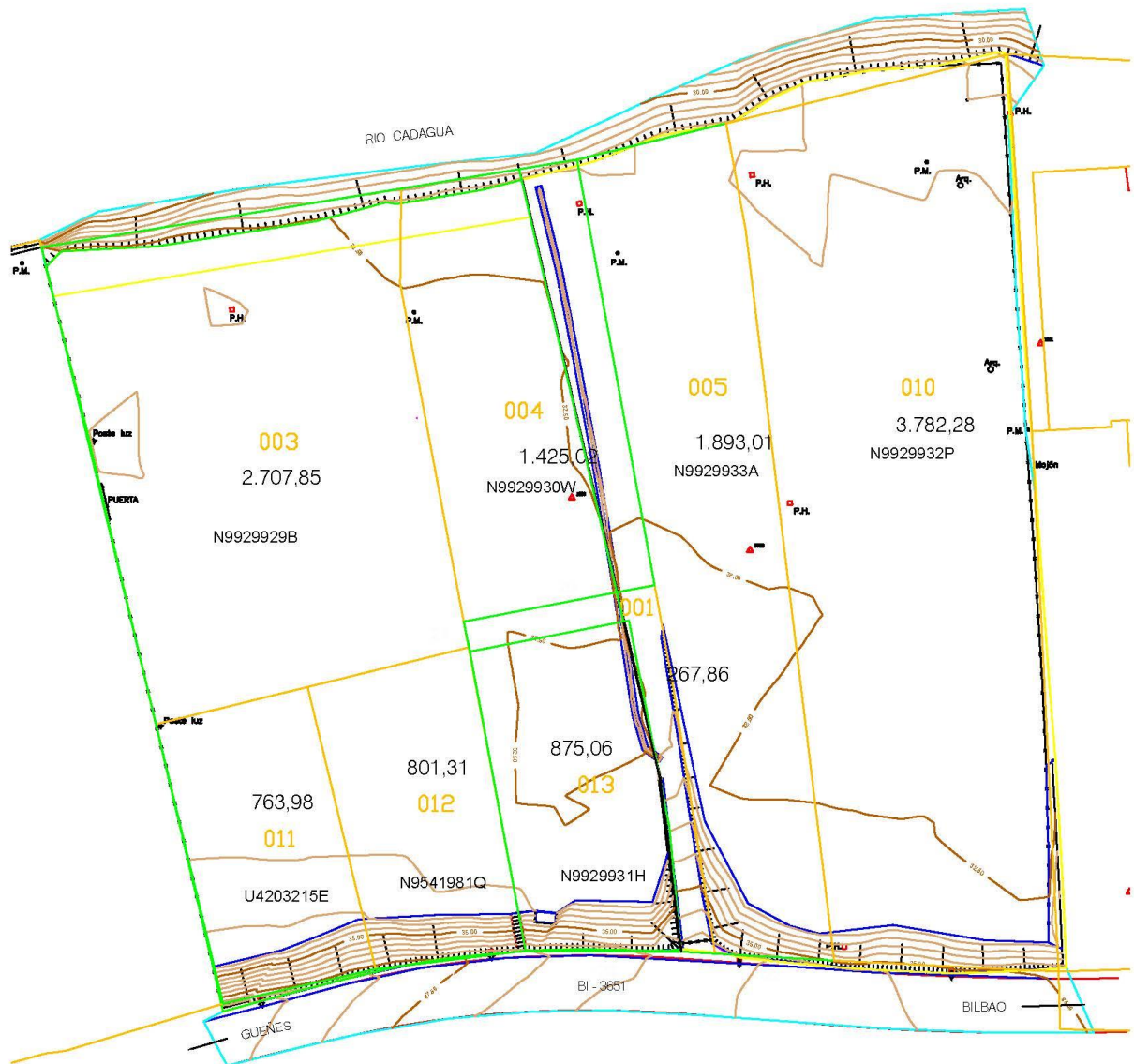
## 2. RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

### 2.1. RELACIÓN DE PARCELAS INICIALES

A continuación, se indica la relación de propietarios de parcelas incluidas en la delimitación de la unidad de ejecución (las posibles discrepancias que pudiera haber entre las mediciones indicadas y las que figuran en los títulos de propiedad serán solventadas en el Proyecto de Reparcelación):

Finca Catastral dirección postal	N.º Postal	N.º Catastro	N.º fijo Catastro	Catastro m2s	S. Aceptadas m2s	Arkema m2s	Ayunt. m2s
CL Nuestra Señora de la Guía	19	10	N9929932P	3.823,62	3.899,50		3.899,50
CL Nuestra Señora de la Guía	20	4	N9929930W	1.425,02	1.425,02	1.069,54	355,48
CL Nuestra Señora de la Guía	21	3	N9929929B	2.707,85	2.707,85	2.707,85	
CL Nuestra Señora de la Guía	1	1	camino	camino	267,85	80,22	187,63
CL Nuestra Señora de la Guía	22	5	N9929933A	1.893,01	1.909,97		1.909,97
CL Nuestra Señora de la Guía	23	13	N9929931H	875,06	875,06	865,69	9,37
CL Nuestra Señora de la Guía	24	12	N9541981Q	801,31	801,31	801,31	
CL Nuestra Señora de la Guía	25	11	N4203215E	763,98	726,58	726,58	
Total				12.289,85	12.613,14	6.251,19	6.361,95
Topográfico						6.178,45	6.324,95

## Plano de las parcelas catastrales sobre el topográfico

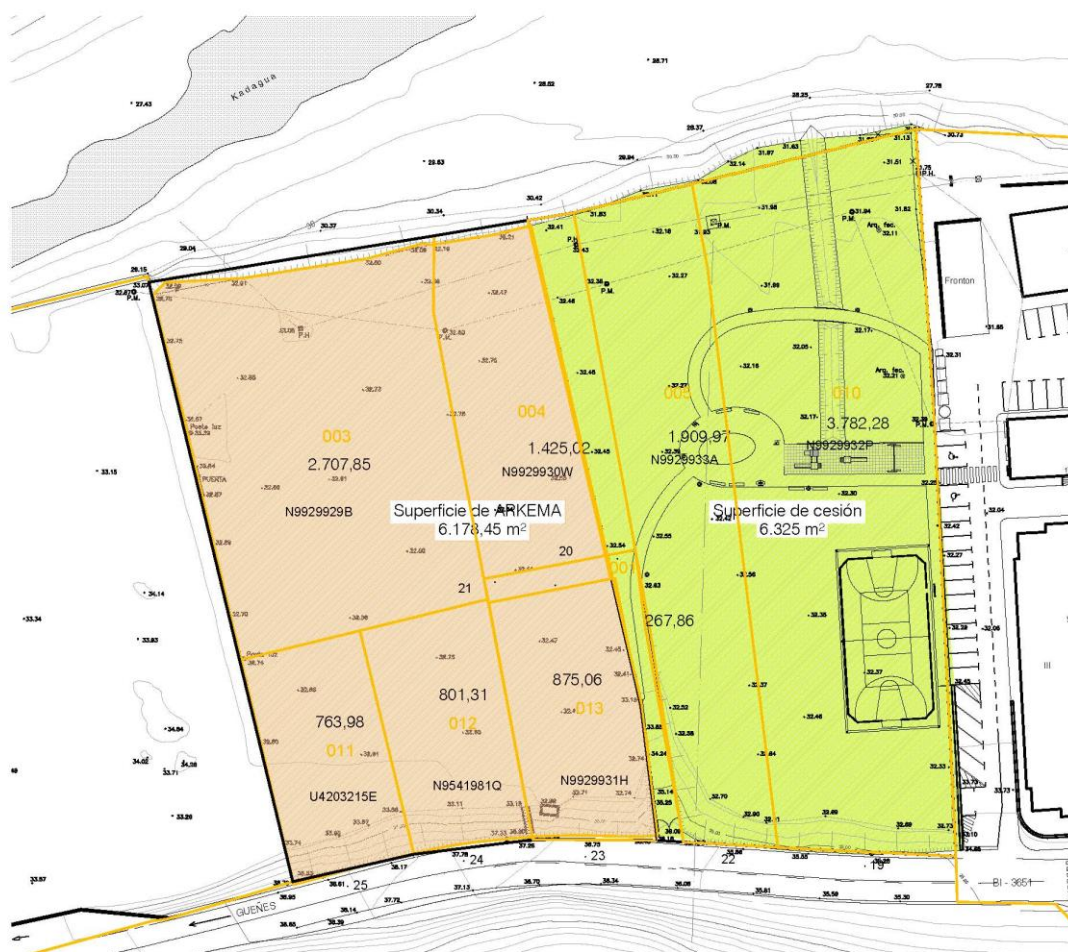


## 2.2. RESUMEN DE PROPIETARIOS DE LA U.E. 4- ARBUJO.

Dentro de la Unidad de Ejecución, inicialmente todas las parcelas pertenecían a Arkema pero conforme al Convenio Urbanístico firmado entre Arkema y el Ayuntamiento de Alonsotegi, se cede una parcela al **Ayuntamiento de Alonsotegi** para parque público, que asciende a **6.324,95 m<sup>2</sup>** y el resto de las otras parcelas, Arkema ha vendido a la empresa **P4Q Electronics**, La suma de las superficies de todas ellas asciende a **6.178,45 m<sup>2</sup>**, conforme al topográfico.

Finca Catastral Cl Nuestra Señora de la Guía	m <sup>2</sup> s
Ayuntamiento de Alonsotegi	6.324,95
P4Q ELECTRONICS, S.L.	6.178,45

El plano de superposición de las parcelas Catastrales con la delimitación conforme al Convenio Urbanístico es el siguiente. En color amarillo, la parcela de cesión municipal para parque.





Conforme al Convenio Urbanístico aprobado, se le adjudica el aprovechamiento de la parcela de cesión municipal a la parcela edificable propiedad de P4Q.

### **2.3. RELACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN A EJECUTAR.**

Existe una pista de baloncesto dentro de la parcela de cesión municipal que será necesario desplazarla de sitio al quedar afectada por los accesos desde la carretera a la U.E.-4.

Este procedimiento, así como su nueva ubicación se especificará en el Proyecto de Urbanización.

En Bilbao, a julio de 2.019

ANASAGASTI, BASTERRA, EREÑO, S.L.P.

Fdo: José Ramón Basterra Gallano

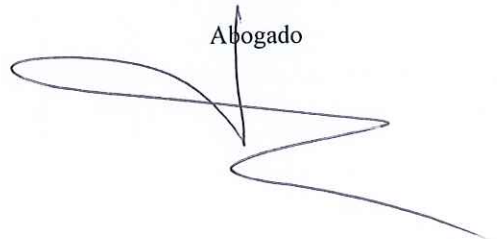
Arquitecto



GARRIGUES ABOGADOS

Fdo: Martí Rius Coma

Abogado



## **DOCUMENTO E**

### **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA- FINANCIERA**

---

## **DOCUMENTO E**

### **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA- FINANCIERA**

#### **ÍNDICE**

1. Estudio económico financiero. ....	50
1.1. Gastos de Urbanización .....	50
1.2. Coste de las obras de urbanización e implantación de servicios.....	51
1.3. Gastos de Gestión.....	52
1.4. Distribución de gastos entre los propietarios. ....	53
1.5. Ponderación relativa de los usos pormenorizados.....	53
1.6. Justificación de la Viabilidad Económica. ....	53

## **1. Estudio Económico Financiero.**

### **1.1. Gastos de Urbanización**

Para elaborar el estudio de viabilidad económico-financiera de la urbanización de la Unidad de Ejecución, deberemos calcular 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.

Estructuraremos los gastos en dos grandes grupos comprensivos de los diferentes aspectos que constituyen la elaboración del proceso de urbanización. En primer lugar, calcularemos el coste de las obras de urbanización e implantación de los servicios, calcularemos igualmente el coste la elaboración de todos los documentos técnicos y administrativos precisos, englobándolos en un apartado de costes de gestión, todos ellos con carácter orientativo a costa de redacción de los respectivos documentos.

La financiación de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios que constituyen las obras definidas en el Anteproyecto de urbanización de este Programa de Actuación Urbanizadora, así como la totalidad de las obras de conexión, ampliación y refuerzo de las redes de servicio de Arbujo, en el Convenio Urbanístico, y los demás gastos de urbanización, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos, de acuerdo con lo especificado en el presente documento.

## 1.2. Coste de las obras de urbanización e implantación de servicios.

El presente estudio de viabilidad económico-financiera contiene el avance del presupuesto de la ejecución de las obras de urbanización, bien entendido que no se incluyen en él los costes de la urbanización del interior de las parcelas privadas.

Desglose de obras por capítulos:

RESUMEN PROVISIONAL PARTIDAS					IMPORTE	%
PROYECTO DE URBANIZACIÓN UE-4- ARBUJO-ALONSOTEGI						
1	DEMOLICIONES.....				2.192,06	0,53%
2	FIRMES Y PAVIMENTOS.....				224.113,24	54,19%
3	OBRAS DE FABRICA Y ESCOLLERAS.....				12.965,27	3,13%
4	EXCAVACIÓN.....				41.978,39	10,15%
5	SANEAMIENTO FECALES.....				3.681,01	0,89%
6	SANEAMIENTOS PLUVIALES.....				4.466,84	1,08%
7	ABASTECIMIENTO DE AGUA.....				4.466,84	1,08%
8	ALUMBRADO.....				37.608,49	9,09%
9	ENERGÍA.....				25.169,97	6,09%
10	TELEFONÍA.....				7.419,29	1,79%
11	GAS.....				1.502,67	0,36%
12	JARDINERÍA Y SEÑALIZACIÓN.....				13.012,77	3,15%
13	VARIOS (vallas,puertas,etc).....				22.265,60	5,38%
14	GESTION DE RESIDUOS.....				2.780,99	0,67%
15	CONTROL DE CALIDAD.....				3.983,17	0,96%
16	SEGURIDAD Y SALUD.....				5.974,56	1,44%
<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>					<b>413.596,64</b>	<b>100,00%</b>
			Gastos Generales	13%	53.767,56	
			Beneficio Industrial	6%	24.815,80	
			SUMA GG y BI			
<b>BASE DE LICITACIÓN (SIN IVA)</b>					<b>492.180,00</b>	
			IVA	21%	103.357,80	
			<b>BASE DE LICITACIÓN</b>		<b>595.537,80</b>	

### 1.3. Gastos de Gestión

Fase	Concepto	Importe	Total €	plazo
<b>I</b>	<b>Programa de Actuación Urbanizadora, P.A.U.</b>			2 meses
	1.- Honorarios equipo técnico	4.500,00		
	2.- Honorarios equipo jurídico	1.750,00		
	- Convenio de Concertación	2.000,00	8.250,00	
<b>2</b>	<b>Proyecto de Reparcelación</b>			2 meses
	1.- Honorarios equipo técnico	2.800,00		
	2.- Honorarios equipo jurídico	2.800,00	5.600,00	
<b>3</b>	<b>Proyecto de Urbanización PEM 300.000€</b>			2 meses
	1.- Honorarios equipo técnico	15.000,00	15.000,00	
	2.- Honorarios equipo jurídico			
<b>4</b>	<b>Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada</b>		3.360,00	2 meses
<b>5</b>	<b>Estudio Hidráulico</b>	4.000,00	4.000,00	2 meses
<b>6</b>	<b>Proyecto de Accesibilidad</b>	15.000,00	15.000,00	2 meses
	<b>TOTAL</b>		<b>51.210,00</b>	

Ascienden por tanto los gastos de gestión a 51.210 € mas el IVA correspondiente.

Los **Gastos Totales de Urbanización**, incluyendo los gastos de Gestión, sin contar el IVA correspondiente ascienden a:

PEM Urbanización	413.596,64
19% GG+BI	78.583,36
Total, Gastos de Urbanización	492.180,00
Proyecto	7.500,00
Dirección	7.500,00
TOTAL, Urbanización	507.180,00
Gestión (PAU, P. Reparcelación, Proyecto de accesibilidad, etc.)	36.210,00
<b>TOTAL</b>	<b>543.390,00</b>

A todo esto, es necesario añadirle los intereses aplicables a su financiación en los meses que no se termine de realizar la urbanización, que en este caso no se consideran.



#### 1.4. Distribución de gastos entre los propietarios.

El coste de las obras de Urbanización, Indemnizaciones y gestión descrita correrá a cargo de los propietarios de la Unidad de Ejecución n 4- ARBUIO, de acuerdo con las proporciones que en su día establezca el correspondiente proyecto de reparcelación.

Las partidas siguientes serán financiadas por las compañías suministradoras del servicio, quienes podrán repercutir en su caso, de acuerdo con su legislación específica, los costes sobre los particulares que demanden su servicio.

- Tendido red energía eléctrica y transformadores.
- Tendido de red de telefonía: Telefónica.
- Tendido Gas Natural: Gas- Euskadi

Como resultado del cómputo total de gastos para el conjunto de las fases resulta un total de 543.390 € sin IVA.

TOTAL, Urbanización	507.180,00
Gestión (PAU, P. Reparcelación, Proyecto de accesibilidad, etc.)	36.210,00
<b>TOTAL</b>	<b>543.390,00</b>

Acontinuación calculamos los porcentajes que inicialmente le corresponden a cada propietario.

El mismo porcentaje inicial será el usado para los ingresos.

#### 1.5. Ponderación relativa de los usos pormenorizados.

Los usos establecidos bajo rasante, no se consideran como usos lucrativos ya que se les aplica el coeficiente de ponderación “cero”, debido a su carácter de equipamiento complementario de los otros usos permitidos.

#### 1.6. Justificación de la Viabilidad Económica.

En consecuencia, el total de las cargas de urbanización de la U.E. 4-Arbuio, que comprende las obras de urbanización, incluyendo el conjunto de instrumentos de planeamiento, gestión y proyectos de desarrollo asciende a 543.390 € (IVA no incluido).

- **Repercusión de los Gastos de Urbanización sobre la superficie bruta de suelo.**

Para una superficie de la Unidad i que asciende a 12.503,45 m<sup>2</sup>s, supone una repercusión de **43,46 €/m<sup>2</sup>** de superficie bruta inicial de la Unidad de Ejecución.

- **Repercusión de los Gastos de Urbanización sobre la superficie total construida**

Para una superficie construida total que asciende a 4.505,00 m<sup>2</sup>c, supone una repercusión de las obras de urbanización de **120,62 €/m<sup>2</sup>c**.

- **Conclusión**

Considerando los valores de repercusión obtenidos anteriormente, y atendiendo a la actividad de la empresa se considera que los gastos de gestión y urbanización son aceptables y están dentro del mercado.

El valor de mercado en venta de un pabellón industrial nuevo con accesos para grandes camiones y conexión a autovía, en dicha zona, se estima en 1.200 €/m<sup>2</sup>c para la planta baja y 900 €/m<sup>2</sup>c para la planta 1ª s/r, incluida la repercusión de la parte proporcional de garajes y servicios del sótano.

El valor de construcción de un pabellón tipo en Bizkaia asciende a 650 €/m<sup>2</sup>c para uso industrial, ascendiendo a 4.019.050 €.

La repercusión económica de las cargas de urbanización obtenida es de 543.390 €.

El valor de la compra del suelo a ascendido a 340.000 €

Aplicando los valores de venta y los gastos de compra del suelo, gastos de construcción y urbanización indicados anteriormente, obtendremos un resultado económico positivo, que asciende a 171.160 €.

**Cuadro Resumen de la viabilidad económica:**

La edificabilidad máxima permitida asciende a **4.505,00 m<sup>2</sup>c**, pero hay instalaciones que no computan, por lo que la superficie construida es algo mayor.

P4Q	Superficie m <sup>2</sup> c	Vs €	Vc €/m <sup>2</sup> c	Vc €	G. Urbanización €	Vv €/m <sup>2</sup> c	Vv €	Diferencia €
P. Sótano	2.916,00		350,00	1.020.600,00				
P. Baja	3.073,00		650,00	1.997.450,00		1.200,00	3.687.600,00	
P. 1ª	1.480,00		650,00	962.000,00		900,00	1.332.000,00	
P. Cubierta s/r	60,00 <b>4.613,00</b>		650,00	39.000,00		900,00	54.000,00	
Total		340.000,00		4.019.050,00	543.390,00		5.073.600,00	171.160,00

Luego el valor del suelo conforme a las estimaciones indicadas da un valor positivo que asciende a 171.160,00 €, por tanto, se puede considerar la promoción como viable económicamente.

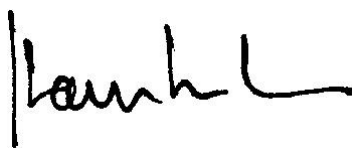
No obstante, al ser una autopromoción, la justificación de la inversión en el pabellón no tiene relevancia en cuanto a la viabilidad del proyecto que no es otra que la producción de chip electrónico.

En Bilbao a septiembre de 2.019

ANASAGASTI, BASTERRA, EREÑO, S.L.P.

Fdo: José Ramón Basterra Gallano

Arquitecto



GARRIGUES ABOGADOS

Fdo Martí Rius Coma

Abogado

