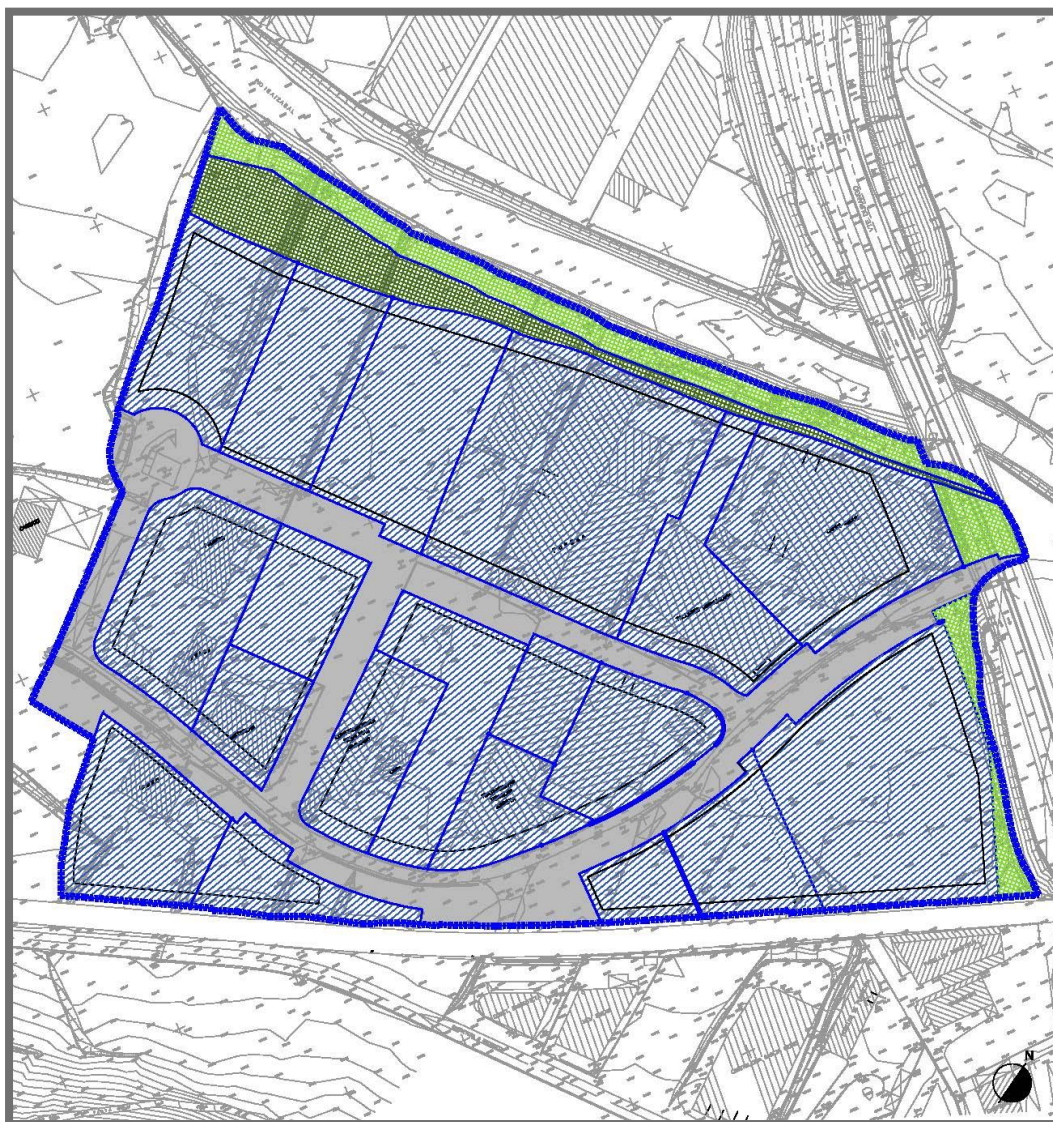


PROYECTO DE URBANIZACIÓN

U.E.I.2 SANTA APOLONIA - IURRETA



BORRADOR

EMPLAZAMIENTO Iurreta (Bizkaia)	FECHA Febrero 2018
LETRADO Álvaro Cueto Aguinaga	ARQUITECTO José Miguel Berroya Mendizabal
 Ido. Álvaro Cueto Aguinaga nº colg. 6603	 

FORT PROJECT, S.L.

C/ Oviedo nº 11 - bajo, 26003 Logroño (La Rioja)
Tfno.: 941236205 / Email: fort@fortproject.es

erabilgarri gestión, s.l.

Laubideta auzoa 16-bajo, 48220 Abadiño (Bizkaia)
Móvil: 660657989 E-mail: erabilgarri@erabilgarri.com



CONTENIDO DEL DOCUMENTO

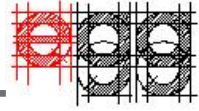
El Proyecto de Urbanización se considera contenido dentro del Plan de Actuación Urbana (PAU) de la Unidad de Actuación de suelo Industrial U.E.I. 2 "Santa Apolonia" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipales.

El presente documento consta de los apartados pertinentes del citado PAU:

MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
1. PROMOTOR DEL PROYECTO	4
2. ANTECEDENTES	4
3. FINALIDAD, OBJETO Y CONTENIDO	6
4. PLANEAMIENTO VIGENTE	7
5. JUSTIFICACIÓN DEL PAU	7
6. PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES	8
7. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA DE GESTIÓN ELEGIDA Y PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN	8
DOCUMENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO	10
1. CONCRECIÓN DEL RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	11
2. IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA.	11
3. PLAZOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN	12
4. PLAZOS PARA LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN	13
5. PLAZOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, FASES QUE INTEGRAN LA ACTUACIÓN Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN DE SOLARES RESULTANTES.	14
6. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE CESIÓN GRATUITA LIBRES DE CARGAS EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS	15
7. PLAZOS DE CESIÓN DE LA URBANIZACIÓN, DE LOS TERRENOS Y DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS DOTACIONES PÚBLICAS	15
8. PLAZOS PARA INICIAR LA EDIFICACIÓN	16
9. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	16
10. PROGRAMA DE REALOJOS	17
11. RECUPERACIÓN AMBIENTAL. DECLARACIÓN DE CALIDAD DEL SUELO.	22
12. MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	22
13. RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	23



DOCUMENTO TÉCNICO URBANÍSTICO	24
1. INTRODUCCIÓN	25
2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	26
3. ESQUEMA DE LA URBANIZACIÓN	26
4. RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO	27
5. RED VIARIA	27
6. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	28
7. RED DE SANEAMIENTO	29
8. ENERGÍA ELÉCTRICA	30
9. ALUMBRADO PÚBLICO	31
10. RED DE TELECOMUNICACIONES	32
11. RED DE GAS	33
12. PRESUPUESTO	34



MEMORIA JUSTIFICATIVA



1. PROMOTOR DEL PROYECTO

El promotor del presente Proyecto, correspondiente a la Unidad de Actuación de carácter industrial U.E.I. 2 "Santa Apolonia" de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipales de Iurreta, es la propiedad representada por un porcentaje superior al 50 % del suelo del referido ámbito. El equipo redactor está formado por el Ingeniero Carlos Fort Ruiz, el Arquitecto José Miguel Berroya Mendizábal, y el Letrado Álvaro Cueto Aguinaga.

2. ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de planeamiento municipales, fueron aprobadas mediante Orden Foral número 734/1.999, de 29 de noviembre, y entrada la Normativa Urbanística en vigor mediante su publicación en el BOB número 231 de 3 de diciembre de 2.001, delimitan en suelo urbano no consolidado de uso industrial la Unidad de Actuación número 2.

Las Normas Subsidiarias contienen las siguientes determinaciones con incidencia en el Programa de Actuación Urbanizadora:

- CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO Industrial
- SISTEMA DE GESTION Cooperación
- CESIONES Viales y espacios libres
- EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA BRUTA 0,6 m²/m²
- SEPARACION A CAUCES USOS PERMITIDOS 20 m
- OCUPACION EN PARCELA BRUTA 40 %
- NUMERO DE PLANTAS S+2
- OCUPACION EN SOTANO La proyección de la edificación
- SEPARACION A VIALES 13 m. desde el eje del vial
25 m. a línea exterior de calzada BI-623
- SEPARACION A LINDEROS 5 m. alineaciones secundarias
- SEPARACIÓN A CAUCES 20 m

A través del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Iurreta, en sesión celebrada el 4 de junio de 2007, fue aprobado con carácter definitivo el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UEI.2-Santa Apolonia de las Normas Subsidiarias

de Planeamiento del municipio de Iurreta, cuya publicación fue realizada a través del BOB número 144, el día 23 de julio de 2.007.

El Ayuntamiento de Iurreta acordó a través del Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de diciembre de 2.008, aprobar inicialmente la Modificación Puntual número 9 para graficar de una manera más exhaustiva la urbanización prevista en el área, ampliar el sistema local de espacios libres contenido entre el sendero paralelo al río Ibaizabal y las parcelas industriales al objeto de crear taludes y una zona verde complemento del paseo de ribera entre la zona de esparcimiento y la industrial. Fue sometida a exposición pública a través de su inserción en el BOB número 243, el día 18 de diciembre de 2.008.

Mediante Resolución de Alcaldía número 1.447 de fecha 4 de diciembre de 2.008 fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Iurreta el Proyecto de Reparcelación de la U.E.I.2 "Santa Apolonia", y expuesto al público mediante inserción de anuncio en el BOB número 5 de 9 de enero de 2.009, sin que su tramitación llegara a la aprobación definitiva.

En las mismas fechas fue redactado Proyecto de Urbanización, a instancia del Ayuntamiento de Iurreta, sin que del mismo se iniciara tramitación alguna.

El Pleno del Ayuntamiento de Iurreta acordó en sesión plenaria celebrada el día 2 de julio de 2.009 aprobar con carácter definitivo la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento número 9 de la Unidad de Actuación UEI-2, Santa Apolonia, al objeto de graficar de una manera más exhaustiva la urbanización prevista en el área, ampliar el sistema local de espacios libres contenido entre el sendero paralelo al río Ibaizabal y las parcelas industriales al objeto de crear taludes y una zona verde complemento del paseo de ribera entre la zona de esparcimiento y la industrial. Dicho acuerdo fue sometido el día 14 de julio de 2.009 a información pública mediante su inserción en el Boletín Oficial de Bizkaia número 132.

En el año 2016 acordó el Ayuntamiento de Iurreta realizar las obras de ejecución del nuevo acceso al barrio de Santa Apolonia, desde la carretera de Orozketa.

3. FINALIDAD, OBJETO Y CONTENIDO

Cuando se trata de terrenos que pertenezcan al suelo urbano no consolidado en que la actividad de ejecución deba tener lugar mediante actuaciones integradas, se encuentran entre las facultades urbanísticas, la de formular y presentar para su tramitación el Programa de Actuación Urbanizadora y los restantes documentos técnicos precisos para la legitimación de la transformación urbanística del suelo en la forma dispuesta por la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se formula el Programa de Actuación Urbanizadora, en virtud del artículo 156.1 de la Ley 2/2006, una vez aprobada la ordenación pormenorizada a través del planeamiento municipal y sus posteriores modificaciones.

La Ley del Suelo del País Vasco establece como requisito previo para la ejecución de la ordenación urbanística, además de la correspondiente ordenación pormenorizada, la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora. El programa tiene por objeto de acuerdo con lo previsto en el artículo 152 de la Ley 2/2006 *"regular y organizar, en su caso por fases, el desarrollo y ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado"* sin que en ningún caso pueda alterar la ordenación estructural ni la pormenorizada del Plan que desarrolla.

Tiene por objeto:

- La identificación de las actuaciones integradas y delimitación de las unidades de ejecución que permitirán el desarrollo urbanístico del ámbito. La actuación se desarrollará mediante una única unidad de ejecución.
- La determinación del régimen de ejecución y el sistema de actuación. La actuación se desarrollará mediante régimen privado por el sistema de concertación.
- La definición de las condiciones mínimas de carácter jurídico, técnico y económico en los documentos "Técnico-Urbánístico" y "Jurídico-Urbánístico" que integran este Programa de Actuación.
- La definición a nivel de anteproyecto y la estimación del coste de las obras de urbanización previstas en el vigente planeamiento, y en base al contenido y alcance del Proyecto de Urbanización redactado, a instancias del Ayuntamiento de Iurreta.



- La definición de los plazos y fases previstos para la aprobación del Proyecto de Reparcelación, y la ejecución de la urbanización, los realojos y la solicitud de licencia de edificación en los solares resultantes.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE

El presente programa se basa en las determinaciones urbanísticas de la Actuación Integrada por el suelo urbano no consolidado industrial "Santa Apolonia", definida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipales.

Este instrumento de planeamiento detalla la ordenación, transformación y el desarrollo urbanístico del suelo urbano no consolidado perteneciente a la Unidad de Ejecución número 2, permitiendo el uso característico industrial. La actuación integrada define la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito, por lo que no es necesaria la definición de ningún documento de planeamiento de desarrollo. Se adjuntarán Planos de Información referentes al planeamiento vigente en el correspondiente Anexo VI.

Las superficies de los propietarios afectados han sido definidas en el Proyecto de Reparcelación inicialmente aprobado por el Ayuntamiento de Iurreta, sin que se tenga conocimiento de posteriores transmisiones, por lo que la superficie de la Actuación Integrada se ajusta al parcelario existente (Anexo VI). La misma está constituida por las parcelas privadas resultantes, y los sistemas locales incluidos, resultando una superficie total de 84.878,48 m².

5. JUSTIFICACIÓN DEL PAU

Conforme establece el artículo 135 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el Programa de Actuación Urbanizadora es el primer instrumento jurídico urbanístico, tras la aprobación del planeamiento pormenorizado, que la Ley del Suelo exige para la ejecución de la ordenación en las actuaciones integradas, y distribución de beneficios y cargas derivadas de dicho planeamiento.



Aun cuando ya cuente con ordenación pormenorizada, el Programa de Actuación resulta necesario en aquellos supuestos en que, como ocurre en el presente caso, resulta necesaria la identificación de la actuación integrada con determinación de una o varias Unidades de Ejecución, o para modificar la programación y plazos establecidos en el Plan.

En este caso, además, la necesidad de un programa de realojos y la necesidad de determinar la forma de gestión privada, hacen también necesario el Programa.

6. PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES

Se adjunta plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.

Las superficies de las parcelas han sido obtenidas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, transformadas mediante la Modificación Puntual número 9 de la Unidad de Ejecución Industrial 2 "Santa Apolonia" realizada por el Arquitecto don Ángel Basabe Larrea. Dicha información será actualizada con las Certificaciones Registrales obtenidas en el Registro de la Propiedad.

Por otro lado, dado que los instrumentos de gestión y ejecución han sido conformados mediante levantamiento topográfico, se considera necesario su utilización previa a la redacción del documento de equidistribución que defina con la precisión necesaria la superficie de la actuación.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA DE GESTIÓN ELEGIDA Y PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

7.1. Unidad de Ejecución

El programa establece una única Unidad de Ejecución debido a que la propia configuración de la ordenación, que se apoya en un único vial de ejecución obligatoria, no hace posible la división de la misma en varias unidades de ejecución. Además, el grado de consolidación del ámbito que se programa, y la concreción de las mayores cargas incluidas en el ámbito, permitirá el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie, de acuerdo con las previsiones del artículo 144 de la Ley 2/2006.



7.2. Régimen y Sistema de Actuación

A la vista de los antecedentes, y de la obsolescencia de los anteriores procedimientos de gestión y ejecución urbanística del planeamiento, acrecentados por la intensa crisis sufrida en los últimos diez años, se considera conveniente modificar el criterio del planeamiento para optar por un régimen de gestión de actuación privado, pretendiéndose como más adecuado el sistema de concertación, a través del impulso y promoción de la Junta de Concertación compuesta por más del 50 por ciento de la propiedad del suelo. (Artículo 160 de la Ley 2/2006).

7.3. Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación relativa, vienen señalados en las N.N.S.S. del planeamiento municipal. No obstante, según el Art. 56.1.f y 144.2 de la Ley del Suelo 2/2006, podrán ser modificados en el Programa de Actuación que, constituye, el primer instrumento de ejecución y equidistribución y que ha de delimitar las Unidades de Ejecución.

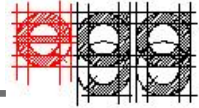
7.4. Estudio de Viabilidad Económica

La viabilidad económica quedará acreditada por un estudio adjunto al Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que demostrará que existe una relación adecuada entre los ingresos y las cargas del sector.

7.5. Programación de la ejecución

Se establece un plazo aproximado de 36 MESES desde la aprobación definitiva del presente Programa para la ejecución del planeamiento y simultánea edificación.

La ejecución de la urbanización y las edificaciones se realizará preferentemente en una única fase. Sin embargo, se posibilita la ejecución en varias fases siempre y cuanto se atiendan los requisitos estipulados en el documento Jurídico-Urbanístico, respetando el criterio general de ejecutar en primer lugar la parte de la ordenación que se encuentra en contacto directo con el vial de acceso al polígono industrial "Santa Apolonia".



DOCUMENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO

Se desarrolla a continuación el contenido, tal y como previene el artículo 154 de la Ley 2/06 del Suelo del País Vasco.

1. CONCRECIÓN DEL RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación se elegirá libremente por el Ayuntamiento teniendo en cuenta los plazos de ejecución, los medios económicos, financieros, y la capacidad de gestión con que cuente la entidad municipal, pudiendo el PAU modificar el sistema elegido en el Plan motivadamente sin que suponga modificación de tal Plan, siguiendo aquellos criterios justificativos de la elección (Art. 159.4 LS).

Por tal razón, dados los antecedentes y dilación en el desarrollo de la ordenación urbanística del ámbito de la U.E.I. 2 "Santa Apolonia", unido a la imperiosa necesidad de las actividades económicas en funcionamiento de cumplir con los deberes urbanísticos determinados en el planeamiento municipal para poder materializar el aprovechamiento por el otorgado, así como la complejidad y características de la actuación a desenvolver, se considera apropiado que la operación tenga un sistema de actuación privado mediante concesión administrativa, eligiéndose el sistema de concertación, que se regula a través del artículo 160 y siguientes de la Ley 2/2006.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA.

2.1. La actuación integrada según el planeamiento

El Programa de Actuación urbanizadora tiene por finalidad la regulación y organización de la ejecución de la actuación integrada "Santa Apolonia". Esta tiene una superficie de 84.878,48 m², siendo sus linderos generales, los siguientes:

- Al noreste: Río Ibaizabal.
- Al noroeste: Parcelas 232 y 080 del Polígono 8.
- Al sur: Parcela 323 del Polígono 8 (Euskotren).
- Al este: Parcela 322 del Polígono 8 (Diputación Foral de Bizkaia (Carreteras)

En la Ley del Suelo, los propietarios están obligados a ceder el suelo y costear la ejecución de aquellos elementos dotacionales e infraestructuras *"cuya función se puede circunscribir al uso y servicio predominante de los ocupantes en el área"* (Art.25.1.b)2) y 57.1 LS).

2.2. Delimitación de una única Unidad de Ejecución

Se ha optado por la delimitación de una única Unidad de Ejecución, coincidente con el ámbito de la Actuación Integrada, por los siguientes motivos:

- La propia configuración de la ordenación que se apoya en un único vial de ejecución obligatoria no hace posible la división de la misma en varias unidades de ejecución.
- La división en varias unidades establecería una diferencia excesiva en las cargas de urbanización entre las mismas.
- La división en varias unidades de ejecución dificultaría la gestión de los usos bajo rasante del área.
- El grado de consolidación del ámbito impide la delimitación de dos unidades de actuación que divida la edificabilidad urbanística media difiera en más de un 5% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación.

3. PLAZOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 161.1 de la Ley 2/2006, los propietarios que representen al menos el 50 % de la propiedad incluida en el ámbito de la U.E.I.2 dispondrán de UN (1) MES para constituirse en junta de concertación, mediante escritura pública, contado a partir del día siguiente de la publicación del contenido del presente Programa de Actuación Urbanizadora definitivamente aprobado y suscripción del Convenio de Gestión Urbanística.

La constitución de la Junta de Concertación será publicada por ésta en el Boletín Oficial de Bizkaia, y notificada de forma fehaciente de forma individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, concediéndoles un mes de plazo para adherirse a ella, transcurrido el cual se entenderá que renuncian a su participación.

También podrán incorporarse a la Junta de Concertación las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la Unidad de Ejecución, cuando así lo acuerde la Junta y en los términos que la misma establezca. Para su selección, en todo caso, deberán seguirse los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública.



3.1. Inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico

Las Juntas de Concertación que se constituyan tendrán el carácter de agrupaciones de interés urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico en los casos en que el sistema de actuación sea el de concertación, y como tales deberán inscribirse en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico. En el presente supuesto se establece el plazo de UN (1) MES para su inscripción desde la elevación a Escritura Pública de su constitución.

Los propietarios de terrenos incluidos en una actuación integrada podrán asociarse en una agrupación de interés urbanístico para participar o colaborar en la actividad de ejecución, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

- Integrar a los propietarios de terrenos que representen más del 50% de la superficie afectada por la iniciativa.
- Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios integrados.
- Haber reconocido a los terceros propietarios afectados por la iniciativa el derecho a adherirse como asociado en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.
- Haber formalizado su constitución en escritura pública, que incorporará sus estatutos, y haberse inscrito en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente del Departamento de Urbanismo del territorio histórico correspondiente.

4. PLAZOS PARA LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN

La aprobación del programa en una actuación integrada coloca los terrenos comprendidos en aquella en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

Al desarrollarse el ámbito a través del sistema de actuación por concertación se establece DOS (2) MESES, desde la constitución de la Junta de Concertación para su aprobación con carácter inicial del Proyecto de Reparcelación. Para la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación se establece un plazo máximo de TRES (3) MESES desde la exposición pública del acuerdo de aprobación inicial.



5. PLAZOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, FASES QUE INTEGRAN LA ACTUACIÓN Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN DE SOLARES RESULTANTES.

El procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización y de adjudicación de las obras se podrá realizar a partir de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

A tal fin podrá la Junta de Concertación formular el proyecto de ejecución y presentarlo de forma simultánea con el Proyecto de Reparcelación, para su aprobación por el Ayuntamiento de Iurreta.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 196 de la Ley 2/2006, los proyectos de urbanización de iniciativa particular, serán aprobados inicialmente en el plazo de TRES (3) MESES a contar desde la fecha de entrada del documento. Una vez aprobados inicialmente los proyectos de urbanización, se someterán a información pública durante VEINTE (20) DÍAS para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Bizkaia y publicación en el diario o diarios de mayor circulación del territorio histórico correspondiente. El plazo para la aprobación definitiva será de DOS (2) MESES desde la conclusión del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial.

A continuación se indican los plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación, y plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso.

5.1. Fases de la actuación

La actuación se ejecutará en una única fase.

Si por necesidades municipales el Ayuntamiento de Iurreta considerara adecuado la ejecución en otras fases, éstas se realizarán atendiendo al criterio de ejecutar en primer lugar la parte de la ordenación que se apoya en la urbanización existente. Se trata de aquella parte de la ordenación en contacto directo con el entorno construido del polígono que no necesita del nuevo vial para su funcionamiento.



5.2. Plazos de la ejecución

Las obras de urbanización se habrán de iniciar preferentemente en el plazo de SEIS (6) MESES a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Se habrán de terminar preferentemente en el plazo de VEINTICUATRO (24) MESES desde su inicio.

6. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE CESIÓN GRATUITA LIBRES DE CARGAS EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, (con la redacción dada por la Ley 11/2.008, de 28 de Noviembre, por la que se modifica la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística) *"los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución."*

Será necesario elaborar el Proyecto de Reparcelación para definir los derechos del Ayuntamiento de Iurreta y la determinación de la adjudicación del aprovechamiento urbanístico, tanto en forma de adjudicación de una o varias parcelas de resultado, o procediéndose a la monetarización de sus derechos.

7. PLAZOS DE CESIÓN DE LA URBANIZACIÓN, DE LOS TERRENOS Y DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS DOTACIONES PÚBLICAS

El artículo 45 de la Ley 2/2006 dispone que "el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos: transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento".

Los terrenos destinados a dotaciones públicas se cederán gratuitamente al Ayuntamiento con la aprobación del Proyecto de Reparcelación. A tal fin, se



deberán inscribir en el Registro de la Propiedad. Las obras de urbanización se deberán poner a disposición del Ayuntamiento para su recepción en el acta correspondiente, en los términos del artículo 198 Ley del Suelo 2/2.006.

De la ordenación establecida en el planeamiento municipal se desprende el destino al dominio público las siguientes parcelas de resultado:

PARCELA	SUPERFICIE	DESTINO
EL 1	3.261,79 m2	Espacios libres
EL 2	3.531,53 m2	Espacios libres
EL 3	662,49 m2	Espacios libres
EL 4	883,42 m2	Espacios libres
Vialidad	14.575,90 m	Viales interiores

Total dominio público: 22.915,13 m2

8. PLAZOS PARA INICIAR LA EDIFICACIÓN

Las obras de construcción de los edificios podrán ser simultáneas a las de urbanización.

Las obras de urbanización se clasificarán como primarias o secundarias según se puedan compatibilizar o no con las obras de edificación, para evitar su deterioro.

9. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La urbanización es, desde el comienzo de su ejecución en el régimen público, y desde su entrega y recepción por la administración en el régimen privado, una obra de titularidad pública que conlleva el deber de conservación por parte del ayuntamiento.

La conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento será por cuenta de los adjudicatarios. Dichos gastos se incluirán como gasto de urbanización en el Proyecto de Reparcelación.



Así mismo, las obras de urbanización de titularidad privada serán siempre conservadas y mantenidas por sus propietarios, ya sean individuales o en comunidad, en cuyo caso los gastos se distribuirán según las normas propias del régimen de propiedad horizontal y, en su defecto, en función de las cuotas que les correspondan en la copropiedad.

10. PROGRAMA DE REALOJOS

En las unidades de ejecución que no se gestionen por expropiación, cuando haya ocupantes legales de viviendas o actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y por tanto, deba procederse a su realojo o traslado o extinción de actividad, se deberán seguir las siguientes reglas: *"En la redacción del planeamiento pormenorizado o del programa de actuación urbanizadora correspondiente se deberá incluir una relación exhaustiva de los ocupantes legales de inmuebles y de las actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y por tanto, deba procederse a su realojo o traslado o extinción de actividad, quienes serán parte en el expediente a todos los efectos. "*

10.1. Ocupantes legales de viviendas

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 regula el derecho de realojo de obligado cumplimiento, estableciendo en su primer apartado, que dicho derecho corresponde a los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual. Así, determina la Disposición Adicional Primera que, *"en la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se deberá garantizar el derecho al realojo, con sujeción a las siguientes reglas:*

a) Cuando se actúe por expropiación o por ocupación directa, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

b) Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales."

Por tanto, los ocupantes legales de viviendas ostentan un derecho de realojo con cargo a la actuación. El apartado segundo de esta misma Disposición Adicional concreta su contenido legal mínimo: *"En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.*

Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora.

El contenido del derecho de realojo se concreta así en estos dos apartados, planteándose como el ofrecimiento de una vivienda al precio regulado en la normativa de vivienda protegida de Gobierno Vasco, asumiendo la actuación urbanística las cargas de traslado y accesorias."



La Disposición Adicional Segunda establece en su artículo tercero el procedimiento para materializar el ofrecimiento de realojo de las viviendas, que se desarrollará básicamente durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación, a través de acuerdos o propuestas de convenio.

Este apartado tercero contiene referencias a los criterios de indemnización por traslado o extinción de actividades económicas que se desarrollan en el apartado siguiente.

En lo que respecto al realojo de los ocupantes legales de viviendas, establece este apartado 3, en su primer punto a) que el Programa de Actuación Urbanizadora debe incorporar una relación exhaustiva de los ocupantes legales de las viviendas, a efectos de su consideración como parte en el expediente a todos los efectos.

En principio, de acuerdo con los estudios realizados para la elaboración de este Programa se ha observado en el ámbito un único inmueble sujeto a derribo que podría requerir el desalojo de ocupantes legales de viviendas que constituyen su residencia habitual, el cual está ubicado en la calle Zabalarra (parcela 13 del proyecto de reparcelación).

En este inmueble están ocupadas las seis viviendas:

- BAJO IZQUIERDA
- BAJO DERECHA
- PRIMERO IZQUIERDA
- PRIMERO DERECHA
- SEGUNDO IZQUIERDA
- SEGUNDO DERECHA

Por este motivo, se precisa definir un Programa de Realojos respecto a los ocupantes, cuya relación se incorporará en un Anexo.

Dicho realojo se llevará a cabo, tal y como se ha señalado, en los términos previstos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, aplicándose los siguientes criterios, de acuerdo con la normativa que venimos citando:

"1.- Corresponderá el realojo a los ocupantes legales de viviendas a los que no se les adjudiquen una edificabilidad libre, en volumen superior a lo dispuesto en el apartado 1.b) de esta Disposición Adicional Segunda:

b) Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.

2.- La obligación de hacer efectivo el realojo corresponderá al promotor de la actuación, tal y como señala el mismo apartado 1.b): En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales."

En este caso, elegido el sistema de actuación de concertación, el promotor de la actuación será la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución UEI-2.

El apartado anterior que señala este artículo, define el contenido del derecho de realojo, que comprenderá la puesta a disposición de una vivienda en las siguientes condiciones:

a) Cuando se actúe por expropiación o por ocupación directa, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario de la actuación deberá poner a disposición de los afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

El apartado 2 de la Disposición concreta estas condiciones: *"En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el Ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.*

Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora."

El Proyecto de Reparcelación concretará en su caso la relación de ocupantes legales de inmuebles con derecho a realojo, incorporando los acuerdos alcanzados, que deberán constar en Escritura Pública. En caso contrario, se acompañará al proyecto una propuesta de convenio de realojo con el contenido mínimo del apartado 3.c) de la Disposición Adicional Segunda. Por lo tanto, en el presente ámbito de ejecución existen ocupantes legales de viviendas y actividades económicas que son objeto de realojo. Para concretar los derechos económicos de los ocupantes legales de las viviendas a derribar, es necesario remitirse al Proyecto de Reparcelación, acuerdo con lo recogido en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 2/2.006.

10.2. Actividades Económicas radicalmente incompatibles

El apartado 3 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 prevé en relación con las actividades económicas existentes en una unidad de ejecución la posibilidad de optar por su realojo, traslado o extinción. De esta forma establece, que *"en las unidades de ejecución que no se gestionen por expropiación, cuando haya ocupantes legales de viviendas o actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y, por lo tanto, deba procederse a su realojo o traslado o a la extinción de la actividad, se deberán seguir las siguientes reglas:*

- b) En el proyecto de reparcelación se deberá recoger expresamente la relación de los ocupantes legales de viviendas y de los titulares de actividades económicas en funcionamiento, y se incorporarán los acuerdos alcanzados con los mismos para su indemnización, realojo o traslado, que deberán constar en escritura pública.*
- c) En defecto de acuerdo, se acompañará al proyecto de reparcelación una propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad.*

En el momento de redacción del presente Programa de Actuación Urbanizadora no han sido identificadas actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento.

11. RECUPERACIÓN AMBIENTAL. DECLARACIÓN DE CALIDAD DEL SUELO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 147.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los gastos de recuperación y adecuación de los terrenos contaminados que deban formar parte de un proceso de reparcelación serán responsabilidad de las personas físicas o jurídicas causantes de dicha contaminación o alteración, en los términos establecidos en la Ley 4/2005, de Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo. No obstante, cuando el ayuntamiento así lo estime, podrá ordenar a la comunidad reparcelatoria, subsidiariamente y a costa de la persona obligada y responsable, la ejecución de dicha descontaminación y adecuación de los terrenos, considerando el coste como una carga de urbanización. Estos gastos serán repercutidos por la comunidad reparcelatoria a la persona obligada o, en su defecto, al titular de los terrenos objeto de la actuación, conforme dispone la legislación medioambiental.

Mediante Orden de 21 de diciembre de 2017, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, ha sido actualizado el inventario de suelos que soporten o hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, encontrándose el suelo delimitado por la UEI-2 en él incluido. Por ello, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo se procederá a tramitar la declaración de aptitud de uso del suelo industrial.

12. MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

El Ayuntamiento, por motivos de interés público y previa audiencia del y de los propietarios, en su caso, podrá adoptar decisiones que conlleven la alteración de las condiciones establecidas en el programa.



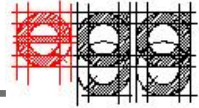
En este supuesto, así como en caso de paralización o demora de la ejecución por causas no imputables a los propietarios, deberá el Ayuntamiento resarcir los daños y perjuicios causados, en los términos del artículo 170.1 de la Ley 2/2006.

Cuando la alteración de las condiciones del Programa suponga más del 20% del coste de las obligaciones asumidas, los propietarios o el órgano expropiante podrán solicitar la resolución de la adjudicación del programa, en los términos del artículo 170.2 de la Ley 2/2006.

13. RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Serán causas que determinen la resolución de la adjudicación del Programa, en los términos del art. 171 de la Ley 2/2006, las siguientes:

- a) El incumplimiento por la Junta de Concertación de los deberes derivados del Programa de Actuación Urbanizadora.
- b) La modificación sustancial por parte del Ayuntamiento de las condiciones establecidas en el Programa de Actuación Urbanizadora cuando supongan una alteración en más de un 20% de los costes en ella determinados a asumir por la Junta de Concertación.



DOCUMENTO TÉCNICO URBANÍSTICO

Se desarrolla a continuación el contenido (Ley 2/06 del Suelo del País Vasco, Art. 153) del documento Jurídico-Urbánístico del presente programa.



1. INTRODUCCIÓN

El presente anteproyecto de urbanización de la UEI-2 "Santa Apolonia" tiene por objeto realizar una primera descripción de las obras de urbanización, y servir de base para concretar el nivel del Programa de Actuación Urbanizadora.

Es objetivo fundamental del presente documento el cumplimiento de las exigencias establecidas en el apartado b) del artículo 155 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Este anteproyecto se realiza por encargo de la propiedad representada por un porcentaje superior al 50 % del suelo del referido ámbito.

El equipo redactor está formado por el Ingeniero Carlos Fort Ruiz, el Arquitecto José Miguel Berroya Mendizábal y el Letrado Álvaro Cueto Aguinaga.

El Proyecto de Urbanización incluirá los condicionantes ambientales de minimización del Impacto Ambiental incluidos en el Estudio de Impacto Ambiental realizado con ocasión de la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Iurreta y de los distintos informes emitidos por el Departamento de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Bizkaia:

- Conservación de los arbolados existentes.
- Adopción de medidas compensatorias de restauración ambiental y revegetación con especies autóctonas.
- Adopción de medidas compensatorias de reutilización de los suelos de alta capacidad agraria.
- Asesoría ambiental, Programa de supervisión y medidas de control durante las obras de urbanización y edificación.
- Medidas para garantizar la ausencia de impactos ambientales significativos negativos durante la ejecución de las obras de Urbanización y Edificación.
- Mobiliario y paneles de información para la práctica de gimnasia al aire libre para las personas de la tercera edad.

2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El ámbito físico al que queda referido el proyecto de urbanización se corresponde con una parcela de terreno de forma trapezoidal cuya extensión superficial es de 84.878,48 m².

Este espacio se encuentra delimitado por el río Ibaizabal en su extremo noreste, por la BI-623 en el este y por la línea de ferrocarril de Eusko Trenbideak en el sur.

En la actualidad existen edificios fuera de ordenación que deberán demolerse antes de proceder al desarrollo de este proyecto de urbanización.

La unidad de ejecución a desarrollar presenta una topografía con muy pocos desniveles. Se requerirán pequeños movimientos de tierras para adaptar la topografía a la urbanización prevista.

No existe vegetación digna de reseña o que requiera algún tipo de protección.

3. ESQUEMA DE LA URBANIZACIÓN

La actuación se ejecutará en el siguiente orden:

- Prolongación de la calle Zabalarra hasta el acceso ya construido al sur del polígono.
- Vial principal central que va desde la calle Zabalarra hasta la futura rotonda al noroeste.
- Demolición de muros de cerramiento y pequeñas chabolas que interfieren con el vial principal.
- Vial de circunvalación al sur del polígono que enlaza con el acceso ya construido.
- Vial intermedio que une perpendicularmente el central con el que circunvala el polígono al sur.
- Vial que une la rotonda situada al noroeste con el vial sur.
- Derribos, desalojos e indemnizaciones.
- Zonas verdes.



4. RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO

Del análisis de las infraestructuras existentes favorecidas por la reciente ejecución de las áreas urbanas más próximas, se desprende que la conexión de la unidad de ejecución con las zonas urbanas es inmediata, y por lo tanto que la disponibilidad de los recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento de agua y de evacuación de aguas residuales y pluviales propios de la urbanización es suficiente.

5. RED VIARIA

Se van a consolidar los viales existentes, ensanchándolos y dotándolos de aparcamientos, y crear otros nuevos que faciliten el acceso a la unidad.

Los acabados de los viales se adaptarán a las exigencias municipales y se han programado en concordancia con las previsiones del planeamiento del municipio. Los viales se ejecutan mediante firmes rígidos con soleras de hormigón de 20 cm de espesor y dos capas de rodadura de asfalto de 3-4 cm. En las aceras las soleras serán de 15 cm de espesor. Los espacios libres se subdividen en espacios de paseo, que serán tratados con pavimentos de hormigón impreso, y los espacios verdes, que serán tratados como tal.

Las dimensiones de las calzadas serán de 7 m en doble sentido de circulación, y las aceras serán de 2 m libres de paso. Las zonas de rampas se adecuarán a las Normas Técnicas del Reglamento de Accesibilidad para entornos urbanos. Las pendientes del camino peatonal se desarrollan con inclinación inferior al 8% y tramos de descansillo de 2 m de largo.

Puesto que el nivel de tráfico en el ámbito previsto en el Plan es del tipo BAJO, según criterios de la Instrucción del MOPU, la solución viaria, en cuanto al paquete de firmes es la siguiente:

- Saneado previo del terreno mediante excavación y relleno de 30 cm de todo uno de préstamo seleccionado.
- En viales, solera de hormigón armada de 20 cm de espesor con HA/25/B/20/lia.
- En aceras, semejante a firme de hormigón de viales pero con 15 cm.
- Pavimento de acabado en viales mediante dos capas de asfalto en caliente.



- Acera con hormigón impreso o según presupuesto en el resto, con sus correspondientes rebajes.

6. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

La distribución de la red se ejecuta con tubería de polietileno de Ø 110mm. Se han previsto los hidrantes exigidos. El diseño de la red se ha realizado de forma mallada, con un único enlace de conexión con la red existente.

El abastecimiento a los edificios se efectúa desde las nuevas redes con ramales que finalizan en arquetas de acometida a los posibles accesos de pabellones.

Las bocas de riego irán separadas como máximo 40 m y se dispondrá riego automático.

La red dará suministro a los hidrantes de incendio que deberán quedar separados un máximo de 200 m entre sí.

Se van a instalar las tuberías en zanjas al efecto, bajo las aceras o pavimentos.

Las tuberías principales serán de polietileno y los diámetros de las conducciones, que se deducen del cálculo, serán de los diámetros definidos en la documentación gráfica.

Las tuberías de polietileno y sus accesorios, válvulas, bridas, codos, etc., darán cumplimiento a la Norma UNE 53-133-82.

Las conducciones serán enterradas en zanjas de 60 cm. de anchura y hasta 100 cm. de profundidad, con 70 cm como media, con la tubería asentada sobre cama de arena de río y posterior relleno de las zanjas, por tongadas de 20 cm., con tierra exenta de áridos mayores de 4 cm. y apisonada, reforzándose con hormigón en masa de resistencia característica 100 kg/cm², con un espesor de 30 cm., vertido sobre el relleno de la zanja, en los pasos de vías rodadas. Las zanjas se rellenarán con material seleccionado de la propia excavación.

En los encuentros en T y derivaciones, se han previsto las correspondientes válvulas de seccionamiento, que permiten, para el caso de avería, el aislamiento de algunos tramos de la red, sin que eso suponga dejar sin servicio al conjunto de las edificaciones previstas.



Las arquetas de proyecto son de hormigón, con solera de hormigón armado H-250, de 15 cm de espesor, y dimensiones similares a las de proyecto, según documentación gráfica, y contarán con tapa de fundición reforzada, injertos directos mediante T de fundición y reductora, válvulas de compuerta de fundición de husillo ascendente y sin molinete, bridas de fundición PN 16 atm (ISO 2531). En lo referente a muros de arquetas y llaves de paso, se realizarán también en HA según proyecto, y ángulos redondeados.

7. RED DE SANEAMIENTO

Se prevé la realización de las redes de saneamiento de forma separativa. Una red de aguas residuales recogerá los vertidos de aguas fecales y residuales aptos para su vertido al Sistema General de Saneamiento y una red de pluviales recogerá las aguas procedentes de la lluvia, bien de la vialidad pública, de drenajes y de las edificaciones del ámbito.

Ambas redes discurren enterradas bajo la calzada de la vialidad. Se hace mención aparte de la necesaria actualización de las redes existentes en funcionamiento que afectan a edificaciones existentes.

La red de recogida de aguas pluviales y fecales se realizará, con tubería de PVC (conducto teja) de diversos diámetros, con junta automática de unión. Se ha proyectado tanto su entronque a la red, como las arquetas-sumidero necesarias.

Los diámetros de las distintas conducciones que componen la red se han diseñado de acuerdo con los caudales previstos, tanto de la nueva urbanización como de las zonas limítrofes. Así mismo, las redes discurrirán por los ejes de los viales o bajo las líneas de aparcamiento previstas, adaptándose a su trazado y altimetría, disponiéndose pozos de resalte en todos aquellos puntos en los que los cambios de cota sean superiores a 80 cm.

La red de pluviales dispone de imbornales en calzada con conducción superior a 200 mm de diámetro, estando diseñada para recoger tanto las aguas de lluvia de calzadas, aceras y zonas peatonales, como las recogidas en parcelas privativas y cubiertas de edificación.



La red se complementa con arquetas, sumideros, cámaras de descarga, pozos de registro, arquetas de paso, sumideros de calzadas, arquetas sumideros y arquetas de registro.

Las cámaras de descarga y pozos de registro y de resalto estarán formadas por solera de hormigón y muros de H/250, raseado y bruñido interior, con formación de medias cañas, o arquetas de hormigón prefabricadas, tapa de fundición apoyada sobre anillo de hormigón en masa y enrasada con el pavimento, pates de hierro, etc., incluso relleno de zanjas con tierras y conexionado a la red.

8. ENERGÍA ELÉCTRICA

Teniendo en cuenta que las redes de Iberdrola se encuentran preparadas para el crecimiento vegetativo de las mismas, pero no para un crecimiento singular de las características que se solicitan, se fija el punto de conexión en CMR 6448 ARRIANDI.

La entrega de energía se hará a 30.000 V.

Se construirá una línea subterránea de 30 kV doble circuito con cable HEPRZ1 3x400 mm, desde el CMR 6448 ARRIANDI, hasta el CMR proyectado. Este CMR estará equipado con un conjunto de celdas 4L+2IA+E.

Desde el CMR proyectado se llevará una línea subterránea de 30 kV doble circuito con cable HEPRZ1 3x240 mm hasta el apoyo junto a los clientes Café Baqué y Furesa.

Se construirá un anillo de 30 kV con cable HEPRZ1 3x240 mm desde el CMR proyectado, haciendo entrada y salida en los centros de transformación y centros de seccionamiento necesarios.

Se instalará una línea subterránea de 13,2 kV con cable HEPRZ1 3x240 mm desde el CM proyectado hasta los puntos A, B y C. Este CM estará equipado con un conjunto de celdas 3L+1P.

Para efectuar la conexión de las nuevas instalaciones a la actual red de distribución de Iberdrola, es preciso realizar trabajos de acondicionamiento en ésta. Dichos trabajos de extensión de red consistirán en:



- Instalación de dos celdas en el CMR 6448 ARRIANDI.
- Acondicionamiento del apoyo de 30 kV junto a Cafés Baqué.
- Instalación de apoyos en puntos A y B.
- Confección de terminales en punto C.
- Desmontaje de línea aérea de 13,2 kV entre los puntos A, B,C y el centro de transformación Santa Apolonia.

Estos trabajos serán realizados directamente por Iberdrola por razones de seguridad del personal y garantía de servicio.

Se cumplirán en todo momento tanto las especificaciones de IBERDROLA, S.A., como las del Reglamento de Baja Tensión vigente.

El alumbrado público, por la escasa entidad del número de puntos de luz, se realizará colgado desde la actual red municipal.

9. ALUMBRADO PÚBLICO

Comprende la red de alumbrado todos los espacios de dominio público. La red de alumbrado público deberá ser capaz de producir la cantidad y calidad de luz requerida para una visibilidad adecuada en ausencia de luz natural. La fuente de luz elegida es el vapor de sodio de alta presión VSAP en vías rodadas en columnas de 9 m con lámpara de VSAP de 250W. La canalización se realizará en PVC de 110 mm de diámetro, con conductores y red de tierra.

En el alumbrado de vías rodadas se ha considerado preponderante el aspecto técnico, la uniformidad y el nivel de iluminación a conseguir, por tratarse de una función donde la seguridad es factor decisivo.

Para la determinación de las características de la red se han tenido en cuenta las Normas e Instrucciones del Alumbrado Público del ministerio de Obras Públicas y Urbanismo; Norma tecnológica I EA; Normas Técnicas para Carreteras de Bizkaia, dictadas por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia; el reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa al respecto.

Los criterios para su diseño y valoración han sido los de dotar a la nueva red viaria que se proyecta de una iluminación media de servicio de 30 luxes, con un



coeficiente de uniformidad media de iluminancia aproximado de 0,60. Como factor de conservación se ha adoptado el valor de 0,75 por tratarse de una iluminación de tipo hermético.

Se ha optado por luminarias sobre columnas de 9 metros, de fundición inyectada de aluminio, con equipo incorporado extraíble por la parte superior, tipo as-10 de Carandini, para lámpara de vapor de sodio de alta presión de 250 w. El cierre será de vidrio templado montado sobre marco de fundición inyectada de aluminio.

La red de alumbrado general estará constituida por la instalación del armario de control, reloj reductor de flujo, caja de protección y líneas de protección de alumbrado público subterráneo, con tubo rígido de PVC de 110 mm de diámetro y cableado de cobre de VV aislado con bupreno flexible, para una tensión nominal de 1.000 v, de 25, 16, 10 y 6 mm². Los conductores subterráneos unipolares cumplirán la norma UNE 21.123.92, y tendrán denominación ON tipo 5. La instalación en el interior de las columnas de carácter multipolar cumplirá la UNE 21.123.92, con denominación OV tipo 5.

El conductor de tierra aislado será del tipo V 750 F de 35 mm². 5.6.1.a.- Equipos de encendido.

Los equipos de VSAP de doble nivel sin línea de mando, estarán compuestos por circuito impreso, temporizado electrónico reprogramable, relé de conmutación, arrancador electrónico tipoMR-22V, lámpara, condensador y balasto.

10. RED DE TELECOMUNICACIONES

Se prevén en este Proyecto las redes de canalizaciones para telefonía, con las secciones y radios determinados según consulta efectuada a las compañías Euskaltel y Telefónica. La instalación de operadores podrá ser doble, por ello se han previsto 4 conductos en lugar de 2, pero en cualquier caso habrán de formalizarse los oportunos convenios con las compañías suministradoras.

La canalización de la red de telefonía se distribuirá por zanjas, siguiendo los trazados del resto de instalaciones, realizándose las acometidas a las diferentes parcelas.



Las zanjas para las canalizaciones tendrán un ancho de 0,50 m. El fondo se nivelará y apisonará cuidadosamente, colocando después el tubo reforzado de PVC de 63 y 110 mm de diámetro, cuya instalación deberá ser efectuada por las propias compañías, Telefónica o Euskaltel.

La canalización telefónica cumplirá la norma NP-PI-001 sobre canalizaciones subterráneas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales.

Las arquetas de empalme y acometida serán de hormigón armado H-250, con acero B-500S, revestidas con mortero de cemento. Dispondrán de una tapa registrable de fundición, y se dejará suficiente seno de cable para poder realizar con comodidad los trabajos de empalme.

Las bocas de los tubos en las arquetas quedarán cerradas con tapones de PVC.

11. RED DE GAS

Esta red de distribución, en tubería de acero, se realizará enterrada bajo las aceras.

Para la distribución en baja se incluye en el Proyecto la red existente facilitada por Naturgas y las conexiones a parcelas propuestas, así como los detalles de canalizaciones y arquetas, con tuberías de acero diámetro Ø110mm y Ø63 mm para acometidas.

La Compañía Suministradora ejecutará la instalación mecánica de toda la instalación, por lo que solo se contempla la ejecución en su caso de la obra civil de zanjas y canalizaciones.



12. PRESUPUESTO

RESUMEN CAPITULOS DE URBANIZACION GENERAL

1,00	DEMOLICIONES	198.665,86
2,00	MOVIMIENTO DE TIERRAS	276.661,09
3,00	VIALES	658.042,34
4,00	SEÑALIZACION	8.840,33
5,00	MOBILIARIO	5.993,39
6,00	JARDINERIA	85.121,24
7,00	ABASTECIMIENTO DE AGUA	102.412,64
8,00	SANEAMIENTO	194.204,34
9,00	RED ELÉCTRICA	1.180.070,73
10,00	ALUMBRADO PÚBLICO	46.384,53
11,00	RED DE GAS	12.900,43
12,00	TELEFONIA	100.892,05
13,00	SEGURIDAD Y SALUD	52.581,21
14,00	CONTROL DE CALIDAD	29.080,14
15,00	GESTIÓN DE RESIDUOS	57.571,49

Presupuesto de Ejecución Material

3.009.421,80

Gastos Generales (13%)	391.224,83
Beneficio Industrial (6%)	180.565,31

Presupuesto de Contrata

3.581.211,94

IVA (21%)	752.054,51
-----------	------------

TOTAL

4.333.266,45

Barrio
Santa Apolonia
auzo

Arandiatorre

Ermita Santa Apolonia baseliza

Lebariotegi

Iturriotz


Baqué

Obras/Lanak

Padure

Etxebarri

Pinar
Etxebarribaso
pinudi



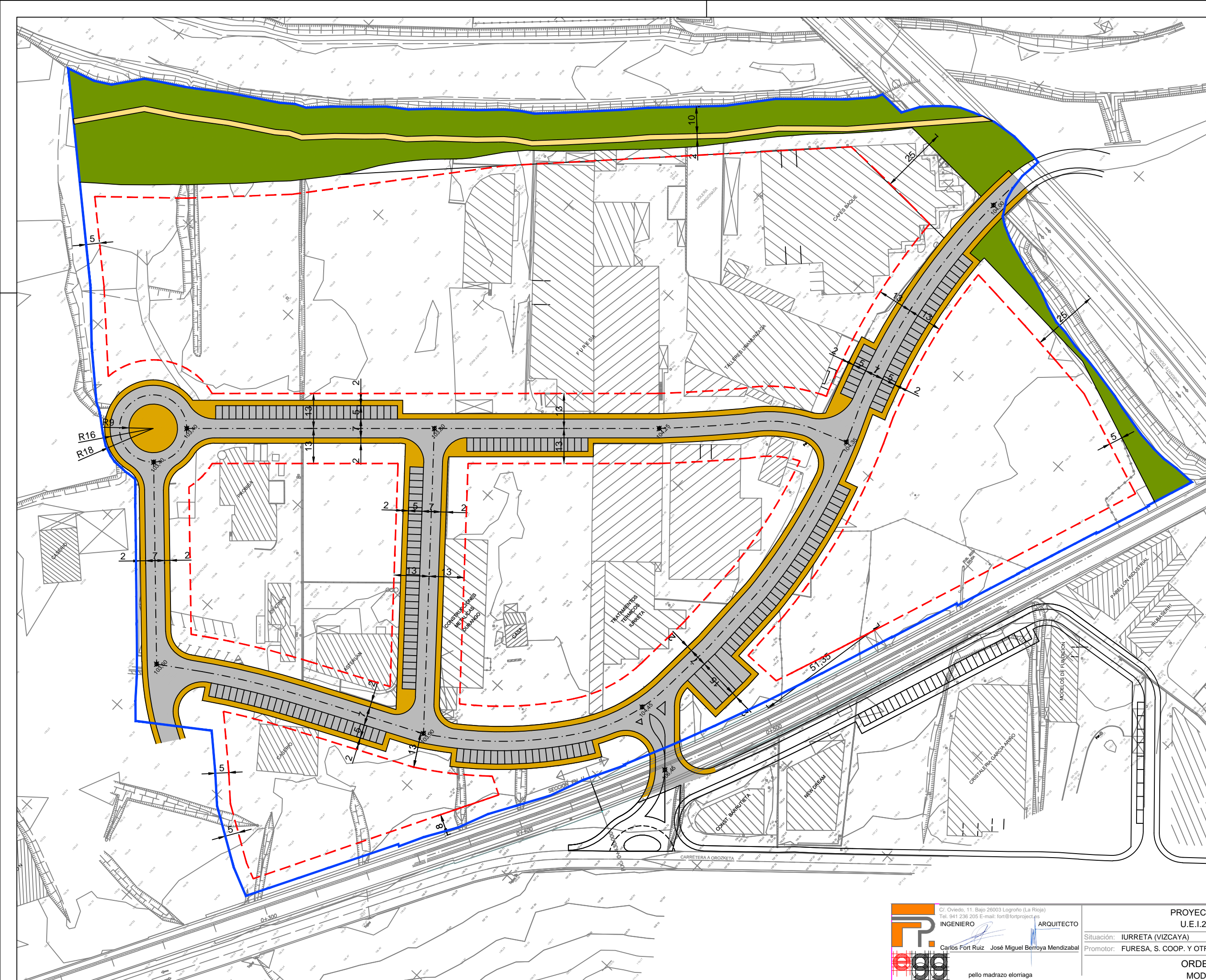
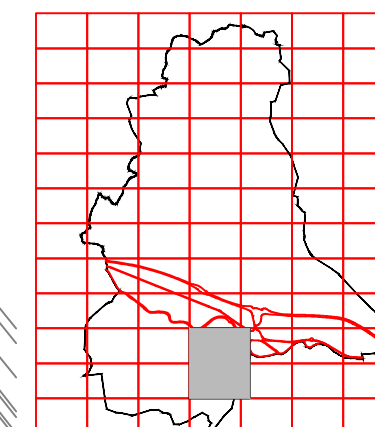
C/ Oviedo, 11. Bajo 26003 Logroño (La Rioja)
Tel. 941 236 205 E-mail: fort@fortproject.es

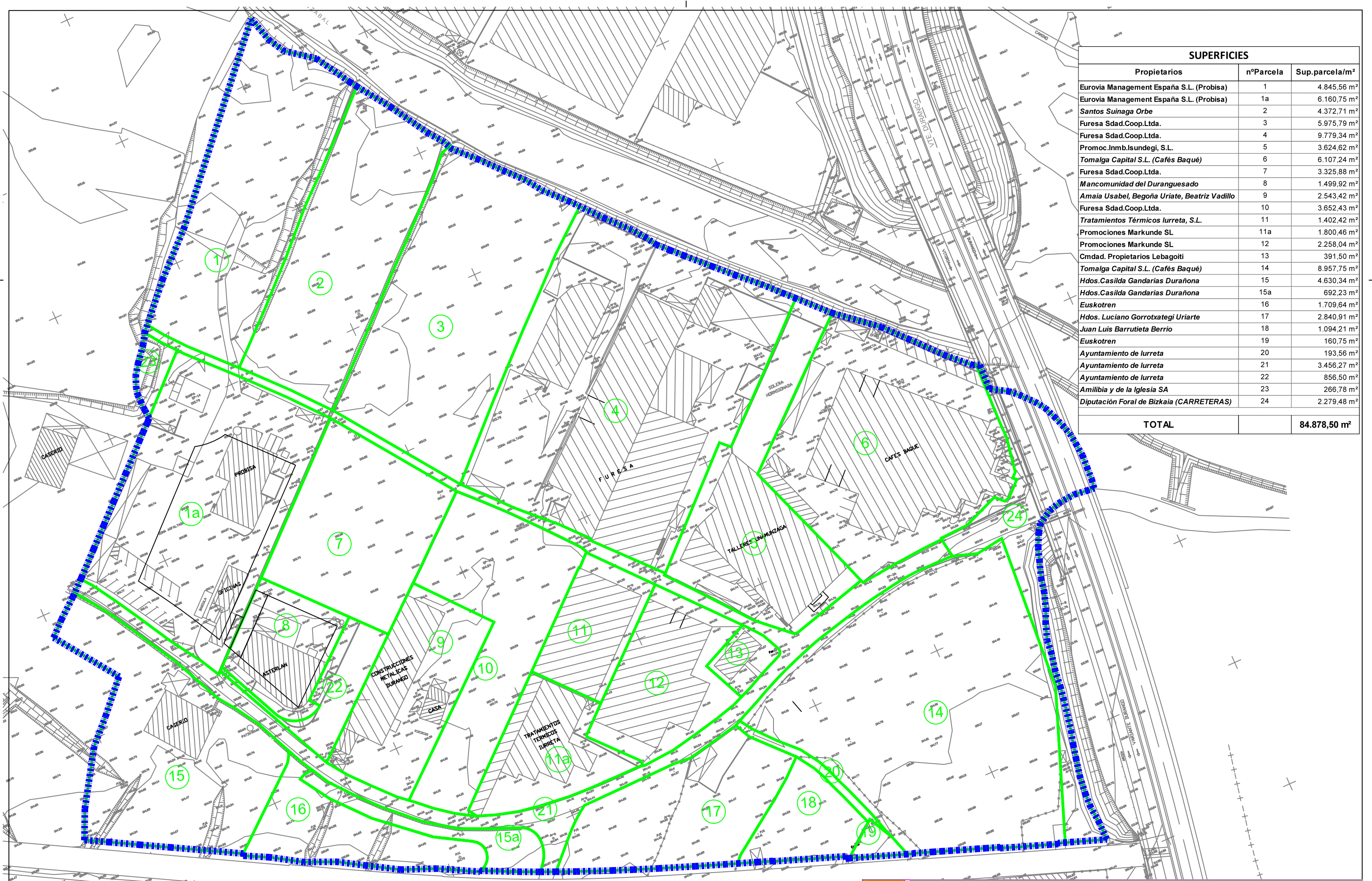
INGENIERO ARQUITECTO

Carlos Fort Ruiz José Miguel Berroya Mendizabal

peplo madrazo elorriaga

PROYECTO DE URBANIZACIÓN U.E.I.2 "SANTA APOLONIA"		
Situación: IURRETA (VIZCAYA)		
Promotor: FURESA, S. COOP. Y OTROS		
EMPLAZAMIENTO		ENERO 2018 1:2000
		2





SUPERFICIES		
Propietarios	nºParcela	Sup.parcela/m²
Eurovia Management España S.L. (Probisa)	1	4.845,56 m²
Eurovia Management España S.L. (Probisa)	1a	6.160,75 m²
Santos Suinaga Orbe	2	4.372,71 m²
Furesa Sdad.Coop.Ltda.	3	5.975,79 m²
Furesa Sdad.Coop.Ltda.	4	9.779,34 m²
Promoc.Inmb.Isundegi, S.L.	5	3.624,62 m²
Tomalga Capital S.L. (Cafés Baqué)	6	6.107,24 m²
Furesa Sdad.Coop.Ltda.	7	3.325,88 m²
Mancomunidad del Duranguesado	8	1.499,92 m²
Amaia Usabel, Begoña Uriarte, Beatriz Vadillo	9	2.543,42 m²
Furesa Sdad.Coop.Ltda.	10	3.652,43 m²
Tratamientos Térmicos Iurreta, S.L.	11	1.402,42 m²
Promociones Markunde SL	11a	1.800,46 m²
Promociones Markunde SL	12	2.258,04 m²
Cmdad. Propietarios Lebagoití	13	391,50 m²
Tomalga Capital S.L. (Cafés Baqué)	14	8.957,75 m²
Hdos.Casilda Gandarias Durañona	15	4.630,34 m²
Hdos.Casilda Gandarias Durañona	15a	692,23 m²
Euskotren	16	1.709,64 m²
Hdos. Luciano Gorrotxategi Uriarte	17	2.840,91 m²
Juan Luis Barrutieta Berrio	18	1.094,21 m²
Euskotren	19	160,75 m²
Ayuntamiento de Iurreta	20	193,56 m²
Ayuntamiento de Iurreta	21	3.456,27 m²
Ayuntamiento de Iurreta	22	856,50 m²
Amilibia y de la Iglesia SA	23	266,78 m²
Diputación Foral de Bizkaia (CARRETERAS)	24	2.279,48 m²
TOTAL		84.878,50 m²



Limite "U.E.I. -2"

Sup.= 84.878,48 m2

C/. Oviedo, 11. Bajo 26003 Logroño (La Rioja)
Tel. 941 236 205 E-mail: fort@fortproject.es
INGENIERO

Arquitecto
Carlos Fort Ruiz José Miguel Berroya Mendizabal

pelto madrazo elorriaga

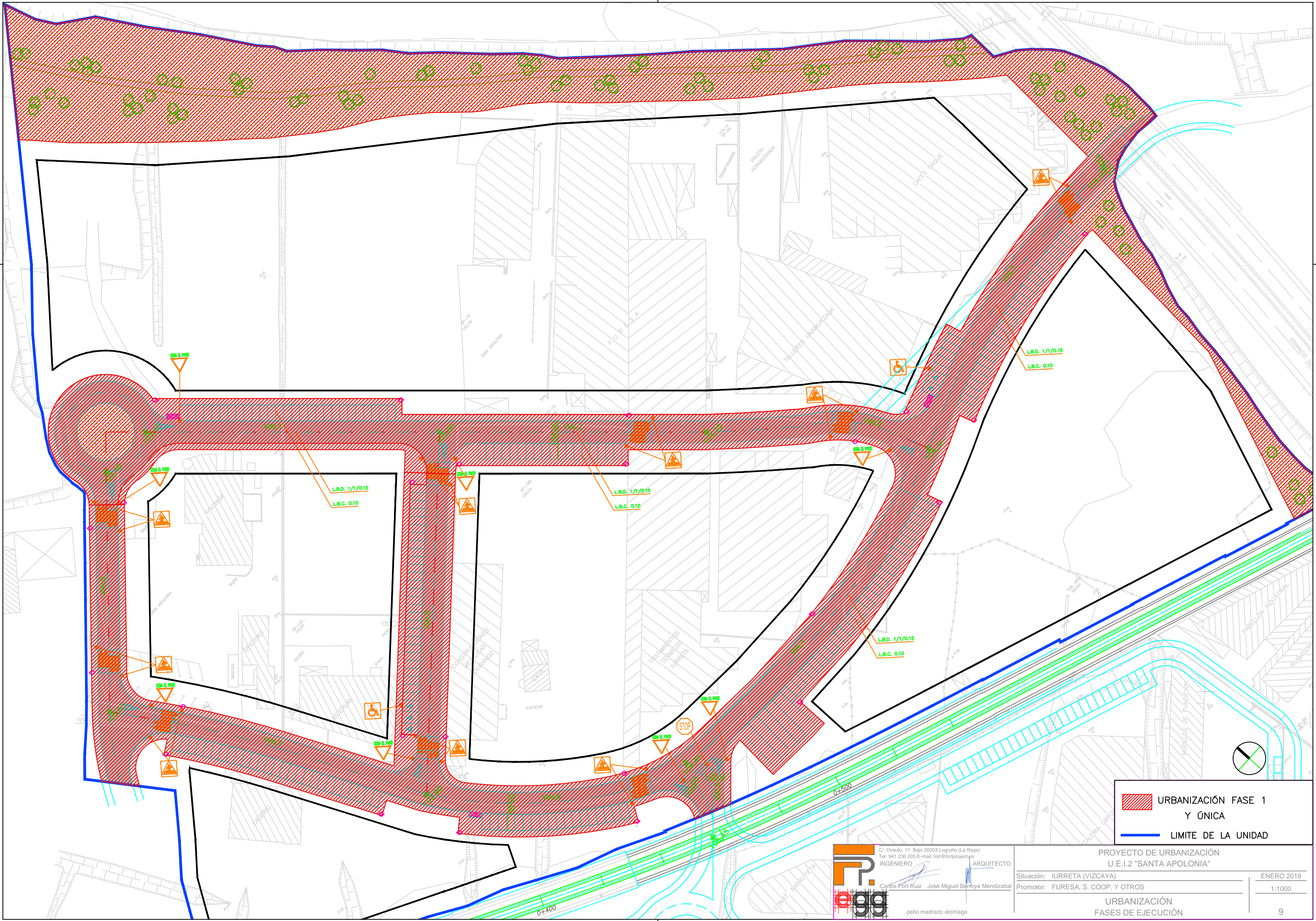
PROYECTO DE URBANIZACIÓN
U.E.I.2 "SANTA APOLONIA"

Situación: IURRETA (VIZCAYA)
Promotor: FURESA, S. COOP. Y OTROS


TOPOGRÁFICO Y PARCELARIO

ENERO 2018
1:1250

4

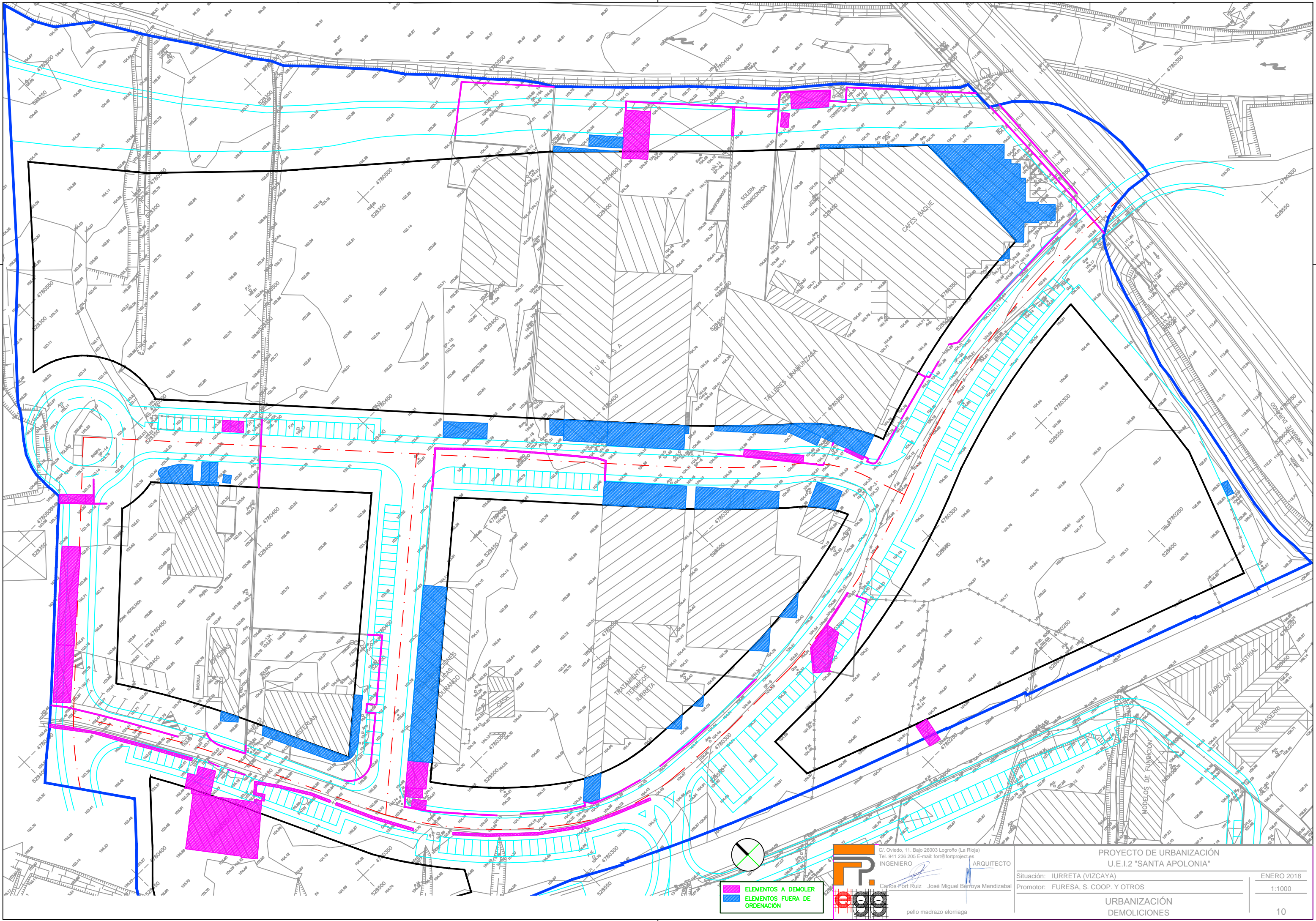





- URBANIZACIÓN FASE 1 Y ÚNICA
- LIMITE DE LA UNIDAD




C/ Oviedo, 11. Bajo 26003 Logroño (La Rioja)
Tel: 941 236 205 E-mail: fort@fortproject.es
INGENIERO
CARLOS FORT RUIZ JOSÉ MIGUEL BERTOLLA MENDIZABAL
ARQUITECTO
PELLO MADRAZO ELORRAGA

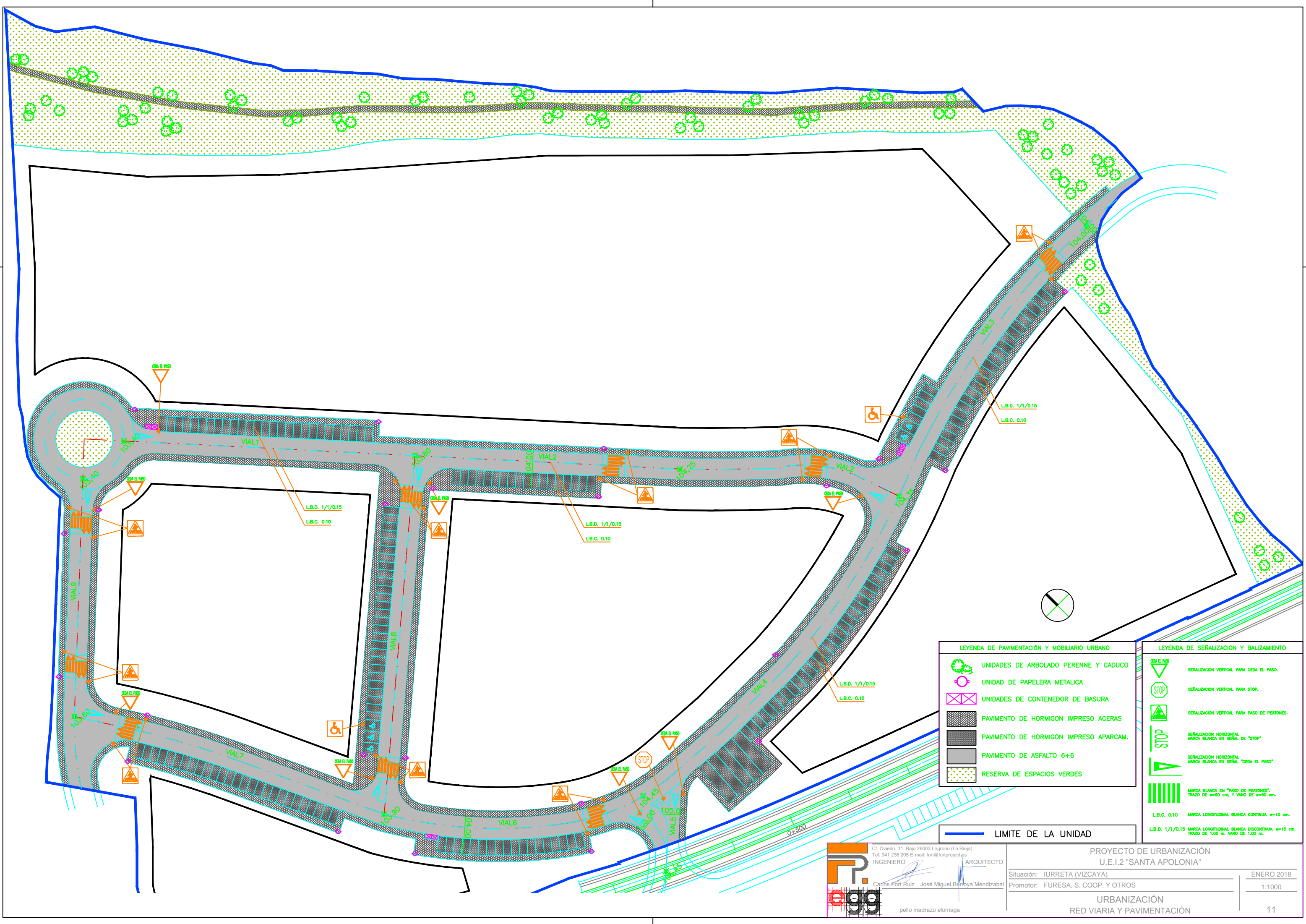
PROYECTO DE URBANIZACIÓN U.E.I.2 "SANTA APOLONIA"	
Situación: IURRETA (VIZCAYA)	ENERO 2018
Promotor: FURESA, S. COOP. Y OTROS	1:1000
URBANIZACIÓN FASES DE EJECUCIÓN	
9	




 ELEMENTOS A DEMOLER
 ELEMENTOS FUERA DE ORDENACION


C/ Oviedo, 11. Bajo 26003 Logroño (La Rioja)
Tel: 941 236 205 E-mail: fort@fortproject.es
INGENIERO
Arquitecto
Carlos Fort Ruiz José Miguel Berroya Mendizabal
pello madrazo elorriaga

PROYECTO DE URBANIZACIÓN
U.E.I.2 "SANTA APOLONIA"
Situación: IURRETA (VIZCAYA)
Promotor: FURESA, S. COOP. Y OTROS
URBANIZACIÓN
DEMOLICIONES
ENERO 2018
1:1000
10



LEYENDA DE PAVIMENTACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	
	UNIDADES DE ARBOLADO PERENNE Y CADUCO
	UNIDAD DE PAPELERA METALICA
	UNIDADES DE CONTENEDOR DE BASURA
	PAVIMENTO DE HORMIGON IMPRESO ACERAS
	PAVIMENTO DE HORMIGON IMPRESO APARCAM.
	PAVIMENTO DE ASFALTO 6+6
	RESERVA DE ESPACIOS VERDES

LEYENDA DE SEÑALIZACION Y BALIZAMIENTO	
	SEÑALIZACION VERTICAL PARA CEDA EL PASO.
	SEÑALIZACION VERTICAL PARA STOP.
	SEÑALIZACION VERTICAL PARA PASO DE PEATONES.
	SEÑALIZACION HORIZONTAL MARCA BLANCA EN SEÑAL DE "STOP"
	SEÑALIZACION HORIZONTAL MARCA BLANCA EN SEÑAL "CEDA EL PASO"
	MARCA BLANCA EN "PASO DE PEATONES". TRAZO DE e=50 cm. Y VANO DE e=50 cm.
	L.B.C. 0.10 MARCA LONGITUDINAL BLANCA CONTINUA. e=10 cm.
	L.B.D. 1/1/0.15 MARCA LONGITUDINAL BLANCA DISCONTINUA. e=15 cm. TRAZO DE 1.00 m. VANO DE 1.00 m.

— LIMITE DE LA UNIDAD

C/ Oviedo, 11. Bajo 26003 Logroño (La Rioja)
Tel: 941 236 205 E-mail: fort@fortproject.es

INGENIERO
Carlos Fort Ruiz José Miguel Berroya Mendizabal

ARQUITECTO
pello madrazo elorriaga

PROYECTO DE URBANIZACIÓN
U.E.I.2 "SANTA APOLONIA"

Situación: IURRETA (VIZCAYA)
Promotor: FURESA, S. COOP. Y OTROS

URBANIZACIÓN
RED VIARIA Y PAVIMENTACIÓN

ENERO 2018
1:1000
11