

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA  
DEL SECTOR SALTUENA  
EN LOS MUNICIPIOS DE LEIOA Y ERANDIO**



**MAYO 2016**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL  
SECTOR SALTUENA, EN LOS MUNICIPIOS DE LEIOA  
Y ERANDIO.**

**MAYO 2016**

## **I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **1. Encargo y redactores.**

El presente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) se redacta por el arquitecto Alvaro Grijelmo Mattern y el letrado Pedro Casanueva Urcullu, a encargo de la mercantil Eurocis Inmuebles 10, SL, propietaria mayoritaria del ámbito de ejecución.

### **2. Antecedentes urbanísticos.**

Tras la aprobación, durante el año 2011, de las modificaciones de planeamiento general (Plan General en el municipio de Leioa y Normas Subsidiarias en el municipio de Erandio), así como de la de la ordenación pormenorizada (Plan Parcial afectante a ambos municipios) con la incorporación de la totalidad de los terrenos del ámbito, procede iniciar la fase de ejecución del planeamiento, si bien teniendo en cuenta que tales labores ya se iniciaron en su día con el planeamiento anteriormente aprobado.

Estos expedientes de ejecución eran:

- Proyecto de Reparcelación. Fue presentado un primer ejemplar en 2004, aprobado inicialmente, y un segundo ejemplar en 2006, también aprobado inicialmente pero que no culminó su tramitación.
- Proyecto de Urbanización. Fue presentado en 2006 pero también paralizado para su adaptación a la modificación de planeamiento para incluir terrenos exteriores al Sector.

Asimismo, aprobada y en vigor la modificación del planeamiento, como consecuencia de la entrada en vigor de la ley de suelo y urbanismo 2/2006, resulta exigible la tramitación del presente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

### **3. Justificación de la redacción del presente Programa de Actuación Urbanizadora.**

El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, a través de la aprobación del Programa de Actuación Urbanística del ámbito de Zaltune, así como la posterior modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Erandio, en el ámbito del denominado Sector Z, han posibilitado la definición del ámbito de actuación, cuya ordenación pormenorizada se encuentra en el Plan Parcial igualmente aprobado en desarrollo del planeamiento general.

Como quiera que la aprobación de la ordenación pormenorizada del ámbito se ha producido con posterioridad a la entrada en vigor de la ley 2/2006, de acuerdo con su disposición transitoria tercera, apartado 2, resulta preciso redactar y tramitar el correspondiente programa, con objeto de disponer del instrumento específico preciso para iniciar el desarrollo y la ejecución de la nueva actuación integrada de Saltuena.

De acuerdo con el contenido normativo del artículo 157 de la ley 2/2006, referido a la iniciativa en los programas de actuación urbanizadora, los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, pueden formular y promover programas de actuación urbanizadora. En consecuencia, la mercantil Eurocis Inmuebles 10, SL, propietaria mayoritaria del ámbito, elabora el presente programa de actuación urbanizadora y lo presenta ante los ayuntamientos implicados con el objeto de lograr su aceptación, tramitación y aprobación que permita y posibilite el proceso urbanizador de la actuación integrada de Saltuena.

#### **4. Contenido técnico-urbanístico. Anteproyecto de urbanización.**

Se acompaña el anteproyecto de urbanización, que ha de formar parte del Programa de Actuación Urbanizadora, redactado por el arquitecto Alvaro Grijelmo Mattern, en el que constan las obras de urbanización a ejecutar, con el grado de precisión exigido a nivel de anteproyecto.

#### **5. Contenido jurídico-urbanístico.**

Los extremos que el establece el artículo 154 de la ley 2/2006, que recoge el contenido jurídico urbanístico que ha de incluir todo programa de actuación urbanizadora, se contienen en los siguientes subapartados.

##### **5.a. Concreción del régimen de actuación pública y privada y sistema de actuación.**

El presente Programa define el sistema de actuación para el desarrollo de la ejecución del ámbito a través del sistema de actuación de concertación.

En consecuencia, la actuación se llevará a cabo en régimen de ejecución privada, con la elección del sistema de actuación de concertación.

##### **5.b. Delimitación de la Unidad de Ejecución.**

El ámbito del presente Programa de Actuación Urbanizadora lo constituye una única Unidad de Ejecución, cuya delimitación exacta se contiene en el Plan Parcial y documentos de ordenación estructural que éste desarrolla.

Como quiera que el artículo 145 de la ley 2/2006 permite que la delimitación de la Unidad de Ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se realice en el plan o en el programa de actuación urbanizadora, en el presente caso se ha optado por reflejar la misma en el documento de ordenación pormenorizada.

5.c. Plazos para presentar la propuesta de equidistribución.

Se fija en un año, a contar desde la publicación en el boletín oficial del territorio histórico de Bizkaia del acuerdo de aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora, el plazo máximo para que la Junta de Concertación presente el correspondiente Proyecto de Reparcelación ante el ayuntamiento.

Previamente, se habrán de haber desarrollado los trámites necesarios para la constitución de la Junta de Concertación, como son la aprobación y suscripción del convenio de concertación, y la efectiva constitución de la Junta de Concertación.

5.d. Plazos para realizar las obras de urbanización y edificación de los solares resultantes.

Las obras de urbanización de la unidad de ejecución única de la actuación integrada Saltuena se ejecutarán por fases, e igualmente acomodadas a éstas, se realizarán las edificaciones de los diversos solares resultantes.

Las fases para proceder a la ejecución de la urbanización y la edificación son las indicadas en el plano del anexo.

La división en fases para la ejecución de la urbanización y edificación de la totalidad de la unidad de ejecución única y el orden temporal que se establece para la ejecución de cada una de ellas, queda matizado en la concreción de sus plazos máximos y mínimos para iniciar la urbanización y culminar la edificación de los solares de cada una de las fases, sin que se establezca ninguna obligación de realizar la urbanización con cronograma subordinado temporalmente entre todas las fases propuestas, excepto la fase 1, que necesariamente habrá de ejecutarse temporalmente la primera, por abarcar los accesos viarios al ámbito.

En cualquier caso, en la concreción del apartado en el que se establecen los plazos para la ejecución de cada una de las fases de urbanización y las condiciones para simultanear en cada fase la urbanización y la edificación, se contendrán los condicionantes particulares que definan las obligaciones y subordinación temporal de la ejecución de las diversas fases entre si.

La ejecución de las obras de urbanización de cada fase, posteriormente descritas, deberá asegurar no solamente la ejecución de las obras de urbanización comprendidas en el ámbito espacial de cada fase, sino también la

ejecución de las obras de conexión de las redes de servicios urbanos de la propia fase con las del entorno de la ciudad, de acuerdo con los trazados de los servicios urbanos que se establezcan en el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución, teniendo, en su caso, que ejecutar las obras precisas fuera del ámbito de cada una de las fases.

A continuación vamos a establecer las condiciones y plazos para cada una de las fases de urbanización y edificación que se contienen en la documentación gráfica del plano anexo indicado anteriormente:

### **FASE 1.**

Las obras de urbanización de esta fase se deberán realizar con anterioridad a la ejecución de las demás fases establecidas y deberán comenzar en un plazo no superior a 24 meses, computados a partir de la publicación en el boletín oficial más tardía de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización.

### **RESTO DE LAS FASES.**

Se establece como plazo máximo para iniciar las obras de urbanización de cada una de las demás fases en 30 meses, computados desde la recepción por el ayuntamiento de la urbanización de la fase 1.

El plazo para finalizar las obras de urbanización de cada fase no será superior a 24 meses, computados desde su inicio, en concreto desde la fecha del acta de replanteo.

El plazo para solicitar licencia para iniciar las obras de edificación de cada una de las fases será dentro del plazo de ejecución de las obras de urbanización, previéndose la ejecución simultánea de la edificación con la urbanización si así lo solicita el promotor.

La ejecución de las Fases presentada en el presente PAU quedará condicionada a la presentación –y posterior aprobación municipal- de un estudio pormenorizado en:

- Resolución de la viabilidad de cada una de ellas. Analizando radios, circulación de vehículos de emergencia, señalización vertical y horizontal;
- Afección de estas soluciones al resto de propietarios;
- Cumplimiento de la Dotación de aparcamientos en cada una de las fases por separado;
- Adecuación de la infraestructura completa en cada fase a ejecutar.

Por ello, se deberá presentar la documentación precisa resolviendo estas cuestiones para aprobación municipal previamente al inicio de los trabajos en cada una de las Fases.

5.e. Propuesta de localización de los terrenos objeto de cesión al ayuntamiento.

La delimitación de los terrenos objeto de cesión al ayuntamiento se encuentra en la documentación de ordenación pormenorizada, en lo que se refiere a todas las parcelas incluidas en las obras de urbanización a ejecutar, en concreto en el plano de usos pormenorizados del Plan Parcial, en cuanto a los espacios definidos como sistemas generales y sistemas locales. No obstante, y con intención de facilitar su comprensión en la exposición que se haga al público, se adjuntará esta información del Plan Parcial aprobado.

El concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, la cesión de edificabilidad urbanística a favor del ayuntamiento, se realizará en parcela edificable, conforme a lo previsto en el artículo 27 de la ley 2/2006 y artículo 12 del decreto 105/2008, al existir en el ámbito parcelas en las que el ayuntamiento pueda materializar tal aprovechamiento en pleno dominio.

5.f. Programa de realojos.

La Disposición Adicional Segunda LSU exige que se garantice el derecho al realojo de los ocupantes legales de viviendas, así como de las actividades económicas en funcionamiento, recogiendo su epígrafe 3.a que el Programa de Actuación Urbanizadora debe incluir una relación exhaustiva de tales ocupantes y de las actividades económicas en funcionamiento.

Tras la aprobación del programa de actuación urbanizadora, de acuerdo con lo previsto en el epígrafe 3.b de la misma Disposición Adicional Segunda LSU, será el proyecto de reparcelación el que deberá recoger los acuerdos alcanzados o la propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad, a cuyo trámite nos remitimos.

*DISPOSICIONES ADICIONALES*

(...)

*Segunda.– Realojos.*

(...)

*3.– 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:*

*a) 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.*

*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 su caso, en el que se establecerá el siguiente contenido mínimo:*

*1) Puesta a disposición de una vivienda o instalación específica para el realojo o traslado, temporal o definitivo.*

*2) Título jurídico de ocupación y condiciones económicas, según el título de ocupación de la vivienda o instalación a desalojar.*

*3) Garantías de cumplimiento de los compromisos propuestos. Estas garantías en todo caso deberán instrumentarse mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado, del derecho a realojo sobre la vivienda o instalación específica, o, en su defecto, aval bancario por el valor estimado para dicha vivienda o instalación.*

*4) En caso de realojo temporal, especificación concreta de la vivienda o instalación propuesta hasta la puesta a disposición de la definitiva, y garantías de asunción de su costo por el promotor de la urbanización.*

*5) Compensaciones económicas por gastos de traslado y otros que se puedan producir.*

*d) La propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad será elevada al ayuntamiento para su aprobación previo informe técnico, tras lo que será notificada al interesado, que dispondrá de un plazo de un mes para formular su propuesta de condiciones para el realojo, traslado o extinción de actividad.*

*e) Si en el plazo de un mes desde la formulación de su propuesta por el interesado se alcanza un acuerdo definitivo con el promotor de la urbanización, el acuerdo será elevado a escritura pública y notificado al ayuntamiento, debiendo acreditarse la efectiva puesta a disposición de*



*las condiciones ofrecidas en el convenio, así como del depósito de los importes o garantías a constituir por parte del promotor de la urbanización.*

*f) En caso de falta de acuerdo o de contestación en el plazo indicado, el ayuntamiento, previa comprobación de la efectiva puesta a disposición de las condiciones ofrecidas en el convenio, así como del depósito de los importes o garantías a constituir por parte del promotor de la urbanización en la tesorería municipal, decretará el inmediato desalojo de los inmuebles afectados. La certificación municipal de la aprobación y efectiva puesta a disposición de las condiciones propuestas constituirá título suficiente para la ocupación y desalojo de los inmuebles, siendo de plena aplicación la legislación sobre expropiación forzosa.*

*g) La administración actuante, de oficio o a instancia del concesionario o urbanizador, llevará a cabo el desalojo administrativo de los inmuebles una vez obtenidas las autorizaciones judiciales precisas, en caso de desalojo de viviendas que constituyan domicilio de los ocupantes.*

No obstante lo anterior, como quiera que el artículo 154.1.f LSU exige en el Programa de Actuación Urbanizadora la inclusión de un Programa de Realojos, sin que en ningún otro punto de la ley se desarrolle, explique o especifique qué contenido tiene que tener, el artículo 23 del Decreto 105/2008 ha venido a completar esta indefinición legal, al señalar:

*7.- En el Programa de Actuación Urbanizadora se incluirá como anexo la relación de viviendas y de las personas que tuvieran derecho a realojo según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, así como de las viviendas y edificabilidades urbanísticas sobre las que se pretenda materializar el mismo, sin perjuicio de su acreditación documental y comprobación fáctica.*

Todo ello, como indica la norma transcrita, sin perjuicio de la acreditación documental y comprobación fáctica de la verdadera existencia de ocupación legal, a cuyo trámite nos remitimos. E igualmente sin perjuicio, para el caso de los propietarios, de que, si en el posterior Proyecto de Reparcelación resultaran adjudicatarios de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre, no existirá el derecho de realojo para tales propietarios.

De acuerdo con lo previsto en el indicado artículo 23 del Decreto 105/2008, el derecho de realojo es únicamente exigible para los ocupantes legales de una vivienda habitual, supuesto el cumplimiento del resto de requisitos legales (entre ellos, empadronamiento, título y residencia continua y efectiva), consistiendo en la puesta a disposición de éstos de una vivienda de protección

pública, o al precio de una de éstas, en el mismo régimen de tenencia en que la persona afectada ocupaba legalmente su vivienda habitual.

En el presente caso, existe una única edificación en el ámbito, dividida en dos propiedades y en la que aparentemente pueden existir dos viviendas, cuales son:

1.- Finca registral 1.360 de Leioa (tomo 1.957; libro 451; folio 155).

Esta finca es propiedad en pronidiviso de Dña. María Jesús Lequerica Zarraga; D. Iker Alday Lequerica y Dña. Ainara Alday Lequerica, desconociendo si entre estos propietarios existe alguno que cumpla con los requisitos definidos legalmente para resultar acreedores del derecho de realojo, trámite que habrá de cumplimentarse en la tramitación del proyecto de reparcelación.

2.- Finca registral 1.361 de Leioa (tomo 1.980; libro 463; folio 198).

Esta finca es propiedad en proindiviso de D. Pedro Zarraga Barcena, Dña. Estefanía Barcena Larrondo y Dña. Amaya Zarraga Gamboa, desconociendo igualmente si entre estos propietarios existe alguno que cumpla con los requisitos definidos legalmente para resultar acreedores del derecho de realojo, trámite que habrá de cumplimentarse en la tramitación del proyecto de reparcelación.

De acuerdo con la información facilitada expresamente por el ayuntamiento de Leioa a requerimiento de la mercantil promotora de este expediente, sobre la previsión del artículo 157.e de la ley de suelo y urbanismo 2/2006, existen dos personas empadronadas en la edificación sita en Barrio Santi Mami nº 15, bajo derecha:

- D. Juan José Lequerica Zarraga; y
- D. Juan Ángel Lequerica Zarraga.

Dichas personas cumplen el primer requisito establecido legalmente, de empadronamiento, si bien en el resto de trámites de los expedientes de desarrollo urbanístico, en especial en el proyecto de reparcelación, habrán de acreditar el resto de requisitos para reconocerles como acreedores del derecho de realojo.

Se acompañan notas simples de estas fincas registrales como anexo al presente proyecto, así como la información municipal facilitada sobre empadronados.

5.g. Plazos para la cesión de la obra de urbanización y terrenos dotacionales.

Conforme a lo prevenido en el artículo 45 de la ley 2/2006, el acuerdo municipal de aprobación de Proyecto de Reparcelación producirá el efecto de la transmisión al ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos previstos en el plan como de cesión obligatoria, así como la afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y gastos inherentes al sistema de actuación.

La ejecución de las obras de urbanización, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, se realizará de forma simultánea a las de edificación si así fuera solicitado por el promotor, fijándose su plazo total en los definidos anteriormente (epígrafe 5.d).

Una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización de cada fase, se procederá a la recepción de las mismas por parte del ayuntamiento, conforme al procedimiento expresado en el artículo 198 LSU.

Al efecto, una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización de cada fase de la actuación integrada y las de conexión de las infraestructuras exteriores, el responsable de la ejecución de las obras citadas, 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 urbanización, notificará al Ayuntamiento, con la antelación de 20 días, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega.

A continuación, se procederá de acuerdo con lo establecido en el artículo 198 anteriormente citado, hasta finalizar el proceso de la recepción de la urbanización de cada fase, a través de la correspondiente Acta indicada en el número 6 de dicho artículo, sin perjuicio de suscribir el acta final de recepción de toda la urbanización por el representante de la junta de concertación.

En lo que se refiere a la conservación de las obras de urbanización, conforme a las exigencias trasladadas por los servicios técnicos municipales al equipo redactor, el ayuntamiento plantea que la misma sea asumida por los propietarios del ámbito conforme a la previsión al efecto establecida en el artículo 197 de la ley 2/2006:

**Artículo 197.**– El deber de conservación de las obras de urbanización.

1.– 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.

2.– No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución quedarán obligados a costear la conservación de las obras de urbanización e instalaciones públicas de la misma cuando así se imponga, de forma

justificada y necesariamente con carácter temporal, por el planeamiento o por el programa de actuación urbanizadora o resulte expresamente de disposiciones legales.

Los propietarios se constituirán en junta y aportarán al mantenimiento en proporción a su cuota de participación. Reglamentariamente se determinarán las condiciones de constitución, funcionamiento y otras características de estas juntas, así como su relación con la correspondiente administración municipal.

En el presente caso, el límite temporal en el deber de conservación que imperativamente exige la norma transcrita, se concreta en un plazo máximo de dos años, desde la recepción municipal de la última fase de las obras de urbanización.

## **II. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.**

El presente estudio de viabilidad contiene el presupuesto de la ejecución de las obras de urbanización expresado en el anteproyecto que se incluye en el presente Programa de Actuación Urbanizadora, incluyendo la reurbanización de las superficies externas a la actuación integrada que se asumen como carga de urbanización.

La financiación de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios que constituyen las obras definidas en las parcelas privadas con usos lucrativos, incluyendo las conexiones de las redes de los servicios urbanos con las generales del municipio, correrán a cargo de los propietarios del presente ámbito de actuación, así como la financiación de la ejecución de las obras de urbanización de los sistemas locales de espacios libres, red viaria y peatonal, etc...

De acuerdo con el anteproyecto de urbanización que consta en el presente Programa de Actuación Urbanizadora, el coste de urbanización previsto es de 11.587.720,21€.

El coste de la redacción de los proyectos necesarios para llevar a cabo el desarrollo (planeamiento estructural, pormenorizado, modificaciones, programa de actuación urbanizadora, proyecto de reparcelación y de urbanización) se evalúa en una suma de 100.000€.

En orden a calcular la cuantía de las indemnizaciones por supresión de edificios se ha de destacar la existencia del antiguo hospital universitario, que se demolió por convenio con los ayuntamientos rectores, ajustándose su valoración a la tasación en esa fecha, previa a su derribo, realizada por Gabinete de Tasaciones Inmobiliarias, SA por encargo del ayuntamiento de Leioa y ascendente a 8.144.000€.

En consecuencia, el total de cargas asciende a 19.731.720,00€, resultado de sumar los conceptos anteriores.

Dividiendo dicha suma por el total de metros construibles del ámbito (90.706 m<sup>2</sup>c), obtenemos el coste por metro cuadrado construido en la cantidad de 217,53- €/mc<sup>2</sup>. Ello, sin perjuicio de que en el futuro proyecto de reparcelación se realizará un reparto más pormenorizado entre los diversos usos, y atendiendo a lo indicado por la normativa vigente en relación con el valor del suelo de cada uno de los usos existentes en la actuación integrada.

La estimación de valores de venta y producción del producto edificado no hace más que confirmar esta conclusión.

Así, conforme a la realidad de mercado actual, se prevén unos costos de construcción de 800 €/m<sup>2</sup>c para el uso de oficinas; 500 €/m<sup>2</sup>c para el comercial; 450 €/m<sup>2</sup> para el industrial y 850 €/m<sup>2</sup> para el hotelero/residencia, y unos precios de venta del producto edificado de 1.500 €/m<sup>2</sup>c para el uso de oficinas; 1.100 €/m<sup>2</sup> para el comercial; 1.030 €/m<sup>2</sup> para el industrial; y 1.600 €/m<sup>2</sup>c para el hotelero/residencia.

Aplicando a dichas cifras la fórmula clásica catastral de valor residual  $(Vv/1,4) - Vc - Vu$ , el resultado implica la viabilidad económica del presente desarrollo, puesto que resulta un valor residual del suelo en repercusión por metro cuadrado edificable (del total de 90.705,60 m<sup>2</sup>c), de 20,4 €/m<sup>2</sup>.

Aplicando los mismos precios el valor resultante sobre suelo bruto es de 12,0 €/m<sup>2</sup>.

USO	SUPERFICIE EDIFICABLE			VALOR DE VENTA (Vv)		VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)		VALOR URBANIZACIÓN (Vu)		VALOR RESIDUAL ((Vv/1,4) - Vc - Vu)
	M2C	M2C (85%)	%	€/M2C	€	€/M2C	€	€/M2C	€	€
OFICINAS	32.907	27.971	36	1.500	41.956.425	800	22.376.760	218	7.194.699	397.416
COMERCIAL	12.789	10.871	14	1.100	11.957.715	500	5.435.325	218	2.796.153	309.747
INDUSTRIAL	35.602	30.262	39	1.030	31.169.551	450	13.617.765	218	7.783.927	862.273
HOTELERO RESIDENCIA	9.408	7.997	10	1.600	12.794.880	850	6.797.280	218	2.056.940	284.980
<b>total:</b>	<b>90.706</b>	<b>77.100</b>	<b>100</b>		<b>97.878.571</b>		<b>48.227.130</b>		<b>19.831.720</b>	<b>1.854.416</b>

20,4	€/M2 Construido
12,0	€/M2 Suelo bruto

**III. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.**

La relación de propietarios del ámbito de acuerdo con la información REGISTRAL actualizada se resume en el siguiente cuadro:

**REGISTRO PROPIEDAD 10**

<b><i>FINCA REGISTRAL</i></b>	<b><i>PROPIETARIOS</i></b>
9247	Eurocis Inmuebles 10.S.L
18618	Eurocis Inmuebles 10.S.L
1941	Eurocis Inmuebles 10.S.L
817	Eurocis Inmuebles 10.S.L
18619	Eurocis Inmuebles 10.S.L
652	Santo Hospital Civil del Generalismo
9119	Santo Hospital Civil del Generalismo
2306	Eurocis Inmuebles 10.S.L
9131	Santo Hospital Civil del Generalismo
1308	M <sup>a</sup> Concepción Uriarte Mota
12060	Juan Ignacio Achalandabaso Echevarria
12061	Emilia García Angulo Yolanda Rodríguez Angulo
11692	Jose Luis Achalandabaso Echevarria
1805	Pedro Zarraga Barcena
1806	Amaya Zarraga Gamboa
1807	Juan Zarraga Barcena (nuda propiedad) Estefania Barcena Larrondo (usufructo)
1360	M <sup>a</sup> Jesús Lequerica Zarraga Ikel Alday Lequerica Ainara Alday Lequerica
1296	M <sup>a</sup> Jesús Lequerica Zarraga Ikel Alday Lequerica Ainara Alday Lequerica
1361	Pedro Zarraga Bárcena (nuda propiedad y usufructo) Amaya Zarraga Gamboa (nuda propiedad y usufructo) Estefania Bárcena Larrondo (usufructo)
1808	Pedro Zarraga Bárcena
1809	Amaya Zarraga Gamboa
30	Dolores Aguirre Mota
1810	Pedro Zárraga Bárcena
1811	Amaya Zarraga Gamboa

**REGISTRO PROPIEDAD 7**

<b>FINCA REGISTRAL</b>	<b>PROPIETARIOS</b>
10125	Eurocis Inmuebles 10.S.L
12198	Eurocis Inmuebles 10.S.L
12202	Santo Hospital Civil Generalísimo Franco
12200	Eurocis Inmuebles 10.S.L
12312	Santo Hospital Civil Generalísimo Franco
3740	Chiribitas.S.A

La relación de propietarios del ámbito dentro del término municipal de Leioa según la información CATASTRAL actualizada y disponible se resume en el siguiente cuadro:

<b>FINCA CATASTRAL</b>	<b>PROPIETARIOS</b>
N0337313Q	EUROCIS INMUEBLES 10, S.L.
N0837381M	EUROCIS INMUEBLES 10, S.L.
N0837367M	EUROCIS INMUEBLES 10, S.L.
N0837321G	EUROCIS INMUEBLES 10, S.L.
N0837322X	EUROCIS INMUEBLES 10, S.L.
N0837334Y	EUROCIS INMUEBLES 10, S.L.
N0837337J	EUROCIS INMUEBLES 10, S.L.
N0837320V	EUROCIS INMUEBLES 10, S.L.
N0837351J	EUROCIS INMUEBLES 10, S.L.
N0837380E	EUROCIS INMUEBLES 10, S.L.
N0837379G	EUROCIS INMUEBLES 10, S.L.
N0910865X	EUROCIS INMUEBLES 10, S.L.
N1601060A	LEQUERICA LIBANO, SANTIAGO
N1601061Y	ZARRAGA BARCENA, JUAN
N0337285Y	ZARRAGA BARCENA, PURIFICACIÓN
N0337286Q	EGUSKIZA URIARTE, FELIX EGUSKIZA URIARTE, FCO. JAVIER
N1302415T	GIL BLANCO, ROBERTO URZAY IRIBARNEGARAY, ESTIBALIZ
N0604929U	UGARTE CARDAS, MARIA PILAR
N0604930S	ACHALANDABASO ECHEBARRIA, JUAN IGNACIO
N0337310P	ZARRAGA BARCENA PURIFICACION
N0337311A	ACHALANDABASO ECHEBARRIA, JUAN IGNACIO
N0721863F	ZARRAGA BARCENA PURIFICACION
N0337312Y	ACHALANDABASO ECHEBARRIA, JOSE LUIS
N0837320V	LAS CHIRIBITAS, S.A.



N0837353C	ACHALANDABASO ECHEBARRIA, JUAN IGNACIO
N0337287B	ITURRALDE ZARRAGA, GARBIÑE
N9410369E	ZARRAGA BARCENA, PURIFICACION
U4034831W	LEQUERICA ZARRAGA, MARIA JESUS ALDAY LEQUERICA, AINARA ALDAY LEQUEICA, IKER
N0837348S	AYUNTAMIENTO DE BILBAO / SANTO HOSPITAL
N0837350B	AYUNTAMIENTO DE BILBAO / SANTO HOSPITAL

En todos los casos las superficies son aproximadas y las referencias serán cotejadas y confirmadas en el Proyecto de Reparcelación.

**PLANOS**

- 1.1. Situación.
- 1.2. Sector. Delimitación.
- 1.3. Delimitación de la Unidad del ámbito Saltuena
- 1.4. Fincas aportadas y propietarios.





**EUROCIS  
INMUEBLES 10 S.L.**

**ANTEPROYECTO DE URBANIZACION**

**SECTOR 39 SALTUENA, LEIOA-ERANDIO**

## INDICE GENERAL

### DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA Y ANEJOS

#### **MEMORIA**

1. Promotor.
2. Antecedentes.
3. Objeto del proyecto.
4. Datos de partida.
5. Cumplimiento de la normativa.
6. Justificación de la solución adoptada y descripción del proyecto.
7. Memoria de Calidades.
8. Justificación de la sostenibilidad económica.

#### **PLANOS**

- 1.1 Situación.
- 1.2 Sector. Delimitación.
- 1.3 Delimitación de la Unidad del Ámbito Saltuena.
- 1.4 Fincas aportadas y propietarios.
- 2.1 Plan de Etapas - Fases de Ejecución de la Urbanización.
- 2.2 Usos y Edificaciones Propuestas - Etapas de Ejecución.
- 3.1 Replanteo de la Urbanización.
- 4.1 Instalación de Distribución de Energía Eléctrica.
- 5.1 Recogida de Saneamiento – Pluviales.
- 6.1 Red de Recogida de Saneamiento – Fecales.
- 7.1 Red de Abastecimiento de Agua Potable.
- 8.1 Alumbrado Público.
- 9.1 Instalación de Distribución de Señal de Telefonía
- 10.1 Instalación de Distribución de Gas Natural
- 11.1 Mobiliario Urbano y Plantación de Arbolado
- 11.2 Señalización Vertical de Viales.
- 12.1 Ramales de Conexión con Redes de Sistemas Generales.

**MEMORIA**

**1. PROMOTOR**

Eurocis Inmuebles 10 S.L. encarga al equipo multidisciplinar integrado por Álvaro Grijelmo y Pedro Casanueva el desarrollo del Programa de Actuación Urbanista del Sector 39 Saltuena en Leioa y Sector "Z" en Erandio, según las indicaciones del Plan General de Ordenación de Leioa y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio.





## 2. ANTECEDENTES

El 15 de Noviembre del 2000 se suscribió un convenio urbanístico entre los ayuntamientos de Leioa y de Erandio, a fin de armonizar los esfuerzos urbanísticos de ambos municipios en el Sector Saltuena.

Este convenio fue fruto de la necesidad de acabar con la problemática urbanística que ha generado el edificio hospitalario inacabado. Esta dotación hospitalaria comenzó a construirse a mediados de los años 70 con el fin de modernizar las instalaciones sanitarias del área de Bilbao. Sin embargo las edificaciones no llegaron a rematarse, quedándose en el estado en que hoy las podemos ver.

Una vez desarrolladas, mediante el Plan Parcial, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio, y el Plan General, y el Programa de Actuación Urbanística (PAU) de Leioa, se ha definido, para los terrenos incluidos en Leioa, la conversión del suelo urbanizable no programado, en programado. Por su parte, para las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio, ha sido necesario tramitar una modificación puntual para transformar la calificación como suelo de sistemas generales adscritos a una instalación de carácter territorial y con destino a Área de Hospital en suelo urbanizable con usos similares a los de Leioa.

### **3. OBJETO DEL PROYECTO**

La redacción del presente proyecto tiene como objeto la pretensión conjunta de los municipios de Erandio y de Leioa en generar nuevo suelo de promoción terciario industrial, perfectamente ordenado y de inmediata ocupación, con el aliciente de integrar la tipología y el tamaño de sus futuros emplazamientos.

Partiendo de la clasificación genérica de Suelo Urbanizable con uso Terciario Mixto que el Plan General de Ordenación de Leioa y las NN.SS. de Erandio otorgan a los terrenos donde se asienta la anterior instalación hospitalaria inacabada (ya demolida) de Leioa, y ahora definida como Sector Saltuena, se ha planteado la solución de la urbanización de todo esta área. La solución propuesta se atiene a todas las directrices marcadas por el Plan Parcial del Sector Saltuena.



## 5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

El proyecto se ha definido siguiendo las directrices y alineaciones marcadas por el Plan Parcial del Sector Saltuena en Leioa y Erandio. Esto conlleva, la aplicación de todas las normas vigentes que en él se hacen referencia.

Se han seguido también las directrices marcadas por la normativa vigente sobre supresión de barreras urbanísticas y sobre accesibilidad de vehículos de emergencia, que se recogen en las "Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos y de las edificaciones". REAL DECRETO 505/2007 del Mº de la Presidencia (20 abril 07).

Además, y de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Proyecto de Urbanización deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada.

La Solicitud de tramitación del proyecto de Urbanización deberá, en caso necesario, acompañarse de un Estudio de impacto Acústico, por encontrarse el ámbito afectado por la Zona de Servidumbre.

Igualmente, la Solicitud de tramitación del proyecto de Urbanización deberá, en caso preciso, acompañarse de las siguientes autorizaciones:

- a. URA, UR Agentzia, por desarrollarse las obras dentro de la policía de cauce;
- b. DFB, Departamento de Obras Públicas, por desarrollarse las obras dentro de la zona de servidumbre de la carretera.

## 6. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA Y DESCRIPCION DEL PROYECTO

La solución propuesta tiene como objetivo la urbanización de la superficie correspondiente al Sector Saltuena. Esto comprende la total definición de todos los viales así como las zonas en las que irán ubicadas las parcelas del polígono. De la misma forma se definen ciertas actuaciones que complementan la urbanización del sector.

Algunas de estas actuaciones son:

- adecuación del canal existente del arroyo de desagüe del Lertutxe,
- creación del nudo de enlace de la carretera a la Universidad del País Vasco con el nuevo polígono, etc.

### 6.1. SOLUCION ADOPTADA

La solución propuesta queda condicionada por la infraestructura aledaña que forma la carretera BI-647, las parcelas de la urbanización se disponen formando un anillo acorde al radio de la curva que forma dicha carretera situada al Norte de la urbanización. La cota de la plataforma de la urbanización se sitúa por encima del futuro encauzamiento que se realizará entre la urbanización y la carretera. Dicha plataforma cuenta con pendientes longitudinales máximas del 8 % en viales y del 6 % en aceras.

El acceso al sector está previsto que se apoye en la carretera existente BI-647, que comunica la Avanzada con la Universidad de Leioa. Este enlace concluye en una glorieta desde la cual se puede acceder a los viales de la urbanización. Desde aquí, continuará hasta conectar con el camino existente que da acceso a Santimami.

La disposición interior de los viales forma una red con distintos anillos y viales radiales que se cortan en ángulo recto, logrando la accesibilidad a todas las parcelas que se van a instaurar en este sector.

Los aparcamientos se colocan en batería o en línea a lo largo de los diferentes viales hasta completar el número de plazas marcado en el Plan Parcial. Tal y como se indica en la redacción del presente PAU, previamente a la concesión de la licencia para la ejecución de cada Fase del Sector, se deberá presentar una justificación de la Dotación de aparcamientos en cada una de las fases.

Con el objeto de integrar la parcela en el entorno natural, se plantea una regeneración paisajística de la zona del encauzamiento, que limita con la carretera BI-647. Conjuntamente, se incorporan extensas zonas verdes insertadas en la trama de las parcelas.

En el acceso a los terrenos del sector, el arroyo encauzado pasa por debajo del vial de acceso, cumpliendo así las directrices que marca el Plan Hidrológico Norte III. Con objeto de mantener y aumentar el valor ecológico, se procederá a limpiar el canal de la maleza y vegetación que existe actualmente.

Con objeto de favorecer el desarrollo, la gestión y la sostenibilidad económica del Sector, ha quedado definido un pan de Etapas dentro del Sector. Ello permite una inversión escalonada menor. Los periodos de retorno resultan más cortos. Por último, con ello, se evitan zonas urbanizadas sin uso, de aspecto abandonado.

En primer lugar ha quedado establecida la Fase 1 que incluye los accesos al Polígono. El resto de fases se resolverán por inmediatez a la primera fase, y así consecutivamente. La viabilidad de cada una de las Fases deberá estar garantizada previamente a su ejecución. Entre otros aspectos, se garantizará la accesibilidad de los vehículos de emergencia. También se evitará cualquier apropiación de suelo ajeno sin incorporar en dicha fase.

Así, queda planteada la fórmula de ejecución en fases, en las que cada una deberá definir su adaptación al resto de Sector antes de su aprobación.

## 6.2. IMPLANTACION DE SERVICIOS

La urbanización del Ámbito, correspondiente al Sector Saltuena, conlleva la instalación de las distintas redes de servicios. Es decir, la energía eléctrica, la red de drenaje, la red de saneamiento, la de abastecimiento, de riego, de gas, y la de iluminación, así como la correspondiente a la red de telefonía.

### 6.2.1. Red de Energía Eléctrica

Esta red comprende la instalación y extensión desde el punto de enganche indicado por Iberdrola, hasta el punto de acometida a la parcela, así como la realización dentro del propio polígono de una red de distribución enterrada en anillo para dar servicio a los abonados que soliciten acometida en alta tensión y para suministrar energía a los centros de transformación de compañías que suministran energía a los abonados en baja tensión.

Aplicando estos datos a la superficie edificable resulta una potencia total en toda la nueva urbanización de 13.000 kW.

La conexión a la Red General deberá discurrir preferentemente por terrenos públicos.

Para suministrar la potencia a los abonados en baja tensión y a los suministros de alumbrado público se disponen, dentro del Sector, seis

centros de transformación. Estos CT atienden a la tipología de caseta de hormigón prefabricado.

La acometida a los cuadros de alumbrado público se realiza mediante un circuito formado por tres fases y neutro con cable unipolar de aluminio de sección 50 mm<sup>2</sup> tipo RV 0,6/1 kV.

#### 6.3.2. Red de Drenaje

El sistema de drenaje correspondiente a la urbanización del sector, se ha realizado mediante redes de conducciones subterráneas que se desarrollan bajo los ejes de los viales y que vierten al encauzamiento general previo tratamiento mediante arqueta desengrasante situada en sus márgenes.

En el límite Oeste sobre la plataforma de la urbanización se coloca una cuneta de hormigón in situ que recoge las aguas de las zonas situadas sobre el vial que discurre entre la glorieta del enlace y la conexión final con el camino de Santimami.

#### 6.3.3. Red de Saneamiento

Siguiendo las directrices marcadas por el plan parcial del sector, el saneamiento dispondrá de un sistema separativo, recogiendo las aguas pluviales en una red independiente a la de residuales.

Las redes de fecales se recogen tras el último pozo en las márgenes del encauzamiento y se bombea paralelo al mismo hasta la red del consorcio. El bombeo se hace necesario ya que la red existente del consorcio circula al otro lado del encauzamiento y de la carretera, y la rasante del encauzamiento está por debajo de la cota de los pozos de la red del consorcio en dicha zona.

No obstante lo anterior, resulta muy probable que en la definición del proyecto de Urbanización se plantee como alternativa la posibilidad de traspasar bajo la carretera para su conexión directa al Colector general.

#### 6.3.4. Red de Abastecimiento, Riego y Contraincendios

Se va a disponer una red de abastecimiento conectada a la red existente del municipio de Leioa, situado en la carretera de la Avanzada, del que se toma el caudal preciso para abastecer el polígono. Este punto ha sido consensuado con el Ayuntamiento de Leioa. La presión de acometida en el punto de conexión se acordó en 45 m.c.a. (4,5 kg/cm<sup>2</sup>).

La red en cuestión es una red unitaria, es decir, no se ejecutará otra red para riego ni para hidrantes.

En cuanto a las dotaciones se ha adoptado una dotación de 1,5 l/seg/Ha para las parcelas de uso industrial, 60 l/oficinista/día para las parcelas destinadas a oficinas y 300 l/habitante/día para la parcela destinada a hotel/residencia para abastecimiento. En lo referido a riego se ha tomado una dotación de 7 l/m<sup>2</sup>/d. Con estas dotaciones y teniendo en cuenta la normativa en cuanto a hidrantes se llega a dimensionar la red con los diámetros de tuberías que aparecen en el anejo nº 8.

Se han dispuesto hidrantes y bocas de riego en todos los viales. La separación media entre ellos es menor de 100m. Con esto se garantiza la protección del polígono ante incendios y el mantenimiento vegetal de las zonas ajardinadas, así como la limpieza viaria.

#### 6.3.5. Red de Alumbrado

Existen dos tipos de alumbrado totalmente diferenciados. El alumbrado de los viales y aparcamientos y el alumbrado de zonas peatonales.

La tipología y características de los elementos, especialmente en báculos de alumbrado y de farolas, serán consonantes con las existentes en los municipios de Leioa y de Erandio. Si bien sendos municipios emplean habitualmente diferentes modelos se consensuará en el Proyecto de Urbanización.

#### 6.3.6. Red de Telefonía

La ubicación de la red de telefonía que dará servicio a las parcelas que componen la urbanización del Sector Saltuena, se ha realizado siguiendo las directrices marcadas por el Plan Parcial.

El diseño de la red de telefonía ha sido consensuado con las compañías telefónicas que posteriormente actuarán en esa zona, que en este caso son TELEFONICA y EUSKALTEL.

Los puntos de conexión quedarán fijados en el Proyecto de Urbanización que se realizará por terrenos públicos.

Se disponen canalizaciones de telecomunicaciones por todos los viales, con objeto de dotar a todas las parcelas de la oportunidad de conectarse a este servicio.

#### 6.3.7. Red de Gas



La instalación proyectada parte de la Red de Distribución correspondiente a la Sociedad de Gas de Euskadi, realizándose la conexión con la conducción existente en el punto designado por la Compañía Suministradora del Servicio. Esta localización está aún por determinar ya que no existe red en las inmediaciones pero podría existir en un futuro próximo.

Los datos de partida serán por tanto los valores en el punto de conexión con la red antes mencionada. Este punto de conexión está ubicado en la zona sur del sector, junto a la carretera de acceso a la Universidad del País Vasco.

#### 6.3.9. Servicios Afectados

Las redes de servicios existentes que se ven afectadas por la urbanización de este sector se encuentran situadas casi en su totalidad paralelamente a un camino asfaltado que coincide sensiblemente con el trazado del que será el vial de acceso desde el enlace con la carretera de la Universidad.

- Red de Abastecimiento municipal:

Lindando al Norte, dentro de la parcela existente, siguiendo el camino asfaltado mencionado anteriormente, existe una red municipal de abastecimiento. Esta red está configurada como un ramal que viene de la red principal, más al Sur, para abastecer a varios caseríos existentes en la zona, y terminar al Norte junto al restaurante existente una vez atravesado el futuro enlace con la carretera de la Universidad. Por otro lado, existe en el PGOU el trazado del colector forzado Arriaga-Kurkudi, cuya traza se encuentra sobre la futura rotonda de enlace con el polígono de Santimami.

- Red de Alumbrado municipal:

Siguiendo el trazado del camino asfaltado mencionado, existe una red de alumbrado municipal, la cual discurre tan sólo por ese camino principal y no por el resto de pistas existentes. Esta red, al igual que la del abastecimiento de agua, se ven afectadas por el trazado del vial de acceso, y por las propias necesidades derivadas del propio sector 39 de Saltuena.

- Red de pluviales y saneamiento municipal:

Referente a canalizaciones de pluviales en el ámbito, tan sólo destacar las correspondientes a la propia carretera foral de acceso a la Universidad, la cual presenta un drenaje que coincide con su trazado longitudinal descendente. Esta red de diámetro 300 mm se verá afectada por la ejecución del enlace necesario para realizar el acceso al ámbito desde la carretera foral.

Otro colector existente es el proveniente del restaurante situado al Norte del futuro enlace con la carretera de la Universidad; éste

atraviesa hacia el Sur hasta acometer el actual arroyo Lertutxe. Comienza siendo una tubería de hormigón de diámetro 300 mm para pasar finalmente a ser de PVC con diámetro 400 mm., este colector se verá afectado por la ejecución del enlace y por la canalización del arroyo Lertutxe.

- Red de energía eléctrica.

Según los datos aportados por la compañía suministradora Iberdrola S.A. no existen redes de Alta, Media o Baja tensión que se vean afectadas por la urbanización de este sector.

- Telefonía:

Dentro del territorio del Sector, sólo existe una línea de telefonía que abastece a algún caserío de la zona, pero que resulta totalmente insuficiente para el sector de desarrollo.

Aunque fuera del sector, se concreta la existencia de línea telefónica que abastece a la residencia de ancianos ubicada en la zona Suroeste externa al Sector, y cuyo tendido viene de la zona de población de Leioa.

Además de las infraestructuras de servicios propiamente dichas deben reseñarse aquellos elementos significativos desde un punto de vista urbanístico, como son, el cauce del arroyo de desagüe del embalse de Lertutxe, y la carretera foral de acceso a la Universidad del País Vasco.

- Encauzamiento arroyo de Lertutxe:

Aguas arriba de la parcela existente existe el embalse de Lertutxe, este embalse dispone de un aliviadero que posteriormente discurre hacia la parcela en cuestión. Al entrar en los terrenos del ámbito de Saltuena discurre a cielo abierto, pasando posteriormente a entrar en una galería de medio punto, con lo que discurre soterrado en unos 350 metros. El arroyo cruza el ámbito de Norte a Sur, reapareciendo bajo la carretera foral de acceso a la Universidad (BI-647). Este aliviadero acaba desembocando en el río Udondo, siendo necesaria su incorporación como un sistema general hidráulico, sobre el que será necesario intervenir.

- Vialidad foral:

Cruzando el ámbito de Saltuena en su parte Norte, y dentro del término municipal de Leioa, nos encontramos con la carretera foral BI-647 de acceso a la Universidad. Así mismo y haciendo de barrera física, limitando el ámbito incluido en el término municipal de Erandio en su parte Norte, Este y Sureste nos encontramos con esa misma carretera foral (BI-647).

- Vialidad municipal:

Conectando con la carretera foral (BI-647) que sube a la Universidad, en sentido hacia la carretera de la Avanzada, existe

un vial que desde el Norte del ámbito discurre por el lado Oeste de la misma hacia el Sur, para dar acceso a diversos caseríos y huertas diseminados por la zona. Este vial de sección estrecha, unos 4 metros, está asfaltado y conecta con diversas pistas existentes en la parcela que circunvalan el edificio del hospital civil.

La traza de este vial coincide sensiblemente con lo que será la futura traza del vial de acceso desde la conexión con el nuevo enlace a distinto nivel con la carretera foral BI-647.

Durante la primera Fase de las Obras, se ampliará la conexión de la carretera a la Universidad, para permitir la entrada y salida de camiones.

#### 6.4. TRATAMIENTO PAISAJISTICO

El objetivo es crear una actuación respetuosa con el entorno y de lectura clara y ordenada.

En cuanto a la zona de las parcelas y los viales, tienen un tratamiento a base de zonas ajardinadas y plantaciones de árboles. Los taludes se recubren con siembras vegetales de especies herbáceas, arbustivas y arbóreas de distintas especies.

La integración del sector en el entorno se estructura en tres grandes grupos paralelos al río, en el que las especies van aumentando de tamaño según se alejan del canal de aguas bajas. La densidad de plantación es mayor en las especies de menor porte más cercanas al canal. La plantación característica de la primera línea son los sauces y sus variantes, en la segunda predominan los alisos y en la tercera el roble y el fresno.

Dentro de la urbanización se colocan distintas especies en las zonas verdes, agrupando los árboles creando zonas con distintos coloridos y formas.

El Proyecto de Urbanización procurará al menos un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Se dispondrá de un alcorque cada 5 plazas de aparcamiento, tal y como se está ejecutando en el resto del municipio.

## 7. MEMORIA DE CALIDADES

A continuación se recoge la memoria de materiales principales y de mobiliario urbano prevista para el Sector.

### Firmes y pavimentos:

#### Viales principales:

6 cm de mezcla bituminosa, tipo S-12 en capa de rodadura.

Riego de adherencia.

10 cm de mezcla bituminosa, tipo G-20 en la capa base.

Riego de imprimación.

20 cm de zahorra artificial, en capa de sub-base granular.

20 cm de zahorra artificial, en capa de base granular.

Explanada tipo E2.

En el anillo viario alrededor de la torre central de Oficinas el pavimento entre las bandas de aparcamiento será de mayor rugosidad y pintado en rojo para darle carácter peatonal, y de baja velocidad de los vehículos.

Zonas Peatonales: La sección tipo será la correspondiente a un pavimento rígido y regular compuesto por la siguiente sección:

Zahorra artificial de 20 cm de espesor y P.M >100%.

Base de 15 cm de hormigón en masa HM-15.

Mortero de asiento 1/4 M-80.

Baldosa hidráulica será empleada en aquellas zonas de acceso a oficinas y al centro residencial. En zona de uso industrial se realizará solera de hormigón fratasado.

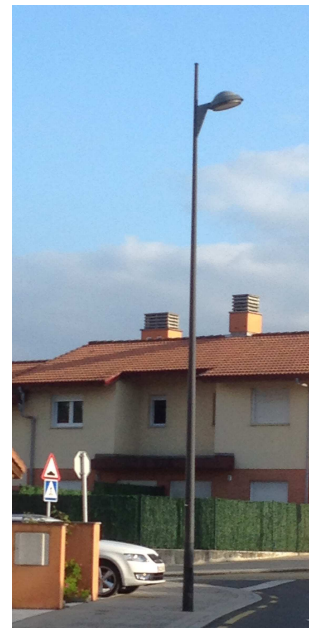
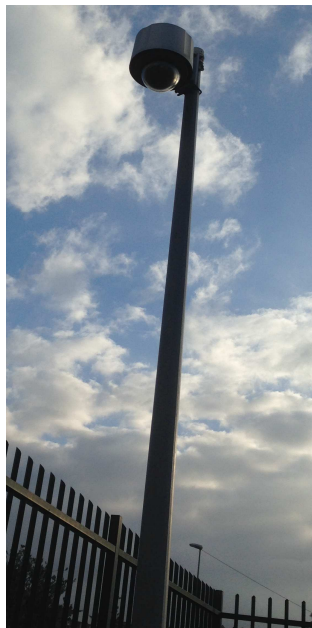
Bordillos. Serán de hormigón prefabricado en viales principales

### Abastecimiento:

Se empleará tubería de fundición o de aquella que emplee el ayuntamiento ...

### Alumbrado:

En alumbrado viales se emplearán farolas con lámparas VSAP de 250 W. Tal y como se ha expuesto en el apartado de la red de alumbrado, será consonante con los modelos empleados en sendos ayuntamientos. Se distinguirán zonas peatonales, red viaria, y tipología de uso.



Bancos: serán de madera. El tipo de la marca Fábregas o Benito.



Bolardos: serán de fundición.

Aparcabicis: se instalarán en diferentes zonas.

Jardinería y Paisaje: tal y como se indica en el punto 6.4, el objetivo fundamental es la integración en un entorno ajardinado y vegetal.

## **8 RESUMEN DE PRESUPUESTOS**

### **8.1. PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL**

Comprende el total de ejecución de la obra, incluyendo los gastos de ejecución directa de las distintas unidades, los derivados del control de calidad especificado en los pliegos, y excluyendo los generales de la empresa, los gastos financieros y fiscales y el beneficio industrial del contrato.

El Presupuesto de Ejecución Material de la obra asciende a 8.047.586,6-€uros. (OCHO MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENOS OCHENTA Y SEIS EUROS Y SESENTA).

### **8.2 PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA**

Se obtiene añadiendo al de Ejecución Material un porcentaje del 19%, en el que se estima el importe de los gastos generales de la empresa, gastos financieros y fiscales, y el beneficio industrial de Contrata.

El Presupuesto de Ejecución por Contrata de la obra asciende a 9.576.628,1- €uros (NUEVE MILLONES QUINIENAS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO EUROS Y DIEZ CENTIMOS).

Se obtiene añadiendo al anterior un porcentaje del 21% en concepto del Impuesto de Valor Añadido (I.V.A.).

El Presupuesto de Ejecución de la obra (IVA INCLUIDO) asciende a 11.587.720,21- €uros (ONCE MILLONES QUINIENAS OCHENTA Y SIETE MIL SESTECIENTOS VEINTE EUROS Y VEINIUN CENTIMOS).

LOS AUTORES DEL PROYECTO

Pedro Casanueva Urcullu  
ABOGADO URBANISTA

Álvaro Grijelmo Mattern  
Arquitecto Urbanista  
COAVN 1815

**DOCUMENTO Nº 2**

**PLANOS**

**PLANOS**

- 1.1 Situación
- 1.2 Sector. Delimitación.
- 1.3 Delimitación de la Unidad del Ámbito Saltuena
- 1.4 Fincas aportadas y propietarios
- 2.1 Plan de Etapas - Fases de Ejecución de la Urbanización
- 2.2 Usos y Edificaciones Propuestas - Etapas de Ejecución
- 3.1 Replanteo de la Urbanización.
- 4.1 Instalación de Distribución de Energía Eléctrica
- 5.1 Recogida de Saneamiento - Pluviales
- 6.1 Red de Recogida de Saneamiento - Fecales
- 7.1 Red de Abastecimiento de Agua Potable
- 8.1 Alumbrado Público
- 9.1 Instalación de Distribución de Señal de Telefonía
- 10.1 Instalación de Distribución de Gas Natural
- 11.1 Mobiliario Urbano y Plantación de Arbolado
- 11.2 Señalización Vertical de Viales
- 12.1 Ramales de Conexión con Redes de Sistemas Generales



---

**DOCUMENTO Nº 3**  
**JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD**  
**ECONÓMICA**

---

## JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Las Actuaciones de transformación urbanística según el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio de la Ley del Suelo obliga a incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Los gastos de urbanización estimados ascienden a 11.587.720,21- € (conforme al resumen del presupuesto estimado en la memoria) y corresponden en su integridad a los propietarios de los terrenos que van a realizar la transformación urbanística.

A continuación quedan desglosadas las redes de infraestructura urbanística:

- AGUA: El Ayuntamiento de Leioa dispone de una red de abastecimiento con caudal y presión suficiente en la carretera de la Avanzada para dar servicio a ésta actuación urbanística. La acometida será a cargo del Promotor.

- SANEAMIENTO: La acometida a la Red General de saneamiento municipal será a cargo del Promotor. Su punto de conexión se determinará con el Consorcio de Aguas y con el ayuntamiento.

- PLUVIALES: La acometida a la Red General de saneamiento municipal será a cargo del Promotor. Su punto de conexión se determinará con el Consorcio de Aguas y con el ayuntamiento.

- ELECTRICIDAD: La red eléctrica se ha diseñado conforme a los requisitos de la compañía suministradora que es Iberdrola y a cargo del Promotor. Se adjunta plano de conexión y de distribución.

- VIALIDAD: El acceso al sector está previsto que se apoye en la carretera existente BI-647 que comunica la Avanzada con la Universidad de Leioa, este enlace concluye en una glorieta desde la cual se puede acceder a los viales de la urbanización, también continua hasta conectar con el camino existente que da acceso a Santimami. Su conexión se realizará a cargo del Promotor.

- TELEFONIA: La red de telefonía se ha diseñado conforme a los requisitos de la compañía suministradora que es Telefónica y a cargo del Promotor.

En el objeto de análisis, Sector Saltuena, no existe ninguna afección negativa a las Haciendas Públicas ya que la actuación de la transformación urbanística corresponde al 100% a los propietarios del terreno.

No obstante una vez recibida la urbanización por parte del Ayuntamiento, le corresponderá a éste el mantenimiento de las superficies cedidas, tal como aceras, viales, zonas ajardinadas, etc. Para compensar dichos gastos el Ayuntamiento dispone

de los impuestos municipales como las licencias de las obras de edificación, IAE, el IVTM (Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica), etc.

Al no existir gastos extraordinarios de urbanización para realizar la transformación urbanística, se puede afirmar que el gasto del mantenimiento de las infraestructuras cedida al ayuntamiento es proporcional al incremento de la actividad económica industrial y por lo tanto a los impuestos municipales correspondientes, con lo que no se prevé déficit municipal al respecto y por lo tanto queda justificada la sostenibilidad económica de la actuación transformadora del Sector 15.4-A.

Además, tal y como se recoge en la descripción del anteproyecto, se ha fijado un Plan de Etapas en las Fases del Sector que favorecerán el mantenimiento del mismo y reducirá la existencia de suelo inocupado que perjudica su sostenibilidad

Bilbao, mayo de 2016

LOS REDACTORES DEL PROYECTO

Pedro Casanueva Urcullu  
ABOGADO URBANISTA

Álvaro Grijelmo Mattern  
Arquitecto Urbanista  
COAVN 1815