

LEIOA (BIZKAIA)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LEIOA

AREA 42.B TELLERIA

TEXTO REFUNDIDO

EQUIPO REDACTOR/LAN TALDEA:

Arkitektoa

ISKANDER ATUTXA

Abokatua

SERGIO TEJEDOR ROLIRKA S.L.

PROMOTOR

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva

ост (2013

NOV. 2013

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LEIOA DEL ÁREA 42 B

LEIOA (BIZKAIA)

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL

FASE DE DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO

INDICE		
0 MOTIVOS DEL PRESENTE TEXTO REFUNDII 1 INTRODUCCIÓN: OBJETO Y FINALIDAD 2 ENCARGO. EQUIPO REDACTOR 3 DESCRIPCIÓN SUELOS AFECTADOS. CARA		2 3 4 5
3.1 Situación y topografía3.2 Edificaciones e Infraestructuras Existentes3.3 Entorno3.4 Relación de Propietarios	S	5 5 6 7
4 MARCO URBANÍSTICO ACTUAL 5 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA P 6 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNT		8 9 11
6.1 Descripción y Alcance 6.2 Cumplimiento de estándares 6.2.1 Edificabilidad máxima 6.2.2 Viviendas de protección pública 6.2.3 Dotaciones públicas de la red de sis 6.2.4 espacios libres de la red de sistemas 6.2.5 otras dotaciones de la red de sistemas 6.2.6 Aparcamiento de vehículos 6.2.7 Vegetación	s locales	11 12 13 13 14 15 16 16
7 IMPLICACIONES DE ORDEN MEDIOAMBIE 8 ESTUDIO DE VIALIDAD ECONÓMICO FINA		17 19
 8.1. costes de urbanización y costes de gestió 8.2. valor de repercusion de suelo y aprovech 8.2.1Valores unitarios de aplicación. 8.2.2Cálculo del valor de los derechos de 8.2.3Valor de los derechos municipales. 	amiento de cesión	20 20 20 21 21
9 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓM 10 NORMATIVA URBANÍSTICA	ICA	22 24
10.1 Introducción 10.2 Normativa para la Ordenación Pormen	orizada de la Unidad de Ejecución	24 24
11 PLANOS ANEXO I ANEXO II ANEXO III	Behin betiko unestea Osoko Bilkuran onartua	Aprobación definiti25 acordada en Sesión 27 nar 28 29

Leioa,

0.- MOTIVOS DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO.-

En la tramitación de la modificación propuesta por el documento para la parcela II del Área 42-B Tellería Vacante se ha suscitado la necesidad de proceder a la segregación de la parcela de soporte de la edificación destinada a V.P.O. que propone el documento. Exigencia que viene impuesta por la Delegación del Gobierno Vasco competente en materia de Vivienda.

El Acuerdo 1 de la sesión plenaria de 2 de octubre de 2013 relativo a la "aprobación definitiva de la modificación del P.G.O.U. relativa a la parcela II del Área 42B del PGOU-Tellería Vacante" incluye en su contenido:

"Por parte de Rolirka, S.L. solicita modificar la parcela mínima, al objeto de poder segregar como elemento independiente la edificación que soporte las V.P.O., de acuerdo a consulta planteada en la Delegación del Gobierno Vasco competente en Materia e Vivienda. Esta circunstancia es informada favorablemente por la Oficina Técnica municipal."

Así, al objeto de dar cumplimiento a la exigencia y al contenido del acurdo expuesto, se impone introducir las rectificaciones oportunas que, en cualquier caso, no se consideran sustanciales ya que no implican cambio de ordenación alguno. Manteniéndose en los demás aspectos el texto y contenido del documento original.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran



1.- INTRODUCCIÓN: OBJETO Y FINALIDAD.-

La presente modificación puntual que se propone tiene como fundamento esencial causas de conveniencia, primeramente, y otras de pura legalidad.

Entre las primeras deben destacarse las concernientes a las políticas de vivienda priorizadas desde el propio Gobierno Vasco. A ellas debe aparejarse el cambio de modelo de asistencia a personas mayores propugnado desde la propia Diputación Foral y, a la vez todo ello, la posibilitación de dar cobertura a unas necesidades acuciantes de protección de colectivos desfavorecidos entre los que hoy día destacan los que se derivan del desalojo de viviendas producto de ejecuciones hipotecarias. Este inicial fundamento exige desarrollar los condicionantes que en el suelo urbano aparecen en el Plan General vigente y que permita, dentro del propio uso residencial planificado, destinar al uso pormenorizado residencial protegido de la edificabilidad prevista por el PGOU en la parcela II del Área 42-B de Tellería. Posibilitando una de las prioridades municipales de dar cobertura a las familias desahuciadas a través de la previsión y exigencia de parte de la misma con destino al alquiler y, para cuya financiación se requiere su combinación, hasta completar el total de la citada edificabilidad prevista en la Parcela II, con el mismo uso residencial protegido de venta cuya escasez en esta zona del municipio contribuye a legitimar la presente modificación puntual que palíe tal escasez.

El aspecto legal al que se hacía referencia tiene que ver con el reciente Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos que exige, conforme su Disposición Transitoria Primera, la adaptación del planeamiento a la citada norma a través de la modificación de la ordenación pormenorizada. A resultas de ellas, se examina y justifica el cumplimiento de los estándares de dotaciones locales y generales, cuyo cómputo resulta ampliamente obedecido.

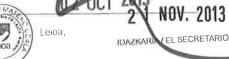
A la vez, se aprovecha el trámite para la ordenación de ciertas alineaciones más acordes con las posibilidades brindadas por el reciente Acuerdo plenario número 5 de 25 de julio de 2012 relativo al artículo 7.1.12 del Plan General municipal.

Por último, se incluye en este documento las determinaciones de la segregación de la parcela con expresión de sus condiciones urbanísticas. Extremo que, al objeto de no incurrir en contradicción, impone reducir la exigencia de parcela mínima contenida en el artículo 8.1.42.B.5° del PGOU.

Behin betiko onestea

Osoko Bilkuran onart





2.- ENCARGO. EQUIPO REDACTOR.-

En base al apartado anterior, el Ayuntamiento de Leioa está interesado en impulsar y tramitar el desarrollo de la gestión urbanística de dicho ámbito, presentando, a tal fin, la presente Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Leioa, encaminada a la calificación de suelo residencial con destino a vivienda de tipología de Vivienda de Protección Oficial de Régimen General (VPO) y Vivienda de Protección Oficial de precio Tasado de Régimen Especial (VPOT), tal y como se razonará en el presente documento.

Fundamentalmente, la presente operación urbanística está auspiciada por la propia Administración Municipal, al objeto de intervenir en el mercado de la vivienda en dicho municipio, en aras a poner a disposición de los ciudadanos de la citada localidad, el mayor número de viviendas a un precio asequible.

El presente encargo se encomienda al Arquitecto D. Iskander Atutxa Zalduegi, Colegiado 2316 del COAVN.

En cuya redacción, ha intervenido el Abogado D. Sergio Tejedor Abad, Colegiado 6.223 del ICASV.

Behin betiko onestea

Osoko Bilkuran ohartua



3.- DESCRIPCIÓN SUELOS AFECTADOS. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.-

3.1.- SITUACIÓN Y TOPOGRAFÍA.-

En este apartado de la Memoria se va a desarrollar el mismo contenido que establece el artículo 68 de la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio, para la Memoria de los Planes Parciales en el apartado a), dado que en el presente expediente se contiene la ordenación pormenorizada de sus terrenos de manera similar a la que podría haber sido establecida por un Plan de desarrollo.

En este sentido, el ámbito denominado Área 42B Telleria queda delimitado, como suelo urbano no consolidado, en el que se incorporan una serie de terrenos libres situados en el extremo Noroeste del núcleo principal del municipio, en proximidad con el municipio de Getxo.

Los terrenos, en concreto, quedan delimitados de la siguiente manera: al Norte, con Goierri Kalea; al Sur, con Telleria Kalea, al Este, con Zarrageta Kalea, y al Oeste, con la Carretera Foral BI-637 (Corredor de Uribekosta).

En relación con la topografía de dicho suelo, se trata de un solar llano en el que se sitúan los dos nuevos bloques, con una diferencia de cota que distancia dichas parcelas de la carretera general al oeste y las edificaciones consolidadas al este.

En puridad, no existen circunstancias topográficas que deban ser resaltadas, puesto que se trata de un terreno ubicado en el ámbito de ensanche urbano y que fue desarrollado conforme a las previsiones del vigente PGOU.

3.2.- EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

Los terrenos delimitados en el ámbito de la presente Propuesta de Modificación están dotados de acceso rodado y peatonal.

Asimismo, dispone de los elementos básicos de agua, saneamiento, electricidad y telefonía, toda vez que se encuentra urbanísticamente desarrollado con destino a usos residenciales, pudiendo conectar directamente con el resto de redes urbanas de energía y telecomunicaciones.

La ejecución de las infraestructuras necesarias para el uso porr**Remobizido reste**ase prevé depla particular no ofrece problema alguno, conectándose a las existentes y/o desarrollarido sus hudos traspados en Sesión Plenaria



Con respecto a las edificaciones, conviene señalar que en la actualidad en la parcela Resultante I se han ejecutado 25 viviendas libres en régimen de cooperativa que ya han sido entregadas a sus correspondientes cooperativistas, y la parcela Resultante II se encuentra libre de edificación.

3.3.- ENTORNO.-

Nos encontremos ante una modificación en suelo urbano, con las obligaciones y reservas urbanísticas que tal pretensión conlleva. Es la propia configuración y desarrollo urbano habido hasta la fecha el que le ha dotado a tal suelo de una infraestructura que le hace merecedor de tal clasificación, debiendo articular la presente propuesta de Modificación Puntual de PGOU sobre la base de dicha circunstancia, todo ello en aplicación de nuestro vigente ordenamiento urbanístico.

Por tanto, dado que se trata, en definitiva, de una Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Leioa, en relación con el ámbito denominado Área 42 B en Telleria, con la clasificación de suelo urbano, es preciso, de conformidad con lo establecido en el artículo 105 de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio, y en el artículo 6 del Decreto 123/2.012, de 23 de Julio, de desarrollo de la citada Ley, verificar la previsión de las reservas destinadas a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres, amén de que a la luz de lo dispuesto en el artículo 79.1 del mismo cuerpo legal, reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales.

A su vez, a tenor de lo establecido en el citado artículo 105 de la meritada Ley del Suelo, y para garantizar un adecuado nivel dotacional de zonas verdes y espacios libres en el propio ámbito de actuación, se deberá reservar, como sistema general, una dotación superficial mínima de 5 m² por cada habitante, según la regla establecida en el artículo 5 del mencionado decreto, bien entendido que también será precisa la reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales con el cómputo establecido en el artículo 6, esto es de 5 m² de suelo por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas y un mínimo del 15% de la superficie total del área para zonas verdes y espacios libres, excluidos los sistemas generales.

Por otra parte, merced a lo dispuesto en el párrafo primero de la Disposición Transitoria Quinta de la mencionada Ley del Suelo y Urbanismo y de la reciente redefinición de la determinación de referencia a aplicar establecida por el Decreto 123/2012, la prudencia obliga a justificar el cumplimiento de la obligación de calificar suelo con destino a alojamientos dotacionales, dado que se produce un incremento de la edificabilidad de uso residencial respecto a la previamente materializada en la osoko Bilkuran onartua parcela II, en los términos establecidos en dicha Ley (Art. 81) y Decreto que la desarrolla arts. 2, 16 y

Leona St.

siguientes).

Evidentemente, uno de los principales objetivos de una Modificación como la presente es justificar el cumplimiento de tales reservas y, en caso contrario, el traslado a otros ámbitos de actuación o la propia monetarización cuando realmente nos encontremos ante la imposibilidad física, total o parcial, de la materialización de éstas.

3.4.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS.-

En la presente Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Leioa, aun cuando se establezca la ordenación pormenorizada como parte de la documentación de dicha modificación, no resulta preciso, de conformidad con lo dispuesto al efecto por la Ley 2/2.006, incorporar el correspondiente parcelario existente. No obstante, se estima conveniente acompañar dicho plano con objeto de suministrar una información que se considera de interés y que no presupone, en ningún caso, la concreción exacta y obligatoria de la titularidad de las parcelas. Añadido a lo anterior, también se acompaña correspondiente plano del terreno calificado como sistema general establecido en dicho ámbito.

La relación de las fincas afectadas, su dimensión y titularidad se describen a continuación, amén de reflejarse en los correspondientes planos, a los cuales se ha hecho referencia precedentemente.

		Superficie dominio	Superficie dominio
Nº de Finca	Propietario	público (m²)	privado (m²)
1	Telleria Berdea 2009, S.Coop		2.255,00
2	Rolirka s.l.		2.420,00
3	Ayuntamiento de Leioa	15.389,00	
4	Diputacion Foral de Bizkaia	2.284,00	
TOTAL SUPERF	ICIE	22.	348,00

A su vez, el artículo 70 ter. de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local (Ley 7/1.985, de 2 de Abril), según su vigente redacción dada por la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece que "cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación".

Behin betiko onestea

El referido precepto no establece distinción que permita considerar que tratandose de alteración de

Leioa,

0 2 00T 2013 2 NOV. 2013 IDAZKARIA EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LEIOA DEL AREA 42 B OCTUBRE de 2013, eko URRIA

TEXTO REFUNDIDO

usos pormenorizados (como aquí acontece) no deba cumplirse la exigencia que establece, por lo que la prudencia, nuevamente, conduce a considerar que estamos en presencia de una modificación no efectuada en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación que requiere hacer constar en el presente expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

En este sentido, del examen, tanto del Registro de la Propiedad como del propio expediente administrativo correspondiente a tal ámbito de actuación obrante en las dependencias municipales, no se desprende ningún otro titular, tanto dominical o de cualquier otro derecho real, que los que figuran en la relación precedentemente indicada.

4.- MARCO URBANÍSTICO ACTUAL.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Leioa fue aprobado con carácter definitivo mediante Ordenes Forales números 360/1999, de 7 Julio y 695/2001, de 9 de Noviembre y publicada su normativa en el Boletín Oficial de Bizkaia número 106 el 4 de Junio de 2001 y número 139 de 22 de Julio de 2002 respectivamente.

El Área 42 Tellería quedaba delimitada por dicho Plan General de Ordenación Urbana dentro de las zonas clasificadas como suelo urbano dentro del término municipal.

Con posterioridad, sobre el Área 42 Tellería se tramitó una Modificación Puntual de Plan General que dividía el ámbito en dos Áreas: Área 42 A y Área 42 B, esta última objeto de la presente modificación. La citada modificación se aprobó mediante Orden Foral 1.474/2006, de 29 de septiembre, publicada en el B.O.B. de 18 de octubre de 2006.

Behin betiko onestea

Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



1 NOV. 2013

5.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA.-

La Modificación Puntual, así como el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación, ambos aprobados definitivamente, delimitan dos parcelas resultantes de dominio privado donde se concentran los aprovechamientos lucrativos:

- Parcela Resultante I. Con Uso Residencial Vivienda Libre y una edificabilidad urbanística ponderada de 2.840 Uas.
- Parcela Resultante II. Con Uso Residencia Comunitaria y una edificabilidad urbanística ponderada de 3.134,47 Uas

La presente Modificación Puntual del PGOU pretende el cambio de uso de la parcela Resultante II permitiendo destinar la edificabilidad prevista en dicha parcela de uso residencial al pormenorizado de "vivienda colectiva con protección oficial" (art. 6.3.29 PGOU) Las circunstancias actuales de mercado han supuesto un cambio de modelo en lo que a asistencia a personas mayores se refiere y un correlativo cambio de criterio en la estrategia pública en dicho extremo. En este mismo ámbito general ha influido de una manera incuestionablemente trascendente la vigente Ley de Dependencia, más encaminada a las ayudas directas a los hogares y personas dependientes que a la puesta a disposición de plazas en Residencias.

Este cambio de ciclo y de modelo de asistencia ha supuesto un impacto negativo en las Residencias Privadas abocadas muchas de ellas a sufrir graves consecuencias económicas y, también, un impacto negativo en las Residencias Públicas que ha provocado la paralización del Plan de Expansión previsto por las Administraciones competentes en la materia y la instauración de una nueva estrategia.

En el ámbito más particular referido a la parcela y el municipio, se ha comprobado la no viabilidad de la planificación inicial de la residencia privada, como así se expuso por la propiedad en Comisión de Urbanismo Municipal ante los representantes de las fuerzas políticas del Ayuntamiento de Leioa. Tal situación llevó a la propiedad a proponer un cambio de uso encaminado a cubrir las que se han revelado como las principales necesidades sociales en la actualidad como es el acceso a vivienda protegida, máxime en una localización donde ha predominado la vivienda libre.

En esta misma dirección se ha verificado la necesidad de la puesta a disposición del mayor número posible de viviendas en régimen de alquiler protegido. Existiendo un compromiso adquirido por los titulares de la parcela objeto de la presente modificación de destinar a tal objeto un mínimo de 8 viviendas de las que se prevén y durante un plazo mínimo de 133 año betilas por estancias de la presente modificación de destinar a tal objeto un mínimo de 8 viviendas de las que se prevén y durante un plazo mínimo de 133 año betilas por estancias de la preventa de

0.2 OCT 2813 NOV. 2013

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LEIOA DEL AREA 42 B OCTUBRE de 2013- eko URRIA

TEXTO REFUNDIDO

dramas sociales ante los que las Administraciones Públicas no pueden permanecer impasibles. Por ello, se están implementado, por todos los agentes públicos, los mecanismos a su alcance para paliar los efectos de la coyuntura económica actual. Así, la presente modificación permite, sin carga alguna para las arcas públicas, contribuir al cumplimiento de esta nueva necesidad social con el destino a alquiler social de un mínimo de 8 viviendas durante un periodo de, al menos, 15 años.

La posibilidad de la Modificación propuesta fue debatida en el ámbito de la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda, Obras y Servicios, Movilidad y Medio Ambiente, por dictamen nº 62 el 19 de junio de 2012, siendo informada favorablemente con carácter mayoritario.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Leioa considera de enorme interés público ofertar al vecindario empadronado en el municipio 45 nuevas viviendas de precio protegido, impulsando para ello los trámites que sean necesarios.

Es por todo ello que, el 26 de Junio de 2012, la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Leioa, en la evidencia de que no puede permanecer impasible ante la realidad que se presenta y con el pronunciamiento favorable de la Junta de Gobierno Local, ha aprobado la propuesta de cambio de uso y ha considerado adecuado impulsar la modificación de los parámetros urbanísticos y, para ello, se ha estimado oportuna la rúbrica de un convenio en el que perfilar la condiciones en las que se acometerá la actuación. Convenio que, previa la tramitación oportuna, fue definitivamente aprobado por el Pleno municipal el pasado 21 de marzo de 2013.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onactua



6.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-

Por medio de la presente Propuesta de Modificación de la Ordenación se procede a variar el uso pormenorizado autorizado en la parcela II, pasando de la categoría 4 (residencia comunitaria) a la categoría 2 de vivienda colectiva con protección oficial: V.P.O. y tasadas municipales de régimen especial, manteniendo en ambos supuestos su vocación social; esto es, partiendo de lo actualmente establecido en el Plan, Residencia comunitaria y manteniendo el conjunto edificatorio, en el que se destinará, fundamentalmente, a vivienda protegida, mayoritariamente tasada de régimen especial en un 80%, reservándose el 20% restante a vivienda de protección oficial, todo ello con la misma superficie edificable.

Se modifica también la calificación de algunos terrenos al objeto de cumplir con el Decreto 123/2012.

6.1.- DESCRIPCIÓN Y ALCANCE.-

Añadido a lo anterior, es evidente que la presente Propuesta de Modificación mantiene la estructura de usos globales del PGOU vigente. El PGOU prevé en su artículo 8.1.42 la Ordenanza de aplicación en el Área que el Uso Global y calificación es el "Residencial", estando autorizadas todas las categorías del Uso Residencial, limitándose la presente a recoger la misma Ordenación estructural detallando la que sea precisa, así como con expresa remisión a las Normas Urbanísticas de cada una de las tipologías edificatorias objeto de desarrollo en la Modificación, contenidas en el vigente instrumento de planeamiento.

Asimismo, también forma parte de la documentación del expediente de modificación la propia ordenación pormenorizada con el grado de concreción exigido en el artículo 11, apartado 3.b) de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, para las determinaciones de los terrenos clasificados como suelo urbano, de forma que no es preciso un planeamiento de desarrollo para iniciar la fase de ejecución de obras.

La calificación global del ámbito se mantiene como residencial, se mantiene también el Uso de la parcela II, alterándose la categoría pormenorizada que para la Parcela II pasa de ser el de la categoría 4ª a ser el de categoría 2ª con calificación protección oficial y que se constituye en el más amplio de los pormenorizados del área.

De lo anteriormente expuesto, es evidente que, pese a no existir incremento de edificabilidad Behin betiko onestea Aprobación definitiva urbanística, queda plenamente justificado que la reserva de suelo para vivienda protegida es superior Sesión Plenario al estándar y cuantía establecida en el artículo 80 apartado 2 de la Ley Vasca del Suelo para las áreas



0 2 **4e** 2013

2 1 NOV. 201

de suelo urbano no consolidado, en las que se establece, como mínimo, un 40% (20% VPO y 20% vivienda tasada de régimen especial).

Inclusive tal exigencia se sobrepasa si se tiene en cuenta la edificabilidad total resultante, esto es, la preexistente con el vigente instrumento de planeamiento y la dimanante de la propia modificación, cumpliéndose plenamente el estándar y cuantía mínima de vivienda sometida a un régimen de protección pública establecido en dicho cuerpo legal.

6.2.- CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.-

La superficie calificada como parcelas para la edificación de las nuevas construcciones, de uso residencial, es de 22.348 m², distribuyéndose en dos parcelas denominadas Parcela 1 y Parcela 2(conformada por dos sub-parcelas), cuyo destino y ocupación es el siguiente:

	4171154	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN	SUPERFICIE	USO
PARCELA	ALTURA	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE	PARCELA	030
1	S + PB + 2	2.840,00 m ²	2.255 m ²	2.255 m ²	Vivienda
					libre
2.A	S + PB + 2	626,89 m ²	537,20 m ²	537,20 m ²	VPO
2.B	S + PB + 2	2.507,58 m2	1.882,80 m2	1.882,80 m2	VPOT

Por otra parte, en lo que respecta a las cesiones previstas, la ordenación pormenorizada las establece de la siguiente manera:

- Como sistema general de espacios libres 1.194,80 m².
- Para zonas verdes y espacios libre de la red de sistemas locales 3.790,40 m².
- Para otras dotaciones públicas locales de la red de sistemas locales 1.194,80 m². (debido a la no necesidad de otras dotaciones dicha superficie se destina a espacios libres)
- Para vialidad se destinan:
 - o Sistema General de Comunicaciones: 2.284,00 m²
 - o Sistema General de Protección: 4.941,00 m²
 - o Sistema Local Viario: 4.268,00 m² (incluye aparcamientos en superficie)
- Vegetación: 45 árboles.

Tal y como se ha hecho mención precedentemente y se establece en el artículo 6 del Decreto

Behin betiko onestea

Aprobación definitiva

123/2.012, se definen las reservas mínimas de terrenos dotacionales en suelo urbano no consolidado.

Osoko Bilkuran onartua

acordada en Sesión Plenaria

Leioa

OCT 2013 NOV. 201

12

En cuanto a los alojamientos dotacionales que derivan de la aplicación del artículo 5 del mencionado Decreto, se plantea el traslado a otro ámbito, ya que la superficie a prever en esta área de actuación genera una parcela de dimensiones insuficientes para posibilitar su ejecución.

El ayuntamiento de Leioa ha previsto en la ordenación del sector de suelo urbanizable de "Leioandi" la creación de una parcela destinada a alojamientos dotacionales. Esta parcela tiene asignada una superficie construida sobre rasante de 3000 m² y en ella quedó residenciada una reserva de alojamiento dotacionales correspondientes a las Áreas 14C, 37 y 45 de 670 m², por lo que queda un remanente de 2330 m².

Sobre este resto se ha de aplicar una reserva correspondiente al expediente del Área 42B Tellería que será de 90 metros cuadrados, por lo que se hace una reserva específica en la parcela prevista y restarán como remanente $(2.330 \text{ m}^2 - 90 \text{ m}^2 =) 2.240 \text{ m}^2$.

6.2.1.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA.-

Como ya se ha expuesto en epígrafes anteriores, la edificabilidad del ámbito se mantiene sin variación alguna. No obstante, se verifica el cumplimiento de la edificabilidad sobre rasante y para usos distintos a los de las dotaciones públicas determina el artículo 77 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, con carácter de máximo y de mínimo para actuaciones integradas con uso predominante residencial. La presente Propuesta mantiene una edificabilidad sobre rasante de 0,476 m²/m², superior a 0,4 m²/m² e inferior a los 2,3 m²/m² establecidos en la Ley 2/2.006, de 30 de Junio (LvSU), según lo dispuesto en su artículo 77, párrafos 1° y 4°.

6.2.2.- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.-

Merced a lo dispuesto en el artículo 80.2 de la Ley 2/2.006, en aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística deberá de materializar, como mínimo, el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial con uso de vivienda de protección pública, 20% de V.P.O. y 20% de vivienda tasada (VPT).

En el presente documento no se produce un incremento de la edificabilidad respecto a la previamente establecida por el PGOU de Leioa. Manteniéndose, a la vez, el uso Residencial del Área. Y por ello, no resultaría de aplicación el estándar mínimo que recoge el artículo 80 LvSU. A esta misma conclusión conduciría la aplicación del reciente artículo 11 del Decreto 123/20 phin betiko onestea

Osoko Bilkuran onartua

Osoko Bilkuran onartua

No obstante lo anterior, es notorio que la presente Propuesta de Modificación de Ordenación se procede a destinar el 100% de la edificabilidad de la parcela II objeto de intervención a vivo de la edificabilidad de la parcela II objeto de intervención a vivo de la edificabilidad de la parcela II objeto de intervención a vivo de la edificación de ordenación se

algún régimen de protección pública, destinándose el 20% a V.P.O., otro 80% a vivienda tasada municipal de régimen especial, por lo que de igual notoriedad resulta acreditado el cumplimiento del precepto meritado.

En su consecuencia, con la presente Modificación, y dentro del ámbito 42 B Tellería vacante, de la edificabilidad urbanística residencial, es decir, 3.134,47 m², el 20%, o lo que es lo mismo, 626,89 m² se destinará a V.P.O., otro 80%, es decir, 2.507,58 m² a vivienda tasada municipal de régimen especial.

Por todo ello, se cumple con creces con el ratio de que el 40% de la edificabilidad total de uso residencial está destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Finalmente, con respecto a las viviendas tasadas, merced a lo establecido en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo, la edificabilidad urbanística destinada a dicho régimen de protección tendrá el carácter de vivienda tasada municipal en los términos establecidos en dicha Disposición.

6.2.3.- DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES.-

Merced a lo establecido en el artículo 105 de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo, las modificaciones de planeamiento tienen unos límites que cumplir.

En este sentido, toda modificación del instrumento de planeamiento que implique que se incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda, requiere la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres, en la proporción mínima establecida en el artículo 5 del Decreto 123/2.012, de 23 de Julio, de estándares urbanísticos.

En la presente modificación no existe incremento de la edificabilidad física ni, tampoco, urbanística. También se mantiene el uso Residencial que tiene autorizado el ámbito desde la aprobación del PGOU de Leioa mediante Orden Foral 695/2001. No obstante, en la modificación del ámbito que se aprobó por Orden Foral 994/2006 se consideró pertinente justificar la previsión legal titular, por lo que, permitiendo el ámbito su justificación, se recoge a continuación la que es mínima conforme a la legalidad vigente.

Según lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 123/2012, la ordenación destinará para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie no inferior a 5 m² por cada 25 m² construidos de uso Behín betiko onestea Aprobación definitiva residencial previsto en el planeamiento.

Osoko Bilkuran onartua acordada en Sesión Plenaria

En la presente Propuesta de Modificación de la Ordenación, la superficie constr

LENCO

DAZKARIA EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LEIOA DEL AREA 42 B OCTUBRE de 2013, eko URRIA

TEXTO REFUNDIDO

residencial es de 5.974 m².

En su consecuencia, la reserva de suelo para <u>sistemas generales de espacios libres</u> deberá ser de $(5.974/25) \times 5 = 1.194,80 \text{ m}^2$.

En este sentido, dicha superficie destinada a sistema general de espacios libres, se sitúa junto a la zona de protección de la carretera BI-637 y tiene una superficie de 1.194,80 m²s.

En su consecuencia, el estándar de terrenos con destino a espacios libres de la red de sistemas generales, en la presente Propuesta de Modificación queda justificado, en los términos establecidos en el artículo 5 del Decreto 123/2012, de 23 de Julio.

En cuanto al estándar de <u>alojamientos dotacionales</u> se propone el traslado de un mínimo de 90 m² construidos al ámbito de Leioandi, tal y como se ha expuesto con anterioridad.

6.2.4.- ESPACIOS LIBRES DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.-

La Disposición Final del Decreto 123/2012 establece que el Decreto entra en vigor al día siguiente de su publicación, que lo fue el 23 de julio de 2012. La Disposición Transitoria Primera de la misma norma ha determinado que los estándares de dotaciones locales del suelo urbano que él mismo prevé en el artículo 6 deberán cumplirse debiendo adaptarse a ellos el planeamiento a través de la modificación de la ordenación pormenorizada. Por lo que sus determinaciones resultan de aplicación a todo el planeamiento que, de no cumplir sus límites, deberá ser adaptado a través de la citada modificación de la ordenación pormenorizada.

El párrafo 4º del artículo 6 Decreto 123/2012 determina que la previsión se debe calcular respecto a la edificabilidad previamente materializada que, según definición de conceptos del artículo 2, se refiere a los edificios ya construidos. Esta previsión normativa, que entra en clara colisión con la Disposición Transitoria Segunda de la LvSU, exigiría justificar el cumplimiento del estándar dotacional a pesar de estar plenamente vigente el PGOU de Leioa. Conclusión que conculca flagrantemente el principio de jerarquía normativa, desbordando, el Decreto 123/2012, las potestades que puede ejercitar. En cualquier caso, siendo el presente un documento de modificación del PGOU, la prudencia sugiere justificar el cumplimiento del citado Decreto en el presente instrumento.

En base al artículo 6.a del Decreto 123/2012 se destinará un mínimo del 15% de la superficie total del Behin betiko oneste a Aprobación definitiva área, excluidos los sistemas generales, para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, acordada en Sesión Plenaria jardines, espacios peatonales y plazas.

Leiga,

IDAZKARIA/EL SECRETAR

IDAZAARIA/EL SECRETARIO

Por lo tanto se justificará un mínimo de ([22.348 - 1.194,80 - 2.284 - 4.941] x 0,15 =) $2.089,23 \text{ m}^2\text{s}$ con este fin. Según la ordenación propuesta esta superficie es de $3.790,40 \text{ m}^2\text{s}$ (a los que se sumarán los $1.194,80 \text{ m}^2\text{s}$ destinados a otras dotaciones públicas).

6.2.5.- OTRAS DOTACIONES DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.-

El mismo razonamiento que se ha hecho para el punto anterior respecto a la exigencia del artículo 6 Decreto 123/2012 sirve para éste, el siguiente y el que le sigue a continuación.

En base al artículo 6.b del Decreto 123/2012 se destinará un mínimo del 5 m² de suelo por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

De conformidad con lo establecido en el párrafo 3° del artículo 6 Decreto 123/2012, el cálculo de la previsión se debe realizar respecto a la edificabilidad urbanística previamente materializada. Este último concepto se ha definido por el propio Decreto en el artículo 2.

En nuestro supuesto, la parcela I ha sido edificada con licencia recientemente, por lo que el cálculo debería realizarse respecto a la parcela que no se ha edificado aún y de la que es objeto el presente documento, la Parcela II. No obstante, como veremos, los espacios del Área permiten justificar el cumplimiento de la exigencia dotacional tomando en consideración la totalidad de la edificabilidad del Área.

Por lo tanto se justificará un mínimo de (5.974 / 25 x 5 =) 1.194,80 m²s con este fin. Según la ordenación propuesta esta superficie se sumará a los espacios libres de la red de sistemas locales.

6.2.6.- APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.-

El artículo 6.c del Decreto 123/2012 establece una reserva en parcela privada de 0,35 plazas por cada 25 m2 de superficie de techo sobre rasante, destinada a uso distinto de los de las dotaciones públicas.

De conformidad con lo establecido en el párrafo 3º del artículo 6 Decreto 123/2012, el cálculo de la previsión se debe realizar respecto a la edificabilidad urbanística previamente materializada. Este último concepto se ha definido por el propio Decreto en el artículo 2.

En nuestro supuesto, la parcela I ha sido edificada con licencia recientemente, por lo que el cálculo debería realizarse respecto a la parcela que no se ha edificado aún petite del la completo el presentación definitiva documento, la Parcela II. No obstante, como veremos, los espacios de la parcela perimiten justifica del cumplimiento de la exigencia dotacional tomando en consideración la totalidad de la edificabilidad del Area.

16

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LEIOA DEL AREA 42 B OCTUBRE de 2013, eko URRIA

TEXTO REFUNDIDO

En nuestro supuesto, teniendo en cuenta que el techo sobre rasante, o edificabilidad, es de 5.974 m², tenemos que entre 25 m² que establece dicho precepto, sería 238,96 m², a los cuales habrá que aplicar el factor 0,35 para determinar las plazas privadas. Esto es:

 $5.974 \text{ m}^2 / 25 \text{ x } 0.35 = 84 \text{ parcelas de garaje privadas.}$

Mediante la modificación de la alineación bajo rasante planteada en el presente documento se supera con creces este número de plazas de aparcamiento en las parcelas de titularidad privada.

6.2.7.- VEGETACIÓN.-

Por último, el citado decreto en su artículo 6.d, señala la reserva de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de 100 m² de construcción en suelo industrial o terciario.

En el presente supuesto, dado que van a edificarse 45 viviendas, se plantarán 45 árboles.

7.- IMPLICACIONES DE ORDEN MEDIOAMBIENTAL.-

Las exigencias que se derivan a este respecto de los preceptos 103 y 62.1,b) LvSU han sido detalladas en el artículo 31 del Decreto 105/2008.

No obstante, en nuestro caso, nos encontramos ante una modificación de ordenación pormenorizada que no altera la calificación del ámbito y, por ello, tanto los usos como su urbanización provienen del planeamiento vigente, por lo que, los distintos extremos que entran en juego ya fueron analizados y verificados con la tramitación del PGOU de Leioa.

Sin embargo, tras la entrada en vigor del PGOU de Leioa se han promulgado diversas normas en materia medioambiental que no deben desconocerse a la hora de acometer la presente modificación. Así, por orden cronológico, nos encontramos, primeramente con el Decreto 183/2003, de 22 de junio y por el que se aprueba el procedimiento para la evaluación conjunta de impacto ambiental y que venía a desarrollar las disposiciones de la Ley 3/1998, de 27 de febrero del País Vasco.

Con posterioridad, se aprobó la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Extremo en el que el Gobierno autonómico promulgo el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, que reproduce la misma titulación.

Aproba

Aprobación definitiva

Osoko Bilkuran onartua

acordada en Sesión Plei

A la luz de la citada normativa, se ha realizado la consulta establecida en el párrafo 2º del artículo 5 del

Decreto 211/2012, toda vez que la presente modificación solamente puede tened en la presente de la presente del la presente de la p

IDAZIKA WA / EL SECRETAI

apartado 9 del Anexo I-A de la Ley 3/1998, consulta que se acompaña al presente como ANEXO I.

En este mismo ámbito ambiental se ha promulgado el Decreto 213/2012 de 16 de octubre de "contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco" que reproduce el ya vigente Real Decreto 1367/2007 que desarrollaba la Ley 37/2003. El Decreto vasco requiere en sus artículos 36 y siguientes la redacción de un estudio de impacto acústico en las zonas en las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico en los que se incluye los cambios de calificación urbanística. En la presente modificación, como ya se ha expuesto, se sigue manteniendo la calificación Residencial del ámbito, por lo no resulta exigible tal previsión.

A la vez se ha de tener en cuenta que el ámbito ha sido desarrollado y urbanizado recientemente y a la luz del Planeamiento General en vigor que ya establecía la calificación Residencial del ámbito. Con la Modificación aprobada en 2006 se incluyó el citado estudio acústico en el que se contemplaban los usos residenciales. Por ello, en el citado desarrollo se desarrollaron las medidas correctoras necesarias para su implantación y se ejecutaron las obras paliativas que el mismo impuso, por lo que resulta innecesario reiterar en la presente modificación los trabajos ya realizados, sin perjuicio de que se deben asumir las determinaciones impuestas en el mismo, a cuyo objeto se acompaña al presente documento como ANEXO II.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



0 2 OCT 2013

2 NOV. 2013

8.- ESTUDIO DE VIALIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.-

De conformidad con lo establecido en el artículo 62 la Ley vasca 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, y con el objeto de justificar la viabilidad económica de la ordenación contenida en la Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Leioa en el Área 42B Telleria vacante, se realizará una evaluación de los costes de las obras de urbanización y edificación.

Conviene aclarar que, salvo la citada referencia, ninguna determinación normativa o reglamentaria en la regulación que instituye la vigente LvSU recoge el contenido y alcance que requiere el citado documento. Dado que, como instrumento novedoso en la ejecución urbanística, se ha introducido la figura del Programa de Actuación Urbanizadora en el que, conforme al artículo 155 de la LvSU, se determinará de manera detallada la valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación, es por lo que cabe deducir que el presente documento no requiere tan minuciosa labor, limitándose en definitiva a verificar a grandes rasgos la viabilidad económica de la actuación que se planifica, de la que ha de resultar el producto adecuado para soportar las cargas que se le aparejan.

Procede, también, revisar la posible incidencia de la planificación en el Programa Económico del Plan General de Ordenación Urbana y, en su caso, también sobre las finanzas públicas por si las mismas pudieran resultar comprometidas con la ordenación que se proyecta de conformidad con la previsión reglamentaria del artículo 31.1 del Decreto 105/2008, también recogido en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

De igual manera y en este mismo orden de examen previo, debe destacarse que el ámbito del Área 42 B Tellería ha sido desarrollado completamente y recepcionada la urbanización que tenía prevista. Por lo que la viabilidad debería circunscribirse a la que tiene que ver con la capacidad del producto inmobiliario que se pretende para sostener la financiación de su construcción. Extremo en el que se debe destacar el compromiso asumido por el titular de la parcela.

Este mismo extremo también redunda en la inocuidad de la ordenación propuesta para las arcas públicas, pues la misma no requiere el compromiso de cantidad pública de ninguna clase. Y no produce, por tanto, efecto alguno como no sean aquellos positivos derivados del compromiso de pago de plusvalía generada por la actuación urbanística o los que se derivan de la concesión de la propia licencia de edificación.

Behin betiko onestea

Aprobación

Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenari



02 0 _eioa, 7 2013 2 1 NOV. 2013 IDAZKARIA/ EL SECRETARIO

8.1. COSTES DE URBANIZACIÓN Y COSTES DE GESTIÓN

Así y como quiera que el ámbito se encuentra plenamente urbanizado y recepcionadas las obras por el propio municipio, resultaría innecesario acometer el análisis titular. A más y mayor abundamiento, la presente modificación no requiere de actuación urbanizadora propiamente dicha puesto que se limita a parcelas ya existentes y urbanizadas.

No obstante y pese a la completa ejecución de la urbanización planificada, se han planteado ciertas obras de mejora de la urbanización que han sido plenamente asumidas por la mercantil Rolirka, S.L. como titular de la Parcela Resultante II del Proyecto de Reparcelación del ámbito y pese a la liberación de la participación en costes de urbanización de la citada parcela.

Igualmente se recogen los gastos de honorarios que derivan de lo anterior así como de la redacción de los documentos, tanto de modificación como de obras de mejora comprometidas, y que se han realizado de modo estimativo en la cantidad de 200.000,00 €.

Todas estas previsiones no inciden en el proyecto de Reparcelación que fue tramitado en su día, ni en las cargas que cada uno de los adjudicatarios asumió. Manteniéndose sus previsiones. Por ello, el presente estudio se limita al análisis de los que surgen nuevamente a consecuencia de la modificación y de las mejoras comprometidas, bien entendido que éstas han sido asumidas por Convenio Urbanístico.

8.2. VALOR DE REPERCUSION DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DE CESIÓN

Se adjunta (ANEXO III) informe de tasación del solar realizado por Gabinete de Tasaciones Inmobiliarias, S.A., del que se extrae la siguiente valoración de repercusión del suelo.

8.2.1.-VALORES UNITARIOS DE APLICACIÓN.

Los valores unitarios para cada uno de los usos se reflejan en el siguiente cuadro:

Valor unitario de venta en VPO destinada a venta: 1.362,70 €/m² construido

Valor unitario de venta en garajes (VPO) destinados a venta: 521,38 €/m²

Valor unitario de venta en VPO destinada a alquiler: 1.042,77 €/m² Behin betiko onestea

Osoko Bilkuran onartua

Valor unitario de venta en garajes (VPO) destinados a alquiler: 398,97 €/m²

Valor unitario de venta en VPOT: 2.338,91 €/m² construido

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenar

2013 .עם

ZKARIA/ BL SECRETARIO

02

Lejoa,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LEIOA DEL AREA 42 B OCTUBRE de 2013: eko URRIA

TEXTO REFUNDIDO

Valor unitario de venta en garajes (VPOT): 620,44 €/m² construido

Valor unitario de coste de VPO destinadas a la venta: 975,98 €/m²

Valor unitario de coste de VPO destinadas al alquiler: 1.071,68 €/m²

Valor unitario de coste VPOT: 1.196,51 €/m² construido

Valor unitario de coste de garajes: 439,01 €/m² construido

8.2.2.-CÁLCULO DEL VALOR DE LOS DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO DE LEIOA:

A partir de los valores relacionados en los anteriores apartados y de las superficies destinadas a cada uso, estableceremos por el método residual el valor de los derechos municipales, establecido en el 15% del valor del suelo urbanizado de la parcela.

1	2	3	4	5	6	7
uso	Earline a		V.unit.coste Vc (€/m ²)		1 1-/	Derechos Ayto. 15% VS (€)
Vivienda VPO venta	208,94	1.362,70	975,98	1,30	15.096,08	2.264,41
Garaje VPO venta	120,00		439,01	1,30	-4.554,74	-683,21
Vivienda VPC			1.071,68	1,20	-84.720,55	-12.708,08
Garaje VPO alquiler	240,00		439,01	1,20	-25.568,40	-3.835,26
Vivienda VPOT	2.507,58			1,40	1.188.943,98	178.341,60
Garaie VPOT	990,00		1	1,40	4.119,81	617,97

TOTAL VALOR DE LOS DERECHOS MUNICIPALES:

163.997,43 €

8.2.3.-VALOR DE LOS DERECHOS MUNICIPALES.

Del cálculo anterior se concluye que el valor de los derechos atribuibles al Ayuntamiento de Leioa, establecidos en el 15% del aprovechamiento urbanístico de la Parcela II, libre de costes de urbanización, asciende a la cantidad de:

CIENTO SESENTA Y TRES MIL, NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (163.997,43 €).

Todas las cantidades han sido asumidas por Rolirka, S.L. por lo que a la hora de asumirlos habrán sido oportunamente ponderados. En cualquier caso, no se rebasan los límites legales de repercusión por uso que regula el Decreto 39/2008 de 4 de marzo del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Aprobación definitiva Behin betiko onestea Gobierno Vasco por lo que se considera acreditada la viabilidad económica de la propuesta.

Osoko Bilkuran onartua acordada en Sesión Plenari.



CRETARIO

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

9.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.-

A tenor de lo establecido en el artículo 31.1 del Decreto 105/2.008, de desarrollo de la Ley del Suelo 2/2.006, la presente Propuesta de Modificación Puntual del PGOU deberá reunir la documentación requerida en tal precepto, cuyo tenor literal es el siguiente:

1. Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) por aplicación de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente, deberán contener, al menos y sin perjuicio del resto de la documentación específica exigida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para determinados planes de ordenación urbanística, la siguiente documentación:

[...] f. Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

Evidentemente, en el presente epígrafe deberá incidirse sobre el aspecto de la Memoria de Sostenibilidad Económica, requisito éste establecido, a su vez, en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de Junio, cuyo tenor literal es el siguiente:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que se 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 la adecuación del suelo destinado a usos productivos"

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LEIOA DEL AREA 42 B OCTUBRE de 2013, eko URRIA

TEXTO REFUNDIDO

Obviamente, tal actuación en modo alguno puede conllevar un quebranto económico en las Haciendas Públicas, mucho menos en las arcas municipales de Leioa, puesto que será la Sociedad Rolirka S.L. la que promoverá, instará y tramitará no sólo la gestión sino la posterior edificación, así como los detalles de mejora de la urbanización que se han propuesto, para lo cual ya se han hecho los estudios económicos pertinentes que acreditan la viabilidad de la presente Propuesta tal y como se ha reflejado en el epígrafe precedente, y al cual expresamente nos debemos remitir.

Por todo ello, la presente Propuesta no altera la situación de sostenibilidad del ámbito preexistente ni supone nuevas necesidades de mantenimiento públicas de la urbanización y, por tanto, queda enmarcada dentro de las trazas de la sostenibilidad económica que debe presidir cualquier actuación urbanística, debiendo, de esta forma, atender a las demandas generadas en el propio municipio de Leioa, cual es la oferta de vivienda en alguno de los regímenes de protección establecidos en nuestra legislación, sin que por ello se incurra en un despilfarro que pueda conllevar, a la larga, un endeudamiento no acorde con las premisas actuales del control del déficit público.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



0 2 OCT 2013

2 1 NOV. 2013

10.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

10.1.- INTRODUCCIÓN.-

En el presente Epígrafe se incluirá el nuevo texto normativo del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Leioa producto de la presente modificación, y que afectarán, únicamente a los parámetros impuestos para el ámbito Área 42 B -Telleria vacante-.

10.2.- NORMATIVA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.-

Mediante el presente documento se modifica el artículo 8.1.42.B del PGOU que queda de la siguiente forma:

Datos Generales del Área

Número de Área Denominación

Uso global y calificación

Superficie del área

Superficie de Sistema Generales

42 B

Tellería vacante Residencial

22.348 m²

8.419,80 m²

Régimen de Usos

Uso característico:

5. Residencial Protegido

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- Infraestructuras en todas sus categorías 3.
- Equipamientos en todas sus categorías 4.
- Residencial en todas sus categorías 5.
- Oficinas 6.1.
- 6.2. Comercial al por menor
- Industria admitida dentro de viviendas 7.1.1.
- Industria compatible con viviendas 7.1.2.
- Almacén compatible con la vivienda 7.2.

8. Espacios libres en todas sus categorías Behin betiko onestea

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria

V. 2013

SECRETARIO

Osoko Bilkuran onartua

necesarias

IDAZKARIA / EL

Se autoriza además del uso de aparcamiento bajo rasante, las dependentias complementarias al uso de Residencia Comunitaria como: cocina, lavandería, alinden y munto calderas. Laioa

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LEIOA DEL AREA 42 B OCTUBRE de 2013, eko URRIA

TEXTO REFUNDIDO

	Usos prof	nibidos:	
	1.	Actividades primarias en todas sus categorías	
	<i>6.3</i> .	Comercial de carácter concentrado	
	7.1.3.	Industria no compatible con vivienda	
	7.1.4.	Otras Industrias	
	<i>7.3</i> .	Almacén incompatible con vivienda	
3 .	Coeficier	ntes de Ponderación Relativa	
	2.6.	Garaje en planta baja	0,00
	4.	Equipamiento privado	0,64
	<i>5</i> .	Residencial (Incluyendo residencia comunitaria Art°. 6.3.1 6.3.28.4)	5 y 1,00
	6.1.	Oficinas	1,06
	<i>6.2</i> .	Comercio por menor	1,29
	7.1.1.	Industria admitida dentro de vivienda	0,76
	7.1.2.	Industria compatible con vivienda	0,76
	<i>7.2</i> .	Almacén compatible con vivienda	0,76
4.	Condicio	ones Urbanísticas	
	Coeficie	nte de techo	0,476 m ² /m ² .
	Aprovec	hamiento tipo	<i>0,476</i> m ² /m ² .
<i>5</i> .	Condicio	ones de la edificación	2
	Parcela	mínima de parcela neta edificable	<i>500</i> m ²
	Ocupaci	ión máxima	30%
	Altura n	náxima a alero de edificación	10 m.
		náx. de la edificación en número de plantas 3	
		ión a colindantes y viales: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuera	
	Separac	ión entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera s	
	Número	o máximo de viviendas	72

Ejecución

Se define una Unidad de Ejecución para todo el suelo vacante destinado a vivienda colectiva como uso característico, con las siguientes superficies edificables:

PARCELA 1:

Usos prohibidos

Edificabilidad Vivienda Colectiva Libre

PARCELA 2:

PARCELA II.A. Edificabilidad VPO

PARCELA II.B. Edificabilidad VPOT

Behin betiko onestea 2.840,00 April bación definitiva Osoko Bilkuran onartua acordada en Sesión Plena:



IDAZKARIA / EL SECRETARIO

11.- PLANOS.-

- IN 01. INFORMACION. Emplazamiento
- IN 02 INFORMACION. Plan General de Ordenación Urbana. Estado actual de la ordenación pormenorizada
- OR 03. ORDENACION. Parcelario
- OR 04. ORDENACION. Ordenación pormenorizada: Régimen de usos
- OR 05. ORDENACION. Ordenación pormenorizada: Dominio y uso
- OR 06. ORDENACION. Ordenación pormenorizada: Alineaciones, rasantes y afecciones de los sistemas generales.

En Bilbao, 17 de octubre de 2.013

Fdo.: Iskander Atutxa Zalduegi

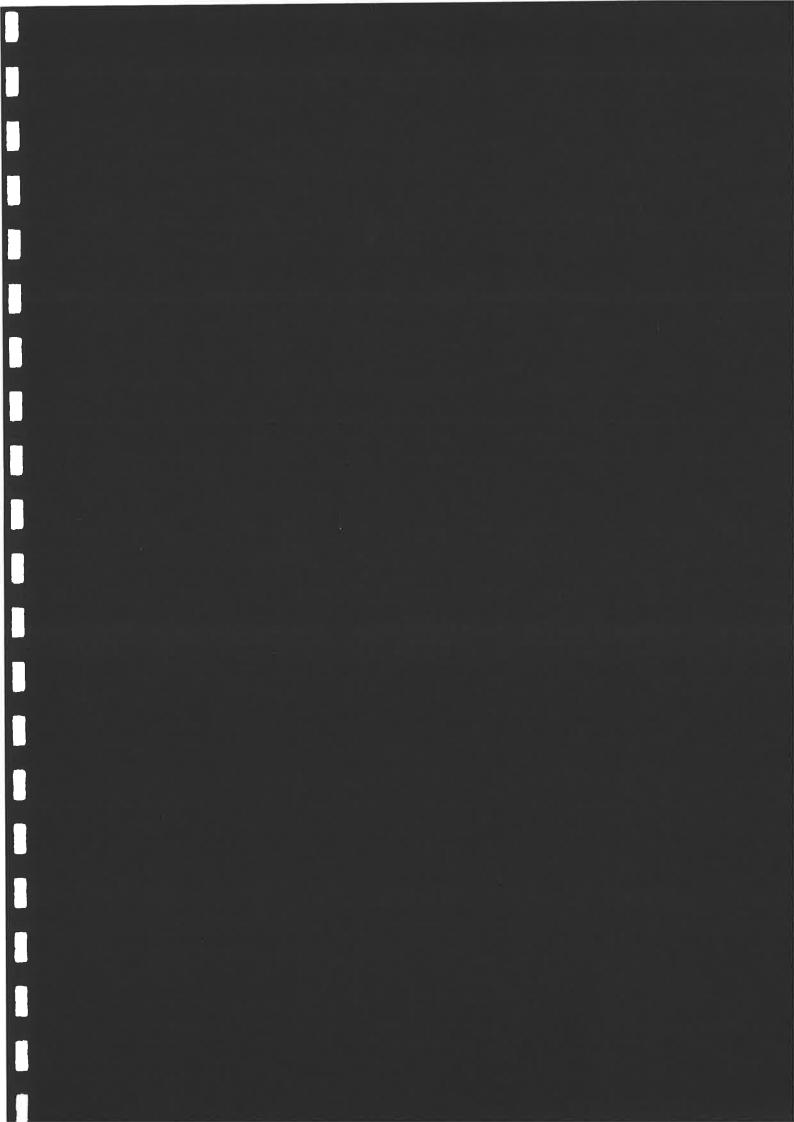
Arquitecto

Fdo.: Sergio Tejedor Abad

Abogado

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua





ANEXO I

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



02 00

2013 2 1 NOV

IDAZIORIA / EL SECRETARIO



BIZKAIA LEIDA ELIZATEKO UDALA Ayto, be la anteglesia de Leida bizkaia			
EGUNA FECHA	2013.kn aptrilak 👂 abril de 2013		
IRTEERA Saleia num	1355		

La Sociedad Mercantil Rolirka, mediante escrito de fecha 12.04.13 y registro nº 2238, aporta documento referente a la modificación del PGOU relativa a la parcela II del Area 42B-Telleria Vacante.

De acuerdo a lo señalado en el articulo 5 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, regulador del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, se realiza la correspondiente consulta relativa a la necesidad del cumplimiento de este trámite medioambiental, acompañando un ejemplar del expediente.

Leioa, a 17 de abril de 2013.

LA ALCALDESA,

do.: Mª Carmen Urbieta Gonzalez.



DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE DE LA DIPUTACIÓN FORMA DI DE BIZKAIA Aprobación definitiva

ALDA DE REKALDE, 30 BILBAO (BIZKAIA)

Osoko Bilkuran onartua

acordada en Sesión Plenari:

Pza Errekalde, nº 1 (48940-Leioa)

944008005

Leioa,

Miniging a @leine hell NOV. 2013

In from au Edinoarto

IDAZKARIA / EL. ECRETARIO







Irteera/Salida G - 13

2 3 ABR 2013

Zk./Nº__/368

Leioako udala Bulego Teknikoa Ayuntamiento de Leioa. Oficina Técnica Plaza Errekalde, 1 48940 - LEIOA

Bilbon, 2013ko apirilaren 23an

GAIA/ASUNTO: Leioako Udalaren kontsulta, 42B-Telleria Hutsik arloko II. partzelari buruzko HAPOren aldaketaren IEAri buruzkoa Consulta del Ayuntamiento de Leioa sobre EAE de modificación del PGOU relativa a la parcela II del Area 42B-Telleria Vacante

(CO-13-07)

bidez, 17ko idazkiaren Apirilaren egin diguzue. Hori dela eta, jakinarazten dizut zure eskaera eta erantsitako zaizkiola Eusko dokumentazioa igorri Ingurumenaren Jaurlaritzako Plangintzaren Zuzendaritzari

En relación con el escrito de fecha 17 de erreferentziako gaiari buruzko galdera bat abril mediante el cual nos consultan sobre el asunto de referencia, le comunico que se ha dado traslado de su solicitud y documentación adjunta a la Dirección de Planificación Ambiental del Gobierno Vasco por considerar que es asunto de su competenc.

Besterik gabe, abagune hau erabili nahi dut zu adeitasunez agurtzeko,

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para saludarle atentamente,

Izp.: María Uribe Guerendiain INGURUMENEKO ZUZENDARI NAGUSIA DIRECTORA GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

Behin betiko onestea

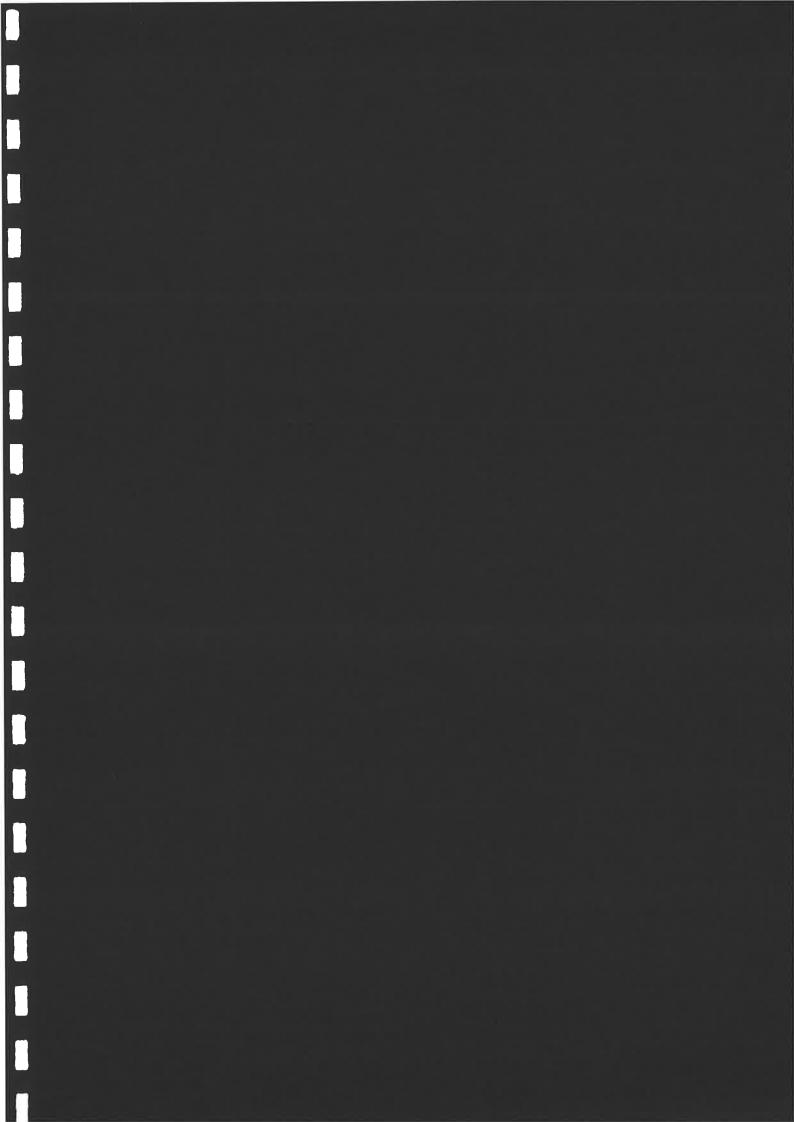
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



020 2013 IDAZKARIA / EL SECRE





ANEXO II

Behln betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



0 2 OT

7 2013 2 1 NOV. 2013

DAZKAMATE SECRETARIO

Sede Central - Egoriza Nagusia - Headquarters C/ Geldo - Parque Tecnologico de Bizkaia Edificia 700 48160-Derio (Bizkaia) Spain Tel. +34 94 607 33 00 (centralita)

Fax. -34 94 607 33 49 Burtzeña Vega de Tapia, s/ii 48903 Burtzeña-Barakaldo (Bizkaia) Spain

Tel. +34 94 607 34 90 Fax. +34 94 607 34 95

Zamudio Parque Tecnológico Edificio 101 48170 Zamudio (Bizkaia) Spain

http://www.labein.es e-mail labein@labein.es



INFORME TÉCNICO DEL

"ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN **GENERAL DE LEIOA EN EL ÁREA 42" ANEJO: DATOS SOLICITADOS**

PROG0012-IN-MA-01

CLIENTE:

Etxezi S.L.

Dña. Mónica Rodríguez

Fecha: 12-01-09

REALIZADO	APROBADO
Igone García	ltzi ១ ៩/ភិទ្រុមក្រឹម onestea
Jefe de Proyecto	
	Osoko Bilkuran onartua

Unidad de Medio Ambiente Urbano e Industrial

Unidad de Medio Ambiente Urbano e Industrial

0 2 OC

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plo



Leloa,

SECRETAK



INFORME TÉCNICO DEL

"ESTUDIO DEL IMPACTO ACÚSTICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE LEIOA EN EL ÁREA 42" ANEJO: DATOS SOLICITADOS

ÍNDICE

1	Objeto
2.	Criterios de evaluación del impacto acústico: RD 1367/2007
	Medidas correctoras previstas.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



0 2 OCT 2019 2 1

2018 2 1 NOV. 2013



1. Objeto

El objeto de este informe es complementar el documento relativo al estudio de impacto acústico de la modificación del plan general de Leioa en el Área 42 en los términos solicitados por la sección de Explotación del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia en la solicitud del 29 de diciembre de 2008.

2. Criterios de evaluación del impacto acústico: RD 1367/2007.

Uno de los aspectos detallados en la reclamación remitida por la sección de explotación hace alusión a la necesidad de que se consideren los objetivos de calidad acústica detallados en el Real Decreto 1367/2007 para la definición de las medidas correctoras frente al ruido.

Tal y como detalla el mencionado Real Decreto la definición de los objetivos de calidad acústica dependen de la categoría de la zonificación acústica a la que pertenezca la zona que se va a evaluar.

En este caso, puesto que no existe Zonificación Acústica aprobada por parte de la Administración Local, se atiende al criterio de "uso característico" al que se refiere el artículo 5 parte 5 de la mencionada normativa.

En base a este criterio y atendiendo a la definición de área urbanizaba existente del artículo 2, el área 42 se clasifica como Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial de carácter no existente. Los objetivos de calidad acústica para estas zonas vienen detallados en el Anexo II del mencionado Real Decreto.

Tabla A: Objetivos de calidad acústica para el ruido exterior.

	L _{dia}	L _{tarde}	L _{noche}
Zona Residencial	65 dBA	65 dBA	55 dBA

En este caso al tratarse de una zona no existente a los objetivos de calidad detallados en la tabla deben restarse 5 dBA

Tabla B: Objetivos de calidad acústica para el ruido interior.

Uso del edificio	Tipo de Recinto Índ		es de Ruido (dBA)	
	'	Ld	Lt	Ln
Vivienda o Uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40 Beh	n beti 40 onest	a 30

Aprobación definitiva

kuran onartua acordada en Sesión Plenaria

Osoko Bilkuran onartua

Ambos objetivos de calidad (tanto los relativos al espacio exterior como interion deben ser cumplidos); no obstante, tal y como detalla el articula 20 de la Ley 37/2003: 1 NOV. 2013

Lgios, IDAZKARIA/EL SECRETARIO

PROG 0012-IN-CT-01ANEJO: DATOS SOLICITADOS



"No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables."

Los artículos 25 y 26 de la Ley definen las zonas de protección y situación acústica especial siendo ambas zonas en las que se superan los objetivos de calidad.

En el caso del área 42 que nos ocupa, la zona está sometida a niveles de ruido que superan los objetivos de calidad acústica donde el foco dominante es la carretera gestionada por la Diputación Foral de Bizkaia que, en virtud de lo detallado en los artículo 25 y 26, debe establecer un Plan de Acción para la reducción de los niveles sonoros que genera el foco en la zona.

Teniendo en cuenta estas premisas, el presente anexo detallará las actuaciones previstas para el cumplimiento de los niveles objetivos detallados en la tabla B del anexo II

3. Medidas correctoras previstas.

La evaluación acústica efectuada en relación al área 42 de la que es objeto el informe realizado el 15-03-07, aplica el método de predicción especificado en la reclamación emitida por sección de Explotación del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia.

Los criterios de valoración utilizados en la evaluación y detallados en el mencionado informe del 15-03-07 (ver apartado 2) de 30 dBA como nivel objetivo de ruido en interior durante el periodo noctruno son coincidentes con los detallados por el RD 1367/2007 para el periodo nocturno como el valor más restrictivo de los especificados en la tabla B del anexo II del RD 1367/2007 para Uso Residencial.

En este sentido, las medidas correctoras especificadas en el anejo presentado en el mes de abril continúan siendo vigentes a los efectos de las exigencias del RD1367/2007 e incluye la consideración de mejoras al aislamiento de las fachadas para el cumplimiento de los mismos, tal y como se detalla en la siguiente imagen:

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



0 2 OCT 2013 2 1 NOV. 2013





Niveles de aislamiento al ruido de tráfico previstos para el tráfico de la vía en el año 2020

Se plantea como requisito fijar un aislamiento al ruido de tráfico <u>superior a 35 y a 37 dBA</u>. Para dar respuesta a esta necesidad se requiere incorporar esta variable en las condiciones de compra de las ventanas para las fachadas mencionadas.

Se considera necesario contar con la información del fabricante de las ventanas en relación al ensayo de aislamiento acústico al ruido aéreo para asegurar la consecución de estos grados de aislamiento a ruido de tráfico.

Como medida adicional se recomienda que la caja de persiana vaya incorporada a la ventana y se coloque material absorbente en la cámara de dicha caja de la persiana.

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



Leioa

0 2 OCT 2013 2 1 NOV. 2013 IDAZINARIA / EL SEGRETARIO



NOTA TÉCNICA DEL

"ESTUDIO DEL IMPACTO ACÚSTICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE LEIOA EN EL ÁREA 42: EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS"

ÍNDICE

1	Objeto	2
2.	Metodología y propuesta de criterios de evaluación acústica	2
	Escenario de modelización: datos de entrada y descripción de las	
alte	ernativas	4
4.	Resultados: Mapas de Ruido, Mapas de Fachadas	6
	Conclusiones S iError! Marcador no defi	

Behin betiko onestea
Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva acordada en Sesión Ples



0 2 OCT 2013 NOV. 2013

Pág. 1 de 12



1. Objeto

El objeto de este documento es presentar los resultados acústicos de las distintas alternativas a evaluar como medidas correctoras a implementar dentro de la modificación del plan general de Leioa en el área 42.

La finalidad es aportar información que sea de utilidad para seleccionar la medida correctora más adecuada.

2. Metodología y propuesta de criterios de evaluación acústica.

La evaluación de alternativas que se presenta en el siguiente documento sigue la metodología aplicable en base a lo determinado en el artículo IV del RD 1367/2007: aplicación de los métodos de cálculo.

De la misma forma, la legislación de referencia para la fijar los criterios de evaluación es el ya mencionando RD 1367/2007 así como la Ley 37/2003 del que es desarrollo.

En el punto 2 del articulo 14 del RD1367/2007 se dispone que para las áreas urbanizadas no existentes se establece como objetivo de calidad para el ruido 5 dB(A) menos que los detallados en la tabla A, del anexo II, que sea de aplicación en función del tipo de área acústica a la que pertenezca o el uso dominante. Los valores de la tabla A del anexo II se presentan en tabla 1:

Tir	po de área acústica		Índices de ruido		
'''	go de area acastroa	L _d	L _e	Ln	
е	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50	
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55	
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65	
С	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63	
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65	
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar Behin	Sin determinar betiko onestea	Sin determinar Apr	pbación defin

Tabla 1: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existantes en el exteriata en Sesión Plenar

Por lo que los objetivos de calidad acústica en el exterior para el presente estudio son los reflejados en la tabla 2:

AZKARIA / EL SECRETARIO

ág. 2 de 12

Lejoa,



		Índi	ces de r	uido
	Tipo de área acústica	L _d	L _e	L
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	60

Tabla 2: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables en el exterior del estudio.

Por otra parte el Articulo 16 del RD 1367/2007 dispone que el objetivo de calidad acústica para el interior de de las edificaciones destinadas a vivienda es el establecido en la tabla B del anexo II. Los valores de la tabla B del anexo II se presentan en tabla 3:

Uso del edificio	Tipo de Recinto	ĺr	ndices de	ruido
		La	Le	Ln
Vivienda o uso	Estancias	45	45	35
residencial	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o	Aulas	40	40	40
cultural	Salas de lectura	35	35	35

Tabla 3: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones.

En el articulo 20 de la Ley 37/2003 se legisla que no podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificios destinados a viviendas si los índices de inmisión calculados incumplen los objetivos de calidad acústica, excepto en las zonas de protección especial y en las zonas de situación acústica especial1, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior.

De forma adicional, según el articulo 17 del RD 1367/2007 se considera que una edificación cumple las exigencias acústicas derivadas de la aplicación de objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones, a que se refiere el articulo 20 de la

Pán 3 de 12

En el artículo 26. Zonas de situación acústica especial de la Ley 37/2003 se dicta: "Si pasación definitiva medidas correctoras incluidas en los planes zonales específicos que se desarrollen en una zona de protección acústica especial no pudieran evitar el incumplimiente de los objetivos de calidad acústica, la Administración publica competente declara el área acústica en cuestión como zona de situación acústica especial. En dicha zona se aplicaran las medidas correctoras especiales dirigidas a que, a largo plazo, se mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se no. 2013 incumplan los objetivos de calidad acústica correspondientes al espacio metro. Celos.



Ley 37/2003, cuando se cumplan las exigencias acústicas básicas impuestas por el Código Técnico de la Edificación.

El documento básico HR del Código Técnico de la Edificación exige que el aislamiento a ruido aéreo $D_{2m,nT,Atr}$, entre un recinto protegido y el exterior no será menor que los valores indicados en la tabla 4 en función del uso del edificio y de los valores del índice de ruido día. L_t .

		Uso de	el edificio	
La dBA	Residencial y	hospitalario	Cultural, sanitario ministr	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
L _d ≤ 60	30	30	30	30
60 < L _d ≤ 65	32	30	32	30
65 < L _d ≤ 70	37	32	37	32
70 < L _d ≤ 75	42	37	42	37
L _d > 75	47	42	47	42

Tabla 4: Valor de aislamiento $D_{2m,nT,Ahr}$ mínimo entre un recinto protegido y el exterior.

Cuando no se disponga de datos oficiales del valor del índice de ruido día, L_d , se aplicará el valor de 60 dB(A) para el tipo de área acústica relativo a sectores de territorio con predominio de suelo de uso residencial.

3. Escenario de modelización: datos de entrada y descripción de las alternativas.

La calidad de los resultados del estudio de impacto acústico y su grado de ajuste con la realidad dependen de la información de partida que se utilice y de los condicionantes con los que se realice el cálculo.

Desde este planteamiento es necesario que el escenario de modelización se presente a los responsables de la elaboración del proyecto con el objetivo de que los resultados de los cálculos sean de utilidad para las tomas decisiones.

Los datos de entrada necesarios para el cálculo acústico y que se han utilizado para la caracterización acústica de la zona objeto de análisis, son los siguientes:

Información cartográfica:

Se corresponde con todos los elementos cartográficos en base a los cuales se va a realizar la modelización tridimensional con información asociada. A continuación se presentan: los datos utilizados, las fuentes de información deplas idatos esta tratamiento bación definitiva que ha sido necesario efectuar en cada caso.

Osoko Bilkuran onartua acordada en Sesión Pla

<u>Información de los focos de ruido:</u>

En base a lo detallado por la Ley 37/2003 y el RD 1513/2005 que la desarrollo es NOV. 2013 necesario disponer de información relativa a los focos (BI-637) correspondente a los

ag. 4 de 1



promedios anuales. Considerando este aspecto, la información de partida utilizada se obtiene de la información que anualmente publica la Diputación Foral de Bizkaia para todas las carreteras de la provincia con información de las estaciones de aforo.

Los datos recopilados son los de la tabla 5:

Carretera	Estación de aforo	IMD	% de pesados
BI-637	84 D	71.424	4,3

Tabla 5: Datos de tráfico recopilados.

El escenario modelizado es el previsto para el año 2020 con un tráfico estimado de 120.259 de IMD. En la tabla 6 se muestra las estimaciones realizadas:

Carretera	IMD	% de pesados	IMH día	IMH tarde	IMH noche
BI-637	120.259	4,3	Ligeros: 6.516	Ligeros: 6.331	Ligeros: 1.194
DI-037	120.257	4,0	Pesados: 300	Pesados: 285	Pesados: 54

Tabla 6: Estimaciones realizadas para el modelo de tráfico en el año 2020.

Dentro del tramo de carretera objeto de análisis la velocidad varia entre los 60 y los 100km/h y, en concreto, para la zona más cercana al ámbito de estudio la velocidad es de 80 km/h.

Alternativas evaluadas:

Se han evaluados tres alternativas diferentes. Además del escenario actual con el tráfico previsto para el año 2020 se ha evaluado la influencia de dos pantallas diferentes:

 Pantalla dentro de la unidad de actuación: Consistente en una pantalla absorbente de 4 metros de altura con una longitud aproximada de 117 metros.
 En la figura 1 se observa la ubicación de la pantalla propuesta dentro de la unidad de actuación:

> Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenari

Figura 1: Pantalla propuesta dentro de la unidad de ejecución.

IDAZKARIA / EL SECRETARIO

Pag. 5 de 12

Behin betiko onestea

Osoko Bilkuran onartua



 Pantalla optimizada acústicamente: Consistente en una pantalla absorbente de 4 metros de altura con una longitud aproximada de 247 metros. La pantalla absorbente se ve interrumpida por un tramo de 19 metros a la altura del puente donde se propone una pantalla traslucida con una altura de 3 metros.

El diseño acústico de esta pantalla optimiza el beneficio que supone en términos de reducción de decibelios en relación a la superficie de pantalla colocada. Una pantalla de mayor superficie o altura no está justificada desde el punto de vista de la relación beneficio/coste ya que no contribuye de forma significativa a reducir los niveles en la zona.

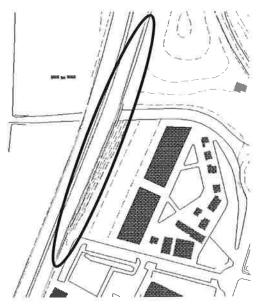


Figura 2: Pantalla optimizada acústicamente.

4. Resultados: Mapas de Ruido, Mapas de Fachadas

Los <u>Mapas de Ruido</u> representan las isófonas acústicas calculadas a 4 metros de altura sobre el terreno y generadas por la carretera BI-637 en la zona objeto de estudio. Permiten analizar la distribución de los niveles sonoros en el entorno en el que se encuentran las viviendas (figuras 3 a 8).

Los <u>Mapas de Fachadas</u> permiten conocer los niveles de ruido a los que estarán sometidos las distintas fachadas de los edificios de futuro desarrollo. En base a estos niveles y a la distribución del número de viviendas por bloques este caso no se dispone de tal información) se podrían obtener los resultados ideanlos ariadicadores reles en Sesión Plenar población afectada

Leioa,

0 2 OCT 2013 2 1 NOV. 2013 DAZ ARIA / EL SECRETARIO

Pág. 6 de 12



MAPAS DE RUIDO (4 m)

SIN PANTALLA

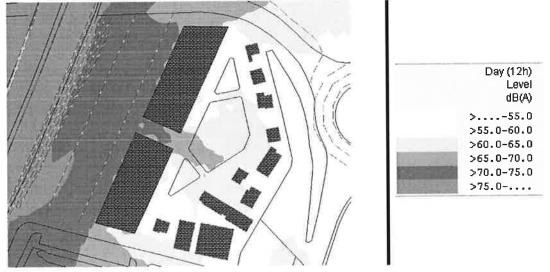


Figura 3: Mapa de Ruido en el periodo de evaluación día.

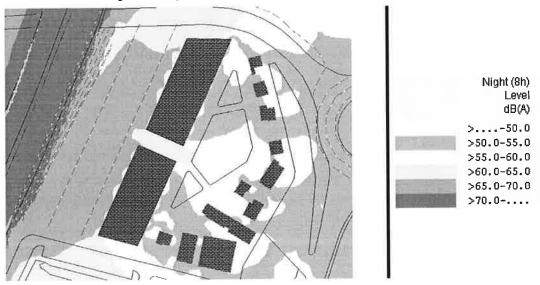


Figura 4: Mapa de Ruido en el periodo de evaluación noche.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plen



0 2 OCT **2013** 2 1 NOV. 2013

IDAZKARIA / EL SECRETAR:



CON PANTALLA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

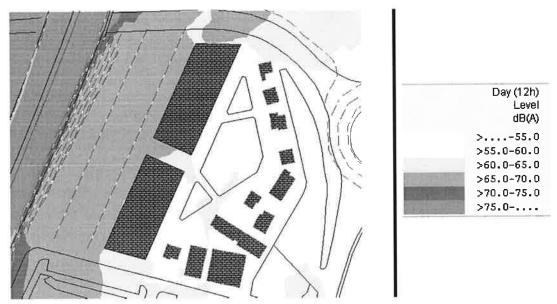


Figura 5: Mapa de Ruido en el periodo de evaluación día.

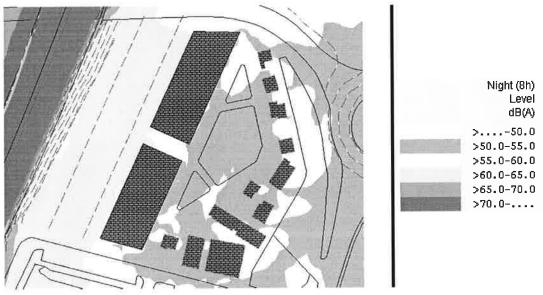


Figura 6: Mapa de Ruido en el periodo de evaluación noche.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



2 1 NOV. 2013



CON PANTALLA OPTIMIZADA ACÚSTICAMENTE

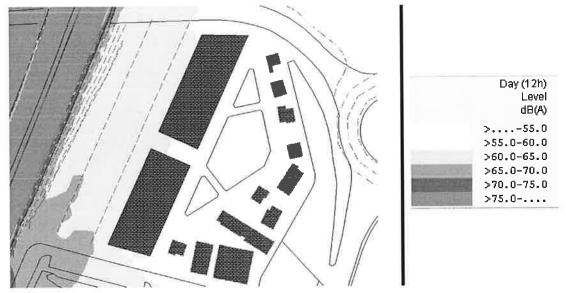


Figura 7: Mapa de Ruido en el periodo de evaluación día.

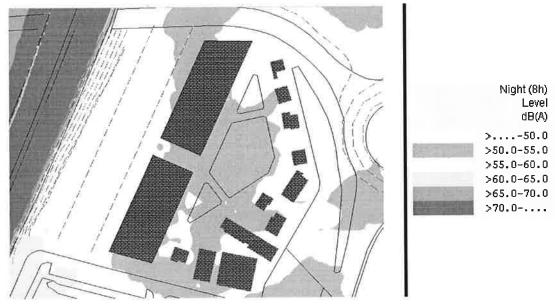


Figura 8: Mapa de Ruido en el periodo de evaluación noche.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria





Resultados de los cálculos en fachadas

A continuación se presenta la tabla 7 donde se muestra la comparación de los niveles máximos, en dB(A) obtenidos en las fachadas para

- Solución Periodo de evaluación
 - Edificio
 - Planta

						Solu	Solución					
		Sin pa	Sin pantalla		Pante	ılla en unic	Pantalla en unidad de ejecución	ución	Panta	Pantalla optimizada acústicamente	da acústica	mente
	۵	Día	ိ	che	۵	Día	Ž	Noche	Δ	Día	%	Noche
Edificio	Norte	Sur	Z	Sur	Norte	Sur	Norte	Sur	Norte	Sur	Norte	Sur
Raio	71-72	71-72	1	64-65	99-69	64-65	29-60	59-60	29-60	19-09	54-55	54-55
1º planta	72-73	72-73	┺	65-66	79-99	99-59	19-09	29-60	61-62	61-62	55-56	55-56
2ª planta	73-74	73-74	99-59	65-66	69-89	29-99	61-62	19-09	62-63	63-64	56-57	57-58

Tabla 7: Comparación de los niveles obtenidos en las fachadas.

Atendiendo al Código Técnico de la edificación, en concreto a la tabla 4, los valores de aislamiento a ruido aéreo, D_{2m,nT,Atr}, para cumplir Atendiendo al Código Técnico de la edificación, en concreto a la tabla 8:

ilk						SOIL	Solucion					
(0 0		Sin po	Sin pantalla		Panto	Pantalla en unidad	dad de ejecución	Jción	Pantall	Pantalla optimizada acústicamente	da acústica	mente
	۵	Día	Noch	che	۵	Día	Ň	Noche	Día	D	Ň	Noche
١.	Norte	Sur	Norte	Sur	Norte	Sur	Norte	Sur	Norte	Sur	Norte	Sur
a cice	42	42	42	42	37	37	37	37	30	32	30	32
1ª planta	42	42	42	42	37	37	37	37	32	32	32	32
2º planta	42	42	42	42	37	37	37	37	32	32	32	32

Lensa,

Tabla 8: Comparación de los niveles de aislamiento a ruido aéreo, $D_{2m,nl,stw}$ exigidos * por el CTE.





El coste económico aproximado de aplicar ambas soluciones (pantalla acústica y aislamiento necesario es el que se especifica en la tabla 9:

	Coste pantalla	Coste aislamiento	Coste TOTAL
Sin pantalla	0 €	€	€
Pantalla en unidad de ejecución	77.000€	€	€
Pantalla optimizada acústicamente	162.000€	€	€

Tabla 9: Coste de las soluciones.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



DIDE,

NOV. 2013



Bizkaiko Foru Aldundia Diputación Foral de Bizkaia

Herri Lan Salla Departamento de Obras Públicas

Atala / Sección

Explotación



Bizkaiko Foru Aldundia Diputación Foral de Bizkala

nem (20) Salis Departamento de Const Popisari Sarrera/Entrada

7 OCT 2010

RECIBIDO 13 OCT 2010

Irreera/Salida 104

G-05

Jasotzailea/Receptor

D./DÑA.

TELLERIA BERDEA 2009, S.COOP. ESTARTETXE, Nº 5-2º DPTO. 205 48940 LEIOA

BIZKAIA

AREA 4 ZONA 1
Gaia/Asunto:Esp. zk. / Expte. nº

Aipamena/Referencia: ALDEA/AREA

Gaia/Asunto:Esp. zk. / Expte. n° Expte. n° 2007/01089/02 m.g. Ref:

Honekin batera, jakitun geratu eta bidezkoak diren ondorioetarako, Herrilan Foru Jailaren 2010ko Urriaren 6an 04586 zkdun. Foru Aginduaren kopia bidaltzen dizut.

Era berean, halakori buruz, luzaro gabe, egiteko den obragatik ordaindu beharko diren zenbatekoen abonua egiteko LIKIDAZIO egokia jasoko duzula jakinarazten dizut.

Halakori dagokion Udal lizentziarik ematen ez bazaizu honako Zerbitzu honi jakinarazi beharko diozu, gertakari horren benetakotze agiria aurkeztuko duzularik.

Jakinarazi zaizun ebazpen hau behin betikoa da administrazio bidetik horren aurkako errekurtso zuzena aurkez daiteke Euskadiko Autonomia Erkidegoko Nagusiko Administrazioarekiko Auzitegi Salean, jakinarazpen hau Auzietarako hurrengotik den egunaren iasoko zenbatuko den BI (2) HILEKO epearen barruan. Halaber, honen aurka eta nahi bada, berraztertzeko errekurtsoa aurkeztu ahal izango da eman duen organoaren aurrean, jakinarazpena egin den egunaren hasi eta hurrengotik zenbatzen HILABETEKO (1) epearen barruan.

Hori guztia horrela da Bizkaiko Lurralde Historikoko Foru Erakundeen Hautespen, Antolakuntza, Araubide eta Jardunbideari buruzko otsailaren 13ko 3/1987 Foru Arauaren 69. artikuluan ezarri dena betez, hain zuzen ere apirilaren 15eko 3/1999 Adjunto le remito para su conocimiento y a los efectos oportunos copia de la Orden Foral nº 04586 de 6 de Octubre de 2010 del Departamento Foral de Obras Públicas.

Asimismo le comunico al respecto que, en breve plazo, recibirá la oportuna LIQUIDACION para el abono de las cantidades debidas por la obra que interesa ejecutar.

En el supuesto de que no le sea concedida la Licencia Municipal correspondiente deberá comunicarlo a este Servicio, presentando el documento acreditativo de tal extremo.

La presente resolución que se le notifica y que es definitiva en vía administrativa podrá ser recurrida directamente, ante el la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de DOS (2) MESES, contados desde el día siguiente al de la notificación. Asimismo, podrá interponer, con carácter potestativo, recurso de Reposición ante el mismo órgano que la ha dictado en el plazo de UN (1) MES, contado a partir del día siguiente al del recibo de esta notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente, y de conformidad con lo disputastativa en la disputastativa en la disputastativa en la disputastativa en la la Norma Fora de la Norma Fora

resco

Faloat

2013 2 1 NOV. 2013 IDAZKARAZI SECRETARIO



Foru Arauaren bidez aldarazi zena, eta, halaber, horrela da Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 109 eta 116. ezarri denarekin batera. artikuluetan urtarrilaren 13ko 4/1999 Legeak eman dion idazkuntzan eta Auzitegi Gorenaren 2006eko ekainaren 15eko Autuak (Hirugarren Sala - Lehen Atala) ezarri duenarekin bat, hau Auzietarako Administrazioarekiko Jurisdikzioaren uztailaren 13ko 29/1998 Legearen 10.1 a), 10.1 b), 10.1 j), 25.1 eta 46. artikuluetan ezarri denaren arabera.

kaltetan gabe, Aurrean esandakoaren egokitzat irizten duzun edozein gojoratze tartekatu ahal izango duzu.

José Luis URIARTE LEARRA Ustiapen Atal Juridiko Burua Jefe Sección Jurídica de Explotación

En Bilbao, a 6 de Octubre de 2010.

Funcionamiento de las Instituciones Forales del Territorio Histórico de Bizkaia, modificada por la Norma Foral 3/1.999, de 15 de Abril, los Arts. 109 y 116 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones **Públicas** Procedimiento del У Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1.999, de 13 de Enero y, de acuerdo con lo establecido en el Auto del Tribunal Supremo, (Sala Tercera -Sección Primera) de 15 de junio de 2006, según lo dispuesto en los arts. 10.1 a), 10.1 b), 10.1 j), 25.1 y 46 de la Ley 29/1.998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sin perjuicio de lo que antecede podrá ejercitar cualquier recurso que estime pertinente.

Data honetan kopia bidaltzen zaio , LEIOA (e)ko Udalari.

Con esta fecha se envia copia al(los) Ayuntamiento(s) de LEIOA

Behin betiko onestea

Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



02 OCT Leioa,

2013 TARIO



DOMINIO PUBLICO

ALDEA

AREA DOMINIO PUBLICO

INTERESATUA/INTERESADO

G/aip.IV zk.l Esp. zk. /Expe.

TELLERIA BERDEA 2009, S.COOP.

N/R.M.G. No 2007/01089/02

534/2010

EGOITZA/DOMICILIO ESTARTETXE.

H/Aip. zk. / S/R. Nº

5-2° DPTO, 205

UDALERRIA / MUNICIPIO LEIOA

N.A.N. edo I.F.Z. / D.N.I. o N.I.F. F95587978

BAIMENDUTAKO LANAK / OBRAS AUTORIZADAS:

PANTALLAS ACÚSTICAS URBANIZACIÓN DE LA U.E 42 B-1

Errepidea/Carretera

K.G. tik Desde p.k.

K.G. ra Hasta p.k

Hi<u>rialdea</u> **Tramo** Urbano

Nº

BI-637

KUKULARRA A SOPELANA

14,000

NO

Obraren udalerria(k)/Municipio(s) de la obra LEIOA

TXOSTENA

Bizkaiko Errepideen Otsailaren 18ko 93/2 Foru Arauaren III Kapituluan eta Otsailaren 8eko 1994/12/18 Errege Dekretuan onartu zen Errepideen Araudi Orokarraren 111 Tituluan xedatutakoarekin adostasunean, jabego eskubidea gordeaz eta inorenari kalterik egin gabe bidezkoa da onartzea, ezarritako baldintzak ez betetzeagatik baliorik gabe, inolako balio eta ondorik gabe geratuko delarik, eska dezakeen Herrilaneko Funtzionari orori aurkeztu behar izango jarraiean agertzen diren eta honekin batera dauden baldintzen arabera:

LEHENA: Gutxienezko distantzia:

BIGARRENA: Obrak hasteko epea: 8 HILABETE. Obrak hasi ondoren burutzeko epea: 2 HILABETE

HIRUGARRENA: Interesatuak baimena iraungi baino lehen eskabide-orria aurkezten badu, lanak burutzeko epearen luzamendua eman ahal izango da; luzamendua ez da izango hasierako epearen erdia baino luzeagoa.

LAUGARRENA: Bermea 50000 EUROKOA, FORU OGASUNEAN, Kaputxindarra Bidea z/g-n, gordailatuta egon eta, obrak amaitu eta Ustiapen Zerbitzuako txostena eman ondoren, itzulia izango dena.

honek **BOSGARRENA:** Honako baimen Tasa eta Prezio Publikoaren Administrazioaren sortzapena dakar, jabari publikoaren bakarreko erabilpen eta aprobetxamendu bereziagatik.

INFORME

De acuerdo con lo dispuesto en el Capitulo III de la Norma Foral 2/93, de 18 de Febrero de Carreteras de Bizkaia y Título III del Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 18/12/1994, de 2 de Septiembre, procede autorizarse, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y quedará nulo, sin valor ni efecto alguno por incumplimiento de las condiciones impuestas y debiendo ser presentado a todo funcionario de Obras Públicas que lo solicite con arreglo a las siguientes condiciones y a las que se acompañan en la hoja adjunta:

PRIMERA: Distancia mínima:

SEGUNDA: Plazo para iniciar las obras: 8 MESES. Plazo para ejecutar las obras una vez iniciadas: 2 MES(ES)

TERCERA: A instancia del interesado, presentada antes de producirse la caducidad, podrá ser concedida prórroga del plazo de ejecución de los trabajos por plazo no superior a la mitad del fijado anteriormente.

CUARTA: Garantia 50000 EUROS, depositada en HACIENDA FORAL, Camino de Capuchinos s/n, que será devuelta, una vez finalizadas las obras y previo informe del Servicio de Explotación.

QUINTA: La presente autorización genera el devengo de la siguiente Tasa de Administración y Precio Público, por la utilización privativa y aprovechamiento especial del dominio público.

> Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria







AURREKONTU GAKOA / CLAVE PRESUPUESTARIA

DO5 - 341.01.01

Administrazio Tasa/Tasa de Administración

32.57 Euros

Publiko Izaeradun Ondarezko Prestazioa / Prestación Patrimonial de Carácter Público:

Euros

PEZETAK GUZTIRA / TOTAL IMPORTE

х

32,57 Euros

Ogasuna eta Finantza Foru Sailako Abenduaren 4ko 1990/138, Abenduaren 4ko 1990/141 eta Apirilaren 16ko 1996/55 zkdun. FORU DEKRETUA.

SEIGARRENA: ORDAINKERA: FORU OGASUNAK bidaliko dizu likidazio egokia, haren zenbatekoa adieraziko diren era eta epeetan ordaintzeko.

DECRETO FORAL Nº 138/1990, de 4 de Diciembre, 141/1990, de 4 de Diciembre y 55/1996, de 16 de Abril Departamento Foral de Hacienda y Finanzas.

SEXTA: FORMA DE PAGO: Por la HACIENDA FORAL le será remitida la liquidación correspondiente, para hacer efectivo su importe en la forma y plazos que se indique.

José Luis URIARTE LEARRA Ustiapen Atal Juridiko Burua Jefe Sección Jurídica de Explotación En Bilbao, a 01 de Octubre de 2010.

V° B° Gentzane FRADUA URKIDI Ustiapen Zerbitzu Burua Jefa del Servicio de Explotación En Billoao, a 17 de Octubre de 2010.

Vº Rº

HERRILAN

FORU AGINDUA

José Maria GAINZA URRUTIA Errepideen Zuzendariordetza Nagusia Subdirector General de Carreteras En Bilbao, a 4 de Octubre de 2010.

(e)ko

ORDEN FORAL Nº 4586 de 6 de Octobr de 100 **OBRAS PUBLICAS**

Aurreko txostena onartu egiten da eta, honen ondorioz, urriaren 8ko 4924/2009 zenbakidun Foru Aginduaren bidez Herrilaneko Foru Diputatu And. Tx. Argiaren berarizko eskuordetzaz emandako ahalmenez baliatuz, bertan proposatzen denaren arabera ebazten da.

Se acepta el anterior informe y, en consecuencia, se resuelve de conformidad a lo que en él se propone , en uso de las atribuciones conferidas, por delegación de la Ilma. Sra. Diputada Foral de Obras Públicas, otorgada expresamente mediante Orden Foral número 4924/2009, de 8 de octubre.

Mikel IRIONDO BILBAO

Errepideen Zuzendaritza Nagusia Behin betiko onestea

Qirector General de Carreteras

En Bilbao, a 6 de Octubre de 2010soko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva

acordada en Sesión Plenaria

FORUALO

2013 RETARIO IDAZKARIA / EL SE



CONDICIONES GENERALES ADMINISTRATIVAS DE LAS OBRAS AUTORIZADAS A Dª MÓNICA RODRÍGUEZ ÁLVAREZ, EN REPRESENTACIÓN DE LA EMPRESA ETXEZI, S.L., RELATIVA A LA AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR PANTALLAS ACÚSTICAS URBANIZACIÓN DE LA U.E 42 B-1 EN LA CARRETERA FORAL BI-637 KURTXES A KUKULARRA A LA ALTURA DEL P.K. 14+000, EN SU MARGEN DERECHA, TRAMO NO URBANO, ZONA DE DOMINIO PUBLICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEIOA.

1. PLAZO.

El Plazo máximo de duración de las obras será de DOS (2) MESES.

Puede solicitarse prórroga, si se hace dentro de ese plazo, por motivos justificados.

2. FIANZA.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 de la Norma Foral de Carreteras de Bizkaia el peticionario deberá constituir en la Hacienda Foral de Bizkaia un depósito previo en concepto de fianza de Cincuenta mil (50.000) euros que será devuelta una vez comprobada, de conformidad, la terminación de las obras autorizadas y sin cuyo depósito no se entregará la citada autorización.

3. EJECUCIÓN.

La presente autorización se otorgará en precario y con carácter revocable en cualquier momento. Las obras serán por cuenta del interesado y a su exclusivo riesgo y responsabilidad; de igual manera, también lo serán las que con posterioridad sea preciso realizar con motivo de modificaciones en la carretera, sin que por esta causa pueda exigir el interesado indemnización alguna. Aprobación definitiva sin que por esta causa pueda exigir el interesado indemnización alguna.

Osoko Bilkuran onartua

0 2 OCT 201

IDAZARIA / EL SECRETARIO



La presente autorización se otorga a reserva de las demás licencias y autorizaciones necesarias, sin perjuicio de tercero y dejando a salvo los derechos preexistentes sobre los terrenos o bienes. No supone en ningún caso la cesión del dominio público ni la asunción de responsabilidad por esta Administración respecto del titular de la autorización o de tercero.

No podrán iniciarse las obras sin que la Dirección General de Carreteras haya reconocido de conformidad su replanteo. A estos efectos, el titular de la autorización avisará a la citada Dirección, con 10 días de antelación, de la fecha del replanteo, del que se extenderá un acta de conformidad o, en su caso, se hará constar los reparos que se entiendan oportunos y el plazo que se concede para su subsanación.

El Acta de conformidad de replanteo implicará el permiso definitivo de iniciación de las obras.

Las obras se ejecutarán según la documentación presentada y las condiciones impuestas en la presente autorización. En todo caso no interrumpirán ni dificultarán la circulación por la carretera. Queda prohibido depositar materiales, mezclas o escombros en la calzada, cuneta o arcenes, así como el estacionamiento de vehículos para cualquier tipo de operaciones de carga, descarga y complementarias. Asimismo, se tomarán medidas destinadas a evitar accidentes, colocando señales de peligro y precauciones complementarias para prevenirlos y guardas o vigilantes si fuera necesario.

Si la Dirección General de Carreteras apreciara desviaciones respecto de la documentación presentada en su caso, o de las condiciones impuestas en la autorización, podrá paralizar las obras hasta que se subsanen aquellas, sin perjuicio de instruir el expediente sancionador que proceda.

El titular de la autorización estará obligado a reponer, a su cargo, los elementos de la carretera que resulten dañados por la ejecución de las obras, mediante su restitución a las condiciones anteriores de seguridad, funcionalidad y aspecto.

Si, durante la ejecución de las obras, el titular de la autorización desea realizar alguna modificación a la autorización concedida, deberá paralizar la realización de las mismas en la parte que se vea afectada por la modificación, y solicitar una nueva autorización al respecto.

Si la modificación de la autorización viene impuesta por la aparición de hechos extraordinarios y no previstos, el interesado deberá comunicarlo con de maiximaiva urgencia a la Dirección General de Carreteiras en la Dirección de Carreteiras en la D





designe, junto con la documentación necesaria, que deberá tener el mismo rango y carácter que la que haya sido preciso presentar en el expediente de autorización.

No obstante lo anterior, toda modificación deberá quedar aprobada administrativamente.

4. INSPECCIÓN.

Las obras objeto de la presente autorización serán inspeccionadas por Personal de la Dirección General de Carreteras, o por terceros designados por ésta. Los interesados están obligados a cumplir las órdenes o instrucciones que les sean transmitidas.

El titular de la autorización comunicará a la Dirección General de Carreteras, la identidad de la persona que se haya designado como Director de Obra, con responsabilidad técnica para controlar el seguimiento y correcta ejecución, conforme a la normativa técnica, definición del Proyecto y condiciones de la autorización. Dentro de la figura del Director de Obra se incluye cuantas personas resultan, dentro de su equipo, necesarias para llevar a cabo esta labor.

A los efectos de la presente autorización, se define como Contratista la empresa encargada de materializar y ejecutar las obras bajo las órdenes y dependencia directa del Director de Obra.

La Dirección General de Carreteras o los terceros que ésta designe examinarán y aprobarán el Plan de Trabajo que deberá presentar el contratista, con una antelación mínima de 10 días respecto al levantamiento del acta de conformidad de replanteo, y su compatibilidad con los términos de la presente autorización, de la que se seguirá un control periódico.

El interesado, siempre que sea requerido para ello, deberá prestar toda la información y colaboración que le sea solicitada. Se le podrá recabar información técnica complementaria sobre las obras, acceder a las mismas y tomar datos físicos de aquellas para desarrollar un control geométrico y de calidad de los materiales, verificar el cumplimiento de la autorización y las afecciones al tráfico, tanto en el aspecto de seguridad como en el de capacidad, y que las obras se ejecutan según la documentación aprobada y las condiciones impuestas en la autorización.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



0 2 OCT 2013 2 Leiod, IDAZKARIA



El interesado deberá respetar en todo momento el Programa de Puntos de Inspección que se haya establecido en la presente autorización.

El incumplimiento de dichas obligaciones por parte del interesado equivaldrá a un incumplimiento de la autorización.

Los cortes y desvíos de tráfico que se produzcan durante la ejecución de las obras deberán ser puestos en conocimiento de la Dirección General de Carreteras, o los terceros que ésta designe, con una antelación mínima de 10 días respecto a la fecha en que se produzcan. Si no se encuentran previstos en la autorización concedida al interesado deberán ser expresamente autorizados por la Dirección General de Carreteras y con las siguientes condiciones:

- La apertura a la circulación de todas las situaciones provisionales de tráfico llevará implícita un punto de inspección de espera.
- Durante la ejecución de la obra será necesario mantener el tráfico en condiciones de capacidad y seguridad similares a las existentes con anterioridad a su comienzo en todos los puntos de la red viaria foral o municipal afectados por su ejecución.
- Si durante la ejecución de las obras se produjesen limitaciones de gálibo o cualquier otro tipo de limitación, salvo retenciones momentáneas, se deberá anunciar con la suficiente anticipación en la prensa local por parte del interesado.
- Se podrá interrumpir durante un tiempo limitado algún carril, pero nunca la totalidad de la calzada. En tal caso, los preceptivos desvíos provisionales habrán debido ser aprobados por la Dirección General de Carreteras o los terceros que ésta designe y anunciados con la suficiente antelación en la prensa local por parte del interesado.

Serán obligaciones del titular de la autorización la buena conservación y la permanente limpieza, a su cargo, de las obras que se autorizan. La Dirección General de Carreteras podrá inspeccionar en todo momento el estado de conservación de las obras y señalar las reparaciones que deban realizarse. El titular de las mismas queda obligado a efectuar tales reparaciones en el plazo que se le señale.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria







5. PROGRAMA DE PUNTOS DE INSPECCIÓN.

La ejecución de la autorización estará sometida a un Programa de Puntos de Inspección, que podrán tener el carácter de:

Puntos de Aviso: Aquellos en los que será necesario informar a la Dirección General de Carreteras, o terceros designados por ésta, para que se pueda proceder a la inspección de la fase en cuestión.

Puntos de Espera: Aquellos en los que el Interesado deberá contar con la conformidad, respecto a la realización de los trabajos descritos, por parte de la Dirección General de Carreteras, o terceros designados por ésta, precisándose la existencia de una constatación contradictoria del hecho y sin que se permita la continuación de la actividad mientras no medie su autorización.

Puntos de Revisión: Aquellos en los que se comprobará la actualización de la documentación existente, de Proyecto o de Control, y se cotejará con lo realizado en obra. En concreto la presente autorización tendrá el siguiente Programa de Puntos de Inspección:

PROGRAMA DE PUNTOS DE INSPECCIÓN

El presente Programa de Puntos de Inspección limita su alcance a las actuaciones que pueden incidir tanto en la conservación de la infraestructura viaria existente, como en la correcta ejecución de su ampliación y reforma, como en la seguridad y fluidez del tráfico durante la realización del conjunto de las obras.

A este respecto, el Proyecto autorizado debe desarrollar necesariamente los documentos siguientes:

- Plan de Control de Calidad
- Plan de Obra
- Plan de desvíos provisionales

Cualquier modificación posterior de estos puntos deberá ser objeto de aprobación, al igual que en el resto del Proyecto, por parte de la Dirección General de Carreteras.

Aprobación definitiva Los trabajos a desarrollar se han clasificado dentro de tres ámbitos; cordada en Sesión Plenaria
Osoko Bilkuran onartua





SECCIÓN 1. Actuaciones preliminares.

Actividades realizadas dentro de las consideraciones tanto de permisos y replanteo general --verificación de la correcta implantación de la obra, mantenimiento de los servicios públicos durante ésta--, como de movilización de medios —ordenación del tráfico, señalización y balizamiento de la zona de obra, iluminación y apertura al tráfico de todas las situaciones provisionales de la actuación--:

- Verificación de la implantación:
 - Comprobación del Replanteo.
 - Firma del Acta de Replanteo.
- Señalización y balizamiento:
 - Comprobación de la señalización provisional de obra.
 - Colocación de barreras provisionales de desvío y/o protección, con o sin reducción del ancho de vial al tráfico.
- Desvíos provisionales de servicios afectados:
 - Traslado temporal y acondicionamiento de colectores en servicio.
 - Comprobación de conexiones y válvulas provisionales.
 - Drenaje provisional para protección de obra.

SECCIÓN 2. Actuaciones no propias del vial que inciden en éste.

Las actividades a realizar son la ejecución de movimiento de tierras contiguas al vial y/o de instalaciones complementarias al mismo.

- Movimiento de tierras en general:
- Desmontes y excavaciones contiguas:
 - Comprobación de la estabilidad y erosionabilidad del firme.
 - Comprobación de la estabilidad de terraplenes sobre el vial.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua

Leioa,

Aprobación definitiva apordada en Sesión Plenaria

020

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



DETERMINACIÓN DE LOS PUNTOS DE INSPECCIÓN

El plazo de ejecución de los trabajos es de **DOS (2) meses**, contados a partir de la fecha de la firma de conformidad del Acta de Replanteo, y en función de lo expuesto se propone que se establezcan los siguientes puntos de inspección:

SECCIÓN 1:

ACTIVIDAD	PUNTOS DE REVISIÓN	PUNTOS DE AVISO	PUNTOS DE ESPERA
ACTIVIDADES PRELIMINARES	 Actualización de Proyecto. 	 Replanteo topográfico. 	
OBTENCIÓN			 Comprobación de replanteo.
DEL PERMISO DE OBRA			 Firma del Acta de Replanteo.
DESVÍOS TEMPORALES	Comprobación de documentación de Proyecto.		Comprobación de balizamientos y señalizaciones.
DE SERVICIOS		 Desplazamiento de redes en servicio. 	
ELIMINACIÓN DE CONDUCTOS Y ELEMENTOS RESIDUALES		Demoliciones y acondicionamiento de terreno.	
DESBROCE Y EXPLANACIÓN DE PLATAFORMA		– Movimiento de tierras.	Comprobación balizamientos señalizaciones.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria





SECCIÓN 2:

ACTIVIDAD	PUNTOS DE REVISIÓN	PUNTOS DE AVISO	PUNTOS DE ESPERA
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y EJECUCIÓN DE PANTALLAS	- Comorobación de		 Comprobación de replanteo. Comprobación de estabilidad de taludes.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



Leioa,

0 2 OCT 20 3 1 NOV. 2013 UA / EL SI CRETARIO



- La definición propuesta corresponde al estado actual de la vía afectada y contempla los tráficos e incidencias sobre la vía pública actuales. Se procederá automáticamente a su revisión en el caso de que, por cualquier circunstancia, estas condiciones cambiasen.
- Las fases o etapas desarrolladas en el presente documento, y sus correspondientes Actividades y Puntos de Inspección, corresponden a las descripciones del Plan de Obra del Proyecto objeto de aprobación por parte de la Diputación Foral de Bizkaia al día de la fecha.

Este Programa de Puntos de Inspección será modificado en relación con las actualizaciones de Proyecto y siempre tras la preceptiva aprobación de dichas actualizaciones por parte de los servicios competentes de la Diputación Foral de Bizkaia.

6. EFECTOS.

La autorización producirá efectos mientras permanezca el objeto determinante de su otorgamiento y será transmisible previa notificación del cambio de titularidad a la Dirección General de Carreteras.

La Dirección General de Carreteras podrá, en cualquier momento, modificar o suspender, temporal o definitivamente, la autorización si resultase incompatible con normas aprobadas con posterioridad y/o produjera daños al dominio público y/o al interés público.

7. INCUMPLIMIENTOS.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que regulan esta autorización facultará a la Dirección General de Carreteras a dejarla sin efecto, sin perjuicio de la incoación de los expedientes sancionadores que pudieran resultar.

La Dirección General de Carreteras podrá ordenar la paralización de las obras, si detecta desviaciones en la ejecución de las mismas respecto de la autorización concedida.

En tal caso, la Dirección General de Carreteras pedrá en cultura de la caso, la Dirección General de Carreteras pedrá en cultura de la caso de la compania en Sesión Plenaria ordenar al interesado la paralización de las obras en la compania de los usos





no autorizados y, en el plazo de dos meses, adoptará una de las dos resoluciones siguientes:

- Demoler las obras e instalaciones o impedir definitivamente los usos no autorizados o que no se ajustaran a las condiciones establecidas en la autorización.
- b) Ordenar la instrucción de los oportunos expedientes para la eventual legalización de las obras o instalaciones, o autorización de los usos que se adapten a las normas ampliables.

Todo ello sin perjuicio de la incoación de los oportunos expedientes sancionadores.

8. VARIOS.

El titular de la autorización deberá conservar en las obras y, posteriormente, en las instalaciones o propiedad, la autorización, y presentarla cuando le sea exigida.

9. FINALIZACIÓN.

La Dirección General de Carreteras reconocerá la terminación de las obras. El interesado deberá avisar, con una antelación mínima de 10 días, de la fecha prevista para dicha operación. Se extenderá un Acta de conformidad, una vez se haya comprobado la correcta ejecución del Proyecto autorizado y todas las condiciones establecidas en la autorización o, en su caso, se hará constar los reparos que entienda oportunos, para cuya subsanación se concederá el plazo necesario.

El Acta de conformidad de las obras implicará el permiso de uso y facultará al interesado para instar la devolución de la garantía que, en su caso, haya presentado.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria





CONDICIONES GENERALES TÉCNICAS

- Se deberá comunicar con 48 horas de antelación la fecha de inicio de las obras mediante un <u>FAX enviado al número 94 404 18 08 (Área IV)</u> a la atención del <u>Técnico de Explotación</u>.
- La fianza depositada por el peticionario, será devuelta cuando se tenga constancia de que la obra ha sido ejecutada de acuerdo con lo dispuesto en la ficha de Puntos de Inspección Técnica, por ello, la misma deberá cumplimentarse con las firmas pertinentes que acreditarán la observancia de las condiciones de la autorización.
- Las obras autorizadas consisten en ejecutar las pantallas acústicas para la Urbanización de la UE 42 B-1 en la Carretera Foral BI-637 en su margen derecha a la altura del PK 14.

Las pantallas son de hormigón absorbente de una altura de 4 metros y una longitud de unos 124 metros.

Las pantallas irán sujetas por perfiles HEA-160 dispuestos verticalmente y cimentados mediante pozos de 1,9 metros de profundidad y sección circular de 60 cmts.

Las pantallas a disponer deberán cumplir las Normas UNE EN 1793:1998 (comportamiento acústico), UNE EN 1794:1999 (comportamiento mecánico, estabilidad, seguridad y condiciones ambientales), UNE EN 14389 (comportamiento a largo plazo) y UNE EN 14388:2006 (recoge la anteriores y la obtención del marcado CE)

Para la ejecución de la pantalla se deberá ejecutar previamente una pista de acceso de la maquinaria de 4 metros de anchura.

- Se comunicará los días en los que la Dirección de Obra realice las Visitas Técnicas, al objeto de que pueda asistir a las mismas el Área de Conservación de la Diputación encargado de las obras.
- Las obras se ejecutarán de acuerdo a las fases y programa de trabajos presentados en la documentación. El acceso a obra se realizará desde dentro de la urbanización y nunca desde la Carretera Foral.

La zona de obras se vallará, separándola de la zona del tráfico rodado acordada en Sesión Plenaria
 Osoko Bilkuran onartua





- El tramo de carretera afectado por las obras será señalizado convenientemente según la documentación aportada, conforme a la Norma 8.3-IC, "Señalización de Obras", aprobada por Orden Ministerial de 31 de agosto de 1987, sobre señalización, balizamiento, defensa, limpieza y terminación de obras fijas en vías fuera de poblado (BOE nº 224, de 18 de septiembre de 1987).
- Al efectuar los trabajos, no se obstruirán los cauces naturales y las obras de fábrica por las que discurren y se canalizan las aguas caídas cerca de la carretera. Quedarán garantizadas la continuidad y la capacidad de desagüe de todos los elementos de drenaie existentes.
- En todo momento durante la ejecución de las obras, estará garantizada la posibilidad de circular por la carretera ambos en simultáneamente.
- El autorizado dispondrá de medios humanos y materiales suficientes para regular el tráfico en la zona considerada y velar por el mantenimiento correcto y eficacia de la señalización.
- Las señales asociadas a fases de obra con una duración continuada superior a quince (15) días serán fijadas al terreno.
- Las señales deberán ser tapadas fuera de la jornada laboral siempre que ello no suponga riesgo para el usuario de la carretera.
- En el caso de que se precise señalización en horas nocturnas o de reducida visibilidad, habrán de ser añadidos elementos de balizamiento reflectantes y/o elementos luminosos de entre los que contempla el Anexo 1 de la Norma 8.3-IC, "Señalización de Obras".
- Toda la señalización se retirará inmediatamente después de resultar innecesaria.
- Se realizará una revisión de la señalización tanto vertical como horizontal existente en la Carretera Foral para adecuarla a la nueva situación.

El peticionario atenderá cualquier tipo de indicación que realicen los técnicos del departamento respecto a la señalización de obra a instalar. acordada en Sesión Plenaria

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua

02 OCT

Leigd.

EL SECRETARIO



- Se repondrá a su estado primitivo cualquier elemento de la carretera que resulte dañado con motivo de las obras.
- Los acopios de materiales necesarios no podrán ocupar la zona de dominio público y, salvo casos excepcionales y de planeamiento urbanístico, la de servidumbre.
- Durante la realización de los trabajos, el peticionario mantendrá el firme y los demás servicios de la carretera libres de barros y de residuos procedentes de los mismos, y se hará responsable de los accidentes que, por la presencia de estos materiales, puedan tener lugar.
- Las operaciones de carga y descarga desde fuera de la Carretera Foral.
- Se retirarán antes de reabrir al tráfico la carretera cuantos materiales estuviesen sobre la misma, así como la suciedad y marcas viales o señales colocadas provisionalmente.
- Las obras estarán dirigidas por el técnico competente en la materia, es decir:
 Ingeniero técnico de obras públicas o ingeniero de caminos

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



PROGRAMA DE PUNTOS DE INSPECCIÓN: Exp 2007/01089/**3**

OBRAS AUTORIZADAS A **MÓNICA** $\mathbf{D}^{\mathbf{a}}$ DE LAS RODRÍGUEZ ÁLVAREZ, EN REPRESENTACIÓN DE LA ETXEZI, S.L., RELATIVA **EMPRESA AUTORIZACIÓN** REALIZAR PARA ACÚSTICAS URBANIZACIÓN DE LA U.E 42 B-1 EN LA CARRETERA FORAL BI-637 KURTXES A KUKULARRA A LA ALTURA DEL P.K. 14+000 , EN SU MARGEN DERECHA, TRAMO NO URBANO, ZONA DE DOMINIO PUBLICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEIOA.

> Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



NOV. 2013

SECCIÓN 1. Actuaciones preliminares.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



oa,

CT 2013 2 1 NOV. 2013

	_		T-1	T		-	-	-	_		_	_	-	_	_		_	-	_	1
FIRMA																				
FECHA																				
PUNTOS DE ESPERA		Comprobación de replanteo.	Firma del Acta de Replanteo.	-Comprobación	de balizamientos	y señalizaciones	una de las fases	de obra.	Comprobación	y señalizaciones.							Comprobación	balizamientos	señalizaciones.	
FIRMA																				
FECHA																				
PUNTOS DE AVISO	Replanteo topográfico.										Desplazamiento	de redes en	servício.	Demoliciones y	acoligicolialillelito	de terreno.	Movimiento de	tierras.		
FIRMA																				
FECHA																				
PUNTOS DE REVISIÓN	Actualización de Provecto.			Comprobación	de documentación	de Proyecto.			Comprobación	de documentacion de Proyecto.										
ACTIVIDAD	ACTIVIDADES PRELIMINARES	z 0	DE OBRA		BALIZAMIENTO DE				DESVÍOS	TEMPORALES DE SERVICIOS		sok	bet o Bi	ELIMINACIÓN	LOE CONDIGCTEDS Y	ELEMENTOS RESIDUALES	DESBROCE Y	EXPLANACIÓN DE	PERTAFORMA	74

PROGRAMA DE PUNTOS DE INSPECCIÓN

probación definitiva cardada en Sesión Plenaria

013 NOV 2013 ZKARIA / EL S CRETARIO

SECCIÓN 2. Actuaciones no propias del vial que inciden en éste.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



	MOVIMIENTO DEComprobación TIERRAS Y EJECUCION DE de Proyecto. PANTALLAS	ACTIVIDAD
	-Comprobación de documentación de Proyecto.	PUNTOS DE REVISIÓN
		FECHA
		FIRMA
		PUNTOS DE AVISO
		FECHA
		FIRMA
de estabilidad de taludes.	Comprobación de replanteo.	PUNTOS DE ESPERA
o onestea	Ар	1
kuran onartu	a 🌂	ordada

Behin betiko destea

Osoko Bilkuran onartua

Osoko Bilkuran onartua

0 2 OCT 2002

NOV. 2013



Bizkaiko Foru Aldundia Diputación Foral de Bizkaia

Herri Lan eta Garraio Saila Departamento de Obras Públicas y Transportes

RECIBIDO 1 0 0CT 2011

Atala / Sección

P.U.

Explotación

Aipamena/Referencia: ALDEA/AREA

AREA 4 ZONA 1

Gaia/Asunto:Esp. zk. / Expte. nº Expte. nº 2011/00854/01 Ref:

Honekin batera, jakitun geratu eta bidezkoak diren ondorioetarako, Herri lan eta garraioen Foru Jailaren 2011ko Urriaren 5an 01540 zkdun. Foru Aginduaren kopia bidaltzen dizut.

Era berean, halakori buruz, luzaro gabe, egiteko den obragatik ordaindu beharko diren zenbatekoen abonua egiteko LIKIDAZIO egokia jasoko duzula jakinarazten dizut.

Halakori dagokion Udal lizentziarik ematen ez bazaizu honako Zerbitzu honi jakinarazi beharko diozu, gertakari horren benetakotze agiria aurkeztuko duzularik.

Jakinarazi zaizun ebazpen hau betikoa da administrazio bidetik eta horren aurkako errekurtso zuzena aurkez daiteke Euskadiko Autonomia Erkidegoko Nagusiko Administrazioarekiko Salean, jakinarazpen hau Auzietarako jasoko den egunaren hurrengotik zenbatuko den BI (2) HILEKO epearen barruan. Halaber, honen aurka eta nahi bada, berraztertzeko errekurtsoa aurkeztu ahal izango da eman duen organoaren aurrean, jakinarazpena egin den egunaren eta zenbatzen hasi hurrengotik HILABETEKO (1) epearen barruan.

Hori guztia horrela da Bizkaiko Lurralde Historikoko Foru Erakundeen Hautespen, Antolakuntza, Araubide eta Jardunbideari buruzko otsailaren 13ko 3/1987 Foru Arauaren 69. artikuluan ezarri dena betez, hain zuzen ere apirilaren 15eko 3/1999



Jasotzailea/Receptor D./DÑA. TELLERIA BERDEA 2009, S.COOP. ESTARTETXE, N° 5-2° DPTO. 205 48940 LEIOA BIZKAIA

Adjunto le remito para su conocimiento y a los efectos oportunos copia de la Orden Foral nº 01540 de 5 de Octubre de 2011 del Departamento Foral de Obras Públicas y Transportes.

Asimismo le comunico al respecto que, en breve plazo, recibirá la oportuna LIQUIDACION para el abono de las cantidades debidas por la obra que interesa ejecutar.

En el supuesto de que no le sea concedida la Licencia Municipal correspondiente deberá comunicarlo a este Servicio, presentando el documento acreditativo de tal extremo.

La presente resolución que se le notifica y que es definitiva en vía administrativa podrá ser recurrida directamente, ante el la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de DOS (2) MESES, contados desde el día siguiente al de la notificación. Asimismo, podrá interponer, con carácter potestativo, recurso de Reposición ante el mismo órgano que la ha dictado en el plazo de UN (1) MES, contado a partir del día siguiente al del recibo de esta notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la Norma Foral 3/1.987, அலிவின்கி சியிசர் கூடுக்கு கூடியில் கூடுக்கு கூடியில் கூடுக்கு கூடியில் கூடுக்கு கூடியில் கூடுக்கு கூடியில் கூடுக்கு கூடியில் கூடியி

Osoko Bilkuran onartua



0 2 OC

1DALARIA / EL SECRETARIO



Bizkaiko Foru Aldundia Diputación Foral de Bizkaia

Herri Lan eta Garraio Saila Departamento de Obras Públicas y Transportes

Foru Arauaren bidez aldarazi zena, eta, halaber, horrela da Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 109 eta 116. denarekin batera. artikuluetan ezarri urtarrilaren 13ko 4/1999 Legeak eman dion idazkuntzan eta Auzitegi Gorenaren Autuak ekainaren 15eko 2006eko (Hirugarren Sala - Lehen Atala) ezarri hau da. duenarekin bat, Administrazioarekiko Auzietarako Jurisdikzioaren uztailaren 13ko 29/1998 Legearen 10.1 a), 10.1 b), 10.1 j), 25.1 eta 46. artikuluetan ezarri denaren arabera.

Aurrean esandakoaren kaltetan gabe, egokitzat irizten duzun edozein gojoratze tartekatu ahal izango duzu.

de las Instituciones Funcionamiento Forales del Territorio Histórico de Bizkaia, modificada por la Norma Foral 3/1.999, de 15 de Abril, los Arts. 109 y 116 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas del Procedimiento V Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1.999, de 13 de Enero y, de acuerdo con lo establecido en el Auto del Tribunal Supremo, (Sala Tercera -Sección Primera) de 15 de junio de 2006, según lo dispuesto en los arts. 10.1 a), 10.1 b), 10.1 j), 25.1 y 46 de la Ley 29/1.998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sin perjuicio de lo que antecede podrá ejercitar cualquier recurso que estime pertinente.

José Luis URIARTE LEARRA Ustiapen Atal Juridiko Burua Jefe Sección Jurídica de Explotación En Bilbao, a 5 de Octubre de 2011.

Data honetan kopia bidaltzen zaio , LEIOA (e)ko Udalari.

Con esta fecha se envia copia al(los) Ayuntamiento(s) de LEIOA

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



0.2 OCT

2 1 NOV. 2013



DOMINIO PUBLICO

ALDEA

AREA DOMINIO PUBLICO

INTERESATUA/INTERESADO TELLERIA BERDEA 2009, S.COOP. G/aip.IV zk.I /

Esp. zk. /Expe.

N/R.P.U.

2011/00854/01

Nº645/2011

N° H/Aip. zk. / S/R. N°

EGOITZA/DOMICILIO ESTARTETXE, № 5-2° DPTO. 205

UDALERRIA / MUNICIPIO LEIOA

N.A.N. edo I.F.Z. / D.N.I. o N.I.F. F95587978

BAIMENDUTAKO LANAK / OBRAS AUTORIZADAS:

PANTALLAS ACÚSTICAS URBANIZACIÓN DE LA U.E 42 B-1.

Errepidea/Carretera

BI-637

KUKULARRA A SOPELANA

K.G. tik K.G. ra

Desde p.k. Hasta p.k

Hirialdea Tramo Urbano

14,000

SI

Obraren udalerria(k)/Municipio(s) de la obra LEIOA

TXOSTENA

Bizkaiko Errepideen Martxoaren 24ko 2011/2 Foru Arauaren III Kapituluan eta Otsailaren 8eko 1994/12/18 Errege Dekretuan onartu zen Errepideen Araudi Orokarraren III Tituluan xedatutakoarekin adostasunean, jabego eskubidea gordeaz eta inorenari kalterik egin gabe bidezkoa da onartzea, ezarritako baldintzak ez betetzeagatik baliorik gabe, inolako balio eta ondorik gabe geratuko delarik, eska dezakeen Herri lan eta garraioeneko Funtzionari orori aurkeztu behar izango zaiola jarraiean agertzen diren eta honekin batera dauden baldintzen arabera:

LEHENA: Gutxienezko distantzia:

BIGARRENA: Obrak hasteko epea: 8 HILABETE. Obrak hasi ondoren burutzeko epea: 2 HILABETE

HIRUGARRENA: Interesatuak baimena iraungi baino lehen eskabide-orria aurkezten badu, lanak burutzeko epearen luzamendua eman ahal izango da; luzamendua ez da izango hasierako epearen erdia baino luzeagoa.

LAUGARRENA: Bermea

BOSGARRENA: Honako baimen honek Administrazioaren Tasa eta Prezio Publikoaren sortzapena dakar, jabari publikoaren bakarreko erabilpen eta aprobetxamendu bereziagatik.

INFORME

De acuerdo con lo dispuesto en el Capitulo III de la Norma Foral 2/2011, de 24 de Marzo de Carreteras de Bizkaia y Título III del Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 18/12/1994, de 2 de Septiembre, procede autorizarse, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y quedará nulo, sin valor ni efecto alguno por incumplimiento de las condiciones impuestas y debiendo ser presentado a todo funcionario de Obras Públicas y Transportes que lo solicite con arreglo a las siguientes condiciones y a las que se acompañan en la hoja adjunta:

PRIMERA: Distancia minima:

SEGUNDA: Plazo para iniciar las obras: 8 MESES Plazo para ejecutar las obras una vez iniciadas: 2 MES(ES)

TERCERA: A instancia del interesado, presentada antes de producirse la caducidad, podrá ser concedida prórroga del plazo de ejecución de los trabajos por plazo no superior a la mitad del fijado anteriormente.

CUARTA: Garantia

QUINTA: La presente autorización genera el devengo de la siguiente Tasa de Administración y Precio Público, por la utilización privativa y aprovechamiento especial del dominio público.

> Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



02 OCT

2013 2 1 NOV. 2013



Herri Lan eta Garraio Departamento de Obras Públicas y Transportes

AURREKONTU GAKOA / CLAVE PRESUPUESTARIA

DO5 - 341.01.01

Administrazio Tasa/Tasa de Administración Publiko Izaeradun Ondarezko Prestazioa / Prestación Patrimonial de Carácter Público: 32,57 Euros

Euros

PEZETAK GUZTIRA / TOTAL IMPORTE

32,57 Euros

Ogasuna eta Finantza Foru Sailako Abenduaren 4ko 1990/138, Abenduaren 4ko 1990/141 eta Apirilaren 16ko 1996/55 zkdun. FORU DEKRETUA.

SEIGARRENA: ORDAINKERA: FORU OGASUNAK bidaliko dizu likidazio egokia, haren zenbatekoa adjeraziko diren era eta epeetan ordaintzeko.

DECRETO FORAL Nº 138/1990, de 4 de Diciembre, 141/1990, de 4 de Diciembre y 55/1996, de 16 de Abril Departamento Foral de Hacienda y Finanzas.

SEXTA: FORMA DE PAGO: Por la HACIENDA FORAL le será remitida la liquidación correspondiente, para hacer efectivo su importe en la forma y plazos que se, indique

José Luis URIARTE LEARRA Ustiapen Atal Juridiko Burua Jefe Sección Juridica de Explotación de 2011. En Bilbao, a 3 de Octubre

Vº Bº Gentzane RAQUA URKIDI Ustiapen Zerbitzu Burua Jefa del Serviçio de Explotación Octubre En Bilbao, a 4 de

de 2011.

V° B°

Carlos ESTEFANIA ANGULO Errepideen Zuzendariordetza Nagusia Subdirector General de Carreteras

En Bilbao, a / de Octubre

de 2011.

HERRI LAN ETA GARRAIOEN FORU AGINDUA

(e)ko

de 5 de Oitelre ORDEN FORAL Nº **OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES**

Aurreko txostena onartu egiten da eta, honen ondorioz, uztailaren 11ko 57/2011 zenbakidun Foru Aginduaren bidez Herrilaneko Foru Diputatu And. Tx. Argiaren berarizko eskuordetzaz emandako ahalmenez baliatuz, bertan proposatzen denaren arabera ebazten

Se acepta el anterior informe y, en consecuencia, se resuelve de conformidad a lo que en él se propone , en uso de las atribuciones conferidas, por delegación de la Ilma, Sra. Diputada Foral de Obras Públicas y Transportes, otorgada expresamente mediante Orden Foral número 57/2011, de 11 de julio.

ANAL DE BIZKAIA

Mikel IRIONDO BILBAO
Bide Azpiegituren Zuzendari Nagus az Director General de Infraestructuras Viaresse En Bilbao, a 5 de Octubre

Behin betiko

Aprobación definitiva Aprobación de Aprobación Plenaria

Osoko Bilkuran 02 OCT

27

1,0108

1 NOV. 2013 RETARIO



CONDICIONES GENERALES ADMINISTRATIVAS DE LAS OBRAS AUTORIZADAS A D. GORKA APRAIZ ELCOROIRIBE, EN REPRESENTACIÓN DE LA EMPRESA TELLERIA BERDEA 2009, S. COOP., RELATIVA A LA AUTORIZACIÓN PARA **PANTALLAS ACÚSTICAS** REALIZAR URBANIZACIÓN DE LA U.E 42 EN B-1 FORAL **BI-637 KURTXES** CARRETERA **KUKULARRA A LA ALTURA DEL P.K. 14+000, EN** SU MARGEN DERECHA, TRAMO NO URBANO, ZONA DE DOMINIO PUBLICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEIOA.

1. PLAZO.

El Plazo máximo de duración de las obras será de DOS (2) MESES.

Puede solicitarse prórroga, si se hace dentro de ese plazo, por motivos justificados.

2. FIANZA.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 de la Norma Foral de Carreteras de Bizkaia el peticionario deberá constituir en la Hacienda Foral de Bizkaia un depósito previo en concepto de fianza de Cincuenta mil (50.000) euros que será devuelta una vez comprobada, de conformidad, la terminación de las obras autorizadas y sin cuyo depósito no se entregará la citada autorización. FIANZA DEPOSITADA EN EL EXPEDIENTE 2007/01089/02.

3. EJECUCIÓN.

La presente autorización se otorgará en precario y con carácter revocable en cualquier momento. Las obras serán por cuenta del interesado y a supexalusive initiva riesgo y responsabilidad; de igual manera, también o los les están las que a consión Plenaria





posterioridad sea preciso realizar con motivo de modificaciones en la carretera, sin que por esta causa pueda exigir el interesado indemnización alguna.

La presente autorización se otorga a reserva de las demás licencias y autorizaciones necesarias, sin perjuicio de tercero y dejando a salvo los derechos preexistentes sobre los terrenos o bienes. No supone en ningún caso la cesión del dominio público ni la asunción de responsabilidad por esta Administración respecto del titular de la autorización o de tercero.

No podrán iniciarse las obras sin que la Dirección General de Infraestructuras Viarias haya reconocido de conformidad su replanteo. A estos efectos, el titular de la autorización avisará a la citada Dirección, con 10 días de antelación, de la fecha del replanteo, del que se extenderá un acta de conformidad o, en su caso, se hará constar los reparos que se entiendan oportunos y el plazo que se concede para su subsanación.

El Acta de conformidad de replanteo implicará el permiso definitivo de iniciación de las obras.

Las obras se ejecutarán según la documentación presentada y las condiciones impuestas en la presente autorización. En todo caso no interrumpirán ni dificultarán la circulación por la carretera. Queda prohibido depositar materiales, mezclas o escombros en la calzada, cuneta o arcenes, así como el estacionamiento de vehículos para cualquier tipo de operaciones de carga, descarga y complementarias. Asimismo, se tomarán medidas destinadas a precauciones peligro señales de accidentes. colocando complementarias para prevenirlos y guardas o vigilantes si fuera necesario.

Si la Dirección General de Infraestructuras Viarias apreciara desviaciones respecto de la documentación presentada en su caso, o de las condiciones impuestas en la autorización, podrá paralizar las obras hasta que se subsanen aquellas, sin perjuicio de instruir el expediente sancionador que proceda.

El titular de la autorización estará obligado a reponer, a su cargo, los elementos de la carretera que resulten dañados por la ejecución de las obras, mediante su restitución a las condiciones anteriores de seguridad, funcionalidad y aspecto.

Si, durante la ejecución de las obras, el titular de la autorización desea realizar alguna modificación a la autorización concedida, deberá paralizar la realización de las mismas en la parte que se vea afectada por la modificación, y solicitar una nueva autorización al respecto. Aprobación definitiva

Si la modificación de la autorización viene impuesta por la aparición de hechos lenaria

Osoko Bilkuran onartua



Leioa,



extraordinarios y no previstos, el interesado deberá comunicarlo con la máxima urgencia a la Dirección General de Infraestructuras Viarias, o a los terceros que ésta designe, junto con la documentación necesaria, que deberá tener el mismo rango y carácter que la que haya sido preciso presentar en el expediente de autorización.

No obstante lo anterior, toda modificación deberá quedar aprobada administrativamente.

4. INSPECCIÓN.

Las obras objeto de la presente autorización serán inspeccionadas por Personal de la Dirección General de Infraestructuras Viarias, o por terceros designados por ésta. Los interesados están obligados a cumplir las órdenes o instrucciones que les sean transmitidas.

El titular de la autorización comunicará a la Dirección General de Infraestructuras Viarias, la identidad de la persona que se haya designado como Director de Obra, con responsabilidad técnica para controlar el seguimiento y correcta ejecución, conforme a la normativa técnica, definición del Proyecto y condiciones de la autorización. Dentro de la figura del Director de Obra se incluye cuantas personas resultan, dentro de su equipo, necesarias para llevar a cabo esta labor.

A los efectos de la presente autorización, se define como Contratista la empresa encargada de materializar y ejecutar las obras bajo las órdenes y dependencia directa del Director de Obra.

La Dirección General de Infraestructuras Viarias o los terceros que ésta designe examinarán y aprobarán el Plan de Trabajo que deberá presentar el contratista, con una antelación mínima de 10 días respecto al levantamiento del acta de conformidad de replanteo, y su compatibilidad con los términos de la presente autorización, de la que se seguirá un control periódico.

El interesado, siempre que sea requerido para ello, deberá prestar toda la información y colaboración que le sea solicitada. Se le podrá recabar información técnica complementaria sobre las obras, acceder a las mismas y tomar datos físicos de aquellas para desarrollar un control geométrico y de calidad de los materiales, verificar el cumplimiento de la autorización y las afecciones al tráfico, tanto en el aspecto de seguridad como en el de capacidad, y que las obras se ejecutan según la documentación aprobada y las condiciones impuestas en la autorización.



El interesado deberá respetar en todo momento el Programa de Puntos de Inspección que se haya establecido en la presente autorización.

El incumplimiento de dichas obligaciones por parte del interesado equivaldrá a un incumplimiento de la autorización.

Los cortes y desvíos de tráfico que se produzcan durante la ejecución de las obras deberán ser puestos en conocimiento de la Dirección General de Infraestructuras Viarias, o los terceros que ésta designe, con una antelación mínima de 10 días respecto a la fecha en que se produzcan. Si no se encuentran previstos en la autorización concedida al interesado deberán ser expresamente autorizados por la Dirección General de Infraestructuras Viarias y con las siguientes condiciones:

- La apertura a la circulación de todas las situaciones provisionales de tráfico llevará implícita un punto de inspección de espera.
- Durante la ejecución de la obra será necesario mantener el tráfico en condiciones de capacidad y seguridad similares a las existentes con anterioridad a su comienzo en todos los puntos de la red viaria foral o municipal afectados por su ejecución.
- Si durante la ejecución de las obras se produjesen limitaciones de gálibo o cualquier otro tipo de limitación, salvo retenciones momentáneas, se deberá anunciar con la suficiente anticipación en la prensa local por parte del interesado.
- Se podrá interrumpir durante un tiempo limitado algún carril, pero nunca la totalidad de la calzada. En tal caso, los preceptivos desvíos provisionales habrán debido ser aprobados por la Dirección General de Infraestructuras Viarias o los terceros que ésta designe y anunciados con la suficiente antelación en la prensa local por parte del interesado.

Serán obligaciones del titular de la autorización la buena conservación y la permanente limpieza, a su cargo, de las obras que se autorizan. La Dirección General de Infraestructuras Viarias podrá inspeccionar en todo momento el estado de conservación de las obras y señalar las reparaciones que deban realizarse. El titular de las mismas queda obligado a efectuar tales reparaciones en el plazo que se le señale.

Behin betiko onestea

Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



Leioa,

IDAZKASIA/EI SECRETORIO



5. PROGRAMA DE PUNTOS DE INSPECCIÓN.

La ejecución de la autorización estará sometida a un Programa de Puntos de Inspección, que podrán tener el carácter de:

Puntos de Aviso: Aquellos en los que será necesario informar a la Dirección General de Infraestructuras Viarias, o terceros designados por ésta, para que se pueda proceder a la inspección de la fase en cuestión.

Puntos de Espera: Aquellos en los que el Interesado deberá contar con la conformidad, respecto a la realización de los trabajos descritos, por parte de la Dirección General de Infraestructuras Viarias, o terceros designados por ésta, precisándose la existencia de una constatación contradictoria del hecho y sin que se permita la continuación de la actividad mientras no medie su autorización.

Puntos de Revisión: Aquellos en los que se comprobará la actualización de la documentación existente, de Proyecto o de Control, y se cotejará con lo realizado en obra. En concreto la presente autorización tendrá el siguiente Programa de Puntos de Inspección:

PROGRAMA DE PUNTOS DE INSPECCIÓN

El presente **Programa de Puntos de Inspección** limita su alcance a las actuaciones que pueden incidir tanto en la conservación de la infraestructura viaria existente, como en la correcta ejecución de su ampliación y reforma, como en la seguridad y fluidez del tráfico durante la realización del conjunto de las obras.

A este respecto, el Proyecto autorizado debe desarrollar necesariamente los documentos siguientes:

- Plan de Control de Calidad
- Plan de Obra
- Plan de desvíos provisionales

Cualquier modificación posterior de estos puntos deberá ser objeto de aprobación, al igual que en el resto del Proyecto, por parte de la Dirección General de Infraestructuras Viarias.

Los trabajos a desarrollar se han clasificado dentro de tres ámbitos:

Behin betiko onestea

Osoko Bilkuran onartua

S: Aprobación definitiva

acordada en Sesión Plenaria





SECCIÓN 1. Actuaciones preliminares.

Actividades realizadas dentro de las consideraciones tanto de permisos y replanteo general --verificación de la correcta implantación de la obra, mantenimiento de los servicios públicos durante ésta--, como de movilización de medios --ordenación del tráfico, señalización y balizamiento de la zona de obra, iluminación y apertura al tráfico de todas las situaciones provisionales de la actuación--:

- Verificación de la implantación:
 - Comprobación del Replanteo.
 - Firma del Acta de Replanteo.
- Señalización y balizamiento:
 - Comprobación de la señalización provisional de obra.
 - Colocación de barreras provisionales de desvío y/o protección, con o sin reducción del ancho de vial al tráfico.
- Desvíos provisionales de servicios afectados:
 - Traslado temporal y acondicionamiento de colectores en servicio.
 - Comprobación de conexiones y válvulas provisionales.
 - Drenaje provisional para protección de obra.

SECCIÓN 2. Actuaciones no propias del vial que inciden en éste.

Las actividades a realizar son la ejecución de movimiento de tierras contiguas al vial y/o de instalaciones complementarias al mismo.

- Movimiento de tierras en general:
- Desmontes y excavaciones contiguas:
 - Comprobación de la estabilidad y erosionabilidad del firme.
 - Comprobación de la estabilidad de terraplenes sobre el vial.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria







DETERMINACIÓN DE LOS PUNTOS DE INSPECCIÓN

El plazo de ejecución de los trabajos es de **DOS** (2) meses, contados a partir de la fecha de la firma de conformidad del Acta de Replanteo, y en función de lo expuesto se propone que se establezcan los siguientes puntos de inspección:

SECCIÓN 1:

ACTIVIDAD	PUNTOS DE REVISIÓN	PUNTOS DE AVISO	PUNTOS DE ESPERA
ACTIVIDADES PRELIMINARES	 Actualización de Proyecto. 	 Replanteo topográfico. 	
OBTENCIÓN			 Comprobación de replanteo.
DEL PERMISO DE OBRA			 Firma del Acta de Replanteo.
DESVÍOS TEMPORALES	 Comprobación de documentación de Proyecto. 		Comprobación de balizamientos y señalizaciones.
DE SERVICIOS		 Desplazamiento de redes en servicio. 	
ELIMINACIÓN DE CONDUCTOS Y ELEMENTOS RESIDUALES		Demoliciones y acondicionamiento de terreno.	
DESBROCE Y EXPLANACIÓN DE PLATAFORMA		Movimiento de tierras.	Comprobación balizamientos señalizaciones.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria







SECCIÓN 2:

ACTIVIDAD	PUNTOS DE REVISIÓN	PUNTOS DE AVISO	PUNTOS DE ESPERA
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y EJECUCIÓN DE PANTALLAS	Comprobación de documentación de Proyecto.		 Comprobación de replanteo. Comprobación de estabilidad de taludes.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



2013 1 NOV. 2013



- La definición propuesta corresponde al estado actual de la vía afectada y contempla los tráficos e incidencias sobre la vía pública actuales. Se procederá automáticamente a su revisión en el caso de que, por cualquier circunstancia, estas condiciones cambiasen.
- Las fases o etapas desarrolladas en el presente documento, y sus correspondientes Actividades y Puntos de Inspección, se ajustarán con el Plan de Obra que deberá presentar el solicitante, previamente a la firma del Acta de conformidad de replanteo.

Este Programa de Puntos de Inspección será modificado en relación con las actualizaciones de Proyecto y siempre tras la preceptiva aprobación de dichas actualizaciones por parte de los servicios competentes de la Diputación Foral de Bizkaia.

6. EFECTOS.

La autorización producirá efectos mientras permanezca el objeto determinante de su otorgamiento y será transmisible previa notificación del cambio de titularidad a la Dirección General de Infraestructuras Viarias.

La Dirección General de Infraestructuras Viarias podrá, en cualquier momento, modificar o suspender, temporal o definitivamente, la autorización si resultase incompatible con normas aprobadas con posterioridad y/o produjera daños al dominio público y/o al interés público.

7. INCUMPLIMIENTOS.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que regulan esta autorización facultará a la Dirección General de Infraestructuras Viarias a dejarla sin efecto, sin perjuicio de la incoación de los expedientes sancionadores que pudieran resultar.

La Dirección General de Infraestructuras Viarias podrá ordenar la paralización de las obras, si detecta desviaciones en la ejecución de las mismas respecto de la autorización concedida.

En tal caso, la Dirección General de Infraestructuras Viarias podrá en cualquien definitiva momento ordenar al interesado la paralización deblas obras o la suspensión de sesión Plenaria



Leioa,

NOV. 2013 ZKARII / EL SECRETARIO



los usos no autorizados y, en el plazo de dos meses, adoptará una de las dos resoluciones siguientes:

- a) Demoler las obras e instalaciones o impedir definitivamente los usos no autorizados o que no se ajustaran a las condiciones establecidas en la autorización.
- b) Ordenar la instrucción de los oportunos expedientes para la eventual legalización de las obras o instalaciones, o autorización de los usos que se adapten a las normas ampliables.

Todo ello sin perjuicio de la incoación de los oportunos expedientes sancionadores.

8. VARIOS.

El titular de la autorización deberá conservar en las obras y, posteriormente, en las instalaciones o propiedad, la autorización, y presentarla cuando le sea exigida.

9. FINALIZACIÓN.

La Dirección General de Infraestructuras Viarias reconocerá la terminación de las obras. El interesado deberá avisar, con una antelación mínima de 10 días, de la fecha prevista para dicha operación. Se extenderá un Acta de conformidad, una vez se haya comprobado la correcta ejecución del Proyecto autorizado y todas las condiciones establecidas en la autorización o, en su caso, se hará constar los reparos que entienda oportunos, para cuya subsanación se concederá el plazo necesario.

El Acta de conformidad de las obras implicará el permiso de uso y facultará al interesado para instar la devolución de la garantía que, en su caso, haya presentado.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria





CONDICIONES GENERALES TÉCNICAS

- Se deberá comunicar con 48 horas de antelación la fecha de inicio de las obras mediante un <u>FAX enviado al número 94 404 18 08 (Área IV) a la atención del Técnico de Explotación</u>.
- La fianza depositada por el peticionario, será devuelta cuando se tenga constancia de que la obra ha sido ejecutada de acuerdo con lo dispuesto en la ficha de Puntos de Inspección Técnica, por ello, la misma deberá cumplimentarse con las firmas pertinentes que acreditarán la observancia de las condiciones de la autorización.
- Las obras autorizadas consisten en ejecutar las pantallas acústicas para la Urbanización de la UE 42 B-1 en la Carretera Foral BI-637 en su margen derecha a la altura del PK 14.

Las pantallas son de hormigón absorbente de una altura de 4 metros y una longitud de unos 124 metros.

Las pantallas irán sujetas por perfiles verticales HEA-160 cimentados mediante zapatas aisladas, según cálculos estructurales presentados.

Las pantallas a disponer deberán cumplir las Normas UNE EN 1793:1998 (comportamiento acústico), UNE EN 1794:1999 (comportamiento mecánico, estabilidad, seguridad y condiciones ambientales), UNE EN 14389 (comportamiento a largo plazo) y UNE EN 14388:2006 (recoge la anteriores y la obtención del marcado CE)

Para la ejecución de la pantalla se deberá ejecutar previamente una pista de acceso de la maquinaria de 4 metros de anchura.

- Se comunicará los días en los que la Dirección de Obra realice las Visitas Técnicas, al objeto de que pueda asistir a las mismas el Área de Conservación de la Diputación encargado de las obras.
- Las obras se ejecutarán de acuerdo a las fases y programa de trabajos que deberá presentar el solicitante previamente a la firma del Acta de conformidad de replanteo.

El acceso a obra se realizará desde deptro de la Carretera Foral.

Osoko Bilkuran onartua

Leioa,

2 001

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



- La zona de obras se vallará, separándola de la zona del tráfico rodado.
- El tramo de carretera afectado por las obras será señalizado convenientemente según la documentación aportada, conforme a la Norma 8.3-IC, "Señalización de Obras", aprobada por Orden Ministerial de 31 de agosto de 1987, sobre señalización, balizamiento, defensa, limpieza y terminación de obras fijas en vías fuera de poblado (BOE nº 224, de 18 de septiembre de 1987).
- Al efectuar los trabajos, no se obstruirán los cauces naturales, ni las obras de fábrica por las que discurren quedando garantizada la continuidad y capacidad de desagüe de todos los elementos de drenaje existentes.
- Se garantizará el correcto drenaje de la carretera impidiendo la entrada de aguas de escorrentía desde el caballón sobre el que se asientan las pantallas hasta la plataforma de la carretera. Para ello se garantizará la correcta evacuación de la escorrentía superficial hacia el exterior de la plataforma con las pendientes de rasante adecuadas, garantizando la durabilidad de este drenaje mediante el revestimiento con una solera de hormigón o cualquier otro sistema que deberá ser aprobado en todo caso por los técnico designados por la Diputación Foral de Bizkaia.
- Se canalizará la zona situada entre la barrera de seguridad tipo New Jersey y la cara exterior de la cimentación de la pantalla acústica instalada, quedando garantizada la continuidad y capacidad de desagüe superficial a ambos lados de las pantallas acústicas.
- Se evitarán infiltraciones que puedan dañar el relleno efectuado, así como erosiones y cárcavas en el terraplén. Para ello se tomarán las medidas necesarias (pendientes adecuadas, cunetas en cabeza de talud, o cualquier otra definida por el solicitante), que deberán ser previamente aprobadas por los técnicos designados por la Diputación Foral de Bizkaia.
- En todo momento durante la ejecución de las obras, estará garantizada la posibilidad de circular por la carretera en ambos sentidos simultáneamente.
- El autorizado dispondrá de medios humanos y materiales suficientes para regular el tráfico en la zona considerada y velar por el mantenimiento correcto y eficacia de la señalización.

 Aprobación de medios humanos y materiales suficientes para regular el tráfico en la zona considerada y velar por el mantenimiento Aprobación de mitiva
 Aprobación de medios humanos y materiales suficientes para
 Reprobación de medios humanos y materiales suficientes para
 Aprobación para la conservación de medios para la conservación

Las señales asociadas a fases de obras con una duración continuada



MUV. UI3



superior a quince (15) días serán fijadas al terreno.

- Las señales deberán ser tapadas fuera de la jornada laboral siempre que ello no suponga riesgo para el usuario de la carretera.
- En el caso de que se precise señalización en horas nocturnas o de reducida visibilidad, habrán de ser añadidos elementos de balizamiento reflectantes y/o elementos luminosos de entre los que contempla el Anexo 1 de la Norma 8.3-IC, "Señalización de Obras".
- Toda la señalización se retirará inmediatamente después de resultar innecesaria.
- Se realizará una revisión de la señalización tanto vertical como horizontal existente en la Carretera Foral para adecuarla a la nueva situación.
- El peticionario atenderá cualquier tipo de indicación que realicen los técnicos del departamento respecto a la señalización de obra a instalar.
- Se repondrá a su estado primitivo cualquier elemento de la carretera que resulte dañado con motivo de las obras.
- Los acopios de materiales necesarios no podrán ocupar la zona de dominio público y, salvo casos excepcionales y de planeamiento urbanístico, la de servidumbre.
- Durante la realización de los trabajos, el peticionario mantendrá el firme y los demás servicios de la carretera libres de barros y de residuos procedentes de los mismos, y se hará responsable de los accidentes que, por la presencia de estos materiales, puedan tener lugar.
- Las operaciones de carga y descarga desde fuera de la Carretera Foral.
- Se retirarán antes de reabrir al tráfico la carretera cuantos materiales estuviesen sobre la misma, así como la suciedad y marcas viales o señales colocadas provisionalmente.
- Las obras estarán dirigidas por el técnico competente en la materia, es decir.
 Ingeniero técnico de obras públicas o ingeniero de caminos.

 Behin betiko ones públicas o ingeniero de caminos.

 Behin betiko ones públicas o ingeniero de caminos.

 Behin betiko ones públicas o ingeniero de caminos.

Osoko Bilkuran onartua



0 2 OCT

2 1 NOV. 2013

PROGRAMA DE PUNTOS DE INSPECCIÓN: Exp 2011/00854/01

DE LAS OBRAS AUTORIZADAS A D. GORKA APRAIZ **REPRESENTACIÓN** DE ELCOROIRIBE, EN 2009. BERDEA EMPRESA TELLERIA RELATIVA A LA AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR PANTALLAS ACÚSTICAS URBANIZACIÓN DE LA U.E 42 B-1 EN LA CARRETERA FORAL BI-637 KURTXES A KUKULARRA A LA ALTURA DEL P.K. 14+000, EN SU MARGEN DERECHA, TRAMO NO URBANO, ZONA DE DOMINIO PUBLICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEIOA.

> Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



SECCIÓN 1. Actuaciones preliminares.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



Lelea

2013 2 1 NOV. 2013

			7	T		T	_		_				_
FIRMA													
FECHA													
PUNTOS DE ESPERA		Comprobación de replanteo.	Firma del Acta de Replanteo.		 Comprobación de balizamientos y señalizaciones. 							Comprobacion balizamientos	serializaciones.
FIRMA													
FECHA													
PUNTOS DE AVISO	Replanteo topográfico.						-Desplazamiento	de redes en servicio.	Demoliciones y	de terreno.		Movimiento de tierras.	
FIRMA													
FECHA													
PUNTOS DE REVISIÓN	Actualización de Provecto.				Comprobación de documentación de Proyecto.								
ACTIVIDAD	ACTIVIDADES PRELIMINARES		DE OBRA		DESVÍOS TEMPORALES DE SERVICIOS			Behi Oso	ELIMINACION	DE CONDUCAOS Y	RESIDGALES	DESBRÖCE Y EXPLANACIÓN DE	PLATAFORMA

PROGRAMA DE PUNTOS DE INSPECCIÓN

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria 2013 1 NOV 2013

SECCIÓN 2. Actuaciones no propias del vial que inciden en éste.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



l eiud,

2 1 NOV. 2013

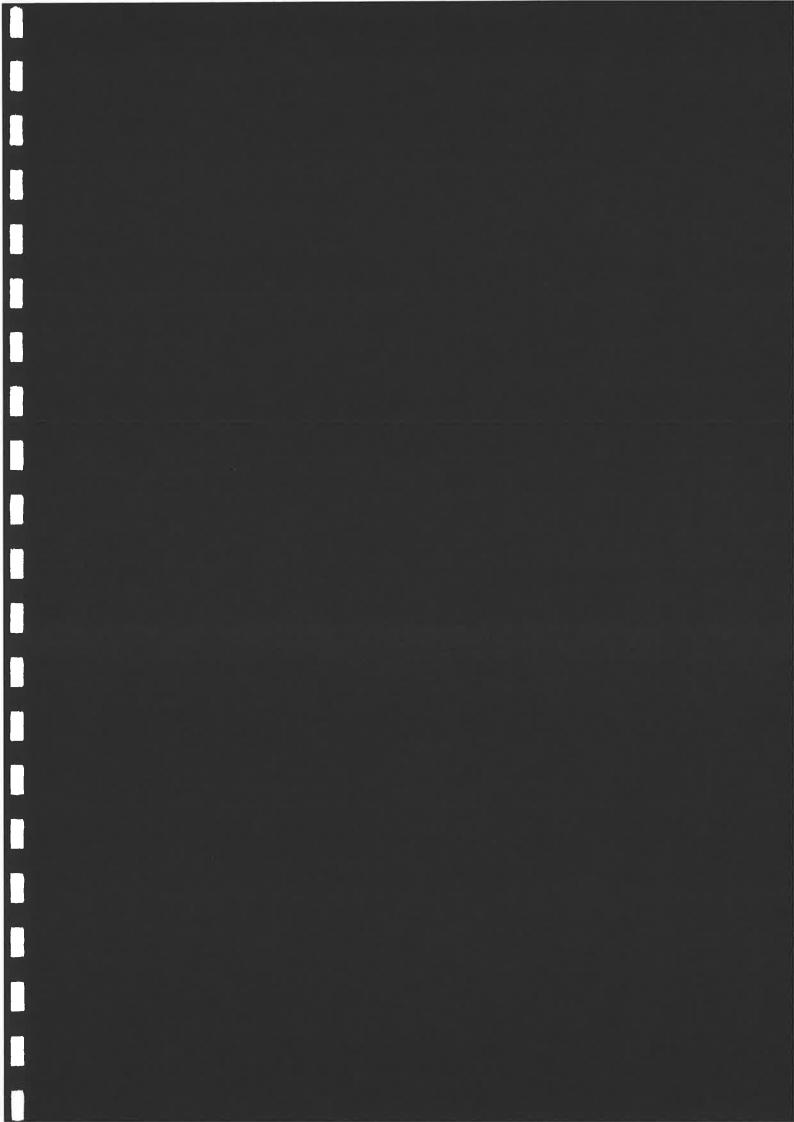
MOVIMIENTO DEComprobación TIERRAS Y de documentación EJECUCION DE de Proyecto. PANTALLAS	ACTIVIDAD	PUNTOS DE REVISIÓN	FECHA	FECHA FIRMA	PUNTOS DE AVISO	FECHA	FIRMA	PUNTOS DE ESPERA	FECHA	FIRMA
EJECUCION DE de Proyecto. PANTALLAS	AOVIMIENTO DE	Comprobación de documentación						Comprobación de replanteo.		
	EJECUCION DE PANTALLAS	de Proyecto.								
								Comprobación de estabilidad de taludes	-	

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



Leioa,





TEXTO REFUNDIDO

ANEXO III

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria

0 2 OCT 2013 2 1 NOV. 2013



Feloa,

IDAZKARIA / EL SECRETARIO



Página 1/25

Expediente nº 75E1208001

VALORACIÓN DE SOLAR DESTINADO A USO RESIDENCIAL

El presente informe NO está acogido a lo dispuesto en la orden ECO / 805/2003 de 27 de Marzo, del Ministerio de Economía sobre valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE Nº 85, de miercoles 9 de abril de 2003), ni en su posterior modificación por la Orden EHA / 3011/2007 de 4 de octubre, publicada en el BOE Nº 249, de miercoles 17 de octubre de 2007, por no estar contemplada su finalidad en el ámbito de aplicación de la citada Orden Ministerial.

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LEIOA

FECHA:

16/10/2.012

ÍNDICE

- A. Solicitante y finalidad
- B. Identificación y localización
- C. Comprobaciones y documentación
- D. Localidad y entorno
- E. Antecedentes de carácter urbanístico
- F. Derechos atribuibles al Ayuntamiento de Leioa
- G. Descripción urbanística
- H. Régimen de protección, tenencia y ocupación
- Cálculo de valores
- J. Valores de tasación, condicionantes y advertencias
- K. Fechas de emisión, caducidad y firmas

ANEXOS

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



KRIA / EL SECRETARIO IDAZ

2001:2000



Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12,281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659. Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el nº 4367. C.I.F. A-79164919. Rafael Herrera,11-local planta baja. 28036 Madrid

Tfno: 913789750 Fax: 913789742 www.qtisa.es

Delegación Norte: Alameda Mazarredo,39-7°D 48009 Bilb Tfno: 944249401 Fax: 944242985 gtinorte@goialde.net



Página 2/25

Expediente nº 75E1208001

INFORME DE TASACIÓN

A.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Informe sobre tasación de los derechos del Ayuntamiento de Leioa en el Area AREA 42B del P.G.O.U. municipal – TELLERIA VACANTE, situada en el Barrio de Tellería de dicho término municipal, como receptor de la cesión obligatoria y gratuita del 15% del aprovechamiento urbanístico lucrativo, libre de cargas de urbanización.

Corresponden dichos derechos al Ayuntamiento de Leioa en su condición de perceptor del 15% del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita,como Administración Local actuante (en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2008,de 28 de Noviembre,por el que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística,según el artículo 27 de la Ley 2/2006,de 30 de Junio,de Suelo y Urbanismo).

El presente informe NO está acogido a lo dispuesto en la orden ECO / 805/2003 de 27 de Marzo, del Ministerio de Economía sobre valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE Nº 85, de miercoles 9 de abril de 2003), ni en su posterior modificación por la Orden EHA / 3011/2007 de 4 de octubre, publicada en el BOE Nº 249, de miercoles 17 de octubre de 2007, por no estar contemplada su finalidad en el ámbito de aplicación de la citada Orden Ministerial.

Se ha calculado el VALOR DE MERCADO mediante el método RESIDUAL ESTÁTICO (valores actuales). Para la determinación de los valores máximos de venta de los elementos afectos a protección pública se ha observado lo dispuesto en la Orden de 15 de Mayo de 2.008 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, y sus posteriores actualizaciones.(Orden de 3 de Noviembre de 2.010, del Dpto. de Vivienda,Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco).

Para la determinación de dicho valor se han tenido en cuenta,asimismo,los criterios de valoración señalados en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (R.D. 1.492/2.011,de 24 de Octubre-B.O.E. de 9 de Noviembre de 2.011) y el Decreto Foral 83/2.012,de 24 de Abril (B.O.B. nº87,de 8 de Mayo de 2.012),del Departamento de Hacienda de la Diputación Foral de Bizkaia,por el que se aprueban las Normas Técnicas para la valopración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS:

La validez del presente documento queda condicionada a la redacción,tramitación y aprobación definitiva de la necesaria Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leioa que permita el cambio de uso (de equipamiento-residencia comunitaria a residencial protegido) en la paió ela initiva objeto de este informe,así como de toda aquella documentación necesaria para la applicación en el planteadas.

Osoko Bilkuran onartua

de julio de 1989 con el n 4367 (1900)

Delegación Norte: Alameda Mazarredo 39-7°D 48009 Bilbao

Tíno: 944249401 Fax: 944242985 gtinorte@goialde.net

Leioa,

NOV. 2013

0



Página 3/25

Expediente nº 75E1208001

B.-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Informe sobre tasación de los derechos del Ayuntamiento de Leioa en el Area AREA 42B del P.G.O.U. municipal - TELLERIA VACANTE, situada en el Barrio de Tellería de dicho término municipal, como receptor de la cesión obligatoria y gratuita del 15% del aprovechamiento urbanístico lucrativo, libre de cargas de urbanización.

B.1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD №10 DE BILBAO

FINCA REGISTRAL Nº22.420 DE LEIOA. (TOMO 2.019,LIBRO 474,FOLIO 132).

B.2. DATOS DE IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

SE DESCONOCEN

B.3. DATOS DE LOCALIZACIÓN

PROVINCIA Vizcaya MUNICIPIO Leioa **LOCALIDAD** Leioa

Área 42B del P.G.O.U. – Telleria Vacante DIRECCIÓN

PARCELA II NÚMERO

C.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

C.1. COMPROBACIONES REALIZADAS POR EL TASADOR

- Se ha realizado la inspección ocular
- Se ha comprobado la existencia de servidumbres visibles
- Se ha comprobado el estado de conservación o construcción
- Se ha comprobado la correspondencia con datos registrales
- Se ha comprobado el uso actual al que se destina
- Se ha comprobado la adecuación al planeamiento urbanístico

C.2. RELACIÓN DE DOCUMENTOS USADOS POR EL TASADOR

-Documento nº1.

Documentación urbanística (PGOU).Orden Foral 1474/2006,de 29 de Septiembre,del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia, relativa a la Modificación del Plan General de Leioa, creando las áreas 42-A y 42-B en Telleria.

-Documento nº2.

Copia del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Leioa en fecha 29-09-2.005 relativo a la aprobación de convenio urbanístico a formalizar entre el Ayuntamiento de Leioa y los promotores interesados en la gestión del Área 42-B del P.G.O.U.-Telleria Vacante.

Documento nº3.

Convenio urbanístico relativo a la anticipación de criterios de aplicación en la reparcelación, así como a la especificación de una carga extraordinaria de urbanistica de la Modificación Puntual del Plan General de Leioa de Area 42-B-Telleria Vacante. (14-10-2.005).

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12 281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659 Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el 1989 Delegación Norte: C.I.F. A-79164919. Rafael Herrera,11-local planta baja. 28036 Madrid Tfno: 944249401 Tfno 913789750 Fax: 913789742 www.qtisa.es



ECRETARIO



Página 4/25

Expediente nº 75E1208001

-Documento nº4.

Copia del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Leioa en fecha 29-12-2.008 relativo a la modificación del convenio urbanístico de gestión correspondiente al Área 42-B del P.G.O.U.-Telleria Vacante.

-Documento nº5.

Copia del dictamen de la Comisión de urbanismo, Transportes y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Leioa en fecha 19-06-2.012 relativo a la propuesta de modificación de uso en el Área 42-B del P.G.O.U.-Telleria Vacante.

Documento nº6.

Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Leioa y la mercantil "ROLIRKA,S.L", relativo a la parcela II del Área 42 B-Telleria Vacante.

Documento nº7.

Nota informativa de dominio y cargas del Registro de la Propiedad número 10 de Bilbao.

Copia del plano nº4 "Parcelas resultantes" del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 42B-1 en el Área 42.B Telleria Vacante del Plan General de Leioa, de fecha 12/2.007.

-Documento nº9.

Copia de informe geotécnico de la parcala objeto de tasación elaborado por LURGINTZA,S.L.

Documento nº10.

Copia del plano nº4 "Parcelas resultantes" del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 42B-1 en el Área 42.B Telleria Vacante del Plan General de Leioa, de fecha 12/2.007.

C.3. ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

En anexo documental se incluyen copias de los documentos reflejados en el apartado anterios,así como fotografías del estado actual del suelo ojeto de valoración:

- 1 Orden Foral 1474 / 2006, de 29 de Septiembre, del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo, de la Diputación Foral de Bizkaia, relativa a la Modificación del Plan General de Leioa, creando las áreas 42A y 42B en Telleria.
- 2 Copia del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Leioa en fecha 29-09-2.005 relativo a la aprobación de convenio urbanístico a formalizar entre el Ayuntamiento de Leioa y los promotores interesados en la gestión del Área 42-B del P.G.O.U.-Telleria Vacante.
- 3 Convenio urbanístico relativo a la anticipación de criterios e aplicación en la reparcelación,así como a la especificación de una carga extraordinaria de urbanización que afecta a la gestión urbanística de la Modificación Puntual del Plan General de Leioa en el Área 42-B-Telleria Vacante.(14-10-2.005).
- 4 Copia del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Leioa en fecha 29-12-2.008 relativo a la modificación del convenio urbanístico de gestión correspondiente al Área 42-B del P.G.O.U.-Telleria Vacante.
- 5 Copia del dictamen de la Comisión de urbanismo, Transportes y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Leioa en fecha 19-06-2.012 relativo a la propuesta de modificación de uso en el Área 42-B del P.G.O.U.-Telleria Vacante.
- 6 Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Leioa y la mercantil "ROLIRKA,S.L", relativo a la parcela II del Área 42 B-Telleria Vacante.
- 7 Nota informativa de dominio y cargas del Registro de la Propiedad número 10 de Bilbao.

Aprobación definitiva

8 Copia del plano nº4 "Parcelas resultantes" del Proyecto de Reparcelación de la நூட்கள் en este a Vacante del Plan General de Leioa de fecha 12/2 007 Osoko Bilkuran onartua Vacante del Plan General de Leioa, de fecha 12/2.007.

9 Fotografías de la parcela objeto de valoración.

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12,281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659 Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el nº 4367 C.L.F. A-79164919, Rafael Herrera 11-local planta baia, 28036 Madrid

Tfno: 913789750 Fax: 913789742 www.qtisa.es

Delegación Norte: Alameda Ma do 39.7°D 48009 Bilbao Tfno: 944249401 Fax: 944242985 dtinorte@ggialde net

LEL SECRETARIO

02



Página 5/25

Expediente nº 75E1208001

D.- LOCALIDAD Y ENTORNO

D.1. DATOS DE LA LOCALIDAD

Características básicas de la localidad:

- Núcleo Autónomo, con una población de 30.454 habitantes (2.011).
- El crecimiento de la Población de Derecho es Positivo.
- Actividad predominante: múltiple.
- Comunicado por carretera y ferrocarril. Cercana a puerto marítimo y aeropuerto (10 y 5 km).

D.2. ENTORNO

El solar objeto del presente documento se sitúa en la zona de Tellería, en la denominada Area 42 del Plan General de Ordenación Urbana Municipal.

Es ésta un área sin una trama urbana definida,en la que puede destacarse el conjunto formado por diferentes edificaciones aisladas de planta baja y una o dos alturas,de unos 30-40 años de antigüedad y que configuran la zona denominada como La Tejera.

Tras la aprobación de las Áreas 42A y 42B se desarrollaron en la zona edificaciones de carácter residencial,organizadas en torno al eje viario principal del Área,la calle Artatza,paralela en su trazado a la carretera foral BI-637 (Corredor Uribe-Kosta). Entre ambos viales se localizan el Área y solar en cuestión.

Se trata de una zona limítrofe con el municipio de Getxo,en la que se ubica en centro comercial Artea , y cercana al casco urbano del barrio de Algorta,del citado término municipal de Getxo.

Definición y evolución

- Entorno de tipo urbano periférico.
- Uso característico residencial de primera vivienda.
- Ordenación en edificaciones aisladas.
- La altura media oscila entre las tres y cinco plantas.
- El grado de consolidación es alto.
- El grado de desarrollo es alto.
- Presenta un potencial de desarrollo alto.

Equipamiento, dotaciones e infraestructuras

- Equipamiento comercial suficiente.
- Equipamiento escolar suficiente.
- Equipamiento sanitario suficiente.
 Equipamiento deportivo suficiente.
- Equipamiento cultural suficiente.
- Equipamiento administrativo insuficiente.
- Equipamiento hotelero insuficiente.
- Suficientes zonas verdes.
- Cuenta con redes de instalaciones urbanas.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria



1DAZI ARIA / EL SECRETARIO

ISO 9001:2000



Registro Mercantil de Madrid, Torno 12.281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659.
Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el madrid.

C.I.F. A-79164919. Rafael Herrera,11-local planta baja, 28036 Madrid Tfno: 913789750 Fax: 913789742 <u>www.qtisa.es</u> Delegación Norte: Alameda Mazarredo,39-7°D.48009 Bilbao Tfno: 944249401 Fax: 944242985 glinorte@goialde.net



Página 6/25

Expediente nº 75E1208001

Accesibilidad y transportes

- Fácil accesibilidad peatonal.
- Disponibilidad de aparcamientos en superficie: media.
- Transportes públicos suficientes.

Población residente

- El nivel de renta es medio-alto.
- La densidad de población es media-baja.

Actividad residencial

- AMBITOS DE PROMOCION: Comunidades de propietarios y edificaciones aisladas.
- Uso complementario: Comercial/servicios.
- El nivel de ocupación es mayor del 75%.

E.- ANTECEDENTES DE CARÁCTER URBANÍSTICO

La reordenación de la antigua Área 42 del PGOU de Leioa data de los años 2.005/2.006. En tal época,el Ayuntamiento de Leioa y los propietarios de suelo vacante de la citada Area alcanzaron un acuerdo por el que,mediante la necesaria modificación puntual del Plan General,se permitía residenciar en el suelo vacante del Area usos residenciales (vivienda) y dotacionales (residencia comunitaria).

Dicha modificación supuso desglosar el Area 42 en dos nuevas Areas denominadas 42 A y 42 B, de Suelo Consolidado por la edificación y Suelo Vacante, en la que se materializarían los aprovechamientos.

Dichos aprovechamientos se repartían en usos residenciales y dotacionales (residencia comunitaria)

Tras el análisis de la zona, el acuerdo alcanzado reflejaba que serían los beneficiarios de los usos residenciales privados —viviendas libres- quienes sufragaran las cargas de urbanización, tanto ordinarias como extraordinarias, que afectaban al Área.

La evolución de la situación urbanística del Área 42B hasta la fecha actual se resume en las siguientes fases, apoyada cada una de ellas en la documentación aportada por el Ayuntamiento de Leioa, y de la que se adjunta copia:

E.1. TEXTO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEIOA, QUE CREA LAS ÁREAS 42-A Y 42-B EN TELLERIA.

Mediante Orden Foral 1471/2.006,de 29 de Septiembre,del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia,se sprobó definitivamente la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leioa,creando las Áreas 42A y 42B.

La Ordenanza o texto normativo que define los datos generales y regula los parámetros Sesión Plenaria edificatorios de las nuevas Áreas se resume en los Artículos 8,0142 Any 19:142 B:

Leloa.

10AZKARIA / EL S ISO 9001:2000

0



Página 7/25

Expediente nº 75E1208001

Artículo 8.1.42 A.

1.-Datos Generales del Area:

Número del Área: 42 A

Denominación: Tellería consolidada

Uso global y calificación:

Superficie del Área:

Superficie de sistemas generales:

Residencial
2.907 m²
0 m²

2.-Régimen de Usos:

Uso característico:

5.2. Vivienda colectiva

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías.
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías.
- 4. Equipamientos en todas sus categorías.
- 5. Residencial en todas sus categorías.
 - 6.1. Oficinas.
 - 6.2. Comercio al por menor.
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda.
 - 7.1.2. Industria compatible con vivienda.
 - 7.2.-Almacén compatible con la vivienda.
- 8.-Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

- 1.-Actividades primarias en todas sus categorías.
 - 6.3.-Comercial de carácter concentrado.
 - 7.1.3.-Industria no compatible con la vivienda.
 - 7.1.4.-Otras industrias.
 - 7.1.5.-Almacén incompatible con vivienda.
- Condiciones de la edificación.

Por corresponder a un área totalmente consolidada, la edificación existente se declara dentro de ordenación, siendo los parámetros urbanísticos aplicables los correspondientes al estado actual de las edificaciones.

Tipo: Edificación abierta.

4.-Ejecución.

Por constituir un área totalmente consolidada no se delimita ninguna unidad de ejecución.

Artículo 8.1.42 B.

1.-Datos Generales del Area:

Número del Área: Denominación: Uso global y calificación: Superficie del Área:

Superficie de sistemas generales:

42 B
Telleria yagante.
Behir esidencial
Os 22.348 m²onartua
7.750 m²

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria

2 OC 2013 1 NOV. 2013

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12.281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659
Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el 174367
C.I.F. A-79164919, Rafael Herrera,11-local planta baja, 28036 Madrid
Delegación Norte: Abriteda Mazar

Leioa, edo 39-7°D 48009 Bilbao gtinorte@goialde net

UAZISA 8601:2006 CRETARIO



Página 8/25

Expediente nº 75E1208001

2.-Régimen de Usos:

Uso característico: Usos autorizados:

5.4. Residencia comunitaria

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías.
- Infraestructuras en todas sus categorías. 3.
- Equipamientos en todas sus categorías. 4.
- Residencial en todas sus categorías. 5.
 - Oficinas. 6.1.
 - 6.2. Comercio al por menor.
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de viviendas.
 - 7.1.2. Industria compatible con vivienda.
 - 7.2.-Almacén compatible con la vivienda.
- 8.-Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

- 1.-Actividades primarias en todas sus categorías.
 - 6.3.-Comercial de carácter concentrado.
 - 7.1.3.-Industria no compatible con la vivienda.
 - 7.1.4.-Otras industrias.
 - 7.1.5.-Almacén incompatible con la vivienda.

3.-Coeficientes de ponderación relativa

- Garaje en planta baja: 0,00
- Equipamiento privado: 0,64 4.
- Residencial, incluyendo residencia comunitaria, artículos 6..3.1.5. y 6.3.28.4:1,00 5.
 - Oficinas: 6.1.
 - 6.2. Comercio por menor: 1,29

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda: 0,76 7.1.2. Industria compatible con vivienda: 0,76

0,76 7.2. Almacén compatible con vivienda:

1.06

4.-Condiciones urbanísticas:

 $0.476 \text{ m}^2/\text{ m}^2$ Coeficiente de techo: $0.476 \text{ m}^2/\text{ m}^2$ Aprovechamiento tipo cuatrienio:

5.-Condiciones de la edificación:

800 m² Parcela mínima de parcela neta edificable: 30% Ocupación máxima:

10 metros. Altura máxima a alero de edificación:

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 3

Separación a colindantes y viales: 4 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior

6.-Ejecución:

Se define una unidad de ejecución para todo el suelo vacante destinado a residencia comunitaria,tercera edad,como uso característico y vivienda colectiva como uso Aprobación definitiva autorizado, con las siguientes superficies edificables:

Residencia comunitaria:

Vivienda colectiva:

Total:

3H34,47 moonestea 2.840.00 miran onartu 5.974,47 m²

acordada en Sesión Plenaria

MOV. 2013

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12,281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659 Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el nº 436 C.i.F. A-79164919 Rafael Herrera,11-local planta baja 28036 Madrid

Tfno: 913789750 Fax: 913789742 www.gtisa.es

Delegación Norte: Alameda Mazarredo 39.7 Tfno: 944249401 Fax: 944242985 (xglinorfe/2goialde.net 602 / EL SECRETARIO



Página 9/25

Expediente nº 75E1208001

7.-Sistema de actuación.

El sistema de actuación es el de cooperación.

8.-Urbanización complementaria.

Los propietarios del suelo vacante deberán urbanizar a su costa y redistribuir la urbanización comprendida entre los sistemas generales y los sistemas locales del área hasta conseguir un correcto acuerdo con las infraestructuras existentes, de acuerdo con la documentación gráfica.

9.-Sistemas generales preexistentes.

No serán objeto de redistribución en el proyecto de equidistribución, que los excluirá en su delimitación de suelos objeto de reparto.

ACUERDO ADOPTADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LEIOA EN FECHA 29-E.2. 09-2.005 RELATIVO A LA APROBACIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO A FORMALIZAR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LEIOA Y LOS PROMOTORES INTERESADOS EN LA GESTIÓN DEL ÁREA 42-B DEL P.G.O.U.-TELLERIA VACANTE.

El acuerdo nº6 adoptado por el Pleno municipal reflejaba,a la vista del resultado de diferentes conversaciones mantenidas con promotores interesados en el desarrollo del Área 42B-Telleria Vacante lo siguiente:

- "(...) Por ello se ha alcanzado un principio de acuerdo con los promotores interesados en el desarrollo del Área 42B-Telleria Vacante para establecer, además de la urbanización vinculada propiamente al área,una fnanciación de las obras de remodelación del centro histórico del barrio, cuantificada en la entrega de 622.531,86 euros, que deberá aportarse cuando se apruebe el Proyecto de Reparcelación. En el mismo sentido, se ha objetivado la cesión del 10% de aprovechamiento libre de cargas de urbanización en la cantidad de 205.782,04 euros.(...)"
- "(...)En el mismo sentido, se regula en el convenio la necesidad de que el otorgamiento de la licencia de obras del primer edificio residencial que pretenda construirse en el tiempo, deberá ser simultánea o posterior al otorgamiento de la licencia de obras del edificio que albergue el uso de residencia de la tercera edad, debiéndose garantizar la ejecución de las obras mediante la aportación de garantías financieras, contrato de construcción o cualquier otra documentación que el Ayuntamiento considere necesaria(...)".
- CONVENIO URBANÍSTICO RELATIVO A LA ANTICIPACIÓN DE CRITERIOS DE E.3. APLICACIÓN EN LA REPARCELACIÓN, ASÍ COMO A LA ESPECIFICACIÓN DE UNA CARGA EXTRAORDINARIA DE URBANIZACIÓN QUE AFECTA A LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LEIOA EN EL ÁREA 42-B-TELLERIA VACANTE (14-10-2.005).

En base a la normativa aprobada y al acuerdo municipal descrito, en Octubre de 2005 com definitiva firmó un acuerdo entre el Ayuntamiento de Leioa y los titulares del 98/87% del suelo vacante Sesión Plenaria del Área en los términos dispuestos en el mencionado acuerdo Osoko Bilkuran onartua del Área, en los términos dispuestos en el mencionado acuerdo.

Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el nº 4367 Delegación Norte: Alameda Mazarredo 39-790 48009 Bilbao Tfno: 944249401 Fax: 944242985 glinorte@golalde.net

ISO,9001

2000 / EL SECRETARIO

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12.281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659,

Página 10/25

Expediente nº 75E1208001

ACUERDO ADOPTADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LEIOA EN FECHA 29-E.4. 12-2.008 RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL ÁREA 42-B DEL P.G.O.U.-TELLERIA VACANTE.

En el pleno municipal de fecha 29-12-2.008,el Ayuntamiento Pleno adoptó,entre otros,el acuerdo nº6, relativo a la aprobación definitiva de la modificación del convenio urbanístico de gestión del Área.

Dicha modificación responde al escrito cursado por la mercantil ETXEZI,S.L.,entonces propietaria de la totalidad del suelo vacante del área,con fecha de entrada 30-09-2.008, exponiendo que "(...) en la actual situación del mercado inmobiliario no puede obtener financiación a no ser que se desvincule la ejecución del uso residencial del uso dotacional (...") ,siendo su interés iniciar a la mayor brevedad posible la construcción de las viviendas y abonar las cargas urbanísticas imputables a la totalidad del área,incluida,lógicamente,la urbanización completa.

La propuesta de modificación consistía en suprimir el último párrafo de la estipulación segunda del convenio en el que se manifestaba lo siguiente:

"El otorgamiento de la licencia de obras del primer edificio residencial que pretenda construirse en el tiempo, deberá ser simultánea o posterior al otorgamiento de la licencia de obras del edificio que albergue el uso de residencia de la tercera edad, debiéndose garantizar la ejecución de las obras mediante la aportación de garantías financieras, contrato de construcción o cualquier otra documentación que el Ayuntamiento considere necesaria".

El Ayuntamiento Pleno acordó,por unanimidad,aprobar definitivamente la modificación propuesta.

En la actualidad,el edificio de uso residencial se encuentra en fase de finalización de su ejecución.

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO, TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE E.5. DEL AYUNTAMIENTO DE LEIOA EN FECHA 19-06-2.012 RELATIVO A LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE USO EN EL ÁREA 42-B DEL P.G.O.U.-TELLERIA VACANTE.

En fecha 19-06-2.012, la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda; Obras y Servicios Movilidad y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Leioa, dictaminó iniciar los expedientes administrativos que permitiesen cambiar el uso de residencia comunitaria en el área 42 B del P.G.O.U.-Telleria Vacante, posibilitando la construcción de 45 viviendas de precio protegido, de acuerdo al siguiente texto del Dictamen nº12 adoptado en fecha 31-01-2.012:

"Por medio de los Servicios Técnicos municipales se da cuenta que la mercantil ROLIRKA.S.L. tiene interés en impulsar un expediente que posibilite el cambio de uso de la Parcela II del Área 42 B del P.G.O.U.-Telleria Vacante, pasando de equipamiento privado residencia comunitaria- a la promoción de 45 viviendas protegidas, con la misma edificabilidad total y con la siguiente distribución aproximada:

-33 viviendas de 2 habitaciones serían de precio tasado.

-12 viviendas de 1 habitación en la modalidad de protección oficial de régimen general, de las Aprobación definitiva cuales:

8 viviendas en la modalidad de alquiler social durante un período de como Plenaños.

Osoko Bilkuran onantia

4 viviendas en propiedad.

(...)"

Delegación Norte: Alameda Mazarred Tfno: 944249401 Fax: 944242985



I. 2013 KARIA / EL SECRETAI

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12,281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659,

Página 11/25

Expediente nº 75E1208001

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LEIOA Y LA MERCANTIL E.6. "ROLIRKA,S.L", RELATIVO A LA PARCELA II DEL ÁREA 42 B-TELLERIA VACANTE.

Tras los antecedentes expuestos,el Ayuntamiento de Leioa y la mercantil ROLIRKA,S.L. suscribieron un Convenio Urbanístico relativo a la Parcela II del Área 42 B-Telleria Vacante, del que se adjunta copia, y del que se señalan diferentes cuestiones que interesan al objeto del presente documento de valoración:

- Que la mercantil ROLIRKA, S.L. es en la fecha de la firma del Convenio titular de la Parcela Resultante II del Área 42 B-Telleria.La citada finca de resultado se creó por virtud del proyecto de reparcelación aprobado con carácter definitivo mediante decreto de alcaldía número 524/09-O.T., de 25 de Junio de 2.009.
- Que en la ESTIPULACIÓN PRIMERA de dicho Convenio, el Ayuntamiento de Leioa 2° se compromete a impulsar y tramitar la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa que posibilite el Uso Residencial Protegido en la Parcela Resultante II, sí como de cuantos parámetros fuese necesario para posibilitarlo,con las catacterísticas básicas que se señalan a continuación:

-Datos Generales del Área 42 B:

- Uso Global y calificación: Residencial.
- Superficie del área: 22.348 m².
- Uso característico: Residencial Protegido.

-Parámetros del Solar:

- Superficie: 2.420 m².
- Edificabilidad: 3.134,47 m².
- Uso: Residencial Protegido, de los cuales:
 - -Vivienda Protección Oficial Régimen General (VPO): 626.89 m².
 - -Vivienda Protección Oficial precio Tasado de Régimen Especial (VPOT): 2.507,58 m².
- Número de viviendas: 45, de las cuales:
 - -Viviendas protección Oficial Régimen General (VPO): 12
 - -Vivienda Protección Oficial precio Tasado de Régimen Especial (VPOT): 33.
- Condiciones de la edificación:
 - -Altura máxima del Alero: 10 metros.
 - -Número máximo de plantas: 3

-El Ayuntamiento de Leioa se compromete a tramitar y aprobar cuantos instrumentos de ejecución urbanística fueren necesarios ,emitir los certificados y otorgar las licencias urbanísticas precisas y a hacerlo, si ello fuere posible, de manera simultánea y/o conjunta con la Modificación Puntual del Planeamiento General en tanto los citados instrumentos reúnan las condiciones y parámetros urbanísticos de la futura ordenación y del presente convenio.

-Las viviendas de Protección Oficial de precio Tasado de Régimen Especial tendrán, como precio de venta el módulo base establecido por el Gobierno Vasco multiplicatio de Junio ,de Suelo pyenaria por 1,7,conforme a lo señalado en la Ley 2/2006 de 30 Urbanismo. Osoko Bilkuran onartua

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12.281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659 Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el nº 4367 Delegación Norte: Alameda Mazarredo 39-7°D 48 C.L.F. A-79164919. Rafael Herrera,11-local planta baja, 28036 Madrid Tfno: 944249404 Tfno: 913789750 Fax: 913789742 www.gtisa.es

a 94242985 Logtinorte@gg



Página 12/25

Expediente nº 75E1208001

Que,entre otros compromisos,ROLIRKA,S.L. adquiere el de destinar al ARRENDAMIENTO PROTEGIDO y mantener durante un período mínimo de 15 años, al menos, 8 viviendas de protección oficial de régimen general (VPO). Las citadas viviendas tendrán una superficie útil media de 38 m², constarán de un único dormitorio y estarán equipadas,para el fin al que se destinan,con todas las exigencias que vengan prevenidas por la normativa aplicable.

F.- DERECHOS ATRIBUIBLES AL AYUNTAMIENTO DE LEIOA

Corresponde al Ayuntamiento de Leioa la percepción del 15% del aprovechamiento aprovechamiento urbanístico lucrativo, libre de cargas de urbanización, de la Parcela Resultante II del Proyecto de Reparcelación del Área 42 B Telleria Vacante, del P.G.O.U. de Leioa (Bizkaia), de cesión obligatoria y gratuita, como Administración Local actuante (en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2008, de 28 de Noviembre, por el que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo).

La PARCELA II, origen de los citados derechos, responde a la siguiente descripción y circunstancias:

FINCA REGISTRAL N°22.420 DE LEIOA. (TOMO 2.019,LIBRO 474,FOLIO 132).

Descripción:

URBANA:PARCELA RESULTANTE DOS:Terreno urbano resultante del Proyecto de Reparcelación Telleria de Leioa,Unidad de Ejecución 42B "Telleria Vacante". Tiene forma cuasirectangular. Su superficie es de dos mil cuatrocientos veinte metros cuadrados ,sobre ella se posa una edificabilidad geométrica de tres mil ciento treinta y cuatro metros y cuarenta y siete decímetros cuadrados destinados a residencia comunitaria. Linda al Norte, con terrenos fuera de la Unidad de Ejecución; Sur, con parcela resultante Uno; Este, con parcela resultante c, y, Oeste, con parcela resultante b. Su participación en la Unidad es de 52,4644 por 100

Titulares actuales:

-Nombre:

ROLIRKA, S.L.

-C.I.F.:

B 95 015194.

-Título:

Operaciones societarias.

-Natuiraleza derecho:

Propiedad.

-Participación:

100%

-Fecha del título:

21-12-2.010

-Inscripción:

2ª, de fecha 04-04-2.011.

Cargas: Las reflejadas en la nota informativa adjunta.

Behin betiko onestea Osoko Bilkuran onartua Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria

UZ (

2 UCI 2013 2 1 NOV. 2013

ISO 9001:2000



Página 13/25

Expediente nº 75E1208001

G.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

G.1. FIGURA DE PLANEAMIENTO

Ámbito municipal: PGOU.

-Proyecto de Reparcelación del Área 42 B del P.G.O.U.-Telleria vacante,aprobado definitivamente mediante decreto nº641/08-O.T. de fecha 9 de Septiembre. (B.O.B. nº180,de fecha 19 de septiembre de 2.008).

Inscrito en el Registro de la Propiedad nº10 de Bilbao,el catorce de diciembre de dos mil nueve en la inscripción 1ª, de la finca 22.419, al folio 127, del libro 474.

-Modificación Puntual del PGOU de Leioa. Pendiente de realizarse la Modificación Puntual del P.G.O.U. que permita el cambio de uso (de equipamiento-residencia comunitaria a residencial protegido). Según se refleja en el Convenio firmado por ambas partes,el Ayuntamiento de Leioa se compromete a impulsar y tramitar la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa que posibilite el Uso Residencial Protegido en la Parcela Resultante II,así como de cuantos parámetros fuese necesario para posibilitarlo.

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS:

La validez del presente documento queda condicionada a la redacción,tramitación y aprobación definitiva de la necesaria Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leioa que permita el cambio de uso (de equipamiento-residencia comunitaria a residencial protegido) en la parcela objeto de este informe,así como de toda aquella documentación necesaria para la aplicación de las hipótesis de valoración en él planteadas.

G.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRENO

Clasificación: Suelo Urbano.

Nivel I: Terrenos urbanos o urbanizables en los que se hayan definido las condiciones para su desarrrollo.

G.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS

-Datos Generales del Área 42 B:

- Uso Global y calificación: Residencial.
- Superficie del área: 22.348 m².
- Uso característico: Residencial Protegido.

-Parámetros del Solar:

Superficie: 2.420 m².

Edificabilidad: 3.134,147 m²,

-Vivienda Protección Oficial Régimen General (VPO): Aprobación definitiva -Vivienda Protección Oficial precio Tasado de Régimental de Régiment Uso: Residencial Protegido, de los cuales: -Vivienda Protección Oficial precio Tasado de Régimen Especial (VPOT): 2.507,58 m². Osoko Bilkuran Onarde

(VPOT): 2.507,58 m².

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12.281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659. Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con Delegación Norte Alameda Ma C.L.F. A-79164919. Rafael Herrera,11-local planta baja. 28036 Madrid Tfno: 944249401 Tfno: 913789750 Fax: 913789742 www.gtisa.es

SECRETARIO 0.39-7°D 48009 Bilbao IDAZKAR gtinorte@goialde.net



Página 14/25

Expediente nº 75E1208001

Número de viviendas: 45, de las cuales:

-Viviendas protección Oficial Régimen General (VPO): 12

-Vivienda Protección Oficial precio Tasado de Régimen Especial (VPOT): 33.

Condiciones de la edificación:

-Altura máxima del Alero:

10 metros.

-Número máximo de plantas: 3

-El Ayuntamiento de Leioa se compromete a tramitar y aprobar cuantos instrumentos de ejecución urbanística fueren necesarios,emitir los certificados y otorgar las licencias urbanísticas precisas y a hacerlo,si ello fuere posible,de manera simultánea y/o conjunta con la Modificación Puntual del Planeamiento General en tanto los citados instrumentos reúnan las condiciones y parámetros urbanísticos de la futura ordenación y del presente convenio.

-Las viviendas de Protección Oficial de precio Tasado de Régimen Especial tendrán, como precio de venta el módulo base establecido por el Gobierno Vasco multiplicado por 1,7,conforme a lo señalado en la Ley 2/2006,de 30 de Junio ,de Suelo y Urbanismo (Disposición adicional octava).

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS:

La validez del presente documento queda condicionada a la redacción,tramitación y aprobación definitiva de la necesaria Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leioa que permita el cambio de uso (de equipamiento-residencia comunitaria a residencial protegido) en la parcela objeto de este informe,así como de toda aquella documentación necesaria para la aplicación de las hipótesis de valoración en él planteadas.

H.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

H.1. PROTECCIÓN

Las reflejadas en el anterior apartado G.3. (Condiciones urbanísticas),pendientes para su validez de la aprobación de la Modificación Puntual del P.G.O.U. mencionada.

H.2. TENENCIA Y OCUPACIÓN

-Titular actual:

-Nombre:

ROLIRKA.S.L.

-C.I.F.:

B 95 015194.

-Título:

Operaciones societarias.

-Natuiraleza derecho:

Propiedad.

-Participación:

100% 21-12-2.010

-Fecha del título: -Inscripción:

2ª, de fecha 04-04-2.011

Behin betiko onestea

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria

Osoko Bilkuran onartua

0 2 OCT 2013

20,890,02000 SECRET 0° reg 32602

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12.281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659
Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el mada CLIF. A-79164919 Rafael Hemera,11-local planta baja 28036 Madrid
Delegación Norte: Alameda Trino: 913789750 Fax: 913789742 www.utisa.es
Trino: 944249401 Fax: 94424

Delegación Norte: Alameda Mazarredo 39-7 0.48009 Bilba Trno: 944249401 Fax: 94424985 glinorte@goialde.net



Página 15/25

Expediente nº 75E1208001

H.3. CARGAS, SERVIDUMBRES Y OTROS DERECHOS REALES

Según se refleja en la nota informativa de dominio y cargas:

- -Gravada con hipoteca a favor del Banco Sabadell, S.A.
- -Gravada con servidumbre de uso público a favor del Ayuntamiento de Leioa,impuesto por el Planeamiento Urbanístico para el paso de personas y vehículos ligeros.

I.- CÁLCULO DE VALORES

I.1. MAYOR Y MEJOR USO DEL SUELO

El convenio firmado por el Ayuntamiento de Leioa y la mercantil ROLIRKA,S.L. refleja los parámetros edificatorios que determinan el aprovechamiento de la parcela, y que se resumen,en cuanto a usos, superficies y número de viviendas, en el siguiente cuadro:

Uso	Nº viviendas	Altura	Edificabilidad total (m²)	Sup.const. por viv. (m²
VPO	12	3	626,89	52,24
VPOT	33	3	2.507,58	75,99
TOTAL	45		3.134,47	

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS:

La validez del presente documento queda condicionada a la redacción,tramitación y aprobación definitiva de la necesaria Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leioa que permita el cambio de uso (de equipamiento-residencia comunitaria a residencial protegido) en la parcela objeto de este informe,así como de toda aquella documentación necesaria para la aplicación de las hipótesis de valoración en él planteadas.

1.2. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

No es objeto de este documento el análisis urbanístico del Área,por lo que se adopta como punto de partida la configuración propuesta por el documento del convenio, únicamente a efectos de cálculo de valores técnicos y valoración, sin que la configuración definitival de la configuración de cálculo de valores técnicos y valoración, sin que la configuración de cálculo de valores técnicos y valoración, sin que la configuración de cálculo de valores técnicos y valoración, sin que la configuración de cálculo de valores técnicos y valoración, sin que la configuración de cálculo de valores técnicos y valoración, sin que la configuración de cálculo de valores técnicos y valoración de cálculo de valores técnicos y valoración de cálculo de cálculo de valores técnicos y valoración de cálculo de valores técnicos y valoración de cálculo de edificación construida pueda previsiblemente Balterarkosustancialmente los resultados lenaria Osoko Bilkuran onartua obtenidos.

Fex: 944242985

edo 39-7°D 4 0009 Bilbao

NOV. 2013 ISO 9001:2000 LEIN 160 32502

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12,281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659. Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 don el mass Delegación Norte Alameda Ma C.I.F. A-79164919. Rafael Herrera,11-local planta baja. 28036 Madrid

Tfno: 913789750 Fax: 913789742 www.gtisa.es

Tfno: 944249401

gtinorte@goialde.net



Página 16/25

Expediente nº 75E1208001

Se parte,por tanto,de criterios de reparto de usos y superficies que se entienden objetivos y razonables en el futuro desarrollo de la parcela y del Área.

La actuación propuesta supone la posibilidad de edificación de viviendas que presenten adecuadas características en cuanto a accesos, orientación, vistas y posibilidad de distribución de volúmenes y superficies, encajando el programa de viviendas de forma arquitectónica y comercialmente atractiva y cumpliendo con la normativa que en materia de edificación protegida le es de aplicación (en especial,la Orden de 12 de febrero de 2.009 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco,por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial y sus modificaciones).

En el caso de las viviendas (VPO) destinadas al alquiler, deberá tenerse en cuenta en el cálculo de costes de construcción la instalación de la cocina equipada.

No habiéndose redactado documentos a nivel de proyecto Básico o de Ejecución para la parcela objeto de valoración, debe entenderse el presente documento sujeto a las posibles modificaciones que pudiera imponer la redacción y aprobación,en su caso,de dichos proyectos, que lleguen a establecer de forma definitiva el uso y aprovechamiento del suelo.

1.3. EDIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS

Como antes se ha expuesto,se entenderá como mejor y mayor uso del suelo objeto de valoración el que se desprende de la aplicación del convenio firmado por Ayuntamiento y Propiedad.

A falta de proyecto básico o de ejecución que establezca las superficies destinadas a aparcamiento de vehículos, estimaremos, a efectos de cálculo, un estándar de 1 plaza de garaje por vivienda, esto es: 45 parcelas de aparcamiento.

Considerando una superficie aproximada de 30 m² construidos por cada parcela,la superficie total destinada a tal uso será: 45 parcelas x 30 m² /parcela: 1.350 m² construidos (1.080 m² útiles).

A efectos de cálculo,consideraremos,por número de viviendas, 360 m² de superficie construida en garajes para las VPO y 990 m² para las VPOT.

RELACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS PARCELA II (AREA 42 B-TELLERIA)

Usos y nº de elementos						
Uso	Nº viviendas	Nº parcelas				
VPO	12	12				
VPOT	33	33				
TOTAL	45,00	45,00				

Vivie	ndas	Gar	Garajes		
Edificabilidad total (m²)	Sup.const. por viv. (m²)	Edificabilidad total (m²)	Sup.const./ parcela. (m²)		
626,89	52,24	360,00	30,00		
2.507,58	75,99	990,00	30,00		
3.134,47	Behin betiko or Osoko Bilkurar	1 350 00	robación denina ordada en Sesión		

48009 Bilbac

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12.281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659 Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el nº 436 Delegación Norte: Alameda Mezarredo 39 C.I.F. A-79164919. Rafael Herrera,11-local planta baja, 28036 Madrid Tfno: 944249401 Fax: 944242985 Tfno: 913789750 Fax: 913789742 www.qtisa.es

02 OCT MOV. 2013 LSECRETARIO



Página 17/25

Expediente nº 75E1208001

I.4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO

Para la determinación del valor de las parcelas adjudicadas, deberemos calcular los valores unitarios de repercusión del suelo urbanizado en cada uno de los usos (VPO, VPOT y aparcamiento, procediendo para ello por el Método Residual Estático.

Consideraremos,por una parte,aquellos gastos necesarios para la construcción de las edificaciones y,por otro,los valores máximos legales de venta de aplicación.

A partir de tales datos, se seguirán los criterios señalados en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1.492/2.011, de 24 de Octubre) en su artículo 22 (Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado).

- Establecidos los previsibles valores de venta y de coste de ejecución para cada uno de los casos,se actuará por aplicación de la fórmula:

VS = ∑ Ei . VRSi

siendo.

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados,en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados,en euros por metro cuadrado edificable.
- Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo a la siguiente expresión:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado en este caso en función de los valores máximos legales de venta.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de Financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de la promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la actividad.
- Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor,el importe de los tributos que gravan la construcción , los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

-Se atenderá,en cuanto a la determinación de valores de venta aplicables a las viviendas de protección oficial,a lo dispuesto en la Orden de 3 de Noviembre de 2.010 del Consejero de Vivienda,Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco,sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial

acordada e

Osoko Bilkuran onartua

acordada en Sesión Plenaria

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12.281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659

Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el nº 4367

C.I.F. A-79164919, Rafael Herrera,11-local planta baja. 28036 Madrid

Tíno: 913789750 Fax: 913789742 www.qtisa.es

Delegación Norte: Alameda Mazarredo 38, %0 48009 Bilb

Tíno: 944249401 Fax: 944242985 girorio @poiside.rie



Página 18/25

Expediente nº 75E1208001

I.5. VALORES UNITARIOS DE VENTA

I.5.1.-Valor máximo legal de elementos afectos a protección pública.

Se observará lo dispuesto en la citada Orden de 3 de Noviembre de 2.010. Según lo dispuesto en sus Artículos 7,9 y 10 ,los precios base que servirán para el cálculo de los precios máximos de venta para viviendas de protección oficial aplicables al municipio de Leioa serán,a fecha de hoy:

a) Para las viviendas de protección oficial en régimen general edificadas en propiedad plena (VPO):

-Para las viviendas:

1.629,31 €/ m² útil

-Para los anejos (0,4 x P.B.):

651,72 €/ m² útil

- b) Para las viviendas de protección oficial de régimen tasado municipal, de régimen especial (VPOT), según lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo:
 - -Para las viviendas: 1,7 x Módulo VPO: 1,7 x 1.629,31 €/ m² útil : 2.769,83 €/ m² útil
 - -Para los anejos,procederemos por asimilación a las viviendas tasadas de régimen autonómico: 0,28x1,70xMód.VPO: 0,28x1,7x1.629,31€/ m² útil: 775,55 €/ m² útil

En cada caso, los precios máximos se determinarán del siguiente modo:

-Los primeros 45 m^2 útiles: Precio base x 1,15 -Desde $45,01 \text{ m}^2$ a $60,00 \text{ m}^2$ útiles: Precio base x 1,10 -Desde $60,01 \text{ m}^2$ a $75,00 \text{ m}^2$ útiles: Precio base x 1,00 -Desde $75,01 \text{ m}^2$ a $90,00 \text{ m}^2$ útiles: Precio base x 0,40 -Aneios: Precio base x 0,40

I.5.2.-Viviendas de Protección Oficial de Régimen General (VPO) destinadas a la venta:

El número total de viviendas previsto es de 12,de las que 8 se destinarán al alquiler protegido,y 4 a la venta.

Su superficie útil aproximada, según el Convenio, 38 m², lo que, siendo la superficie total a construir en 12 viviendas (VPO) 626,89 m², supone una relación entre superficie construida y superficie útil de:

(626,89/12) / 38 = 52,24 / 38 = 1,375

Aplicando los criterios de la Orden citada al objeto de tasación, estableceremos los valores unitarios de venta de viviendas y aparcamientos protegidos, en régimen general (VPO), destinados a la venta, a partir de su superficie útil:

0 a 45,00 38,00 1.629,31 1,15 1.873,71 71.200,85	Total: 38,00 1.873,71 71.200,85	Tramo	Superficie (m² útil)	Precio base (€/m²)	Coef.corrector	Valor unitario (€/m²)	V. Total/viv. (€)
	Total: 38,00 1.873,71 71.200,85	0 a 45 00	38.00	1 629 31	1.15	1 873 71	71 200 85
	Total: 38,00 1.873,71 71.200,85				1,10		

Osoko Bilkuran onartua

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12,281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659.

Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el nº 4367

C,I.F. A-79164919 Rafael Herrera,11-local planta baja. 28036 Madrid

Tfno: 913789750 Fax: 913789742 www.qtisa.es







Página 19/25

Expediente nº 75E1208001

Siendo la relación entre superficie construida y superficie útil en viviendas de 1,375, el valor máximo de venta aplicado a la superficie construida (VPO) será:

1.873,71 €/m² útil / 1,375 = 1.362,70 €/m² construido

Habiéndose estimado las superficies útiles destinadas a aparcamiento de vehículos como el 80% de las construidas,el valor unitario de venta de los garajes vinculados a las viviendas protegidas será:

651,72 €/m² útil x 0,80 = 521,38 €/m² construido

I.5.3.-Viviendas de Protección Oficial de Régimen General (VPO) destinadas al alquiler protegido:

El número total de viviendas previsto es de 12,de las que 8 se destinarán al alquiler protegido,y 4 a la venta.

Calcularemos en este punto el valor de las ocho viviendas destinadas al alquiler protegido, según lo dispuesto en el Artículo 33 (Fórmula de cálculo del valor por actualización) de la orden ECO / 805/2003 de 27 de Marzo, del Ministerio de Economía sobre valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE Nº 85, de miercoles 9 de abril de 2003),a partir de las rentas esperadas.

Según lo indicado en dicho artículo, el valor de actualización del inmueble objeto de valoración será el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido.

Dicho VA se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

	Ej	Sk	Valor de reversión		
1	VA=∑	- \(\sum_{i}\)	+	,donde:	
l	(1+i) ^ŋ	(1+i) ^ŋ	(1+i) ⁿ		

- VA es el valor actual.
- Ej es el importe de los cobros imputables al inmueble en el momento j.

Consideraremos, en función de lo dispuesto en el artículo 20 de la Orden de 3 de Noviembre de 2.010 del Gobierno Vasco sobre determinación de los precios máximos de las VPO,para unidades convivenciales con ingresos hasta 15.000 €,una renta anual equivalente al 2,27% del precio máximo de venta en propiedad plena de la vivienda y sus anejos, esto es:

71.200,85 € x 2,27 / 100 = 1.616,26 € anuales para una vivienda (30 m² x 521,37 €/m²) x 2,27 / 100 = 355,05 € anuales para un garaje

Sk es el importe de los pagos previstos en el momento k.

Behin betiko onestea

Consideraremos un 15% sobre la renta anual calculada esto es: 1.616,26 € x 0,15 = 242,44 € en el caso de las viviendas

355,05 € x 0,15 = 53,26 € en el caso de las parcelas de garaje 0 2 OCT

Aprobación definitiva acordada en Sesión Plenaria

2 1 NOV. 2013

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12,281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659. Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el nº 4367. C.I.F. A-79164919, Rafael Herrera,11-local planta baja, 28036 Madrid

Tfno: 913789750 Fax: 913789742 www.qtisa.es

Delegación Norts: Alameda Mazarredo, 39-7°D 48009 Bills Tfno: 944249401 Fax: 944242985 glinorte@goialde.net

Leioa,



Página 22/25

Expediente nº 75E1208001

b) Superficies destinadas a viviendas de promoción pública, para su alquiler, régimen general (VPO)

CONCEPTO	V.unit.(€/m²)
Coste de Ejecución Material (1)	749,43
Gastos Generales,13%s/(1):	97,43
Beneficio Industrial,6%s/(1):	44,97
Suma Coste de Ejecución por Contrata:	891,82
Seguridad y Salud,2%s/(1)	14,99
Control de Calidad,2%s/(1)	14,99
Honorarios profesionales,10,0% s/(1)	74,94
Licencia Municipal, 6% s/(1):	44,97
Notarías,impuestos y aranceles,2% s/(1):	14,99
Otros gastos necesarios,2% s/(1):	14,99
Total estimación de costes/s.constr :	1.071,68

destinadas a viviendas tasadas municipales en régimen especial c) Superficies (VPOT):

CONCEPTO	V.unit.(€/m²)
Coste de Ejecución Material (1)	836,72
Gastos Generales,13%s/(1):	108,77
Beneficio Industrial,6%s/(1):	50,20
Suma Coste de Ejecución por Contrata:	995,70
Seguridad y Salud,2%s/(1)	16,73
Control de Calidad,2%s/(1)	16,73
Honorarios profesionales,10,0% s/(1)	83,67
Licencia Municipal, 6% s/(1):	50,20
Notarías,impuestos y aranceles,2% s/(1):	16,73
Otros gastos necesarios,2% s/(1):	16,73
Total estimación de costes/s.constr :	1.196,51

d) Superficies destinadas a garajes:

CONCEPTO	V.unit.(€/m²)	
Coste de Ejecución Material (1)	307,00	
Gastos Generales,13%s/(1):	39,91	
Beneficio Industrial,6%s/(1):	18,42	
Suma Coste de Ejecución por Contrata:	365,33	
Seguridad y Salud,2%s/(1)	6,14	
Control de Calidad,2%s/(1)	6,14	
Honorarios profesionales,10,0% s/(1)	30,70	
Licencia Municipal, 6% s/(1):	18,42	
Notarías,impuestos y aranceles,2% s/(1):	6,14	dofinitiva
Otros gastos necesarios,2% s/(1):	A 14	Aprobación definitiva
Total estimación de costes/s.constrictiko o	nestea 439,01	acordada en Sesión Plenaria
	n onartua	50 Table

Osoko Bilkuran onartua

Delegación Norte Tfno: 94424940

Alameda Mazarredo 39.7°D 48009 Bilbao gtinorte@goialde net



Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12.281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659

Página 23/25

Expediente nº 75E1208001

1.7. CÁLCULO DEL VALOR TOTAL DEL SUELO

I.7.1.-Valores unitarios de aplicación.

Los valores unitarios para cada uno de los usos se reflejan en el siguiente cuadro:

Valor unitario de venta en VPO destinada a venta:	1.362,70 €/m² construido
Valor unitario de venta en garajes (VPO) destinados a venta:	521,38 €/m² construido
Valor unitario de venta en VPO destinada a alquiler:	1.042,77 €/m² construido
Valor unitario de venta en garajes (VPO) destinados a alquiler:	398,97 €/m² construido
Valor unitario de venta en VPOT:	2.338,91 €/m² construido
Valor unitario de venta en garajes (VPOT):	620,44 €/m² construido

Valor unitario de coste de VPO destinadas a la venta:	975,98 €/m² construido
Valor unitario de coste de VPO destinadas al alquiler:	1.071,68 €/m² construido
Valor unitario de coste VPOT:	1.196,51 €/m² construido
Valor unitario de coste de garajes:	439,01 €/m ² construido

I.7.2.-Cálculo del valor de los derechos del Ayuntamiento de Leioa:

A partir de los valores relacionados en los anteriores apartados y de las superficies destinadas a cada uso, estableceremos por el método residual el valor de los derechos municipales, establecido en el 15% del valor del suelo urbanizado de la parcela.

Siguiendo el criterio de valoración antes mencionado, esto es, el que se refleja en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (R.D.1.492/2.011, de 24 de Octubre) antes mencionado, y por aplicación de las fórmulas:

$$VS = \sum Ei.VRSi$$
 donde,

es el valor del suelo urbanizado VS

es la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados VRSi es el valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados

es el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable **VRS** es el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado ۷v

es el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales y beneficio K

es el valor del coste de construcción Vc

Estimaremos,a la vista de la situación del mercado inmobiliario,y atendiendo a criterios de prudencia los siguientes valores del coeficiente "K" en función de cada uno de los usos considerados:

-Para las viviendas protegidas de régimen general (VPQ) destinadas a la venta: K=1 30 le -Para las viviendas protegidas de régimen general (VPQ) destinadas a la venta: K=1,20 le -Para las viviendas protegidas de precio tasado (VPQ) destinadas a la quite dada en K=1,20 le -Para las viviendas protegidas de precio tasado (VPQ) destinadas a la quite dada en K=1,20 le -Para las viviendas protegidas de precio tasado (VPQ) destinadas a la quite dada en K=1,20 le -Para las viviendas protegidas de precio tasado (VPQ) destinadas a la venta; K=1,20 le -Para las viviendas protegidas de precio tasado (VPQ) destinadas a la venta; K=1,20 le -Para las viviendas protegidas de precio tasado (VPQ) destinadas a la venta; K=1,20 le -Para las viviendas protegidas de precio tasado (VPQ) destinadas a la venta; K=1,20 le -Para las viviendas protegidas de precio tasado (VPQ) destinadas a la quite dada en K=1,20 le -Para las viviendas protegidas de precio tasado (VPQ) destinadas a la quite dada en K=1,20 le -Para las viviendas protegidas de precio tasado (VPQ) destinadas en R=1,20 le -Para las viviendas protegidas de precio tasado (VPQ) destinadas en R=1,20 le -Para las viviendas protegidas de precio tasado (VPQ) destinadas en R=1,20 le -Para las viviendas protegidas de precio tasado (VPQ) destinadas en R=1,20 le -Para las viviendas en R=1,20 le -Para las viviendas en R=1,20 le -Para la -Para on Plenaria

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12.281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659 Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1996 de la 4367.

C.I.F. A-79164919. Rafael Herrera,11-local planta baja. 28036 Madrid

Delegación Nota: Control de la 1996 de l Tfno: 913789750 Fax: 913789742 www.gtisa.es

Tino: 944249401 Fax: 944242985



Página 24/25

Expediente nº 75E1208001

A partir del cuadro de usos y superficies (Apartado I.3.) y por aplicación de los diferentes valores unitarios de repercusión a cada uno de los usos propuestos (Apartado I.7.1.),se resume en el siguiente cuadro el valor final de los derechos municipales objeto de cálculo:

- -La primera columna refleja cada uno de los usos considerados.
- -La segunda columna refleja la superficie construida destinada a cada uso.
- -La tercera columna refleja el valor unitario de venta considerado para cada uso (Vv), calculado a partir de la superficie construida.
- -La cuarta columna refleja el coste unitario de construcción considerado para cada uso (Vc)calculado a partir de la superficie construida.
- -La quinta columna refleja el coeficiente "K" considerado en cada uso.
- -La sexta columna refleja el valor del suelo urbanizado para cada uso (VS).
- -La séptima columna, el valor de los derechos municipales (15% VS), en cada uso.

1	2	3	4	5	6	7
	Sup.const.	V.unit.venta		Coeficiente	l .	Derechos Ayto.
USO		Vv	Vc	K	VS	15% VS
	(m²)	(€/m²)	(€/m²)		(€)	(€)
Vivienda VPO venta	208,94	1.362,70	975,98	1,30	15.096,08	2.264,41
Garaje VPO venta	120,00	521,37	439,01	1,30	-4.554,74	-683,21
Vivienda VPO alquiler	417,95	1.042,77	1.071,68	1,20	-84.720,55	-12.708,08
Garaje VPO alquiler	240,00	398,97	439,01	1,20	-25.568,40	-3.835,26
Vivienda VPOT	2.507,58	2.338,91	1.196,51	1,40	1.188.943,98	178.341,60
Garaje VPOT	990,00	620,44	439,01	1,40	4.119,81	617,97

TOTAL VALOR DE LOS DERECHOS MUNICIPALES:	163.997,43
TOTAL VALUE DE LOS DERECTIOS MONTON ALLO.	100.001,70

I.7.3.-Valor de los derechos municipales.

Del calculado anterior se concluye que el valor de los derechos atribuibles al Avuntamiento de Leioa establecidos en el 15% del aprovechamiento urbanístico de la Parcela II, libre de costes de urbanización, resultante de la reparcelación de la U.E.42B-1 en el Área 42-B-Telleria Vacante, consideradas las hipótesis de tasación contempladas en este informe, asciende a la cantidad de:

CIENTO SESENTA Y TRES MIL, NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (163.997,43 €)

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS:

La validez del presente documento queda condicionada a la redacción,tramitación y aprobación definitiva de la necesaria Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leioa que Osoko Bilkuran onartua planteadas.

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12.281, Folio 153, Sección 8, Hoja M-194659. Sociedad de Tasación Inscrita en el Registro Especial del Banco de España el 21 de julio de 1989 con el nº 4367 C.I.F. A-79164919, Rafael Herrera,11-local planta baja, 28036 Madrid

Delegaçión Norte Alameda Mazarredo, 39-7ºD.48 4249401 Fax: 944242985 gtinorte@goialde.net



Tfno: 913789750 Fax: 913789742 www.qtisa.es



Página 25/25

Expediente nº 75E1208001

J.- VALORES DE TASACIÓN, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

VALOR DE LOS DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO DE LEIOA.

Del calculado resumido en los dos apartados anteriores resulta el valor de los derechos del Ayuntamiento de Leioa en la Reparcelación del Área 42-B -Telleria Vacante, en su condición de perceptor de la cesión obligatoria y gratuita del 15% del aprovechamiento lucrativo del suelo,libre de cargas y costes de urbanización,como Administración Local actuante (en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2008, de 28 de Noviembre).

Valor de Tasación:

CIENTO SESENTA Y TRES MIL, NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (163.997,43 €)

Valor de tasación establecido como VALOR DE MERCADO mediante el método RESIDUAL ESTÁTICO (valores actuales). Para la determinación de los valores máximos de venta de los elementos afectos a protección pública se ha observado lo dispuesto en la Orden de 15 de Mayo de 2.008 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, y sus posteriores actualizaciones. (Orden de 3 de Noviembre de 2.010, del Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco).

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS:

La validez del presente documento queda condicionada a la redacción,tramitación y aprobación definitiva de la necesaria Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leioa que permita el cambio de uso (de equipamiento-residencia comunitaria a residencial protegido) en la parcela objeto de este informe,así como de toda aquella documentación necesaria para la aplicación de las hipótesis de valoración en él planteadas.

K.- FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 25 páginas, numeradas correlativamente desde la Nº1 a la Nº 25, excluidos los anexos.

FECHA DE INSPECCIÓN DEL INMUEBLE: 10/10/12 FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME: 16/10/12

> Aprobación definitiva Behin betik B. B. GTI, S.A. OsoMike Charte Ma Solaun acordada en Sesión Plenaria

Arquitecto

gtinorte@go

Delegación Norte: Alameda Mazarredo 39-7ºD 48

Tfno: 944249401 Fax: 944242985

2013 980 12006 CRETARIO

red 32602



Aprobación Definitiva. Texto Refundido

INFORMACION. Emplazamiento

TEL 944 43 11 76 FAX 944 21 58 58 www.arklgest,com

iskander atutxa zalduegi

Sergio Tejedor Abad

.BEZEROA/CLIENTE.

rolirka s.l.



bizKai

OCTUBRE 2013

e: 1/2000

