

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL
ÁREA 19E1 “DOW RIA” EN EL TERMINO MUNICIPAL
DE LEIOA**

**LEIOAKO UDAL-MUGARTEKO 19E1 “DOW RÍA” AREA
URBANIZATZEKO HIRIGINTZAKO JARDUKETA-
PROGRAMA**

*Documento para la aprobación inicial
Hasierako onespena emateko dokumentua*



DOCUMENTO A - A DOKUMENTUA

FEBRERO 2023 - 2023KO OTSAILA

Letrados/ Abokatuak: Anton Pérez-Sasia Basterra
Cristina del Valle Urrengoechea
Pérez-Sasia Abogados Asociados

Arquitectos/ Arkitektoak: Juan Carlos Cardenal Abaitua
Arquiplan 2.0 S.L.P.

INDICEPROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA 19E1 “DOW RÍA” EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA

DOCUMENTO A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- A.1.- Encargo y redactores
- A.2.- Antecedentes urbanísticos
- A.3.- Justificación de la redacción del Programa de Actuación Urbanizadora
- A.4.- Contenido técnico-urbanístico. Anteproyecto de urbanización
- A.5.- Contenido jurídico-urbanístico
- A.6.- Plano parcelario y relación de titulares
- A.7.- Estudio de viabilidad económico-financiera

AURKIBIDEALEIOAKO UDAL-MUGARTEKO 19E1 “DOW RÍA” AREA URBANIZATZEKO HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

A DOKUMENTUA. JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

- A.1.- Enkargua eta erredaktoreak
- A.2.- Hirigintza-aurrekariak
- A.3.- Hirigintzako jarduketa-programa idazteko justifikazioa
- A.4.- Hirigintzako eduki teknikoa. Urbanizazio-aurreproiektua
- A.5.- Hirigintzako eduki juridikoa
- A.6.- Partzela-planoa eta titularren zerrenda
- A.7.- Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa

**DOCUMENTO A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESIÓN DE LA
PROGRAMACIÓN**

A.1. ENCARGO Y REDACTORES.

La redacción del presente Programa de Actuación Urbanizadora se efectúa por el equipo formado por el estudio Arquiplan y el despacho jurídico Pérez-Sasia Abogados Asociados, por encargo del propietario único del suelo (Ditec Hanstein S.A “Porsche”), que forma el Área 19E1 “Dow Ría” en el término municipal del Leioa, para regular y organizar el desarrollo y la ejecución de la citada área.

El documento se ajusta a las exigencias establecidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, comprendiendo el contenido técnico y jurídico señalado en los artículos 153 y 154 de esta norma, partiendo de las determinaciones establecidas en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, referida al Área de Reparto 19B, aprobada mediante la Orden Foral 390/2007 del Departamento de Transporte y Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia, de 19 de marzo, y publicada en el BOB nº 204 de 18 de octubre de 2007.

A.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

A.2.1. Modificación Puntual del PGOU de Leioa.

Las Normas Subsidiarias de Erandio, tras su Modificación Puntual aprobada por Orden Foral 1.800/2004, de 5 de noviembre, cuyo texto normativo se publicó en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 48, de 10 de marzo de 2005, preveían el desarrollo del área de Ordenación Remitida Zona Industrial de Astrabudua B, mediante un Plan Especial de Reforma Interior conjunto con el Área de Reparto 19.B:

“La ordenación del ámbito espacial del Plan Especial de Reforma Interior B, se deberá realizar de manera conjunta con la ordenación del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior 19B del término de Leioa, constituyendo con dicho Plan de Leioa un único ámbito para realizar la ordenación pormenorizada o de desarrollo a través de un único Plan Especial.”

Si bien los ámbitos a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior conjunto eran el Área de Reparto 19.B de Leioa y la Zona Industrial de Astrabudua B de Erandio, el examen del área en su conjunto permitió observar la existencia de algunas incoherencias en el planeamiento de Leioa que fueron corregidas mediante la Modificación Puntual del PGOU de Leioa, aprobada mediante la Orden Foral 390/2007 del Departamento de Transporte y Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia, de 19 de marzo, y publicada en el BOB nº 204 de 18 de octubre de 2007.

Dicha Modificación, por una parte, procedió a modificar la delimitación del Área 19.B, para dividirla en dos nuevos ámbitos, separando la porción de terrenos que se desarrollarían mediante el PERI en conjunto con los suelos colindantes de Erandio, de aquellos terrenos consolidados cuya vinculación con dicho PERI carecía de sentido, excluyendo del ámbito el resto de suelos para la constitución de una nueva Área de Reparto consolidada.

Por tanto, la primera modificación conllevó la reducción de la extensión del Área de Reparto 19.B a los terrenos que limitaban con la Zona Industrial de Astrabudua B, pasándose a llamar Área de Reparto 19.B Udondo, y la creación de dos áreas de Reparto con los terrenos consolidados excluidos denominadas Área de Reparto 19E1 y 19E2.,

siendo objeto del presente documento el desarrollo urbanístico de la primera de las Áreas, 19E1 “Dow Ría”.

En segundo lugar, la coordinación de los planeamientos de Leioa y Erandio y el uso que tenían atribuidos los terrenos exigía modificar tanto el uso terciario asignado en su momento por el Plan General, como los parámetros urbanísticos previstos, para adecuarlos al uso y parámetros industriales.

De esta forma, la regulación urbanística del Área 19E1 “Dow Ría” de Leioa, queda recogida en la ficha urbanística de la Modificación Puntual del PGOU del citado municipio que a continuación se transcribe:

Artículo 8.1.26.b – Ordenanza del Área de Dow-Ría

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 19E1

Denominación DOW RÍA

Uso global y calificación Industrial

Superficie del área..... 23.799 m²

Superficie de Sistemas Generales 6.920 m²

Área afectada por la Ley de Costas.

Superficie de dominio público marítimo-terrestre 4.414 m²

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

7. Industrial

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

6. Terciario en todas sus categorías

8. Espacios libres en todas sus categorías

Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta un 10% y un 25% del total, respectivamente.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja	0,00
4. Equipamiento privado.....	0,91
6.1. Oficinas.....	1,29
6.2. Comercio por menor	1,76
6.3. Comercial concentrado	1,30
7.1.2. Industria compatible con vivienda	1,08
7.2. Almacén compatible con vivienda	1,08
7.1.3. Industria no compatible con vivienda	1,00

- 7.1.4. *Otras industrias* 1,00
7.3. *Almacén incompatible con vivienda 1,00*
4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
Coeficiente de techo 0,500 m²/m²
Aprovechamiento tipo 0,551 m²/m²
5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
Parcela mínima de parcela neta edificable 1.000 m²
Ocupación máxima: 40%
Altura máxima a alero de edificación 12 m.
Se autoriza con carácter excepcional y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 m. de altura.
Altura máxima de la edificación en número de plantas 3
Separación a colindantes y viales: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuera superior
Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

La gestión urbanística se desarrollará a través de Unidades de Ejecución que delimitará el Ayuntamiento con objeto de conseguir la adecuada equidistribución de beneficios y cargas.

7. AFECCION LEY DE COSTAS

La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988 de Costas.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar con los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del real Decreto 1112/1992 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecido en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia (este último en coordinación con el art. 58 del Reglamento).

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de dominio público o servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

A.2.2. Modificaciones introducidas con la entrada en vigor de la Ley 2/2006.

La ley que regula el urbanismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco, tanto en relación con la utilización o uso del suelo como su transformación mediante la ejecución de la ordenación urbanística, es la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que se aprobó por el Parlamento Vasco el 30 de junio del 2006.

Dicha ley, en su Disposición final quinta, establece que *“entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el B.O.P.V.”*. La publicación de la legislación citada en dicho Boletín se produjo el 20 de julio de 2006, por lo que su entrada en vigor se fecha el 20 de septiembre del año citado.

Teniendo en cuenta que la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Leioa se produce con posterioridad a la entrada en vigor de la ley 2/2006 (Orden Foral 390/2007), es preciso redactar el presente Programa de Actuación Urbanizadora, con el alcance y contenido establecido al efecto en la Ley 2/2006, siendo preceptivo delimitar la unidad de ejecución de dicho programa, así como el sistema de actuación, las cargas urbanísticas y cuantas otras determinaciones establece la Ley citada para el contenido de los programas de actuación urbanizadora.

De esta forma, debemos prestar concreta atención a la Disposición transitoria sexta sobre “Equiparaciones terminológicas” cuando establece que:

“Los ámbitos de planeamiento establecidos de acuerdo con la legislación precedente se equiparán a las áreas en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable establecidos en esta ley.

Los polígonos de actuación y unidades de ejecución de la legislación anterior son equivalentes a las unidades de ejecución previstas en esta ley.

El aprovechamiento tipo y el aprovechamiento medio de la legislación anterior se equiparán a la edificabilidad urbanística media regulada en esta ley.

La normativa urbanística que regula las técnicas del área de reparto y del aprovechamiento tipo permanecerán en vigor respecto a aquellos instrumentos de planeamiento general que utilicen dicha técnica hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en la presente ley.”

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

Es preciso redactar el presente Programa de Actuación Urbanizadora, con el alcance y contenido al efecto provisto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco, siendo necesario delimitar la unidad o unidades de ejecución de dicho programa, así como el sistema de actuación, el programa temporal de ejecución de las obras de urbanización, las cargas urbanísticas y cuantas otras determinaciones establece la citada Ley en cuanto al contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Así, la Modificación Puntual del PGOU de Leioa establece que la gestión urbanística del Área 19E1 “Dow Ría” se desarrollará a través de Unidades de Ejecución que delimitará el Ayuntamiento con objeto de conseguir la adecuada equidistribución de beneficios y cargas, cuya ejecución requiere en primer lugar su programación mediante un **Programa de Actuación Urbanizadora**, tal y como establece el artículo 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco, que exige la tramitación de este instrumento para regular y organizar el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano, estableciendo a tal efecto:

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

Por tanto, la necesidad de tramitar este Programa responde, por un lado, a las previsiones contenidas en el planeamiento aplicable y, por otro, a las exigencias de la propia legislación y normativa urbanística.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 157 de la misma norma, denominado “*Iniciativa en los programas de actuación urbanizadora*”, están facultadas para formular y promover el Programa de Actuación Urbanizadora los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

En consecuencia, el presente Programa de Actuación Urbanizadora se promueve y gestiona a instancia del propietario único del Área, la mercantil Ditec Hanstein S.A (“Porsche”), como propietario del 100% del suelo con aprovechamiento del Área 19E1 Dow Ría, para su presentación ante el Ayuntamiento de Leioa al objeto de que, por éste, se proceda a su tramitación y aprobación que permita el proceso urbanizador de la **UNIDAD DE EJECUCIÓN 19E1 “DOW RÍA” DE LEIOA.**

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

El artículo 153 de la Ley 2/2006 establece que el Programa de Actuación Urbanizadora debe definir cuando menos las siguientes obras de urbanización, especificando su coste aproximado:

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

El artículo 155 del mismo texto legal señala que entre la documentación del Programa de Actuación Urbanizadora se incluirá un Anteproyecto de urbanización.

En el presente Programa se da cumplimiento a ambos extremos, incluyendo como **Documento B** dicho Anteproyecto que a su vez define las obras urbanizadoras

especificadas en el citado artículo 152, dando así cumplimiento a las exigencias de esta normativa.

A.5. CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO.

Los extremos exigidos por el artículo 154 de la Ley 2/2006 bajo el epígrafe “Contenido jurídico-urbanístico”, para los Programas de Actuación Urbanizadora, se contienen en los siguientes subapartados de esta memoria que a continuación se desarrollan:

A.5.1. Delimitación de las unidades de ejecución.

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

Artículo 138.- Actuaciones integradas.

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

Artículo 143.- Unidades de ejecución.

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

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

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

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

Corresponde, pues, a este Programa concretar las unidades de ejecución precisas para ejecutar la Unidad de Ejecución 19E1 “Dow Ría” de Leioa.

En ese sentido, se ha de señalar que el ámbito espacial delimitado para realizar la actuación urbanizadora de la Actuación Integrada, se identifica con la Unidad de Ejecución 19E1 “Dow Ría” de Leioa.

Para proceder a la delimitación de la unidad de ejecución de la actuación integrada del área 19E1, se identifican las parcelas que generan derechos y aquellos que sean objeto de cesión, y al mismo tiempo, se excluyen de la delimitación de la Unidad de Ejecución todos aquellos terrenos que ya están consolidados como sistemas generales o locales, expropiados en su momento, y que mantienen el uso público para el que fueron destinados.

Estos últimos son el caso del SSGG fluvial, el SSGG viario y el SSGG ferroviario que se desarrollan en el ámbito, por lo cual, la delimitación de la Unidad de Ejecución se reduce a la parcela de titularidad privada existente que queda pendiente de desarrollo.

Los elementos que delimitan la Unidad de Ejecución son:

- Norte: Sistema General de Equipamiento comunitario.
- Sur: Sistema General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, Río Udondo
- Oeste: Sistema General de Dominio Público Marítimo-Terrestre ,Río Gobelas.
- Este: Sistema General de Equipamiento Comunitario y límite de la U.E.

De la trasposición de dichos límites sobre plano topográfico digitalizado levantado al efecto, con los ajustes propios de la adaptación a la estructura parcelaria, ha resultado una

superficie para esta Unidad de Ejecución 19E1 “Dow Ría” de 12.899,17 m². El área tiene forma irregular y pertenece a un mismo propietario.

El ámbito espacial elegido para realizar la actuación urbanizadora de la actuación integrada, tal como se ha señalado, se identifica con la Unidad de Ejecución 19E1 "Dow Ría" de Leioa. Teniendo en cuenta la configuración del ámbito, la homogeneidad en cuanto a su ordenación urbanística, la interdependencia entre las zonas y la entidad de la superficie afectada, se considera que la actuación urbanizadora debe incluir todo este ámbito en una única unidad de ejecución.

Se acompaña en el **Documento C** plano de delimitación de la Unidad de Ejecución única.

A.5.2. Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación.

El artículo 159 de la Ley 2/2006 determina que debe establecerse un sistema de actuación en régimen de ejecución pública o privada para cada unidad de ejecución que se determine:

Artículo 159. – Sistemas de actuación.

1. – *Para cada unidad de ejecución el ayuntamiento deberá optar expresamente entre uno de los sistemas de actuación incluidos en los regímenes de ejecución pública o de ejecución privada establecidos en la presente ley.*

El apartado 4 de este mismo artículo 159 atribuye al Programa de Actuación Urbanizadora la elección del sistema de actuación:

159.4.- La determinación del sistema de actuación se establecerá en todo caso en el acto de aprobación definitiva de los programas de actuación urbanizadora, sin perjuicio de que pudiera preverse previamente en el planeamiento general, en el planeamiento de sectorización o en el planeamiento de ordenación pormenorizada, o modificarse con posterioridad. En caso de que el sistema de actuación se encuentre ya previsto en el planeamiento, el programa de actuación urbanizadora lo ratificará o lo modificará de forma motivada, sin necesidad de trámite alguno de modificación del planeamiento preexistente.

El presente programa ha optado por proponer al Ayuntamiento que la ejecución de la ordenación establecida en la Modificación Puntual del PGOU de Leioa se realice en

régimen de ejecución privada y con la elección del **sistema de concertación**. Se considera que permitir en un primer momento que sea la iniciativa del propietario del ámbito la que ponga en marcha la gestión de la unidad va a ayudar a que el proceso de gestión tienda a buscar una mayor agilidad para el buen fin de la operación.

Se propone dicho sistema teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 159 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, donde se determina que el “sistema de actuación se establecerá en todo caso en el acto de aprobación definitiva de los programas de actuación urbanizadora”.

A.5.3. Plazos para presentar la propuesta de equidistribución.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 154.1.c) de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, de 30 de junio, corresponde al Programa de Actuación Urbanizadora regular los plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución, para ello, se determinan los siguientes plazos de tramitación:

- El PAU y el Convenio de Concertación se tramitarán de manera simultánea.
- Un plazo máximo de 1 mes desde la notificación de la aprobación definitiva del Convenio de Concertación para su suscripción.
- Un plazo máximo de 3 meses desde la suscripción del Convenio de Concertación para la presentación del Proyecto de Reparcelación.

A.5.4. Plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación, y plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso.

Una vez publicada la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 19E1 “Dow Ría” de Leioa, en un plazo no superior a tres meses o, incluso, con anterioridad a dicha fecha, se presentará para su tramitación y aprobación el proyecto de urbanización de la totalidad de los terrenos de la actuación.

Aprobado definitivamente dicho proyecto de urbanización y el correspondiente proyecto de reparcelación, se podrá proceder al inicio de las obras de urbanización, de acuerdo con una única etapa de ejecución, según se indica a continuación.

Se establece una única etapa de 5 meses para la ejecución de la totalidad de las obras del proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución 19E1 “Dow Ría” de Leioa.

Dicho plazo podrá ser prolongado en función de las dificultades que puedan surgir durante la ejecución de las obras, previa petición justificada presentada ante el órgano competente del Ayuntamiento de Leioa, con una Memoria anexa suscrita por el propietario-Promotor de los terrenos y la Dirección facultativa de las obras.

Con objeto de establecer un control y seguimiento operativo del cumplimiento del plazo anteriormente establecido para la total ejecución de las obras de urbanización, el proyecto de urbanización posterior, deberá establecer un calendario programático para la ejecución de las obras, que permita conocer el ritmo de las obras y las posibilidades de cumplir con el plazo de ejecución de la etapa única, sin tener que esperar a que este transcurra en su totalidad.

Dicho programa de ejecución de obras, deberá estructurarse en base a partidas generales precisas para la ejecución de las obras de urbanización.

1. Las obras de preparación del terreno y los movimientos de tierras
2. Las obras de los pequeños muros de fábrica
3. Las obras de ejecución de los servicios de urbanización
4. Las obras de firmes y pavimentos
5. Las obras de servicios afectados-reparación,
6. Las obras de jardinería y mobiliario
7. Las obras de señalización.

En relación a los plazos para realizar la edificación, una vez finalizadas las obras de urbanización, no serán superiores a los establecidos al efecto por el artículo 189 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo titulado “Deber de edificar y plazos máximos” y del artículo 48 “Cómputo del plazo para el deber de edificar” del Decreto 105/2008.

Ante la modificación del concepto o expresión legal que establezca “cuando se podrán entender finalizadas las obras de urbanización”, el artículo citado remite esta tarea normativa al posterior desarrollo reglamentario.

Se estima que a efectos de este programa se consideran finalizadas las obras el día que se notifique, por los promotores al Ayuntamiento a través del Registro municipal, la fecha, lugar y hora previstos para proceder a la entrega de la urbanización del área.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, que reproduce el inicio del plazo de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento según el artículo 198 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el plazo para iniciar la edificación no podrá superar un año computado a partir de la finalización de las obras de urbanización.

El plazo para finalizar las obras de edificación no será superior a **30 meses** computados a partir de su inicio, y en todo caso, según lo que disponga la licencia para la edificación.

A.5.5. Propuesta de localización de los terrenos objeto de cesión al Ayuntamiento y criterios de adjudicación de las parcelas de reemplazo.

En la ordenación pormenorizada establecida por el documento de Modificación del PGOU referida al ámbito objeto del presente PAU no se propone ningún terreno de cesión al dominio público municipal.

Se acompaña como en la documentación Gráfica el plano correspondiente a la “Ordenación Pormenorizada establecida por la MP-PGOU” al objeto de facilitar la lectura y comprensión de lo indicado en los apartados anteriores, sin necesidad de acudir a la documentación de la modificación citada.

No se propone definir tampoco parcelas en las que se sitúe la edificabilidad ponderada correspondiente a la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística, ya que atendiendo a la dimensión reducida de la unidad de ejecución, el 15% del valor de la edificabilidad ponderada da lugar a una unidad edificatoria mínima y la parcela para su ubicación no llegaría a la superficie mínima establecida por la ordenanza del área y por ello, de acuerdo con lo establecido en el

artículo 27.5 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, se propone su sustitución por la aportación económica de su valor.

A.5.6. Programa de Realojos.

Resulta preciso destacar que en el ámbito de actuación que nos ocupa, no existen edificaciones residenciales ni actividades económicas que generen un derecho de realojo, motivo por el cual el presente Programa de Actuación Urbanizadora no incluye un programa de realojos.

A.5.7. Plazos para cesión de la obra de urbanización y terrenos dotacionales.

La cesión de la obra de urbanización se producirá de acuerdo el procedimiento de recepción municipal de dichas obras establecido en el artículo 198 titulado “Recepción municipal de las obras de urbanización” de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Al efecto, una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización de la actuación integrada y las de refuerzo, ampliación y conexión de las infraestructuras exteriores, la Junta de concertación, en un plazo no superior a un mes desde la fecha del certificado final de obra emitido por el facultativo director de las obras de urbanización, notificará al Ayuntamiento, con la antelación de 20 días, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega.

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

No procede programar la cesión de terrenos dotacionales ya que no existen los mismos.

A.6. PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES.

Se incorpora como **Documento D** del Programa la información relativa al propietario afectado, incluyendo un plano parcelario y la identificación del titular, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 155.d) de la Ley 2/2006:

Parcelas Privadas Iniciales.

Parcela única (finca nº 2399 de Leioa).-

- Propietario Actual: Dictec Hanstein, S.A. Unipersonal
- Dirección: Noain (Navarra), Polígono Talluntxe 1-A, 38-40
- Superficie: **12.899,17 m²**.
- Título: Le pertenece en pleno dominio a Le pertenece en pleno dominio a la mercantil Dictec Hanstein, S.A. Unipersonal, en virtud de la escritura de compraventa otorgada el 16 de diciembre de 2022 ante el notario de Bilbao, D. Manuel Garcés Pérez, con el número 3.529 de su protocolo

La unidad de ejecución está formada en su totalidad únicamente por la parcela privada inicial anterior, sin que existan parcelas privadas ni públicas adicionales.

A.7. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

Se incorpora como Documento E el estudio de viabilidad económico-financiera de la Actuación Integrada 1.

A DOKUMENTUA. JUSTIFIKAZIO-MEMORIA, PROGRAMAZIOA ADIERAZITA

A.1. ENKARGUA ETA ERREDAKTOREAK.

Hirigintzako jarduketa-programa hau Arquiplan estudioak eta Pérez-Sasia Abogados Asociados bulego juridikoak osatutako taldeak idatzi du, Leioako udalerrian kokaturiko 19E1 “Dow Ría” area osatzen duen lurzoruaren jabe bakarrak (Ditec Hanstein SA “Porsche”) hala eskatuta, eta area horren garapena eta exekuzioa arautzea eta antolatzea du helburu.

Dokumentu hau bat dator Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako eskakizunekin. Era berean, biltzen du arau horren 153. eta 154. artikuluetan adierazitako eduki tekniko eta juridikoa, Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 19B banaketa-areari buruzko aldaketa puntualean ezarritako zehaztapenetatik abiatuta. Aldaketa hori Bizkaiko Foru Aldundiko Garraio eta Hirigintza Sailaren martxoaren 19ko 390/2007 Foru Aginduaren bidez onetsi zen, zeina 2007ko urriaren 18ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu baitzen (204. zk.).

A.2. HIRIGINTZA-AURREKARIAK.

A.2.1. Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntuala.

Azaroaren 5eko 1800/2004 Foru Aginduaren bidez onetsitako aldaketa puntualaren ondoren (haren arau-testua 2005eko martxoaren 10eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 48. zenbakian), Erandioko Arau Subsidiarioek aurreikusten zuten Astrabudua B zona industrialeko antolamendu-area garatzea, 19.B banaketa-arearekin batera garaturiko barne-eraberritzeko plan berezi baten bidez:

«Barne Berrikuntzako B Plan Bereziaren eremuaren antolamendua Leioa udalerriko Barne Berrikuntzako 19B Plan Bereziaren eremuko antolamenduarekin batera egin beharko da, eta Leioako plan horrekin batera eremu bakarra osatuko da, zertarako-eta antolamendu xehkatua edo garapeneko antolamendua plan berezi bakarraren bidez egiteko».

Baterako barne-berrikuntzako plan bereziaren bidez garatu beharreko eremuak Leioako 19.B banaketa-area eta Erandioko Astrabudua B area industriala ziren arren, area osoa aztertu ondoren ikusi zen inkoherentzia batzuk ageri zirela Leioako plangintzan, eta Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualaren bidez zuzendu ziren. Aldaketa hori Bizkaiko Foru Aldundiko Garraio eta Hirigintza Sailaren martxoaren 19ko 390/2007 Foru Aginduaren bidez onetsi zen, zeina 2007ko urriaren 18ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu baitzen (204. zenbakia).

Aldaketa horrek, lehenik eta behin, 19.B arearen mugaketa aldatzen zuen, eta bi eremutan zatitzen zen; batetik, barne-eraberritzeko plan bereziaren bidez Erandioko lurzoru mugakideekin batera garatuko ziren lursailen zatia bereizten zen, eta, bestetik, plan berezi harekin loturarik ez zuten lur finkatuak banantzen ziren. Gainerako lurzoruak eremutik kanpo geratzen ziren, beste banaketa-area finkatu bat eratzeko.

Beraz, lehenengo aldaketaren ondorioz, 19.B banaketa-area Astrabudua B industria-eremuarekin muga egiten zuten lursailetara zabaldu zen, eta 19.B Udondo banaketa-area izena hartu zuen. Horretaz gainera, bi banaketa-area sortu ziren kanpoan geratutako lursail finkatuekin (19E1 eta 19E2). Dokumentu honetan, horietatik lehenbizikoaren hirigintza-garapenari heltzen zaio: hau da, 19E1 “Dow Ría” arearenari.

Bigarrenik, Leioako eta Erandioko plangintzen koordinazioa eta lursailen erabilera dela eta, beharrezkoa zen Plan Orokorrak bere garaian esleitutako hirugarren sektoreko erabilera eta aurreikusitako hirigintza-parametroak aldatzea, industria-erabilerara eta -parametroetara egokitzeko.

Hori horrela, Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualeko hirigintza-fitxan geratzen da jasota 19E1 “Dow Ría” arearen hirigintza-erregulazia. Jarraian dago transkribatuta fitxa hori:

«8.1.26.b) artikulua.—Dow-itsasadarra aldeko ordenantza

1. ALDEAREN DATU OROKORRAK

Aldearen zenbakia: 19E1.

Izena: Dow-Ría.

Erabilera globala eta kalifikazioa: industriala.

Aldearen azalera: 23.799 m²

Sistema orokoren azalera: 6.920 m²

Kostaldeen Legeak afektatu duen aldea.

Itsas eta lehorren jabari publikoaren azalera: 4.414 m²

2. ERABILEREN ARAUBIDEA

Erabilera nagusia

7. Industriala

Erabilera baimenduak:

2. Komunikabideak beren kategoria guztieta.

3. Azpiegiturak beren kategoria guztieta.

4. Ekipamenduak beren kategoria guztieta.

6. Tertiarioa bere kategoria guztieta.

8. Espazio askeak beren kategoria guztieta.

Jarduera industrialera loturarik gabeko erabilera merkataritzako eta bulegokoak mugatu egiten dira, hurrenez hurren, osoaren % 10 eta % 25 bateraino.

Erabilera debekatuak:

1. Oinarrizko jarduerak beren kategoria guztieta.

5. Egoitzazkoa bere kategoria guztieta.

3. PONDERAZIO ERLATIBOZKO KOEFIZIENTEAK

2.6. Garajea beheko solairuan: 0,00

4. Ekipamendu pribatua: 0,91

6.1. Bulegoak: 1,29

6.2. Txikizkako merkataritza: 1,76

6.3. Komertzial kontzentratua: 1,30

7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria: 1,08

7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia: 1,08

7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria: 1,00

7.1.4. Beste industriak: 1,00

7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia: 1,00

4. HIRIGINTZAKO BALDINTZAK

Sabai koefizientea: 0,500 m²/m²

Ereduzko aprobetxamendua: 0,551 m²/m²

5. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK

Partzela garbi eraikigarriaren gutxieneko partzela: 1.000 m²

Gehienezko okupazioa: % 40

Gehienezko altuera eraikuntzaren teilaru-hegalera: 12 m.

Ezohiko eran baimentzen da, eta beti ere gintzako baldintzek eskatzen dutenean, altuerazko 15 metroraino.

Eraikuntzaren gehienezko altuera solairu-kopuruan: 3

Muga eta bidetarako tarte: 4 metro edo altueraren erdia, hau handiagoa balitz.

Eraikinen arteko tarte: 8 metro edo altueren baturaerdia, hau handiagoa balitz.

6. JARDUKETAK EGIKARITZEA

Hirigintza-kudeaketa, udalak mugatuko duen egikaritzeko unitateen bidez garatuko da, onura eta zamen ekibananaketa egokia lortzeko helburuz.

7. Kostaldeen Legeko afekzioa

Itsas eta lehorreko jabari publikoaren erabilera, Kostaldeen 22/1988 Legearen III tituluan zehaztuaren arabera arautuko da.

Babes-zortasuneko aldean, erabilera, Kostaldeen Legeko 24 eta 25 artikuluetan xedatura doituko dira, alde honetan baimendutako erabilera eduki behar izanik, Autonomia Erkidegoko eskumendun erakundearen baimenaz, Kostaldeen Legeko Araudia zati batean aldatu duen 1112/1992 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49 artikuluetan xedatuaren arabera.

Bermatu beharko da, hurrenez hurren Kostaldeen Legeko 27 eta 28 artikuluetan ezarritako joan-otorrien eta itsasora sarbideen zortasunei errespetua, eta 30 artikuluan eragineko alderako adierazi diren baldintzak betetzea (azken hau, Araudiaren 58 artikuluarekin koordinazioan).

Kostaldeen Legea indarrean jarri aurretik, jabari publikozko edo zortasuneko aldean kokaturik dauden obrak eta instalazioak, Kostaldeen Legeko Laugarren Aldi Baterako Xedapenean zehaztuaren arabera arautuko dira.

Saneamenduko sarearen instalazioek, Kostaldeen Legeko 44.6 artikuluan eta bere Araudiaren parekideetan adierazi diren baldintzak bete beharko dituzte».

A.2.2. 2/2006 Legea indarrean jarri izanak eragindako aldaketak.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak arautzen du EAEko hirigintza, bai lurzorua erabiltzeari dagokionez, bai hirigintza-antolamenduaren bidez eraldatzeari loturik. Eusko Legebiltzarrak 2006ko ekainaren 30ean onetsi zuen lege hura.

Haren azken xedapenetatik bosgarrenean ezartzen denez, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta bi hilabetera hartu zuen indarra. Lege hori 2006ko uztailaren 20an argitaratu zen EHAAn, eta, horrenbestez, urte hartako irailaren 20an jarri zen indarrean.

Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualak 390/2007 Foru Aginduaren bidez hartu zuen indarra, eta, kontuan izanik 2/2006 Legea indarrean jarri ondoren onetsi zela behin betiko, beharrezko da hirigintzako jarduketa-programa hau idaztea, 2/2006 Legean horretarako ezarritako irismen eta edukiarekin, eta nahitaezkoa da, orobat, programa horren egikaritze-unitatea mugatzea, bai eta jarduketa-sistema definitzea, hirigintza-kargak zehaztea eta aipatutako legeak urbanizatzeko jarduketa-programmen edukiari buruz ezartzen dituen beste zehaztapen guztiak egitea ere.

Hori horrela, arreta berezia ipini behar diogu terminologia-parekatzeei buruzko seigarren xedapen iragankorrari, zeinak hauxe ezartzen baitu:

«Lege honetan ezarritako hiri-lurzoruetako areekin eta lurzoru urbanizagarrietako sektoreekin parekatuko dira aurreko legeriaren arabera ezarritako plangintza-eremuak.

Lege honetan aurreikusitako egikaritze-unitateen pareko izango dira aurreko legeriako jarduketa-poligonoak eta egikaritze-unitateak.

Lege honetan erregulatu den batez besteko hirigintza-eraikigarritasunarekin parekatuko dira aurreko legeriako ereduzko aprobetxamendua eta batez besteko aprobetxamendua.

Banaketa-arearen teknikak eta ereduzko aprobetxamenduarenak arautzen dituen hirigintzako araudiak, betiere, indarrean segituko du teknika hori erabiltzen duten plangintza orokorreko tresnetarako, harik eta lege honetan xedatutakoari egokitutako arte».

A.3.- HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA IDAZTEKO JUSTIFIKAZIOA.

Beharrezkoa da Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean horretarako emandako irismenarekin eta edukiarekin idaztea hirigintzako jarduketa-programa hau, eta ezinbestekoa da, orobat, programa horren egikaritze-unitatea edo -unitateak mugatzea, bai eta jarduketa-sistema definitzea, urbanizazio-obrak egikaritzeko kronograma zehaztea, hirigintza-kargak adieraztea eta hirigintzako jarduketa-programaren edukiari dagokionez legeak ezartzen dituen beste zehaztapen guztiak egitea ere.

Hori horrela, Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak ezartzen du Leioako Udalak mugatuko dituen egikaritze-unitateen bidez garatuko dela 19E1 “Dow Ría” arearen hirigintza-kudeaketa, onuren eta kargen ekitatezko banaketa lortzeko. Hori gauzatzeko, lehenik eta behin, ezinbestekoa da **hirigintzako jarduketa-programa** bat edukitzea, hala ezartzen baitu Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 152. artikuluak. Hain zuzen ere, artikulu horrek zehazten du beharrezko dela tresna hori izapidetza, hiri-lurzoruan integratutako jardueren garapena eta egikaritza arautzeko eta antolatzeko, eta, horretarako, hau adierazten du:

- «Kasuan kasuko jarduketa integratuen identifikazioa; beharrezkoa bada, jarduketon xede den egikaritze-unitatea edo unitateak mugatu ahal izango dituzte, edo mugaketa hori aldatu.
- Egikaritze publikorako edo pribaturako araubidea eta egikaritze horren sistema.
- Jarduera integratuak exekutatzeko zehaztapen juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak, eta, nolanahi ere, jarduketa horren gutxieneko edukien erregulazioa.
- Egin beharreko obra guztiak eta urbanizatze-karga guztiak, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako kalkulua.
- Urbanizazio-obrak eta, halakorik baldin badago, eraikuntza-lanak egiteko denboraren programa».

Beraz, programa hau izapidetzeo beharrak, batetik, plangintza aplikagarrian jasotako aurreikuspenei erantzuten die, eta, bestetik, hirigintzako legediaren eta araudiaren eskaizunei.

Arau horren beraren 157. artikuluan jasotakoaren arabera («Urbanizatzeko jarduketa-programak: ekimena»), partikularrek badute ahala urbanizatzeko jarduketa-programa formulatzeko eta sustatzeko, lurren jabeak izan edo ez.

Ondorioz, hirigintzako jarduketa-programa hau arearen jabe bakarrak eskatuta sustatzen eta kudeatzen da; hau da, Ditec Hanstein SA (Porsche) merkataritza-sozietateak hala eskatuta, hura baita 19E1 “Dow Ría” areako aprobetxamendu-lurzoruaren % 100aren jabea. Hori horrela, hark aurkeztuta izapidetu eta onetsiko du Leioako Udalak **Leioako 19E1 “Dow Ría” egikaritze-unitateko urbanizazio-prozesua.**

A.4. HIRIGINTZAKO EDUKI TEKNIKOA. URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUA.

2/2006 Legearen 153. artikuluak ezartzen duenez, hirigintzako jarduketa-programak urbanizazio-obra hauek definitu behar ditu gutxienez, haien gutxi gorabeherako kostua zehaztuta:

- «a) Urbanizazioaren eskema bat, aurre-egitasmoei dagokien garapen-mailarekin azalduta.
- b) Urbanizazioari behar dituen horniketa-zerbitzuak emateko eskueran dauden baliabideak, lorgarriak direla justifikatuta.
- c) Hala euri-uren nola ur-beltzen hustubide-sarearen ezaugarri nagusiak, bai eta sare horrek arazketara artean sare orokorrarekin edo orokorrekin dituen lotuneenak ere.
- d) Aurreikusitako bide-sarearen zerbitzu-gaitasuna, ibilgailuen aparkalekuak barne.
- e) Urbanizazioari dagozkion gainerako zerbitzuak ezartzeko aurreikuspenak. Zerbitzu horien barruan sartuko dira, hala badagokio, informazioa edo telebista-saioak garraiatzeko telekomunikazio-sareak edo kableak.
- f) Gasa banatzeko sarearen ezaugarriak, eta sare hori banaketa-sare orokorrera, haren garapenaren arabera, lotzeko aurreikuspena.
- g) Jarduketetako urbanizazioa azpiegitura-sareekin, komunikabideekin eta gainerako zerbitzuekin egokiro lotzea edo integratzea.
- h) Azpiegitura eta zuzkidura publikoetan, hala badagokio, behar den osagarria egikaritzea, plan orokorraren egiturazko antolamenduan aurreikusitako zerbitzua eman ahal izateko.
- i) Egikaritu beharreko urbanizazioaren eta, hala badagokio, eraikuntzaren obra eta elementu nagusien kalitateen memoria».

Lege horren beraren 155. artikuluak jasotzen duenez, urbanizazio-aurreproiektua ere sartuko da hirigintzako jarduketa-programaren dokumentazioaren barruan.

Programa honetan bi eskakizunak betetzen dira, eta **B dokumentu** gisa sartzen da urbanizazio-aurreproiektua. Azken agiri horrek, era berean, 152. artikuluan zehaztutako

urbanizazio-obrak definitzen ditu, eta, horrenbestez, betetzen ditu araudi horretako eskakizunak.

A.5. HIRIGINTZAKO EDUKI JURIDIKOA.

Memoria honetan, jasotzen dira, orobat, 2/2006 Legearen 154. artikuluak («Legezko eta hirigintzako edukia») hirigintzako jarduketa-programarako eskatzen dituen alderdiak. Hain zuzen ere, azpiatal honen barruan daude zehaztuta:

A.5.1. Egikaritze-unitateak mugatzea.

Egikaritze-unitatea da birpartzelatzeko eta urbanizatzeko jarduketa baten espazio-eremua, eta plangintzako zehaztapenak mugatzeko aukera ematen du. 2/2006 Legearen 138. eta 143.2 artikuluek ezartzen dutenez, jarduketa integratua eta hirigintzako jarduketa-programa egikaritze-unitate baten edo batzuen bidez egin daitezke:

138. artikulua.- Jarduketa integratuak.

«1.- Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira jarduketa integratutzat: urbanizazio bidez finkatu gabeko hiru-lurzoruaren barruan eta lurzoru urbanizagarriaren barruan, egikaritze isolatuek baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten lursailetan egiten direnak, urbanizatzeko jarduketa-programa bakan baten arabera orube bat edo batzuk sortzeko. Jarduketa horiek egikaritze-unitate oso baten edo batzuen bidez gauzatu beharko dira egikaritze publikoz edo pribatuz, baita egikaritze-jarduketak antolamendu-eremu ezberdinei dagozkien kasuan ere.

143. artikulua.- Egikaritze-unitateak.

- 1.- Egikaritze-unitateek hirigintza-jarduketa baten espazioa osatzen dute. Unitateotan, beharrezko zuzkidura-lurzoruak eta jarduketaren ondorioz orube bihurtuko diren partzela eraikigarriak sartu beharko dira.
- 2.- Urbanizatzeko jarduketa-programak egikaritze-unitate oso baten edo batzuen bidez egikarituko dira.

Programari dagokio jarduketa integratua zer egikaritze-unitatetan banatzen den mugatzea:

145. artikulua.- Egikaritze-unitateak mugatzeko prozedurak.

1.- Urbanizatzeko jarduketa-programetan eta planetan mugatu daitezke egikaritze-unitateak; bidezko baderitzo, udal-administrazioak ere muga ditzake ofizioz edo alde batek eskatuta, lehenago hasierako onesprena eman, interesdunetik jakinarazi, 20 egun jendaurrean jarri eta behin betiko onartu eta gero. Mugaketa eraginkorra izateko, beharrezkoa izango da dagokion lurralte historikoko aldizkari ofizialean argitaratzea behin betiko onesprena».

Programa honi dagokio, beraz, Leioako 19E1 “Dow Ría” egikaritze-unitatea gauzatzeko beharrezko egikaritze-unitateak zehaztea.

Alde horretatik, adierazi behar da Leioako 19E1 “Dow Ría” egikaritze-unitatearekin identifikatzen dela jarduketa integratuaren barruko urbanizazio-jarduketa egiteko mugatutako espazio-eremua.

19E1 areako jarduketa integratuaren egikaritze-unitatea zedarritzeko, eskubideak sortzen dituzten partzelak eta lagatzekoak direnak identifikatzen dira, eta, aldi berean, egikaritze-unitatearen mugaketatik kanpo uzten dira sistema orokor edo lokal gisa finkatuta dauden lursail guztiak –bere garaian desjabetu zirenak eta erabilera publikoari eusten diotenak–.

Azken horien barruan sartzen dira, hain zuzen ere, eremuan garatzen diren ibaien, bideen eta trenbideen sistema orokorrak. Hori dela eta, garatu gabe dagoen titulartasun pribatuko partzelara mugatzen da egikaritze-unitatearen mugaketa.

Elementu hauek mugatzen dute egikaritze-unitatea:

- Iparraldean: komunitate-ekipamenduko sistema orokorra.
- Hegoaldean: itsas-lehorreko jabari publikoaren sistema orokorra, Udondo ibaia.
- Mendebaldean: itsas-lehorreko jabari publikoaren sistema orokorra, Gobela ibaia.
- Ekialdean: komunitate-ekipamenduko sistema orokorra eta egikaritze-unitatearen muga.

Apropos egindako plano topografiko digitalizatu baten gainean egin da muga horien transposizioa, betiere partzela-egiturara egokitzeak eskatzen dituen berezko doikuntzekin, eta 12.899,17 m²-ko azalera atera da egikaritze-unitate horretarako. Areak forma irregularra du, eta jabe bakarrarena da osorik.

Jarduketa integratuaren urbanizazio-jarduketarako aukeraturiko espazio-eremu, adierazi den bezala, Leioako 19E1 “Dow Ría” egikaritze-unitatearekin identifikatzen da. Kontuan harturik eremuaren konfigurazioa, hirigintza-antolamenduaren homogeneotasuna, eremuen arteko interdependentzia eta ukituriko azaleraren garrantzia, irizten zaio urbanizazio-jarduketak egikaritze-unitate bakar batean sartu behar duela eremu osoa.

C dokumentuan dago jasota egikaritze-unitate bakarraren mugaketa-planoa.

A.5.2 Jarduteko araubidea – publikoa edo pribatua – eta jarduketa-sistema zehaztea.

2/2006 Legearen 159. artikuluak xedatzen duenez, egikaritze-unitate bakoitzerako jarduketa-sistema publiko edo pribatu bat ezarri behar da:

«159. artikulua.- Jarduketa-sistemak.

1.- Udalak, egikaritze-unitate bakoitzari dagokionez, egikaritze publiko edo egikaritze pribatuko araubideetan sartutako jarduketa-sistemako bat aukeratu beharko du espresuki».

159. artikulu horren 4. apartatuak, berriz, hirigintzako jarduketa-programaren esku ipintzen du jarduketa-sistema aukeratzea:

«159.4.- Urbanizatzeko jarduketa-programak behin betiko onartzeko egintzan beti egin beharko da jarduketa-sistemaren zehaztapena. Dena den, zehaztapen hori lehenago ere aurreikus daiteke plangintza orokorrean, sektorekatze-plangintzan edo antolamendu xehatuko plangintzan, edo geroago aldatu ere egin daiteke. Jarduketa-sistema plangintzan aurreikusita dagoenean, urbanizatzeko jarduketa-programak berretsi egingo du, edo, bestela, aldatu, hartarako arrazoia emanet, lehendik zegoen plangintza aldatzeko tramiterik egin beharrik gabe»».

Programa honek erabaki du Leioako Udalari proposatzea Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualean ezarritako antolamendua jarduketa pribatuko araubidean egitea, **itun-sistema** hautatuta. Hasiera batean irizten denez, eremuaren jabearen ekimenak unitatearen kudeaketa abian jar dezan ahalbidetzea lagungarria izango da kudeaketa-prozesuak aruntasun handiagoa izan dezan, eragiketa egokiro amaitze aldera.

Sistema hori proposatzeko, kontuan hartzen da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 159. artikuluan ezarritakoa: «*Urbanizatzeko jarduketa-programak behin betiko onartzeko egintzan beti egin beharko da jarduketa-sistemaren zehaztapena*».

A.5.3. Ekitatez banatzeko proposamena aurkezteko epeak.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 154.1.c) artikuluan xedatutakoaren arabera, hirigintzako jarduketa-programari dagokio ekitatez banatzeko proposamena aurkezteko epeak arautzea. Horretarako, izapidetze-epe hauek zehazten dira:

- Hirigintzako jarduketa-programa eta itun-sistema aldi berean izapidetuko dira.
- Gehienez ere hilabeteko epea izango da sinatzeko, itun-sistema behin betiko onartzen dela jakinarazten denetik hasita.
- Gehienez ere 3 hilabeteko epea, itun-sistema sinatzen denetik zenbatzen hasita, birpartzelazio-proiektua aurkezteko.

A.5.4. Urbanizazio-obrak egiteko epeak, hau da, jarduketa osatzen duten faseak garatzeko obren egutegia eta, kasuak hala eskatzen duenean, lortzen diren orubeak eraikitzeko epeak.

Leioako 19E1 “Dow Ría” egikaritze-unitatearen birpartzelazio-proiektuaren behin betiko onespresa argitaratu ondoren, gehienez ere hiru hilabeteko epean –edo are data hori baino lehen–, jarduketaren lursail guztien urbanizazio-proiektua aurkeztuko da, izapidetu eta onets dadin.

Urbanizazio-proiektua eta hari dagokion birpartzelazio-proiektua behin betiko onetsi ondoren, urbanizazio-obrak hasi ahal izango dira, egikaritze-etapa bakar bat jarraikiz, jarraian adierazten den moduan.

Bost hilabeteko etapa bakarra ezartzen da Leioako 19E1 “Dow Ría” egikaritze-unitateko urbanizazio-proiektuari dagozkion obra guztiak egiteko.

Epe hori luzagarria izango da, obrak egiten diren bitartean zailtasunak sortzen badira. Halakoetan, Leioako Udaleko organo eskudunari obrak luzatzeko eskaera justifikatua helarazi beharko zaio, lurjabe-sustatzaileak eta obren zuzendaritza teknikoak sinatutako memoria erantsita.

Urbanizazio-obrak erabat egikaritzeko aldez aurretik ezarritako epea betetzen dela kontrolatzeko eta haren jarraipena egiteko, urbanizazio-proiektuak kronograma bat ezarri beharko du obrak egikaritzeko; haren bidez, obren erritmoaren eta etapa bakarreko egikaritze-epea betetzeko aukeren berri izan ahalko da, hora osorik igaro arte itxaron beharrik izan gabe.

Obrak egikaritzeko kronograma hori urbanizazio-obrak gauzatzeko behar diren partida orokorretan oinarrituta egituratu beharko da.

8. Lurra prestatzeko obrak eta lur-mugimenduak.
9. Fabrika-horma txikien obrak.
10. Urbanizazio-zerbitzuak egikaritzeko obrak.
11. Zoru eta zoladuretako obrak.
12. Ukituriko zerbitzuetako obrak/konponketak.
13. Lorezaintzako eta hiri-altzarietarako obrak.
14. Seinaleztapen-obrak.

Eraikuntza-epeei dagokienez, urbanizazio-obrak amaitu ondoren, ez dira gaindituko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 189. artikuluan eta 105/2008 Dekretuaren 48. artikuluan ezarritakoak («Eraikitzeko eginbeharra eta gehienezko epeak» eta «Eraikitzeko betebeharren epeen zenbaketa», hurrenez hurren).

Urbanizazio-obrak bukatutzat noiz jo ahalko diren ezartzen duen kontzeptua edo lege-adierazpena aldatzeari dagokionez, aipaturiko artikuluak ondorengo erregelamendu-garapenera bideratzen du araugintza-lan hori.

Programa honen ondorioetarako, obrak amaitutzat emateko epetzat hartuko da sustatzaileek aurreikusitako data, lekua eta ordua, zeina Leioako Udalari jakinaraziko baitiote Udal Erregistroaren bidez.

Lehen adierazitakoaren arabera (hau da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 198. artikuluaren arabera, Udalak urbanizazio-obrak jasotzeko epearen hasiera), eraikina egiten hasteko epea ezingo da izan urtebete baino luzeagoa, urbanizazio-obrak amaitzen direnetik kontatzen hasita.

Eraikuntza-obrak amaitzeko epea ezingo da izan **30 hilabetetik** gorakoa, obrak hasten direnetik kontatzen hasita, eta, kasu guztietan ere, eraikuntza-lizentziak xedatzen duenaren arabera.

A.5.5. Udalari laga beharreko lursailen kokapen-proposamena eta ordezko partzelak esleitzeko irizpideak.

Hirigintzako jarduketa-programa honen xede den eremuari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualean ezarritako antolamendu xehatuan, ez da proposatzen udal-jabari publikoari lagatzeko lursailik.

Dokumentazio grafikoan, atxikita dago Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualak ezarritako antolamendu xehatua dagokion planoa, aurreko apartatuetan adierazitakoa errazago irakur eta uler dadin, aipatutako aldaketaren dokumentaziora jo beharrik gabe.

Ez da proposatzen, era berean, partzelarik definitza, pentsaturik komunitateak hirigintza-antolamenduak sortutako gainbalioetan duen partaidetzari dagokion eraikigarritasun haztatua kokatzen dela haietan; izan ere, egikaritze-unitatea txikia dela kontuan hartuta, eraikigarritasun haztatuaren balioaren % 15ek gutxieneko eraikuntza-unitate bat sortzen du, eta partzela hori kokatzeko ez litzateke iritsiko eremuaren ordenantzak ezarritako gutxieneko azalerara. Hori dela eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27.5 artikuluan ezarritakoaren arabera, proposatzen da haren balioaren ekarpen ekonomikoarekin ordeztea.

A.5.6. Ordezko bizitokiak emateko programa.

Azpimarratu behar da esku artean dugun jarduera-eremuau ez dagoela bizitegi-eraikinik, ez eta beste bizileku bat emateko eskubidea sortzen duen jarduera ekonomikorik ere. Hori dela eta,

hirigintzako jarduketa-programa honek ez du aurreikusten ordezko bizitokia emateko programarik.

A.5.7. Urbanizazio-obra eta zuzkidura-lurra lagatzeko epeak.

Urbanizazio-obra lagatzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 198. artikuluan («Udalak urbanizazio-obrak jasotzea») ezarritako jasotze-prozedurari jarraituko dio Leioako Udalak.

Horretarako, jarduketa integratuko urbanizazio-obrak eta kanpoko azpiegiturak indartzeko, handitzeko eta konektatzeko obrak amaitu ondoren, itun-batzarrak, urbanizazio-obren zuzendari fakultatiboak obra-amaierako ziurtagiria ematen duenetik gehienez ere hilabeteko epean, obra entregatzeko aurreikusitako data, lekua eta ordua jakinaraziko dizkio Leioako Udalari, 20 egun lehenago.

Ondoren, lehen aipatutako 198. artikuluan ezarritakoaren arabera jokatuko da, harik eta urbanizazioa jasotzeko prozesua artikulu horren 6. apartatuan adierazitako aktaren bidez amaitu arte.

Ez dagokio zuzkidura-lurren lagapena programatzea, ez baitago halakorik.

A.6. PARTZELA-PLANOA ETA TITULARREN ZERRENDA.

Programaren **D dokumentu** gisa txertatu da ukituriko lurjabeari buruzko informazioa, barnean harturik partzelen plano bat eta titularraren identifikazioa, betiere 2/2006 Legearen 155.d) artikuluan xedatutakoa betez:

Hasierako partzela pribatuak.

Partzela bakarra (Leioako 2399. zenbakidun finka).-

- Egungo jabea: Dictec Hanstein SA, pertsona bakarrekoa.
- Helbidea: Noain (Nafarroa), Talluntxe industrialdea 1-A, 38-40
- Azalera: **12.899,17 m²**.

- Titulua: Dictec Hanstein pertsona bakarreko SA merkataritza-sozietatearena da jabari osoz, hala jasotzen baitu 2022ko abenduaren 16an Bilboko notario Manuel Garcés Pérez jaunaren aurrean 3.529 protokolo-zenbakiarekin egiletsitako salerosketa-eskriturak.

Egikaritze-unitate osoa aurreko hasierako partzela pribatuak osatzen du, eta ez dago partzela pribatu edo publiko gehigarririk.

A.7. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

E dokumentu gisa dago jasota 1. jarduketa integratuaren ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.

En Leioa, febrero de 2023 / Leioan, 2023ko otsailean
EL EQUIPO REDACTOR/ ERREDAKZIO-TALDEA

Fdo./Sin.: Anton Pérez Sasía-Basterra

Fdo./Sin.: Juan Carlos Cardenal
Abaitua

Fdo./Sin.: Cristina del Valle Urengoechea

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA 19E1 “DOW RIA” EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA LEIOAKO UDAL-MUGARTEKO 19E1 “DOW RÍA” AREA URBANIZATZEKO HIRIGINTZAKO JARDUKETA- PROGRAMA

*Documento para la aprobación inicial
Hasierako onespena emateko dokumentua*



DOCUMENTO B - B DOKUMENTUA

FEBRERO 2023 – 2023KO OTSAILA

Letrados/ Abokatuak: Anton Pérez-Sasia Basterra
Cristina del Valle Urrengoechea
Pérez-Sasia Abogados Asociados

Arquitectos/ Arkitektoak: Juan Carlos Cardenal Abaitua
Arquiplan 2.0 S.L.P.

INDICEPROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA 19E1 “DOW RIA” EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA

DOCUMENTO B. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

- B.1.- Memoria descriptivo-Justificativa
- B.2.- Características del terreno
- B.3.- Características y actuaciones en las infraestructuras
- B.4.- Actuaciones en la red viaria, accesos y pavimentación
- B.5.- Concreción de la memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización
- B.6.- Presupuesto urbanización uso de dominio público

ANEXO I.B.- Documentación gráfica Instalaciones Urbanas

ANEXO II.B.- Documentación gráfica Acceso, vial y pavimentación

AURKIBIDEALE IOAKO UDAL-MUGARTEKO 19E1 “DOW RÍA” AREA URBANIZATZEKO HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

B DOKUMENTUA. URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUA

- B.1.- Deskribapen- eta justifikazio-memoria
- B.2.- Lurraren ezaugarriak
- B.3.- Azpiegituren ezaugarriak eta haietan egin beharreko jarduketak
- B.4.- Bide-sarean, sarbideetan eta zoladuran egin beharreko jarduketak
- B.5.- Obra nagusiei eta urbanizazio-elementuei buruzko kalitate-memoria zehaztea
- B.6.- Jabari publikoaren erabilera urbanizatzeko Aurrekontua

I.B ERANSKINA.- Hiri-instalazioen dokumentazio grafikoa

II.B ERANSKINA.- Sarbidearen, bidearen eta zoladuraren dokumentazio grafikoa

DOCUMENTO B. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

B.1. MEMORIA DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVA

El presente Anteproyecto de Urbanización de la actuación integrada del Área 19.E1 Dow Ría, tiene por objeto realizar una primera descripción de todas las obras de urbanización del ámbito, incluidas las correspondientes a las infraestructuras de las redes de los servicios urbanos, así como la vialidad de acceso a la única Unidad de Ejecución, áreas peatonales y espacios libres, enunciando la naturaleza de las otras conexiones de las obras de urbanización interna con las exteriores al área.

El presente Anteproyecto cumple la exigencia establecida en el artículo 155 titulado “Documentación” de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo, en relación con el apartado b) de dicho artículo que establece la necesidad de redactar un Anteproyecto de urbanización como documentación constitutiva de los programas de actuación urbanizadora.

B.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Los terrenos que constituyen el área 19.E1 “Dow Ría” se sitúan en el límite Noreste del municipio de Leioa clasificados como suelo urbano, entre el trazado del metro y los cauces de los ríos Gobela y Udondo, colindando con la parcela de equipamiento público comunitario que alberga la estación de Metro Leioa y el parking disuasorio de este mismo organismo, según se puede observar en el plano P02 “Emplazamiento” del presente programa de Actuación Urbanizadora.

El territorio en el que se asientan los terrenos del área 19.E1 “Dow Ría”, se constituye por una superficie prácticamente plana que, en el sentido transversal, en su lado Norte, tiene la cota + 3,94 junto al ferrocarril y la cota + 4,08 en su lado Sur, bajando en este punto a la cota +3,73 junto a la margen izquierda del río Gobela, con una distancia entre ambas referencias geográficas de aproximadamente 148 y 6 metros respectivamente.

En sentido longitudinal se mantiene prácticamente la horizontalidad desde las cotas urbanizadas de la parcela del parking, situadas en el extremo Oeste, hasta el límite Este sin urbanizar. El

parking se desarrolla en dos plantas para alcanzar la cota del vial municipal que se encuentra a la cota 7,86 metros.

El estado de los terrenos pertenecientes al sistema general de equipamiento público (Metro Bilbao) se encuentra totalmente urbanizado, mientras que el terreno perteneciente a la parcela privada se encuentra sin tratamiento de urbanización ya que son los correspondientes a la antigua actividad industrial que desarrollaba Dow Chemical, hoy día desmantelada.

Se corrige la delimitación del área establecida por la Modificación del Plan General, al objeto de adecuarlo al topográfico actual.

La superficie del área alcanza a 23.719,36 m², con una diferencia de aproximadamente 80 m² sobre los 23.799 m² establecidos por la Modificación Puntual del PGOU, dicha diferencia supone una alteración del orden del 1 por mil, considerándose admisible dicha alteración.

B.3 CARACTERÍSTICAS Y ACTUACIONES EN LAS INFRAESTRUCTURAS

OBJETO Y PLAZO

El proceso de urbanización de dicha zona requerirá de las siguientes actuaciones, para el que se estima un plazo aproximado de ejecución de **3 meses**. Estos plazos se detallarán con un cronograma específico en el proyecto de urbanización correspondiente:

B.3.1 Infraestructura de Telecomunicaciones

Tal y como se puede observar en planos, actualmente la línea de Orange atraviesa la parcela objeto de urbanización transversalmente. Mediante el presente proyecto se procederá con la modificación de dicha canalización, disponiéndola de tal manera que no afecte al proceso de urbanización de la parcela. Para ello, se procederá con la retirada del tramo de canalización existente que atraviesa la parcela objeto de proyecto, disponiendo una nueva canalización enterrada que transcurrirá perimetralmente por la misma, debiendo instalar arquetas de registro cada 50 m como máximo tal y como marca la normativa.

B.3.2 Infraestructura de Saneamiento (Fecales)

El objeto del presente proyecto es proyectar una red de saneamiento de fecales para la nueva urbanización. Esta nueva red discurrirá paralela al río Gobela hasta alcanzar el puente que cruza el río Udondo. En ese punto se dispondrá un pozo de bombeo para impulsar las aguas fecales por el colector colgado que discurrirá bajo el puente que cruza el río Udondo hasta alcanzar la parcela inmediatamente posterior, donde la canalización objeto de proyecto se conectará al pozo existente tal y como se puede observar en planos.

B.3.3 Infraestructura de Saneamiento (Pluviales)

Dado que se va a proceder a la construcción en un futuro de dos nuevos edificios en la parcela objeto de proyecto, mediante el presente documento se procede a proyectar las nuevas canalizaciones de acometida a la parcela para la recogida de las aguas pluviales de los mismos, siendo evacuadas, tal y como se puede apreciar en planos, tanto al río Gobela como al río Udondo al tratarse de aguas limpias.

B.3.4 Infraestructura de Abastecimiento

Paralela a la calle Iturriondo discurre enterrada la red de abastecimiento general. Mediante el presente proyecto se llevará a cabo la conexión a dicha red mediante un picaje a la misma para abastecer de agua sanitaria a la parcela en cuestión. La nueva canalización se proyectará paralela al río Gobela.

B.3.4 Infraestructura de Gas

La canalización de gas existente en la zona discurre paralela al río Udondo por la orilla contraria a donde se encuentra ubicada la parcela a urbanizar. Dado que se va a proceder con la construcción en un futuro de dos nuevos edificios en la parcela objeto de proyecto, se desea dotar a dicha zona de la infraestructura de gas pertinente, de manera que cada edificio disponga de la posibilidad de conectarse a la red de gas. Por ello, mediante el presente proyecto se llevará a cabo la conexión a dicha red mediante un picaje a la misma, la cual discurrirá por debajo del puente

que cruza el río Udondo, para posteriormente discurrir enterrada hasta alcanzar la parcela objeto de proyecto.

B.3.5 Infraestructura de Media / Baja Tensión

Actualmente discurre una red de media tensión aérea paralela a la línea del Metro Bilbao L1 y a la parcela objeto de proyecto, pasando a ser una red de media tensión enterrada en la parcela contigua, tal y como se puede observar en planos.

De este modo, mediante el presente proyecto se procede a proyectar la canalización de la red de media tensión enterrada para alimentar a la parcela objeto de proyecto, la cual conectará con la red existente, tal y como se puede observar en los planos.

B.3.6 Infraestructura de Alumbrado Exterior

Dado que el presente proyecto tiene como objeto la urbanización del área 19 E.1 de la Dow Chemical, se procederá a proyectar la red de alumbrado exterior, la cual se compondrá por una serie de equipos de iluminación en base a luminarias y columnas troncocónicas.

En el **ANEXO I.B** se adjunta la documentación gráfica relativa a las Instalaciones Urbanas.

B.4 ACTUACIONES EN LA RED VIARIA, ACCESOS y PAVIMENTACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El acceso al Área 19-E1 Dow-Ría de Leioa se hace a través del puente existente sobre el río Udondo, que tiene una anchura total de 9.40 m y una longitud de 12.0 m. Al puente se llega desde el vial que da acceso a los parques empresariales del entorno. En la siguiente vista aérea se ve el estado actual del ámbito.



Figura 2. Vista reciente y próxima del Área del área objeto del Anteproyecto

Los cauces del río Udondo y del río Gobelas, que delimita en sur y oeste, están encauzados y tienen aprobadas las líneas de definir el Límite de Ribera y el Dominio Público Marítimo-Terrestre, mediante los deslindes de referencia DL-110 Bizkaia y DL-111 Bizkaia aprobados por Orden Ministerial de fecha 24/06/2007 y 29/11/2007 respectivamente.

En la franja de servidumbre de 6 metros desde el Límite de Ribera hay actualmente vegetación arbustiva, una valla metálica de cierre sobre un murete de hormigón y una puerta metálica de cierre del acceso desde el puente. Estos elementos formaban parte de la instalación industrial que se ubicaba en estos terrenos.

El puente tiene actualmente una calzada de 7.0 m de anchura y dos aceras de 0.90 m de anchura, además de las barreras de hormigón y metálicas de unos 30 cm de anchura cada una.

En el presente Anteproyecto se plantean las actuaciones necesarias para modificar la plataforma del puente de forma que haya una acera de 2.0 m de anchura para el acceso peatonal y una calzada e 6.30 m de anchura, igual a la anchura del vial interior previsto en la UE-1. Además, en la franja de servidumbre de ambas riberas se desmontan, demuelen y se retiran el muro y la valla existentes, se elimina cualquier elemento de hormigón que permanezca en ese ámbito, se desbroza la zona retirando las zarzas existentes y se acondiciona el terreno resultante como zona verde, construyendo en ella un camino de 2 m de anchura con acabado blando en zahorra compactada. También se prevén partidas para la evaluación estructural y del estado de conservación del puente (tablero y estribos) y de las reparaciones necesarias



Figura 3. Vista de puente de acceso al ámbito



Figura 4. Vista del vial exterior y aparcamientos de parques empresariales próximos.

RESUMEN DE ACTUACIONES

Se define un vial interior que une el acceso existente (puente) con la hipotética urbanización interior de la unidad de ejecución.

La plataforma o vial de conexión se plantea como una prolongación de los viales existentes, tanto del vial exterior desde el que se accede, como del vial interior que se presupone dará servicio a la ordenación interior de la parcela privada, es decir, de la urbanización interior de la unidad de ejecución.

Ambos viales discurren por la plataforma de los viales por los que se accedía a la antigua instalación industrial.

El resto de urbanización exterior a la Unidad de ejecución completa con la adecuación y acondicionamiento de los espacios libres que forman parte de la superficie de dominio público marítimo-terrestre así como de la zona de servidumbre de paso que se ha de dejar libre y accesible, a 6 metros de la línea de la ribera.

Con todo ello, se estudian las siguientes actuaciones:

- Actuaciones Previas
- Acondicionamiento de zonas verdes
- Inspección y reparación del puente

En el **ANEXO II.B** se adjunta la documentación gráfica relativa a las obras de acceso y vial.

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

Una vez definido en planta el ámbito del anteproyecto, se desarrolla el trazado en planta y alzado de la plataforma del vial de acceso, haciéndolo compatible con el vial interior del Anteproyecto de Urbanización del Área 19-E1.

La plataforma se plantea como una prolongación de los viales existentes, tanto del vial exterior desde el que se accede, como del vial interior de la urbanización. Ambos viales discurren por la plataforma de los viales por los que se accedía a la antigua instalación industrial.

Las actuaciones tendrán la siguiente secuencia.

Actuaciones previas

Al inicio de las obras, se procederá al desmontaje de la valla metálica y de la puerta en la entrada, y a la demolición de los elementos de hormigón armado y albañilería asociados, como muros con sus zapatas y otros elementos de cimentación que puedan aparecer. Se realizarán también las labores de despeje y desbroce, con retirada seleccionada de zarzas y arbustos de distinto porte y que interfieran con las obras posteriores.

Construcción del Vial de Acceso rodado y peatonal

El vial de acceso se adecuará a la nueva rasante. Su trazado en planta se desplaza para crear una acera de 2.0 m de anchura en el lado derecho del acceso, a la que se da continuidad en ambos lados de la ría, de forma que se garantice un acceso peatonal accesible. Se analizará el firme existente y donde se requiera se repondrá una sección de firme nueva.

Para el dimensionamiento del firme se adopta como normativa de referencia la Norma 6.1-IC Secciones de Firme de la Instrucción de Carreteras, aprobada por la Orden FOM/3460/2003.

Se proyecta el firme para una intensidad media diaria de vehículos pesados IMDp de 30 vehículos/día, que corresponde a una categoría de tráfico T41 ($25 < \text{IMDp} < 50$). La explanada objetivo será del tipo E1, que requiere un módulo de compresibilidad en el segundo ciclo de carga en placa de $E_v > 60 \text{ MPa}$. Dado que el terreno subyacente, a falta de datos de excavación o de estudio geotécnico, se clasifica inicialmente como Suelos Tolerables tipo 0 (figura 1), se necesitará la formación de una explanada mejorada de 45 cm con un relleno de Suelo Seleccionado tipo 2

con un CBR>10, según artículo 330 del PG-3. Entre ambas capas se dispondrá un geotextil según art 422 del PG-3, para separar suelos con finos.

Para una explanada E1 y un tráfico T41 se necesita un firme formado por una subbase de 40 cm de zahorras artificiales ZA-25 y sobre ellas 10 cm de mezclas bituminosas en caliente MBC.

Las capas de MBC serán (ver tabla 6 de 6.1-IC y tablas 7.1 y 7.2 de la Norma de Firmes del País Vasco de 2012):

Rodadura: 5 cm S-12 (AC16 surf S) con árido ofítico

Intermedia / Base: 5 cm de S-20 (AC 22 bin S) con árido calizo

En las aceras de dispondrá sobre la explanada mejorada una capa de ZA-25 de 20 cm, una solera de hormigón armada con fibras de 20 cm y sobre ella el pavimento, que será el mismo que se adopte para las aceras de la urbanización interior.

En la zona verde hacia las márgenes se diseña un camino peatonal de pavimento blando, cuya plataforma se forma con un geotextil de filtro sobre el fondo de excavación compactado, sobre el que se dispondrá una capa de grava o balasto de piedra caliza de 20 cm de espesor y sobre ella de una capa de zahorra artificial ZA-25 que se compactará dejando una superficie regular.

Las arquetas existentes y sumideros se adecuarán a la nueva rasante.

Acondicionamiento de zonas verdes

Las zonas verdes resultantes se acondicionarán con trabajos de jardinería, trabajando la tierra vegetal existente, aportando tierra nueva y realizando una siembra de hierba.

Inspección y reparación del puente

El puente existente tiene 12 de longitud, unos 11 m de luz libre entre estribos y 9.40 m de anchura del tablero. El tablero se forma con vigas prefabricadas pretensadas y una losa de hormigón armado sobre ellas que completan un canto total de 90 cm. Dispondrá de una capa de rodadura de unos 5 cm y en los lados dispone de aceras de 90 cm de anchura y unas barreras de hormigón armado de 30 cm de espesor y sobre ellas un tubo de acero. Se demolerán las aceras existentes en

el puente, sin afectar ni al tablero (losa de hormigón) ni a las barreras, y se construirán unas aceras nuevas.

El tablero se apoya en estribos de hormigón armado que tendrán cimentaciones profundas. Están protegidos por mantos de escollera que encauzan el río Udondo.

No se aprecian en el exterior daños ni asentamientos, por lo que el puente se considera que está adecuado al paso de vehículos de todo tipo y que se proyectó de acuerdo a las instrucciones y normas vigentes.

El puente se inspeccionará para evaluar su estado de conservación estructural. Se empleará para ello un camión con plataforma de descuelgue, con el que una empresa especializada podrá revisar el estado de las vigas y de los estribos, la presencia o no de carbonatación en el hormigón de vigas y estribos, la presencia y origen de fisuras o grietas, los signos de corrosión de armaduras. Dicha empresa entregará un informe técnico de la inspección con propuestas de reparación.

Se prevén reparaciones menores del puente, consistentes en tratamientos superficiales para reparar las zonas con desconchones por corrosión, mediante picado del hormigón, cepillado de armaduras, aplicación de resinas de pasivado y de puente de unión y restitución con morteros de reparación. Tras la limpieza de todos los paramentos, se prevé la aplicación de pinturas cementosas y de protección frente a la carbonatación.

Finalmente, se prevé la realización de una prueba de carga del puente con camiones cargados (similar a la prueba de carga de recepción de un puente nuevo), por escalones de cargas, analizando el comportamiento del mismo y en particular la magnitud de las deformaciones y la recuperación de las mismas. Previamente se habrá elaborado el proyecto de prueba de carga con planos y posteriormente se hará un informe de valoración de la prueba de carga.

PLAZO DE EJECUCIÓN

Sin perjuicio de lo que en su momento disponga en un estudio más detallado de la obra en el Proyecto de Ejecución, se estima un plazo de CINCO (5) MESES para su ejecución

B.5. CONCRECION DE LA MEMORIA DE CALIDADES RELATIVAS A LAS PRINCIPALES OBRAS Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

La Memoria de calidades de las obras de urbanización se entiende contenida en los subapartados B.3 a B.4 de este apartado y sus anexos gráficos, en los que se describen las características y calidades de cada uno de los elementos de urbanización.

Lo anteriormente citado se complementa con los planos de detalle de las obras y elementos de urbanización que constituyen la documentación gráfica de los ANEXOS I.B y II.B.

En cualquier caso, se ha de indicar que el contenido de este Anteproyecto cumple con las condiciones de calidad y las características técnicas especificadas por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Leioa, para cada uno de sus elementos de urbanización.

En consecuencia, de la lectura de los subapartados B.3 a B.4 y de los planos de trazado y de detalles que todas las redes de servicios urbanos, firmes, pavimentación y zonas verdes, se puede entender perfectamente cumplimentada la exigencia establecida en el artículo 153, apartado i) de la ley 2/2006, en la que se pide la redacción de una Memoria de calidades de las principales obras y elementos de la urbanización.

Lo anteriormente citado se complementa con los planos de detalle de las obras y elementos de urbanización que constituyen la documentación gráfica de este Anteproyecto. En dichos planos de detalle, además de definir gráficamente los elementos de la urbanización, se especifican los materiales, dimensiones y características técnicas de todos los componentes de la urbanización.

En cualquier caso, se ha de indicar que el contenido de este Anteproyecto cumple con las condiciones de calidad y las características técnicas especificadas por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Leioa, para cada uno de sus elementos de urbanización.

El proyecto de Urbanización detallado, preceptivo para la ejecución de las obras, desarrollará las determinaciones del presente Anteproyecto.

B.6. PRESUPUESTO URBANIZACIÓN USO DE DOMINIO PÚBLICO

A continuación, se indican los costes de urbanización por cada uno de los capítulos en los que se ha desglosado el conjunto de las obras a realizar. Los costes de urbanización se calculan, en principio, como coste de ejecución de contrata, a base de realizar las mediciones generales de los principales elementos y obras de urbanización, y aplicándoles unos costes promedio para cada uno de ellos, de acuerdo con los valores usuales de mercado.

Desarrollamos de manera extractada los resultados por Capítulos y la totalidad de la cuantía del presupuesto de ejecución de contrata.

Capítulo	Título	Presupuesto
0	ACTUACIONES PREVIAS	30.778 €
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	7.436 €
2	FIRMES Y PAVIMENTOS	35.248 €
3	SERVICIOS DE URBANIZACION	
3.1	<i>Saneamiento (fecales)</i>	9.992
3.2	<i>Saneamiento-Drenaje de pluviales</i>	1.903
3.3	<i>Abastecimiento de agua</i>	3.423
3.4	<i>Infraestructura Energía eléctrica de Media Tensión</i>	3.944
3.5	<i>Infraestructura Telecomunicaciones</i>	13.730
3.6	<i>Infraestructura acometida Gas</i>	7.896
	Suma Capítulo 3	40.888 €
4	REDES DE SERVICIOS arquetas	1.831 €
5	JARDINERIA, RIEGO Y MOBILIARIO	17.259 €
6	INSPECCIÓN PUENTE	29.000 €
7	SEGURIDAD Y SALUD	2.500 €
9	GESTIÓN DE RESIDUOS	5.223 €
Total Presupuesto Ejecución material		170.163 €
Gastos generales	13,00% s/PEM	22.121,19 €
Beneficio industrial	6,00% s/PEM	10.209,78 €
Total Presupuesto Ejecución por contrata sin IVA		202.493,97 €
IVA de Contrata	21,00% s/PEC	42.523,73 €
Total Presupuesto Ejecución por Contrata con IVA		245.017,70 €

Con esta relación se obtiene el coste de las obras de urbanización del ámbito según presupuesto del anteproyecto, que asciende a **245.017,70 €**, a lo que se ha de añadir una partida de **20.249,40-€** como costes de redacción de proyectos y gestión, lo que arroja una suma de **265.267,10-€**.

B DOKUMENTUA. URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUA

B.1. DESKRIBAPEN- ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

19.E1 “Dow Ría” areako jarduketa integratuaren urbanizazio-aurreproiektu honen helburua da eremu horretan egin beharreko urbanizazio-obra guztien lehen deskribapen bat egitea – hiri-zerbitzuen sareen azpiegiturei dagozkienak barne –, bai eta egikaritze-unitate bakar horretara, oinezkoentzako eremuetara eta espazio libreetara sartzeko bideei dagozkienak ere. Horrekin loturik, adieraziko dira barneko urbanizazio-obren eta eremuz kanpokoen arteko gainerako loturen tasunak ere.

Urbanizazio-aurreproiektu honek betetzen du Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 155. artikuluan («Dokumentazioa») ezarritako eskakizuna; izan ere, artikulu horren b) apartatuak ezartzen du beharrezkoa dela urbanizazio-aurreproiektu bat idaztea hirigintzako jarduketa-programa eratzeko agirien artean.

B.2 LURRAREN EZAGARRIAK

Leioako udalerriaren ipar-ekialdeko mugan daude 19.E1 “Dow Ría” area osatzen duten lurrak, eta hiri-lurzoru gisa daude sailkatuta. Metroaren trazaduraren eta Gobela eta Udondo ibaien ibilguen artean daude, eta mugakide dute Leioako metro-geltokia eta erakunde horren disuasio-aparkalekua hartzen dituen ekipamendu publikoko partzela komunitarioa. Halaxe ikusten da hirigintzako jarduketa-programa honen P02 planoan («Kokalekua»).

19.E1 “Dow Ría” areako lurrak lauak dira ia erabat. Zeharkako norabidean, iparraldean +3,94 kota du trenbidearen ondoan; hegoaldean, berriz, +4,08 kota. Puntu horretan, +3,73 kotara jaisten da Gobela ibaiaren ezkerreko ertzaren ondoan, eta bi erreferentzia geografiko horien arteko distantzia 148 eta 6 metro ingurukoa da, hurrenez hurren.

Luzetara hartuta, horizontalak dira lurrak ia erabat: hasi mendebaldeko muturrean dagoen aparkalekuko partzelaren kota urbanizatuatik eta ekialdeko mugaraino, zeina urbanizatu gabe baitago. Aparkalekuak bi solairu ditu, eta udal-bidearen 7,86 metroko kotara iristen da.

Ekipamendu publikoko sistema orokorrari (Metro Bilbao) dagozkion lursailak erabat urbanizatuta daude; partzela pribatuari dagokion lursailak, ostera, ez du urbanizazio-tratamendurik –Dow Chemical enpresak garatzen zuen industria-jarduerari dagozkion lurak dira, eta gaur egun deseginda dago konpainia hori—.

Zuzendu egiten da Plan Orokorraren aldaketak ezarritako area-mugaketa, egungo topografiara egokitzeko.

Areak 23.719,36 m² ditu guztira, eta 80 m² inguruko aldea ageri da Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualak ezarritako 23.799 m²-ekiko –milako 1 inguruko aldaketa da, eta onargarritzat jotzen da, inondik ere—.

B.3 AZPIEGITUREN EZAUGARRIAK ETA EGIN BEHARREKO JARDUKETAK

XEDEA ETA EPEA

Zona hori urbanizatzeko, ondoren zehazten diren jarduketa hauek egin beharko dira, eta, gutxi gorabehera, **hiru hilabeteko** lanak aurreikusten dira. Epe horiek kronograma espezifiko batekin zehaztuko dira urbanizazio-proiektuan:

B.3.1 Telekomunikazio-azpiegitura

Planoetan ikus daitekeenez, Orange konpainiaren lineak zeharkatzen du gaur egun urbanizatu beharreko partzela. Proiektu honen bidez, aldatu egingo da kanalizazio hori, ez dezan eragin inolako trabarik partzelaren urbanizazio-prozesuan. Horretarako, erretiratu egingo da proiektuaren xedeko partzela zeharkatzen duen kanalizazio-zatia, eta beste bat instalatuko da lurpean, zeina partzelaren perimetro osotik igaroko baita. Horri loturik, erregistro-kutxatilak ipini beharko dira gehienez ere 50 metrotik behin, araudiak ezartzen duen moduan.

B.3.2 Saneamendu-azpiegitura (ur beltzak)

Proiektu honen helburua da ur beltzetarako saneamendu-sare bat proiektatzea urbanizazio berrirako. Sare hori Gobela ibaiaren albotik joango da paraleloan, Udondo ibaia zeharkatzen duen zubiraino. Puntu horretan ponpaketa-putzu bat jarriko da ur beltzak kolektore esekian

aurrera bultzatzeko. Kolektore hori Udondo ibaia zeharkatzen duen zubiaren azpitik joango da, harik eta hurrengo partzelara iritsi arte. Hara heldu ostean, proiektuaren xede den kanalizazioa dagoen putzura konektatuko da, planoetan ikus daitekeen bezala.

B.3.3 Saneamendu-azpiegitura (euri-urak)

Proiektuaren xede den partzelan bi eraikin berri altxatzea dago aurreikusita etorkizunean. Hori horrela den heinean, dokumentu honen bidez proiektatzen dira partzelarako hartune-kanalizazio berriak, euri-urak biltzeko. Planoetan ikus daitekeen moduan, Gobela eta Udondo ibaietara hustuko dira, euri-urak izanik, garbiak baitira.

B.3.4 Hornidura-azpiegitura

Iturriondo kalearen paraleloan dago lurperatuta hornidura orokorreko sarea. Proiektu honen bidez, sare horretara konektatuko da, hemen dagokigun partzelara ur sanitarioa eramateko. Horretarako, pikatu egingo da behar den tokian. Kanalizazio berria Gobela ibaiaren paraleloan proiektatuko da.

B.3.4 Gas-azpiegitura

Zonaldean dagoen gas-kanalizazioa Udondo ibaiaren paraleloan igarotzen da, urbanizatu beharreko partzelaren kontrako ertzetik. Proiektuaren xede den partzelan bi eraikin berri altxatuko dira etorkizunean. Hori horrela izanik, dagokion gas-azpiegitura ezarri nahi da zona horretan, bi eraikinok gas-sarera konektatzeko aukera izan dezaten. Horregatik, proiektu honek sare horretara konektatzea aurreikusten du pikatze bidez; Udondo ibaia zeharkatzen duen zubiaren azpitik igaroko da, eta, ondoren, lurpetik joango da, harik eta proiektuaren xede den partzelara iritsi arte.

B.3.5. Erdi- eta behe-tentsioko azpiegitura

Gaur egun, aireko sare bat igarotzen da, erdi-tentsiokoa, Metro Bilbaoren lehen linearen eta proiektuaren xede den partzelaren paraleloan; alboko partzelan, lurperatu egiten da erdi-tentsioko linea hori, planoetan ikus daitekeen bezala.

Hori horrela, proiektu honen bidez, lurperatutako erdi-tentsioko sarearen kanalizazioa proiettatuko da, proiektuaren xede den partzela hornitzeko; lehendik dagoen sarearekin konektatuko du, planoetan ikus daitekeen bezala.

B.3.6 Kaleko argien azpiegitura

Proiektu honen xedea Dow Chemical konpainiaren 19E.1 area urbanizatzea denez, kaleko argi-sare bat proiettatuko da. Sare horrek argiztapen-ekipamenduak aurreikusten ditu: funtsean, luminariak eta kono-enbor sekzioko zutabeak.

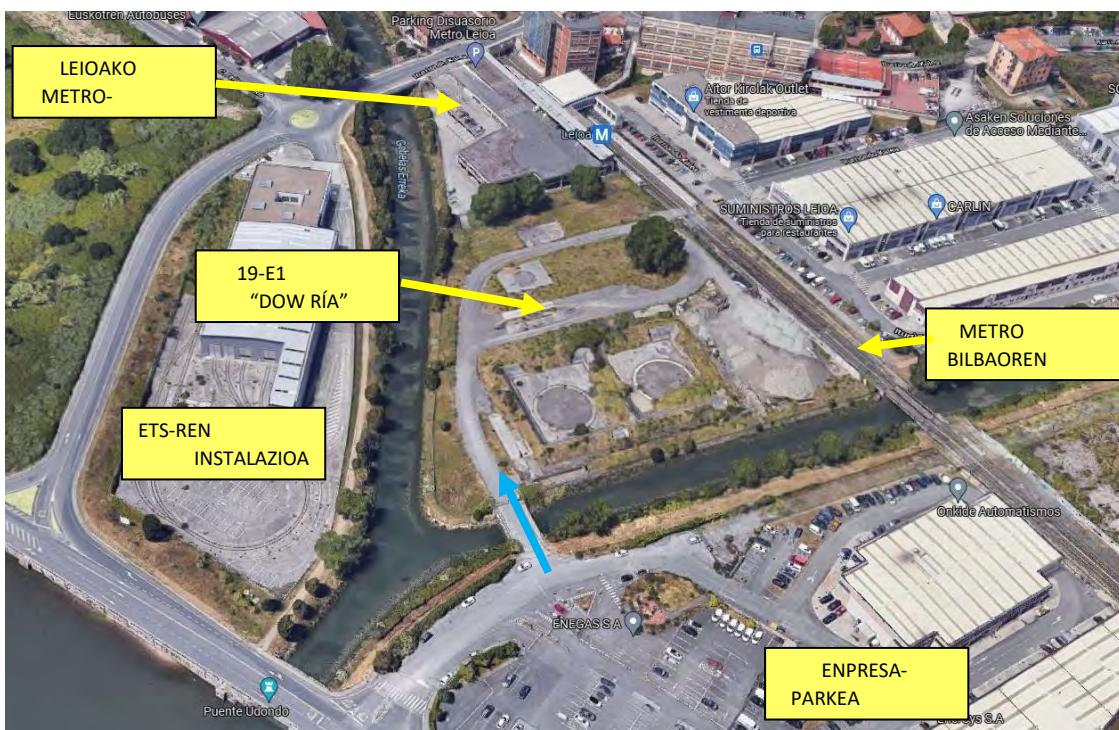
I.B ERANSKINEAN, hiri-instalazioei buruzko dokumentazio grafikoa jasotzen da.

B.4 BIDE-SAREAN, SARBIDEETAN ETA ZOLADURAN EGIN BEHARREKO JARDUKETAK

EGUNGO EGOERAREN DESKRIBAPENA

Udondo ibaiaren gainetik igarotzen den zubitik sartzen da Leioako 19-E1 “Dow Ría” areara. Zubi hori 9,40 m da zabalean, eta 12,0 m luzean. Inguruko empresa-parkeetara sartzeko bidetik iristen da zubi horretara ere. Aireko ikuspegi honetan, eremuaren egungo egoera ikusten da.

2. irudia. Aurreproiektuaren xede den arearen oraintsuko eta hurbileko ikuspegia.



Bideratuta daude Udondo eta Gobela ibaien ibilguak – hegoaldetik eta mendebaldetik mugatzen dute eremua –, eta ibaiertzeta definitzen dute. Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoa, berriz, DL-110 Bizkaia eta DL-111 Bizkaia erreferentzia-mugaketen bidez daude zehaztuta, zeinak 2007/06/24ko eta 2007/11/29ko Ministro Aginduen bidez baitaude onetsita, hurrenez hurren. Ibaiertzeko 6 metroko zortasun-zerrendan, gaur egun, zuhaixka-landaredia, metalezko hesi bat – hormigoizko hormatxoen gainean instalaturik – eta metalezko ate bat daude, zubitik sarrera ixteko. Elementu horiek lursail horietan zegoen industria-instalazioaren parte ziren.

Zubiak, gaur egun, 7,0 m zabaleko galtzada eta 0,90 m zabaleko bi espaloi ditu, bai eta hormigoizko eta metalezko hesiak ere, bakoitzak 30 cm inguru zabalekoak.

Aurreproiektu honetan, zubiaren plataformako aldatzeko beharrezko jarduketak planteatzen dira, oinezkoek 2,0 m zabaleko espaloia izan dezaten eta galtzadak 6,30 m har ditzan zabalean, betiere lehenbiziko egikaritze-unitatean aurreikusitako barne-bidearen zabaleraren pare. Gainera, bi ibaiertzetako zortasun-zerrendan desmuntatu, higatu eta kendu egingo dira egungo horma eta hesia. Ezabatu egingo da eremu horretan geratzen den hormigoizko edozein elementu. Era berean, garbitu egingo dira zonaldeko sastraka guztiak, eta lur hori berdegune gisa egokituko da. Hala, 2 metro zabaleko bide bat egingo da, hartxintxar trinkotuzko akabera bigunarekin. Aurreikusita daude, orobat, zubiaren egitura eta kontserbazio-egoera (taula eta ointokiak) ebauatzeko partidak, baita beharrezko konponketak egitekoak ere.



3. irudia. Eremura sartzeko zubiaren ikuspegia.



4. irudia. Kanpoko bidearen eta inguruko enpresa-parkeetako aparkalekuaren ikuspegia.

JARDUKETEN LABURPENA

Barneko bide bat definitzen da, lehendik dagoen sarbidea (zubia) eta egikaritze-unitatearen barneko urbanizazio hipotetikoa lotzeko.

Konexio-plataforma edo -bidea lehendik dauden bideen luzapen gisa planteatzen da, bai sartzeko kanpoko bidearena, bai partzela pribatuaren barne-antolamenduari ustez zerbitzu emango dion barne-bidearena –hau da, egikaritze-unitatearen barne-urbanizazioari zerbitzu emango dionarena–.

Bi bideok garai bateko industria-instalaziora sartzeko bideen plataformatik igarotzen dira.

Egikaritze-unitate osoaren gainerako kanpoko urbanizazioa osatzeko, itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren azalera osatzen duten espacio libreak egokituko dira, eta egokitutu egindo da, orobat, bide-zortasuneko zona ere, zeina libre eta irisgarri utzi behar baita, ibaiertzaren lerrotik 6 metrora.

Horrekin guztiarekin, jarduera hauek aztertzen dira:

- Aldez aurreko jarduketak.
- Berdeguneak egokitzea.
- Zubia ikuskatzea eta konpontzea.

II.B ERANSKINEAN, sarbide- eta bide-obrei buruzko dokumentazio grafikoa jasotzen da.

PROPOSATUTAKO JARDUKETEN DESKRIBAPENA

Aurreproiektuaren eremua oinplanoan zehaztu ondoren, sarbide-plataformaren trazadura egiten da –oinplanoan eta altxaeran–, eta bateragarri egiten da 19-E1 arearen urbanizazio-aurreproiekutuko barne-bidearekin.

Plataforma lehendik dauden bideen luzapen gisa planteatzen da, bai sartzeko kanpoko bidearena, bai urbanizazioaren barruko bidearena. Bi bideok garai bateko industria-instalaziora sartzeko bideen plataformatik igarotzen dira.

Jarduketek sekuentzia hau izango dute:

Aldez aurreko jarduketak

Obren hasieran, metalezko hesia eta sarrerako atea desmuntatuko dira, eta eraitsi egingo dira haien loturiko hormigoi armatuzko eta igeltserotzako elementuak, hala nola hormak eta haien zapatak, eta ager daitezkeen beste zimendu-elementu batzuk. Hainbat neurritako sasiak eta sastrakak ebakitzeko eta kentzeko lanak ere egingo dira, ondorengo obretan traba egin ez dezaten.

Ibilgailuen eta oinezkoen sarbidea eraikitzea

Sarbidea sestra berriro egokituko da. Oinplanoko trazadura desplazatu egiten da, eta 2,0 m zabaleko espaloi bat sortuko da sarbidearen eskuineko aldean. Espaloi horrek itsasadarraren bi aldeetatik jarraituko du, eta oinezkoentzako sarbide irisgarria bermatuko du. Aztertu egingo da lehengo bide-zorua, eta, beharrezkoa den lekuan, berritu ere bai.

Bide-zoruaren dimensioei dagokienez, Errepideetarako Jarraibideetako Zoru Sekzioen 6.1-IC Araua hartuko da erreferentzia gisa, zeina FOM/3460/2003 Aginduaren bidez onetsi baitzen.

Zorua proiektatzeko, egunean 30 ibilgailu astuneko batez besteko intentsitatea (IMDp) proiektatzen da. Batezbesteko hori T41 trafiko-kategoriari dagokio ($25 < \text{IMDp} < 50$). Xedezabalgunea E1 motakoa izango da, zeinak $\text{Ev2} > 60 \text{ MPa}$ konprimagarritasun-modulu bat eskatzen baitu plakako kargaren bigarren zikloan. Azpiko lursaila, indusketa edo azterketa geoteknikoari buruzko daturik ezean, hasieran 0 motako lurzoru onargarri gisa sailkatzen da (1. irudia); hortaz, 45 cm-ko zabalgune hobetu bat eratu beharko da. Lurzoruaren betegarria 2. motakoa izango da, $\text{CBR} > 10$ neurriarekin, errepide eta Zubietarako PG-3 preskripzio

teknikoetako baldintza-agiriko 330. artikuluak zehazten duenarekin bat. Bi geruzen artean geotestila ipiniko da lurzoruak eta xeheak bereizteko, errepite eta zubietarako PG-3 preskripzio teknikoetako baldintza-agiriko 422. artikuluak zehazten duenari jarraikiz.

E1 zabalgunerako eta T41 trafikorako zoruak 40 cm-ko oinarri-azpia eskatzen du, ZA-25 zabor-legar artifizialez egina, eta, haren gainean, berotan egindako MBC nahaste bituminosoa, beste 10 cm.

MBC geruzei dagokienez (ikusi 6.1-IC arauko 6. taula eta EAEko Bide-zoruen 2012ko Arauaren 7.1 eta 7.2 taulak):

Errodadura: 5 cm S-12 (AC16 surf S), agregakin ofitikoarekin.

Bitartekoa/Oinarria: 5 cm S-20 (AC 22 bin S) kareharri-agregakinarekin.

Zabalgune hobetuaren gaineko espaloietan, 20 cm-ko ZA-25 geruza bat ipiniko da, baita hormigoi armatuzko zolarri bat ere, 20 cm-ko zuntzarekin. Haren gainean instalatuko da zoladura, zeina barruko urbanizazioko espaloietarako hartzen den berbera izango baita.

Berdegunean, ertzetarantz, zoladura biguneko oinezkoentzako bide bat diseinatu da. Haren plataforma iragazki-geotestil batekin egina da, hondeaketa trinkotuaren gainean. Hondo horren gainetik, 20 cm lodiko legar-geruza edo kareharrizko balastoa jarriko da, eta, haren gainean, ZA-25 zabor-legar artifizialez eginiko geruza bat, zeina trinkotu egingo baita gainazala erregular uzteko.

Lehengo kutxatilak eta hustubideak sestra berrira egokituko dira.

Berdeguneak egokitzea.

Lortzen diren berdeguneak loezaintza-lanen bidez egokituko dira; dagoen landare-lurra landu, lur berria ekarri eta belarra ereingo da.

Zubia ikuskatzea eta konpontzea.

Egungo zubiak 12 metroko luzera du, 11 metroko hutsartea ointokien artean, eta 9,40 metroko zabalera taularen artean. Aurreatezatutako habe prefabrikatuekin egina da taula, eta horien gainean hormigoi armatuzko lauza batekin osatzen da; guztira 90 cm-ko ertza osatzen dute. 5 cm-

ko errodadura-geruza izango du, eta alboetan, berriz, 90 cm zabaleko espaloia eta 30 cm lodiko hormigoi armatuzko hesiak. Horien gainean, altzairuzko hodi bat igaroko da. Eraitsi egingo dira zubian dauden espaloia, taulari (hormigoizko lauza) eta hesiei eragin gabe, eta espaloia berriak ipiniko dira.

Taula hormigoi armatuzko ointokien gainean bermatuta dago, eta zimendu sakonak izango dituzte. Harri-lubetazko mantuekin babestuta daude, zeinek Udondo ibaiaren ibilguia definitzen baitute.

Kanpoan ez da ikusten kalterik edo asenturik; beraz, irizten zaio zubia egokia dela mota guztiako ibilgailuak igarotzeko eta indarrean dauden jarraibide eta arauen arabera proiektatu zela.

Zubia ikuskatu egingo da, egituraren kontserbazio-egoera ebaluatzeko. Horretarako, plataforma esekia duen kamioi bat erabiliko da. Haren bidez, enpresa espezializatu batek habeen eta ointokien egoera ikuskatuko du, eta aztertuko du, orobat, ba ote den karbonataziorik habeen eta ointokien hormigoian, baita pitzadurarik ba ote den –eta zerk eraginak diren– eta armaduren korrosio-zantzurik ageri ote den ere. Enpresa horrek ikuskapenaren txosten teknikoa egingo du, konponketa-proposamenekin.

Zubiaren konponketa txikiak aurreikusten dira: azaleko tratamenduak, korrosioak eragindako altxatzeak konpontzeko. Horretarako, hormigoia pikatuko da, armadurak eskuilatuko dira, pasibatze-erretxinak eta lotura-zubia aplikatuko dira, eta konpontzeko morteroz berroneratuko dira. Paramentu guztiak garbitu ondoren, zementu-pinturak eta karbonataziotik babesteko pinturak aplikatzea aurreikusten da.

Azkenik, zubiari karga-proba egitea aurreikusten da kamioi kargadunekin (zubi berriean egiten den karga-probaren antzera), karga-mailen arabera. Hala, zubiaren portaera aztertuko da, eta, bereziki, deformazioen tamaina, nola berroneratu ikusteko. Aldez aurretik, karga-probareni proiektua egingo da planoekin, eta, ondoren, karga-probareni balorazio-txostena.

EGIKARITZE-EPEA

Obra egikaritzeko BOST (5) HILABETEKO epea aurreikusten da, egikaritze-proiektuan obraren azterketa zehatzago batean xedatzen denari kalterik eragin gabe.

B.5. OBRA NAGUSIEI ETA URBANIZAZIO-ELEMENTUEI BURUZKO KALITATE-MEMORIA OSATZEA

Ulertzen da apartatu honetako B.3 eta B.4 azpiapartuetan eta haien eranskin grafikoetan dagoela jasota urbanizazio-obren kalitate-memoria; horietan deskribatzen dira urbanizazio-elementu bakoitzaren ezaugarriak eta kalitateak.

Arestian aipatutakoa osatzeko, obren eta urbanizazio-elementuen xehetasun-planoak daude – hain justu, I.B eta II.B ERANSKINEN dokumentazio grafikoa osatzen dute – .

Nolanahi ere, adierazi behar da urbanizazio-aurreproiektu honen edukiak betetzen dituela Leioako Udaleko zerbitzu teknikoek urbanizazio-elementu bakoitzerako zehaztutako kalitate-baldintzak eta ezaugarri teknikoak.

Ondorioz, B.3tik B.4ra bitarteko azpiapartatuak kontuan izanda, eta hiri-zerbitzuen sare guztiak, zoruek, zoladurek eta berdeguneek dituzten trazadura- eta xehetasun-planoak irakurrita, ondo baino hobeto betetzen da 2/2006 Legearen 153. artikuluko i) apartatuan ezartzen den eskakizuna; hau da, beharrezkoa dela urbanizazioko obra eta elementu nagusien kalitate-memoria idaztea.

Arestian aipatu denaren osagarri, jasotzen dira obren eta urbanizazio-elementuen xehetasun-planoak ere, aurreproiektu honen dokumentazio grafikoa osatzeko. Xehetasun-plano horietan, urbanizazioaren elementuak grafikoki definitzeaz gainera, zehazturik daude urbanizazioaren osagai guztiak materialak, dimensioak eta ezaugarri teknikoak.

Nolanahi ere, adierazi behar da urbanizazio-aurreproiektu honen edukiak betetzen dituela Leioako Udaleko zerbitzu teknikoek urbanizazio-elementu bakoitzerako zehaztutako kalitate-baldintzak eta ezaugarri teknikoak.

Urbanizazio-proiektu xehatua nahitaezkoa da obrak egikaritzeko, eta hark garatuko ditu aurreproiektu honetako zehaztapenak.

B.6. JABARI PUBLIKOAREN ERABILERA URBANIZATZEKO AURREKONTUA

Ondoren, urbanizazio-kostuak adierazten dira, egin beharreko obra guztiak banakatzeko zehaztu diren kapitulu guztiak kontuan hartuta. Urbanizazio-kostuak, printzipioz, kontrata gauzatzeko kostu gisa kalkulatzen dira: elementu eta urbanizazio-obra nagusien neurketa orokorrak egiten dira, eta horietako bakoitzerako batez besteko kostuak aplikatzen dira, merkatuko ohiko balioetan oinarriturik.

Emaitzak kapituluka daude garatuta, eta kontrata gauzatzeko aurrekontuaren zenbateko osoa ere laburbiltzen da.

Kapitulua	Titulua	Aurrekontua
0	ALDEZ AURREKO JARDUKETAK	30.778 €
1	LUR-MUGIMENDUAK	7.436 €
2	ZORUAK ETA ZOLADURAK	35.248 €
3	URBANIZAZIO-ZERBITZUAK	
3.1	<i>Saneamendua (ur beltzak)</i>	9.992
3.2	<i>Euri-uren saneamendua eta drainadura</i>	1.903
3.3	<i>Ur-hornidura</i>	3.423
3.4	<i>Erdi-tentsioko energia elektrikoaren azpiegitura</i>	3.944
3.5	<i>Telekomunikazioen azpiegitura</i>	13.730
3.6	<i>Gasaren hargunearen azpiegitura</i>	7.896
	3. kapituluaren batura	40.888 €
4	ZERBITZU-SAREAK, kutxatilak	1.831 €
5	LOREZAINTEZA, UREZTATZEA ETA ALTZARIAK	17.259 €
6	ZUBIA IKUSKATZEA	29.000 €
7	SEGURTASUNA ETA OSASUNA	2.500 €
9	HONDAKINEN KUDEAKETA	5.223 €
Egikaritze materialaren aurrekontua, guztira		170.163 €
Gastu orokorrak	% 13,00 (egikaritze materialaren aurrekontuaren arabera)	22.121,19 €
Irabazi industriala	% 6,00 (egikaritze materialaren aurrekontuaren arabera)	10.209,78 €
Kontrata bidezko egikaritze-aurrekontua guztira, BEZik gabe		202.493,97 €
Kontrataren BEZa	% 21,00 kontrata-aurrekontuaren arabera)	42.523,73 €
Kontrata bidez egikaritzeko aurrekontua BEZarekin, guztira		245.017,70 €,

*Zerrenda horren bidez lortzen da eremua urbanizatzeko obren kostua; hau da, **245.017,70 €**. Horri **20.249,40 €**-ko partida bat gehitu behar zaio, proiektuak idazteko eta kudeatzeko kostu gisa, hau da, **265.267,10 €**.*

En Bilbao, febrero de 2023 / Bilbon, 2023ko otsailean

EL EQUIPO REDACTOR / ERREDAKZIO-TALDEA

Fdo./Sin.: Anton Pérez Sasía-Basterra

Fdo./Sin.: Juan Carlos Cardenal Abaitua

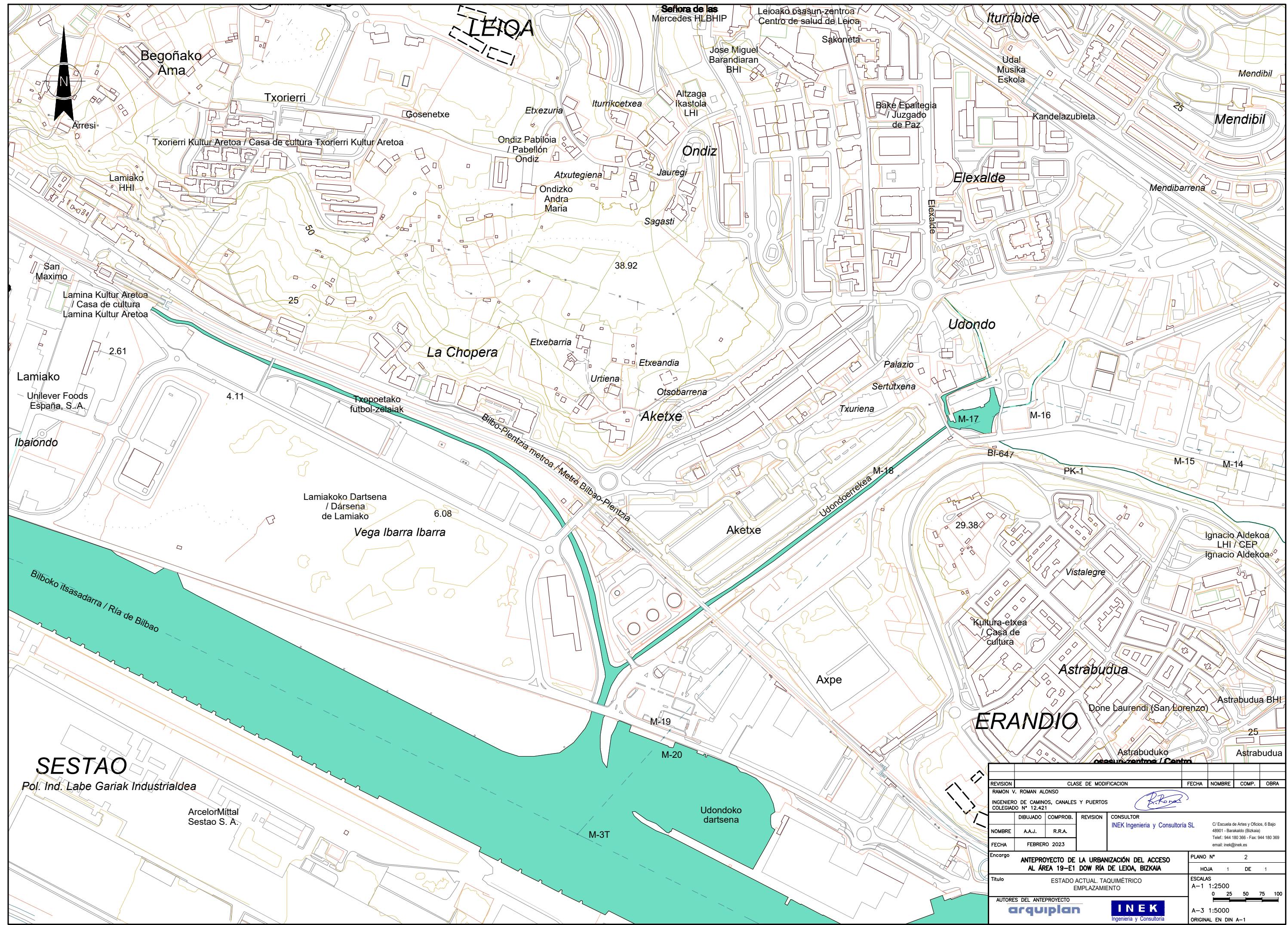
Fdo./Sin.: Cristina del Valle Urrengoechea

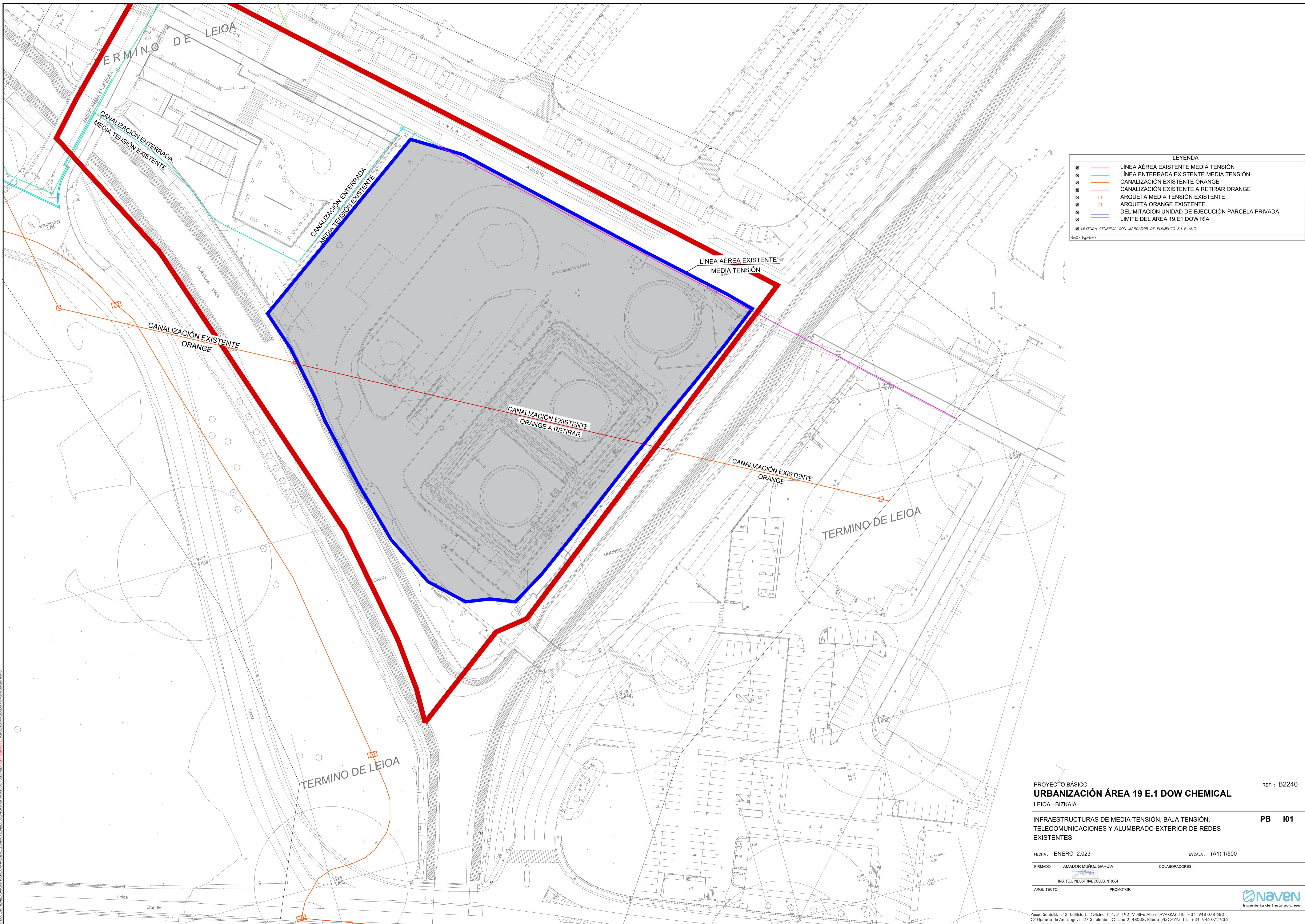


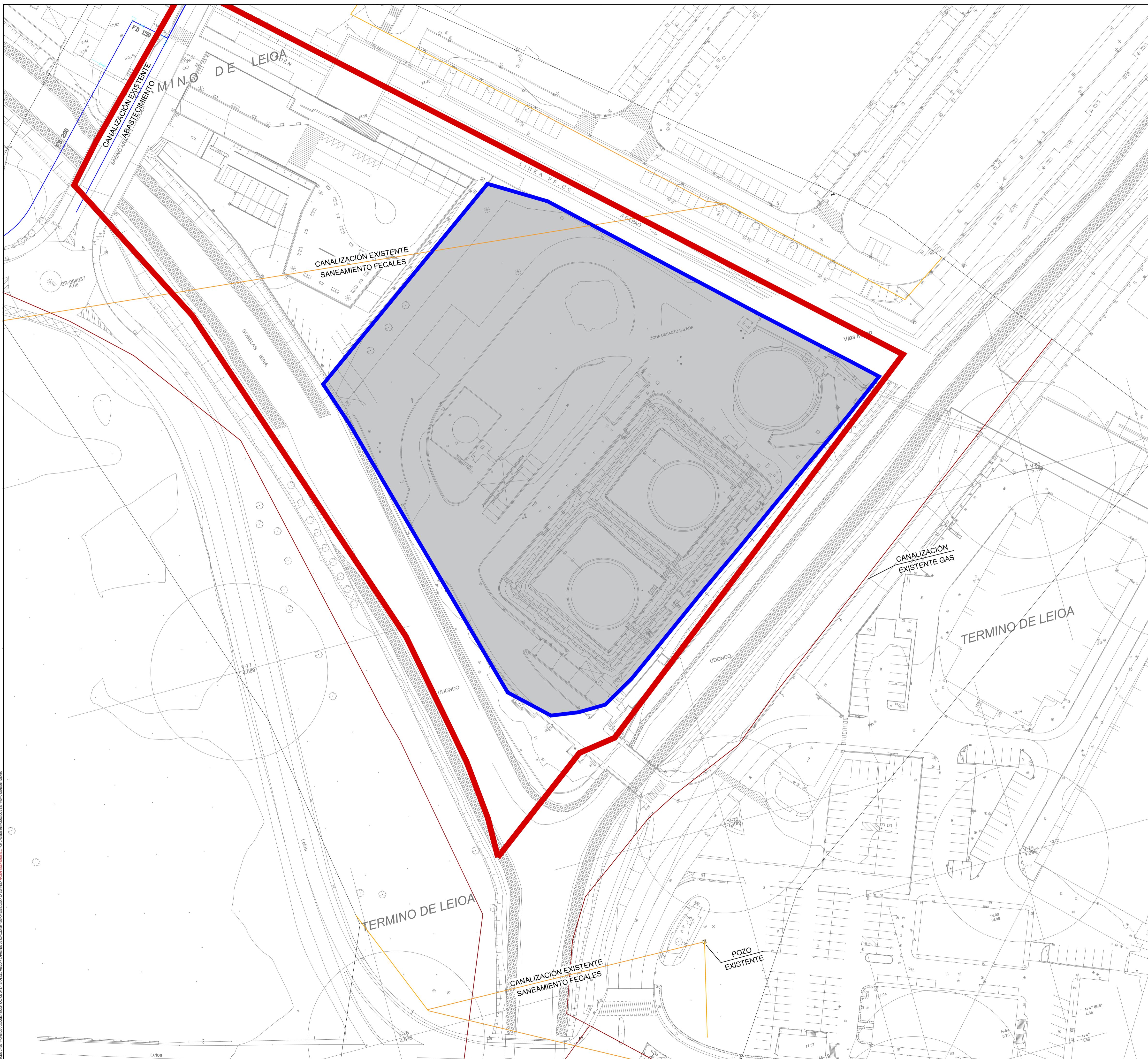
1.- SITUACIÓN E ÍNDICE DE PLANOS	1 HOJA
2.- ESTADO ACTUAL. TAQUIMÉTRICO	
2.1 EMPLAZAMIENTO	1 HOJA
2.2 PLANTA GENERAL	1 HOJA
TOTALES POR GRUPO	2 HOJAS
3.- ESTADO PROYECTADO	
3.1 PLANTA GENERAL	1 HOJA
3.2 PLANTA DE DETALLE ACOTADA	1 HOJA
TOTALES POR GRUPO	2 HOJAS
4.- SECCIONES TIPO Y ALZADOS PUENTE	
4.1 ESTADO ACTUAL Y PROYECTADO	1 HOJA
TOTALES POR GRUPO	1 HOJA

NÚMERO TOTAL DE HOJAS: 6 HOJAS

REVISIÓN	CLASE DE MODIFICACION		FECHA	NOMBRE	COMP.	OBRA
RAMON V. ROMAN ALONSO						
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS						
COLEGIADO N° 12.421						
DIBUJADO	COPROB.	REVISIÓN	CONSULTOR			
NOMBRE	A.A.J.	R.R.A.	INEK Ingeniería y Consultoría SL			
FECHA	FEBRERO 2023					
Encargo	ANTEPROYECTO DE LA URBANIZACIÓN DEL ACCESO AL ÁREA 19-E1 DOW RÍA DE LEIOA, BIZKAIA		PLANO N°	1		
			HOJA	1	DE	1
Título	SITUACIÓN E ÍNDICE DE PLANOS		ESCALAS			
			A-1 1:2500	0	25	50
				75	100	
AUTORES DEL ANTEPROYECTO			A-3 1:5000			
arquiplan						
			ORIGINAL EN DIN A-1			
			INEK			
			Ingeniería y Consultoría			







LEYENDA	
<input checked="" type="checkbox"/>	CANALIZACIÓN EXISTENTE GAS
<input checked="" type="checkbox"/>	CANALIZACIÓN EXISTENTE ABASTECIMIENTO
<input checked="" type="checkbox"/>	CANALIZACIÓN EXISTENTE FETALES
<input checked="" type="checkbox"/>	DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCIÓN PARCELA PRIVADA
<input checked="" type="checkbox"/>	LIMITE DEL ÁREA 19.E1 DOW RÍA
<input checked="" type="checkbox"/>	LEYENDA GENERICA CON MARCADOR DE ELEMENTO EN PLANO

PROYECTO BÁSICO
URBANIZACIÓN ÁREA 19 E.1 DOW CHEMICAL
LEIOA - BIZKAIA

INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO (FECALES y PLUVIALES) Y GAS DE REDES EXISTENTES

FECHA : ENERO 2.02

ESCALA : (A1) 1/500

FIRMADO : AMADOR MUÑOZ GARCÍA

 ING. TEC. INDUSTRIAL COLEG. N° 9334

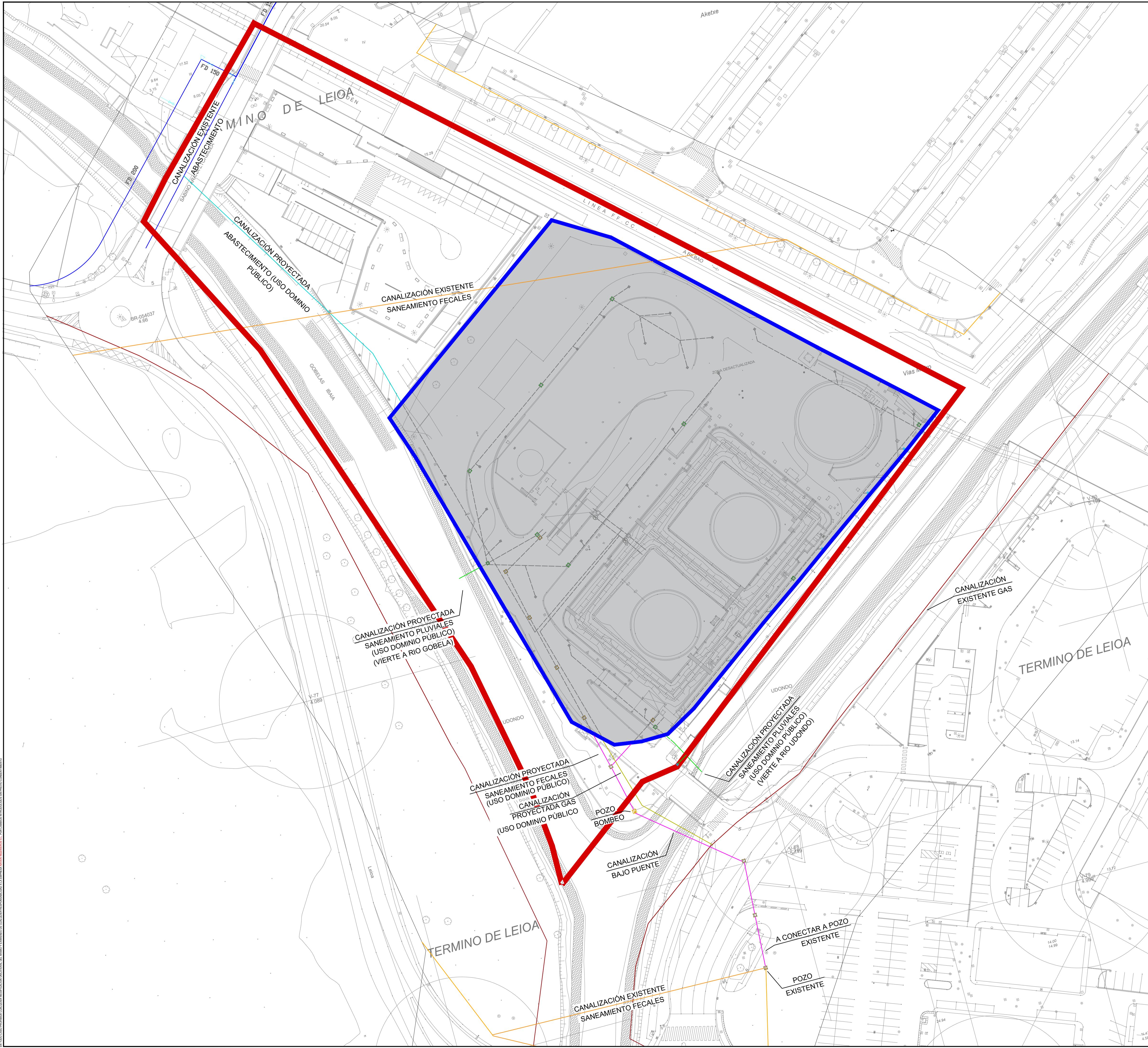
ARQUITECTO : **JOAQUÍN GARCÍA** PROMOTOR : **JOAQUÍN GARCÍA**

Paseo Santxiki, nº 2 Edificio L - Oficina 114, 31192, M
C/ Hurtado de Amezaga, nº27, 3^a planta - Oficina 2, 41

[View Details](#) | [Edit](#) | [Delete](#)



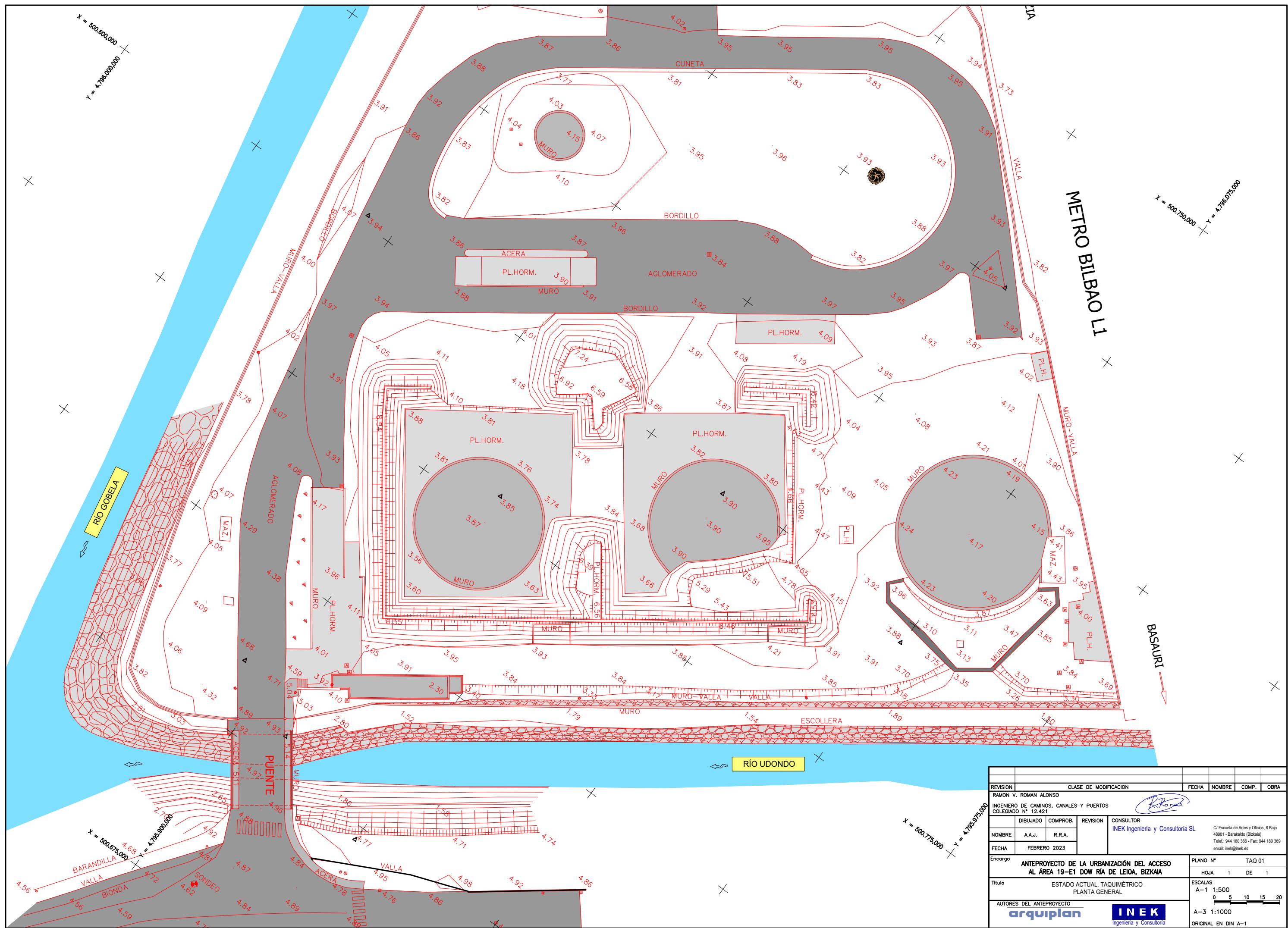


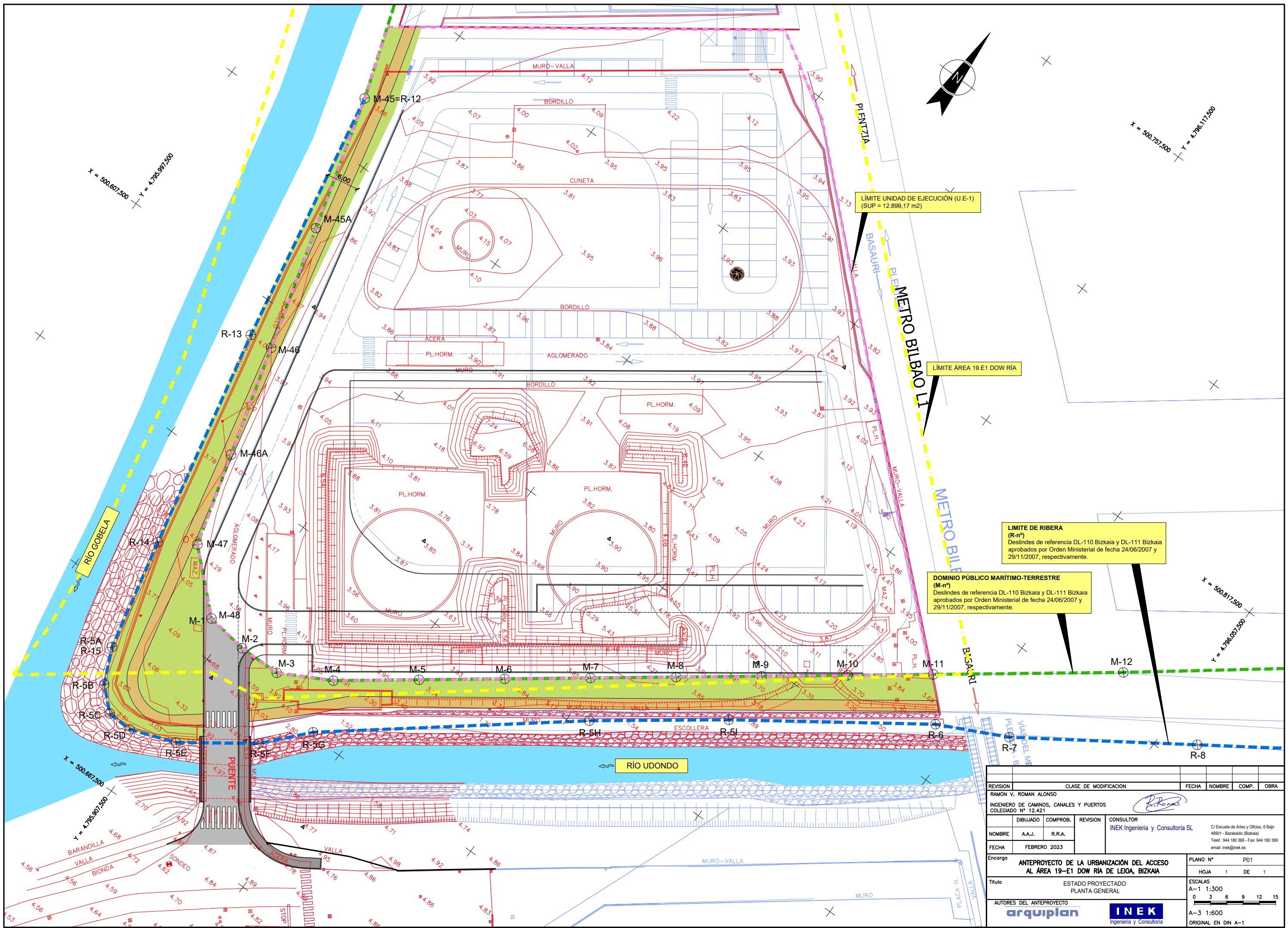


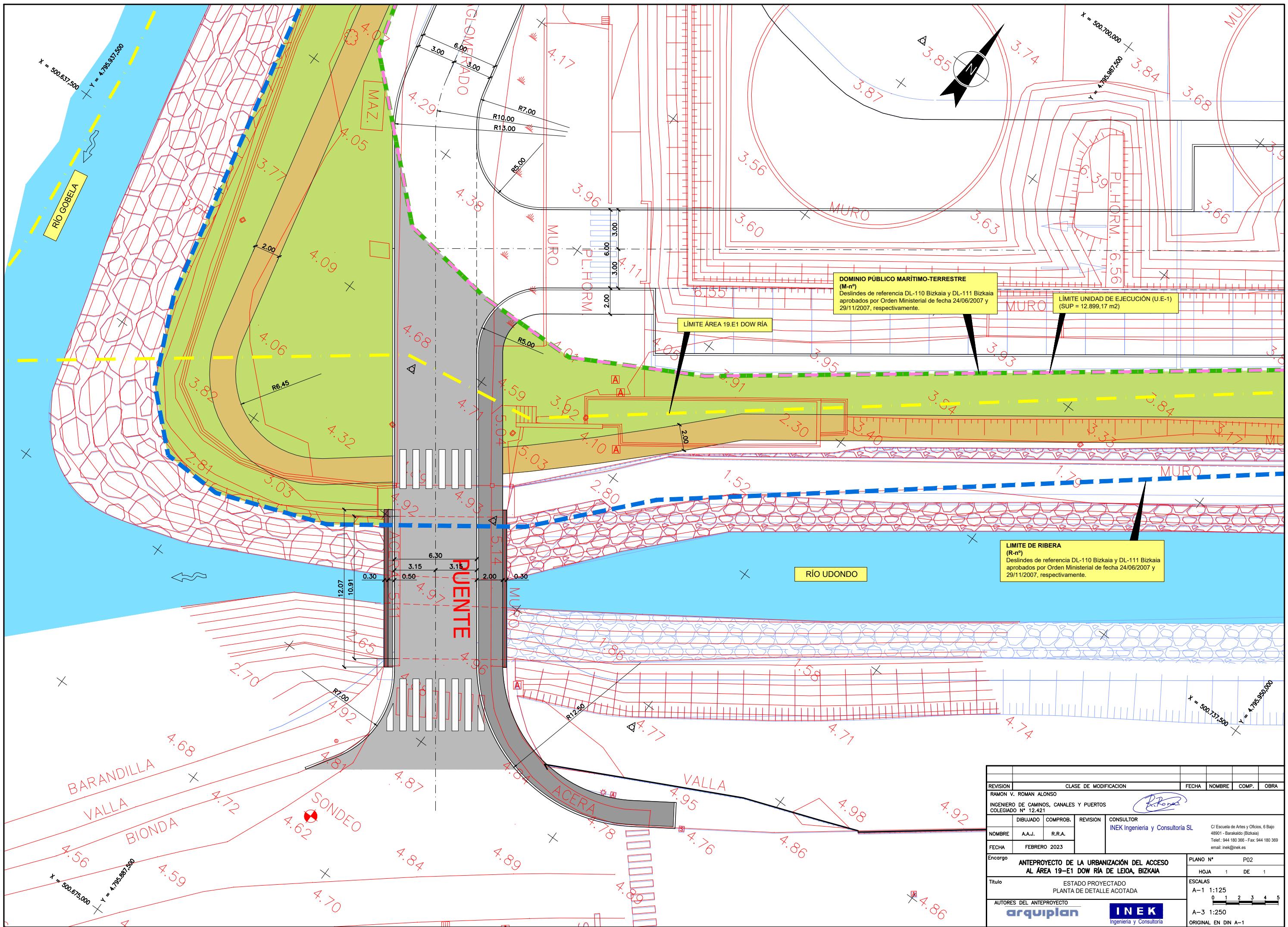
LEYENDA	
■	CANALIZACIÓN EXISTENTE GAS
■	CANALIZACIÓN PROYECTADA GAS (USO DOMINIO PÚBLICO)
■	CANALIZACIÓN EXISTENTE ABASTECIMIENTO
■	CANALIZACIÓN PROYECTADA ABASTECIMIENTO (USO DOMINIO PÚBLICO)
■	CANALIZACIÓN EXISTENTE FECALES
■	CANALIZACIÓN PROYECTADA FECALES (USO DOMINIO PÚBLICO)
■	CANALIZACIÓN PROYECTADA PLUVIALES (USO DOMINIO PÚBLICO)
■	ARQUETA ABASTECIMIENTO PROYECTADA (USO DOMINIO PÚBLICO)
■	ARQUETA FECALES PROYECTADA (USO DOMINIO PÚBLICO)
■	POZO BOMBEO FECALES PROYECTADO (USO DOMINIO PÚBLICO)
■	ARQUETA PLUVIALES PROYECTADA (USO DOMINIO PÚBLICO)
■	SUMIDERO PROYECTADO (USO DOMINIO PÚBLICO)
■	DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCIÓN PARCELA PRIVADA
■	LIMITE DEL ÁREA 19.E1 DOW RÍA
■	LEYENDA GENÉRICA CON MARCADOR DE ELEMENTO EN PLANO

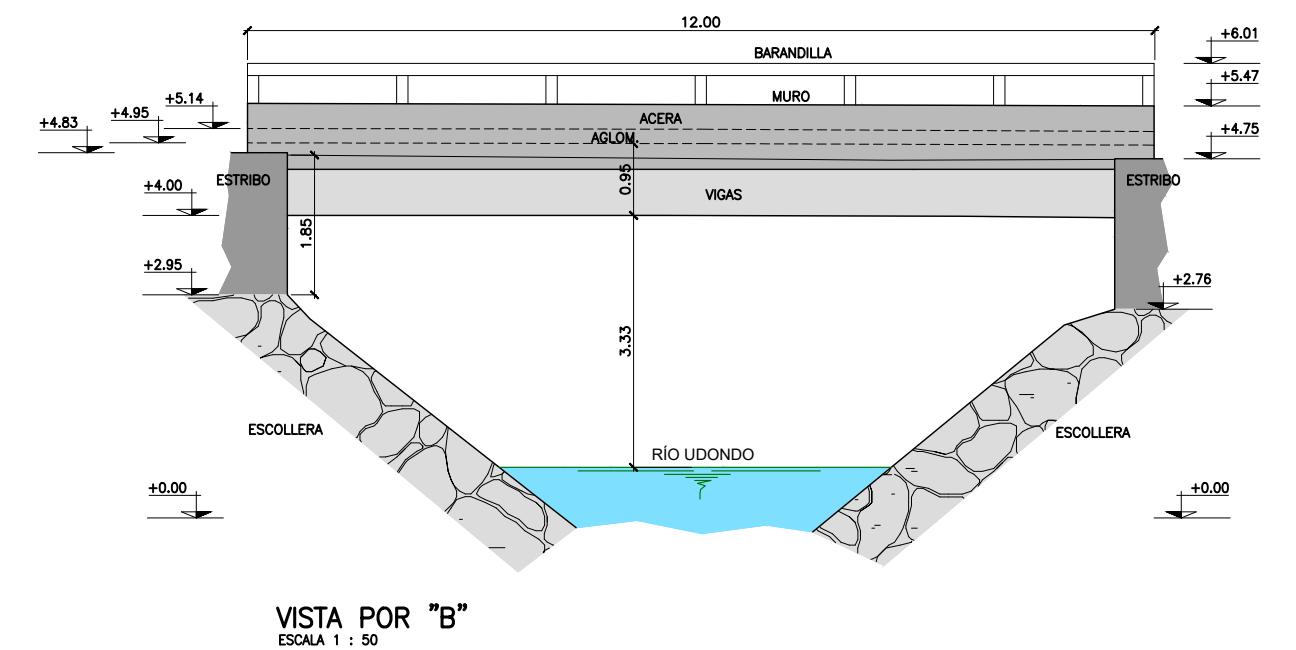
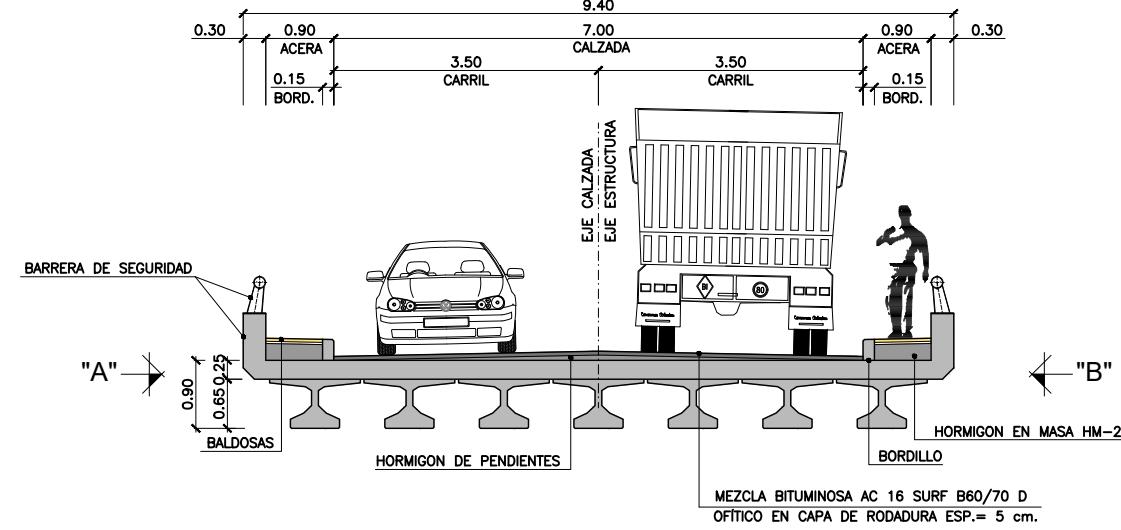
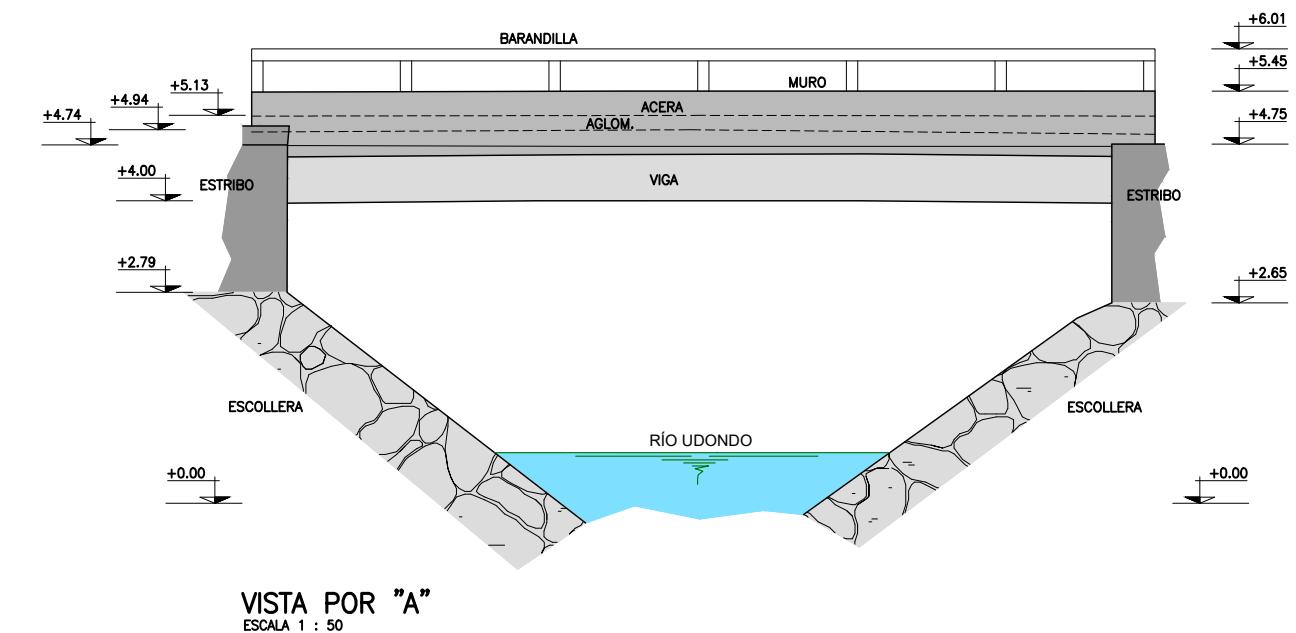
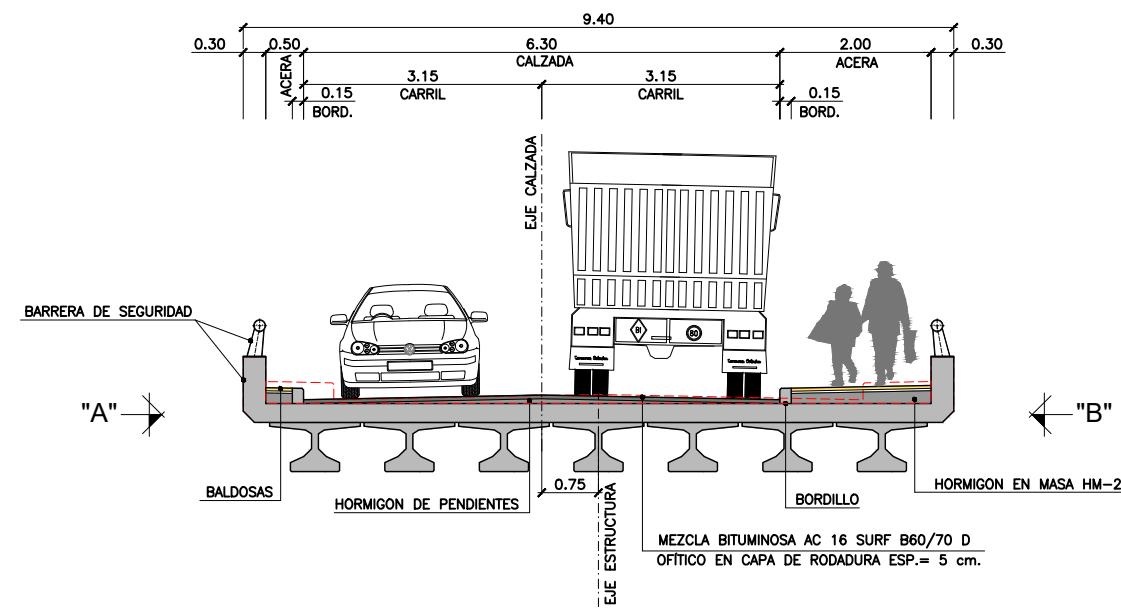
Naven Ingenieros

METRO BILBAO L1









REVISION	CLASE DE MODIFICACION		FECHA	NOMBRE	COMP.	OBRA
RAMON V. ROMAN ALONSO	<i>R. Roman</i>					
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS						
COLEGIADO N° 12.421						
DIBUJADO	COPROB.	REVISION	CONSULTOR			
NOMBRE	A.A.J.	R.R.A.	INEK Ingeniería y Consultoría SL			
FECHA	FEBRERO 2023					
Encargo	ANTEPROYECTO DE LA URBANIZACIÓN DEL ACCESO AL ÁREA 19-E1 DOW RÍA DE LEIOA, BIZKAIA				PLANO N°	SECC. 01
Título	SECCIONES TIPO Y ALZADOS PUENTE ESTADO ACTUAL Y PROYECTADO				HOJA	1 DE 1
AUTORES DEL ANTEPROYECTO					ESCALAS	
arquiplan					A-1 1:50	
					0 0.5 1 1.5 2	
					A-3 1:100	
					ORIGINAL EN DIN A-1	
						0573-04010001



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA 19E1 "DOW RIA" EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA

LEIOAKO UDAL-MUGARTEKO 19E1 "DOW RÍA" AREA URBANIZATZEKO HIRIGINTZAKO JARDUKETA- PROGRAMA

Documento para la aprobación inicial Hasierako onesprena emateko dokumentua



DOCUMENTO C - C DOKUMENTUA

FEBRERO 2023 – 2023KO OTSAILA

Letrados/ Abokatuak: Anton Pérez-Sasia Basterra
Cristina del Valle Urrengoechea
Pérez-Sasia Abogados Asociados

Arquitectos/ Arkitektoak: Juan Carlos Cardenal Abaitua
Arquiplan 2.0 S.L.P.

**INDICEPROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DEL ÁREA 19E1 “DOW RIA” EN EL
TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA**

**DOCUMENTO C. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

**AURKIBIDEALEIOAKO UDAL-MUGARTEKO
19E1 “DOW RÍA” AREA URBANIZATZEKO
HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA**

**C DOKUMENTUA. EGIKARITZE-UNITATEAREN INFORMAZIO- ETA
MUGAKETA-PLANOAK.**

DOCUMENTO C. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

C.1. INTRODUCCION

Para cumplimentar este documento del programa de actuación urbanizadora, se incluyen los planos de información de la modificación del plan general de ordenación urbana de Leioa en los que se contienen todos los datos precisos de información sobre la unidad de ejecución única de la actuación integrada que se propone delimitar en el presente programa.

Asimismo, se incluyen los planos con la información de las afecciones sectoriales a tener en cuenta y el plano topográfico actualizado del que se han extraído las superficies reales del ámbito y de las parcelas de origen.

No se incluye dentro de los planos de información anteriormente indicados el plano parcelario por ser parte del documento D de este programa de actuación urbanizadora y así evitar repeticiones innecesarias de su documentación.

C.2. PLANO DE DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION

Al efecto de cumplimentar lo solicitado en la documentación c) del artículo 155, se acompaña al final del anexo un plano de delimitación de la unidad de ejecución única sobre el plano topográfico que ha servido de base para el cálculo de las superficies reales y actualizadas del ámbito y de las parcelas.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA 19E1 DOW RIA DE LEIOA
LEIOAKO 19E1 “DOW RÍA” AREARI DAGOKION HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

C. DOKUMENTUA. EGIKARITZE-UNITATEAREN INFORMAZIO- ETA MUGAKETA-PLANOAK

C.1. SARRERA

Urbanizatzeko jarduketa-programaren dokumentu hau betetzeko, Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualaren informazio-planoak sartzen dira. Plano horietan jasotzen dira, hain zuzen, programa honetan mugatu nahi den jarduketa integratuaren egikaritze-unitate bakarrari buruzko informazio-datu zehatz guztiak.

Dokumentu honetan jasotzen dira, era berean, kontuan hartu beharreko afektazio sektorialei buruzko informazioa jasotzen duten planoak eta eremuaren eta jatorrizko partzelen azalera errealkak kalkulatzeko erabili den plano topografiko eguneratua.

Lehen aipatutako informazio-planoetan ez da sartzen partzela-planoa, hirigintzako jarduketa-programa honen D dokumentuaren parte baita – hala, saihestu egiten da dokumentazioa alferrik errepikatza – .

C.2. EGIKARITZE-UNITATEAREN MUGAKETA-PLANOA

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 155. artikuluko c) apartatuan eskatzen den dokumentazioa osatzeko, eranskinaren amaieran egikaritze-unitate bakarraren mugaketa-plano bat erantsi da plano topografikoaren gainean, zeina oinarri gisa baliatu baita eremuaren eta partzelen azalera errealka eta eguneratuak kalkulatzeko.

En Bilbao, febrero de 2023 / Bilbon, 2023ko otsailean

EL EQUIPO REDACTOR / ERREDAKZIO-TALDEA

Fdo./Sin.: Anton Pérez Sasía-Basterra Fdo./Sin.: Juan Carlos Cardenal Abaitua

Fdo./Sin: Cristina del Valle Urengoechea

Anexo I.C

ANEXO AL DOCUMENTO C

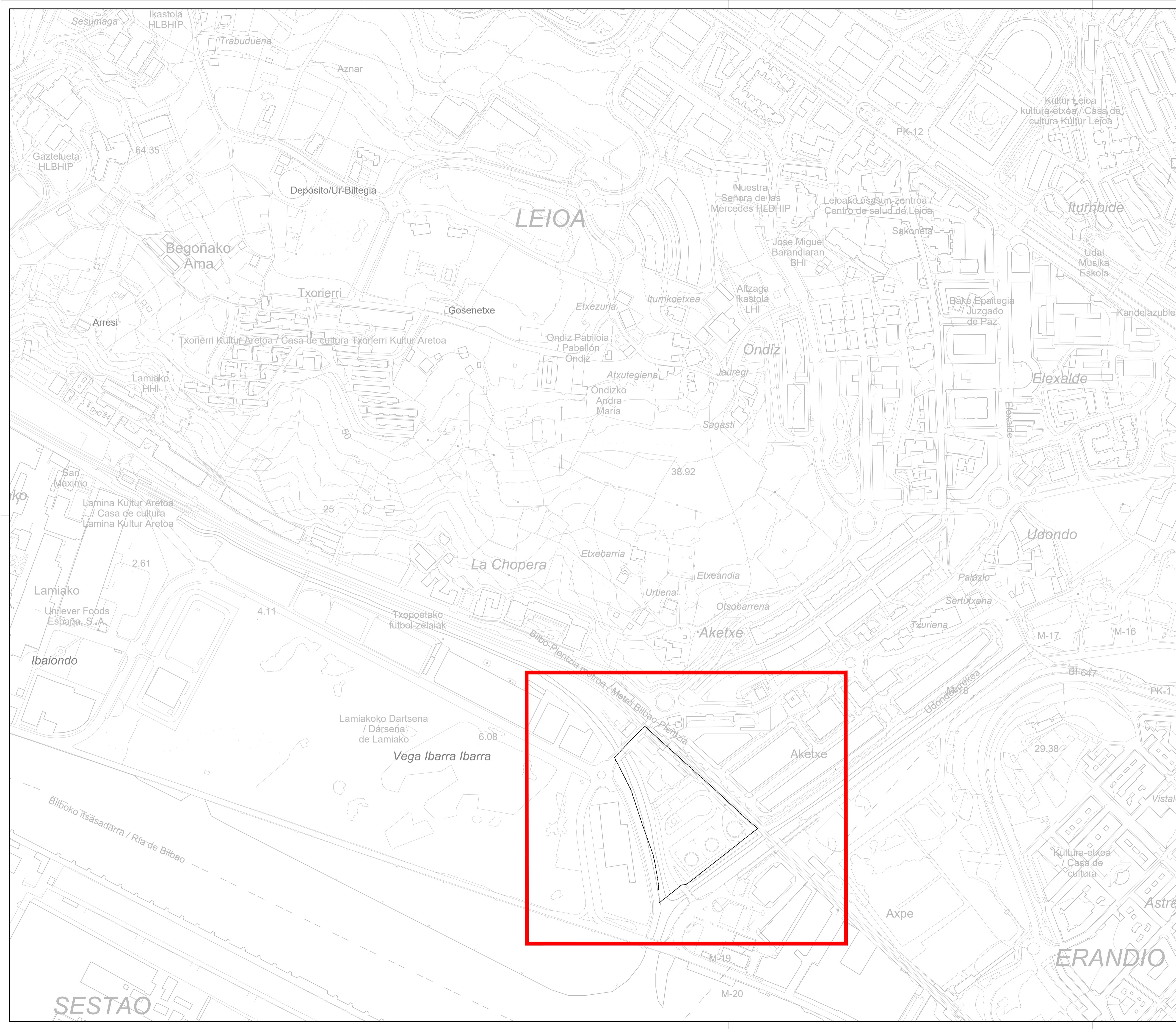
**PLANOS DE INFORMACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN**

I.C eranskina

C DOKUMENTUAREN ERANSKINA

EGIKARITZE-UNITATEAREN INFORMAZIO- ETA MUGAKETA-PLANOAK

NOTAS:



PLANO BASE: Cartografía descargada desde la página web de Diputación Foral de Bizkaia, escala 1/5.000

nº 17/21

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

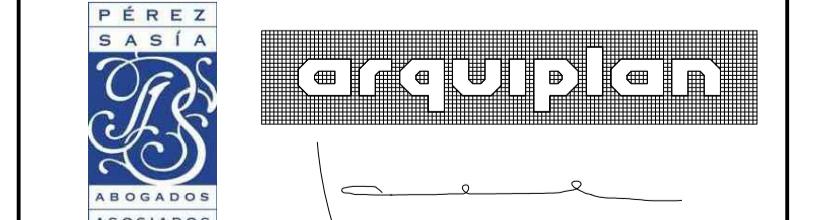
ÁREA 19.E1 DOW RÍA
C/ Felipe del Río 2C (Leioa)

SITUACIÓN
cartografía 1/5000 DFB **P.01**

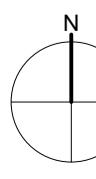
[escala]: 1/2500 (A1), 1/1250 (A3) [fecha]: ENE 2023 (REV)

[propiedad]:
DITEC HANSTEIN

[letrados]: ANTON PÉREZ-SASIA BASTERRE
CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHEA
[arquitecto]: JUAN C. CARDENAL ABAITUA

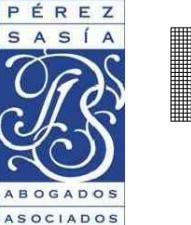
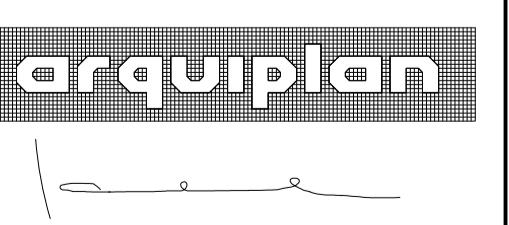


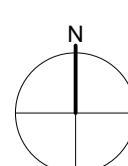
EL PLANO ESTÁ DISEÑADO PARA SU USO EXCLUSIVO DEL AUTOR ARQUIPLAN 2.0 SLP
SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, AL 100% O AL 50%, O CUALquier REPRODUCCIÓN, SE PROHIBE.
EN TODO CASO PROHIBIDA CUALquier MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO



NOTAS:



nº 17/21	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	ÁREA 19.E1 DOW RÍA C/ Felipe del Río 2C (Leioa)
EMPLAZAMIENTO	cartografía 1/5000 DFB P.02
[escala]: 1/1000 (A1), 1/500 (A3)	[fecha]: ENE 2023 (REV)
[propiedad]:	DITEC HANSTEIN
[letrados]:	ANTÓN PÉREZ-SASIA BASTERNA CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHEA
[arquitecto]:	JUAN C. CARDENAL ABAITUA
	
PÉREZ-SASIA ABOGADOS ASOCIADOS	arquiplan
PÉREZ-SASIA ABOGADOS Gran Vía nº58 Principal Izquierdo - 48011 Bilbao, Bizkaia T: 944 42 46 47, e: info@perzesasia.com	arquiplan
ARQUIPLAN 2.0, S.L.P. Avilés, cultura y urbanismo Avda. de la Constitución, 10 - 33300, Gijón (Asturias) t: 94 464 73 44, f: 94 463 03 60, e: administracion@arquiplan.com	arquiplan
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR ARQUIPLAN 2.0 SLP. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CÉSURA ESTÁ PROHIBIDA SIN LA EXPRESA AUTORIZACIÓN DE ARQUIPLAN 2.0 SLP. EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNA ATRASADA DEL MISMO.	



NOTAS:

SUELLO URBANO
SUELLO URBANIZABLE EN DESARROLLO
SUELLO URBANIZABLE PROGRAMADO
SUELLO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
SUELLO NO URBANIZABLE
20 N° DE ÁREA
----- LÍMITE DE ÁREA O SECTOR

PLANO BASE: Recorte del plano nº3 "Clasificación del Suelo" del Texto Refundido de la Modificación Puntual del PGOUde Leioa referida al Área de Reparto 19.B Udondo, de julio de 2007.

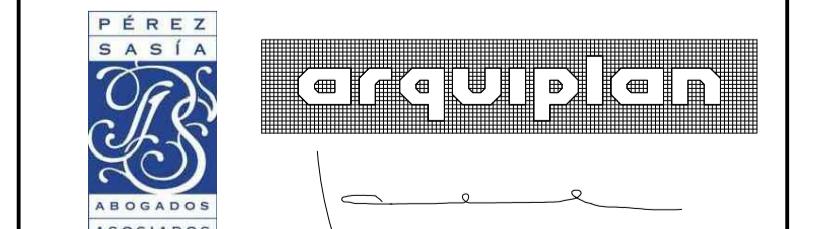
nº 17/21 PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA ÁREA 19.E1 DOW RÍA C/ Felipe del Río 2C (Leioa)

CLASIFICACIÓN Y LÍMITE DEL ÁREA 19.E1 según la MP-PGOU P.03

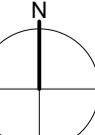
[escala]: 1/500 (A1), 1/250 (A3) [fecha]: ENE 2023 (REV)

[propiedad]:
DITEC HANSTEIN

[letrados]: ANTON PÉREZ-SASIA BASTERNA
CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHEA
[arquitecto]: JUAN C. CARDENAL ABAITUA



PÉREZ-SASIA ABOGADOS
Gran Vía nº3 Principal Izquierda - 48011 Bilbao, Bizkaia
T: 944 42 46 47, e: información@perezsasia.com
ARQUIPLAN 2.0, S.L.P - Arquitectura y urbanismo
Avda Zugazarte, 8 - 48930, Getxo (Vizcaya)
t: 94 464 73 44, f: 94 463 03 00, e: administration@arquiplan.com



NOTAS:

LEYENDA	
RESIDENCIAL	RÍOS Y SU ZONA DE PROTECCIÓN
COMERCIAL	METROPOLITANO
INDUSTRIAL ALMACÉNES	METRO-LIGERO
TERCIARIO-MIXTO	EDIFICACIÓN PROTEGIDA
EQUIPAMIENTO	PROTECCIÓN ESPECIAL
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	F.O. EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	PRIV. EQUIPAMIENTO PRIVADO
S.G. INFRAESTRUCTURAS	PUB. EQUIPAMIENTO PÚBLICO
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (ZONAS VERDES Y ÁREAS PEATONALES)	(*) RASANTE DE CRUCE
ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN	GALERIAS Y PORCHES
VARIÓ	TERMINO MUNICIPAL
BIDEGORRI	LÍMITE DE ÁREA O SECTOR
E.D. EDIFICACIÓN EXISTENTE DENTRO DE ORDENACIÓN	Nº DE ÁREA DE REPARTO O SECTOR
NUEVA EDIFICACIÓN	ALINEACIÓN LÍMITE O ENTORNO EDIFICATORIO
EDIFICIOS PÚBLICOS	A.O.R. ÁREA DE ORDENACIÓN REMITIDA
EOE EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO	

PLANO BASE: Recorte del plano nº7.E "Diseño Urbano Usos Pormenorizados" del Texto Refundido de la Modificación Puntual del PGOUde Leioa referida al Área de Reparto 19.B Udondo, de julio de 2007.

nº 17/21 PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA ÁREA 19.E1 DOW RÍA C/ Felipe del Río 2C (Leioa)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA según la MP-PGOU P.04

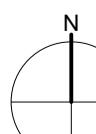
[escala]: 1/500 (A1), 1/250 (A3) [fecha]: ENE 2023 (REV)

[propiedad]: DITEC HANSTEIN

[letrados]: ANTON PÉREZ-SASIA BASTERNA
CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHEA
[arquitecto]: JUAN C. CARDENAL ABAITUA

PÉREZ-SASIA ABOGADOS
Gran Vía nº3 Principal Izquierda - 48011 Bilbao, Bizkaia
T: 944 42 46 47, e:informacion@perzesasia.com
ARQUIPLAN 2.0, S.L.P - Arquitectura y urbanismo
Avda. Zugazarte, 8 - 48930, Getxo (Vizcaya)
t: 944 64 73 44, f: 944 63 00 00, e: administracion@arquiplan.com

EL USO DE ESTE DOCUMENTO ES SOLO PARA FINES DE REFERENCIA. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL SIN EL CONSENTO DEL AUTOR ARQUIPLAN 2.0 SUPUESTAMENTE CONSTITUYE UNA FRAUDE. ESTA DOCUMENTACIÓN ESTÁ PROTEGIDA POR DERECHOS DE AUTOR. ESTÁ PROHIBIDA SU MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



NOTAS:

SUELDO URBANO CON UNIDADES DE EJECUCIÓN DEFINIDAS
SUELDO URBANO CON UNIDADES DE EJECUCIÓN A DEFINIR
SUELDOS URBANIZABLES EN UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUELDO URBANO ASISTEMÁTICO
SUELDO URBANIZABLE EN DESARROLLO
SUELDO URBANIZABLE PRIMER CUATRIENIO
SUELDO URBANIZABLE SEGUNDO CUATRIENIO
SUELDO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
PLAN ESPECIAL
EXPROPIACIÓN
SUELDO NO URBANIZABLE

LÍMITE DE ÁREA O SECTOR

20 NÚMERO DE ÁREA

PLANO BASE: Recorte del plano nº9 "Gestión del suelo" del Texto Refundido de la Modificación Puntual del PGOUde Leioa referida al Área de Reparto 19.B Udondo, de julio de 2007.

nº 17/21

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ÁREA 19.E1 DOW RÍA
C/ Felipe del Río 2C (Leioa)

GESTIÓN DEL ÁMBITO según la MP-PGOU P.05

[escala]: 1/500 (A1), 1/250 (A3) [fecha]: ENE 2023 (REV)

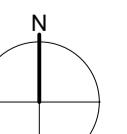
[propiedad]:
DITEC HANSTEIN

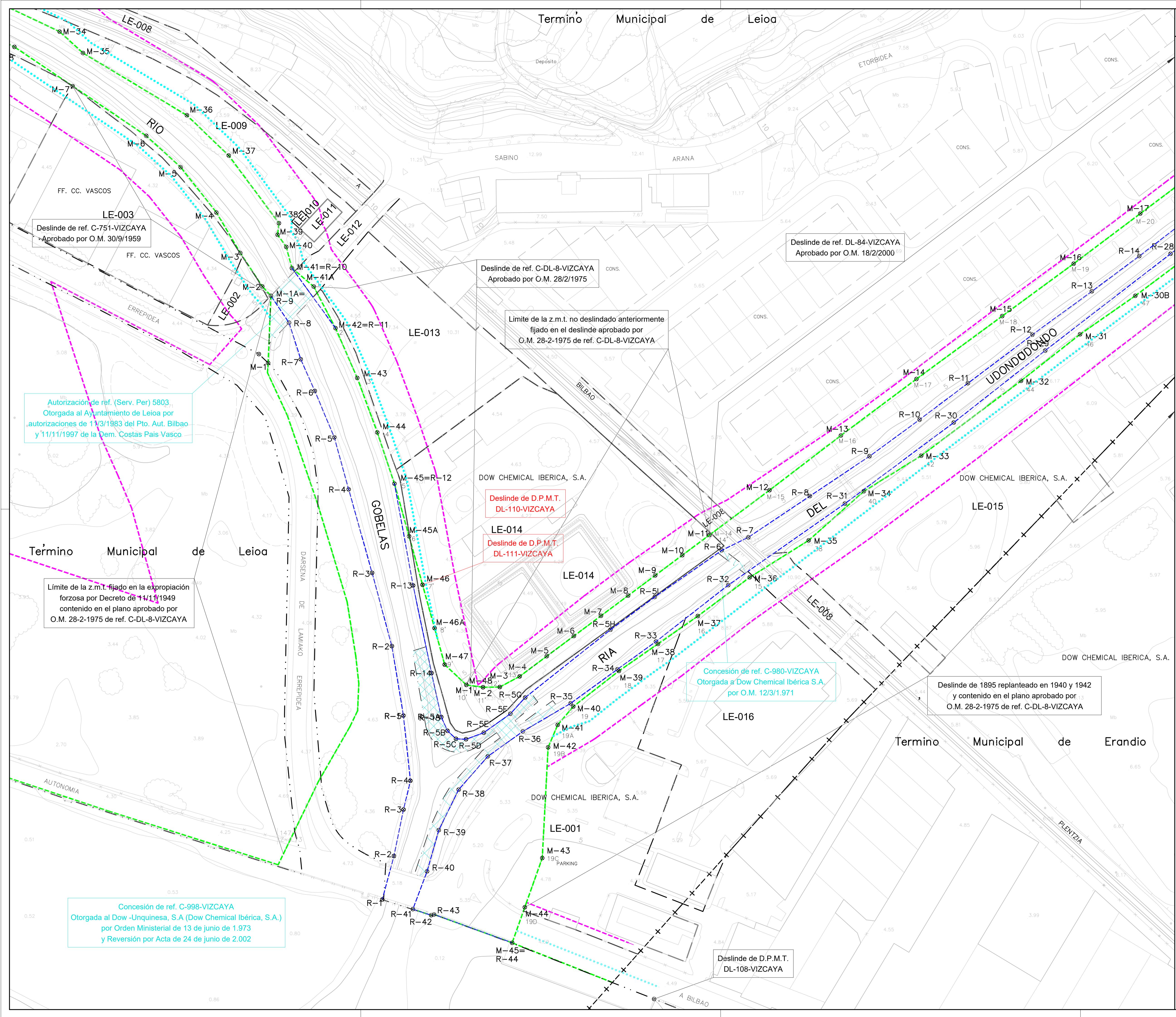
[letrados]: ANTON PÉREZ-SASIA BASTERNA
CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHA
[arquitecto]: JUAN C. CARDENAL ABAITUA

PÉREZ-SASIA ABOGADOS
Avda. Zugazarte, 8 - 48930, Getxo (Vizcaya)
T: 944 42 46 47, e: información@perezsasia.com

ARQUIPLAN 2, S.L.P - Arquitectura y urbanismo
Avda. Zugazarte, 8 - 48930, Getxo (Vizcaya)
t: 944 464 73 44, f: 944 483 03 00, e: administracion@arquiplan.com

EL presente documento es de uso exclusivo del autor ARQUIPLAN 2 SLP
SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL AL MARGEN DEL AUTOR ESTÁ PROHIBIDA
EN TODO CASO PROHIBIDA CUALquier MODIFICACIÓN UNILATERAL del MISMO





NOTAS:

LIMITE DE RIBERA (R-nº)
Deslindes de referencia DL-110 Bizkaia y DL-111 Bizkaia aprobados por Orden Ministerial de fecha 24/06/2007 y 29/11/2007, respectivamente.

SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
Según Art. 27 de la Ley de Costas, 6 metros desde la línea de Ribera.

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE (M-nº)
Deslindes de referencia DL-110 Bizkaia y DL-111 Bizkaia aprobados por Orden Ministerial de fecha 24/06/2007 y 29/11/2007, respectivamente.

SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
Deslindado por el Estado a 20 metros desde la línea de Ribera, según Art. 23.2 de la Ley de Costas

CONCESIONES

***NOTA: Información facilitada por el departamento de Demarcación de Costas de Euskadi, según lo establecido por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.**

nº 17/21

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
ÁREA 19.E1 DOW RÍA
C/ Felipe del Río 2C (Leioa)

AFECCIÓN SECTORIAL

costas

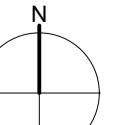
[escala]: 1/800 (A1), 1/400 (A3) [fecha]: ENE 2023 (REV)

[propiedad]: DITEC HANSTEIN

[letrados]: ANTON PÉREZ-SASIA BASTERRE CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHA [arquitecto]: JUAN C. CARDENAL ABAITUA

PÉREZ-SASIA ABOGADOS
Gran Vía nº8 Principal Izquierda - 48011 Bilbao, Bizkaia
T: 944 42 46 47, e: información@perezsasia.com

ARQUIPLAN 2, S.L.P - Arquitectura y urbanismo
Avda Zugazarte, 8 - 48930, Getxo (Vizcaya)
t: 944 64 73 44, f: 944 63 03 00, e: administration@arquiplan.com



NOTAS:

LÍMITE DE PROPIEDAD DE METRO BILBAO

Según Topográfico Actual

DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO

Siendo suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano, 5 metros desde la arista exterior de la explanación, según el Art. 13.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

ZONA DE PROTECCIÓN

Siendo suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano, 20 metros desde la arista exterior de la explanación, según el Art. 14.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Siendo una línea que discurre por zona urbana, la línea se sitúa a 20 metros desde la arista exterior de la explanación, según el Art. 15.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

LÍMITE DE PROPIEDAD DEL METRO BILBAO

nº 17/21
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ÁREA 19.E1 DOW RÍA
C/ Felipe del Río 2C (Leioa)

AFECCIÓN SECTORIAL

ferroviaria

P.07

[escala]: 1/500 (A1), 1/250 (A3) [fecha]: ENE 2023 (REV)

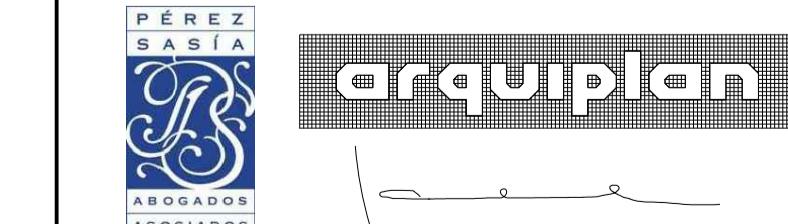
[propiedad]:

DITEC HANSTEIN

[letrados]: ANTON PÉREZ-SASIA BASTERNA

CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHA

[arquitecto]: JUAN C. CARDENAL ABAITUA



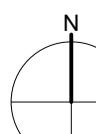
PÉREZ-SASIA ABOGADOS
Gran Vía nº38 Principal Izquierda - 48011 Bilbao, Bizkaia

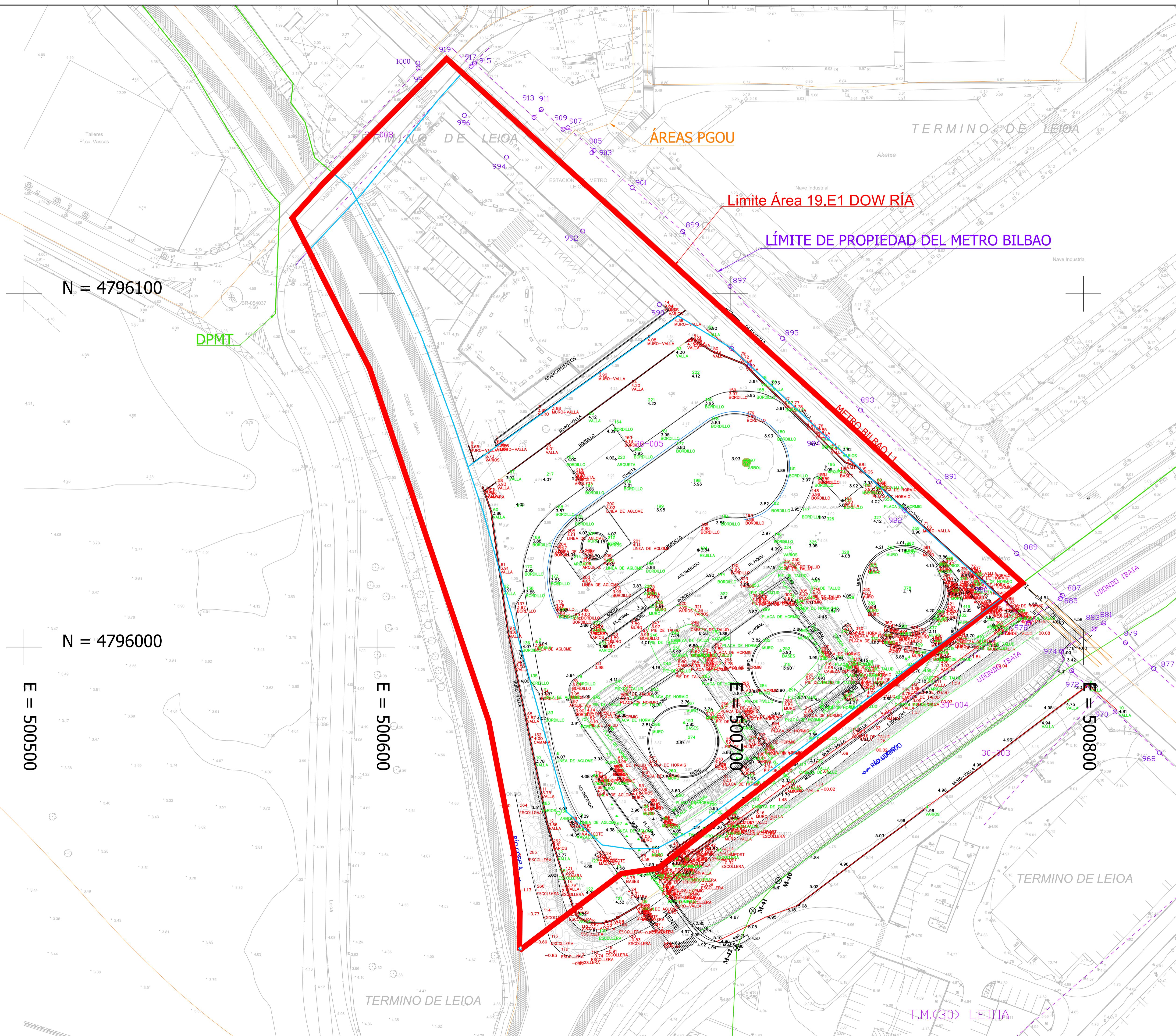
T: 944 42 46 47, e: información@perezsasia.com

ARQUIPLAN 2, S.L.P - Arquitectura y urbanismo

t: 944 464 73 44, f: 944 483 03 00, e: administration@arquiplan.com

EL DIBUJO ESTÁ DISEÑADO PARA SU USO EXCLUSIVO DEL AUTOR ARQUIPLAN 2 SLP
SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, AL MÁXIMO GRADO, REQUIERE LA EXPRESA AUTORIZACIÓN
EN TODO CASO PROHIBIDA CUALquier MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO





NOTAS:

LIMITE DEL ÁREA 19.E1 DOW RÍA
Actualizado a la topografía actual

PARCELAS

Actualizadas a la topografía actual

nº 17/21

ÁREA 19.E1 DOW RÍA
C/ Felipe del Río 2C (Leioa)

TOPOGRÁFICO ACTUAL

sg. INFOTOP Enero 2023

[escala]: 1/500 (A1), 1/250 (A3) [fecha]: ENE 2023 (REV)

[propiedad]:
DITECH HANSTEIN

DITEC HANSTEIN

[letrados]: ANTÓN PÉREZ-SASIA BASTERRA
CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHEA

[arquitecto]: JUAN C. CARDENAL ABAITUA

PÉREZ
SASÍA

 arquipielan

A decorative horizontal border element. It features a stylized, swirling floral or scrollwork design on the far left. To its right is a rectangular area filled with a fine, black-and-white checkered or grid pattern. On the far right edge of this grid area, there is a single, thin vertical black line extending downwards.

ABOGADOS
ASOCIADOS

PEREZ-SASIA ABOGADOS
Gran Vía nº58 Principal Izquierda - 48011 Bilbao, Bizkaia

T: 944 42 46 47, e:informacion@perezsasia.com

Avda. Zugazarte, 8 - 48930, Getxo (Vizcaya)
t: 94 464 73 44, f: 94 463 03 00, e: administracion@arquiplan.com

**EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR ARQUIPOL 200 SLP
SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A
TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO
EN TODA CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.**

[View Details](#) | [Edit](#) | [Delete](#)

NOTAS:

LÍMITES ACTUALIZADOS

LIMITE DEL ÁREA 19.E1 DOW RÍA
Actualizado a la topografía actual

PARCELAS
Actualizadas a la topografía actual

AFECCIONES SECTORIALES

- COSTAS - LÍMITE DE RIBERA**
- COSTAS - SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO**
- COSTAS - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE**
- COSTAS - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN**
- COSTAS - CONCESIONES**
- FERROVIARIO - LÍMITE DE PROPIEDAD**
- FERROVIARIO - DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO**
- FERROVIARIO - ZONA DE PROTECCIÓN**
- FERROVIARIO - LÍNEA DE EDIFICACION**

ORDENACIÓN ACTUALIZADA

- SGDPMT**
Sistema General de Dominio Público Marítimo-Terrestre
Actualizadas a la topografía actual
- SGEC**
Sistema General de Equipamiento Comunitario
Actualizadas a la topografía actual
- SGCV**
Sistema General de Comunicaciones Viarias
Actualizadas a la topografía actual
- SGCV (sobre DPMT)**
Sistema General de Comunicaciones Viarias sobre
Dominio Público Marítimo-Terrestre
Actualizadas a la topografía actual
- PARCELA PRIVADA de uso INDUSTRIAL**
Actualizadas a la topografía actual

PLANO BASE: Topográfico Actual y Cartografía
descargada desde la página web del Diputación Foral de Bizkaia, escala 1/500

nº 17/21

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ÁREA 19.E1 DOW RÍA
C/ Felipe del Río 2C (Leioa)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA actualizada a topografía actual P.09

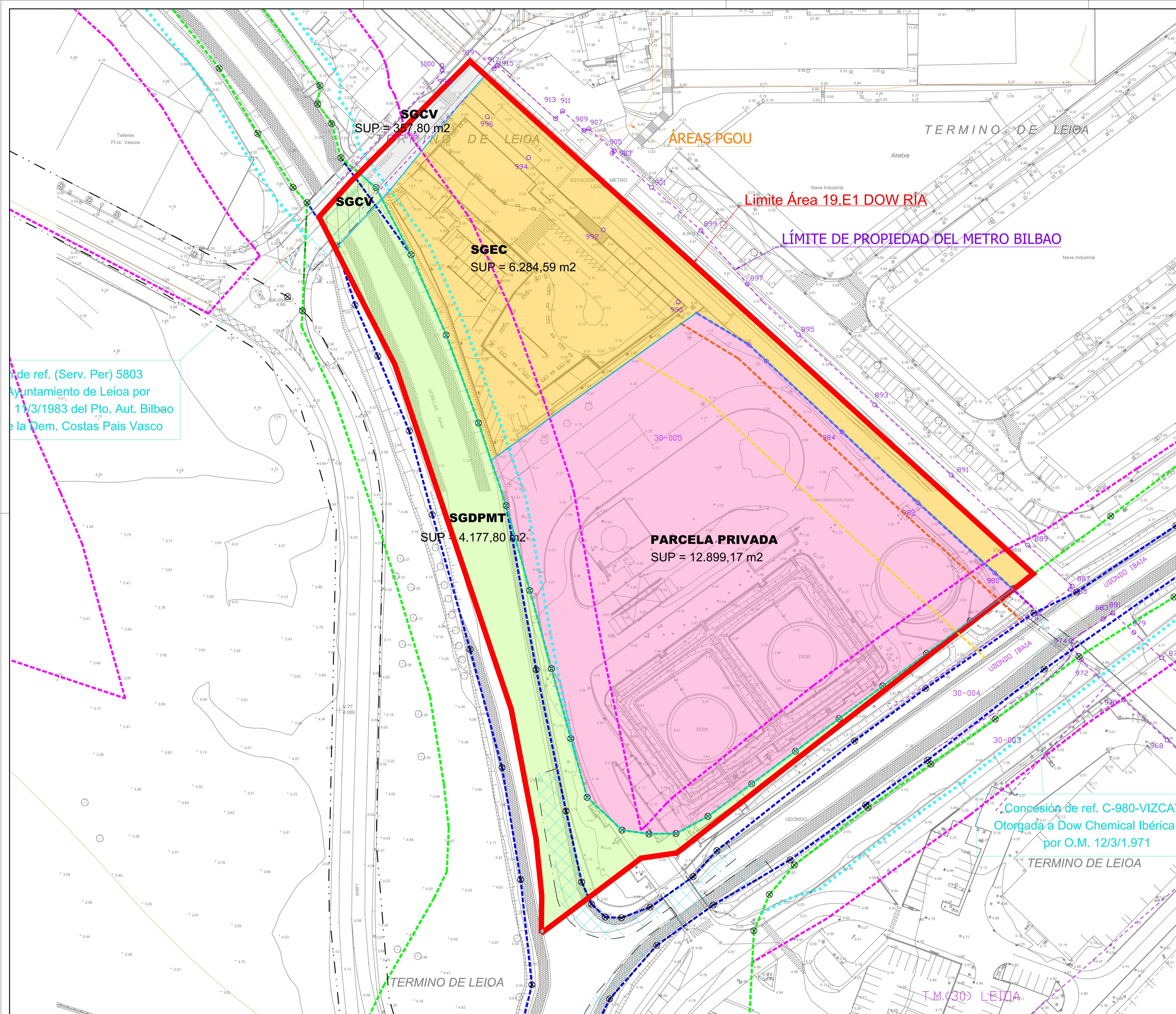
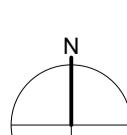
[escala]: 1/500 (A1), 1/250 (A3) [fecha]: ENE 2023 (REV)

[propiedad]:
DITEC HANSTEIN

[letrados]: ANTON PÉREZ-SASIA BASTERRA
CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHA
[arquitecto]: JUAN C. CARDENAL ABAITUA

arquiplan
PÉREZ-SASIA ABOGADOS
Gran Vía nº Principal Izquierda - 48011 Bilbao, Bizkaia
T: 944 42 46 47, e: información@perezsasia.com

ARQUIPLAN 2, S.L.P - Arquitectura y urbanismo
Avda. Zugazarte, 8 - 48930, Getxo (Vizcaya)
t: 944 64 73 44, f: 944 63 00 00, e: administracion@arquiplan.com



NOTAS:

LÍMITES ACTUALIZADOS

 LÍMITE DEL ÁREA 19.E1 DOW RÍA
Actualizado a la topografía actual

 PARCELAS
Actualizadas a la topografía actual

AFECCIONES SECTORIALES

- COSTAS - LÍMITE DE RIBERA
- COSTAS - SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
- COSTAS - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
- COSTAS - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- COSTAS - CONCESIONES
- FERROVIARIO - LÍMITE DE PROPIEDAD
- FERROVIARIO - DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO
- FERROVIARIO - ZONA DE PROTECCIÓN
- FERROVIARIO - LÍNEA DE EDIFICACIÓN

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN (U.E-),
Sup. = 12.899,17 m²
Superficie actualizada según la topografía actual

nº 17/21 PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA ÁREA 19.E1 DOW RÍA C/ Felipe del Río 2C (Leioa)

DELIMITACIÓN DE LA U.E

P.10

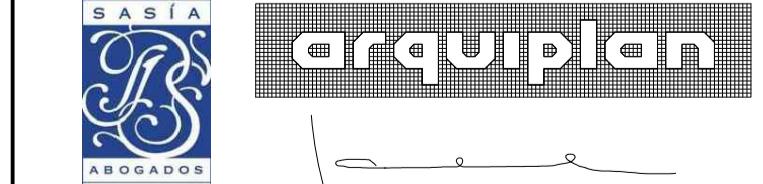
[escala]: 1/500 (A1), 1/250 (A3) [fecha]: ENE 2023 (REV)

[propiedad]:

DITEC HANSTEIN

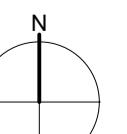
[letrados]: ANTON PÉREZ-SASIA BASTERRA
CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHA

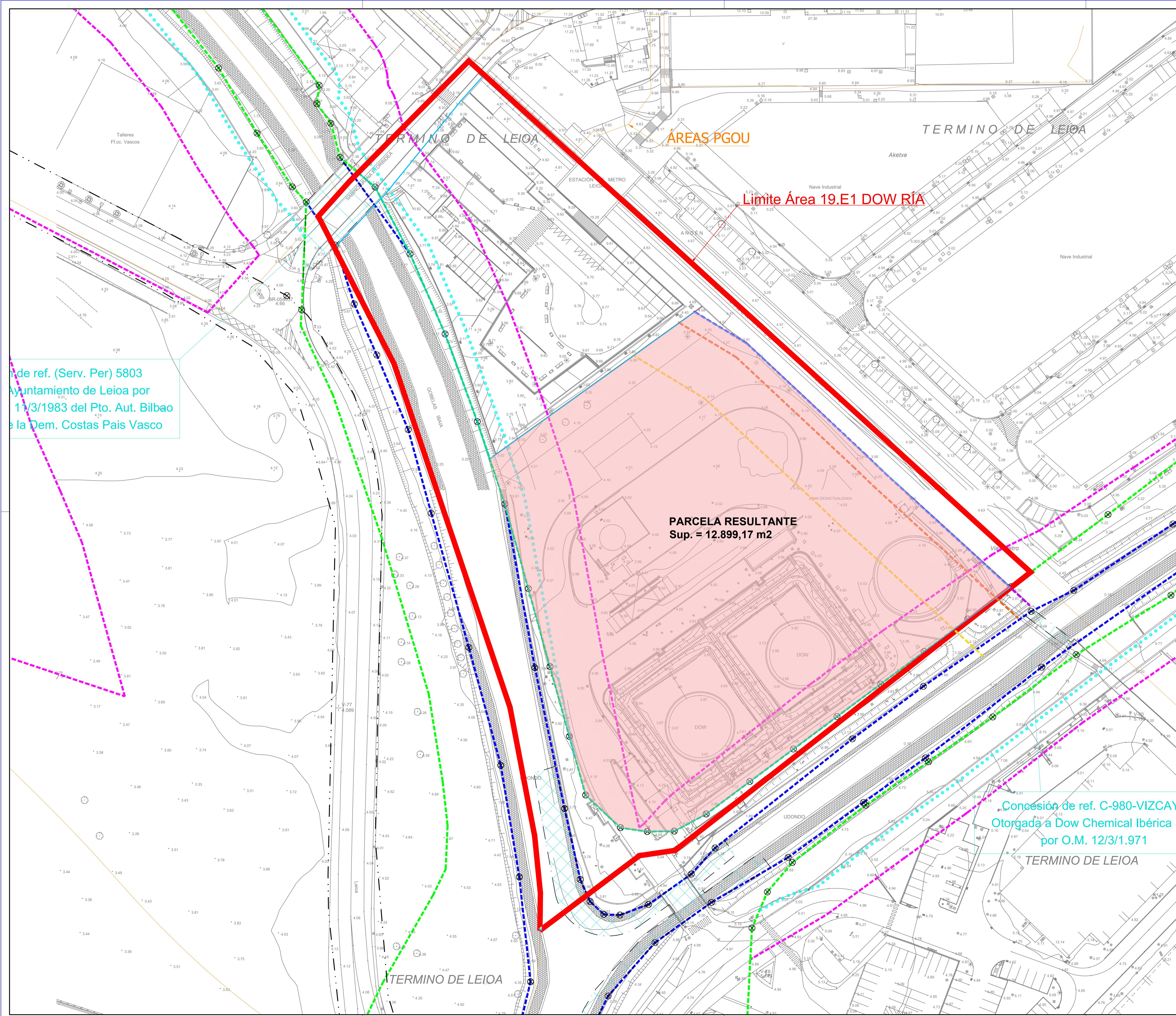
[arquitecto]: JUAN C. CARDENAL ABAITUA



PÉREZ-SASIA ABOGADOS
Gran Vía nº5 Principal Izquierda - 48011 Bilbao, Bizkaia
T: 944 42 46 47, e: información@perezsasia.com

ARQUIPLAN 2.0, S.L.P - Arquitectura y urbanismo
Avda Zugazarte, 8 - 48930, Getxo (Vizcaya)
t: 944 64 73 44, f: 944 63 00 00, e: administration@arquiplan.com





NOTAS:

LÍMITES ACTUALIZADOS

LIMITE DEL ÁREA 19.E1 DOW RÍA
Actualizado a la topografía actual

PARCELAS

Actualizadas a la topografía actual

AFECCIONES SECTORIALES

- COSTAS - LIMITE DE RIBERA
 - COSTAS - SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
 - COSTAS - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
 - COSTAS - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
 -  COSTAS - CONCESIONES
 - FERROVIARIO - LIMITE DE PROPIEDAD
 - FERROVIARIO - DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO
 - FERROVIARIO - ZONA DE PROTECCIÓN
 - FERROVIARIO - LINEA DE EDIFICACION

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN (U.E-),
Sup. = 12.899,17 m²**
Superficie actualizada según la topografía actual

PARCELA RESULTANTE

PARCELA RESULTANTE
Sup. = 12.899,17 m²

nº 17/21

ANTEPROYECTO DE REPARCELACION

P.11

[propiedad]:
DITEC HANSTEIN

[letrados]: ANTÓN PÉREZ-SASIA BASTERRA

CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHEA
[arquitecto]: JUAN C. CARDENAL ABAITUA

PÉREZ
SASÍA

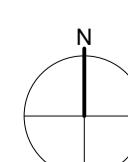
 arquiplan

卷之三

PEREZ-SASIA ABOGADOS

ABQUIPLAN 2.0, S.L.P. - Arquitectura y urbanismo
Gran vía nº58 Principal Izquierda - 48011 Bilbao, Biscaya
T: 944 42 46 47, e:informacion@perezasasia.com

Avda. Zugazarte, 8 - 48930, Getxo (Vizcaya)
t: 94 464 73 44, f: 94 463 03 00, e: administracion@arquiplan.com



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL
ÁREA 19E1 “DOW RIA” EN EL TERMINO MUNICIPAL DE
LEIOA**

**LEIOAKO UDAL-MUGARTEKO 19E1 “DOW RÍA” AREA
URBANIZATZEKO HIRIGINTZAKO JARDUKETA-
PROGRAMA**

*Documento para la aprobación inicial
Hasierako onespena emateko dokumentua*



DOCUMENTO E - E DOKUMENTUA

FEBRERO 2023 – 2023KO OTSAILA

Letrados/ Abokatuak: Anton Pérez-Sasia Basterra
Cristina del Valle Urrengoechea
Pérez-Sasia Abogados Asociados

Arquitectos/ Arkitektoak: Juan Carlos Cardenal Abaitua
Arquiplan 2.0 S.L.P.

INDICEPROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA 19E1 “DOW RÍA” EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA

**DOCUMENTO E. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA,
CON VALORACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS
OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

**AURKIBIDEALE I OAKO UDAL-MUGARTEKO
19E1 “DOW RÍA” AREA URBANIZATZEKO
HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA**

**E. DOKUMENTUA. EKONOMIA- ETA FINANTZA-
BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA, JARDUKETAREN XEDE DIREN
ONDASUN ETA ESKUBIDE GUZTIEN BALIOESPENAREKIN**

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA 19E1 “DOW RÍA” EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA

DOCUMENTO E. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.

El artículo 155 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, establece que entre la documentación integrante al Programa de Actuación Urbanizadora se ha de incorporar un estudio de la viabilidad económico-financiera, que se concreta en el presente apartado.

1. Alcance y método de redacción del estudio de viabilidad.

Un estudio de viabilidad económico-financiera debe calcular los costes de ejecución de la ordenación urbanística contenida en las determinaciones ordenadoras del plan de desarrollo. Además, debe calcular el valor del producto inmobiliario, buscando de esta forma conocer el coste inicial y final del suelo urbanizado.

En el presente documento, al existir una ordenación pormenorizada aplicable, es factible desarrollar una aproximación de todos los costes de urbanización, aproximación contenida en el Anteproyecto de Urbanización.

El estudio de viabilidad debe realizar una relación de los costes de promoción, los valores en venta, ambos del producto final, incluyendo el beneficio empresarial, los costes de promoción y el valor del suelo resultante de todo el proceso.

El beneficio empresarial y los costes de promoción se encuentran regulados en el Reglamento de Valoraciones, aprobado mediante el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. Más concretamente, tales conceptos se encuentran regulados bajo la fijación del denominado coeficiente K.

A través de la relación de los costes de promoción y de los valores en venta, es posible obtener el valor inicial del suelo, y con ello, analizar la posibilidad de acometer la ejecución urbanística de la Actuación Integrada.

La financiación de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios que constituyen las obras de urbanización definidas en el Anteproyecto de urbanización del Área 19E1 “Dow Ría” de Leioa, correrán a cargo en este caso del único propietario privado de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, en proporción a sus derechos adjudicados que son el 100%.

Por ello, en este caso tratándose de un único propietario, todos los gastos de urbanización corresponden al propietario -Promotor- de la actuación.

2. Criterios legales y técnicos utilizados para calcular el valor del suelo.

Para calcular el valor inicial del suelo, resulta de aplicación el citado Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Concretamente, resultará de aplicación el artículo 27, relativo a la valoración de suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, en el que deberán tenerse en cuenta el valor en venta del producto, los costes de promoción y gastos de urbanización.

El citado artículo 27 del Reglamento de Valoraciones establece que para calcular el valor inicial del suelo debe utilizarse el método residual estático, cuya fórmula se haya contenida en el artículo 22 del propio reglamento.

Para calcular el valor del suelo que genera aprovechamiento urbanístico, debe calcularse el valor del aprovechamiento de todos los usos lucrativos existentes en la Actuación Integrada, mediante el método residual estático, cuya fórmula es la siguiente:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

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 sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

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 promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y 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.

Mediante la aplicación de esta fórmula se obtiene el Valor de repercusión del suelo bruto de cada uso. Dado que el uso es único (industrial), se aplicará directamente la fórmula.

Fórmula para el cálculo del valor residual de suelo:

$$VRS= (Vv/1,4)-(Vc \times 1,19)$$

VALOR EN VENTA.

Estudio de Mercado

Se realiza un estudio de mercado en relación a operaciones de compra-venta realizadas en los últimos años en el entorno. Los testigos estudiados son los siguientes:

EDIFICIO TUCAN

Una única finca registral en la que se levanta un edificio construido en 1989 según catastro de Bizkaia. Los datos recabados del inmueble son los siguientes:

- PARCELA : 3.369 m²
- PLANTA BAJA: 1.260 m²
- PLANTA PRIMERA: 1.200 m²
- PLANTA SEGUNDA: 150 m²
- PLANTA SOTANO: 1260 m²
- TERRAZA: 960 m².
- SUPERFICIE CONST: 3.870 m²
- PRECIO 2.800.000 €

Este testigo arroja un valor en venta de 864,19 €/m².

Considerando que el inmueble tiene una antigüedad de 33-34 años sin haberse realizado ninguna obra de reforma o rehabilitación, y que el estado de conservación es “regular” (presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad), se considera que el valor en venta ha sufrido una **depreciación de 0,3365**, según los coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación establecidos en el Anexo II del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; por lo tanto, el valor en venta si hubiese sido nuevo sería de **1.302,48 €/m²**

EDIFICO IPARRAGUIRRE 102

Una única finca registral en la que se levantan dos edificios, el más antiguo construido en 1973 y el más actual construido en 2009, ambos datos según catastro de Bizkaia. Otros datos recabados son los siguientes:

- PARCELA : 6.084,18 m²
- SUP. CONSTR. SOBRE RASANTE Edificio 1973: 2158,30 m²
- SUP. CONSTR. BAJO RASANTE Edificio 1973: 1539,70 m²
- SUP. CONSTR. SOBRE RASANTE Edificio 2009: 974,18 m²
- SUP. CONSTR. BAJO RASANTE Edificio 2009: 848,00 m²
- SUP. CONSTR. TOTAL SOBRE: 3.134,48 m²
- SUP. CONSTR. TOTAL BAJO: 2.387,70 m²
- SUP. CONSTR. TOTAL: 5.522,18 m²
- PRECIO 5.800.000 €

Este testigo arroja un valor en venta de 1.340 €/m².

Considerando que el inmueble de 1973 representa el 67% de la superficie construida total, y que el edificio de 2009 representa el otro 33% de la superficie vendida, según el Anexo II del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se establecen los siguientes coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación:

- Edificio de 1973 → 49 años / estado regular → 0,4603
- Edificio de 2009 → 13 años / estado regular → 0,2124

Por lo tanto, el valor en venta si hubiesen sido nuevos ambos edificios, considerando los % de representación de cada uno, sería de **2.221,97 €/m²**

En el municipio de Leioa no se encuentran más ventas de edificios industriales, por lo que, para el presente estudio, se considera la media de los valores en venta sin depreciar por la antigüedad analizados, siendo éste **1.762,22 €/m²**

VALORES COSTES EJECUCIÓN.

Análisis de coste unitario de ejecución de contrata

Se realiza el cálculo del coste de ejecución material y de contrata de acuerdo con una evolución de precios mínimos del Colegio de Arquitectos Vaso-Navarro.

Desde el año 1995 hasta el año 2012, año en el que el módulo dejó de publicarse, el módulo pasó de ser 153,26€/m² a 284,00 €/m², luego sufrió en 17 años se incrementó el 85,31%, un incremento de aproximadamente el 5% por cada año.

Suponiendo esta evolución y la operación de cálculo que establecía el COAVN, ahora en 2023, el coste de construcción de un edificio para una actividad industrial sería el siguiente:

8-1 Coste construcción del M ² construido de industria compatible sin habilitación interior (en dos o más plantas)		
Cem= M x L x (0,2+0,1 c)		
M=	284,00	
L=	1,10	
c	12,00	
Cem=	437,36	€/m ² c

G.G. + B.I.	0,19	
Coef.adaptacion mercado	1,55	
Coste ejecución contrata	806,71	€/m2c

Coste urbanización interior:

- superficie a urbanizar (aprox. 60% de 12.000 m2) 7.200 m2 sobre una ocupación del 40%
- coste urbanización unitaria = 150 €/m2

Coste de construcción de la obra.

Para la determinación del coste de construcción de la obra, siendo el coste de ejecución contrata analizado anteriormente de 806,71 € y de 150€ estimado para el coste de la urbanización interior de parcela, el coste unitario de construcción asciende a **956,71 €**.

3. Cálculo de las cargas de urbanización.

El presupuesto de ejecución material indicado en el Anteproyecto de Urbanización que se incorpora a este estudio, asciende a la suma de 170.163€ y un importe de 202.493,97€ (es decir, incrementado en un 19% de gastos generales y beneficio industrial, excluido I.V.A) de presupuesto contrata.

Definición de las cargas de urbanización:

Capítulo	Título	Presupuesto
0	ACTUACIONES PREVIAS	30.778 €
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	7.436 €
2	FIRMES Y PAVIMENTOS	35.248 €
3	SERVICIOS DE URBANIZACION	
3.1	<i>Saneamiento (fecales)</i>	9.992
3.2	<i>Saneamiento-Drenaje de pluviales</i>	1.903
3.3	<i>Abastecimiento de agua</i>	3.423
3.4	<i>Infraestructura Energía eléctrica de Media Tensión</i>	3.944
3.5	<i>Infraestructura Telecomunicaciones</i>	13.730
3.6	<i>Infraestructura acometida Gas</i>	7.896
Suma Capítulo 3		40.888 €
4	REDES DE SERVICIOS arquetas	1.831 €

5	JARDINERIA, RIEGO Y MOBILIARIO	17.259 €
6	INSPECCIÓN PUENTE	29.000 €
7	SEGURIDAD Y SALUD	2.500 €
8	GESTIÓN DE RESIDUOS	5.223 €
Total Presupuesto Ejecución material		170.163 €
Gastos generales	13,00% s/PEM	22.121,19 €
Beneficio industrial	6,00% s/PEM	10.209,78 €
Total Presupuesto Ejecución por contrata sin IVA		202.493,97 €
IVA de Contrata	21,00% s/PEC	42.523,73 €
Total Presupuesto Ejecución por Contrata con IVA		245.017,70 €

Con esta relación se obtiene el coste de las obras de urbanización del ámbito según presupuesto del anteproyecto, que asciende a **245.017,70 €**, a lo que se ha de añadir una partida de **20.249,40-€** como costes de redacción de proyectos y gestión, lo que arroja una suma de **265.267,10-€**.

Teniendo en cuenta que el área de reparto tiene un aprovechamiento tipo de 0,551 m²/m² para uso industrial -siendo este el uso característico- y siendo la superficie total de la unidad de ejecución de 12.899,17, tal y como se define en el documento C del presente PAU, la edificabilidad urbanística ponderada (antes aprovechamiento urbanístico) es de 7.107,44 UH.

Por lo que la carga de urbanización correspondiente a cada UH -descontado el 15% de cesión que no asume cargas de urbanización- asciende a:

$$265.267,10€ / (7.107,44 UH \times 0,85) = 43,91 €/UH$$

Asimismo, de conformidad con el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones, el coste de urbanización (G) debe incrementarse aplicando la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR):

$$G \times (1 + TLR + PR)$$

Según la resolución de 4 de julio de 2023, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, el tipo de rendimiento es del 3,010%. El porcentaje aplicable a los edificios industriales es del 14% según lo dispuesto en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones.

Por tanto, el coste de urbanización asciende a:

$$43,91 \times (1+3,010\%+14\%) = 51,38.-\text{€}/\text{UH}.$$

4. Cálculo del valor del suelo.

Teniendo en cuenta el valor en venta anteriormente calculado y los costes de construcción descritos, el valor residual del suelo unitario una vez urbanizado es de:

$$\mathbf{VRS = Vv/1,4 - Vc = (1.762,22 \text{ €} / 1,4) - 956,71 = 302,02 \text{ €}/\text{UH}}$$

Por lo tanto, teniendo en cuenta el coste unitario de las cargas de urbanización, el valor del suelo descontada la urbanización asciende a 250,64 €/UH.

5. Viabilidad económica del ámbito.

El valor residual del suelo descontada la urbanización, permite garantizar con un alto grado de fiabilidad que el ámbito es viable económicamente.

**LEIOAKO UDAL-MUGARTEKO 19E1 “DOW RÍA” AREA
URBANIZATZEKO HIRIGINTZAKO JARDUKETA-
PROGRAMA**

**E. DOKUMENTUA. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN
AZTERKETA.**

Euskadiko Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 155. artikuluak ezartzen duenez, ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa bat jaso behar da hirigintzako jarduketa-programa osatzen duten dokumentuen artean. Atal honetantxe zehazten da azterketa hori.

6. Bideragarritasun-azterketaren irismena eta idazteko metodoa.

Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa batek zera kalkulatu behar du, zer kostu izango diren garapen-plana antolatzeko zehaztapenetan jasotako hirigintza-antolamendua egikaritzeko. Horretaz gainera, higiezin-produktuaren balioa kalkulatu behar du, lurzoru urbanizatuaren hasierako eta amaierako kostuaren berri izateko.

Dokumentu honetan, kontuan izanik badagoela antolamendu xehatu aplikagarri bat, egin daiteke urbanizazio-kostu guztien hurbilketa; hau da, urbanizazio-aurreproiektuan jasotakoa.

Bideragarritasun-azterketak azken produktua sustatzeko kostuen eta salmenta-balioen zerrenda jaso behar du, bai eta empresa-irabazien, sustapen-kostuen eta prozesu osoaren ondoren lortutako lurzoru-balioaren zerrenda ere.

Enpresa-irabaziak eta sustapen-kostuak urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren bidez onetsitako Balioespenen Erregelamenduan daude araututa. Zehazkiago, kontzeptu horiek K koefizientea deritzonaren arabera daude araututa.

Sustapen-kostuen eta salmenta-balioen zerrendaren bidez, lurzoruaren hasierako balioa lor daiteke, eta, horrekin batera, jarduketa integratuaren hirigintza-egikaritzeari ekiteko aukera aztertu.

Kasu honetan, jarduketa-eremuaren barruko lurren jabe pribatu bakarraren kontura izango dira Leioako 19E1 “Dow Ría” area urbanizatzeko aurreproiektuan definitutako urbanizazio-objektak, bai eta aurreproiektu horren barruko zerbitzuak ezartzeko kostuak ere. Esleitutako eskubideen proportzio berean ordaindu beharko ditu; hots, % 100ean.

Hori dela eta, kasu honetan jabe bakarra dagoenez, jarduketaren jabeari –sustatzailea– dagozkio urbanizazio-gastu guztiak.

7. Lurzoruaren balioa kalkulatzeko erabilitako irizpide legalak eta teknikoak.

Lurzoruaren hasierako balioa kalkulatzeko, 1492/2011 Errege Dekretua aplikatu behar da, urriaren 24koa, Lurzoruari buruzko Legearren balioespenen Erregelamendua onesten duena.

Zehazki, haren 27. artikulua aplikatuko da, hau da, irabaziak eta kargak ekitatez banatzeko araubidean balioesteari buruzkoa. Hori horrela, kontuan hartu beharko dira produktuaren salmenta-balioa, sustapen-kostuak eta urbanizazio-gastuak.

Balioespenen Erregelamenduaren 27. artikuluak ezartzen du lurzoruaren hasierako balioa kalkulatzeko hondar-metodo estatikoa erabili behar dela –erregelamenduaren 22. artikuluan dago jasota metodo horren formula–.

Hirigintza-aprobetxamendua sortzen duen lurzoruaren balioa kalkulatzeko, jarduketa integratuaren dauden irabazizko erabilera guztien aprobetxamenduaren balioa kalkulatu behar da, hondar-metodo estatikoaren bidez. Hona formula:

22 artikulua. Eraiki gabeko lurzoru urbanizatuaren egoeraren balorazioa.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS = Lurzoruaren eragin-balioa eurotan, aintzat hartutako erabileraren metro koadro eraikigarri bakoitzeko.

Vv = salmenta-balioa, amaitutako higiezin-produktuaren erabilerako eraikuntzako metro koadroarena, estatistikoki esanguratsua den merkatu-azterketa baten bidez kalkulatua, eurotan eta metro koadro eraikigarriko.

K = Gasto orokor guztiak haztatzen dituen koeficientea, barnean hartuta finantzaketa, kudeaketa eta sustapena, baita eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa den higiezinien sustapen-jardueraren enpresa-irabazi arrunta ere.

Vc = Eraikuntzaren balioa, eurotan eta metro koadro eraikigarri bakoitzeko. Hori kalkulatzeko, batu behar dira obraren egikaritze materialaren kostuak, gasto orokorrak eta eraikitzalearen irabazi industriala, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbateko, obra-proiektuaren eta -zuzendaritzaren ordainsari profesionalak, eta higiezina eraikitzeko beharrezko bestelako gastoak.

Formula hori aplikatuz, erabilera bakoitzaren lurzoruaren eragin-balio gordina lortzen da. Erabilera bakarra denez (industriala), zuzenean aplikatuko da formula.

Lurzoruaren hondar-balioa kalkulatzeko formula:

$$VRS = (Vv / 1,4) - (Vc \times 1,19)$$

SALMENTA-BALIOA.

Merkatu-azterketa

Azken urteetan ingurunean egindako salerosketa-eragiketei buruzko merkatu-azterketa bat egin da. Hauek dira aztertutako lekuoak:

TUCAN ERAIKINA

Erregistro-finka bakarra, zeinean 1989an altxatutako eraikin bat baitago, Bizkaiko katastroaren arabera. Hona hemen higiezinaren datuak:

- PARTZELA: 3.369 m²
- BEHEKO SOLAIRUA: 1.260 m²
- LEHENENGO SOLAIRUA: 1.200 m²
- BIGARREN SOLAIRUA: 150 m²
- SOTOKO SOLAIRUA: 1.260 m²
- TERRAZA: 960 m²
- ERAIKINAREN AZALERA: 3.870 m²
- PREZIOA: 2.800.000 €

Lekuko horrek 864,19 €/m²-ko salmenta-balioa ematen du.

Higiezinak 33-34 urteko antzinatasuna du, eta inoiz ez zaio egin eraberritzeko edo birgaitzeko obrarik. Kontserbazio-egoera «hala-holakoa» da (akats iraunkorrak ageri ditu, ohiko bizigarritasun- eta egonkortasun-baldintzak arriskuan ez badaude ere). Beraz, irizten zaio salmenta-balioak **0,3365eko balio-galera** izan duela, Lurzoruan buruzko Legearen balioespenen Erregelamendua onesten duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren II. eranskinean antzinatasunagatik eta kontserbazio-egoeragatik ezarritako koefiziente zuzentzaileen arabera. Hortaz, salmenta-balioa **1.302,48 €/m²** izango litzateke, berria izanez gero.

IPARRAGUIRRE 102 ERAIKINA

Erregistro-finka bakarra, bi eraikin dituena: zaharrena 1973an eraiki zen, eta berriena, berriz, 2009an, Bizkaiko katastroan ageri diren datuen arabera. Hona hemen jasotako beste datu batzuk:

- PARTZELA: 6.084,18 m²
- ERAIKINAREN SESTRA GAINeko AZALERA, 1973ko eraikina: 2158,30 m²
- ERAIKINAREN SESTRA AZPIKO AZALERA, 1973ko eraikina: 1539,70 m²
- ERAIKINAREN SESTRA GAINeko AZALERA, 2009ko eraikina: 974,18 m²
- ERAIKINAREN SESTRA AZPIKO AZALERA, 2009ko eraikina: 848,00 m²
- ERAIKINAREN AZALERA GUZTIRA, SESTRA GAINean: 3.134,48 m²
- ERAIKINAREN AZALERA GUZTIRA, SESTRA AZPIAN: 2.387,70 m²
- ERAIKINAREN AZALERA GUZTIRA: 5.522,18 m²
- PREZIOA: 5.800.000 €

Lekuko horrek 1.340 €/m²-ko salmenta-balioa ematen du.

1973ko higiezinak guztira eraikitako azaleraren % 67 hartzen du, eta 2009ko eraikinak, berriz, saldutako azaleraren beste % 33a. Lurzoruan buruzko Legearen balioespenen Erregelamendua onesten duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren II. eranskinaren arabera, antzinatasunaren eta kontserbazio-egoeraren araberako koeficiente zuzentzaile hauek ezartzen dira:

- 1973ko eraikina → 49 urte/hala-holako egoera → 0,4603
- 2009ko eraikina → 13 urte/hala-holako egoera → 0,2124

Beraz, bi eraikinak berriak balira eta bakoitzaren ehunekoak kontuan hartuta, **2.221,97 €/m²** izango litzateke salmenta-balioa.

Leioa udalerrian ez dago industria-eraikin gehiago salgai, eta, beraz, azterlan honen arabera, aztertutako antzinatasunagatik balioa galdu gabe saldu direnen balioen batezbestekoak hartzen da kontuan; hau da, **1.762,22 €/m²**.

EGIKARITZE-KOSTUEN BALIOAK.

Kontrata egikaritzeko kostu unitarioaren azterketa

Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialaren gutxieneko prezioen bilakaeraren arabera kalkulatzen da egikaritze materialaren eta kontrata egikaritzearen kostua.

1995etik 2012ra – urte horretan utzi zitzaion modulua argitaratzeari – 153,26 €/m² izatetik 284,00 €/m² izatera igaro zen modulua. Gero, % 85,31 igo zen 17 urtean; hau da, urte bakoitzeko % 5 inguruko gehikuntza.

Bilakaera hori eta Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialak ezartzen zuen kalkulu-eragiketa kontuan hartuta, hau izango litzateke industria-jarduerarako eraikin bat altxatzeko kostua 2023an:

8-1 Barne-gaikuntzarik gabeko industria bateragarri gisa eraikitako m²-aren eraikuntza-kostua (bi solairu edo gehiago)

$$\text{Cem} = M \times L \times (0,2 + 0,1 c)$$

M =	284,00	
L =	1,10	
c	12,00	

Cem =	437,36	€/m ² c
gastu orokorrak industria-irabazia	0,19	
Merkatuaren egokitzapen-koefizientea	1,55	
Kontrata egikaritzeko kostua	806,71	€/m ² c

Barne-urbanizazioaren kostua:

- urbanizatu beharreko azalera (gutxi gorabehera 12.000 m²-ren % 60): 7.200 m²
% 40ko okupazioaren gainean
- urbanizazio unitarioaren kostua = 150 €/m²

Obra eraikitzeko kostua.

Obra eraikitzeko kostua zehazteko, lehen aztertutako kontrataren kostua 806,71 €-koa izanik eta partzelaren barruko urbanizazioaren kostu estimatua 150 €-koa izanik, eraikuntzaren kostu unitarioa **956,71 €** izango da.

8. Urbanizazio-kargak kalkulatzea.

Azterlan honi gehitzen zaion urbanizazio-aurreproiektuan adierazitako egikaritze materialerako aurrekontua 170.163 €-koa da, eta kontrataren aurrekontua, berriz, 202.493,97 €-koa (hau da, gastu orokoren eta industria-irabaziaren % 19 gehitura, BEZik gabe).

Urbanizazio-kargak definitzea:

Kapitulu	Titulua	Aurrekontua
0	ALDEZ AURREKO JARDUKETAK	30.778 €
1	LUR-MUGIMENDUAK	7.436 €
2	ZORUAK ETA ZOLADURAK	35.248 €
3	URBANIZAZIO-ZERBITZUAK	
3.1	<i>Saneamendua (ur beltzak)</i>	9.992
3.2	<i>Euri-uren saneamendua eta drainadura</i>	1.903
3.3	<i>Ur-hornidura</i>	3.423
3.4	<i>Erdi-tensioko energia elektrikoaren azpiegitura</i>	3.944
3.5	<i>Telekomunikazioen azpiegitura</i>	13.730
3.6	<i>Gasaren hargunearen azpiegitura</i>	7.896
3. kapituluaren batura		40.888 €
4	ZERBITZU-SAREAK, kutxatilak	1.831 €

5	LOREZAINZA, UREZTATZEA ETA ALTZARIAK	17.259 €
6	ZUBIA IKUSKATZEA	29.000 €
7	SEGURTASUNA ETA OSASUNA	2.500 €
8	HONDAKINEN KUDEAKETA	5.223 €
Egikaritze materialaren aurrekontua, guztira		170.163 €
Gastu orokorrak	% 13,00 (egikaritze materialaren aurrekontuaren arabera)	
22.121,19 €		
Irabazi industriala % 6,00 (egikaritze materialaren aurrekontuaren arabera)	10.209,78 €	
Kontrata bidezko egikaritze-aurrekontua guztira, BEZik gabe		202.493,97 €
Kontrataren BEZa	% 21,00 kontrata-aurrekontuaren arabera)	42.523,73 €
Kontrata bidez egikaritzeko aurrekontua BEZarekin, guztira		245.017,70 €,

Zerrenda horren bidez lortzen da eremua urbanizatzeko obren kostua; hau da, **245.017,70 €**. Horri **20.249,40 €**-ko partida bat gehitu behar zaio, proiektuak idazteko eta kudeatzeko kostu gisa, hau da, **265.267,10 €**.

Banaketa-areak industria-erabilerarako 0,551 m²/m²-ko aprobetxamendu-tipoa duela kontuan hartuta –betiere hori bada berezko erabilera–, eta egikaritze-unitatearen azalera osoa 12.899,17 m² izanik, hirigintzako jarduketa-programa honen C dokumentuan definitzen den bezala, hirigintza-eraikigarritasun haztatu (lehen hirigintza-aprobetxamendua zena) 7.107,44 UH-koa da.

Beraz, hauxe da unitate homogeneo (UH) bakoitzari dagokion urbanizazio-karga, urbanizazio-kargarik bere gain hartzen ez duen lagapenaren % 15 kenduta:

$$265.267,10 € / (7.107,44 \text{ UH} \times 0,85) = \mathbf{43,91 € / UH}$$

Era berean, Balorazioen Erregelamenduaren 22.3 artikuluaren arabera, urbanizazio-kostua (G) handitu egin behar da Arriskurik Gabeko Tasa (TLR) eta Arrisku Prima (PR) aplikatuz:

$$G \times (1 + TLR + PR)$$

Espaniako Bankuaren 2023ko uztailaren 4ko Ebazpenaren bidez, bi eta sei urte arteko epeko zor publikoaren bigarren mailako merkatuko barne-errendimendu-tasa argitaratu zen, hipoteka-merkatuaren erreferentziako interes-tasa ofizialtako bat delako, banku-zerbitzuen gardentasunari eta bezeroa babesteari buruzko urriaren 28ko EHA/2899/2011 Aginduarekin bat etorriz. Ebazpen horren arabera, errendimendu-tasa % 3,010ekoa da. Industria-eraikinei aplikatu beharreko ehunekoa % 14koa da, Balorazioen Erregelamenduaren IV. eranskinean xedatutakoaren arabera.

Beraz, urbanizazio-kostua monago hau da:

$$43,91 \times (1+3,010\%+14\%) = 51,38.-\text{€}/\text{UH}.$$

9. Lurzoruaren balioa kalkulatzea.

Aurrez kalkulatutako salmenta-balioa eta deskribatutako eraikuntza-kostuak kontuan hartuta, hau da lurzoru unitarioaren hondar-balioa, urbanizatu ondoren:

$$\text{VRS} = \text{Vv} / 1,4 - \text{Vc} = (1.762,22 \text{ €} / 1,4) - 956,71 = 302,02 \text{ €} / \text{UH}$$

Beraz, urbanizazio-kargen kostu unitarioa kontuan hartuta, urbanizazioari deskontatutako lurzoruaren balioa 250,64 €/UH da.

10. Eremuaren bideragarritasun ekonomikoa.

Urbanizazioa deskontatutako lurzoruaren hondar-balioa aintzat harturik, fidagarritasun-maila handiarekin adieraz daiteke ekonomikoki bideragarria dela eremua.

En Bilbao, febrero de 2023 / Bilbon, 2023ko otsailean

EL EQUIPO REDACTOR / ERREDAKZIO-TALDEA

Fdo./Sin.: Anton Pérez Sasía-Basterra

Fdo./Sin.: Juan Carlos Cardenal Abaitua

Fdo./Sin.: Cristina del Valle Urrengoechea

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA 19E1 “DOW RIA” EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA

LEIOAKO UDAL-MUGARTEKO 19E1 “DOW RÍA” AREA URBANIZATZEKO HIRIGINTZAKO JARDUKETA- PROGRAMA

*Documento para la aprobación inicial
Hasierako onesprena emateko dokumentua*



DOCUMENTO D - D DOKUMENTUA

FEBRERO 2023 – 2023KO OTSAILA

Letrados/ Abokatuak: Anton Pérez-Sasia Basterra
Cristina del Valle Urrengoechea
Pérez-Sasia Abogados Asociados

Arquitectos/ Arkitektoak: Juan Carlos Cardenal Abaitua
Arquiplan 2.0 S.L.P.

**INDICEPROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DEL ÁREA 19E1 “DOW RIA” EN EL
TERMINO MUNICIPAL DE LEIOA**

**DOCUMENTO D. PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES DE
LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

**AURKIBIDEALEIOAKO UDAL-MUGARTEKO
19E1 “DOW RÍA” AREA URBANIZATZEKO
HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA**

**D DOKUMENTUA. PARTZELA-PLANOA ETA JARDUKETAREN XEDE
DIREN ONDASUN ETA ESKUBIDEEN TITULARREN ZERRENDA**

OBJETO

Para cumplimentar este documento del programa de actuación urbanizadora, se incluye plano parcelario que contiene la delimitación gráfica de la única parcela existente dentro de la delimitación de la unidad de ejecución, cuya titularidad inicial es ÚNICA y con los siguientes datos:

PARCELA N° 2399 inscrita en tomo 1626 libro 298 folio 181 inscripción 3

Código registral único 48029000062665

Nº fijo N1505083G

Relación de propietario inicial de la parcela:

TITULAR PROPIETARIO (único) 100%:

DOW CHEMICAL S.L. (B48011670)

Propietario actual de la parcela por compraventa a fecha 16/12/2022 inscripción 3^a:

TITULAR PROPIETARIO (único) 100%:

DITEC HANSTEIN S.A. UNIPERSONAL (a31116007)

La superficie de esta única parcela privada que configura la totalidad de la unidad de ejecución es de 12.899,17m², cumpliendo para su delimitación con los requisitos señalados, para las parcelas de resultado, en el artículo 8.1.26.b) del PGOU de Leioa, en vigor.

XEDEA

Hirigintzako jarduketa-programaren dokumentu hau betetzeko, partzela-planoa erantsi da, egikaritze-unitatearen mugaketaren barruan dagoen partzela bakarraren mugaketa grafikoa jasotzen duena. Hasierako titulartasuna bakarra da, eta honako datu hauek ditu:

2399 zenbakia duen **PARTZELA**, 1626. liburukian inskribatua, 298. liburua, 181. folioa, 3. inskripzioa.

Erregistro-kode bakarra: 48029000062665.

Zenbaki finkoa: N1505083G.

Partzelaren hasierako jabearen zerrenda:

TITULAR JABEA (bakarra) % 100:

DOW CHEMICAL SL (B48011670)

Partzelaren egungo jabea, 2022/12/16ko salerosketaren ondoren, 3. inskripzioa:

TITULAR JABEA (bakarra) % 100:

DITEC HANSTEIN SA, PERTSONA BAKARREKOA (A31116007)

Egikaritze-unitate osoa osatzen duen partzela pribatu bakar honen azalera 12.899,17m²-koa da, eta Leioako HAPoren 8.1.26.b) artikuluan (indarrean dagoena) emaitza-partzelentzat ezarritako baldintzak betetzen ditu mugaketa egiteko.

En Bilbao, febrero de 2023 / Bilbon, 2023ko otsailean

EL EQUIPO REDACTOR/ ERREDAKZIO-TALDEA

Fdo./Sin.: Anton Pérez Sasía-Basterra Fdo./Sin.: Juan Carlos Cardenal Abaitua

Fdo./Sin.: Cristina del Valle Urrengoechea

NOTAS:

LÍMITES ACTUALIZADOS

 LÍMITE DEL ÁREA 19.E1 DOW RÍA
Actualizado a la topografía actual

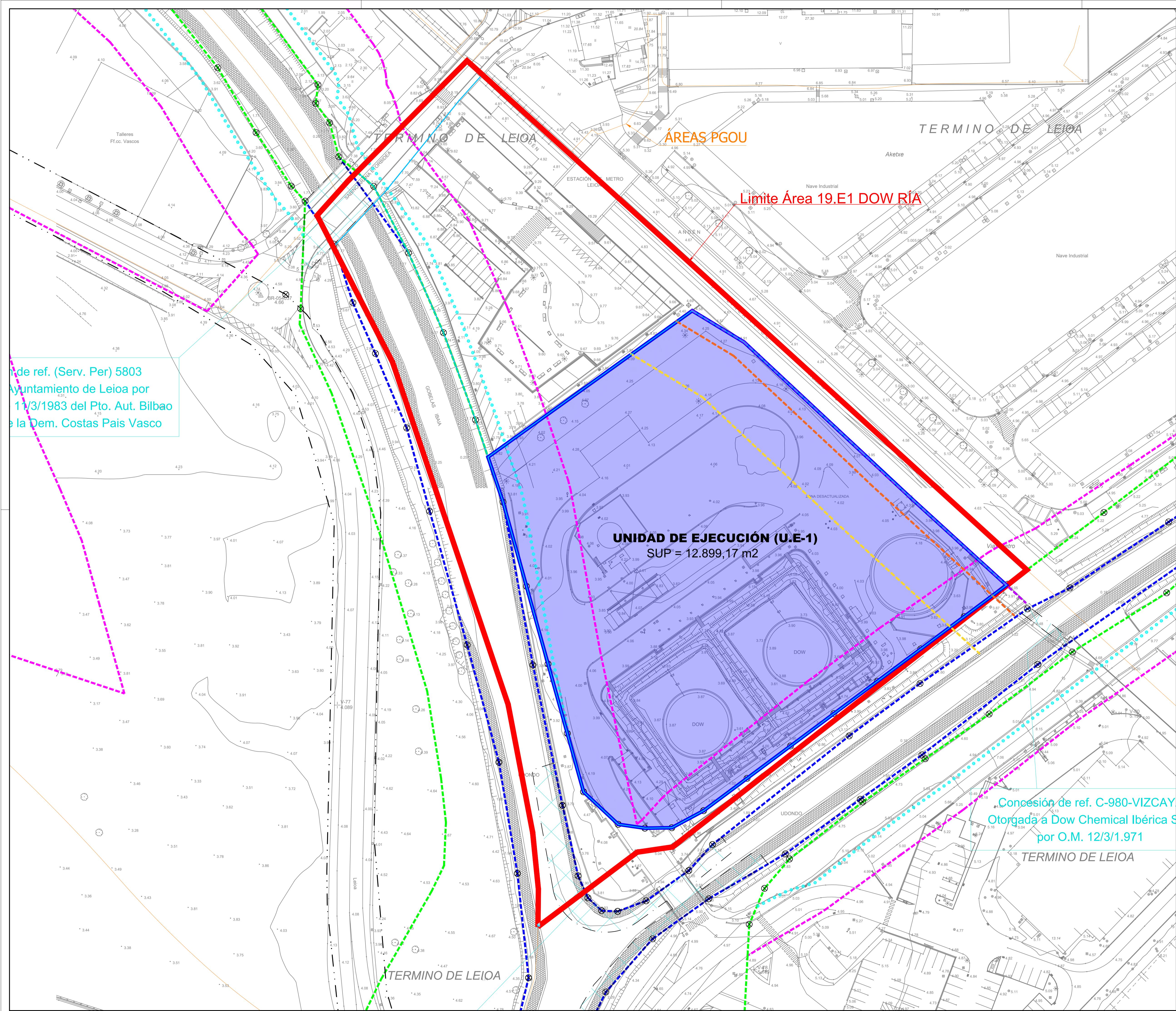
 PARCELAS
Actualizadas a la topografía actual

AFECCIONES SECTORIALES

- COSTAS - LÍMITE DE RIBERA
- COSTAS - SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
- COSTAS - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
- COSTAS - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- COSTAS - CONCESIONES
- FERROVIARIO - LÍMITE DE PROPIEDAD
- FERROVIARIO - DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO
- FERROVIARIO - ZONA DE PROTECCIÓN
- FERROVIARIO - LÍNEA DE EDIFICACION

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN (U.E-),
Sup. = 12.899,17 m²
Superficie actualizada según la topografía actual



nº 17/21 PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ÁREA 19.E1 DOW RÍA
C/ Felipe del Río 2C (Leioa)

DELIMITACIÓN DE LA U.E

P.10

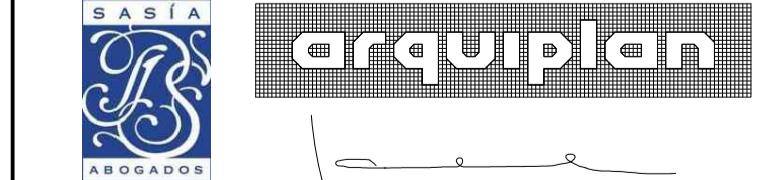
[escala]: 1/500 (A1), 1/250 (A3) [fecha]: ENE 2023 (REV)

[propiedad]:

DITEC HANSTEIN

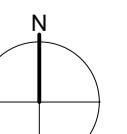
[letrados]: ANTON PÉREZ-SASIA BASTERRA
CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHA

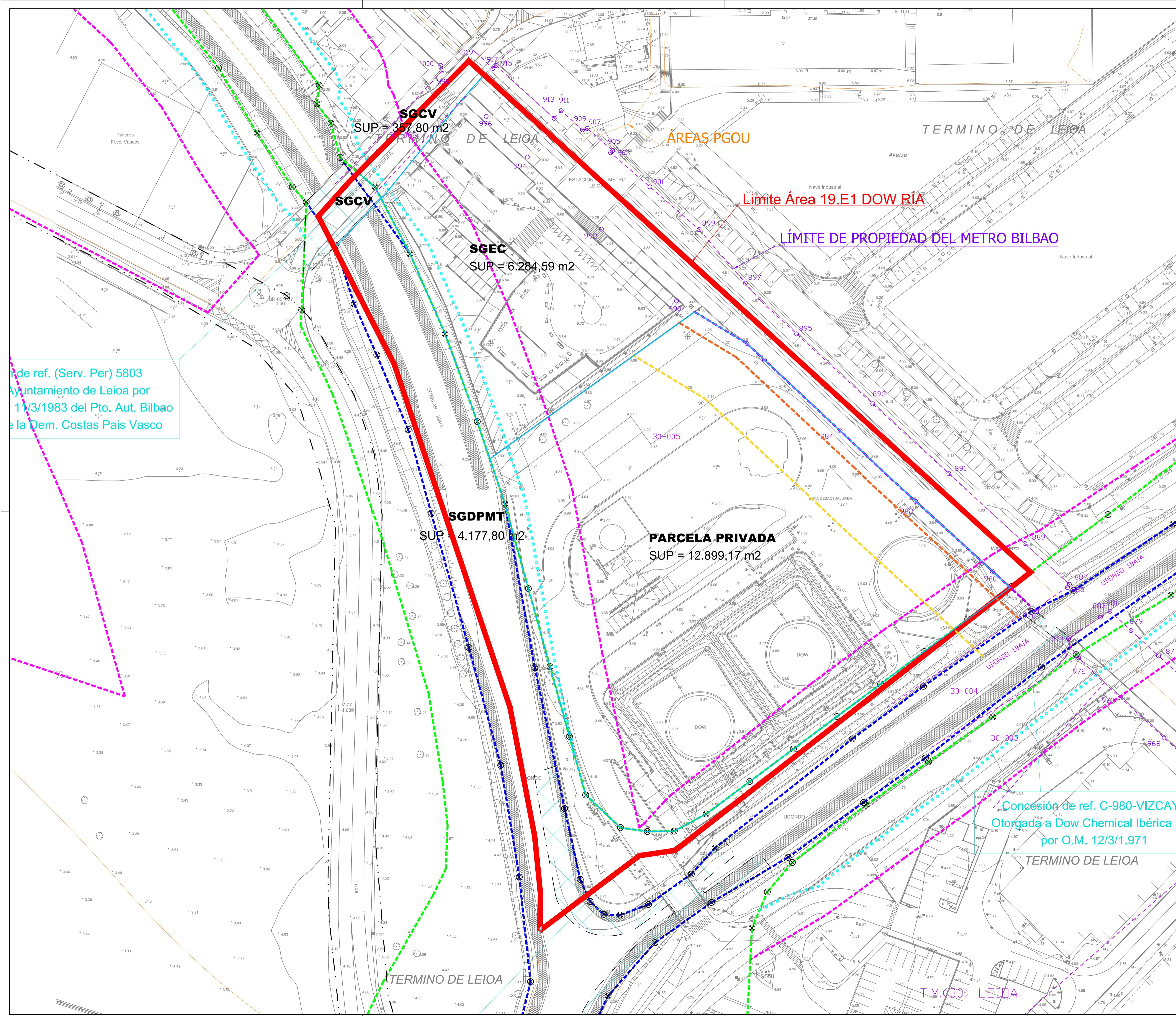
[arquitecto]: JUAN C. CARDENAL ABAITUA



PÉREZ-SASIA ABOGADOS
Gran Vía nº8 Principal Izquierda - 48011 Bilbao, Bizkaia
T: 944 42 46 47, e: información@perezsasia.com

ARQUIPLAN 2, S.L.P - Arquitectura y urbanismo
Avda Zugazarte, 8 - 48930, Getxo (Vizcaya)
t: 944 64 73 44, f: 944 63 00 00, e: administration@arquiplan.com





NOTAS:

LÍMITES ACTUALIZADOS

LIMITE DEL ÁREA 19.E1 DOW RÍA
Actualizado a la topografía actual

PARCELAS

Actualizadas a la topografía actual

PARCELA PRIVADA

PARCELA Nº 2399 inscrita en tomo 1626 libro
298 folio 181 inscripción 3

Código registral único 48029000062665

Nº fijo N1505083G

Relación de propietario inicial de la parcela

TITULAR PROPIETARIO (único)

DOW CHEMICAL S.L. (B48011670)

Propietario actual de la parcela por compra
a fecha 16/12/2022 inscripción 3^a:

TITULAR PROPIETARIO (único) 100%:

DITEC HANSTEIN S.A. UNIPERSONAL

AFFECCIONES SECTORIALES

- COSTAS - LIMITE DE RIBERA
 - COSTAS - SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
 - COSTAS - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
 - COSTAS - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
 -  COSTAS - CONCESIONES
 - FERROVIARIO - LIMITE DE PROPIEDAD
 - FERROVIARIO - DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO
 - FERROVIARIO - ZONA DE PROTECCION
 - FERROVIARIO - LINEA DE EDIFICACION

PLANO BASE: Topográfico Actual y Cartografía descargada desde la página web de Diputación Foral de Bizkaia, escala 1/500.

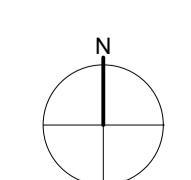
nº 17/2

URBANIZADO
ÁREA 19.E1 DOW
C/Felipe del Río, 2G

PARCELAS INICIALES

[escala]: 1/500 (A1), 1/250 (A3) [fecha]: ENE 2010
[propiedad]:
DITEC HANSTEIN
[letrados]: ANTÓN PÉREZ-SASIA BASTERRA
CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHEA

**ABOGADOS
ASOCIADOS**



NOTAS:

LÍMITES ACTUALIZADOS

 **LIMITE DEL ÁREA 19.E1 DOW RÍA**
Actualizado a la topografía actual

PARCELAS RESULTADO

 **PARCELAS FUERA DE LA UE**
Actualizadas a la topografía actual

PARCELA SGDPMT
Sup. = 4.177,80 m²

PARCELA SGEC
Sup. = 6.284,59 m²

PARCELA SGCV
Sup. = 545,15 m²

 **PARCELA RESULTANTE**
Sup. = 12.899,17 m²

La superficie de esta única parcela privada que configura la totalidad de la unidad de ejecución es de 12.899,17m², cumpliendo para su delimitación con los requisitos señalados, para las parcelas de resultado, en el artículo 8.1.26.b) del PGOU de Leioa, en vigor.

AFECCIONES SECTORIALES

-  COSTAS - LÍMITE DE RIBERA
-  COSTAS - SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
-  COSTAS - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
-  COSTAS - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
-  COSTAS - CONCESIONES
-  FERROVIARIO - LÍMITE DE PROPIEDAD
-  FERROVIARIO - DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO
-  FERROVIARIO - ZONA DE PROTECCIÓN
-  FERROVIARIO - LÍNEA DE EDIFICACION

PLANO BASE: Topográfico Actual y Cartografía
descargada desde la página web de Diputación Foral de Bizkaia, escala 1/500

nº 17/21

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ÁREA 19.E1 DOW RÍA
C/ Felipe del Río 2C (Leioa)

PARCELAS DE RESULTADO

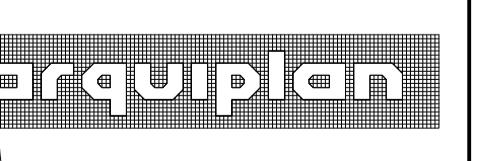
P.12

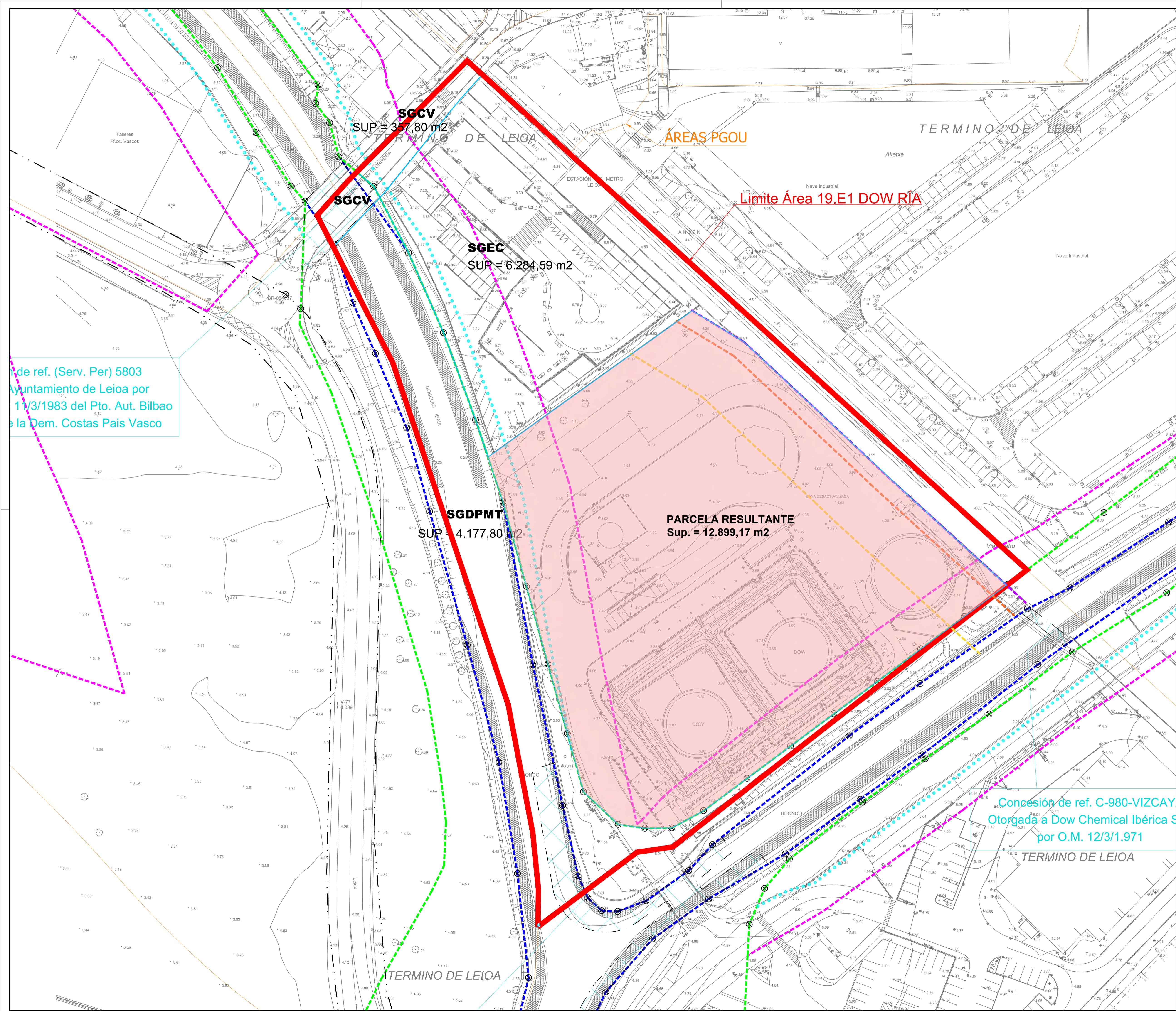
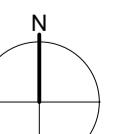
[escala]: 1/500 (A1), 1/250 (A3) [fecha]: ENE 2023 (REV)

[propiedad]: DITEC HANSTEIN

[letrados]: ANTON PÉREZ-SASIA BASTERRA
CRISTINA DEL VALLE URRENGOECHA
[arquitecto]: JUAN C. CARDENAL ABAITUA


PÉREZ-SASIA ABOGADOS
Gran Vía nº3 Principal Izquierda - 48011 Bilbao, Bizkaia
T: 944 42 46 47, e: información@perezsasia.com


ARQUIPLAN 2, S.L.P - Arquitectura y urbanismo
Avda Zugazarte, 8 - 48930, Getxo (Vizcaya)
t: 944 64 73 44, f: 944 63 00 00, e: administration@arquiplan.com



CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN POR EL SISTEMA DE
CONCERTACIÓN DEL ÁREA 19E1 “DOW RIA” EN EL TÉRMINO
MUNICIPAL DE LEIOA

En Leioa, a ... de de 2023.

R E U N I D O S

D. Mikel Berasategui Mejías, mayore de edad, provisto de D.N.I. nº 78.895.236-S, con domicilio a efectos de notificaciones en Polígono Industrial Talluntxe-A, 38-40, CP 31110, Noain, Navarra.

D....., mayor de edad, provisto de D.N.I. nº _____, y domicilio a efectos de notificaciones en Leioa, Elexalde Auzoa 1 (C.P 48940, Bizkaia)

I N T E R V I E N E N

D. Mikel Berasategui Mejías en nombre y representación de la sociedad **DITEC HANSTEIN S.A., Sociedad Unipersonal (“PORSCHE”)**, domiciliada en Navarra, Polígono Industrial Talluntxe-A, 38-40, CP 31110, con CIF A31116007, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Pamplona, D. Pablo Esparza San Miguel, el 1 de octubre de 1982 , con número 1.485 de su protocolo, modificados y refundidos sus Estatutos Sociales, en otra escritura autorizada por la Notario de Barcelona, Dña. Berta García Prieto, el día 5 de octubre de 2001, al número 2.303 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Navarra al tomo 475, folio 34, hoja NA-2.867, inscripción 1^a, en su condición de apoderado solidario según escritura pública de

otorgamiento de poderes otorgada ante el Notario de Barcelona, Dña. Berta García Prieto, el día 2 de noviembre de 2021, al número 2.551 de su protocolo.

D....., Alcalde de Leioa, actuando en nombre y representación del **ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEIOA**, con domicilio en Leioa, Elexalde Auzoa 1 (C.P 48940, Bizkaia), quien actúa facultado para este acto en virtud de acuerdo de _____ de fecha _____

Reconociéndose las partes, según intervienen, mutua y reciproca capacidad para el otorgamiento del presente documento,

E X P O N E N :

PRIMERO.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. ÁREA 19E1 “DOW RÍA” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DEL LEIOA. DESARROLLO EN UNA UNICA ACTUACION.

El presente Convenio se corresponde con el desarrollo mediante el sistema de concertación del Área 19E1 “Dow Ría” en el término municipal del Leioa, que parte de las determinaciones establecidas en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, referida al Área de Reparto 19.B, aprobada mediante la Orden Foral 390/2007 del Departamento de Transporte y Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia, de 19 de marzo, y publicada en el BOB nº204 de 18 de octubre de 2007.

Dicha Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa procedió a modificar la delimitación del Área 19.B, para dividirla en dos nuevos ámbitos, separando la porción de terrenos que se desarrollarían mediante el PERI en conjunto con los suelos colindantes de Erandio, de aquellos terrenos consolidados cuya vinculación con dicho PERI carecía de sentido, excluyendo del

ámbito el resto de suelos para la constitución de una nueva Área de Reparto consolidada.

Por tanto, la principal modificación conllevó la reducción de la extensión del Área de Reparto 19.B a los terrenos que limitaban con la Zona Industrial de Astrabudua B, pasándose a llamar Área de Reparto 19.B Udondo, y la creación de dos áreas de Reparto con los terrenos consolidados excluidos denominadas Área de Reparto 19E1 y 19E2, siendo objeto del presente Convenio la primera de las Áreas, 19E1 “Dow Ría”.

De acuerdo con la citada Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, la gestión urbanística del Área 19E1 “Dow Ría” se desarrollará a través de Unidades de Ejecución que delimitará el Ayuntamiento con objeto de conseguir la adecuada equidistribución de beneficios y cargas, cuya ejecución requiere en primer lugar su programación mediante un **Programa de Actuación Urbanizadora.**

En este sentido y para realizar el desarrollo urbanístico del Área, se ha redactado y presentado un Programa de Actuación Urbanizadora, tal y como establece el artículo 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco, objeto de aprobación por parte del Ayuntamiento de Leioa, conforme al cual se delimita dentro de la Actuación Integrada como única unidad, la **Unidad de Ejecución 19E1 “Dow Ría” de Leioa.**

Para proceder a la delimitación de la Unidad de Ejecución de la actuación integrada del área 19E1, se han identificado las parcelas que generan derechos y aquellos terrenos que sean objeto de cesión, y al mismo tiempo, se excluyen de la delimitación de la Unidad de Ejecución todos aquellos terrenos que ya están consolidados como sistemas generales o locales, expropiados en su momento, y que mantienen el uso público para el que fueron destinados.

Estos últimos son el caso del SSGG fluvial, el SSGG viario y el SSGG ferroviario que se desarrollan en el ámbito, por lo cual, la delimitación de la Unidad de Ejecución se reduce a la parcela de titularidad privada existente que queda pendiente de desarrollo.

Los elementos que delimitan la Unidad de Ejecución son:

- Norte: Sistema General de Equipamiento Comunitario
- Sur: Sistema General de Dominio Público Marítimo-Terrestre (río Udondo)
- Oeste: Sistema General de Dominio Público Marítimo-Terrestre (río Gobelas)
- Este: Sistema General de Equipamiento Comunitario y límite de la Unidad de Ejecución.

De la trasposición de dichos límites sobre plano topográfico digitalizado levantado al efecto, con los ajustes propios de la adaptación a la estructura parcelaria, ha resultado una superficie para esta Unidad de Ejecución 19E1 "Dow Ría" de 12.899, 17 m².

Los parámetros básicos que derivan de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa para el Área 19E1 "Dow Ría" son los siguientes:

Artículo 8.1.26.b – Ordenanza del Área de Dow-Ría

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 19E1

Denominación DOW RÍA

Uso global y calificación Industrial

Superficie del área. 23.799 m²

Superficie de Sistemas Generales 6.920 m²

Área afectada por la Ley de Costas.

Superficie de dominio público marítimo-terrestre 4.414 m²

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

7. Industrial

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

6. Terciario en todas sus categorías

8. Espacios libres en todas sus categorías

Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta un 10% y un 25% del total, respectivamente.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja	0,00
4. Equipamiento privado.....	0,91
6.1. Oficinas.....	1,29
6.2. Comercio por menor	1,76
6.3. Comercial concentrado	1,30
7.1.2. Industria compatible con vivienda	1,08
7.2. Almacén compatible con vivienda	1,08
7.1.3. Industria no compatible con vivienda	1,00
7.1.4. Otras industrias	1,00
7.3. Almacén incompatible con vivienda	1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coeficiente de techo 0,500 m²/m²

Aprovechamiento tipo 0,551 m²/m²

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 1.000 m²

Ocupación máxima: 40%

Altura máxima a alero de edificación 12 m.

Se autoriza con carácter excepcional y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 m. de altura.

Altura máxima de la edificación en número de plantas 3

Separación a colindantes y viales: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuera superior

Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

La gestión urbanística se desarrollará a través de Unidades de Ejecución que delimitará el Ayuntamiento con objeto de conseguir la adecuada equidistribución de beneficios y cargas.

7. AFECCION LEY DE COSTAS

La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988 de Costas.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar con los usos

permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del real Decreto 1112/1992 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecido en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia (este último en coordinación con el art. 58 del Reglamento).

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de dominio público o servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

SEGUNDO.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y PROPIETARIO QUE PROMUEVE EL SISTEMA DE CONCERTACIÓN.-

La totalidad de los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución son titularidad de la mercantil **DITEC HANSTEIN S.A. Sociedad Unipersonal**, en virtud de la escritura de compraventa otorgada el 16 de diciembre de 2022, ante el Notario de Bilbao, D. Manuel Garcés Pérez, con el número 3.520 de su protocolo, conforme la cual DOW CHEMICAL IBÉRICA, S.L. como vendedora, vende y transmite a DITEC HANSTEIN, S.A. Sociedad Unipersonal, quien compra y adquiere la finca nº2399, inscrita en el Registro de la Propiedad de Bilbao nº10, al tomo 675, libro 42, folio 150, inscripción 1^a.

El artículo 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco establece que para cada actuación el Ayuntamiento deberá optar expresamente entre uno de los sistemas de actuación incluidos en los regímenes de ejecución pública o de ejecución privada establecidos en dicho texto legal.

La estructura de la propiedad del suelo del Área 19E1 “Dow Ría” de Leioa hace que la gestión y desarrollo del planeamiento de forma conjunta entre la Administración y el administrado, permitan la obtención de un resultado eficaz.

Por ello, el régimen de ejecución previsto para el desarrollo de la citada Área es el régimen de ejecución privada, previa suscripción del correspondiente convenio con el Ayuntamiento de Leioa.

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

En este caso, la iniciativa se corresponde con el único propietario del suelo en su conjunto, la mercantil **DITEC HANSTEIN S.A. (“PORSCHE”)**, por lo que se encuentra legitimado para la promoción del sistema. Destacar además, que al tratarse de un propietario único el artículo 160.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo dispone que *“no será precisa la constitución de la junta de concertación cuando la totalidad de la superficie afectada fuera de un solo propietario, en cuyo caso éste asumirá las obligaciones atribuidas en esta ley a dicha junta y firmará el correspondiente convenio”*.

TERCERO.- VOLUNTAD DE LAS PARTES.-

Estando las partes interesadas en ejecutar las determinaciones del planeamiento mediante el sistema de concertación, conforme establecen los artículos 160.2 y 169.4 de la Ley 2/2006, suscriben el presente convenio urbanístico, que se regirá a tenor de las siguientes,

P A C T O S :

PRIMERO.- OBJETO.-

El presente Convenio se suscribe por, **D. Mikel Berasategui Mejías** en la representación con que actúa de la mercantil compareciente **DITEC HANSTEIN S.A. Sociedad Unipersonal (“PORSCHE”)**, y **D.**, en representación del **ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEIOA**, al objeto de promover el desarrollo de la gestión urbanística por el sistema privado de concertación del Área 19E1 “Dow Ría” del término municipal de Leioa, y a tal efecto garantizar dicha actuación ante el Ayuntamiento de Leioa, mediante el presente Convenio, todo ello al amparo de lo establecido en los artículos 160 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Asimismo, y sin perjuicio de los derechos y obligaciones derivados de la legislación y de los instrumentos de planeamiento y gestión vigentes y de aplicación, el presente Convenio tiene por objeto establecer las obligaciones y compromisos recíprocos asumidos por el propietario interviniendo, en orden al desarrollo de la gestión del referido ámbito.

SEGUNDO.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PROPIETARIO.-

El propietario de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución que suscribe el presente convenio, como propietario único de los terrenos en el ámbito de gestión referenciado, superando el 50% de la superficie con derechos edificatorios, asume, de conformidad a lo establecido en la Ley 2/2006 los compromisos fijados para este ámbito en el planeamiento aplicable y en el Programa de Actuación Urbanizadora, y específicamente los que se detallan a continuación:

- a) Formular como propietario único el documento de Reparcelación, en el plazo de 3 meses desde la suscripción del presente convenio, para la

equidistribución de los beneficios y cargas correspondientes a la Unidad de Ejecución 19E1 “Dow Ría” de Leioa.

- b) Aportar, en su caso, al Ilmo. Ayuntamiento de Leioa, los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos legalmente exigidos, así como los fijados en el proyecto de reparcelación del citado ámbito.
- c) La Mercantil Ditec Hanstein S.A., o quien pudiera sucederle y subrogarse en su posición, asumirá la ejecución del planeamiento, siendo directamente responsable frente al Ilmo. Ayuntamiento de Leioa de la ejecución completa de la urbanización, así como del cumplimiento de las restantes cargas urbanísticas de la actuación, repercutiendo los gastos correspondientes al propietario adjudicatario de parcela resultante en la proporción y modos establecidos en el correspondiente proyecto de reparcelación.

TERCERO.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEIOA.-

El Ilmo. Ayuntamiento de Leioa asume frente a DITEC HANSTEIN S.A. las siguientes obligaciones:

1^a.- Tramitar y aprobar definitivamente, cuando se informen favorablemente, cuantos instrumentos urbanísticos requiera la ejecución del Área 19E1 “Dow Ría” de Leioa, tales como el Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.

2^a.- Recepcionar, tras su correcta terminación, las obras de urbanización referidas en el Pacto precedente, recepción que se realizará y formalizará en los términos previstos por el artículo 198 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3ª.- Asumir, en caso de que los hubiera, los costes de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización de las parcelas resultantes de dominio público, desde la fecha en que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley 2/2006 opere la entrega, previa Acta de Recepción. La obligación de DITEC HANSTEIN S.A. de hacer frente a los gastos derivados de tales conceptos cesará en el momento de adopción del acuerdo municipal de recepción de la urbanización.

CUARTO.- EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.-

Los comparecientes acuerdan por unanimidad que las obras de urbanización del ámbito de actuación serán ejecutadas conforme al Proyecto de Urbanización que será aprobado al respecto.

En todo caso, la selección y contratación de la empresa urbanizadora que ejecute las obras de urbanización deberá de seguir los principios aplicables a la contratación pública, exigibles por el artículo 172 la vigente Ley del Suelo del País Vasco.

A tal efecto deberá tenerse en cuenta el contenido del pliego de condiciones tipo que se facilitará al Ayuntamiento de Leioa con carácter previo a la adjudicación.

DITEC HANSTEIN S.A. se compromete a organizar la ejecución de las obras de urbanización y entregarlas al Ayuntamiento, correctamente finalizadas.

QUINTO.- TRAMITACIÓN.-

La aprobación del presente Convenio, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, corresponde al Ilmo. Ayuntamiento de Leioa, previa apertura de un

periodo de información pública por plazo de 20 días en el que se expondrá su contenido íntegro en el «Boletín Oficial de Bizkaia».

En este sentido, y ante la libertad legalmente establecida, el Ayuntamiento, a propuesta de los interesados, podrá establecer el contenido concreto del convenio.

SEXTO.- DURACION Y EFICACIA.-

El presente Convenio será plenamente válido y eficaz entre las partes intervinientes desde la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su necesaria y obligada aprobación por parte del Ilmo. Ayuntamiento de Leioa, y su duración, se entenderá hasta la finalización de las actuaciones contempladas en el mismo.

SEPTIMO.- GARANTÍAS.-

Conforme al artículo 160.6 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en garantía del cumplimiento de los compromisos asumidos a través del presente convenio, el propietario constituye un aval equivalente al 7% de las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución 19E1 “Dow Ría” de Leioa, que legalmente les corresponden.

La cancelación de este aval podrá solicitarse cuando, tras la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, los solares resultantes queden afectados con carácter real al pago de los costes de urbanización.

OCTAVO.- TRANSMISIÓN POR LOS PROPIETARIOS DE LA POSICIÓN QUE OSTENTAN EN VIRTUD DEL PRESENTE CONVENIO.-

Los intervinientes acuerdan que para el supuesto de que acontezca la transmisión a terceros, por cualquier título, tanto de la titularidad de los terrenos

comprendidos en el Área 19E1 “Dow Ría” de Leioa, como de la cuota de participación en el proceso de gestión urbanística, se producirá la subrogación expresa por el tercero adquirente en la situación jurídica y obligaciones asumidas por el propietario transmitente, en virtud del presente Convenio.

NOVENO.- EXTINCIÓN DEL CONVENIO.-

El presente Convenio se extinguirá por el cumplimiento del mismo o por resolución por alguna de las siguientes causas:

- a) Incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el presente convenio.
- b) Mutuo acuerdo de las partes.
- c) Cualesquiera otras, que, en su caso, les fuere de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.

DÉCIMO.- NOTIFICACIONES.-

Salvo que expresamente se disponga otra cosa en el presente Convenio, las comunicaciones y notificaciones que en orden a su cumplimiento sean precisas entre las partes intervenientes, deberán practicarse conforme a las reglas aplicables a tenor de lo establecido en la vigente legislación sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los domicilios señalados en el encabezamiento.

UNDÉCIMO.- NATURALEZA DEL CONVENIO. -

Este convenio se otorga de conformidad con el artículo 160 y la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y tiene carácter jurídico administrativo correspondiendo a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa el conocimiento de los litigios surgidos entre los propietarios con el Ayuntamiento.

No obstante, tendrán naturaleza civil aquellas cláusulas o pactos de los que se deriven derechos y obligaciones solamente entre los propietarios o miembros de la Junta.

Y en prueba de su conformidad, y para su constancia y efecto, firman las partes el presente convenio, por triplicado ejemplar, en lugar y fecha al principio indicados.

Fdo: D. Mikel Berasategui Mejías
e/r Ditec Hanstein S.A.

Fdo:.....
e/r Ayuntamiento de Leioa.

HIRIGINTZA HITZARMENA, LEIOAKO UDAL-MUGARTEAN DAGOEN
19E1 “DOW RÍA” AREA ITUN-SISTEMAREN BIDEZ KUDEATZEKO

Leioan, 2023ko ____aren __(e)(a)n.

ELKARTURIK

Mikel Berasategui Mejías jauna, adinez nagusia eta 78.895.236-S NAN zenbakia duena. Talluntxe-A industrialdea, 38-40 (31110 PK, Noain, Nafarroa) da haren jakinarazpenetarako helbidea.

_____**jauna/andrea**, adinez nagusia, _____ NAN zenbakia duena. Leioako Elexalde auzoa 1 (48940 PK, Bizkaia) da haren jakinarazpenetarako helbidea.

PARTE HARTZEN DUTE

Mikel Berasategui Mejías jaunak, pertsona bakarreko DITEC HANSTEIN SA (“PORSCHE”) sozietatearen izenean eta hura ordezkatuz, zeinaren helbidea baita Talluntxe-A industrialdea 38-40 (PK 31110) eta IFK, berriz, A31116007. Sozietate hori epe mugagaberako eratu zen, Pablo Esparza San Miguel Iruñeko notarioaren aurrean 1982ko urriaren 1ean egiletsitako eskrituraren bidez, 1.485 protokolo-zenbakiarekin – gerora aldatu eta bategin egin ziren haren estatutu sozialak, Berta García Prieto Bartzelonako notario andreak 2001eko urriaren 5ean baimendutako beste eskritura batean, 2.303 protokolo-zenbakiarekin –, eta behar bezala inskribatuta daude Nafarroako Merkataritza Erregistroan, 475. liburukian, 34. folioan, NA-2.867 orrian, 1. inskripzioan. Hura da sozietatearen ahaldun solidarioa, Berta García Prieto Bartzelonako notario andrearen aurrean,

2021eko azaroaren 2an, 2.551 protokolo-zenbakiarekin egiletsitako ahalordetze-eskritura publikoaren arabera.

_____ jauna/**andrea**, Leioako alkatea, **LEIOAKO UDALAREN** izenean eta hura ordezkatz, zeinaren helbidea Leioako Elexalde auzoa 1 baita (48940 PK, Bizkaia). Ahala du egintza honetarako, _____(e)ko _____ aren _(e)(a)n hartutako erabakiaren arabera.

Alderdiak, esku hartzen duten heinean, behar adina gaitasun aitortzen diote elkarri agiri hau egilesteko.

AZALTZEN DUTE:

LEHENENGOA.- JARDUKETA-EREMUA. LEIOAKO UDAL-MUGARTEKO 19E1 “DOW RÍA” AREA. JARDUKETA BAKARREKO GARAPENA.

Hitzarmen hau Leioako udal-mugarteko 19E1 “Dow Ría” area itun-sistemaren bidez garatzeari buruzkoa da. Garapen hori Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualak 19.B banaketa-areari buruz ezarritako zehaztapenetatik abiatzen da. Aldaketa puntual hori, bestalde, Bizkaiko Foru Aldundiko Garraio eta Hirigintza Sailaren martxoaren 19ko 390/2007 Foru Aginduaren bidez onetsi zen, eta argitaratu, berriz, 2007ko urriaren 18ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean, 204. zenbakian.

Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntual horrek aldatu egin zuen 19.B arearen mugaketa, eta bi eremu berritan banatu zuen: batetik, barne-eraberritzeko plan bereziaren bidez Erandioko lurzoru mugakideekin batera garatu beharreko lursailen zatia, eta, bestetik, barne-eraberritzeko plan berezi horrekin loturarik ez zuten lur finkatuak. Hala, esparru hartatik kanpo

geratu ziren gainerako lurzoruak, eta beste banaketa-area finkatu bat osatu zuten.

Beraz, aldaketa nagusiaren ondorioz, 19.B banaketa-area Astrabudua B industria-eremuarekin muga egiten zuten lursailetara zabaldu zen, eta 19.B Udondo banaketa-area izena hartu zuen. Horretaz gainera, bi banaketa-area sortu ziren kandoan geratutako lursail finkatuekin (19E1 eta 19E2). Hitzarmen honetan, horietatik lehenbizikoaren hirigintza-garapenari heltzen zaio: hau da, 19E1 “Dow Ría” arearenari.

Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntual horren arabera, 19E1 “Dow Ría” arearen hirigintza-kudeaketa Leioako Udalak mugatuko dituen egikaritze-unitateen bidez garatuko da, irabaziak eta kargak ekitatzeko. Hori horrela, egikaritze-lanetarako beharrezko da, lehenik eta behin, **hirigintzako jarduketa-programa** baten bidez programatzea.

Alde horretatik, eta arearen hirigintza-garapenerako, hirigintzako jarduketa-programa bat idatzi eta aurkeztu da, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 152. artikuluan ezarritakoaren arabera. Leioako Udalak onetsi du programa hori, eta, haren arabera, jarduketa-integratuaren barruan unitate bakar gisa mugatzen da **Leioako 19E1 “Dow Ría” egikaritze-unitatea**.

19E1 areako jarduketa integratuaren egikaritze-unitatea zedarritzeko, eskubideak sortzen dituzten partzelak eta lagatzekoak direnak identifikatzen dira, eta, aldi berean, egikaritze-unitatearen mugaketatik kanpo uzten dira sistema orokor edo lokal gisa finkatuta dauden lursail guztiak –bere garaian desjabetu zirenak eta erabilera publikoari eusten diotenak–.

Azken horien barruan sartzen dira, hain zuzen ere, eremuan garatzen diren ibaien, bideen eta trenbideen sistema orokorrak. Hori dela eta, garatu gabe

dagoen titulartasun pribatuko partzelara mugatzen da egikaritze-unitatearen mugaketa.

Elementu hauek mugatzen dute egikaritze-unitatea:

- Iparraldean: komunitate-ekipamenduko sistema orokorra.
- Hegoaldean: Itsaso eta Lehorren arteko Jabari Publikoaren sistema orokorra (Udondo ibaia).
- Mendebaldean: Itsaso eta Lehorren arteko Jabari Publikoaren sistema orokorra (Gobela ibaia).
- Ekialdean: komunitate-ekipamenduko sistema orokorra eta egikaritze-unitatearen muga.

Apropos egindako plano topografiko digitalizatu baten gainean egin da muga horien transposizioa, betiere partzela-egiturara egokitzeak eskatzen dituen berezko doikuntzakin, eta 12.899,17 m²-ko azalera atera da egikaritze-unitate horretarako.

Hauek dira Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualaren ondotik lortutako oinarrizko parametroak, 19E1 “Dow Ría” areari dagokionez:

«8.1.26.b) artikulua.—Dow-itsasadarra aldeko ordenantza

1. ALDEAREN DATU OROKORRAK

Aldearen zenbakia: 19E1.

Izena: Dow-Ría.

Erabilera globala eta kalifikazioa: industriala.

Aldearen azalera: 23.799 m²

Sistema orokoren azalera: 6.920 m²

Kostaldeen Legeak afektatu duen aldea.

Itsas eta lehorren jabari publikoaren azalera: 4.414 m²

2. ERABILEREN ARAUBIDEA

Erabilera nagusia

7. Industriala

Erabilera baimenduak:

2. Komunikabideak beren kategoria guztietai.

3. Azpiegiturak beren kategoria guztietai.

4. Ekipamendua beren kategoria guzietan.

6. Tertiarioa bere kategoria guzietan.

8. Espazio askeak beren kategoria guzietan.

Jarduera industrialera loturarik gabeko erabilera merkataritzako eta bulegokoak mugatu egiten dira, hurrenez hurren, osoaren % 10 eta % 25 bateraino.

Erabilera debekatuak:

1. Oinarrizko jarduerak beren kategoria guzietan.

5. Egoitzazkoa bere kategoria guzietan.

3. PONDERAZIO ERLATIBOZKO KOEFIZIENTEAK

2.6. Garajea beheko solairuan: 0,00

4. Ekipamendu pribatua: 0,91

6.1. Bulegoak: 1,29

6.2. Txikizkako merkataritza: 1,76

6.3. Komertzial kontzentratua: 1,30

7.1.2. Etxebitzitzarekin bateragarria den industria: 1,08

7.2. Etxebitzitzarekin bateragarria den biltegia: 1,08

7.1.3. Etxebitzitzarekin bateraezina den industria: 1,00

7.1.4. Beste industriak: 1,00

7.3. Etxebitzitzarekin bateraezina den biltegia: 1,00

4. HIRIGINTZAKO BALDINTZAK

Sabai koefizientea: 0,500 m²/m²

Ereduzko aprobetxamendua: 0,551 m²/m²

5. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK

Partzela garbi eraikigarriaren gutxiengo partzela: 1.000 m²

Gehienezko okupazioa: % 40

Gehienezko altuera eraikuntzaren teilarren-hegalera: 12 m.

Ezohiko eran baimentzen da, eta beti ere gintzako baldintzek eskatzen dutenean, altuerazko 15 metroraino.

Eraikuntzaren gehienezko altuera solairu-kopuruan: 3

Muga eta bidetarako tarteak: 4 metro edo altueraren erdia, hau handiagoa balitz.

Eraikinen arteko tarteak: 8 metro edo altueren baturaerdia, hau handiagoa balitz.

6. JARDUKETAK EGIKARITZEA

Hirigintza-kudeaketa, udalak mugatuko duen egikaritzeko unitateen bidez garatuko da, onura eta zamen ekibanketa egokia lortzeko helburuz.

7. Kostaldeen Legeko afekzioa

Itsas eta lehorreko jabari publikoaren erabilera, Kostaldeen 22/1988 Legearen III tituluan zehaztuaren arabera arautuko da.

Babes-zortasuneko aldean, erabilera, Kostaldeen Legeko 24 eta 25 artikuluetan xedatura doituko dira, alde honetan baimendutako erabilera eduki behar izanik, Autonomia Erkidegoko eskumendun erakundearen

baimenaz, Kostaldeen Legeko Araudia zati batean aldatu duen 1112/1992 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49 artikuluetan xedatuaren arabera.

Bermatu beharko da, hurrenez hurren Kostaldeen Legeko 27 eta 28 artikuluetan ezarritako joan-etorrien eta itsasora sarbideen zortasunei errespetua, eta 30 artikuluan eragineko alderako adierazi diren baldintzak betetzea (azken hau, Araudiaren 58 artikuluarekin koordinazioan).

Kostaldeen Legea indarrean jarri aurretik, jabari publikozko edo zortasuneko aldean kokaturik dauden obrak eta instalazioak, Kostaldeen Legeko Laugarren Aldi Baterako Xedapenean zehaztuaren arabera arautuko dira.

Saneamenduko sarearen instalazioek, Kostaldeen Legeko 44.6 artikuluan eta bere Araudiaren parekideetan adierazi diren baldintzak bete beharko dituzte».

BIGARRENA.- ITUN-SISTEMA SUSTATZEN DUEN JABEAREN ETA JABETZAREN EGITURA.

Egikaritze-unitatea osatzen duten lursail guztiak **pertsona bakarreko DITEC HANSTEIN SA** merkataritza-sozietatearen titulartasunekoak dira, 2022ko abenduaren 16an Bilboko notario Manuel Garcés Pérez jaunaren aurrean 3.520 protokolo-zenbakiarekin egiletsitako salerosketa-eskrituraren arabera. Eskritura hartan jasotzen denez, DOW CHEMICAL IBÉRICA SL enpresak, saltzaile gisa, pertsona bakarreko DITEC HANSTEIN SA sozietateari saltzen eta eskualdatzen dio, zeinak erosi eta eskuratu egiten baitu Bilboko Jabetza Erregistroko 10. zenbakian, 675. liburukian, 42. liburuan, 150. folioan eta 1. inskripzioan inskribatutako 2399. zenbakiko finka.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 159. artikuluak ezartzen duenez, Leioako Udalak berariaz aukeratu beharko du jarduketa-sistema bat jarduketa bakoitzerako, dela pribatua, dela publikoa.

Leioako 19E1 “Dow Ría” arearen lurzoruaren jabetza-egitura dela eta, administrazioak eta administratuak batera kudeatzen eta garatzen duten plangintzak ahalbidetzen du emaitza eraginkorra lortzea.

Horregatik, area hori garatzeko egikaritze pribatuko araubidea hautatzen da, Leioako Udalarekin dagokion hitzarmena sinatu ondoren.

Garapen horretarako aurreikusitako jarduketa-sistema, berriz, itun-sistema da, lehen adierazitako kudeaketa-moduarekin. Jarduketa-sistemaren garapen juridikoari dagokionez, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160. artikulutik 165.era bitartekoan adierazitakoa beteko da.

Kasu honetan, ekimena lurzoruaren jabe bakarrari dagokio, hau da, **DITEC HANSTEIN SA (“PORSCHE”)** merkataritza-sozietateari; beraz, legitimatuta dago sistema sustatzeko. Nabarmendu behar da, gainera, jabe bakarra denez, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.5 artikuluak hauxe xedatzen duela: «*Hitzarmen-batzarra eratzea ez da beharrezkoa izango eragindako lurrazal guztia jabe bakarrarena baldin bada. Orduan, jabeak bereganatuko ditu lege honek batzarrari ezarritako betebehar guztiak eta hitzarmena ere hark sinatuko du».*

HIRUGARRENA.- ALDERDIEN BORONDATEA.

Alderdiak interesa dute plangintzako zehaztapenak itun-sistemaren bidez egikaritzeko, 2/2006 Legearen 160.2 eta 169.4 artikuluetan ezarritakoaren arabera. Hori horrela den heinean, hirigintza-hitzarmen hau sinatzen da, zeina itun hauen arabera arautuko baita:

ITUNAK:

LEHENBIZIKOA.- XEDEA.

Hitzarmen hau sinatzen dute, batetik, **Mikel Berasategui Mejías jaunak**, pertsona bakarreko DITEC HANSTEIN SA (“PORSCHE”) merkataritza-sozietatea ordezkatz, eta, bestetik, _____ **jaunak/andreak, LEIOAKO UDALA** ordezkatz, eta haren helburua da Leioako udal-mugarteko 19E1 “Dow Ría” arearen hirigintza-kudeaketa garatzea itun-sistema pribatuaren bidez. Horretarako, hitzarmen honen bidez bermatzen dute jarduketa hori Leioako Udalaren aurrean, betiere Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoaren babesean.

Era berean, indarrean dauden eta aplikatzekoak diren plangintza- eta kudeaketa-tresnetatik eta legeriatik eratorritako eskubide eta betebeharrei kalterik eragin gabe, hitzarmen honen xedea da esku hartzen duen jabeak bere gain hartutako elkarrekiko betebeharrok eta konpromisoak ezartzea, aipatutako eremuaren kudeaketa garatze aldera.

BIGARRENA.- JABEAK BERE GAIN HARTUTAKO KONPROMISOAK.

Egikaritze-unitatearen eremuan sartutako lursailen jabeak sinatzen du hitzarmen hau, aipatutako kudeaketa-eremuan lursailen jabe bakarra den aldetik (azaleraren % 50ek baino gehiagok ditu eraikuntza-eskubideak), eta bere gain hartzen ditu, 2/2006 Legean ezarritakoaren arabera, eremu horretarako plangintza aplikagarrian eta hirigintzako jarduketa-programan ezarritako konpromisoak. Zehazki, jarraian zehazten direnak:

- d) Birpartzelazio-agiria egitea jabe bakar gisa, hitzarmen hau sinatu eta hiru hilabeteko epean, Leioako 19E1 “Dow Ría” egikaritze-unitateari dagozkion onurak eta kargak ekitatez banatzeko.

- e) Beharrezkoa bada, Leioako Udalari nahitaez eta doan laga beharreko lurrik eta ondasunak ematea, legez eskatzen diren baldintzetan, bai eta eremu hori birpartzelatzeko proiektuan finkatutakoak ere.
- f) Ditec Hanstein SA merkataritza-sozietateak –edo haren oinordekoak eta haren lekuak subrogatu litekeenak– bere gain hartuko ditu plangintza egikaritzeko lanak, eta Leioako Udalaren aurrean zuzeneko erantzukizuna izango du urbanizazioa osorik egikaritzeko, bai eta jarduketaren gainerako hirigintza-kargak betetzeko ere, eta dagokion birpartzelazio-proiektuan ezarritako proportzioan eta moduan jasanaraziko ditu ondoriozko partzelaren jabe adjudikaziodunari dagozkion gastuak.

HIRUGARRENA.- LEIOAKO UDALAK BERE GAIN HARTUTAKO KONPROMISOAK.

Leioako Udalak betebehar hauek hartzen ditu bere gain DITEC HANSTEIN SAren aurrean:

- 1.- Aldeko txostenetan denean, Leioako 19E1 “Dow Ría” area egikaritzeko behar diren hirigintza-tresna guztiak izapideztea eta behin betiko onestea, hala nola hirigintzako jarduketa-programa, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua.
- 2.- Behar bezala amaitu ondoren, aurreko itunean aipatutako urbanizazio-obrak jasotzea. Harrera hori Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 198. artikuluan aurreikusitako moduan egin eta formalizatuko da.

3.- Jabari publikoko partzelen urbanizazio-obrak kontserbatzeko eta mantentzeko kostuak bere gain hartzea, halakorik izanez gero, 2/2006 Legearen 198. artikulan xedatutakoaren arabera entrega egiten den egunetik aurrera, betiere harrera-akta egin ondoren. Urbanizazioa jasotzeko udal-erabakia hartzen den unean, bertan behera geratuko da DITEC HANSTEIN SAk kontzeptu horien ondoriozko gastuei aurre egiteko duen betebeharra.

LAUGARRENA.- URBANIZAZIO-OBRAK EGIKARITZEA.

Hitzarmen hau sinatzena azaldu direnek aho batez erabaki dute jarduketa-eremuko urbanizazio-obrak gai horri buruz onetsiko den urbanizazio-proiektuaren arabera egingo direla.

Nolanahi ere, urbanizazio-obrak egingo dituen enpresa urbanizatzalea hautatzeko eta kontratatzeko, kontratacio publikoari aplikatu beharreko printzipioak bete beharko dira –hots, indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 172. artikuluak eskatzen dituenak—.

Horretarako, kontuan hartu beharko da esleipena egin aurretik Leioako Udalari eredu gisa emango zaion baldintza-agiriaren edukia.

DITEC HANSTEIN SAk konpromisoa hartzen du urbanizazio-obrak egikaritzeko lanak antolatzeko eta Leioako Udalari entregatzeko, behar bezala amaituta.

BOSGARRENA.- IZAPIDETZEA.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarrian ezarritakoaren arabera, Leioako Udalari dagokio hitzarmen hau onestea. Aldez aurretik jendaurrean ipintzeko epe bat

zabalduko du, 20 egunekoa, eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean erakutsiko du haren edukia osorik.

Ildo horretan, eta legez ezarritako askatasunaren aurrean, Udalak hitzarmenaren eduki zehatza ezarri ahal izango du interesdunek proposatuta.

SEIGARRENA.- IRAUPENA ETA ERAGINKORTASUNA.

Hitzarmen hau erabat baliozkoa eta eraginkorra izango da esku hartzen duten alderdiek sinatzen duten egunetik aurrera, hargatik eragotzi gabe Leioako Udalak nahitaez onetsi beharra; iraupenari dagokionez, berriz, ulertuko da hitzarmenean aurreikusitako jarduketak amaitzen direnera arte.

ZAZPIGARRENA.- BERMEAOK.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.6 artikuluaren arabera, hitzarmen honen bidez hartutako konpromisoak beteko direla bermatzeko, jabeak abal bat ipini beharko du: Leioako 19E1 “Dow Ría” egikaritze-unitateari legez dagozkion urbanizazio-kargen % 7.

Birpartzelazio-proiektua Jabetza Erregistroan inskribatu ondoren eskatu ahal izango da abal hori ezeztatzeko, lortzen diren orubeak urbanizazio-kostuak ordaintzeari egiaz loturik geratzen direnean.

ZORTZIGARRENA.- JABEEK BEREN POSIZIOA ESKUALDATZEA, HITZARMEN HONETAN JASOTAKOAREN ARABERA.

Leioako 19E1 “Dow Ría”arearen barruko lurren titulartasuna eta hirigintza-kudeaketako prozesuko partaidetza-kuota hirugarreniei eskualdatuz gero,edozer tituluren bidez, jabe eskualdatzaileak bere gain hartutako betebeharretan

eta egoera juridikoan subrogatuko du hirugarren eskuratzaleak ere, hitzarmen honetan jasotakoaren arabera. Halaxe erabaki dute hitzarmen honetan esku hartzen duten alderdiek.

BEDERATZIGARRENA.- HITZARMENA AZKENTZEA.

Hitzarmen hau bete ondoren azkenduko da, edo arrazoi hauetakoren batengatik suntsiarazten bada:

- c) Ez betetzeagatik hitzarmen honetan jasotako betebeharren bat.
- d) Bi aldeak ados jarrita.
- c) Indarrean dagoen legediaren arabera aplikatzeko den beste zernahi arrazoirengatik.

HAMARGARRENA.- JAKINARAZPENAK.

Hitzarmen honetan besterik xedatzen ez bada, Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruz indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera aplikatu beharreko arauei jarraitu beharko zaie hitzarmenak betetzeko beharrezko komunikazioak eta jakinazpenak, eta goiburuan adierazitako helbideak baliatuko dira horretarako.

HAMAIKAGARRENA.- HITZARMENAREN IZAERA.

Hitzarmen hau Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160. artikuluaren eta zazpigarren xedapen gehigarriaren arabera ematen da, eta izaera juridiko-administratiboa du. Hori hala den heinean, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioari dagokio jabearen eta Leioako Udalaren artean sortutako auziak aztertzea.

Hala ere, zibilak izango dira jabeen edo batzarkideen artean eskubideak eta betebeharrak sortzen dituzten klausulak edo itunak.

Eta ados daudela egiaztatzeko, eta izan beharreko ondoreak izan ditzan, alderdiek honako hitzarmen honen hiruna kopia sinatzen dituzte, goiburuan adierazitako tokian eta egunean.

Sin.: Mikel Berasategui Mejías jauna
Ditec Hanstein SA ordezkatuz.

Sin.: _____ jauna/andrea
Leioako Udala ordezkatuz.