



ÍNDICE

| | | |
|------|--|----|
| 1.- | OBJETO DEL PLAN ESPECIAL | 2 |
| 2.- | DESCRIPCION DEL AREA DE GESTION E INTERVENCION | 3 |
| 2.1 | Topografía | 3 |
| 2.2 | Usos, Edificaciones e Infraestructura viaria | 3 |
| 2.3 | Infraestructuras de servicio existente | 3 |
| 3.- | ANTECEDENTES URBANISTICOS..... | 3 |
| 4.- | ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO | 4 |
| 5.- | JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL | 5 |
| 6.- | JUSTIFICACION DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS | 5 |
| 7.- | REGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN..... | 7 |
| 8.- | CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PREVISTA..... | 7 |
| 8.1 | Descripción de la ordenación propuesta | 8 |
| 8.2 | Zonas de aprovechamiento para usos privativos | 9 |
| 9.- | JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DECRETO 123/2012 | 9 |
| 9.1 | Sistema Local de dotaciones y Equipamiento Art. 6 | 9 |
| 9.2 | La red viaria y los aparcamientos. | 9 |
| 9.3 | El Sistema General de DOTACIONES aRT. 5 | 10 |
| 10.- | ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL. | 11 |
| 11.- | ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA- FINANCIERA..... | 12 |
| 11.1 | Estudio económico financiero. | 12 |
| 11.2 | Coste de las obras de urbanización e implantación de servicios. | 13 |
| 11.3 | Distribución de gastos entre los propietarios. | 16 |
| 11.4 | Ponderación relativa de los usos pormenorizados. | 17 |
| 11.5 | Justificación de la Viabilidad Económica. | 17 |
| 11.6 | Conclusión | 18 |
| 11.7 | MEMORIA DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA | 18 |
| 12.- | ÍNDICE DE PLANOS | 21 |



MEMORIA

1.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial de Ordenación Pormenorizada tiene por objeto desarrollar las previsiones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana para la unidad de Suelo Urbano No Consolidado U.E.6., aprobado definitivamente mediante Orden Foral con fecha 2 de marzo de 2.011 y publicado en el BOB número 121 del miércoles 29 de junio de 2.011, y se redacta con la finalidad descrita en los Arts. 69 y 70 de la Ley 2/06.

Básicamente, se mantienen las determinaciones fundamentales del Plan General sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio, e igualmente se respetan las determinaciones relativas a las conexiones con el suelo residencial colindante, los espacios verdes, área de equipamiento, etc.

Sin perjuicio de lo dicho, la oportunidad de redactar el presente documento se produce como consecuencia de la necesidad de adaptar o reajustar la definición de las características de los bloques impuestos definidos en los planos de ordenación correspondientes a la Unidad de Ejecución 6 de Otxandategi, a fin de que en los mismos resulte posible materializar el aprovechamiento urbanístico previsto en la ficha del Plan. Los ajustes propuestos son de puro detalle y no afectan a la totalidad de los bloques impuestos definidos por los planos de ordenación, de tal forma que por ejemplo en alguno de los supuestos las adaptaciones realizadas se limitan a reajustar la anchura de las terrazas de la última planta de la edificación. En cualquier caso, se respeta la configuración estética y tipología edificatoria que prevé la ordenación del Plan General.

Por otro lado, se aprovecha la redacción del Plan Especial para optimizar el resultado urbanizador de la actuación, por ejemplo mediante la creación de nuevos senderos o caminos peatonales que faciliten la comunicación entre las diversas zonas, etc.

La descripción pormenorizada y detallada de los reajustes introducidos se contiene en el apartado 8 del presente documento.

El proyecto se redacta por iniciativa de la familia Aguirre y sociedades afines o vinculadas, que son propietarias del 59,19 % de las parcelas iniciales de dicha Unidad.



2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE GESTIÓN E INTERVENCIÓN

Los terrenos conforman la unidad U.E.6, definida en el P.G.O.U. municipal. Se trata de un terreno de unos 8,17Ha., ubicado junto al caserío Otxandategi, lindante con el corredor Uribe-Kosta y al municipio de Getxo.

El terreno linda al norte con el suelo no urbanizable de la zona norte municipal, al oeste con término municipal de Getxo, al sur con el suelo urbano de Kurtzes y al este con el corredor Uribe-Kosta.

2.1 TOPOGRAFÍA

La topografía de los terrenos afectados por la delimitación tiene una moderada pendiente con caída hacia el este, las cotas oscilan entre la 32, en la parte más baja y la 59, junto al colegio en la esquina norte de la unidad.

2.2 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA VIARIA

El uso de los terrenos actualmente es de pradera.

Dentro del Ámbito de Actuación hay varias edificaciones, pudiéndose distinguir diversos supuestos.

De un lado se encuentran aquellas edificaciones más recientes, ubicadas en la zona Sureste, las cuales mantienen sus características y uso residencial actual, bajo la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Por otro lado, está el caserío Otxandategi, antigua casa torre, que se destina a equipamiento de Sistema General Lúdico-Cultural.

2.3 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO EXISTENTE

Los terrenos que desarrolla el presente Plan Especial se encuentran como se ha indicado parcialmente ocupados por edificaciones, y están rodeados de suelo clasificado como urbano ubicado junto a sus lindes sur y oeste.

Existe una vialidad integrada dentro de la Unida de Ejecución 6 de Otxandategi, que separa dicha Unidad de los terrenos incluidos dentro del Suelo Urbano de Kurtzes. Además, concurren los servicios urbanísticos, de red de agua potable, saneamiento, alumbrado público, una línea aérea eléctrica que atraviesa la unidad de norte a sur, red de telefonía etc.

3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El P.G.O.U. de Berango califica esta unidad como Suelo Urbano no consolidado.



Para el desarrollo de dicha unidad se ha redactado un Plan de Actuación Urbanística PAU, actualmente en fase de tramitación.

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

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

| ASD | | | | | |
|--|--------------------|--|--|-------------|---------------|
| Parcelas que entran en la UE-6 - OTXANDATEGI-BERANGO | | | | | |
| | Parcela catastral | Titular Catastro | Dirección | s/ Catastro | Sup. incluida |
| 1 | 016.035.01.012 | ANASTASIA LIBARONA GOICOECHEA (Concepción Etxeandia Libarona) HIIA | Gorrondatxe bidea, 26.- 48640-BERANGO (BIZKAIA) | 22.588,84 | 19.967,34 |
| 2 | 016.035.01.013 | FRANCISCO ALBERDI ALBURU Ma BEGOÑA ALBERDI ALBURU | Gorrondatxe bidea, 28.- 48640-BERANGO (BIZKAIA) | 3.655,04 | 3.655,04 |
| 3 | 016.035.01.004 | FAMILIA AGUIRRE OXANGOITI | Promotora Saleution Sl., Cardenal Gardoqui nº 9-4 izq.-48008-BILBAO | 84.193,91 | 55.131,55 |
| 4 | 016.001.051 | ALFONSO AGUIRRECHU MARCAIDA FAMILIA AGUIRRE OXANGOITI | C/Torrebarria, 47- Andramari-Getxo Promotora Saleution Sl., Cardenal Gardoqui nº 9-4 izq.-48008-BILBAO | 1.414,00 | 1.414,00 |
| 5 | 016.001.050 | FAMILIA AGUIRRE OXANGOITI | Promotora Saleution Sl., Cardenal Gardoqui nº 9-4 izq.-48008-BILBAO | 578,00 | 578,00 |
| 6 | 016.035.01.003 | ALFONSO AGUIRRECHU MARCAIDA FAMILIA AGUIRRE OXANGOITI | C/Torrebarria, 47- Andramari-Getxo Promotora Saleution Sl., Cardenal Gardoqui nº 9-4 izq.-48008-BILBAO | 467,16 | 467,16 |
| 7 | 016.035.01.002 | MARCIAL AGUIRREGOITIA MENDIZABAL (Amalia Aguirregoitia Blanco) | Gorrondatxe bidea, 58.- 48640-BERANGO (BIZKAIA) | 1.412,25 | 1.412,25 |
| 8 | 016.035.01.001 | BERNARDA ROLA AURRECOECHEA | Camino de Bidebarri bidea 10- 48640-BERANGO | 7.404,53 | 2.367,66 |
| 9 | 016.035.01.005 | ALBERTO LEGARRETA | Moreaga 9, Getxo | 714,17 | 714,17 |
| 10 | 044,010,02,011,001 | RUFINO LOZA REVUELTA | Gorrondatxe bidea, 44.- 48640-BERANGO (BIZKAIA) | 15.284,93 | 595,73 |
| 11 | 016,035,01,011,001 | PRUDENCIO URRUTIA URRUTIA | Gorrondatxe bidea, 46.- 48640-BERANGO (BIZKAIA) | 1.150,96 | 28,58 |
| 12 | 016,035,01,009,001 | MARCELINO LEGARRETA ECHEGARAY (Falle | Gorrondatxe bidea, 50.- 48640-BERANGO (BIZKAIA) | 1.228,26 | 33,20 |
| 13 | 016,035,01,007,001 | | | 1.268,38 | 34,34 |

| | | | | | |
|----------------|------------------------|--|--|--|------------------|
| 15 | Ayto. Cesión Inicial 1 | | | | 1.071,42 |
| 16 | Ayto. Cesión Inicial 2 | | | | 546,08 |
| 17 | Ayto. Cesión Inicial 3 | | | | 2.621,50 |
| 18 | SLV-Gorrondatxe Bidea | | | | 7.090,00 |
| TOTAL 2 | | | | | 11.329,00 |

| Parcelas que entran en la UE-6 - SG Viario Adscrito | | | | | |
|---|---------------------|---|---|-------------|------------------|
| | Parcela catastral | | | s/ Catastro | Sup. incluida |
| 19 | 016.001.052 | Ayuntamiento de Berango | | | 1.157,45 |
| 20 | 016.001.053 | PRUDENCIO URRUTIA URRUTIA FAMILIA AGUIRRE OXANGOITI | Gorrondatxe bidea, 46.- 48640-BERANGO (BIZKAIA) Promotora Saleution Sl., Cardenal Gardoqui nº 9-4 izq.-48008-BILBAO | | 1.263,00 |
| 21 | 016.001.042 | | | | 41,85 |
| 22 | 016.001.054 | PRUDENCIO URRUTIA URRUTIA | Gorrondatxe bidea, 46.- 48640-BERANGO (BIZKAIA) | | 7,25 |
| 23 | 016.001.083 | PRUDENCIO URRUTIA URRUTIA | Gorrondatxe bidea, 46.- 48640-BERANGO (BIZKAIA) | | 2.505,83 |
| 24 | 016.001.056 | MANUEL MARDARAS AYO (FALLECIDO) (Ma Carmen Mardaras Aguirrechu) | Gorrondatxe bidea, 55.- 48640-BERANGO (BIZKAIA) | | 500,54 |
| 25 | 016.001.057 | MANUEL ARESTI CAMIRUAGA | | | 1.406,47 |
| 26 | Ayto. Viales Exist. | Ayto. Viales Exist. | | | 1.126,69 |
| TOTAL 3 | | | | | 8.009,08 |
| TOTAL 4 | SGEL-1 | FAMILIA AGUIRRE OXANGOITI | | | 13.339,59 |



| | |
|----------------------|-------------------|
| TOTAL 1+2+3+4 | 119.113,02 |
|----------------------|-------------------|

La definición gráfica de estas parcelas se encuentra en el plano I-02 del expediente.

5.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial se desarrolla al amparo del Plan General de Ordenación Urbana de Berango, aprobado definitivamente mediante Orden Foral con fecha 2 de marzo y publicado en el BOB número 121 del miércoles 29 de junio de 2.011.

El proyecto redactado respeta en su integridad las determinaciones del planeamiento general vigente, así como las conexiones con el suelo residencial colindante. Cumple las condiciones del Art. 1.2.8 de la Normativa urbanística del P.G.O.U., en consecuencia, el mismo no constituye modificación del P.G.O.U.

6.- JUSTIFICACION DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS

La unidad de U.E.6 tiene la siguiente ficha en el P.G.O.U. de Berango



ARTº 2.2.6. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.6 OTXANDATEGI

SITUACIÓN: Al noroeste de Kurtzes, entre el corredor Uribe Kosta y el municipio de Getxo.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano

CALIFICACIÓN: Edificación Abierta o Residencial en manzana.

ORDENACIÓN:

La Unidad de Ejecución U.E.6. de Otxandategi tiene una superficie bruta de 81.701 m². Tiene forma bastante regular, quitando la isla de suelo urbano consolidado en su interior, entre el suelo urbano de Kurtzes y el suelo no urbanizable de la zona norte del municipio. Limita por el suroeste con el sistema viario de delimitación de Kurtzes, por el con Getxo y por el este con el corredor Uribe Kosta.

Para la edificación y urbanización de la Unidad de Ejecución será preceptiva la redacción, tramitación y aprobación del oportuno Programa de Actuación Urbanizadora.

1. Condiciones de uso.

El uso global de la Unidad de Ejecución es el residencial en su categoría de vivienda colectiva.

2. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la U.E. es de 50.131,71 m² de techo. La altura máxima no excederá las 5 plantas sobre rasante, debiendo ser la quinta planta retranqueada y destinándose la planta baja preferentemente al uso residencial, pudiendo ubicarse en los bloques grafiados en la ficha adjunta el uso terciario comercial en planta baja. En cualquier caso, la distribución de las edificabilidades se realizará siguiendo las determinaciones de las fichas adjuntas en las que se ordena pormenorizadamente el ámbito. La edificabilidad urbanística mencionada se distribuirá de la siguiente manera 1.930,07 m² de uso terciario comercial, 28.921 m² destinados a vivienda libre, 9.640,33 m² a vivienda VPO y otros 9.640,33 m² a vivienda de régimen tasado.

En las plantas de sótano, se situarán los aparcamientos de vehículos a razón de un mínimo de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de vivienda, tal y como establece el artículo 79 de la Ley 2/2006.

3. Condiciones de ordenación.

Se garantizará la integración de la Unidad de Ejecución en la red viaria municipal, especialmente en su conexión con la vialidad de Kurtzes.

Se respetarán las parcelas edificadas existentes en el interior de la Unidad de Ejecución, realizando un ajuste en la parcela privada vinculada a cada una de las edificaciones residenciales aisladas existentes, tal y como se grafía en la ficha.

4. Condiciones de gestión.

La gestión de la Unidad de Ejecución lleva incorporada la de los sistemas generales asociados, que se delimitan gráficamente y que no generan aprovechamiento edificatorio. No obstante, los propietarios de suelo afectado por dichos sistemas generales ejercerán sus derechos en la Unidad de Ejecución.

La Unidad de Ejecución U.E.6- Otxandategi tiene adscritos, parte del Sistema General de Espacios Libres, EL-1, el Sistema General Lúdico Cultural SGLC-7 y el Sistema General Viario, de acceso directo desde el Corredor Uribe Kosta.

Las superficies de este Sistema General Viario es de 8.077 m². Superficie que no genera edificabilidad.

La parte del Sistema General de Espacios Libres adscrita tiene una superficie de 13.339,52 m² que no generan edificabilidad, mientras que el Sistema General Lúdico Cultural con una superficie de 18.083 m², tiene una edificabilidad física máxima de 0,50 m² al margen de la edificabilidad urbanística de la unidad, con lo que tampoco genera edificabilidad urbanística.

El sistema de actuación será preferentemente el Sistema de Concertación.

El déficit de vivienda de VPO generado, se considerara compensado en la transferencia de otros ámbitos excedentarios.



Unidad de Ejecución UE-6 Otxandategi

| Superficie UE | edif. Total m ² | Superficie SG | Superficie Ambito | edif. Total Ambito |
|---------------|----------------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| 81701 | 50131,73 | 21416,52 | 103117,52 | 0,48616113 |

superficies de las zonas

| | SUPERFICIE |
|-------------------|-----------------|
| SZ-RESIDENCIAL | 33119,00 |
| SZ-viaria | 25116,00 |
| SZ-peatonal | 8233,00 |
| SZ-SLEL | 15233,00 |
| SZ-SGEL | 0,00 |
| TOTAL U.E. | 81701,00 |

| Denominación | Superficie m ² | edificabilidad vpo m ² /c | edificabilidad libre m ² /c | edificabilidad tasada m ² /c | edificabilidad otros usos m ² /c | edificabilidad residencial m ² /c | edif. Total m ² |
|-----------------|---------------------------|--------------------------------------|--|---|---|--|----------------------------|
| consolidada1 | 8606,00 | 0,00 | EXISTENTE | 0,00 | 0,00 | EXISTENTE | EXISTENTE |
| consolidada2 | 1874,00 | 0,00 | EXISTENTE | 0,00 | 0,00 | EXISTENTE | EXISTENTE |
| B.1 | 1198,00 | 1776,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1776,00 | 1776,00 |
| B.2 | 1224,00 | 1776,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1776,00 | 1776,00 |
| B.3 | 1224,00 | 0,00 | 0,00 | 1776,00 | 0,00 | 1776,00 | 1776,00 |
| B.4 | 1224,00 | 0,00 | 0,00 | 1776,00 | 0,00 | 1776,00 | 1776,00 |
| M.1 | 3600,00 | 0,00 | 8351,00 | 0,00 | 0,00 | 8351,00 | 8351,00 |
| M.2 | 1562,50 | 0,00 | 6109,50 | 0,00 | 965,04 | 6109,50 | 7074,54 |
| M.3 | 3600,00 | 0,00 | 8351,00 | 0,00 | 0,00 | 8351,00 | 8351,00 |
| M.4 | 1562,50 | 0,00 | 6109,50 | 0,00 | 965,03 | 6109,50 | 7074,53 |
| M.5 | 3716,00 | 0,00 | 0,00 | 6088,33 | 0,00 | 6088,33 | 6088,33 |
| M.6 | 3728,00 | 6088,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6088,33 | 6088,33 |
| TOTAL UE | 33119,00 | 9640,33 | 28921,00 | 9640,33 | 1930,07 | 48201,66 | 50131,73 |

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES

POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD

art 78.1 ley 2/2006 5m²/hab----1hab/25m²c SGEL

ESTANDARES MINIMOS DE DOTACIONES LOCALES

en cumplimiento del art.17 del Decreto 105/2008 de 30 de Junio de medidas urgentes en desarrollo de la ley 2/2006 remite al artículo 79.2 de la ley 2/2006

10m²/25m²c red de dotaciones locales 20052,69

15% sup. U.E. SLEL 12255,15 m²

aparcamiento 0,35plazas/25m²c- privado
0,15plazas/25m²c- publico

1m²/25m²c equip. privado

| | estandares minimos | superficies de la ordenación |
|---------------------------|--------------------|------------------------------|
| SGEL | 10026,35 | 0 |
| SLEL | 12255,15 | 15233,00 |
| dotaciones locales | 20052,69 | 23466,00 |
| aparcamiento privado | 701,84 | 702 |
| aparcamiento publico | 300,79 | 305 |
| equip. Privado o SGEquip. | 2005,27 | 1930,07 |

7.- REGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

El sistema de gestión establecido en el P.G.O.U. es preferentemente el de Concertación directa con la Administración, definido en los Arts. 159 y 160-165 de la Ley 2/2006. En su virtud los propietarios tienen intención de acogerse a dicho sistema.

Previo a cualquier concesión de licencia, deberán aprobarse el P.A.U y los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, así como el preceptivo Convenio regulador.

8.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PREVISTA

La ordenación viene condicionada fundamentalmente por la vialidad perimetral existente. El P.G.O.U. ha definido la ordenación de la unidad junto con el suelo urbano colindante, de tal manera que se conecten perfectamente tanto en vialidad como en las zonas verdes.

Se respeta la tipología de bloques existentes en el P.G.O.U., los ajustes propuestos más relevantes son los siguientes:

- 1- Se ha movido ligeramente los bloques B.1 y B.2 para favorecer la creación de un paso peatonal por el fondo de la edificación que evite que el parque SLEL-3 sea en fondo de saco. Dicho desplazamiento se ha realizado sin afectar a la



- superficie de ambas zonas por lo que cumple las especificaciones del artículo 1.2.8. del P.G.O.U.
- 2- Se ha reajustado la Manzana M1 para que la fachada sea paralela a la manzana M2, ampliándose así la anchura del paseo peatonal entre las manzanas M1 y M3.
 - 3- Se han corregido en las manzanas, los retranqueos de las terrazas de los áticos para cumplir con el aprovechamiento indicado en ficha urbanística del Plan General.
 - 4- Se ha ajustado la anchura del patio de las manzanas M2 y M4 de 25m a 24m para permitir el aprovechamiento indicado en la ficha urbanística del Plan General.
 - 5- Se ha introducido una parada de autobús en el vial transversal junto al equipamiento cultural.
 - 6- Se ha reducido la rampa de garaje prevista entre las manzanas M5 y M6 de 8 metros a 6 metros de anchura, permitiendo así un paso peatonal que conecte el paseo peatonal trasero con el vial nuevo.
 - 7- Se ha creado en el nuevo vial paralelo a la autovía un aparcamiento en batería doble, para dar servicio a los bloques residenciales preexistentes colindantes a la Unidad de Ejecución UE 6 los cuales carecen de aparcamiento.

Todas estas pequeñas correcciones se han realizado con la colaboración y el visto bueno del área técnica municipal del Ayuntamiento de Berango.

El Plan Especial indica las dimensiones de diseño de todos los viales de la unidad.

Además del cumplimiento de todos los extremos urbanísticos y legales establecidos para la U.E.6 - Otxandategi en el presente Plan Especial, se han considerado los siguientes objetivos y criterios básicos de ordenación:

- Esquema de vialidad interna. La sección de la vialidad recoge aparcamientos en hilera en un sentido y bandas ajardinadas de protección de la calzada en ambos sentidos.
- Redes peatonales que conecten los Sistemas de Espacios Libres con los nuevos viales.
- Estudio de rasantes de la urbanización y cotas de rasante de referencia de plantas bajas de los bloques, para garantizar que los accesos peatonales y rodados, así como las conexiones entre calles puedan a ser posibles.

8.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La justificación de la ordenación propuesta se entiende desde una solución donde el uso de los ámbitos de edificación se relacionan a través de la vialidad interior, completado con un espacio común (Sistema General Lúdico-Cultural) que ocupa una posición central, en medio de dicho espacio queda el caserío Otxandategi.

En cuanto al vial urbano existente, el mismo se completa con una banda de aparcamiento y una amplia acera en toda su longitud. La semirrotonda existente se



completa para proporcionar un eje transversal que garantice a futuro la posibilidad de ampliación y la continuidad de la trama urbana.

8.2 ZONAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PRIVATIVOS

En total se destinan diez parcelas para su aprovechamiento edificatorio, resultando un total aproximado de 482 viviendas (estudiada para una media de 100 m² por vivienda), los planos de ordenación recogen las alineaciones máximas en plantas de sótano y plantas altas. El número de viviendas no obstante es libre dentro del parámetro de edificabilidad máximo aprobado de 50.131,73m²c.

9.- JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DECRETO 123/2012

Conforme a la Disposición Transitoria Primera del Decreto 123/2012, cuando el suelo urbano no consolidado haya de gestionarse mediante actuaciones integradas, se adaptarán a esta norma a través de la modificación de la ordenación pormenorizada.

9.1 SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO ART. 6

La superficie de suelo a adjudicar para el Sistema Local viene recogida en el P.G.O.U. El Decreto exige para el **Sistema Local de Zonas Verdes** que sea al menos el 15% de la superficie total de la UE-6 sin contar SS.GG.

Al ser la superficie de la U.E. 81.701m², resultaría un mínimo de **12.255,15 m2s.**

Para dicho cumplimiento el P.G.O.U.se ha definido, según datos de la ficha urbanística, una superficie de 15.233 m², por lo que tengo un exceso de cesión de 2.977,85 m² de suelo de Espacios Libres.

Para **otras Dotaciones**, (plazas de aparcamiento, parada de bus, zonas libres, etc.), el Decreto establece 5 m² de suelo por cada 25 m² construidos, lo que nos da **10.026,34 m²** y la ficha de la UE-6 “Otxandategi” indica 23.466 m²s con lo que existe un exceso de 13.439,66 m².

Luego el exceso de Dotaciones Locales asciende a **16.417,50 m2s**

9.2 LA RED VIARIA Y LOS APARCAMIENTOS.

Se ha previsto una red viaria interna de la unidad que se conecte con los viales laterales existentes.



La reserva de suelo para aparcamiento, establece 0,35 plazas de aparcamiento público por cada habitante ó 25 metros cuadrados edificables y 0,15 plazas por cada 25m² de techo de dotaciones La edificabilidad máxima de la unidad asciende a unos 50.131,73 m² lo que conlleva que se tienen que diseñar dentro del viario **301 plazas de aparcamiento público** y dentro de las parcelas edificables 702 aparcamientos privados.

Para el cómputo del mínimo necesario de parcelas privadas en sótanos, y considerando un ratio medio de 30 m2 plaza, incluidas, calles y accesos. Los sótanos diseñados en el P.G.O.U. dan un total de 19.870 m² construidos de sótano, lo que nos permite estimar unas 662 plazas, por ello en el Plan Especial se ha previsto que los bloques B1, B3, M1, M3 y M5 puedan contar con media planta más de sótano, que por otra parte ayuda a salvar los desniveles resultantes entre los viales, eso nos da una superficie construida total de sótanos de 24.792m², que nos permiten garantizar unas 826 plazas y cumplir sobradamente el estándar mínimo exigible.

El viario diseñado por el Plan Especial proporciona capacidad para un mínimo de 385 plazas de aparcamiento. Este número se puede ver reducido por la colocación de contenedores de recogida selectiva, para unos 2.005 habitantes (1hab/25m²c) el CTE pide una superficie de reserva de 309 m², dado que las plazas de aparcamiento se han diseñado de 12,5m2 (5x2,5), los contenedores de recogida selectiva en calle restarán unas 25 plazas, así que el cómputo definitivo será de unas **360 plazas** que excede el mínimo en 59 plazas.

9.3 EL SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES ART. 5

Para el Sistema General con destino a Espacios Libres y Parques Urbanos, se deberá de ceder 5 m2 por habitante o por cada 25 m2 construidos de uso residencial. Lo que nos da una superficie mínima de **10.026,35 m2**

La zona del Sistema General Espacios Libres se especifica alrededor del Ayuntamiento, fuera de la unidad, con una superficie total de cesión 13.339,52 m².

La superficie dentro de la UE es la del Sistema General Lúdico- Cultural asciende que asciende a 16.083,00 m2.

La suma de los dos Sistemas, nos da un Sistema General que asciende a 29.422,59 m2s, con lo que tengo un **exceso de cesión de 19.396,24 m2s**. Esto se debe a que el P.G.O.U. ha destinado mayor superficie de espacios libres para compensar otras áreas deficitarias del municipio.

Se ha definido además un Sistema General Viario de cesión que asciende a 8.077 m2, que no se ha contabilizado.



10.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

Para el cumplimiento del apartado de las Ordenanzas urbanísticas de desarrollo del Plan Especial, se estará a lo dispuesto por la normativa urbanística del texto refundido de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Berango y en su caso a las modificaciones que se aprueben.

No se alteran los parámetros establecidos en la ficha del Plan para la UE-6-Otxandategi, que se han transcrito anteriormente en el Epígrafe nº 6, correspondiente a la Justificación de los Parámetros Urbanísticos.

El desarrollo urbanístico habrá de ejecutarse con arreglo a la definición de los bloques impuestos que se deriva de los planos de ordenación del presente Plan Especial.

Por otro lado se recoge sin ánimo de ser exhaustivo, el artículo 1.5.39 de las Condiciones específicas de las viviendas y el artículo 1.5.40 Unidad mínima de vivienda.

ARTº 1.5.39. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS VIVIENDAS

En todos los edificios de vivienda se dará cumplimiento a las "Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado" de la legislación vigente en cada momento, así como las ordenanzas vigentes al respecto para las Viviendas de Protección Oficial, que se aplicarán tanto a las que tengan esa condición, como a las viviendas libres.

Igualmente se aplicarán cuantas Ordenanzas sean de aplicación obligatoria en lo que se refiere a la Promoción de la Accesibilidad y a las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Los edificios cuyo uso predominante sea la vivienda de categoría 4, dispondrán de los siguientes servicios o instalaciones complementarias:

- a) Aparato elevador accesible con independencia del número de plantas.
- b) Tendedero o terraza-tendedero por cada vivienda, salvo que dicha función pueda desarrollarse en patio privado.
- c) Depósito de basura de fácil acceso, con una superficie mínima de 4 m², dotación de agua corriente y sumidero, suelos y paredes revestidos, ventilación y puerta a vía pública con anchura capaz de permitir el paso de contenedores normalizados.
- d) Buzones para la correspondencia de acuerdo con las Normas vigentes y situados en zona de uso común, de fácil acceso e integrado en el diseño del ámbito en que se ubique.
- e) Número postal dispuesto en el portal conforme a la disposición viaria establecida por el Ayuntamiento y perfectamente visible tanto de día como de noche.
- f) Aparcamiento particular para los vehículos de los moradores y/o ajenos, siguiendo los estándares fijados en el artículo 1.5.46 de la presente Normativa.
- g) Si el edificio dispone de bajos comerciales, se deberá prever una columna de ventilación exclusiva del local por cada 100 m², de material incombustible, perfectamente estanca, de 30 x 30 centímetros de sección mínima y con una altura superior a la cubierta en 1 metro.



ARTº 1.5.40. UNIDAD MÍNIMA DE VIVIENDA

1. Se considera como unidad mínima de vivienda, la que contenga los siguientes elementos con su correspondiente superficie útil:
 - 1 dormitorio de 10,90 m² u
 - 1 baño completo de 3,50 m² u
 - 1 salón-cocina-comedor de 20 m² u ; divisible en 1 salón-comedor de 14 m² y una cocina de 7 m²
 - 1 hall-distribuidor
 - 1 tendedero
2. En la unidad de vivienda mínima el baño no podrá tener acceso directo desde el salón ni desde el dormitorio y se accederá a través de un hall o distribuidor.

La diferencia de nivel entre el SGLC y las plazas interiores de las manzanas M2 y M4, será la mínima posible para que se cree **un espacio continuo** desde la zona verde hasta las plazas generadas en dichos bloques y en todo caso deberá de cumplir con la Ley de Accesibilidad.

La superficie bajo rasante, se considera orientativa, permitiéndose **un máximo de dos plantas bajo rasante** por edificio.

11.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA- FINANCIERA

11.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Gastos de Urbanización

Para elaborar el estudio de viabilidad económico-financiera de la urbanización de la Unidad de Ejecución, deberemos calcular la totalidad de las cargas de urbanización precisas para culminar el proceso citado, desde los inicios de planeamiento hasta la finalización y entrega de las obras de urbanización y la inscripción registral de las nuevas parcelas resultantes del proceso de reparto de cargas y beneficios.

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

La financiación de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios que constituyen las obras definidas en el Anteproyecto



de urbanización de este Programa de Actuación Urbanizadora, así como la totalidad de las obras de conexión, ampliación y refuerzo de las redes de servicio de Berango, concretadas en el Estudio Económico-Financiero del Programa de Actuación Urbanística y en el Convenio urbanístico, y los demás gastos de urbanización, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos, de acuerdo con lo especificado en el presente documento.

11.2 COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS.

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

Desglose de obras por capítulos:



| PRESUPUESTO | | | |
|---|--------------------------------------|--|--------------|
| Proyecto: Anteproyecto urbanización Otxandategi - Berango | | | |
| Cap. 001 | DEMOLICIONES | | 170.871,26 € |
| Cap. 002 | EXCAVACIONES | | 258.350,95 € |
| Cap. 003 | HORMIGON | | 440.020,20 € |
| Cap. 004 | ALBAÑILERIA | | 898.818,90 € |
| Cap. 005 | PLUVIALES | | 342.906,12 € |
| Cap. 006 | SANEAMIENTO | | 165.473,36 € |
| Cap. 007 | ABASTECIMIENTO | | 93.028,33 € |
| Cap. 008 | TELECOMUNICACIONES | | 38.488,71 € |
| Cap. 009 | INSTALACION ELECTRICA | | 290.692,81 € |
| Cap. 010 | INSTALACION DE GAS | | 86.201,94 € |
| Cap. 011 | JARD. MOBILIARIO. | | 173.995,12 € |
| Cap. 012 | ALUMBRADO PUBLICO | | 515.111,12 € |
| Cap. 013 | VARIOS | | 69.479,18 € |
| Cap. 013 | SEGURIDAD Y SALUD EN LA CONSTRUCCION | | 104.218,76 € |
| Cap. 014 | GESTION DE RESIDUOS | | 43.424,49 € |

| | | |
|---|-------|----------------|
| TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL | | 3.691.081,25 € |
| GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL | 19,0% | 701.305,44 € |
| I.V.A. | 18,0% | 790.629,60 € |

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA 5.183.016,29 €

Asciende el presente PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA a la mencionada cantidad de CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL DIECISEIS Euros con VEINTINUEVE céntimos de Euro

Honorarios Facultativos Proyecto y Dirección Urbanización

| | | |
|---|--|---------------------|
| Proyecto de Urbanización, Est. S.y S., P.C.C., E.G.R. | | 150.660,00 € |
| Dirección de Obras (Arq., Aparejador) - Coord. S.S., Seg. C.C. y G.R. | | 127.155,00 € |
| I.V.A. 21% | | 58.341,15 € |
| TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS | | 336.156,15 € |

TOTAL PRESUPUESTO PARA CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACION 5.519.172,44 €

Asciende el presente PRESUPUESTO PARA CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACION a la mencionada cantidad de CINCO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO SETENTA Y DOS Euros con CUARENTA Y CUATRO céntimos de Euro

En Bilbao, a 8 de noviembre de 2012

LOS ARQUITECTOS



Gastos de Gestión

| Fase | Concepto | Importe | Total € |
|--------------|---|-----------|-----------------|
| | Programa de Actuación Urbanizadora. U.E. nº 6- Otxandategi. | | |
| | 1.- Honorarios equipo técnico | 21.900,- | 27.900,- |
| | 2.- Honorarios equipo jurídico | 6.000,- | |
| II | Constitución de la Junta de Concertación | | |
| | 7- Tramites de Constitución y formalización del Convenio- | 4.000,- | 4.000,- |
| | 8.- Asesoramiento a la Junta de Concertación. | 500 €/mes | |
| V | Proyecto de Reparcelación | | |
| | 9.- Honorarios equipo técnico | 24.000,- | 48.000,- |
| | 10.- Honorarios equipo jurídico | 24.000,- | |
| TOTAL | | | 79.900,- |

Ascienden por tanto los gastos de gestión a 79.900 €mas el IVA correspondiente.

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

| | |
|---|---------------------|
| PEM Urbanización | 3.691.081,25 |
| 19% GG+BI | 701.305,44 |
| Total Gastos de Urbanización | 4.392.386,69 |
| Proyecto | 150.660,00 |
| Dirección | 127.155,00 |
| TOTAL Urbanización | 4.670.201,69 |
| Gestión (PAU, P. Reparcelación, Estudio de Detalle, etc.) | 79.900,00 |
| TOTAL | 4.750.101,69 |

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



11.3 DISTRIBUCIÓN DE GASTOS ENTRE LOS PROPIETARIOS.

El coste de las obras de Urbanización, Indemnizaciones y gestión descrita correrá a cargo de los propietarios de la Unidad de Ejecución n 6- Otxandategi, de acuerdo con las proporciones que en su día establezca el correspondiente proyecto de reparcelación. Las partidas siguientes serán financiadas por las compañías suministradoras del servicio, quienes podrán repercutir en su caso, de acuerdo con su legislación específica, los costes sobre los particulares que demanden su servicio.

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

Como resultado del cómputo total de gastos para el conjunto de las fases resulta un total de 4.750.101,69 €sin IVA.

| | |
|--|---------------------|
| TOTAL Urbanización | 4.670.201,69 |
| Gestión (PAU, P. Reparcelación, Plan Especial, etc.) | 79.900,00 |
| TOTAL | 4.750.101,69 |

A continuación calculamos los porcentajes que inicialmente le corresponden a cada propietario.

El mismo porcentaje inicial será el usado para los ingresos.

| Propietarios | Superficie Inicial m2 | G. Urbanización % | G. Urbanización 4.750.101,69 |
|----------------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------------|
| Familia Etxeandía | 19.967,34 | 16,20 | 769.484,73 |
| Familia Alberdi | 3.655,04 | 2,97 | 140.854,89 |
| Fam. Aguirre y Sociedades | 70.503,24 | 60,56 | 2.876.818,44 |
| Aguirrechu Marcaida | 1.881,16 | 1,53 | 72.494,58 |
| Aguirregoitia Blanco | 2.367,66 | 1,92 | 91.242,91 |
| Bernarda Rola | 714,17 | 0,58 | 27.522,09 |
| Alberto Legarreta | 595,73 | 0,48 | 22.957,75 |
| Rufino Loza Revuelta | 28,58 | 0,02 | 1.101,39 |
| Marcelino Legarreta | 34,34 | 0,03 | 1.323,37 |
| Amalia Aguirregotia | 36,33 | 0,03 | 1.400,06 |
| Urrutia Urrutia | 3.809,28 | 3,09 | 146.798,86 |
| Mardaras Aguirrechu | 500,54 | 0,41 | 19.289,39 |
| Manuel Aresti | 1.406,47 | 1,14 | 54.201,37 |
| Ayunt. Berango | 13.613,14 | 11,04 | 524.611,86 |
| Cesión Municipal | | | |
| | 119.113,02 | 100,00 | 4.750.101,69 |



11.4 PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS.

Este apartado se redacta con objeto de cumplimentar lo establecido en el artículo 56, apartado f) de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo, referente a que la ordenación urbanística pormenorizada definirá entre otras determinaciones el establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso. A este respecto resulta necesario tener en cuenta, que la actuación prevista en la U.E: 6- Otxandategi, será gestionada mediante el Sistema de Concertación (art. 160), conforme se recoge en la ficha urbanística de la U.E, aprobada en el Plan General de Berango y que será el propio Proyecto de Reparcelación el que mediante un estudio pormenorizado del valor de mercado real, establezca los coeficientes de ponderación para los distintos usos establecidos.

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

11.5 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

En consecuencia el total de las cargas de urbanización de la U.E. 6-Otxandategi, que comprende las obras de urbanización, incluyendo el conjunto de instrumentos de planeamiento, gestión y proyectos de desarrollo asciende a 4.750.101,69 € (IVA no incluido).

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

Para una superficie de la Unidad incluida los Sistemas Locales y Generales adscritos que asciende a 119.113,02 m², supone una repercusión de **39,88 €/m²** de superficie bruta inicial de la Unidad de Ejecución.

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

Para una superficie construida total que asciende a 50.131,73 m²c, supone una repercusión de las obras de urbanización de 94,75 €/m²c.

Se realiza una estimación de los valores de venta de los diferentes productos inmobiliarios

| Valor en venta | Comercio | V.P.O | V. Tasada | V. Libre | Total |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| m ² c | 1.930,07 | 9.640,33 | 9.640,33 | 28.921,00 | |
| €/m ² | 1.200,00 | 1.738,83 | 2.671,95 | 3.466,10 | |
| Total ventas | 2.316.084,00 | 16.762.848,57 | 25.758.492,69 | 100.243.078,10 | 145.080.503,36 |

Los valores de las viviendas de protección oficial, se obtiene de los valores máximos de venta aprobados por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

Se realiza una estimación de los valores de construcción de los diferentes productos inmobiliarios.

| Valor de construcción | Comercio | V.P.O | V. Tasada | V. Libre | Total |
|-----------------------|----------|-------|-----------|----------|-------|
|-----------------------|----------|-------|-----------|----------|-------|



| | | | | | |
|--------------------|------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| m2c | 1.930,07 | 9.640,33 | 9.640,33 | 28.921,00 | |
| €/m2 | 357,00 | 723,43 | 723,43 | 888,10 | |
| Total construcción | 689.034,99 | 6.974.131,81 | 6.974.131,81 | 25.684.791,00 | 40.322.089,61 |

Aplicando la fórmula del valor residual del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, tendremos que $V_s = (V_v / K) - V_c$, siendo **K** para las viviendas libres de 1,4, para las viviendas protegidas de régimen común de 1,2 y para las viviendas tasadas autonómicas de 1,3.

| | Comercio | V.P.O | V. Tasada | V. Libre |
|---|----------|--------|-----------|----------|
| K | 1,40 | 1,20 | 1,30 | 1,40 |
| V Repercusión $V_s = (V_v / K) - V_c$ | 500,14 | 725,59 | 1.331,91 | 1.587,68 |

Los valores de ventas de las viviendas protegidas, son los aprobados por la Administración y el valor de las viviendas libres y los valores de construcción son estimativos y se justificaran pormenorizadamente en el Proyecto de Reparcelación en función de un estudio de mercado, conforme a la coyuntura económica vigente.

11.6 CONCLUSIÓN

Considerando los valores de mercado estimados por cada metro cuadrado de superficie construida para cada uso residencial y comercial indicados en la ficha urbanística, la repercusión económica de las cargas de urbanización sería de aproximadamente del 3,27 % del valor de venta del producto inmobiliario, lo que puede considerarse como aceptable.

Aplicando los valores de venta y de construcción indicados anteriormente, obtendremos el valor del suelo conforme a la formula de valoraciones del método residual estático

| | Comercio | V.P.O | V. Tasada | V. Libre | TOTAL € |
|---|------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| K | 1,40 | 1,20 | 1,30 | 1,40 | |
| V Repercusión $V_s = (V_v / K) - V_c$ | 965.310,72 | 6.994.908,66 | 12.840.093,34 | 45.917.407,64 | 66.717.720,37 |

Luego el valor del suelo conforme a las estimaciones indicadas da un valor positivo que asciende a 66.717.720,37 €, que descontando los gastos de urbanización y de gestión de 4.750.101,69 €, nos da un valor neto de suelo de **61.967.618,68 €** con los valores indicados, por lo tanto se puede considerar la promoción como viable económicamente.

11.7 MEMORIA DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Las Actuaciones de transformación urbanística según el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio de la Ley del Suelo obliga a incluir un informe o



memoria de sostenibilidad económica, en el que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Los gastos de urbanización estimados ascienden a 4.750.101,69 € (conforme al resumen del presupuesto estimado en la memoria) y corresponden en su integridad a los propietarios de los terrenos que van a realizar la transformación urbanística.

Vamos a desglosar los servicios urbanísticos:

- **AGUA:** La red de agua potable está integrada con la del Consorcio de Aguas del Gran Bilbao con caudal suficiente para dar servicio a ésta actuación urbanística y la infraestructura nueva será a cargo de la Junta de Compensación.
- **SANEAMIENTO:** La red de aguas sucias está conectada con la del Consorcio de Aguas del Gran Bilbao con capacidad suficiente para dar servicio a ésta actuación urbanística y la infraestructura nueva será a cargo de la Junta de Compensación.
- **PLUVIALES:** La red de aguas de pluviales está conectada con la red municipal que vierte al río Gobelas con capacidad suficiente para dar servicio a ésta actuación urbanística y la infraestructura nueva será a cargo de la Junta de Compensación.
- **ELECTRICIDAD:** La red eléctrica se ha diseñado conforme a los requisitos de la compañía suministradora que es Iberdrola y a cargo de la promotora.
- **VIALIDAD:** La conexión con la vialidad existente se realiza directamente a través de un nueva calle paralela a la existente que conecta con la calle Zientoetxe que se ampliará como Sistema General Viario con Arriatera Hiribidea que conecta con la autovía. La vialidad interna se realiza a cargo del promotor y para la realización del Sistema General Viario los terrenos los cede gratuitamente la Junta de Compensación y los gastos de la urbanización están valorados y aprobados en el estudio económico financiero del Plan General de Berango.
- **TELEFONÍA:** La red de telefonía se ha diseñado conforme a los requisitos de las compañías suministradoras que son Telefónica y Euskaltel a cargo de la Junta de Compensación.

En nuestra Unidad U.E.-6-Otxandategi no existe ninguna afección negativa a las Haciendas Públicas ya que la actuación de la transformación urbanística corresponde al 100% a los propietarios del terreno.

No obstante una vez recibida la urbanización por parte del Ayuntamiento, le corresponderá a éste el mantenimiento de las superficies cedidas, como las aceras, viales, zonas ajardinadas, etc. Para compensar dichos gastos el Ayuntamiento dispone de los impuestos municipales como las licencias de las obras de edificación, IAE, el IVTM (Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica), etc.



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



12.- ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

| | |
|---|--------|
| A-01.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA - VIGENTE..... | 1/1000 |
| A-02.- ORDENACION PORMENORIZADA – ESTADO CORREGIDO..... | 1/1000 |
| A-03.- PARCELARIO CATASTRAL..... | 1/1000 |

PLANOS DE ORDENACIÓN

| | |
|---|--------|
| AR01.- ALINEACIONES, REPLANTEO Y RASANTES DE LA URBANIZACIÓN | 1/1000 |
|---|--------|

PLANOS DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

| | |
|---|--------|
| AR02.- PERFILES DE LA URBANIZACIÓN Y RASANTE MÁXIMA DE PLANTA BAJA (1 de 2)..... | 1/1000 |
| AR03.- PERFILES DE LA URBANIZACIÓN Y RASANTE MÁXIMA DE PLANTA BAJA (2 de 2)..... | 1/1000 |

Bilbao, Junio de 2014

Arquitecto

Arquitecto

Abogado

Abogado

J.R. Basterra Gallano / J.M. Anasagasti Etxeita / Miguel Rodríguez Viadas / Guillermo Ibarondo Iizazu