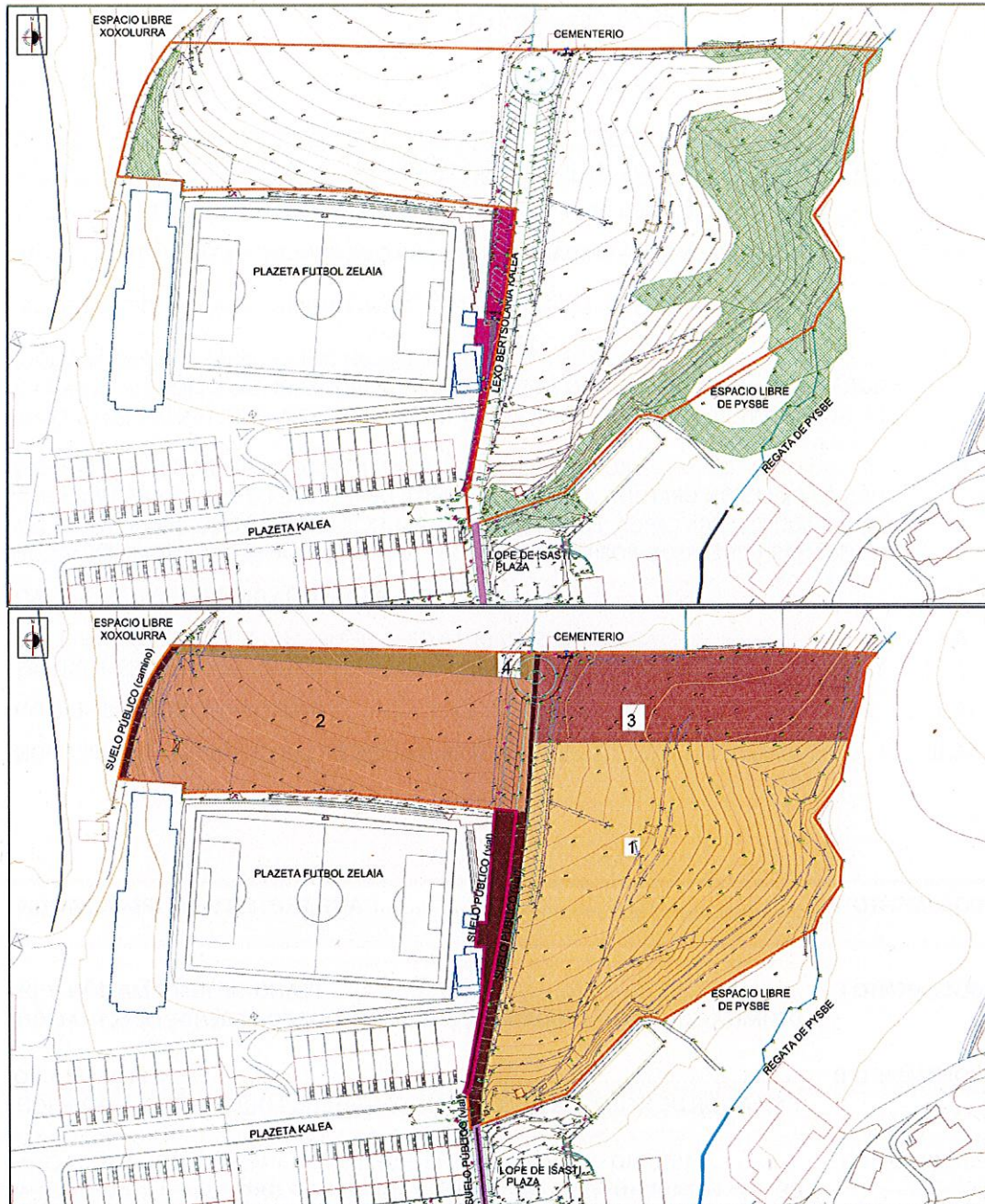


PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL "A.O.U. 06 /OLATZAR" (LEZO)

TEXTO REFUNDIDO ABRIL 2018



PROMUEVE HARRI IPARRA S.A.

REDACTA BLAS URBIZU (ARQUITECTO)

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL "A.O.U. 06 /OLATZAR" (LEZO)

TEXTO REFUNDIDO ABRIL 2018

DOCUMENTO A MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

- A.1 INTRODUCCION, ANTECEDENTES E IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A LA QUE SE REFIERE ESTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
- A.2 RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
- A.3 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN QUE CONSTITUYE EL OBJETO DEL P.A.U.
- A.4 PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN
- A.5 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
- A.6 PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS QUE DEBAN SER OBJETO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO, LIBRES DE GASTOS DE URBANIZACIÓN Y DE CUALQUIER OTRA CARGA, EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ORDENACIÓN, CONFORME A LA LEGALIDAD EN VIGOR
- A.7 PROGRAMA DE REALOJOS, EN SU CASO
- A.8 PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN, DE LOS TERRENOS Y, EN SU CASO, LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS DOTACIONES PÚBLICAS
- A.9 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
- A.10 DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO B ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO C PLANO DE INFORMACIÓN Y DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDADE DE EJECUCIÓN QUE COMPRENDE LA ACTUACIÓN

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

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

ANEXO A.I CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

ANEXO B.I ENTORNO ACTUAL, USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

ANEXO B.II PRESUPUESTO ESTIMADO DESGLOSADO DE LA URBANIZACIÓN

DOCUMENTO A MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

A.1 INTRODUCCION, ANTECEDENTES E IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A LA QUE SE REFIERE ESTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Este Programa de Actuación Urbanizadora regula y organiza el desarrollo y la ejecución de la actuación integrada ordenada en el sector de suelo urbanizable sectorizado A.O.U.6/Olatzar de Lezo (Gipuzkoa), respondiendo al objeto que para tal instrumento de gestión urbanística establece la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 en su artículo 152¹. La referida actuación ha sido ordenada a nivel estructural por el vigente Plan General de Lezo² y pormenorizadamente por el Plan Parcial del sector A.O.U.6 Olatzar³.

El Plan General de Lezo fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Guipúzcoa, en sesión de 8 de Noviembre de 2.011 (BOG Nº 242 de 23.12.2011). Posteriormente fue modificado para el sector A.O.U.6/Olatzar, mediante la "Modificación nº1 del Plan General de Ordenación Urbana referida al sector A.O.U./Olatzar" que fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 26 de marzo de 2013 (BOG nº 71 de 16.04.2013) Esta modificación es la que en el momento de formular este P.A.U. está en vigor.

El "Plan Parcial de Ordenación del Sector A.O.U. 6 / Olatzar (Lezo, Gipuzkoa) refundido octubre, 2.015" fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 28 de Julio de 2016 (publicado en el BOG nº 16 de fecha 25 de Enero de 2017)

¹ Ley de Suelo urbanismo 2.2006 / Título V: Ejecución de la ordenación urbanística / Capítulo I: Disposiciones Generales / Sección octava: Programas de actuación urbanizadora / Artículo 152. Objeto y ámbito:

1. Los programas de actuación urbanizadora regulan y organizan, en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, estableciendo al efecto:
 - a) 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 constituyen su objeto.
 - b) El régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de actuación.
 - c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.
 - d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.
 - e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.
2. Los programas de actuación urbanizadora en ningún caso podrán alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas por el planeamiento correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de modificación de las unidades de ejecución en los términos previstos en esta ley.
3. La aprobación de los programas de actuación deberá ser simultánea o posterior al plan urbanístico que legitime su ejecución y que contenga la ordenación tanto estructural como pormenorizada de la unidad o unidades de ejecución que constituyan el objeto de la programación.

² Además de las determinaciones que conforme al artículo 53 LS 2/2006, revisten carácter específicamente estructural, el vigente Plan General de Lezo, en el Punto III.4 de la Norma Particular del A.O.U.6/Olatzar ("Régimen general de ejecución y programación") y en el artículo 38 de sus Normas Urbanísticas, establece que "el conjunto del territorio delimitado (como ámbito A.O.U.6 Oltazar) conforma un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.7)". Aunque se trata de una determinación propia de la ordenación urbanística pormenorizada (artículo 56.1.b LS 2/2006), el correspondiente Plan Parcial ha confirmado dicha actuación integrada (ver nota siguiente)

³ Esta determinación queda establecida en el Punto IV-1-1 del DOCUMENTO IV del Plan Parcial (ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN)

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Lezo, en sesión de fecha 15.01.2018, resolvió aprobar inicialmente el Programa de Actuación urbanizadora del sector A.O.U.6 Olatzar, sometiendo dicha a probación a tres condiciones. Posteriormente, la misma Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 29.01.2018 resolvió incluir una cuarta condición. Así, el referido P.A.U. ha sido aprobado inicialmente sometido a las siguientes cuatro condiciones:

1. *"Se considerarán cargas urbanísticas aunque se ubiquen fuera del ámbito: a) las conexiones con las redes de saneamiento (fecales y pluviales) se deberán extender hasta la zona en la que la calle Lexo Bertsolaría se une con Elías Salaberría, b) Se deberá corregir la conexión con la red existente de abastecimiento de agua, y ésta deberá realizarse más debajo de lo previsto, es decir, en la zona de Elías Salaberría, tal y como ocurre con el saneamiento, porque en la conexión propuesta la red existente es de fibrocemento y no soportaría la nueva carga c) la urbanización que queda al frente del campo de fútbol Plazeta, acera y aparcamientos, renovando la acera hasta abajo."*
2. *"Se acepta la propuesta de ubicación de la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada que le corresponde al Ayuntamiento, pero se recuerda que el cálculo definitivo que habrá de realizarse en el Proyecto de Reparcelación deberá tener en cuenta la totalidad de la edificabilidad, y no tan solo la que queda sobre rasante."*
3. *"Se deberá cumplir con las directrices lingüísticas que el Ayuntamiento de Lezo aprobó en su plan lingüístico, y por lo tanto, para la aprobación definitiva deberá presentarse un ejemplar del Programa de Actuación Urbanizadora en euskera."*
4. *"Deberán señalarse los plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación (Artículo 154.1,d de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo)"*

Por otro lado, el acuerdo de aprobación inicial de referencia fue publicado en el BOG nº 46 de fecha 06.03.2018. Expirado el periodo de exposición al público del P.A.U., no se han presentado alegaciones ni se han derivado nuevas condiciones. El presente Texto Refundido satisface el cumplimiento de las condiciones del acuerdo de aprobación inicial, en los siguientes términos:

1. Primera condición: En el Documento A del PAU (MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROGRAMACION DE LA EJECUCIÓN) apartado "A.10 . DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN IMPUTABLES A LOS PROPIETARIOS DE SUELO" (página 11, último párrafo), en la Memoria del ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN: (último párrafo de la página 18, último párrafo de la página 19, segundo párrafo de la página 24, último párrafo de la página 25, tercer párrafo de la página 29) y en el PLANO 2.3
2. Segunda condición: En el Documento A del PAU, apartado "A.6 . PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS QUE DEBAN SER OBJETO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO, LIBRES DE GASTOS DE URBANIZACIÓN Y DE CUALQUIER OTRA CARGA, EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ORDENACIÓN, CONFORME A LA LEGALIDAD EN VIGOR" (página 7, últimas cuatro líneas del último párrafo)
3. Tercera condición: El promotor del P.A.U presentará un ejemplar de este texto refundido en euskera, conforme a las directrices lingüísticas del Ayuntamiento de Lezo
4. Cuarta condición: En el Documento A del PAU, apartado "A.5 . 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" (página seis, primeras cuatro líneas del apartado de referencia)

Promueve el presente P.A.U. la sociedad "HARRI IPARRA S.A.", que ostenta la titularidad de más del 50% del suelo de carácter patrimonial incluido en el ámbito. La relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación, se contiene en el Documento "D" de este P.A.U.

A.2 **RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN** (4)

El desarrollo urbanístico de la actuación integrada ordenada en el ámbito A.O.U.6 Olatzar (a nivel estructural por el Plan General de Lezo, y pormenorizadamente por el correspondiente Plan Parcial), se gestionará en **régimen de ejecución privada** conforme a lo establecido en el artículo 140.2 LS 2/2006⁵, y por el **Sistema de Concertación** regulado en los artículos 160 LS 2/2006 y siguientes, como se posibilita para las actuaciones en régimen de ejecución privada desde el artículo 159.2.b) LS 2/2006⁶. Este Programa de Actuación Urbanizadora, confirma así las previsiones que contiene al respecto el Plan Parcial del A.O.U.6 Olatzar en el artículo 08 de sus Normas Urbanísticas y en el punto IV-1.3 de su DOCUMENTO IV(ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN)

A.3 **DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN QUE CONSTITUYE EL OBJETO DEL P.A.U.** (7)

El ámbito espacial de la actuación integrada ordenada en el "A.O.U.6 Olatzar", es la **Unidad de Ejecución única y continua** delimitada en el Plano único del Documento "C" de este Programa de Actuación Urbanizadora ("**PLANO DE INFORMACIÓN Y DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN QUE COMPRENDE LA ACTUACIÓN**"), de acuerdo con la posibilidad de hacerlo así que se establece en el artículo 145.1 LS 2/2006. La referida Unidad de ejecución se ha delimitado de forma que permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie, cumpliendo los requisitos establecidos para ello en el artículo 144.1 LS 2/2006 (ser susceptible de asumir las cesiones de suelo, hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, y tener la entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación). Este Programa de Actuación Urbanizadora, confirma así las previsiones que contiene al respecto el Plan Parcial del " A.O.U.6 Olatzar" en el artículo 08 de sus Normas Urbanísticas, en su plano III.8 ("Condiciones de Gestión del Plan Parcial") y en el punto IV-1.2 de su DOCUMENTO IV (ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN)

4

Este apartado satisface la exigencia del Artículo 154.1.a) LS 2/2006 relativa a que los programas de actuación urbanizadora deben regular en todo caso la "a) Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación"

5

Ley de Suelo urbanismo 2.2006 / Título V: Ejecución de la ordenación urbanística / Capítulo I: Disposiciones Generales / Sección cuarta: Esferas y tipos de actuación / Artículo 140. Esferas de actuación en la ejecución / 2. Las actuaciones integradas pertenecen a la esfera de actuación pública, son responsabilidad de las administraciones públicas según sus respectivas competencias, y pueden desarrollarse en régimen de ejecución pública o privada.

6

Ley de Suelo urbanismo 2.2006 / Título V: Ejecución de la ordenación urbanística / Capítulo II: Régimen de ejecución de programas de actuación para el desarrollo de actuaciones integradas/ Sección primera: Sistemas de actuación / Artículo 159. Sistemas de actuación/ 2. Las sistemas de actuación son los siguientes: b) En régimen de ejecución privada mediante concesión administrativa: sistema de agente urbanizador y el sistema de concertación.

7

Este apartado satisface la exigencia del Artículo 154.1.b) LS 2/2006 relativa a que los programas de actuación urbanizadora deben regular en todo caso la "b) Delimitación de las unidades de ejecución que constituyan su objeto o modificación de las existentes en el planeamiento vigente."

A.4 PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN ⁽⁸⁾

Dado que la determinación del sistema de actuación se establece "en todo caso en el acto de aprobación definitiva de los programas de actuación" (art. 159.4 LSU 2/2006), los plazos para presentar la propuesta de equidistribución se establecerán partir de la fecha de aprobación definitiva del presente P.A.U. (A.D.P.A.U.). El sistema de actuación propuesto por este P.A.U. es el sistema de concertación, por lo que deben establecerse los siguientes plazos máximos (sin perjuicio de que no sean agotados):

- A.4.1º.- Presentación al Ayuntamiento de la propuesta de Convenio de Concertación con los compromisos que debe conllevar, por quien represente más del 50% de la propiedad del suelo (art. 160.2 LSU 2/2006) **6 meses** a partir de la A.D.P.A.U.
- A.4.2º.- Firma del Convenio de Concertación aprobado por el Ayuntamiento y Constitución de la Junta de Concertación **2 meses** a partir de la aprobación por parte del Ayuntamiento de Lezo del Convenio de Concertación
- A.4.3º.- Presentación ante el Ayuntamiento del documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación En el plazo máximo de **12 meses** a partir a partir de la Constitución de la Junta de Concertación
- A.4.4º.- Presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización general de la Unidad de Ejecución delimitada por este PAU, del tipo de los tipificados en el artículo 194, de la Ley 2/2006: **6 meses** como máximo desde la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación (reparcelación)

A.5 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 ⁽⁹⁾

Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo de **6 meses** a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y se llevarán a cabo en los siguientes plazos:

- Fase 1 (vial central hasta el Cementerio, entrada a Plazeta y conexiones exteriores) **12 meses**
- Fases 2 y 3 (espacios libres este junto a la regata Olatzar y enlace oeste a Xoxolurra) **12 meses**

Conforme a lo establecido en el artículo 189.2 LSU 2/2006, "Los plazos para el inicio de la edificación no podrán superar el año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización", lo que se dice sin perjuicio de la posibilidad de simultanear edificación y urbanización con sujeción a lo establecido en el Plan Parcial del "A.O.U. 6 Olatzar" en cuanto a la vinculación de la edificación de cada parcela edificable con cada una de las fase de urbanización (punto IV-3 del EDOGE del PP), y siempre que el Ayuntamiento considere que la ejecución de las obras de urbanización está garantizada.

⁸ Este apartado satisface la exigencia del Artículo 154.1.c) LS 2/2006 relativa a que los programas de actuación urbanizadora deben regular en todo caso los " c) Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución, salvo lo dispuesto en el sistema de expropiación"

⁹ Este apartado satisface la exigencia del Artículo 154.1.d) LS 2/2006 relativa a que los programas de actuación urbanizadora deben regular en todo caso los " d) 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", así como lo establecido en el concordante artículo 152.1.e) LS 2/2006: "e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación."

A.6 PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS QUE DEBAN SER OBJETO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO, LIBRES DE GASTOS DE URBANIZACIÓN Y DE CUALQUIER OTRA CARGA, EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ORDENACIÓN, CONFORME A LA LEGALIDAD EN VIGOR ⁽¹⁰⁾

De acuerdo con los coeficientes de ponderación calculados en el Anexo A.I a efectos de este P.A.U., la edificabilidad ponderada ordenada en el A.O.U. 6 Olatzar es de 17.855 m2tp, con el siguiente desglose:

Parcela	Edificabilidad física de carácter lucrativo		Edificabilidad ponderada	
Identificación	residencial (máximo)	régimen de protección	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada
Rd2.1	2.220 m2t	VPT	2,08	4.618 m2tp
Rd2.2	6.105 m2t	VPO	1,00	6.105 m2tp
Rd2.3	2.775 m2t	VL	2,57	7.132 m2tp
Total AOU6	11.100 m2t	varios	1,63 (medio)	17.855 m2tp

En cumplimiento de lo determinado en el artículo 27 LSU 2.2006, tal y como éste quedó redactado en virtud de la Ley 11/2008¹¹, debe cederse al Ayuntamiento de Lezo el 15% de la edificabilidad ponderada libre de cargas de urbanización, esto es 2.678 m2tp. Conforme al art. 13 de las NNUU del PP, la parcela Rd2.2 es divisible en dos partes de idéntica edificabilidad sobre rasante, esto es, 3.052 m2t de VPO, equivalentes a 3.052 m2tp. Conforme a los coeficientes de ponderación calculados a efectos de este P.A.U., la edificabilidad de esa media parcela excede a lo que corresponde al Ayuntamiento en 374 m2t de VPO equivalentes a los mismos 374 m2tp ponderados (3.052 - 2.678), lo que representa un exceso del 14 % respecto a lo que legalmente corresponde ceder al Ayuntamiento. Para poder adjudicar al 100% y sin proindivisiones al Ayuntamiento una de las semi-parcelas resultantes de la división de la Rd2.2, dicho exceso de 374 m2tp puede compensarse económicamente a favor de la Junta, o bien ubicando en la parcela adjudicada al Ayuntamiento como 15%, los 444 m2t de equipamiento público que deben cederse al Ayuntamiento construidos (descontando en ese caso del valor de la parcela, el sobrecoste correspondiente a la construcción de ese local). Por lo tanto, y considerando que resulta apropiado que la cesión al Ayuntamiento se materialice en una parcela destinada a VPO y sin proindivisiones, este PAU propone que se le adjudique una de las dos semi-parcelas en que puede dividirse la parcela Rd2.2 definida por el Plan Parcial gravada con la compensación del exceso de adjudicación que se acuerde (lo que se dice sin perjuicio de los coeficientes de ponderación y cálculo de la edificabilidad ponderada detallada definitivos que establezca en su momento el proyecto de reparcelación que se formule y apruebe definitivamente). En cualquier caso, y conforme a la condición segunda del acuerdo de aprobación inicial de este Programa de Actuación Urbanizadora, "el cálculo definitivo que habrá de realizarse en el Proyecto de Reparcelación deberá tener en cuenta la totalidad de la edificabilidad, y no tan solo la que queda sobre rasante."

¹⁰ Este apartado satisface la exigencia del Artículo 154.1.e) LS 2/2006 relativa a que los programas de actuación urbanizadora deben regular en todo caso una "e) Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en esta ley."

¹¹ Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística./ Artículo único / El artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, queda redactado de la siguiente forma: «Artículo 27. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. 1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.»

A.7 PROGRAMA DE REALOJOS, EN SU CASO ⁽¹²⁾

En el ámbito "A.O.U. 06 Olatzar", no contiene en la actualidad ninguna vivienda y, por lo tanto, no procede llevar a cabo realojo alguno ni establecer ningún programa al efecto.

A.8 PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN, DE LOS TERRENOS Y, EN SU CASO, LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS DOTACIONES PÚBLICAS ⁽¹³⁾

Tanto las parcelas destinadas a dominio público como aquella en la que se materialice la cesión del 15% de edificabilidad ponderada libre de cargas de urbanización al Ayuntamiento, quedarán cedidas al aprobarse definitivamente e inscribirse en el registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación que así lo establezca (Proyecto que deberá haber sido presentado ante el Ayuntamiento por la Junta de Concertación en los plazos señalados en el precedente apartado A.4 de la memoria de este P.A.U.) Las referidas parcelas de cesión al Ayuntamiento se inscribirá en el Registro de la Propiedad que corresponda, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización que concurren en las restantes parcelas de resultado, que también resultarán inscritas, por haberlas impuesto dicho proyecto de reparcelación.

Conforme a lo establecido en el apartado A.5 de esta Memoria del P.A.U., "*Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y se llevarán a cabo en el plazo de ejecución que el propio proyecto definitivamente aprobado haya establecido*". Una vez concluidas las obras en dicho plazo y certificado ello por la Dirección Facultativa, la Junta de Concertación deberá solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras y, en el momento de obtenerla, la cesión de las parcelas debidamente urbanizadas habrá sido perfeccionada.

12

Este apartado satisface la exigencia del **Artículo 154.1.f) LS 2/2006** relativa a que los programas de actuación urbanizadora deben regular en todo caso el "e) Programa de realojos, en su caso"

13

Este apartado satisface la exigencia del **Artículo 154.1.g) LS 2/2006** relativa a que los programas de actuación urbanizadora deben regular en todo caso los "g) Plazos de cesión de la obra de urbanización, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas".

A9 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

El establecimiento de coeficientes de ponderación no es una determinación que obligatoriamente deban contener los programas de actuación urbanizadora, ya que ello no figura en su objeto (artículo 152 LSU 2/2006), ni en su contenido jurídico-urbanístico (artículo 154 LSU 2/2006), ni en su documentación (artículo 155 LSU 2/2006). Sin embargo, la necesidad de incluir un *"estudio de viabilidad económico-financiera"* (artículo 155.e LSU 2/2006), obliga a considerar tales coeficientes de ponderación, porque sin ellos no es posible imputar adecuadamente las cargas de urbanización que corresponden a cada uno de los usos ordenados. Incluso, la obligación de que dichos programas contengan una *"Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento ... en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación"* (artículo 154.c LSU 2/2006), apunta a la necesidad de considerar dichos coeficientes de ponderación porque, de otra forma, dicha propuesta de localización no podría cuantificarse ni siquiera de forma estimada, y la obligación reglada debería entonces resolverse de forma genérica y orientativa.

Dicho esto, debe también tenerse en cuenta que para establecer correctamente los coeficientes de ponderación, debe acudirse a una realidad cambiante en el tiempo como es el mercado inmobiliario, porque los coeficientes de ponderación solo pueden establecerse por comparación del valor residual unitario del suelo correspondiente a cada uno de los distintos usos ordenados en el ámbito considerado, y ese valor residual solo puede establecerse a partir del valor de venta de mercado que corresponde en cada momento a cada uno de los usos ordenados. Así, los coeficientes de ponderación establecidos de forma general en un Plan General, o para una localización concreta en un Programa de Actuación Urbanizadora, quedan superados y derogados por los que finalmente se establezcan en el proyecto de equidistribución que resulte definitivamente aprobado y registrado. Por lo tanto, utilizar ahora los coeficientes de ponderación establecidos de forma general (sin distinción de localizaciones concretas) y en el año 2011 por el Plan General de Lezo, puede distorsionar tanto el resultado del estudio de viabilidad como la propuesta de localización de las cesiones de aprovechamiento que deban materializarse, generando expectativas que pueden luego no ser confirmadas. Por esta razón, este Programa de Actuación descarta la utilización de dichos coeficientes genéricos y probablemente desfasados del Plan General, y va a calcular unos coeficientes de ponderación actualizados conforme al mercado inmobiliario y de la construcción actuales. Esto, claro está y como se ha dicho, sin perjuicio de los coeficientes de ponderación que finalmente establezca el proyecto de equidistribución que se formule, apruebe y registre en su día, y que deberán prevalecer en todo caso.

Omitiendo en esta fase los usos de garaje y trastero que por acompañar de forma equivalente a los usos residenciales y por tratarse de usos vinculados, no alterarán de forma apreciable el resultado, en el **Anexo A.I** de esta memoria del Programa de Actuación urbanizadora del A.O.U.6 Olatzar de Lezo -al que se remite desde aquí-, se han calculado los coeficientes de ponderación actualizados correspondientes a cada uno de los tres tipos de usos de carácter lucrativo ordenados en dicho ámbito

Vivienda de protección oficial de régimen general coeficiente de ponderación 1,00
 Vivienda tasada de régimen autonómico coeficiente de ponderación 2,08
 Vivienda libre coeficiente de ponderación 2,57

A.10 . DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN IMPUTABLES A LOS PROPIETARIOS DE SUELO

La determinación de las cargas de urbanización imputables a los propietarios de suelo no es una determinación que expresamente deban contener los programas de actuación urbanizadora, ya que ello no figura en su objeto (artículo 152 LSU 2/2006), ni en su contenido jurídico-urbanístico (artículo 154 LSU 2/2006). Sin embargo, determinar tales cargas es imprescindible para poder incluir en el P.A.U. el "Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación" que se exige desde el art. 155 e) LSU 2/200.6

Para determinar tales cargas de urbanización debe en primer lugar atenderse a lo regulado en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial definitivamente aprobado que se transcribe a continuación:

"Artículo 11.- Financiación de la urbanización: *La financiación de las obras de urbanización y demás gastos derivados del desarrollo del sector (proyectos, dirección de obras, gestión y administración de la concertación, publicidad, etc...) Se hará de acuerdo con lo establecido en el artículo 147 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco y con lo establecido en este mismo artículo, y corresponde al conjunto de los titulares de las parcelas con edificabilidad urbanística resultantes y en las condiciones que se determine a través del sistema de concertación mediante el que se gestione el desarrollo urbanístico del ámbito. Se exceptuarán los costes, o la parte de ellos, que no resulten repercutibles a dichos titulares por corresponder a intervenciones en los sistemas generales o por derivarse de las necesidades de suministro o acometidas a edificios o usos, preexistentes o previstos, no pertenecientes al A.O.U. objeto de este Plan, ni incluidos en la unidad de ejecución en cuyo marco se desarrolla. La concreción de los importes no repercutibles se hará en el marco del sistema de Concertación, una vez evaluados y establecidos desde el Proyecto de urbanización aprobado, y previo acuerdo con el Ayuntamiento de Lezo que garantizará las contribuciones externas, en su caso, en los plazos necesarios."*

Por su parte, el artículo 147 LSU 2/2006 establece en su punto 1 que " *Las cargas de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución son todas las correspondientes a los siguientes conceptos*"

- a) *Obras de vialidad, que comprenden en todo caso las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, las de construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad a las personas de movilidad reducida, y las de construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.*
- b) *Obras de saneamiento, que comprenden las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, sumideros para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.*
- c) *Obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, que incluyen las de distribución domiciliaria de agua potable y de riego e hidrantes contra incendios, y las de suministro de energía, que comprenden la conducción, la transformación para su distribución y la distribución, así como el alumbrado público, las telecomunicaciones y cualesquiera otras que estuvieran previstas por la ordenación.*
- d) *Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.*
- e) *Redacción de proyectos técnicos y publicación de anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.*
- f) *Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluido, en su caso, el beneficio empresarial del urbanizador en la cuantía determinada en el artículo 150.a de esta ley.*
- g) *Indemnizaciones y gastos de realojo de vivienda y reinstalación de actividades que procedan, conforme a esta ley, a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, de edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución de la ordenación, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con ésta.*
- h) *Cuando así se prevea expresamente en la ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.*
- i) *Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la administración de las obras realizadas.*

Como parte de las cargas descritas en el punto h del artículo 147.1 LSU 2/2006 que se ha transcrito, este PAU considera las específicamente señaladas en el acuerdo de su aprobación inicial como condición primera del mismo: "*Se considerarán cargas urbanísticas aunque se ubiquen fuera del ámbito: a) las conexiones con las redes de saneamiento (fecales y pluviales) se deberán extender hasta la zona en la que la calle Lexo Bertsolaría se une con Elías Salaberría, b) Se deberá corregir la conexión con la red existente de abastecimiento de agua, y ésta deberá realizarse más debajo de lo previsto, es decir, en la zona de Elías Salaberría, tal y como ocurre con el saneamiento, porque en la conexión propuesta la red existente es de fibrocemento y no soportaría la nueva carga c) la urbanización que queda al frente del campo de fútbol Plazeta, acera y aparcamientos, renovando la acera hasta abajo.*"

A los efectos del Estudio Económico que incluye este P.A.U. , no se tendrá en cuenta a la hora de determinar las cargas de urbanización imputables a los propietarios, las minoraciones que pudieran derivarse de lo establecido en el punto 2 del referido artículo 147 relativo a al derecho de los propietarios de los solares resultantes, de resarcirse a cargo de las entidades concesionarias o prestadoras de servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y mantenimiento de los servicios de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o a las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios (costes de establecimiento y de conservación que se acreditarían, en su caso, mediante certificación expedida por la administración actuante). La no consideración de tales gastos minoradores de las cargas de urbanización por parte del presente P.A.U. no prejuzga el derecho de los adjudicatarios de parcelas edificables a resarcirse de los mismos, ni el ejercicio de tal derecho en el momento en el que corresponda.

Hechas todas las consideraciones que preceden, para la determinación de las cargas de urbanización imputables a los propietarios que deban ser tenidas en cuenta a la hora de juzgar la viabilidad de la actuación, se seguirá el modelo para ello establecido en el Plan Parcial del "AOU 6 Olatzar" definitivamente aprobado, actualizado conforme al resultado del anteproyecto de urbanización que contiene este P.A.U.:

Coste estimado de ejecución por contrata (sin iva) de la urbanización general ¹⁴	1.192.204 €
Redacción de proyectos y dirección facultativa de las obras (6% PEM 1.001.850,75)	60.111 €
Redacción y tramitación del Plan Parcial, PAU y Proyecto de Reparcelación	50.000 €
Estimación de la indemnización correspondiente a edificios, huertas, etc .	0 €
Administración de la Junta, inscripción el P. de R., notificaciones, etc.	20.000 €
Cargas urbanísticas derivadas de la ejecución del Plan Parc. del A.O.U. 6	1.382.424 €

¹⁴

La cifra expresada como Coste estimado de ejecución por contrata (sin iva) de la urbanización general, es la resultante del apartado B.3 del Anteproyecto de Urbanización (" PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN")

DOCUMENTO B ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

INDICE

B.0	INTRODUCCIÓN
B.1	MEMORIA
B.1.a)	ESQUEMA DE LA URBANIZACIÓN
B.1.b)	RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO
B.1.c)	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS Y SU CONEXIÓN
B.1.d)	CAPACIDAD DE SERVICIO DE LA RED VIARIA PREVISTA, INCLUIDO EL APARCAMIENTO
B.1.e)	PREVISIONES SOBRE LA IMPLANTACIÓN DE OTROS SERVICIOS (TELECOMUNICACIONES)
B.1.f)	CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS Y SU CONEXIÓN
B.1.g)	CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CON LAS REDES EXISTENTES
B.1.h)	EJECUCIÓN, EN SU CASO, DEL SUPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURAS NECESARIO
B.1.i)	MEMORIA DE CALIDADES RELATIVAS A LAS PRINCIPALES OBRAS Y ELEMENTOS
ANEXO B.I	ENTORNO ACTUAL, USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
B.2	PLANOS
B.2.1.1	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES
B.2.1.2	INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD EXISTENTES
B.2.1.3	INSTALACIONES DE AGUA Y ALUMBRADO EXISTENTES
B.2.1.4	INSTALACIONES DE GAS Y TELEFONÍA EXISTENTES
B.2.1.5	INSTALACIONES SEANEAMIENTO EXISTENTES
B.2.2.1	PLANTA GENERAL DE URBANIZACIÓN
B.2.2.2	RED DE ELECTRICIDAD PROYECTADA
B.2.2.3	REDES DE AGUA Y ALUMBREADO PROYECTADAS
B.2.2.4	REDES DE GAS Y TELEFONIA PROYECTADAS
B.2.2.5	REDES DE SANEAMIENTO PROYECTADAS
B.2.2.6	FASES DE URBANIZACIÓN
B.3	PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

B.0 INTRODUCCIÓN

Este Documento B del P.A.U ("Anteproyecto de urbanización"), satisface la exigencia del artículo 155 LSU 2/2006, que establece que *"Los programas de actuación contendrán la documentación comprensiva de los contenidos descritos en los artículos anteriores, acompañada al menos de la documentación siguiente b) Anteproyecto de urbanización"*. Asimismo, a través de este Anteproyecto de urbanización, se satisface la exigencia del artículo 153 LS 2.2006 que establece el contenido técnico-urbanístico que debe contener un Programa de Actuación Urbanizadora ¹⁵

La Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 que establece en ese artículo 155 la necesidad de que los Programas de Actuación Urbanizadora incluyan un *"anteproyecto de urbanización"*, no contiene la definición reglada de dicha figura de proyecto. Se refiere a los proyectos de urbanización en sus artículos 194 y 196, así como a los *"proyectos de obras complementarias, proyectos de obra pública ordinaria y proyectos de obras de dotaciones públicas"* en el artículo 195, pero omite toda mención al *"anteproyecto de urbanización"*. Por su parte, el derogado Real Decreto 2512/1977 *"por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión"* (modificado por el Real Decreto 2356/1985), contenía una tarifa 2.4 referida a *"Proyectos de urbanización y obras civiles"* que, en su punto 2.4.3.1 definía la fase de *"Anteproyecto"* de la siguiente manera: *"En esta fase se exponen los aspectos y características generales del proyecto de Urbanización y obra civil, funcionales, formales, constructivas y económicas, al objeto de proporcionar una primera imagen global de las obras y establecer un avance de presupuesto"*. Por otro lado, la Ley 7/1977 de 14 de Abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales (también derogada), contenía, en su punto 2.4.2.1 una definición idéntica de lo que es un *"anteproyecto de urbanización"*. Ante esta indefinición reglamentaria, el artículo 153 LSU2.2006, que establece el contenido técnico-urbanístico que debe incluir un Programa de Actuación Urbanizadora, resulta la referencia más precisa de lo que la LSU/2.2006 entiende por *"anteproyecto de urbanización"*. Como puede apreciarse en el índice que precede, el contenido de dicho artículo queda recogido en la Memoria de este anteproyecto (B.1), a la que hay que añadir los planos que resulten necesarios en esta fase (B.2), y el presupuesto estimativo al que se refieren las anteriores definiciones (B.3).

15

Artículo 153. Contenido técnico-urbanístico. Los programas de actuación deberán definir las obras de urbanización que deban realizarse, especificando su coste aproximado y cuando menos los siguientes extremos:

- 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.

En cualquier caso, resulta oportuno reproducir en esta introducción a la memoria del "Anteproyecto de Urbanización", el contenido del artículo 10 de las Normas urbanísticas del Plan Parcial que se refiere al proyecto de urbanización del ámbito:

Artículo 10 Formulación de proyectos para la ejecución de la urbanización

Para la ejecución de las obras de urbanización que deben materializarse en desarrollo de este Plan Parcial, se formulará un Proyecto de Urbanización General de los tipificados en el artículo 194 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, cuya iniciativa corresponde a los propietarios de suelo incluido en la Unidad de Ejecución asociada al ámbito ordenación urbanística A.O.U. 6, y referido a la totalidad del ámbito de urbanización definido en el Plano III-9 (Condiciones de Gestión del Plan)

El referido proyecto de urbanización podrá proponer tanto la renovación de la urbanización existente, como el mantenimiento parcial o total de la misma, sin perjuicio, en este último caso, de las mejoras, ajustes y complementación que proceda y que el propio proyecto determine.

Sin perjuicio de la toma en consideración de las particularidades del territorio ordenado a que se refiere el Anexo I de esta Memoria y de las tolerancias de ello derivadas, el proyecto de urbanización cumplirá lo determinado en la Ley 20/97 y en el Decreto 68/2000 en cuanto a la eliminación de barreras urbanísticas y definirá el mínimo de plazas de aparcamiento públicas destinadas a usuarios minusválidos que resulte exigible.

El proyecto de urbanización cumplirá las "condiciones mínimas de la urbanización" y se ajustará al trazado y rasantes del viario establecidos por este Plan Parcial en su plano III.2 (Definición Geométrica. Planta) pero, dentro de los límites establecidos por las determinaciones de carácter normativo de este Plan, podrá reajustar las soluciones de configuración, trazado y, especialmente, rasantes, de la red viaria y los esquemas de las infraestructuras de servicios reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada (III.4 a III.7).

El proyecto de urbanización contemplará la subdivisión en subámbitos que se establece en el documento IV de este Plan Parcial ("Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución") posibilitando la ejecución, liquidación y la recepción por separado de unos y otros. Asimismo contendrá las determinaciones necesarias para posibilitar la eventual ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación.

El proyecto de urbanización cumplirá lo determinado en el Plan General en relación con el contenido que le es propio, especialmente las disposiciones contenidas en el Título Sexto de sus Normas Urbanísticas, e incluirá la definición de las obras previas y de los elementos de borde de su ámbito propio y las que se relacionan a continuación:

- *Derribo de las edificaciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación*
- *Movimientos de tierras y su consolidación, hasta alcanzar las rasantes previstas en las parcelas destinadas a viario y sistema de espacios libres..*
- *Viaro interno del sector y su entronque con el viario del contiguo ámbito de Isasti.*
- *Ejecución de las aceras e itinerarios peatonales previstos tanto en las parcelas de viario como en las de espacios libres, como en las franjas de servidumbre de las parcelas residenciales, con el alcance necesario para la correcta coordinación de la urbanización interna del ámbito con el entorno inmediato en la zona del acceso al campo de fútbol Plazeta.*
- *Habilitación integrada de las parcelas de espacios libres, minimizando la alteración del paisaje natural preexistente.*
- *Ejecución de las redes internas y sus acometidas a las redes preexistentes, incluso la reforma y mejora de éstas que fueran necesarias para satisfacer el abastecimiento y acometida de redes a los nuevos usos ordenados, considerando también las previsiones y los mecanismos de enganche a las futuras redes de evacuación de aguas residuales previstas por las administraciones competentes.*

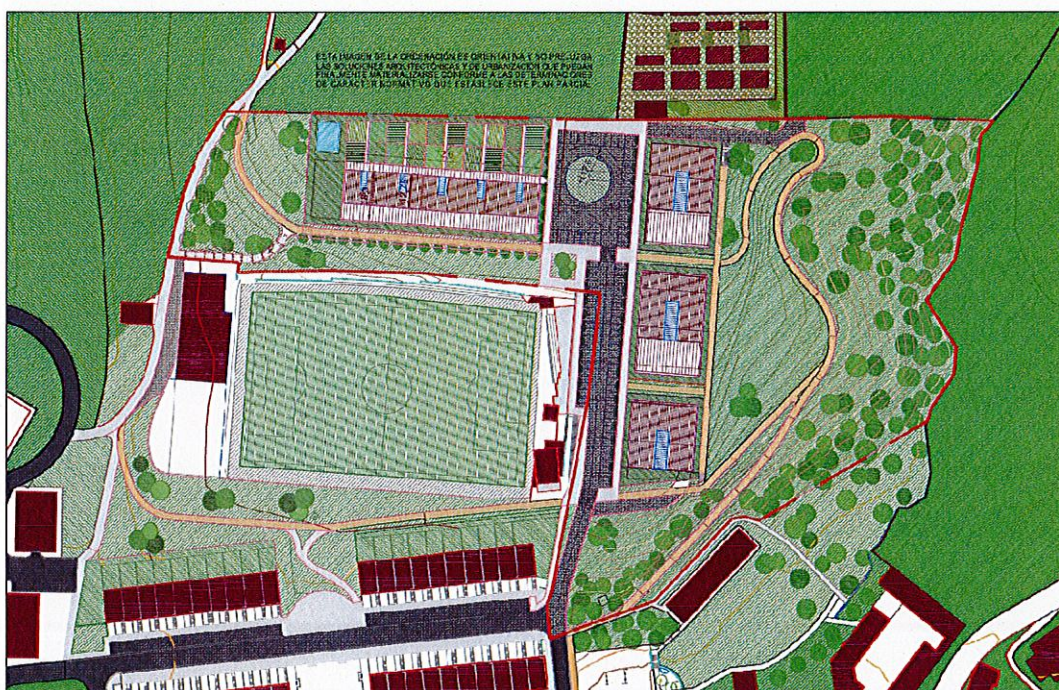
Para ello, el proyecto de urbanización podrá exceder los límites estrictos del ámbito A.O.U. 6 y adoptar el ámbito de urbanización se refleja en el plano III.8 de este Plan Parcial, ajustando las condiciones de rasante o trazado de las zonas de dominio público inmediatas, pero sus previsiones no podrán impedir el normal uso previsto por el planeamiento en las zonas exteriores afectadas ni la correcta integración del conjunto. En relación con ello, y siempre que medie el oportuno acuerdo entre todas las partes afectadas, el proyecto de urbanización podrá configurar una nueva salida auxiliar al campo de fútbol Plazeta por su lado norte, dentro de la parcela EL1.4, en sustitución de la actualmente existente en su fachada este, con el fin de regularizar la sección viaria y aumentar la dotación de aparcamientos públicos. Igualmente el proyecto podrá optar por consolidar e integrar la salida auxiliar actualmente existente.

B.1 **MEMORIA**

La presente Memoria se articula de acuerdo con la sistematización del "contenido técnico-urbanístico" establecido para los programas de actuación urbanizadora en el artículo 153 LSU 2.2006

B.1.a) **ESQUEMA DE LA URBANIZACIÓN**

La planta general de la urbanización prevista queda recogida en el plano B.2.2.1 de este anteproyecto de urbanización. Dicha planta se corresponde exactamente con la ordenación pormenorizada definida en el Plan Parcial aprobado, sin introducir modificación alguna.



El ámbito ordenado dispone en su estado actual de un único vial en fondo de saco que sube desde el preexistente barrio de Pysbe al sur, hasta la puerta del cementerio municipal al norte, dando acceso también al campo de fútbol de Plazeta, así como a diversos terrenos (hoy prados) que quedan incluidos en el "A.O.U. 6 Olatzar". Este vial dispone actualmente a ambos lados de aparcamientos en espina de pez, así como de algunas infraestructuras tales como alumbrado y conducción de agua, debiendo confirmarse si su actual dimensionamiento es suficiente para el nuevo desarrollo previsto o debe complementarse. En el **Anexo B.I** se reproduce la descripción del estado actual contenida en el Plan Parcial del ámbito, y en los **planos B.2.1** (1 a 5) se recogen los usos, edificaciones e infraestructuras existentes. La urbanización del ámbito viene determinada por la ordenación pormenorizada del mismo establecida en el Plan Parcial aprobado, y consiste básicamente en la reordenación y redimensionado del vial preexistente y en la habilitación de los dos espacios libres públicos definidos por dicho Plan Parcial. Se distingue, por tanto, la urbanización del vial central y la de los espacios libres públicos proyectados a Este y Oeste:

B.1.a) 1.- Vial Central: Se mantiene la condición del vial actual en fondo de saco, pero rematado ahora en su extremo norte por una glorieta de 25 m de diámetro de rodadura que permite el giro incluso de vehículos pesados y de servicio, como los de extinción de incendios. Por este vial discurren las nuevas redes de suministro y evacuación del ámbito y lleva asociado todo el aparcamiento público previsto, al tiempo que da acceso tanto a los equipamientos preexistentes y previstos (campo de fútbol Plazeta, Cementerio Municipal y subestación eléctrica), como a las nuevas parcelas edificables ordenadas (Rd2.1, Rd2.2 y Rd2.3). En él pueden distinguirse tres tramos de características propias y diferenciadas:

- **Tramo Sur:** Tiene unos 54 m de longitud, y enlaza con el preexistente viario del barrio de Pysbe y calle Plazeta. Presenta una sección de rodadura de 6 m de anchura, mantiene la pendiente actual y su directriz se desvía ligeramente hacia el este en su extremo norte. Se mantiene, en su lado oeste la acera preexistente, si bien se dispone de una zona verde triangular que va separando la rodadura de dicha acera a medida que aquella se va desviando, como se ha explicado, hacia el este. La pendiente de este vial no permite asociarle una acera que cumpla las condiciones de accesibilidad sin barreras regladas, por lo que, en lugar de proyectar otra acera contigua en su lado este con esa misma pendiente, lo que se hace es disponer un itinerario accesible que arrancando desde la parte baja de este tramo (sur), llega a hasta su parte alta discurriendo a través del espacio libre proyectado a ese lado del vial. Este itinerario forma parte de la urbanización de dicho espacio libre, de la que se trata más adelante en este mismo apartado. Este tramo sur del vial solo da acceso rodado al aparcamiento conjunto de las parcelas Rd2.1 y Rd2.2 y lo hace desde su parte más alta.
- **Tramo central:** En este tramo, el proyecto de urbanización excede de la delimitación estricta del "A.O.U. 6 Olatzar" para incorporar también la franja situada al este del campo de fútbol y reurbanizarla en la medida necesaria. Este tramo de unos 87 m de longitud se resuelve ya con una pendiente accesible y su sección general presenta una anchura total de 21 m entre alineaciones de parcelas, repartida de la siguiente manera: 6 m de rodadura central, una banda de aparcamiento en batería de 5 m de anchura a cada lado de la rodadura, y una acera de 2,5 m de anchura a cada lado, entre el aparcamiento y las respectivas alineaciones de parcela. En el tercio inferior oeste, desaparece la franja de aparcamiento en batería y la acera se dispone contigua a la rodadura para respetar el actual acceso al campo de fútbol de Plazeta. También se deja de definir tres plazas de aparcamiento en ese lado para respetar la entrada de servicio que actualmente dispone dicho equipamiento, sin perjuicio de que el proyecto de urbanización finalmente resuelva dicho acceso auxiliar desde otro punto para ganar esas tres plazas y para permitir la regularización de la sección en el tramo: es una posibilidad que ya contempla el Plan Parcial, cuya viabilidad depende de la configuración interna del graderío existente y que deberá proponerse y decidirse en el marco del proyecto de urbanización, en una fase de mayor detalle. Además de dar acceso al campo de fútbol, desde la acera este de este tramo se accede peatonalmente a las parcelas Rd2.1 y Rd2.2.
- **Tramo Norte:** Este tramo es el más alto y tiene una longitud aproximada de unos 49 m. Su anchura total es de 35 m entre las alineaciones de las dos parcelas que lo delimitan al este y al oeste. Mantiene la misma pendiente accesible que el tramo central y llega a la cota actual manteniendo el acceso al Cementerio municipal. Los 35 m de sección acogen una rodadura de 25 m de ancho donde se define la glorieta que resuelve el fondo de saco, además de una franja de aparcamiento en batería de 5 m de anchura al este de la rodadura y sendas aceras de 2,5 m de anchura a cada lado. Igualmente se dispone de bandas de aparcamiento en batería al norte y al sur de este tramo, el más alto de 5 m de fondo, en tanto que el inferior puede llegar a tener 11.75 m de fondo para vehículos mayores que los turismos convencionales. Este tramo da acceso peatonal a la parcelas Rd2.2, así como acceso peatonal y rodado a la parcela Rd2.3, al Cementerio y a la futura subestación eléctrica: a esta última a través de un ramal de 5m de anchura desde el cual el Plan Parcial permite también que se disponga un segundo acceso rodado al aparcamiento conjunto de las parcelas Rd2.2 y Rd2.1

B.1.a) 2.- Espacios libres: Aunque el Plan Parcial define cuatro parcelas de espacios libres (dos de ellas revistiendo carácter de sistema local y las otras dos de sistema general), a efectos de la urbanización pueden considerarse dos espacios libres a habilitar, uno al este y otro al oeste del ámbito.

- El espacio libre situado al este del ámbito (básicamente situado entre las nuevas viviendas de VPO y tasadas y la regata Olatzar) se divide claramente en una zona alta mas llana y sin arbolado, y otra más baja, de mayor pendiente y con arbolado de ribera. La habilitación de este espacio público consiste, básicamente, en la ejecución de un itinerario peatonal accesible que, partiendo del viario preexistente en el barrio de Pysbe (punto más bajo y más al sur del ámbito), llega hasta el acceso de la prevista subestación siguiendo una dirección sur-noreste y se sitúa en el límite entre la zona alta de pastos y la zona sur arbolada. Desde este itinerario se derivan dos ramales también accesibles que alcanzan el vial central en dos puntos de su tramo central accesible (el más bajo de este tramo y otro intermedio). Esta red de itinerarios peatonales se completa con un tramo recto que se adosa a las nuevas parcelas edificables Rd2.1 y Rd2.2 por el oeste y que sirve, fundamentalmente para dar un segundo acceso a los portales de las viviendas a construir en estas parcelas, además del que dispondrán desde el vial central (de esta manera se evita cualquier sensación de "parte trasera" y se logra la efectiva integración del espacio libre en la vida funcional ordinaria del ámbito. Esta red de itinerarios dispondrá de su alumbrado y eventual mobiliario urbano, y constituye el único elemento de urbanización del espacio libre, resolviendo su utilizabilidad y minimizando su transformación.
- El espacio libre situado al oeste del ámbito contiene un itinerario peatonal que lo atraviesa en dirección este oeste y que une el vial central del ámbito con el camino rural de subida a Xoxolurra (Donibanealde Bailara Bidea). Esta unión se produce doblemente: por un lado mediante la continuidad del itinerario sin barreras siguiendo las curvas de nivel en el extremo oeste, y por otro lado, mediante una escalera adosada a la parcela de la Ikastola "Pasaia Lezo Lizeoa" que salva la diferencia altimétrica existente en ese punto y que puede servir, adicionalmente, para resolver un nuevo acceso a la parte trasera y alta de esta parcela de equipamiento . Al igual que ocurre con el espacio libre situado al este, aquí no se dispone de otros elementos de urbanización porque este itinerario bifurcado en su extremo oeste posibilita la plena utilización del espacio libre sin necesidad de otros añadidos. El tramo recto que discurre frente a la parcela Rd2.3 puede dar acceso a los jardines privativos que se dispongan en esa parcela, y delimita al sur del mismo una franja de espacio libre contigua y paralela al campo de fútbol.

Además del vial central y los espacios libres definidos a ambos lados del mismo, el proyecto de urbanización debe contemplar al menos tres intervenciones más, situadas fuera de la delimitación de la unidad de ejecución propiamente dicha:

- Debe extenderse a la zona situada frente al acceso del Campo de Fútbol Plazeta y reurbanizar el aparcamiento y aceras hoy existentes en dicha zona, respetando la antepuerta de acceso al equipamiento.
- Debe extenderse por la calle Lexo Bertsolaría para que las conducciones de aguas residuales y pluviales, así como la de abastecimiento de agua alcancen respectivamente el colector, la regata y la conducción de suministro de agua existentes en la calle Elías Salaberria.
- Debe extenderse hasta la supresión del tramo de línea aérea de media tensión que partiendo del extremo sur del ámbito alcanza un poste situado en la plaza Lope de Isasti.

B.1.b) RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO

Tal y como está estructurado el artículo 153 LS 2/2006 que establece el contenido técnico-urbanístico. Los programas de actuación, su apartado 153.b) debe entenderse referido al suministro de agua, alumbrado público y electricidad, puesto que los servicios de telecomunicaciones y el abastecimiento de gas se contemplan en los apartados e) y f) de ese artículo, respectivamente.

B.1.b.1.- Abastecimiento de agua:

Conforme a la información facilitada por el Ayuntamiento de Lezo (y reflejada en el plano II.5 del Plan Parcial, y en el plano B.2.1.3 de este P.A.U.) existe una conducción de abastecimiento de agua de 125 mm de diámetro de fundición dúctil (F.D) que recorre la calle Lexo Bertsolaría y se prolonga hasta la entrada del Cementerio Municipal enterrada bajo el vial existente en el A.O.U. Olatzar. Según la misma fuente, también existe una conducción de 80 mm de diámetro de fundición dúctil (F.D.) que discurre enterrada por medio del espacio libre previsto al este (más o menos por donde se trazará el itinerario peatonal), y que atraviesa la parcela de la futura subestación eléctrica para llegar al grupo sobrepresor existente en la parte trasera del Cementerio Municipal: Conforme a la información municipal, este grupo sobrepresor no funciona actualmente, y parte del ramal que llegaba hasta él a través del "AOU 6 Olatzar" está anulado puesto que el cometido de dicho grupo y su abastecimiento se resolvió finalmente de otra forma (abasteciendo a diversos caseríos desde un depósito elevado situado en Jaizkibel)

El nuevo desarrollo debe abastecerse, conforme a la primera condición de la aprobación inicial del P.A.U., desde la conducción existente en la calle Elías Salaberria que, desde el servicio municipal correspondiente, se considera capaz de suministrar el nuevo caudal necesario.¹⁶ En cuanto a la presión disponible, se nos indica que en el punto de suministro del Campo de Fútbol Plazeta, la presión disponible es, aproximadamente, 6 atmósferas. En todo caso, la misma red suministra a las viviendas de protección oficial existentes en el extremo este de Auñamendi kalea, que se desarrollan en edificios de 5 plantas altas: las rasantes de las viviendas más altas del "AOU 6 Olatzar" se situarán a una rasante similar a la de dichas viviendas, por lo que se considera que existe una presión suficiente. El estado actual y el estado previsto de la red de abastecimiento de agua queda recogido en los planos B.2.1.3 y B.2.2.3 de este Anteproyecto de urbanización, respectivamente.

¹⁶ Para calcular las necesidades de suministro, se asimilan los 444 m²t de equipamiento público previstos a 5 viviendas. Así, se considerará que hay que abastecer agua potable a 125 viviendas de 92,5 m² de superficie construida media (unos 70 m² útiles), cada una de las cuales aloja a 4 habitantes (sin perjuicio de que se proyecte alguna fuente, en principio no parece necesario contar con caudal de riego para los espacios públicos)

- Caudal para viviendas = 125 viv x 4 hab x 300 l/h.día = 150.00 l/día, equivalentes a 1,74 l/s (dividiendo entre 24 x 60 x 60)
Se considera un coeficiente punta de 2,4. Caudal punta para usos = 1,74x2,4= **4,18 l/s**
- Caudal ara bocas de incendio: Se considera un caudal de 3 l/s por cada boca y que pueden estar funcionando 3 bocas simultáneamente (una boca de incendio cada aparcamiento cuya superficie exceda de 500 m² DB-SI4 - Tabla 1.1): Caudal para bocas de incendio = 3 l/s x 3 bocas = **9 l/s.**
- Caudal de abastecimiento a hidrantes: El caudal considerado para cada hidrante es de 5 l/s y suponemos que pueden estar funcionando 2 hidrantes simultáneamente (Hay que poner uno cada 10.000 m² construido de garaje y cada 10.000 m²c de vivienda DB-SI4 - Tabla 1.1). Caudal para hidrantes = 5 l/s x 2 hidrantes = **10 l/s.**

Para el cálculo del **caudal total** a considerar, se incluye, por un aparte, el caudal de abastecimiento a viviendas, locales de equipamiento y bocas de riego (Q1 = 4,18 + 9 = 13,18 l/s), y por otra parte, el caudal de abastecimiento a hidrantes (Q2 = 10 l/s.) , ya que se considera que no va a haber simultaneidad entre ambos. Dado que Q1 es en este caso mayor, será el que deba considerarse como **Caudal de cálculo = 13,18 l/s.**

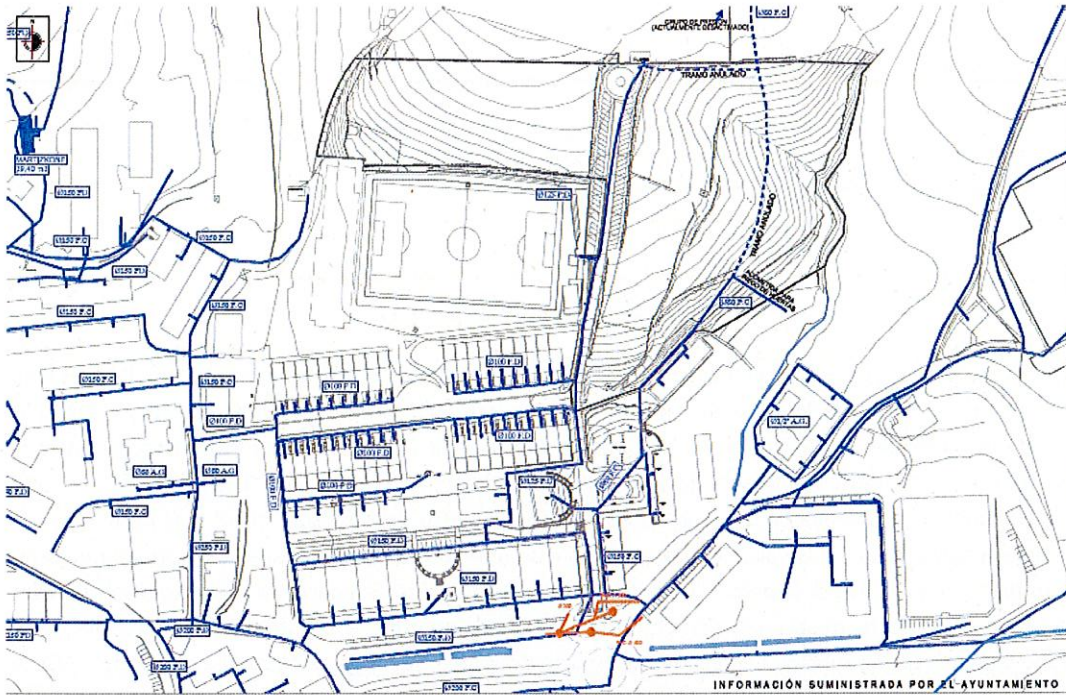


IMAGEN DEL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE SUMINISTRO DE AGUA VER PLANO B.2.1.3

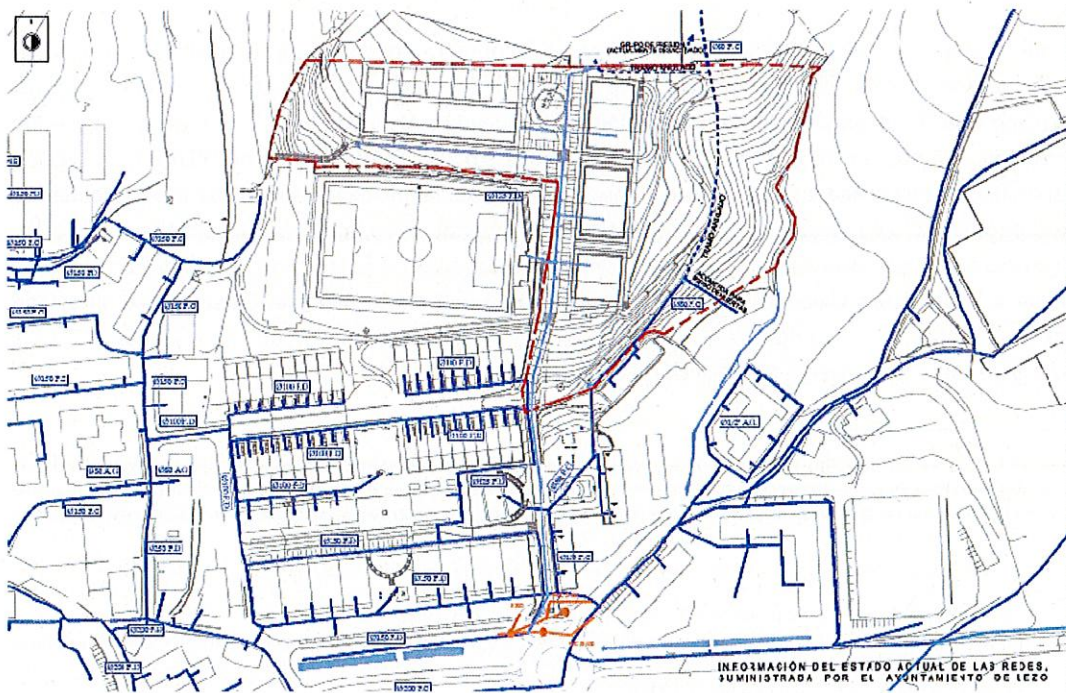


IMAGEN DEL ESTADO REFORMADO DE LA RED DE SUMINISTRO DE AGUA VER PLANO B.2.2.3

B.1.b.2.- Suministro de alumbrado público::

En la actualidad hay una red de suministro de alumbrado público dentro del propio ámbito, a lo largo del vial existente que va desde el barrio de Pysbe hasta la entrada del Cementerio: discurre únicamente por el lado oeste del vial y cuenta con diez farolas de globo y de 3,5/4 m de altura. La nueva red de alumbrado completará y ampliará la existente (vial central y espacios libres) El alumbrado actual se controla desde el cuadro de control existente en Txulotxo kalea o Arrenetxe kalea nº 6. En principio, la nueva red de alumbrado del AOU Olatzar podría seguir controlándose desde dicho cuadro aunque debería para ello ampliarse. Este anteproyecto propone como alternativa a ello, hacer el control desde un nuevo cuadro propio, ya que la extensión de la nueva red lo justifica. El estado actual y el estado previsto de la red de alumbrado público del A.O.U. Olatzar queda recogido en los planos B.2.1.3 y B.2.2.3 de este Anteproyecto de urbanización, respectivamente.

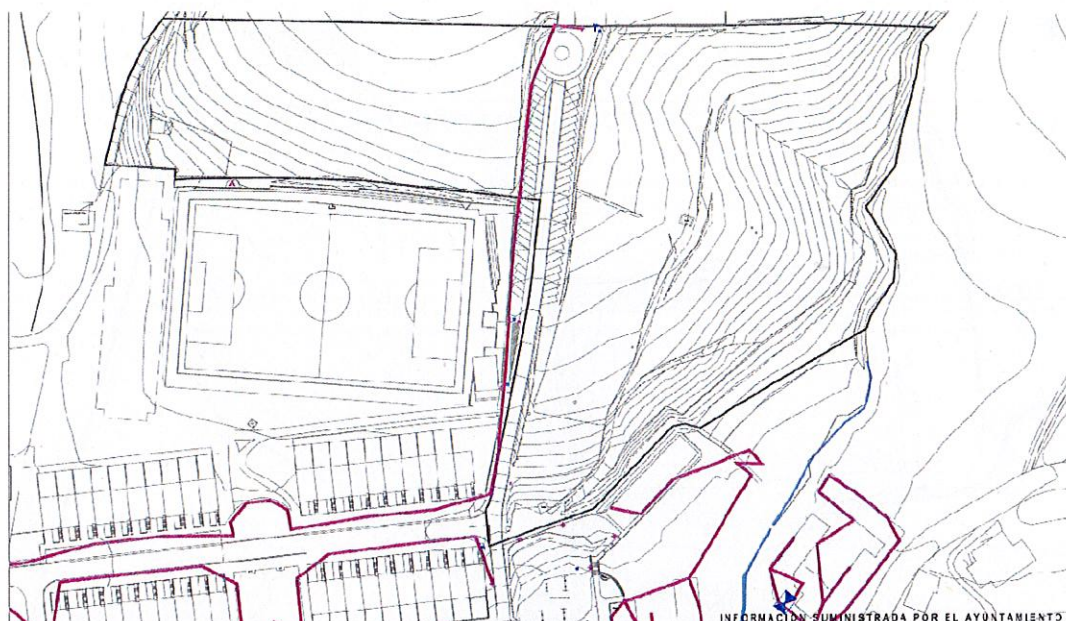


IMAGEN DEL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO VER PLANO B.2.1.3

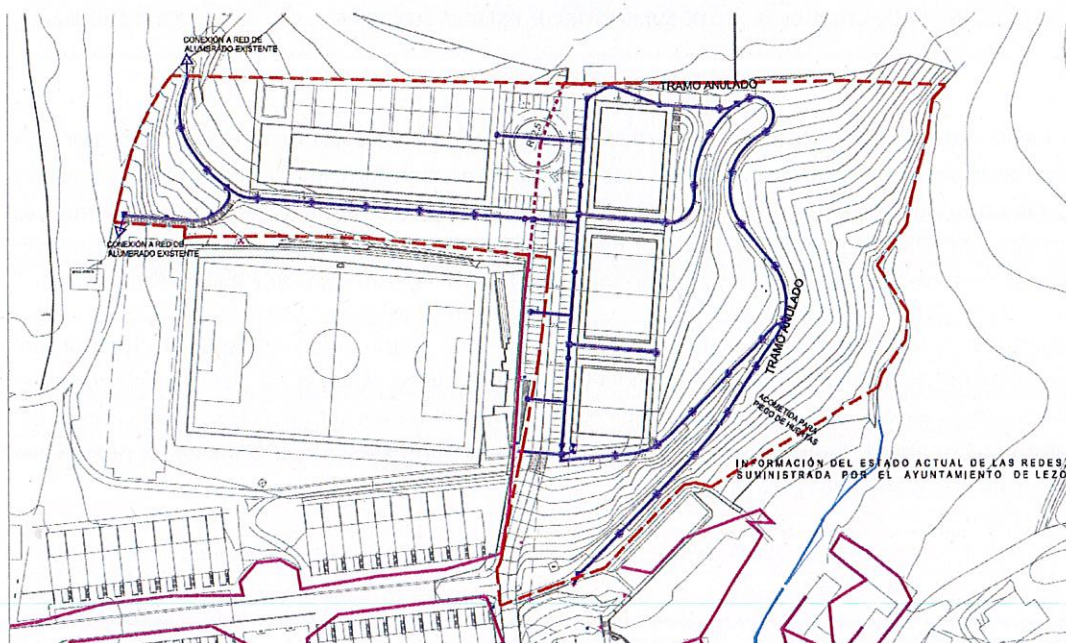


IMAGEN DEL ESTADO REFORMADO DE LA RED DE SUMINISTRO DE AGUA VER PLANO B.2.2.3

B.1.b.3.- Suministro de electricidad:

En la actualidad, discurren por el sector dos líneas subterráneas de baja tensión, una por el vial central y otra por Donibanealde Bailara Bidea (la que discurre por el vial central continua en forma aérea al salir del sector por el norte, a la altura del Cementerio Municipal).

Además existe una red aérea de media tensión que discurre por el espacio libre definido al este del sector, y que al llegar al vértice sur del mismo, se desdobla para acometer por un lado a un transformador contenido en un edículo propio, y para derivar por otro lado a un poste existente en la Plaza Lope de Isasti:

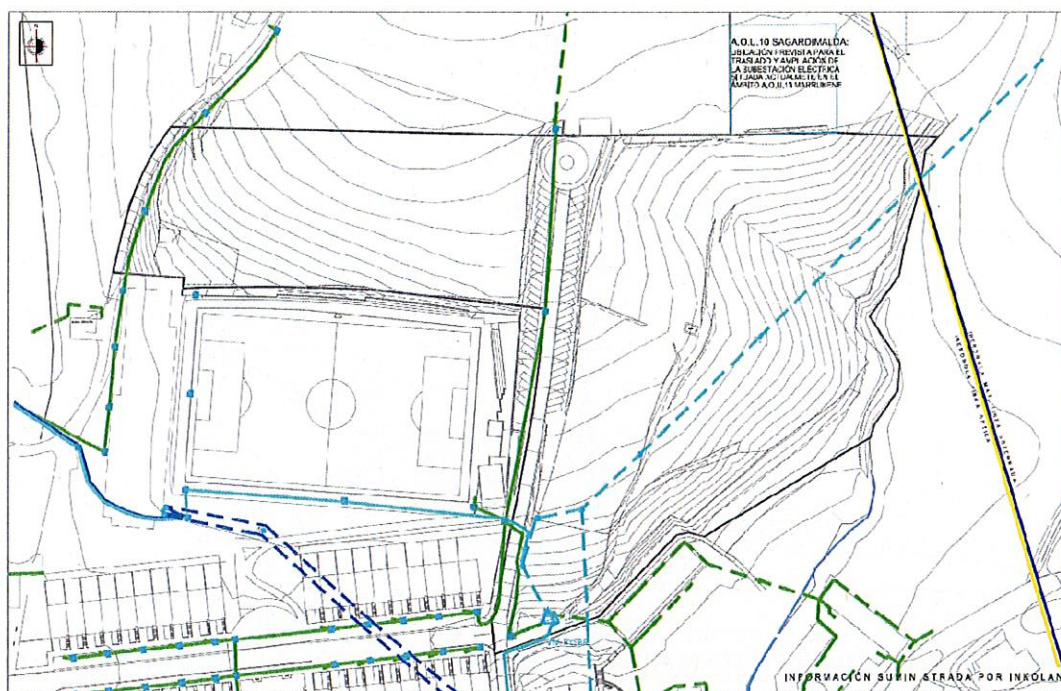


IMAGEN DEL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA VER PLANO B.2.1.2

La nueva red de suministro de energía eléctrica del sector estará constituida básicamente por una conducción soterrada bajo el vial central que partirá de un transformador ubicado en una posición próxima a la del existente, y que sustituirá a la conducción actual acometiendo tanto a las nuevas parcelas edificables residenciales, como al Campo de Futbol y al Cementerio Municipal. No resulta necesario intervenir en la conducción subterránea que discurre por Donibanealde Bailara Bidea

Respecto al resto de la red preexistente, en principio no se altera sustancialmente la ubicación del transformador actual (que por prudencia se ha considerado que se renueva), si bien se contemplará el soterramiento parcial de las líneas aéreas que convergen en el vértice sur del sector, en el entorno del transformador actual. Tampoco se cuenta con la subestación prevista junto al Cementerio, puesto que no existen plazos definidos para su ejecución.

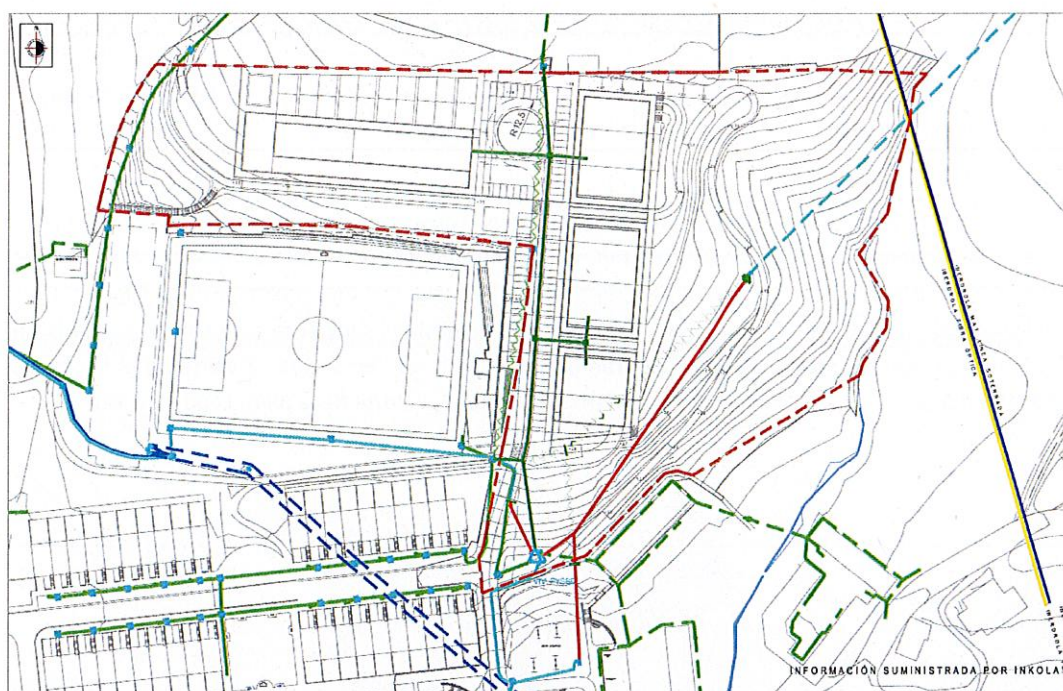


IMAGEN DEL ESTADO REFORMADO DE LA RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA VER PLANO B.2.2.2

El cálculo de la potencia necesaria, sin considerar los coeficientes de simultaneidad reductores, es el siguiente:

<p>PARCELA Rd2.1</p>	<p>2.220 m2 construidos sobre rasante para 24 viviendas (elec. básica) 5.750 x 24= 138.000 W 1.300 m2 construidos bajo rasante (mínimo 24 plazas de garaje) 1.300 m2 x 20 W/m2 = 26.000 W Un portal y núcleo vertical de comunicaciones 1 x 10.000 = 10.000 W Total parcela Rd2.1 174.000 W</p>
<p>PARCELA Rd2.2</p>	<p>6.105 m2 construidos sobre rasante para 66 viviendas (elec. básica) 5.750 x 66 = 379.500 W 3.600 m2 construidos bajo rasante (mínimo 66 plazas de garaje) 3.600 m2 x 20 W/m2 = 72.000 W 444 m2 construidos de equipamiento público 444 m2 x 100 W/m2 = 4.440 W Dos portales y núcleos verticales de comunicaciones 2 x 10.000 = 20.000 W Total parcela Rd2.2 475.940 W</p>
<p>PARCELA Rd2.3</p>	<p>1.775 m2 construidos sobre rasante para 30 viviendas (elec. básica) 5.750 x 30 = 172.500 W 2.500 m2 construidos bajo rasante (mínimo 66 plazas de garaje) 2.500 m2 x 20 W/m2 = 50.000 W Un portal y núcleo vertical de comunicaciones 1 x 10.000 = 10.000 W Total parcela Rd2.3 232.500 W</p>

En total la potencia necesaria estimada para los nuevos edificios de viviendas, sus sótanos de garaje y el local de equipamiento, es de **882.440 W**, que se suman a las potencias propias del Campo de Fútbol y el Cementerio existente. Por otro lado, la reurbanización del ámbito implica una mayor dimensión de la red de alumbrado público¹⁷.

¹⁷ Conforme al REBT, el coeficiente de simultaneidad para 24 viviendas es $i = 15,3 + (24-21) \times 0,5 = 16,8$, para 66 viviendas es $i = 15,3 + (60-21) \times 0,5 = 34,8$ y para 30 viviendas $i = 15,3 + (30-21) \times 0,5 = 16,8$. Pero en Iberdrola señalan que para el cálculo de necesidades en esta fase se considera la totalidad de las viviendas

B.1.c)CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS Y SU CONEXIÓN

Actualmente dentro del sector solo consta la existencia de un tramo de saneamiento de aguas residuales al servicio del campo de futbol Plazeta que enlaza aguas abajo con la red de la hilera norte de viviendas adosadas de la calle Plazeta.

Fuera del ámbito y a una cota muy por debajo del mismo, existe una conducción del colector de la red primaria de saneamiento en conducción de PVC de 400 mm de diámetro. Esta conducción discurre por la calle Elías Salaberria y tendrá que ser acometida por la nueva red de saneamiento de Olatzar. Para ello, la red del sector tendrá que extenderse exteriormente hacia el sur por la calle Lexo Bertsolaria en un tramo de unos 120m de longitud; este tramo servirá para que en su día se viertan a él las aguas residuales del nuevo edificio de viviendas previsto en el ámbito al norte de la plaza Lope de Isasti:

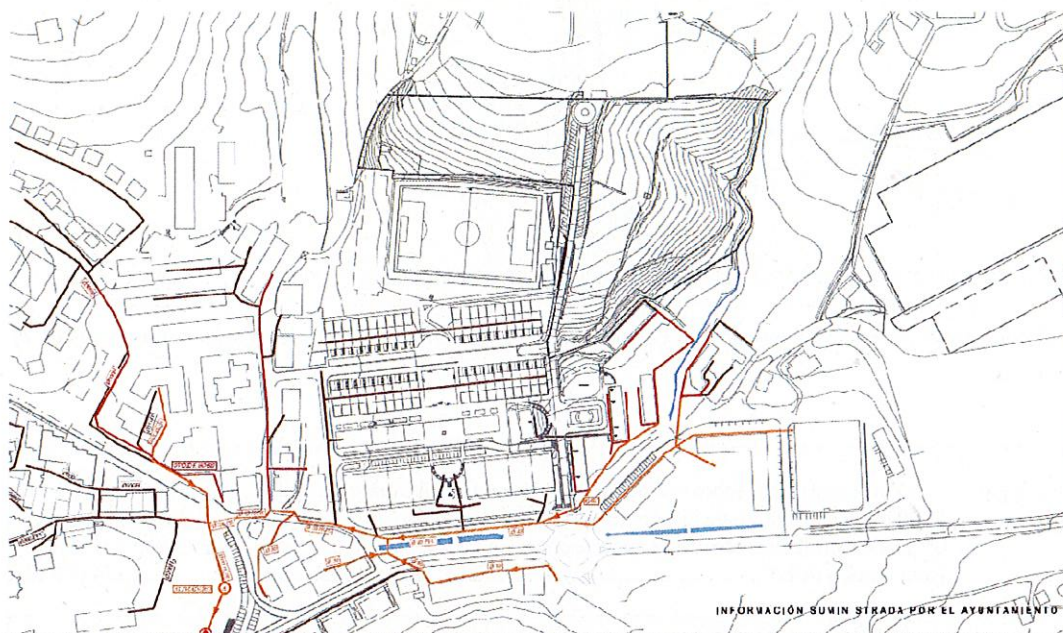


IMAGEN DEL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE SUMINISTRO DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES: PLANO B.2.1.5

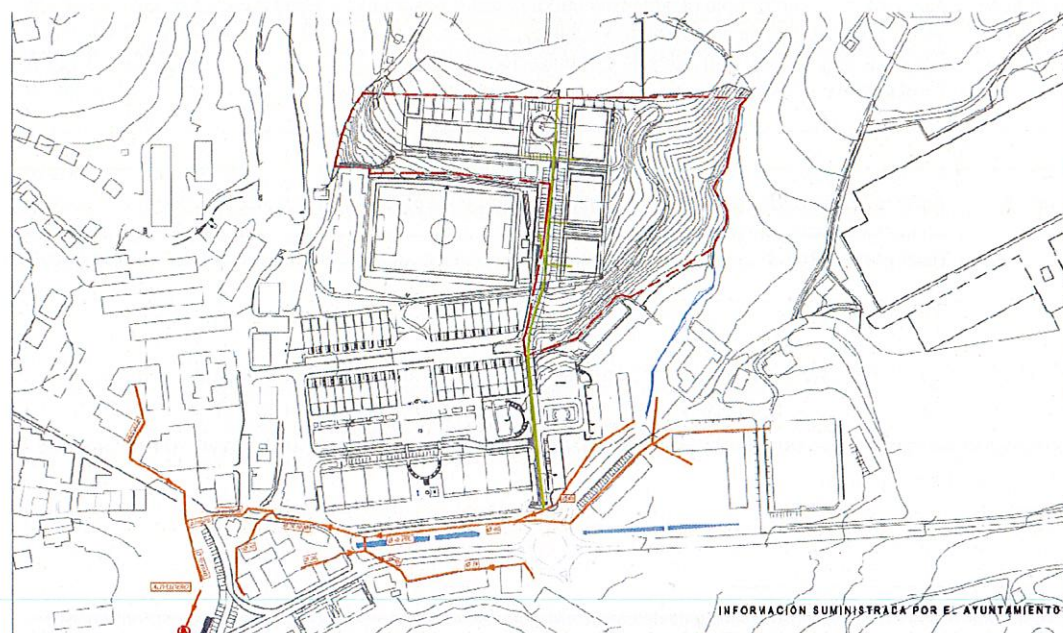


IMAGEN DEL ESTADO REFORMADO DE LA RED DE SUMINISTRO DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES: PL. B.2.2.5

El conjunto de las 120 viviendas proyectadas en el "A.O.U. 6 Olatzar", más los locales de equipamiento y los garajes previstos, generarán un caudal de evacuación de aguas residuales equivalente al caudal de agua sanitaria requerido. A esta cantidad, habrá de sumarse el vertido procedente del Cementerio Municipal y del Campo de Fútbol Plazeta. Ya en el tramo externo al sector, deberá aumentarse la sección para poder recoger las aguas residuales procedentes del nuevo edificio de viviendas previsto en Isasti. El proyecto de urbanización deberá resolver la conducción con la sección suficiente en cada tramo para absorber estos vertidos.

Aunque no se dispone de información gráfica relativa a la red de recogida de aguas pluviales, se sabe que existe una red que da servicio al vial central existente. La reforma de ese vial y la necesidad de evacuar las aguas pluviales recogidas en cada una de las parcelas edificables, hará que dicha red deba ser sustituida. La nueva red responderá a un esquema similar al de la recogida de las aguas residuales: se recogerán las aguas del vial central, así como las recogidas en cada una de las parcelas edificables, para lo que se dispondrán las correspondientes acometidas. Estas aguas se recogerán en un colector por el eje del vial central. El vertido final de estas aguas a las regatas existentes, podrá hacerse a la altura de la calle Elías Salaberría, tras haber prolongado la red bajo Lexo Bertsolaría como en el caso de las guas residuales, o bien, podrá derivarse hacia el este hasta alcanzar la regata de Pysbe, y esto será decidido en el marco del desarrollo en detalle del proyecto de urbanización, de acuerdo con el Ayuntamiento.

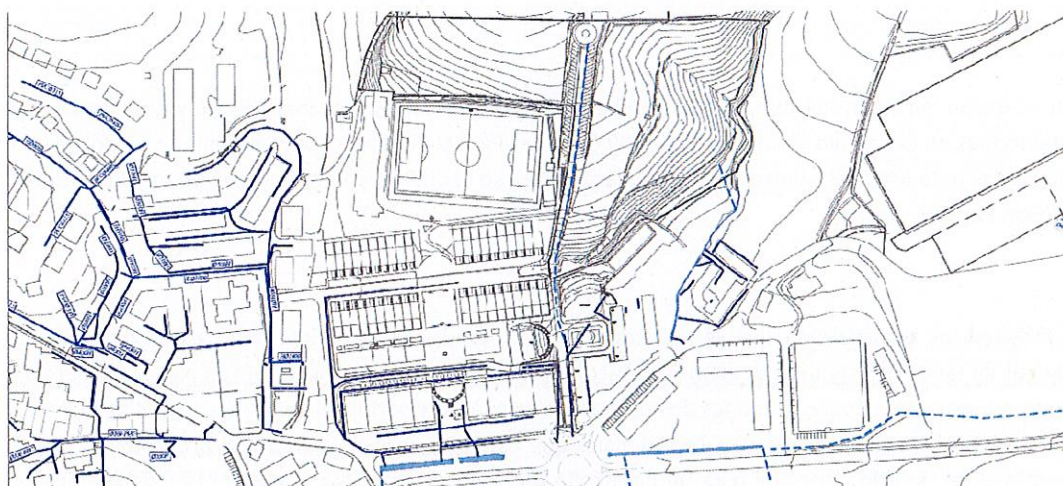


IMAGEN DEL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE SUMINISTRO DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES: PLANO B.2.1.5

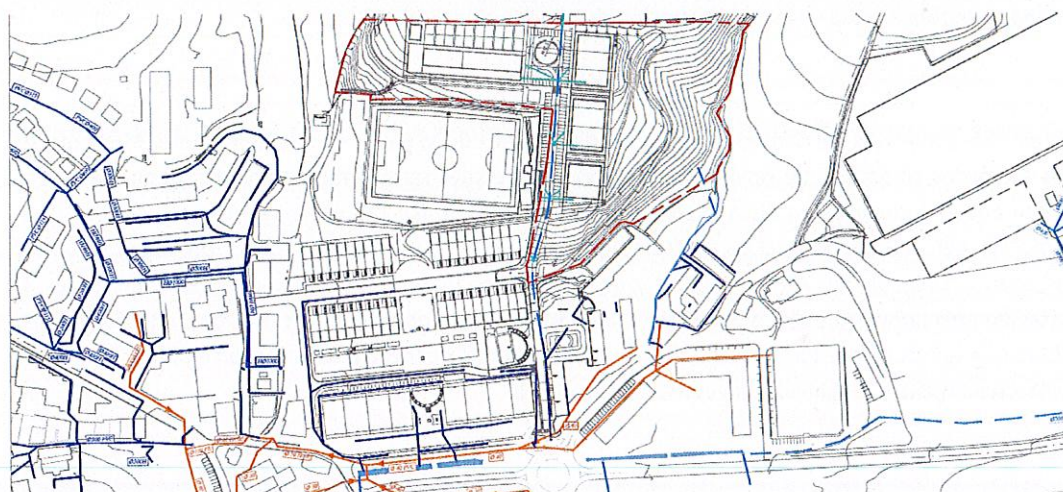


IMAGEN DEL ESTADO REFORMADO DE LA RED DE SUMINISTRO DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES: PL. B.2.2.5

B.1.d) CAPACIDAD DE SERVICIO DE LA RED VIARIA PREVISTA, INCLUIDO EL APARCAMIENTO

la red viaria prevista responde a las exigencias reglamentarias establecidas, por un lado, en el vigente Plan General de Lezo, que exige una sección de rodadura de 6 m de ancho, y por otro, en la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que establece el estándar mínimo de aparcamiento público que para este caso resulta ser de 67 plazas (a las que se suman las 13 preexistentes frente al campo de fútbol, y las 156 que, como mínimo, deben definirse en el interior de las parcelas edificables, lo que hace un total mínimo de 236 plazas, prácticamente el doble que las viviendas permitidas). En el Plan Parcial aprobado se justifica la suficiencia de esta reserva de aparcamiento y el cumplimiento de las determinaciones legales existentes al respecto.

Además se atiende también a las exigencias del vigente Código Técnico de la Edificación: concretamente, y aunque esta exigencia se refiere a las "zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales" (lo que no es estrictamente el caso), la red viaria dispone de una glorieta de 12,5m de radio en su punto final, sin perjuicio de que el itinerario peatonal que conduce por delante de la parcela Rd2.3 al camino rural de subida a Xoxolurra (Donibanealde Bailara Bidea), pueda ser utilizado en ocasiones de necesidad como acceso rodado alternativo.

Por otro lado, en cuanto al cumplimiento de las condiciones regladas de accesibilidad, y en concreto las establecidas en el artículo 7.2 de la ley 10/1997, el Plan Parcial obliga a definir un mínimo de dos plazas reservadas para usuarios minusválidos en el sector (lo que está expresamente recogido en el plano III.2 del Plan Parcial)

El Proyecto de urbanización que se redacte y tramite, tendrá que cumplir todas estas condiciones, además de las otras establecidas en el Plan Parcial (rodadura de 6m de ancho, 67+13 plazas públicas de aparcamiento de las cuales al menos dos estarán adaptadas a usuarios minusválidos, y glorieta de 12,5 m de radio al final del vial central). La red viaria que resultará en ejecución de tal proyecto, tendrá la capacidad de servicio necesaria para el desarrollo urbanístico previsto, y mejorará las condiciones de servicio de los equipamientos preexistentes que deben servirse de dicho viario (Cementerio Municipal, Campo de Fútbol Plazeta y futura subestación de energía eléctrica).

En relación con el uso del Campo de Fútbol en días de partido, o con el uso de Cementerio Municipal en días señalados como el 1 de Noviembre o entierros que vayan a ser multitudinarios, debe tenerse en cuenta que el aparcamiento privado correspondiente a 90 de las 120 viviendas, tiene su acceso en el tramo sur del vial, por lo que los vehículos que se dirijan a ese aparcamiento o procedan de él, no necesitan circular por los tramos central y norte de dicho viario que son los que disponen de las 80 plazas de aparcamiento público asociado, lo que mejora sus condiciones de funcionalidad esperables. Además, la nueva dimensión de la glorieta final hace posible la llegada del transporte público, así como el estacionamiento de vehículos de transporte colectivo.

B.1.e) PREVISIONES SOBRE LA IMPLANTACIÓN DE OTROS SERVICIOS (TELECOMUNICACIONES)

Actualmente existe una red de EUSKALTEL y otra de TELEFÓNICA a cada lado de la calle Plazeta,. Además, existe una red de telefónica soterrada bajo el vial central del AOU Olatzar que da servicio al Campo de Fútbol y al Cementerio. La nueva red discurrirá bajo el vial del ámbito con capacidad para que cableen las distintas empresas de telecomunicaciones que operan en la zona.



IMAGEN DEL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE SUMINISTRO DE TELEFONIA VER PLANO B.2.1.4



IMAGEN DEL ESTADO REFORMADO DE LA RED DE SUMINISTRO DE TELEFONIA VER PLANO B.2.2.4

B.1.f) CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS Y SU CONEXIÓN

Por la calle Plazeta y por la calle Lexo Bertsolaria discurre una red de distribución de gas de polietileno PEgc 110, que llega al límite mismo del sector en el extremo sur del vial (parte inferior del tramo bajo). También hay una red de distribución PEsg 63 que llega a la alineación norte de Ikastola al oeste del sector.



IMAGEN DEL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE SUMINISTRO DE GAS VER PLANO B.2.1.4

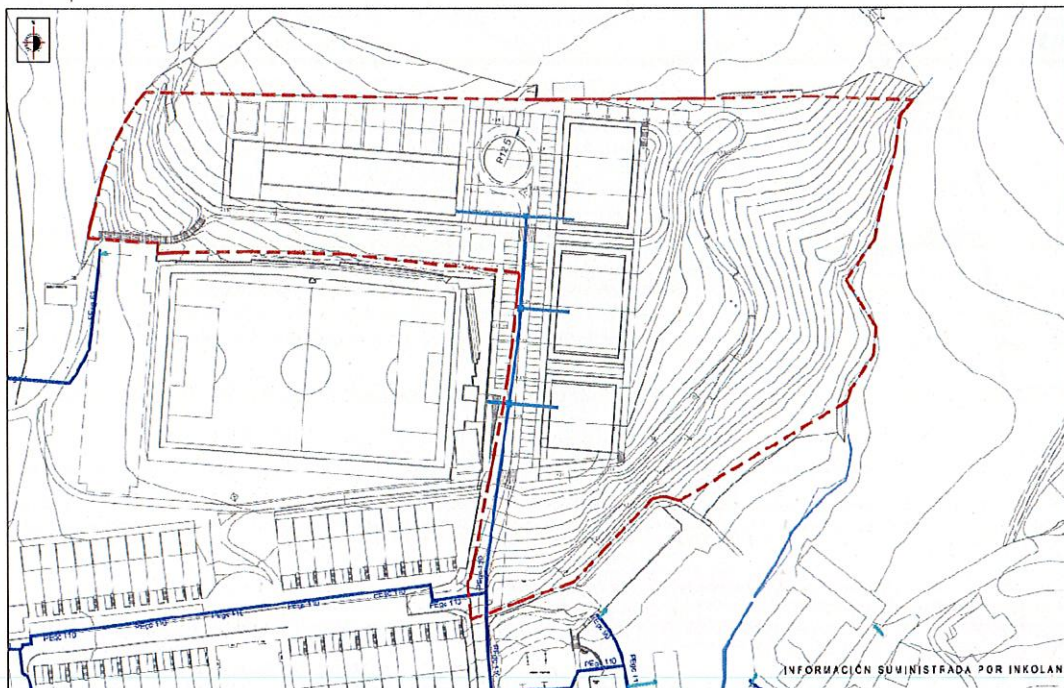


IMAGEN DEL ESTADO REFORMADO DE LA RED DE SUMINISTRO DE GAS VER PLANO B.2.2.4

B.1.g) y B.1.h) CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CON LAS REDES EXISTENTES Y EJECUCIÓN, EN SU CASO, DEL SUPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURAS NECESARIO

La urbanización prevista en el Plan Parcial del ámbito A.O.6 OLATZAR, que este anteproyecto de urbanización desarrolla al nivel que le resulta propio, conecta y se integra sin problemas en la urbanización del entorno ya que, por un lado, constituye básicamente la redefinición y mejora de un tramo viario que constituye la prolongación hacia el norte de la calle Lexo Bertsolaría, con lo que no se produce una alteración del trazado viario ni de las aceras, sino su consolidación y mejora. Por otro lado, esta reurbanización garantiza el servicio que la urbanización actual da a dos elementos de la red municipal de dotaciones, como son el Campo de Fútbol Plazeta y el Cementerio municipal, mejorando la totalidad de las prestaciones.

Como se ha visto en los apartados anteriores, Las redes de abastecimiento de, gas, telefonía, electricidad y alumbrado público llegan actualmente hasta el ámbito A.O.6 Olatzar, de forma que la red local o bien puede servir de elementos existentes, o bien puede conectar directamente con esas redes de suministro existentes.

En el caso de la evacuación de aguas residuales y fecales, la red local deberá extenderse hasta los colectores de ambos tipos de aguas existentes en la calle Elías Salaberria, para lo que deberán recorrer un tramo de la calle Lexo Bertsolaría. Lo mismo ocurrirá con la red de abastecimiento de agua

La red de energía eléctrica preexistente cuenta con diversas líneas aéreas de media tensión que deberán soterrarse, al menos parcialmente. El soterramiento de un tramo de una de esas líneas obligará a intervenir en el ámbito colindante A.O.7 ISASTI.

En ambos casos (extensión de la intervención para conectar las redes de saneamiento de aguas residuales y pluviales y para adecuar la red de suministro eléctrico), las intervenciones necesarias mejorarán la calidad y el servicio de la infraestructura correspondiente en el ámbito afectado.

La urbanización del ámbito A.O.6 OLATZAR debe extenderse también, necesariamente, al frente del campo de Fútbol Plazeta para ajustar la configuración de la urbanización de dicho frente a la resultante de la reforma y mejora del vial central del ámbito conforme a lo previsto en el Plan Parcial aprobado. Esta intervención dará continuidad a la acera y a la zona de rodadura y reconfigurará las plazas de aparcamiento de acuerdo con el nuevo diseño. El proyecto de urbanización estudiará la posibilidad de desplazar y reconfigurar el acceso secundario al recinto que hoy en día existe a una cota inferior a la del vial y la acera: en su caso, las correspondientes obras incluirán tal redefinición a fin de lograr la plena continuidad de la acera en ese lado y aumentar el número de plazas de aparcamiento.

B.1.i) MEMORIA DE CALIDADES RELATIVAS A LAS PRINCIPALES OBRAS Y ELEMENTOS

En el vial central se prevé una urbanización convencional con terminación asfáltica en la rodadura y en los aparcamiento, y baldosa hidráulica sobre solera de hormigón armado de 10 cms de espesor en las aceras; éstas quedarán delimitadas por un bordillo de hormigón y sobreelevadas entre 15 y 20 cms respecto al asfalto. Los rebajes de aceras frente a pasos de cebra se producirán en las extensiones de éstas que interrumpen las bandas de aparcamiento, de forma que el itinerario peatonal longitudinal presente continuidad de plano. Se dispondrán las bandas de material de pavimento perceptible reguladas para la señalización a usuarios de visión reducida.

Debe obtenerse un mínimo de 67 plazas de aparcamiento público asociadas al vial central en el interior de la delimitación del "AOU 6 Olatzar" (art. 79.2.a LS 2/2006 y art. 9.1.b D 123/2012), dos de ellas adaptadas a usuarios minusválidos, además de mantenerse las 13 plazas exteriores al mismo existentes frente al campo de fútbol. En una próxima fase del proyecto de urbanización se decidirá la disposición o no de arbolado de alineación y la ubicación de los alcorques de forma que se respete a un tiempo el número mínimo de plazas a obtener y la anchura mínima de acera de 2m (art. 3.2 D 68/2000).

El alumbrado público del vial central se resolverá mediante luminarias sobre báculos situadas en el borde exterior de la acera (sin invadir los 2m de paso mínimo) y capaces de alumbrar tanto la acera como el aparcamiento y como la rodadura.

Existen diversas posibilidades de organización del rectángulo delimitado entre las aceras que ha de contener la rodadura, la glorieta y el aparcamiento del tramo norte del vial central, por lo que resulta recomendable que se resuelva mediante pintura sobre el asfalto, de forma que no se impidan las distintas formas de uso que admite, dependiendo de los eventos a que deba responder de forma puntual (día 1 de Noviembre, celebración de partidos, etc.)

Los dos ramales que partiendo del vial central dan acceso al aparcamiento conjunto de las parcelas Rd2.1 y Rd2.2, y a la futura subestación eléctrica, se terminarán en asfalto o en hormigón impreso sobre solera de 25 cm de hormigón armado, y dispondrán de alumbrado público, debiendo tenerse en cuenta su vinculación con los itinerarios peatonales del espacio libre este que llegan a ellos (el que da acceso a la subestación es de coexistencia de tráfico peatonal y rodado de servicio, en tanto que el que da acceso al aparcamiento conjunto de las parcelas Rd2.1 y Rd2.2 es contiguo y está al itinerario peatonal)

La red de itinerarios peatonales prevista en el **espacio libre este** se resolverá mediante tierra compactada, utilizándose elementos de madera (travesías ferroviarias o similares) para su delimitación y/o contención allí donde sea necesario, evitando en la medida de lo posible elementos de urbanización "dura". Dispondrá de alumbrado mediante luminarias soportadas en báculos de poca altura, o mediante balizas. Al borde del camino se dispondrá un número limitado de bancos, preferiblemente de madera, así como una fuente de agua potable en la zona central del itinerario. El tramo de itinerario peatonal recto contiguo a las parcelas edificables, así como los tramos transversales de servidumbre que unen el espacio libre este con el vial central por encima del sótano de las parcelas edificables, podrán resolverse con hormigón impreso simulando listones de madera, adoquines o similar, como elementos de transición entre las aceras del vial central y el itinerario peatonal de tierra propio del espacio libre.

La red de itinerarios peatonales prevista en el **espacio libre oeste** podrá resolverse mediante tierra compactada, utilizándose elementos de madera (traviesas ferroviarias o similares) para su delimitación y/o contención allí donde sea necesario, evitando en la medida de lo posible elementos e urbanización "dura", pero también mediante terminación asfáltica coloreada u hormigón impreso, teniendo en cuenta su carácter algo "más urbano" que el del espacio libre definido al este. Igualmente la escalera podrá resolverse mediante elementos de urbanización "dura" (hormigón, baldosa hidráulica, etc.) teniendo en cuenta que su ejecución precisará la modificación puntual del terreno natural, contención lateral, etc. Al borde del itinerario, tanto en su tramo principal de camino, como en el ramal de escalera, se dispondrá de alumbrado público en forma de balizas o báculos de poca altura. Además, en el tramo principal de camino accesible, se dispondrá un número limitado de bancos, preferiblemente de madera, así como una fuente de agua potable a situar en el fondo oeste de este espacio libre.

CALIDADES DE LA RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES:

- Las tuberías a instalar serán de P.V.C.-U, color teja con junta elástica, según norma UNE 53962 EX y diámetro según cálculo.
- Las acometidas se proyectarán también con tubería de P.V.C. color teja y diámetro 160 y 200 mm. Serán rectas sin codo, ni curvas y su pendiente mínima será del 1%.
- En las acometidas se instalará una arqueta de arranque junto al límite exterior de la propiedad; ésta arqueta tendrá unas dimensiones de 0,40 x 0,40m. y será de hormigón.

CALIDADES DE LA RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES:

- La recogida de las aguas de lluvia se realizará mediante sumideros dispuestos en la calzada o integrados en las correspondientes canaletas o ríogolas, y también mediante la acometida a este red, de los colectores de recogida de aguas pluviales de las parcelas edificables.
- Tanto los sumideros como las canaletas superficiales del viario y aceras desaguarán y se conectarán a los pozos de registro mediante tuberías de P.V.C y junta elástica según norma UNE 53962 EX de 200 mm. de diámetro. El trazado de la red de pluviales discurrirá en general bajo la calzada del vial central
- Al igual que en la red de fecales se instalarán pozos de registro en los inicios de los ramales, en los puntos de quiebro y en las de unión de dos o más ramales. Los pozos de registro serán de hormigón armado prefabricado.
- Para tuberías de diámetro menor de 400 mm. el diámetro de los pozos será de 1,00 m. y el espesor de sus paredes de 12 cms. Las juntas entre anillos prefabricados deberán incorporar una junta estanca. La boca de acceso al pozo será de diámetro 600 mm., cerrada con tapa de fundición nodular normalizada. El acceso al interior del pozo se efectuará mediante pates normalizados puestos en obra "in-situ" y con separación entre ellos de 30 cms. En todos los pozos deberán formarse en el fondo de la base una cuna o mediacaña hasta el eje del colector, de forma que encauce los vertidos en su recorrido a través del pozo.
- Las tuberías de P.V.C. serán de color gris claro según norma UNE 53962 EX y las tuberías de hormigón armado serán de la clase II y espesor B y cumplirán la norma ASTM C-76.

CALIDADES DE LA RED DE SUMINISTRO DE AGUA:

- Las nuevas conducciones serán de fundición dúctil con junta automática flexible de diámetro 200 mm y 125 mm. según cálculo. fabricadas según normas UNE-EN 545 e ISO 2531. Tendrán revestimiento interior con mortero de cemento y tratamiento exterior zincado y pintura bituminosa.
- Para los diámetros comprendidos entre D80 y D600 mm., inclusive, deberá adoptarse la tubería con un espesor de pared correspondiente a $K = 9$. La junta entre tubos será automática flexible con aro de goma el cual cumplirá la Norma ISO 4633.
- El diámetro mínimo a utilizar en la red será de 80 mm., sin perjuicio de ramales que por cálculo puedan reducirse a 63 mm. de diámetro.
- Se colocará un desagüe en el punto bajo de la red para posibilitar el vaciado de la tubería. Este desagüe se conectarán a la red de pluviales.
- La ubicación de los hidrantes se determinará de acuerdo con el CTE-DB-SI. Serán del modelo bajo rasante, conectándose a la red mediante derivación de 100 mm. Se alojarán en una arqueta de registro de 0,60 x 0,60 m. interior construida en hormigón.
- Las bocas de riego será de 40 mm. de diámetro, con base roscada y accionamiento mediante columna. Se conectarán a la red que abastece a la urbanización.

CALIDADES DE LAS REDES DE SUMINISTRO ELÉCTRICO Y TELEFONIA:

- Las redes de suministro de energía eléctrica y de telefonía se proyectarán de acuerdo con las prescripciones habituales de las compañías suministradoras que vayan a resultar concesionarias o utilizadoras de las mismas, sin perjuicio de la parte de dichas redes que deban ejecutar o soportar de forma directa. En principio se dispondrá una red de cuatro tubos de PVC de 125 mm de diámetro.

CALIDADES DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO:

- Las redes de suministro de alumbrado público se proyectarán siguiendo las directrices del Reglamento de eficiencia energética (RD 1890/2008) y demás normativa concurrente, y de acuerdo con las prescripciones habituales del Ayuntamiento de Lezo para este tipo de redes.

CALIDADES DE LA RED DE SUMINISTRO DE GAS:

- La nueva red de gas partirá de la existente y se extenderá al nuevo desarrollo mediante conducciones del mismo tipo PEgc 110 y PEgc 63 según se trate del tramo general o de las derivaciones a cada una de las acometidas.

El proyecto de urbanización que desarrolle este anteproyecto, podrá modificar las calidades aquí señaladas previo acuerdo de la Junta de Concertación y contando con la aprobación del Ayuntamiento de Lezo.

B.2 PLANOS DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

B.2.1.1	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES
B.2.1.2	INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD EXISTENTES
B.2.1.3	INSTALACIONES DE AGUA Y ALUMBRADO EXISTENTES
B.2.1.4	INSTALACIONES DE GAS Y TELEFONÍA EXISTENTES
B.2.1.5	INSTALACIONES SEANEAMIENTO EXISTENTES
B.2.2.1	PLANTA GENERAL DE URBANIZACIÓN
B.2.2.2	RED DE ELECTRICIDAD PROYECTADA
B.2.2.3	REDES DE AGUA Y ALUMBREADO PROYECTADAS
B.2.2.4	REDES DE GAS Y TELEFONIA PROYECTADAS
B.2.2.5	REDES DE SANEAMIENTO PROYECTADAS
B.2.2.6	FASES DE URBANIZACIÓN

B.3 PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**Resumen por capítulos del coste de ejecución material
estimado para la urbanización del ámbito A.O.U. 6 Olatzar**

CAPITULO	TITULO	IMPORTE (€)
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS, CONSOLIDACIÓN Y DERRIBOS	77.436,41
C02	PAVIMENTACIÓN Y JARDINERÍA DEL ÁMBITO GENERAL	558.423,21
C03	ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES	41.607,14
C04	EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	36.711,59
C05	EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES	37.064,17
C06	SUMINISTRO DE ENERGÍA	126.347,63
C07	RED DE TELECOMUNICACIONES	17.242,79
C08	RED DE ALUMBRADO	63.304,30
C09	RED DE GAS	11.522,71
C10	MOBILIARIO URBANO	6.250,35
C11	CONTROL DE CALIDAD	9.000,00
C12	GESTIÓN DE RESIDUOS	16.940,45
	TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN (PEM)	1.001.850,75
	13% GASTOS GENERALES	130.240,60
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	60.111,05
	TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA DE LA URBANIZACIÓN (PC)	1.192.202,40
	IVA (21%)	250.362,50
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL (CONTRATA + IVA)	1.442.564,90

Asciende el presupuesto de ejecución material estimado de la urbanización general del ámbito "AOU6/Olatzar", a la cantidad de UN MILLÓN, MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS Y SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (1.001.850,75 €), que representa un presupuesto de contrata sin IVA de UN MILLON CIENTO NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DOS EUROS Y CUARENTA CÉNTIMOS DE EURO (1.192.202,40 €)

En el ANEXO B.II de este anteproyecto, se incluye el presupuesto desglosado que ha servido de base para calcular el presupuesto estimado reflejado: se trata de un presupuesto desglosado también estimado, a partir del detalle de la urbanización que dispone este anteproyecto, y sin perjuicio del presupuesto que calcule el proyecto de urbanización en su momento.

**DOCUMENTO C PLANOS DE
INFORMACIÓN Y DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDADE DE EJECUCIÓN QUE COMPRENDE LA ACTUACIÓN**

Este Documento C del P.A.U. satisface la exigencia del artículo 155 LSU 2/2006, que establece que *"Los programas de actuación contendrán la documentación comprensiva de los contenidos descritos en los artículos anteriores, acompañada al menos de la documentación siguiente c) Planos de información y de delimitación de las unidades de ejecución que comprendan la actuación"*. Se incluye un único plano referido a la delimitación de la unidad de ejecución, porque el resto de los planos de información ya han quedado incluidos en el anteproyecto de urbanización.

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

Este Documento D del P.A.U. satisface la exigencia del artículo 155 LSU 2/2006, que establece que *"Los programas de actuación contendrán la documentación comprensiva de los contenidos descritos en los artículos anteriores, acompañada al menos de la documentación siguiente d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación."*

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

Este Documento E del P.A.U., satisface la exigencia del artículo 155 LSU 2/2006, que establece que *"Los programas de actuación contendrán la documentación comprensiva de los contenidos descritos en los artículos anteriores, acompañada al menos de la documentación siguiente e) Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación"*.

En este Estudio Económico se evalúan las cargas urbanísticas imputables a cada una de las parcelas edificables ordenadas en el ámbito de intervención urbanística A.O.U 6/Olatzar, a partir de las cargas urbanísticas de urbanización totales consideradas en el apartado "A.10 . DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN IMPUTABLES A LOS PROPIETARIOS DE SUELO" del Documento A de este Programa de Actuación Urbanizadora, para así calcular la repercusión unitaria de dichas cargas por cada m²t edificable de cada uno de los tipos de vivienda ordenados, y analizar la viabilidad de la actuación en función de dichas cargas unitarias imputables.

E-1: COSTE ESTIMADO DE LA URBANIZACIÓN GENERAL DEL ÁREA

Se adopta como "coste estimado de ejecución por contrata (sin iva) de la urbanización general", el resultante del apartado B.3 del Anteproyecto de Urbanización ("PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN").

E-2: CARGAS URBANÍSTICAS DERIVADAS DEL DESARROLLO DEL A.O.U. 6

Además de la ejecución de la urbanización general del área, deben considerarse los otros costes inherentes al desarrollo del sector conforme a las previsiones del Plan Parcial y, cuando menos, los relativos a la redacción de planes y proyectos (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación), y a su tramitación, a los gastos de administración del sistema de Concertación (convocatorias, registros, notaría, notificaciones, etc...) Sin perjuicio de lo que considere y contemple el proyecto o documento de reparcelación que promueva la Junta de Concertación en su día, no se ha considerado en este estudio coste de indemnización alguno ni por plantaciones ni por los elementos declarados fuera de ordenación. Por otra parte, la estimación de cargas que contiene este estudio se hace sin perjuicio de haber incluido, en su caso, partidas o conceptos que no sean finalmente repercutibles, o al menos no sean enteramente repercutibles, a los propietarios de suelo del ámbito y adjudicatarios de las parcelas edificables resultantes, debiendo producirse en tal caso la contribución de terceros a dichos gastos lo que, de producirse, deberá quedar recogido en el Convenio de Concertación y en el documento de reparcelación que se formulen en su momento. Teniendo en cuenta lo anterior, y coincidiendo con lo establecido en el apartado "A.10 . DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN IMPUTABLES A LOS PROPIETARIOS DE SUELO" del Documento A de este Programa de Actuación Urbanizadora, la estimación de las cargas de urbanización derivadas de la ejecución de la actuación urbanizadora programada en el ámbito A.O.U. 6 OLATZAR de Lezo, es la siguiente:

Coste estimado de ejecución por contrata (sin iva) de la urbanización general ¹⁸	1.192.204 €
Redacción de proyectos y dirección facultativa de las obras (6% PEM 1.001.850,75)	60.111 €
Redacción y tramitación del Plan Parcial, PAU y Proyecto de Reparcelación	50.000 €
Estimación de la indemnización correspondiente a edificios, huertas, etc .	0 €
Administración de la Junta, inscripción el P. de R., notificaciones, etc.	20.000 €
Cargas urbanísticas derivadas de la ejecución del Plan Parc. del A.O.U. 6	1.382.424 €

Todas las cifras reflejadas son orientativa en el cuadro precedente son estimativas, no constituyen determinación de este Programa de Actuación Urbanizadora, y tampoco prejuzgan las que finalmente establezcan, como corresponde, el Proyecto de Urbanización, ni las que resulten de la liquidación final de las obras correspondientes.

¹⁸

La cifra expresada como Coste estimado de ejecución por contrata (sin iva) de la urbanización general, es la resultante del apartado B.3 del Anteproyecto de Urbanización (" PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN")

E-3 REPERCUSION DE LAS CARGAS URBANISTICAS

La financiación de las cargas urbanísticas que realmente resulten corresponderán al conjunto de los titulares de las parcelas resultantes con edificabilidad urbanística, en las condiciones que determine el Proyecto de Reparcelación que se apruebe y con arreglo a los acuerdos que se alcancen en desarrollo del sistema de concertación.

Con independencia y sin perjuicio de las ponderaciones que, en su momento, establezca el Proyecto de Reparcelación, a los solos efectos de este Programa de Actuación Urbanizadora, se adoptarán los coeficientes de ponderación que se proponen en el apartado "A9 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN" del Documento A de este Programa de Actuación Urbanizadora. De acuerdo con dichos coeficientes, va a considerarse una edificabilidad ponderada de 17.813 m2t del uso residencial de VPO obtenido conforme al siguiente cuadro:

Parcela	Edificabilidad física de carácter lucrativo		Edificabilidad ponderada	
	Identificación	residencial (máximo)	régimen de protección	Coeficiente de ponderación
Rd2.1	2.220 m2t	VPT	2,08	4.618 m2tp
Rd2.2	6.105 m2t	VPO	1,00	6.105 m2tp
Rd2.3	2.775 m2t	VL	2,57	7.132 m2tp
Total AOU6	11.100 m2t	varios	1,63 (medio)	17.855 m2tp

Dada la posibilidad general de ejecutar una planta de sótano, asociada prácticamente por igual a cada m2t edificable sobre rasante, tampoco se distinguirá esta edificabilidad, entendiéndose implícita en la de cada uno de los m2t edificables sobre rasante. En cualquier caso los efectos de esta simplificación en las conclusiones de este Estudio Económico resultarán inapreciables.

Teniendo en cuenta que en la actualidad el 15% de la edificabilidad ordenada debe cederse al Ayuntamiento libre de cargas, debe repercutirse el 100% de las cargas estimadas (**1.382.424 €**) entre el 85% de la edificabilidad ponderada que no se cede (85% de 17.855 m2tp = 15.177 €/m2tp), lo que arroja una carga unitaria de **91,09 € por cada m2t de vivienda de protección oficial** a construir. Teniendo en cuenta que el precio medio de venta de una vivienda de protección oficial de régimen general en propiedad plena en Lezo es de 1.367,30 €/m2t¹⁹, la carga unitaria estimada de 91,09 €/m2t supone un **6,66 % del precio de venta de VPO**, lo que puede considerarse objetivamente como una repercusión admisible.

¹⁹

ANEXO A.I DEL DOC. A DEL P.A.U.: PRECIO MÁX. DE VIVIENDA DE VPO DE RÉGIMEN GENERAL DE 69,375 M2U Y PROPIEDAD PLENA

$(45 \text{ m}2\text{u} \times 1,15 + 15 \text{ m}2\text{u} \times 1,10 + 9,375 \text{ m}2\text{u} \times 1,00) \times 1.629,31 \text{ €/m}2\text{u} = (51,75 + 16,50 + 9,375) \text{ m}2\text{u} \times 1.629,31 \text{ €/m}2\text{u} = 77,625 \text{ m}2\text{u} \times 1.629,31 \text{ €/m}2\text{u} = 126.475,189 \text{ €}$ (sin trastero ni garaje)

Para obtener 69,375 m2 útiles es preciso construir 92,5 m2 (rendimiento estimado 75%). Si a 92,5m2 construidos les corresponde un precio de venta global de 126.475,189 €, significa que cada m2 construido destinado a VPO se vende por **1.367,30 €/m2c**

Teniendo asimismo en cuenta que el precio de venta de la vivienda tasada de régimen general en Lezo es de 2.278,81 €/m² ²⁰ y que de acuerdo con el coeficiente de ponderación, la carga unitaria repercutible es de 2,08 veces de la de VPO, corresponden unas cargas de urbanización de **189,47 €/m² por cada m² de vivienda tasada**, lo que representa un **8,31 %** del precio de venta: puede admitirse que sigue tratándose de una repercusión objetivamente admisible.

Teniendo asimismo en cuenta que el precio de venta de la vivienda libre en Lezo deducido en el ANEXO A.I del Documento A de este P.A.U. es de 2.300 €/m², y que de acuerdo con el coeficiente de ponderación deducido en el mismo ANEXO, la carga unitaria repercutible es de 2,57 veces la de VPO, corresponden unas cargas de urbanización de **234,10 €/m² por cada m² de vivienda libre**, lo que representa un **10,18 %** del precio de venta, puede admitirse que sigue tratándose de una repercusión objetivamente admisible.

No obstante todo lo anterior, en el marco del sistema de concertación, se deberán reestudiar los coeficientes de ponderación en función de los precios de mercado reales de viviendas libres y confirmar o modificar los del artículo 29 de las NNUU del PGOU, a fin de hacer una imputación de cargas equilibrada y justa lo que, sin duda, redundará en la real viabilidad de la actuación.

En Donostia-San Sebastián para Lezo, Abril de 2018 Blas Urbizu, arquitecto

20

ANEXO A.I DEL DOCUMENTO "A" DE ESTE P.A.U.: PRECIO MÁXIMO DE VIVIENDA DE VPO DE RÉGIMEN TASADO DE 69,375 M² U Y PROPIEDAD PLENA:

$(45 \text{ m}^2 \text{u} \times 1,15 + 15 \text{ m}^2 \text{u} \times 1,10 + 9,375 \text{ m}^2 \text{u} \times 1,00) \times 2.715,49 \text{ €/m}^2 \text{u} = (51,75 + 16,50 + 9,375) \text{ m}^2 \text{u} \times 2.715,49 \text{ €/m}^2 \text{u} = 77,625 \text{ m}^2 \text{u} \times 2.715,49 \text{ €/m}^2 \text{u} = 210.789,911 \text{ €}$ (sin trastero ni garaje)

Para obtener 69,375 m² útiles es preciso construir 92,5 m² (rendimiento estimado 75%). Si a 92,5m² construidos les corresponde un precio de venta de 210.789,911 €, significa que cada m² construido destinado a vivienda tasada se vende por **2.278,81 €/m²**. Como puede apreciarse, se trata de un precio máximo de venta 1,67 veces más alto que el de las viviendas de protección oficial de régimen general, muy próximo al 1,7 autorizado en las viviendas tasadas municipales de régimen especial

ANEXO A.I CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

En este Anexo se calculan los coeficientes de ponderación correspondientes a cada uno de los tres usos básicos de carácter lucrativo ordenados en el ámbito A.O.U.6 Olatzar de Lezo, por el plan parcial de dicho ámbito actualmente en vigor (VPO, VPT y VL). Como se ha explicado en la memoria, los coeficientes aquí calculados actualizan los establecidos en su día de forma genérica en el Plan General de Lezo, y se establecen para responder cabalmente a las exigencias regladas de contenido de todo Programa de Actuación Urbanizadora, **sin perjuicio de los coeficientes de ponderación que establezca como definitivos el proyecto de equidistribución** correspondiente que finalmente se apruebe y registre. Para ello, debe calcularse primero el valor residual unitario de suelo correspondiente a cada uno de esos tres usos básicos, y para ello es preciso calcular primero los correspondientes valores en venta inherentes a cada uno de los tres tipos de usos ordenados, así como los correspondientes costes de construcción actualizados. Por ello, este Anexo contendrá los siguientes apartados:

- A.I.1 CALCULO DE LOS PRECIOS EN VENTA DE VPO, VPT Y VL
- A.I.2 CALCULO DE LOS COSTES DE CONSTRUCCION ACTUALIZADOS DE VPO, VPT Y VL
- A.I.3 CALCULO DEL VALOR RESIDUAL UNITARIO DE SUELO DE VPO, VPT Y VL
- A.I.4 CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE VPO, VPT Y VL

A.I.1 CALCULO DE LOS PRECIOS EN VENTA DE MERCADO DE VPO, VPT Y VL

Para calcular los valores en venta de las viviendas de protección oficial de régimen general y de las viviendas de protección oficial de régimen tasado, debe acudirse a la normativa en vigor de precios máximos de VPO que es actualmente la "Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.(BOPV nº 222, de 18 de noviembre de 2010)". Dicha orden contiene tres artículos relevantes de cara al cálculo de referencia: el artículo 7 que establece la forma de calcular dicho precio, y los artículos 9 y 10 que establecen respectivamente los precios base correspondientes a las viviendas de protección oficial de régimen general y a las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico²¹ edificadas, en ambos casos, en propiedad plena²².

El Plan Parcial del A.O.U.6 Olatzar establece una superficie construida media de 92,5 m²t por vivienda tanto VPO, como VPT como VL. Estimando un rendimiento "m² útil / m² construido" del 75%, las viviendas que se definan tendrán un superficie útil media de 69,375 m²u. A partir de esa cifra, se calcula el precio de venta de cada vivienda media de cada tipo con arreglo a lo determinado en los artículos 7, 9 y 10 de la Orden de 3 de Noviembre de 2010:

21

Debe de tenerse en cuenta que el Plan Parcial del AOU6 define exactamente la reserva mínima obligatoria de viviendas sometidas a algún "régimen de protección pública" establecida en el art. 80.2 LSU 2/2006. Conforme al punto 1 de la disposición adicional octava de dicha LSU 2/2206, tienen la consideración de "viviendas de protección pública" las viviendas de protección oficial VPO y las viviendas tasadas municipales (VTM). Lezo dispone de una "Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada" (BOG nº 124 de 06.07.2009) que en su artículo 3 establece que "Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) podrán sustituir a las Viviendas de Protección Oficial Tasadas a efectos de cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco". En el artículo 6 de la referida Ordenanza, se establece que las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) "no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de régimen General". Se trata de una opción que, para materializarse, debería ser aceptada simultáneamente por el Ayuntamiento de Lezo y por quien resulte adjudicatario de la parcela de vivienda tasada: conllevaría diversas restricciones respecto a la forma y tamaño de las viviendas, así como respecto a los posibles adjudicatarios de las mismas, y no supone incremento de precio.

22

Artículo 7 Sistema de cálculo de los precios máximos de las viviendas de protección oficial edificadas en propiedad plena.

2.- Los precios máximos de las viviendas de protección oficial de régimen general y de régimen tasado autonómico edificadas en propiedad plena se determinarán del siguiente modo:

- a) Los primeros 45 metros cuadrados útiles de la vivienda Precio base multiplicado por 1,15
- b) A partir de los 45 hasta los 60 metros cuadrados útiles de la vivienda Precio base multiplicado por 1,10.
- c) A partir de los 60 hasta los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda Precio base multiplicado por 1
- d) A partir de los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda hasta los 90 metros cuadrados. Precio base multiplicado por 0,8
- e) En el supuesto de que la vivienda disponga, por las circunstancias previstas reglamentariamente, de más de 90 metros cuadrados, se aplicará desde los 90 metros cuadrados el precio base multiplicado por 0,8.
- f) Cuando la edificación de las viviendas sea de baja densidad, adicionalmente, los precios máximos así obtenidos se pueden incrementar en un 10%.

Artículo 9 Precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general edificadas propiedad plena.

- a) En los municipios incluidos en el anexo I 1.629,31 euros/m² útil.
- b) En los municipios incluidos en el anexo II 1.576,40 euros/m² útil.
- c) En el resto de municipios 1.424,03 euros/m² útil.
- d) El precio máximo por m² útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,4 el precio base.

Artículo 10 Precio base de las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico edificadas en propiedad plena.

- a) En los municipios incluidos en el anexo I 2.715,49 euros/m² útil.
- b) En los municipios incluidos en el anexo II 2.627,32 euros/m² útil.
- c) En el resto de municipios 2.371,61 euros/m² útil.
- d) El precio máximo por m² útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,28 el precio base.

- **PRECIO MÁXIMO DE VIVIENDA DE VPO DE RÉGIMEN GENERAL DE 69,375 M2U Y PROPIEDAD PLENA**

$$(45 \text{ m}^2\text{u} \times 1,15 + 15 \text{ m}^2\text{u} \times 1,10 + 9,375 \text{ m}^2\text{u} \times 1,00) \times 1.629,31 \text{ €/m}^2\text{u} = (51,75 + 16,50 + 9,375) \text{ m}^2\text{u} \times 1.629,31 \text{ €/m}^2\text{u} = 77,625 \text{ m}^2\text{u} \times 1.629,31 \text{ €/m}^2\text{u} = 126.475,189 \text{ € (sin trastero ni garaje)}$$

Para obtener 69,375 m² útiles es preciso construir 92,5 m² (rendimiento estimado 75%). Si a 92,5m² construidos les corresponde un precio de venta global de 126.475,189 €, significa que cada m² construido destinado a VPO se puede vender como máximo por **1.367,30 €/m²c**

- **PRECIO MÁXIMO DE VIVIENDA DE VPO DE RÉGIMEN TASADO DE 69,375 M2U Y PROPIEDAD PLENA**

$$(45 \text{ m}^2\text{u} \times 1,15 + 15 \text{ m}^2\text{u} \times 1,10 + 9,375 \text{ m}^2\text{u} \times 1,00) \times 2.715,49 \text{ €/m}^2\text{u} = (51,75 + 16,50 + 9,375) \text{ m}^2\text{u} \times 2.715,49 \text{ €/m}^2\text{u} = 77,625 \text{ m}^2\text{u} \times 2.715,49 \text{ €/m}^2\text{u} = 210.789,911 \text{ € (sin trastero ni garaje)}$$

Para obtener 69,375 m² útiles es preciso construir 92,5 m² (rendimiento estimado 75%). Si a 92,5m² construidos les corresponde un precio de venta de 210.789,911 €, significa que cada m² construido destinado a vivienda tasada se se puede vender como máximo por **2.278,81 €/m²c**. Como puede apreciarse, se trata de un precio máximo de venta 1,67 veces más alto que el de las viviendas de protección oficial de régimen general, muy próximo al 1,7 autorizado en las viviendas tasadas municipales de régimen especial

- **PRECIO DE VENTA DE MERCADO DE VIVIENDA LIBRE DE 92.5 M2C EN EL ENTORNO HOMOGÉNEO**

A diferencia de los precios de venta de las viviendas de protección oficial, el precio de venta de las viviendas libres no está reglamentariamente tasado, sino que, para poder determinarlo, debe acudir, en cada momento, al mercado inmobiliario local. A los efectos del alcance de este Programa de Actuación Urbanizadora, se han utilizado dos fuentes para determinar ese precio de venta de mercado:

Portal inmobiliario "idealista" Precio medio de "oferta" de obra nueva 2.513 €/m²c
 Precios reales "negociados" de las promociones Michelena y Lecuona 2.158 €/m²c

En la página siguiente se resumen los datos básicos de anuncios considerados y de los datos de ventas reales de la promoción M&L tenidos en cuenta. Respecto a los anuncios de la página "idealista", debe considerarse que se trata de precios de oferta y no de transacción, y que el RVLS 1492/2011 admite ponderaciones a la baja de esos precios de hasta el -15% (lo que igualaría los precios ofertados en la promoción de Pasaia con los precios reales de compraventa de la promoción de M&L en Lezo). Por su parte, se considera que no hay argumentos consistentes que permitan pensar que las viviendas libres de Olatzar vayan a venderse a un precio superior al de las ya vendidas y aún por vender en las calles Aralar y Auñamendi de Lezo, dada la mayor centralidad de estas últimas. Pese a ello, al solo efecto del cálculo de los coeficientes de ponderación que utilizará este P.A.U., se propone adoptar como precio de venta libre Olatzar (menor centralidad, mismo tipo de parcela que las de la promoción M&L), la cifra de **2.300 m² €/m²c**. lo que parece por una asunción audaz en relación con los precios de mercado disponibles

NOTA 1 OFERTAS DEL PORTAL INMOBILIARIO IDEALISTA DE 28.11.2016 HOMOGENEIZABLES AL A.O.U.6

www.idealista.com/32921142: OBRA NUEVA EN LEZO: Piso en venta en calle Aralar 11 Y 17, Lezo / Precios desde 175.000 € (70 m² 2 hab. 1ª planta exterior) hasta 265.000 € (¿) 2.500 €/m²(El garaje aparte por 12.000 €) en el texto se refiere a "segunda mano" aunque se trata de la promoción de M&L (ver NOTA 2)

www.idealista.com/35142689: OBRA NUEVA EN PASAIA Cinco pisos en construcción en C/ Zumalakarregi 1 de Pasaia. Los precios de esta promoción varían según la altura y la superficie de terrazas incluida en cada vivienda: 2.972 / 3.228/ 3.242 / 3.368 / 3.910 € por m² útil / (GERTU 619 284 135). puede tomarse como precio medio el de 3.350 €/m² útil, equivalente a un precio medio de 2.513 €/m² construido:

4ºC / 5ºC / 6ºC (40,15 m²u con terrazas al 100%): 157.000 € 3.910 €/m²u (2.933 €/m²c)
 3ºD / 5ºD / 6ºD (58,20 m²u con terrazas al 100%) 196.000 € 3.368 €/m²u (2.526 €/m²c)
 1ºA / 6ºA (67,30 m²u con terrazas al 100%) 200.000 € 2.972 €/m²u (2.229 €/m²c)
 4º / 5º / 6ºE (48,95 m²u con terrazas al 100%) interiores: 158.000 € .. 3.228 €/m²u (2.421 €/m²c)
 Atico B (111,05 m²u con terrazas al 100%) 360.000 € 3.242 €/m²u (2.431 €/m²c)

www.idealista.com/25259696. SEGUNDA MANO Piso en venta en calle Esnabide, Pasaia / 315.000 € / 97 m² / 3 hab./ 6ª planta exterior (CON GARAJE) 3.247 €/m²u

www.idealista.com/32147643: SEGUNDA MANO Piso en venta en calle Esnabide, Pasaia / 330.000 € / 95 m² / 3 hab. / 6ª planta exterior (CON GARAJE Y TERRAZA) 3.474/m²u

www.idealista.com/34169186: SEGUNDA MANO Piso en venta en Larzabal 29, - Gabierrota, Renteria / 440.000 € / 162 m² / 4 hab. / 6ª planta interior (En realidad es exterior) (DUPLEX CON TERRAZA Y GARAJE) 2.716 €/m²u

www.idealista.com/34296753: Piso en venta en paseo Larzabal, 27, Lartzabal - Gabierrota, Renteria / Errenteria / 349.000 € / 106 m² / 3 hab. / 3ª planta interior (En realidad es exterior) (CON TERRAZA Y GARAJE) 3.292 €/m²u

De todos estos anuncios, los dos últimos de Gabierrota se dieron de baja el pasado 28.04.2017, los demás siguen estando publicados en Mayo de 2017. Se han hallado dos ofertas de vivienda de obra nueva "homogeneizables con factores de corrección" a las que puedan construirse y ofertarse en la parcela destinada a vivienda libre en el A.O.U.6 Olatzar. Las viviendas de obra nueva de Lezo se analizan en la NOTA 2. Las de obra nueva de Pasaia (Zumalakarregi 1) se ofertan a un precio medio de oferta de 2.513 €/m² construido incluyendo las terrazas al 100% (ver nota al pie): Cosa distinta es el precio al que se cierren las operaciones. Por otro lado, se han hallado 4 ofertas de vivienda de segunda mano "homogeneizables" a un precio medio de oferta 3.182 €/m² útil, equivalente a un precio medio de oferta 2.387 €/m² construido (algunas incluyendo garaje en ese precio). Se trata en todos los casos, de precios de oferta, debiendo suponerse que las operaciones de venta que finalmente se cierren, se harán con precios algo inferiores (en las valoraciones urbanísticas se admite una corrección de hasta el 15% por este concepto). Parece prudente adoptar, como máximo, un precio final estimado de venta de **2.300,00 €/m²c** (sin garaje ni trastero), equivalente a un precio de oferta superior a los 3.000 €/m² útil.

NOTA 2 PRECIOS NEGOCIADOS DE VENTA DE VIVIENDAS VENDIDAS PROMOVIDAS POR MICHELENA Y LECUONA EN LEZO (FUENTE: MICHELENA Y LECUONA) SE IMPUTA EL PRECIO GLOBAL NEGOCIADO A LA SUMA DE SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA MAS EL 50% DE LA SUPERFICIE DE TERRAZA VINCULADA

Aralar kalea 17, vivienda	: 205.000 € (60 +19,5 = 79,5 m ² c)	2.579 €/m ² c
Aralar kalea 17, vivienda	: 225.000 € (70 +5,3 = 75,3 m ² c)	2.988 €/m ² c
Aralar kalea 17, vivienda	: 185.000 € (60 +5,5 = 65,5 m ² c)	2.824 €/m ² c
Aralar kalea 17, vivienda	: 230.000 € (70 +6,4 = 76,4 m ² c)	3.010 €/m ² c
Aralar kalea 17, vivienda	: 190.000 € (60 +5,3 = 65,3m ² c)	2.910 €/m ² c
Aralar kalea 11, vivienda	: 205.000 € (70 + 19,5 = 89,5 m ² c)	2.291 €/m ² c
Aralar kalea 11, vivienda	: 208.000 € (70 + 5,3 = 75,3 m ² c)	2.762 €/m ² c
Aralar kalea 11, vivienda	: 160.000 € (60 + 5,5 = 65,5 m ² c)	2.443 €/m ² c
Aralar kalea 11, vivienda	: 240.000 € (70 + 6,4 = 76,4 m ² c)	3.141 €/m ² c
Aralar kalea 11, vivienda	: 212.000 € (70 + 5,3 = 75,3 m ² c)	2.815 €/m ² c
Aralar kalea 11, vivienda	: 180.000 € (60 + 5,5 = 65,5 m ² c)	2.748 €/m ² c
Media promoción Aralar 2.771 €/m²u (equivalente a 2.078 €/m²c)	
Auñamendi A2, vivienda	: 263.000 (76+100 = 90)	2.922 €/m ² c
Auñamendi A2, vivienda	: 240.000 (76+6 = 82 m ² c)	2.927 €/m ² c
Auñamendi A2, vivienda	: 248.000 (76+6 = 82 m ² c)	3.024 €/m ² c
Auñamendi A3, vivienda	: 248.000 (76+6 = 82 m ² c)	3.024 €/m ² c
Auñamendi A3, vivienda	: 248.000 (76+6 = 82 m ² c)	3.024 €/m ² c
Media promoción Auñamendi 2.984,2 €/m²u (equivalente a 2.238,2 €/m²c)	

Media promociones M&L en Lezo (viviendas vendidas) 2.878 €/m²u (equivalente 2.158 €/m²c)
 (se han ocultado en color gris los números de planta y mano identificativos de cada vivienda por razón de la protección de datos)

A.I.2 PRECIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA VPO, VPT Y VL

Para obtener el valor residual unitario de cada tipo de uso lucrativo ordenado, debe seguirse lo establecido en el artículo 22 RVLS, y para ello debe conocerse el valor de la construcción Vc que se define como "Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble." El número 163 de la revista especializada EME2 (correspondiente al 1º trimestre de 2.017). ofrece distintos precios globales dentro de los cuales, se elige el denominado "edificio de viviendas entre medianeras con garaje en sótano, superficie aproximada de una vivienda 105 m²", por tratarse de la tipología más próxima a la de la edificación del ámbito A.O.U.6 Olatzar. La revista EME2 ofrece precios de contrata sin IVA que incluyen la gestión de residuos, pero no incluyen los honorarios profesionales, ni los tributos, etc. El incremento por estos conceptos (sobre el precio de contrata) se cifra en un 9 %. Con arreglo a ello, los precios de construcción obtenidos, son los siguientes:

Construcción de VPO (calidad sencilla en CAPV) 718,22 x 1,09	782,86 €/m ² c
Construcción de VPT (calidad media en CAPV) 865,82 x 1,09	943,74 €/m ² c
Construcción de VL (calidad alta en CAPV) 932,59 x 1,09	1.016,52 €/m ² c

A fin de contrastar estas cifras, se acudirá al "Estudio de costes de edificación de vivienda protegida" (Noviembre 2012) redactado por el Observatorio Vasco de la Vivienda. Este estudio ofrece costes medios de edificación de vivienda protegida terminada en los años 2009, 2010 y 2011. En la página 12 de dicho informe, se explica que, como media, el presupuesto de edificación se desglosa en 83,10% de ejecución material + 1,3% de Seguridad e Higiene + 0,4% de Control de Calidad 10,2% de gastos generales + 5,0% de beneficio industrial. A la cantidad global (100%), hay que añadirle un 5,08% por la totalidad de los honorarios profesionales.

En la página 27 del informe se dice que "El coste medio total por metro cuadrado construido en el período 2009-2011 se sitúa en 570 euros/m²", de los que 543 €/m² corresponden al presupuesto de edificación (contrata + control de calidad + seguridad y salud), y 27 €/m² corresponden a honorarios. cuando se analiza esta cifra global por territorios históricos, ocurre que mientras los costes en Bizkaia se atienen a la media, los costes en Gipuzkoa superan esa cifra en un 9,1%. Estas cifras globales incluyen las de las viviendas promovidas por el propio Departamento, que tienen un coste mucho mayor.

En el Cuadro 4.2 de la página 31, se establece que en la promoción privada el coste medio global de edificación y honorarios en el periodo es de 557,31 €/m² (527,76 €/m² presupuesto de edificación PEM+SS+CC+GG+BI y 29,55 €/m² de honorarios) Luego, en el Cuadro 4.4 de la página 33 este coste se cifra en 556,8 €/m² (527,24 + 29,56). Considerando la especificidad de Guipúzcoa, podemos deducir que el coste medio de construcción de vivienda de VPO de régimen general en promoción privada en el periodo 2009-2011, habrá sido de **608,03 €/m²** (575,79 de contrata y 32,24 de honorarios) En cuanto a la actualización de esta cifra desde el año 2.010 (año central del periodo), el Eustat calcula para "Edificación" un índice 100,0 para 2.010 y un índice 102,0 para 2015 (incremento del 2% entre 2010 y 2015). El IPC general para la provincia e Gipuzkoa en el periodo que va desde Junio de 2010 (año central del periodo considerado en el informe) hasta Marzo 2017 (última fecha disponible), ha variado en un +8,3 %, lo que supondría un coste actualizado de **658,50 €** por m² construido.

La cifra deducible del informe del Observatorio Vasco de la Vivienda, es sensiblemente inferior a la facilitada por la revista EME2. Por ello, se adoptará una cifra media de **720 €/m²** para VPO. Aplicando el mismo índice reductor del 10,58% a los otros precios de la revista EMEDOS, obtenemos **870 €/m²** para vivienda tasada y **940 €/m²** para vivienda libre. Una vez visto el resultado hay que confirmar o corregir esto)

A.I.3 CÁLCULO DE LOS VALORES RESIDUALES DE SUELO CORRESPONDIENTES A VPO, VPT Y VL

Para obtener el valor residual unitario de cada tipo de uso lucrativo ordenado, debe seguirse lo establecido en el artículo 22 RVLs: "los valores de repercusión del suelo se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión $VRS = (Vv/K) - Vc$ ". El valor de k ("Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales ...") se establece con carácter general en 1,40, pero conforme al punto 2.1 del referido artículo puede reducirse hasta 1,2 en varios supuestos y, entre ellos, cuando se trate de terrenos destinados a "viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial", algo que puede predicarse de las viviendas de VPO (con un precio máximo que no alcanza al 60% del precio de la vivienda libre a considerar), aunque no puede aplicarse a las VPT. Por ello, a la vivienda de VPO se le aplicará un coeficiente $K = 1,3$ (intermedio entre el general y el mínimo). Una vez obtenidos en los apartados precedentes de este Anejo 1 los valores de venta Vv , y los valores de construcción Vc , la aplicación de la fórmula señalada arroja los siguientes resultados:

$$\begin{aligned} VRS(VPO) &= (Vv:1,3) - Vc = (1.367,30 : 1,3) - 720 = 331,77 \text{ €/m}^2\text{csu} \\ VRS(VPT) &= (Vv:1,4) - Vc = (2.278,81 : 1,4) - 870 = 757,72 \text{ €/m}^2\text{csu} \\ VRS(VL) &= (Vv:1,4) - Vc = (2.300 : 1,4) - 940 \text{ €/} = 702,86 \text{ €/m}^2\text{su} \end{aligned}$$

El artículo 7 del Decreto 39/2008 del Gobierno Vasco ("Régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo"), establece unos valores máximos de repercusión del suelo urbanizado para viviendas de protección pública que no pueden ser superados "en ningún caso" y, por lo tanto son los que se deben considerar ²³. Si se comparan los valores de repercusión previamente obtenidos con esos máximos, se aprecia que tanto el de VPO como el de VPT se separan de los máximos admisibles: (331,77 €/m²csu obtenido frente al máximo de 273,56 €/m² en VPO, y 757,72 €/m²csu obtenido frente al máximo de 569,70 €/m² en VPT). Como no puede ser de otra manera, a efectos de la actualización de los coeficientes de ponderación, se adoptarán los máximos señalados lo que, significa que, se venderían las VPO y VPT a un precio inferior al máximo permitido (1.266 €/m²t las VPO y 1.973 €/m²t las VPT), lo que parece posible. Alternativamente podría interpretarse que se construyen las VPO y VPT con una calidad más elevada que la calidad media asignada (778 €/m² la VPO y 1.058 €/m² la VPT), pero esto parece menos verosímil. En todo caso, los precios de repercusión unitario de suelo urbanizado a considerar, y los coeficientes de ponderación actualizados que resultan, son los siguientes:

$$\begin{aligned} VRS(VPO) &= 273,56 \text{ €/m}^2 \text{ (máximo) CP: 1,00} \\ VRS(VPT) &= 569,70 \text{ €/m}^2 \text{ (máximo) CP: 2,08} \\ VRS(VL) &= 702,86 \text{ €/m}^2\text{su (obtenido) CP: 2,57} \end{aligned}$$

Como puede observarse, el coeficiente de ponderación de la vivienda tasada respecto a la VPO se aproxima al establecido de forma genérica por el PGOU (Del 2,20 del PGOU al 2,08 aquí considerado), en tanto que el que pondera la vivienda libre desciende (del 4,5 del PGOU al 2,57 aquí obtenido), lo que cuadra con la presente situación del mercado inmobiliario y con la ubicación un tanto periférica de las viviendas libres que se podrán construir en el ámbito AOU 6 Olatzar²⁴

²³ El artículo 7.1.b) y c) del Decreto 39/2008 del Gobierno Vasco ("Régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo"), establece que "En ningún caso el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites: b) 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen general". c) 25% de dicho precio cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica"

²⁴ Piénsese que, en estos mismos momentos, en ámbitos de gran centralidad de poblaciones del entorno con mucha mayor presión inmobiliaria, se está considerando un coeficiente de ponderación de vivienda libre respecto a VPO, de tan solo 2,2, en tanto que las últimas actualizaciones de coeficientes del Ayuntamiento de Donostia prácticamente equiparan los coeficientes correspondientes a las viviendas tasadas y a las viviendas libres.

ANEXO B.I ENTORNO ACTUAL, USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

B.I.1 Características Naturales del Territorio

El territorio ordenado pormenorizadamente por el Plan Parcial del "A.O.U. 6 Olatzar" comprende una forma irregular que podría describirse globalmente como una "L" invertida. Este ámbito de 29.047 m² incluye y se articula en torno al tramo del vial de subida al cementerio que arranca del barrio de Pysbe en dirección sur-norte y que, con una longitud de 190 m salva un desnivel de 19 m (desde la rasante +19, hasta la rasante +38) Los dos "brazos" de la referida "L" invertida son porciones de suelo diferenciadas que se sitúan al este y al oeste de dicho vial:

- Al este de la subida al cementerio, el sector incluye un territorio trapezoidal de unos 18.200 m² (el 63 % del sector) que asciende con el vial hacia el norte hasta la fachada del cementerio (+38), y desciende hacia el este hasta la regata Olatzar (+14). La parte alta contigua al vial está constituida por pastos sin árboles de pendiente moderada (entre el 15 y el 8%) orientada al sur-este y con buenas vistas sobre el municipio de Lezo y su entorno. En la zona este el terreno desciende hacia la regata con pendientes cada vez mayores (entre el 30 y el 40 %) y contiene una masa arbolada de ribera. Esta mayor pendiente no se produce solo en la franja este de esta zona, sino también en su borde sur, lindante con el barrio de Pysbe, por donde incide el vial de acceso.
- Al oeste de ese vial, izquierda según se sube, en su tramo sur se encuentra el campo municipal de fútbol Plazeta: este equipamiento es exterior al sector, pero el acceso al mismo se produce a través del referido vial que está llamado a constituir el eje urbano del nuevo desarrollo. Ya en la parte alta, el sector incluye una franja rectangular alargada de pastos, situada al norte del campo de fútbol y que se extiende hasta el camino rural de subida a Xoxolurra (Donibanealde Bailara), junto a la Ikastola "Pasaia Lezo Lizeoa". Este rectángulo tiene una superficie de unos 8.400 m² (29% del sector) y una pendiente suave (15% de media, con zonas del 7% junto al vial del sector y pendientes mayores en el límite oeste). Este rectángulo oeste se orienta al sur y dispone de vistas dominantes sobre el área urbana de Lezo y su entorno.

Además de las dos zonas situadas a su derecha e izquierda, el vial de subida al Cementerio forma parte esencial del ámbito, ocupando unos 2.300 m² (parte de titularidad aún privada) y su descripción se contiene en el siguiente apartado "1.03.2 / Usos, edificaciones e infraestructura existentes". Por otra parte, los límites el ámbito se describirán con precisión en el apartado de esta memoria "1.06.01/ Delimitación del A.O.U.", al que se remite desde aquí.

Este territorio delimitado como "A.O.U. 6/Olatzar" es un ámbito contiguo y parcialmente integrado en el área urbana del municipio de Lezo por la presencia del vial de referencia, el campo de fútbol y el Cementerio pero, al mismo tiempo, es un entorno que mantiene una imagen rural (pastos de la zona oeste y parte alta de la zona este) y un carácter natural (área arbolada en la parte baja de la zona este, contigua a la regata). Su clasificación como suelo urbanizable sectorizado y su calificación como residencial determinadas desde el vigente Plan General de Lezo, implican la transformación deliberada y consciente de este paisaje en otro de naturaleza y carácter urbanos, pero sin que ello prejuzgue ni impida la preservación de sus valores naturales y la optimización de las favorables condiciones de entorno que preexisten.

B.1.2 Usos, edificaciones e infraestructura existentes

A la hora de ordenar el territorio descrito, deben de considerarse tanto las infraestructuras que gravitan propiamente dentro de su delimitación, como aquellas que siendo externas condicionan o son condicionadas por la ordenación.

Usos, edificaciones e infraestructuras externos:

- Por un lado el Cementerio Municipal y el campo de fútbol Plazeta. Los dos equipamientos preexistentes resuelven su accesibilidad, a través del vial existente. Este Plan Parcial debe mantener y resolver sus condiciones de acceso, sin perjuicio de las transformaciones del referido vial que se justifiquen como necesarias y consecuentemente determine. Estos equipamientos preexistentes no presentan afecciones relevantes de cara al uso residencial previsto en el ámbito, más allá de las afluencias puntuales extraordinarias o periódicas que uno y otro conllevan en fechas determinadas; en este sentido, y como se verá, tanto la Noma Particular del ámbito como la legislación urbanística de aplicación establecen el mantenimiento del número preexistente de plazas de aparcamiento vinculadas al viario público, lo que servirá para garantizar el mantenimiento a su vez de la capacidad de acogida del ámbito para tales afluencias extraordinarias o periódicas. Debe tenerse en cuenta, además, que la implantación de nuevos usos residenciales y equipamentales públicos asociados, irá vinculada a la previsión de la reglamentaria dotación de aparcamiento privado adicional²⁵.
- En cuanto a la futura implantación de la prevista subestación eléctrica al este del Cementerio y al norte del ámbito, al margen de resolver desde el Plan parcial las necesarias condiciones de su accesibilidad, debe considerarse que la propia reglamentación sectorial que concurra y su cumplimiento, deberán garantizar el mantenimiento de sus posibles afecciones en el marco de lo admisible así como la adopción, en caso necesario, de las medidas correctoras que corresponda.

Usos, edificaciones e infraestructuras situadas propiamente dentro del ámbito:

- **Usos:** Los únicos usos que se materializan en la actualidad dentro del ámbito, aparte del acceso viario al cementerio y al campo de futbol contiguos, y el aparcamiento vinculado a tales equipamientos en fechas singulares o periódicas, son los relacionados con el mantenimiento y explotación de los pastos existentes tanto al este como al oeste del vial.
- **Edificaciones:** El único elemento preexistente propiamente caracterizable como "edificación" es una torreta situada en el límite sur del ámbito (zona baja colindante al barrio de Pysbe) y vinculada a las infraestructuras eléctricas existentes: se trata de una edificación de planta cuadrada de unos 3,2 m de lado, y unos 10 m de altura y cubierta a dos aguas, rotulada como transformador en el plano taquimétrico dispuesto, y a la que llegan y de la que parten cables del tendido eléctrico aéreo. Además, existen algunas casetas o cobertizos de naturaleza irregular (sin que conste la existencia de de permisos o autorizaciones de ninguna clase) tanto en el límite oeste del ámbito (al norte de la ikastola), como en el límite sureste del mismo (junto al edificio nº5 de la Plaza Lope de Isasti)
- **Infraestructuras:** deben señalarse fundamentalmente cuatro: las líneas de distribución eléctrica aérea que surcan parcialmente el ámbito, el vial central, el tramo del camino rural a Xoxolurra (Donibanealde Bailara) y las redes de infraestructura enterradas bajo uno y otro:

²⁵ Conforme al artículo 9.1.b del Decreto 123/2012, la previsión adicional de plazas de aparcamiento en parcelas de titularidad privada no será menor de 0,35 plazas por cada 25 m²t, lo que aplicado a los 11.100 m²t ordenados supone un mínimo de 156 plazas de aparcamiento para 120 viviendas y 440 m²t de equipamiento privado asociado mínimo.

La zona sureste ámbito del sector está surcada por diversas líneas aéreas de distribución de energía eléctrica. Se trata de parte de la red de media tensión. Concretamente existe una línea aérea que partiendo del transformador a cuyo edificio se ha hecho referencia líneas más arriba, recorre el tercio este del ámbito en dirección sur-este desde el barrio de Pysbe para prolongarse luego hacia el suelo rural situado al norte de Algeposa; de esa línea parte otra hacia el sur que sale del sector y alcanza un poste situado en la vecina plaza Lope de Isasti del ámbito A.O.U 11/ Isasti. Aparte del edificacio del transformador, en el ámbito gravitan 5 postes para soporte del tendido aéreo descrito.

El vial que atraviesa el ámbito de norte a sur partiendo del barrio de Pysbe y alcanzando la puerta del cementerio, presenta una zona de rodadura de 5 m de anchura entre bordillos, y 4,40 m entre cunetas, más o menos constante en los 190 m de longitud que tiene su tramo dentro del sector (incluyendo glorieta final). Es un vial en fondo de saco resuelto mediante una pequeña glorieta frente a la puerta del cementerio (de 8,5 m de diámetro exterior de la rodadura). Su tramo sur, con una extensión aproximada de unos 50 ml (un cuarto del total) salva 9,5 m entre la rasante + 19,5 y la rasante + 28, con una pendiente media del 19 % y pendientes localizadas que superan el 20%. Su tramo alto, tiene una longitud de unos 140 m (aproximadamente tres cuartos del total) y un desnivel de 10 m (desde la rasante +28 hasta la + 38), lo que significa una pendiente media del 7,1%, aunque localmente las pendientes varían desde el 10% hasta el 3,5%. La rodadura del vial tiene una terminación asfáltica en un estado entre bueno y regular. Este vial dispone de una única acera en su lado oeste y en toda su longitud, así como de aparcamiento a ambos lados solo en su tramo alto. Este aparcamiento ofrece 57 plazas (27 al oeste y 30 al este) y se resuelve en forma de espina de pez simétrica, lo que facilita la maniobra de entrada frontal a derechas y a izquierdas, pero dificulta extraordinariamente el desaparcamiento en dirección de salida. La única acera tiene anchuras variables desde 2.m (tramos norte y sur) hasta 1,4 m (frente al acceso del campo de futbol), y su pavimento es de baldosa hidráulica; el tramo superior de la acera, desde la entrada del campo de futbol hasta el cementerio (más de la mitad de la longitud total) tiene la particularidad de situarse entre la zona de rodadura y el aparcamiento, por lo que debe ser atravesada para entrar y salir de cada una de las plazas; en este tramo, la acera carece de sobreelevación respecto al plano de rodadura. Existe un limitado arbolado de alineación que surge de la franja verde que sucede al borde dentado del aparcamiento. En el entorno de la glorieta final existe una fuente. Existe asimismo una instalación de alumbrado público que discurre únicamente por el lado oeste del vial y que cuenta con diez farolas de globo y de 3,5/4 m de altura. Por último, existe una línea de recogida de aguas pluviales asociada al vial que dispone de 15 sumideros situados en las cunetas que flanquean la banda de rodadura..

El camino de Xoxolurra (Donibanealde Bailara) forma parte del ámbito en un tramo de unos 60 ml que constituye su límite este. Apenas tiene 3,5 m de anchura y una pendiente del 20 %, y dispone de una cuneta y un sumidero en su lado este (y por tanto puede suponerse que por él discurre una red de recogida de aguas pluviales), pero no de alumbrado ni otras redes asociadas visibles. Es un camino rural de acceso a los caseríos y al suelo no urbanizable situados al norte del Municipio.

Aunque no existen redes de suministro de agua, gas, telefonía o electricidad en baja tensión propias del ámbito A.O.U. 6/Olatzar²⁶, tanto el cementerio como el campo de futbol disponen de alguno de estos suministros que discurren por el vial. También disponen de redes de suministro y evacuación el contiguo barrio de Pysbe y la ikastola. El Plan General de Lezo contempla la ejecución de nuevas redes de suministro eléctrico, agua y telefonía, así como de evacuación de aguas pluviales y residuales en el entorno del sector Olatzar.

²⁶ El Ayuntamiento ha informado que la red de agua que discurre bajo el vial tiene una capacidad limitada al servicio de la fuente existente junto a la glorieta y al cementerio, pero es insuficiente para dar servicio a nuevos desarrollos.

ANEXO B.II PRESUPUESTO DE LA URBANIZACIÓN DESGLOSADO ESTIMADO

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPITULO 01 MOVIMIENTO DE TIERRAS. CONSOLIDACION Y DERRIBOS				
01.01	m3 EXC.VAC.A MÁQUINA T.COMPACTOS Excavación a cielo abierto, incluso p.p. de desbroce en terrenos compactos, por medios mecánicos, con extracción de tierras fuera de la excavación, en vaciados, sin carga ni transporte al vertedero y con p.p. de medios auxiliares.	4.500,00	4,00	18.000,00
01.02	m3 RELLENO/APIS.CIELO A3.MEC.S/APORTE Relleno extendido y apisonado de tierras propias a cielo abierto, por medios mecánicos, en tiradas de 30 cm. de espesor, hasta conseguir un grado de compactación del 95% del proctor normal, sin aporte de tierras, incluso regado de las mismas y refino de taludes, y con p.p. de medios auxiliares.	4.500,00	7,27	32.715,00
01.03	m3 RELLENO/APISONADO CIELO ABIERTO MECÁNICO C/APORTE Relleno extendido y apisonado con tierras de préstamo a cielo abierto por medios mecánicos, en tiradas de 30 cm de espesor, hasta conseguir un grado de compactación del 95% del proctor normal, con aporte de tierras, i/regado de las mismas y refino de taludes y con p.p. de medios auxiliares. Según CTE-DB-SE-C.	500,00	12,68	6.340,00
01.04	m3 DEMOLICIÓN COMPLETA EDIFICIO A MÁQUINA Demolición completa de edificio, de hasta 5 m de altura, desde la rasante, por empuje de máquina retroexcavadora grande, incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte al vertedero y con p.p. de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas.	35,00	50,87	1.780,45
01.05	m3 CARGA/TRANSPORTE VERTEDERO MAQUINA/CAMIÓN Carga y transporte de escombros al vertedero, considerando ida y vuelta, en cariones basculantes de hasta 15 t de peso, cargados con pala cargadora media, incluso canon de vertedero, sin medidas de protección colectivas.	35,00	9,37	327,95
01.06	m2 DEMOLIC.Y LEVANTADO PAVIMENTO MBC e#10/20 cm Demolición y levantado de pavimento de M.B.C. de 10/20 cm. de espesor, incluso corte carga y transporte en camión del escombros resultante al lugar de acopio en obra, para su posterior transporte a planta de RCD. I/p.p. de medios auxiliares.	1.611,43	5,45	8.782,29
01.07	m3 LEVANTADO C/MÁQUINA FIRME BASE GRANULAR Levantado por medios mecánicos de firme con base granular, medido sobre perfil, incluso carga y transporte en camión del escombros resultante al lugar de acopio en obra, para su posterior transporte a planta de RCD. I/p.p. de medios auxiliares.	414,75	11,12	4.612,02
01.08	m2 DEMOLICIÓN Y LEVANTADO DE ACERAS Demolición y levantado de aceras de loseta hidráulica o equivalente, incluso remates de todo tipo contra asfalto, con solera de hormigón en masa 10/15 cm. de espesor, incluso carga y transporte en camión del escombros resultante al lugar de acopio en obra, para su posterior transporte a planta de RCD. I/p.p. de medios auxiliares.	462,32	6,69	3.092,92
01.09	m DEMOLICIÓN Y LEVANTADO DE BORDILLO Demolición y levantado de bordillo de cualquier tipo y cimientos de hormigón en masa, de espesor variable, incluso carga y transporte en camión del escombros resultante al lugar de acopio en obra, para su posterior transporte a planta de RCD. I/p.p. de medios auxiliares.	418,10	1,96	819,48
01.10	ud DESMONTAJE FAROLAS Y MOBILIARIO URBANO Desmontaje de fuentes, farolas, incluso focos, y mobiliario urbano, incluso corte de suministros, transporte a vertedero autorizado y canon del mismo.	6,00	161,05	966,30

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.11	IM DESMONTAJE REDES EXISTENTES			
		0,00	14.782,72	0,00
	TOTAL CAPÍTULO 01 MOVIMIENTO DE TIERRAS, CONSOLIDACION Y DERRIBOS			77.436,41

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO #2 PAVIMENTACION Y JARDINERIA DEL AMBITO GENERAL				
02.01	<p>m2 ZAHORRA NATURAL EN SUBBASE e=20 IP<6</p> <p>Subbase de zahorra artificial tipo S-2, de 20 cm de espesor, a ejecutar con material de cantera, incluso extendido, humectación, compactación del 96% Proctor Modificado, recesado y nivelación de la superficie.</p>	4.455,81	7,55	33.716,87
02.02	<p>m3 ZAHORRA NATURAL EN SUBBASE IP<6</p> <p>Zahorra natural, husos ZN(50)/ZN(20), en sub-base, puesta en obra, extendida y compactada, incluso preparación de la superficie de asiento, en capas de 20/25 cm de espesor y con índice de plasticidad <6, medido sobre perfil. Anillo con marcado CE y DaP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.</p>	244,65	22,65	5.541,32
02.03	<p>m2 MEZCLA BITUMINOSA G-20 5 cm.</p> <p>Mezcla bituminosa en caliente tipo G-20 de 5 cm. de espesor en capa intermedia, con árido edico con desgaste de los Ángeles <25, fabricada y puesta en obra, incluso riego de imprimación de 1,5 kg/m2 de emulsion bituminosa, limpieza del soporte, extendido y compactación, según pendientes de proyecto.</p>	2.870,59	14,70	42.197,67
02.04	<p>m2 MEZCLA BITUMINOSA D-12 5 cm.</p> <p>Mezcla bituminosa en caliente tipo D-12 en capa de rodadura de 5 cm. de espesor con áridos afilados, con desgaste de los Ángeles <25, fabricada y puesta en obra, incluso riego de adherencia de 1,5 kg/m2 de emulsion bituminosa, limpieza del soporte, extendido y compactación, según pendientes de proyecto.</p>	2.870,59	13,48	38.695,55
02.05	<p>m2 SOLERA HORM.10 CM</p> <p>Solera de hormigón HA-25 de 15 cms de espesor, armada con mallazo electrosoldado 30x20x5, incluso p.p. de encofrado lateral según las fases de ejecución, así como formación de pendientes, juntas de dilatación y contorno, vibrado y reglado de la superficie. Medida la superficie ejecutada. Limpieza, desescombro y retirada a vertedero autorizado, incluso canon del mismo.</p>	1.261,26	20,06	25.300,88
02.06	<p>m PELDAÑO IN SITU HORMIGÓN RULETEADO</p> <p>Peldañeo de hormigón HA-25/P/201 de 34x16, realizado in situ, y colocación de armadura de acero corrugado, formación de peldañeo con hormigón, encofrado con mortero M-5, enriquecido con cemento, ruleteado y curado, terminado. Componentes del hormigón con marcado CE y DaP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.</p>	234,00	58,26	13.632,84
02.07	<p>m2 BALDOSA HIDRAULICA 20x20</p> <p>Baldosa hidráulica de 20x20x3 cm de dimension, con las formas, pendientes, dibujos y colores indicados por la dirección de obra, incluso asiento de mortero de cemento 1:5 elaborado in situ con arena silicea lavada, cortes si fuera necesario, juntas, acabado y limpieza superficial, medida la superficie realmente ejecutada. Limpieza, desescombro, transporte a vertedero autorizado y canon del mismo.</p>	1.141,26	29,12	33.233,49
02.08	<p>ud FORMACION DE ALCORQUE</p> <p>Malus floribunda (Manzano de flor) de 12 a 14 cm. de perímetro de tronco, suministrado en cepellón y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los moños indicados, abonado, formación de alcorque, colocación de remate perimetral, relleno con tierra vegetal y primer riego.</p>	46,00	212,79	9.788,34
02.09	<p>m2 PAV.TERRIZO JABRE e=15 cm MANUAL</p> <p>Pavimento terizo peatonal de 15 cm de espesor, con jabre granítico de color rojizo, cribado, sobre firme terizo existente no considerado en el presente presupuesto, irrasanteo previo, extendido, perfilado de bordes, humectación, apisonado y limpieza, terminado.</p>	850,00	11,89	10.106,50

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
02.10	m2 PAVIMENTO CONTINUO HORMIGÓN IMPRESO e=15 cm Pavimento continuo de hormigón HA-25P/20', de 15 cm de espesor, armado con mallazo de acero 15x15#, endurecido y enriquecido superficialmente y con acabado impreso en relieve mediante estampación de moldes de goma, sobre firme no incluido en el presente precio, lixpreparación de la base, extendido, regado, vibrado, aplicación de aditivos, impresión curado, p.p., de juntas, lavado con agua a presión y aplicación de resinas de acabado, todo ello con productos de calidad, tipo Paviprint o equivalente. Componentes del hormigón con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.	807,60	87,74	80.476,08
02.11	m. TRAMOS DE MADERA Tramos de pavimento de madera de alerce sobre marco y bordador de acero, según detalle de plano de urbanización.	75,00	226,00	16.950,00
02.12	m2 ZONA VERDE, JARDIN	804,71	35,94	28.827,36
02.13	m2 PREPARACION ESPACIOS LIBRES	16.896,00	13,38	226.068,48
02.14	m BORDILLO DE CALZADA C-5 Bordillo recto de calzada, de doble capa, con sección normalizada de calzada C-5 de 45x25 cm, de clase cismática B, clase resistente a la abrasión H y clase resistente a la flexión T (R-SN/mm ²), colocado previa adecuación del terreno sobre cama de hormigón HM-20P', de 20 cm. de espesor uniforme y 10 cm. de ancho a cada lado del bordillo, incluido contrahuera de 1/3 y 2/3 de la altura del bordillo, con un mínimo de 10 cm. del bajo de la calzada y al dorso respectivamente, recubido con mortero de cemento M-5 (1:6) de consistencia seca y posterior rejunteado de anchura máxima 5 mm. con mortero M-5 (1:6), incluido movimiento de material en obra.	624,00	27,65	17.283,60
02.15	m CUNETETA DE HORMIGÓN IN SITU Cuneta de hormigón fabricada in situ de 30 cm de anchura y 30 cm. de espesor, fabricada con hormigón HM 20B/20'11 y asentado sobre hormigón H 20P/20', pendiente según planos, incluye excavación para su emplazamiento, encofrado y desencofrado, raspado de la superficie con cemento blanco, limpieza, medida la superficie ejecutada.	218,00	25,34	5.524,12
02.16	m3 BORDEN DE HORMIGÓN 60 cm Formación de borden de hormigón HA-20 de 60 cm de ancho y 15 cm de espesor mínimo, incluso mallazo 15#15#, excavación, encofrado, vibrado y juntas, totalmente terminado, con acabado lizado.	299,00	33,60	10.106,20
02.17	m MATERIAL CONTINUA ACRÍLICA ACUOSA 10 cm Marca y rol reflexiva continua blanca/amarilla, de 10 cm. de ancho, ejecutada con pintura acrílica en base acuosa con una dotación de 720 gr./m ² y aplicación de microesferas de vidrio con una dotación de 480 gr./m ² , excepto preacabaje.	644,30	0,37	238,39
02.18	m MATERIAL DISCONT. ACRÍLICA ACUOSA 10 cm Marca y rol reflexiva discontinua blanca/amarilla, de 10 cm. de ancho, ejecutada con pintura acrílica en base acuosa con una dotación de 720 gr./m ² y aplicación de microesferas de vidrio con una dotación de 480 gr./m ² , realmente pintado, excepto preacabaje.	375,00	0,41	153,75
02.19	m2 PINTURA ACRÍLICA B DISOLV. EN CEBREADOS Pintura reflexiva acrílica en cebreados, realmente pintado, incluso borden y preacabaje sobre el pavimento.	60,00	8,63	517,80
02.20	PA ENTRONQUE CON PLAZOLETA Y LEZO BERTS. K.			

PRESUPUESTO

<u>CÓDIGO</u>	<u>RESUMEN</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>PRECIO</u>	<u>IMPORTE</u>
		1,00	10.000,00	10.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 02 PAVIMENTACION Y JARDINERIA DEL AMBITO GENERAL			558.423,21

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 03 ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES				
03.01	m3 EXCAVACIÓN ZANJA Excavación en zanja, incluso carga y transporte de los productos de la excavación a vertedero o lugar de empleo y con p.p. de medios auxiliares. Según CTE. DB SE-C y NTE-ADZ.	180,00	9,43	1.697,40
03.02	m CONDUCC.FUNDICIÓN DÚCTIL CI/ENCH. DN=150 Tubería de fundición dúctil de DN 150 mm según una 545:2011 colocada en zanja sobre cama de arena, relleno lateral y superior hasta 10 cm por encima de la generatriz con la misma arena, incluso posterior relleno de la zanja con productos procedentes de la excavación, extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado; i/p.p. de junta estándar colocada, vertido material sobrante a vertedero y medios auxiliares, sin incluir excavación colocada s/NTE-IFA-11.	360,00	45,55	16.502,00
03.03	m REFUERZO CONDUCC. AGUA < 250 mm Refuerzo de conducciones de agua, de diámetro igual o menor de 250 mm, con losa de hormigón en masa HM-25/P/20/1, elaborado en central, de 30 cm. de espesor, i/cajeado, vibrado y arreglo de juntas, ejecutado.	241,00	33,07	7.969,87
03.04	u ACOMETIDA FD DN=150 Acometida de agua potable realizada con tubería de fundición dúctil diámetro 150 mm, conectada a la red principal de abastecimiento, con collarín de toma de fundición salida y roscor rosca-macho de latón, y llave de corte. Medida la unidad terminada.	8,00	623,42	4.987,36
03.05	u ARQUETA ACOMEN.ACERA 80x80x80 cm Arqueta para alojamiento de válvula de corte en acometida, de 60x60x80 cm interior, construida con fábrica de ladrillo mocho tascó de 1/2 pie de espesor, recubierta con mortero de cemento, colocado sobre solera de hormigón en masa HM/20/P/20/1, entoscada y levada por el interior con mortero de cemento, y con tapa de fundición, terminada y con p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación, ni el relleno perimetral posterior.	8,00	289,29	2.314,32
03.06	u HIDRANTE BAJO RASANTE 2 TOMAS CONEX. 4" Suministro e instalación de hidrante para incendios bajo nivel de tierra con arqueta completa, ambos de fundición, equipado con dos bocas de 2 1/2", tapón y llave de cierre y regulación, sin conexión a la red de distribución con tubo de fundición de 4" (DN 100). Con marcado CE y DaP según Reglamento (UE) 305/2011, UNE-EN 14384:2006.	3,00	1.115,51	3.346,53
03.07	ud BOCA RIEGO TIPO DONOSTIA EQUIPADA Boca de riego tipo Ayuntamiento de Donostia, diámetro de salida de 50 mm., completamente equipada, i/conexión a la red de distribución, instalada.	2,00	239,58	479,16
03.08	ud FUENTE FUNDIC. C/PILETA 2 GRIFOS Suministro, colocación e instalación (sin incluir solera) de fuente de fundición de 4ª calidad con pileta de recogida, tipo Altaris o similar, de 1 m. de altura aproximadamente, 2 grifos, incluso acometida y desagüe, instalada.	3,00	1.303,50	3.910,50
TOTAL CAPÍTULO 03 ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.....				41.807,14

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 04 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES				
04.01	m3 EXCAVACIÓN ZANJA Excavación en zanja, incluso carga y transporte de los productos de la excavación a vertedero o lugar de empleo y con p.p. de medios auxiliares. Según CTE. DB SE-C y NTE-ADZ.	329,33	9,43	3.105,56
04.02	m TUB. ENTERRADA PVC CORRUGADA J.ELÁSTICA SN8 C.TEJA 315mm Colector de saneamiento enterrado de PVC de pared corrugada doble color teja y rigidez 8 kN/m ² ; con un diámetro 315 mm. y con unión por junta elástica. Colocado en zanja, sobre una cama de arena de río de 10 cm. débilmente compactada y nivelada, relleno lateralmente y superiormente hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena, incluso posterior relleno de la zanja con productos procedentes de la excavación, extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado; compactará ésta hasta los riñones. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación ni el tapado posterior de las zanjas.	365,92	39,46	14.439,20
04.03	m REFUERZO COLECTOR ENTERRADO Refuerzo de colector enterrado, con losa de hormigón en masa HM-25/P/201, elaborado en central, de 30 cm. de espesor, alceado, vibrado y anejo de fieras, ejecutado.	333,92	34,74	11.600,36
04.04	ud POZO PREF. HM M-H D=80cm. h=2,50m. Pozo de registro prefabricado completo, de 80 cm. de diámetro interior y de 2,5 m. de altura útil interior, formado por solera de hormigón HA-25/P/401 de 20 cm. de espesor, ligeramente armado con mallazo, anillos de hormigón en masa, prefabricados de borde machihembrado, y cono asimétrico para formación de brocal del pozo, de 60 cm. de altura, con cierre de marco y tapa de fundición, sellado de juntas con mortero de cemento y arena de río, M-15, recubrido de postes y de cerco de tipo y medios auxiliares, sin incluir la excavación del pozo y su relleno perimetral posterior.	3,00	343,21	1.029,63
04.05	ud ACOMETIDA RED GRAL.SANEAM. PVC Acometida de saneamiento a la red general municipal, formada por conexión y reparación del colector existente, sin incluir formación del pozo en el punto de acometida y con p.p. de medios auxiliares.	6,00	597,15	3.582,90
04.06	ud CORTE SANEAMIENTO EXISTENTE Corte de ramal de saneamiento existente al paso de la pizarra Isasí.	1,00	2.953,90	2.953,90
TOTAL CAPÍTULO 04 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.....				36.711,59

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 05 EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES				
05.01	m3 EXCAVACIÓN ZANJA Excavación en zanja, incluso carga y transporte de los productos de la excavación a vertedero o lugar de empleo y con p.p. de medios auxiliares. Según CTE. DB SE-C y NTE-ADZ.	274,55	9,43	2.589,01
05.02	m TUB. ENTERRADA PVC CORRUGADA J.ELÁSTICA SN4 C.GRIS 200mm Colector de saneamiento enterrado de PVC de pared corrugada doble color gris y rigidez 4 kN/m ² ; con un diámetro 200 mm. y con unión por junta elástica. Colocado en zanja, sobre una cama de arena de río de 10 cm. débilmente compactada y nivelada, relleno lateralmente y superiormente hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena; compactando ésta hasta los riñones, incluso posterior relleno de la zanja con productos procedentes de la excavación, extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación.	305,05	25,40	8.053,32
05.03	m REFUERZO COLECTOR ENTERRADO Refuerzo de colector enterrado, con losa de hormigón en masa HM-25/P/201, elaborado en central, de 30 cm. de espesor, volteado, vibrado y arreglo de ferros, ejecutado.	305,05	34,74	10.597,44
05.04	ud SUMIDERO SIFÓNICO 45x45x60cm c/REJA FUND. Sumidero sifónico prefabricado de polipropileno Hidrostantik, para recogida de aguas pluviales, de 45x45x60 cm. de medidas interiores, incluida junta de estanqueidad para unión tubo-arqueta y rejilla de Fundición dúctil, colocado sobre cama de arena de 15 cm. de espesor, recubierto a tubo de saneamiento y con p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación, ni el relleno perimetral posterior.	8,00	200,67	1.605,36
05.05	m CANALETA HGÓN. POLÍMERO 1000X 335X300 C/REJILLA F. DÚCTIL Canaleta de drenaje superficial para zonas de carga pesada, formada por piezas prefabricadas de hormigón polímero de 1000x335x300 mm de medidas exteriores, sin pendiente incorporada y con rejilla de fundición dúctil de medidas superficiales 500x323x22 mm, colocadas sobre cama de arena de río compactada, incluso con p.p. de piezas especiales y pequeño material, montado, nivelado y con p.p. de medios auxiliares. Incluso recubierto a saneamiento.	35,00	244,10	8.543,50
05.06	u ARQUETA ABIERTA PREFABRICADA HM C/REJA HA 50x50x25cm Arqueta prefabricada abierta de hormigón en masa con refuerzo de zunchos perimetral en la parte superior, de 50x50x25 cm medidas interiores, completa con rejilla y marco de hormigón y formación de agujeros para conexiones de tubos. Colocada sobre solera de hormigón en masa HM-20/P/40/1 de 10 cm de espesor y p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación ni el relleno perimetral posterior.	4,00	82,63	330,52
05.07	ud POZO PREF. HM M-H D=80cm. h=2,50m. Pozo de registro prefabricado completo, de 80 cm. de diámetro interior y de 2,5 m. de altura útil interior, formado por solera de hormigón HA-25/P/40/1 de 20 cm. de espesor, ligeramente armada con mallazo, anillos de hormigón en masa, prefabricados de borde machihembrado, y cono asimétrico para formación de brocal del pozo, de 60 cm. de altura, con cierre de marco y tapa de fundación, sellado de juntas con mortero de cemento y arena de río, M-15, recubierto de patas y de cerco de tapa y medios auxiliares, sin incluir la excavación del pozo y su relleno perimetral posterior.	4,00	343,21	1.372,84
05.08	ud ACOMETIDA RED GRAL.SANEAM. PVC Acometida domiciliaria de saneamiento a la red general municipal, hasta una distancia máxima de 8 m., formada por corte de pavimento por medio de sierra de disco, rotura del pavimento con martillo picador, excavación mecánica de zanjas de saneamiento en terrenos de consistencia dura, rotura, conexión y reparación del colector existente, colocación de tubería de PVC corrugado de 31,5 cm. de diámetro interior, tapado posterior de la acometida y reposición del pavimento con hormigón en masa HM-20/P/40/1, sin incluir formación del pozo en el punto de acometida y con p.p. de medios auxiliares.	6,00	662,03	3.972,18

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
	TOTAL CAPÍTULO 05 EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES			37.064,17

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 06 SUMINISTRO ENERGIA				
06.01	m3 EXCAVACIÓN ZANJA Excavación en zanja, incluso carga y transporte de los productos de la excavación a vertedero o lugar de empleo y con p.p. de medios auxiliares. Según CTE. DB SE-C y NTE-ADZ.	104,24	9,43	982,96
06.02	m LÍN.SUBT.CAL.B.T.3x95+1x50 AI Línea de distribución en baja tensión, desde el centro de transformación de la Cía. hasta abonados, enterrada bajo calzada entubada, realizada con cables conductores de 3x95+1x50 mm2 AI. RV 0,6/1 kV., formada por: conductor de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado y cubierta de PVC, en instalación subterránea bajo calzada entubada, en zanja de dimensiones mínimas 45 cm. de ancho y 85 cm. de profundidad, incluyendo excavación de zanja, asiento con 5 cm. de hormigón HM-25/P/20/I, montaje de dos tubos de material termoplástico de 110 mm. de diámetro, relleno con una capa de hormigón HM-25/P/20/I hasta una altura de 10 cm. por encima de los tubos envolviéndolos completamente, y relleno con hormigón HM-20/P/40/I hasta la altura donde se inicia el firme y el pavimento, sin reposición de pavimento; incluso suministro y montaje de cables conductores, con parte proporcional de empalmes para cable, refrenda y transporte a vertedero o planta de reciclaje de los productos sobrantes de la excavación y pruebas de rigidez dieléctrica, instalada, transporte, montaje y conexonado.	272,51	87,84	23.937,28
06.03	ud ARQ.PREF.PP HIDROSTANK 45x45x60 cm. Arqueta para canalización eléctrica fabricada en polipropileno reforzado marca Hidrostank con o sin fondo, de medidas interiores 45x45x60 cm. con tapa y marco de fundición incluidos, colocada sobre cama de arena de río de 10 cm. de espesor y p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación ni el relleno perimetral exterior.	3,00	151,71	455,13
06.04	ud ACOMETIDA	4,00	727,63	2.910,52
06.05	u C.S.Y.T. 400 KVA (TRANSF. EPOXI) Centro de seccionamiento y transformación para 400 kVA, formado por caseta de hormigón prefabricada, monobloque, totalmente estanca, cabinas metálicas homologadas, equipadas con seccionadores de línea, de puesta a tierra, interruptor combinado con fusibles, transformadores de tensión e intensidad, indicadores de tensión, empujador, transformador encapsulado en resina epoxi, cableado de interconexión, con cable de aluminio 15/20 kV., terminales, accesorios, transporte montaje y conexonado.	1,00	41.619,16	41.619,16
06.06	ml SUPRESION LINEAS MT AEREAS	167,51	193,32	32.383,03
06.07	ml SUPRESION LINEAS MT ENTERRADAS	195,15	104,84	20.459,53
06.08	u PROYECTO LEGALIZACION Proyecto constructivo de las instalaciones eléctricas: centros de transformación, líneas, etc..... para entregar en la delegación de industria.	1,00	3.600,00	3.600,00
TOTAL CAPÍTULO 06 SUMINISTRO ENERGIA.....				126.347,83

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 07 RED DE TELECOMUNICACIONES				
07.01	m3 EXCAVACIÓN ZANJA Excavación en zanja, incluso carga y transporte de los productos de la excavación a vertedero o lugar de empleo y con p.p. de medios auxiliares. Según CTE. DB SE-C y NTE-ADZ	98,82	9,43	931,87
07.02	m CANAL. TELEF. 6 PVC 63 CALZADA Canalización telefónica en zanja bajo calzada, de 0,45x0,88 m. para 6 conductos, en base 3, de PVC de 63 mm. de diámetro, embebidos en prisma de hormigón HM-20 de central de 6 cm. de recubrimiento superior e inferior y 10 cm. lateralmente, incluso excavación de tierras a máquina en terrenos flojos, tubos, soportes distanciadores cada 70 cm., cuerda guía para cables, hormigón y relleno de la capa superior con tierras procedentes de la excavación, en tongadas <25 cm., compactada al 95% del P.N., ejecutada según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra. (Sin rotura, ni reposición de pavimento).	258,34	43,97	11.359,21
07.03	u ARQUETA TELEFONIA PREFABRICADA TIPO HF-III CITAPA Arqueta tipo HF-III prefabricada, de dimensiones exteriores 1,28x1,18x0,98 m., con ventanas para entrada de conductos, incluso excavación de zanja en terreno fojo, 10 cm. de hormigón de limpieza HM-20 N/mm2, embocadura de conductos relleno de tierras y transporte de solantes a vertedero, ejecutada según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.	3,00	652,41	1.957,23
07.04	ud ACOMETIDA	6,00	499,08	2.994,48
TOTAL CAPÍTULO 07 RED DE TELECOMUNICACIONES.....				17.242,79

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 08 RED DE ALUMBRADO				
08.01	<p>m3 EXCAVACIÓN ZANJA</p> <p>Excavación en zanja, incluso carga y transporte de los productos de la excavación a vertedero o lugar de empleo y con p.p. de medios auxiliares. Según CTE. DB SE-C y NTE-ADZ.</p>	197,08	9,43	1.858,46
08.02	<p>m CONDUCTOR ENTERRADO</p> <p>Línea de distribución en baja tensión, desde el centro de transformación de la Cta. hasta abonados, enterrada, realizada con cables conductores de 4(1x16) mm² Al., RV 0,6/1 KV., tubería rígida de PVC de 90 mm, formada por conductor de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado y cubierta de PVC, en instalación subterránea bajo acera, en zanja de dimensiones mínimas 40 cm. de ancho y 50 cm. de profundidad, incluyendo excavación de zanja, asiento con 10 cm. de arena de río, montaje de cables conductores, relleno con una capa de 15 cm. de arena de río, instalación de placa catódicas para protección mecánica, relleno con tierra procedente de la excavación de 25 cm. de espesor, apisonada con medios manuales, colocación de cinta de señalización, sin reposición de acera, incluso suministro y montaje de cables conductores, con parte proporcional de empalmes para cable, retirada y transporte a vertedero o planta de reciclaje de los productos sobrantes de la excavación, y pruebas de rigidez dieléctrica, instalada, transporte, montaje y conexiones.</p>	844,58	15,96	14.324,08
08.03	<p>m CONDUCTOR BAJO VIAL</p> <p>Línea de distribución en baja tensión, desde el centro de transformación de la Cta. hasta abonados, enterrada bajo calzada entubada, realizada con cables conductores de 4(1x16) mm² Al. RV 0,6/1 KV., formada por conductor de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado y cubierta de PVC, en instalación subterránea bajo calzada entubada, en zanja de dimensiones mínimas 40 cm. de ancho y 80 cm. de profundidad, incluyendo excavación de zanja, asiento con 5 cm. de hormigón HM-25/P/20/1, montaje de tubos de material termoplástico de 110 mm. de diámetro, relleno con una capa de hormigón HM-25/P/20/1 hasta una altura de 10 cm. por encima de los tubos en divendiosos completamente, y relleno con hormigón HM-20/P/40/1 hasta la altura donde se inicia el firme y el pavimento, sin reposición de pavimento, incluso suministro y montaje de cables conductores, con parte proporcional de empalmes para cable, retirada y transporte a vertedero o planta de reciclaje de los productos sobrantes de la excavación y pruebas de rigidez dieléctrica, instalada, transporte, montaje y conexiones.</p>	88,00	70,78	6.228,64
08.04	<p>ud COLUM. 4m+LUM.150 W.</p> <p>Columna Atlas 4m. Formada por un tubo de acero de 4mm. de pared exterior 75 mm (Tramo superior) y de exterior 120 mm (tramo inferior), recubiertos de 2,5 mm de poliánida, reforzado con fibra de vidrio, pigmentado en la masa, con un nuevo tratamiento tropicalizado de máxima garantía contra el envejecimiento por radiaciones ultra violetas. Luminaria modelo Alameda, fabricada de poliánida reforzada con fibra de vidrio, luminaria Clase II con un IP65 IK 10, equipado con 150W. Anclaje de pernos A6-Clase II. color a definir por la dirección facultativa.</p>	21,00	639,79	13.435,59
08.05	<p>u BALIZA DEC. POLICARBONATO LED 2000 lm H=1000mm</p> <p>Baliza decorativa de 1000 mm de altura, columna policarbonato libre de PVC y de mercurio en color negro o verde, cierre de ABS y lama de acero en blanco, grado de protección IP54 - IK08 / Clase II, según UNE-EN 60598 y EN-50102, equipado con módulo LED de 2000 lm y un consumo de 31W, temperatura de color 3000K, driver integrado, para iluminación de jardín y exteriores. Con marcado CE según Reglamento (UE) 305/2011. Instalado, incluyendo replanteo, accesorios de anclaje, tornillo antivandalismo, y conexiones.</p>	28,00	498,59	13.960,52
08.06	<p>u ARQUETA REGISTRABLE PREFABRICADA HM 40x40x40 cm</p> <p>Arqueta prefabricada registrable de hormigón en masa con refuerzo de zuncho perimetral en la parte superior de 40x40x40 cm, medietas interiores, completa con tapa y marco de Fundición D400 y formación de agujeros para conexiones de tubos. Colocada sobre solera de hormigón en masa HM-20/P/40/1 de 10 cm. de espesor y p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación ni el relleno perimetral posterior.</p>	40,00	128,11	5.124,40
08.07	<p>m SUPRESION LINEA EXISTENTE</p> <p>Anulación de línea enterrada existente, incluso retirada a vertedero autorizado y canon del mismo.</p>			

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
		74,96	4,54	340,32
08.08	ud CUADRO CONTROL Cuadro de mando para alumbrado público, para 4 salidas, montado sobre armario de políster reforzado con fibra de vidrio, de dimensiones 1000x800x250 mm, con los elementos de protección y mando necesarios, como 1 interruptor automático general, 2 contadores, 1 interruptor automático para protección de cada circuito de salida, 1 interruptor diferencial por cada circuito de salida y 1 interruptor diferencial para protección del circuito de mando; incluso célula fototérmica y reloj con interruptor horario, conexionado y cableado.			
		1,00	3.306,76	3.306,76
08.09	ud CONEXIONES A RED ALUMBRADO EXIST.			
		3,00	908,51	2.725,53
08.10	ud PROYECTO LEGALIZACION Proyecto constructivo de las instalaciones de alumbrado, para entregar en la delegación de industria.			
		1,00	2.000,00	2.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 08 RED DE ALUMBRADO.....			63.304,30

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 09 RED DE GAS				
09.01	m. TUBERÍA GAS PE D=90 mm.SDR 11 Tubería enterrada, en polietileno de D=90 mm. SDR 11, para redes de distribución de gas, banda señalizadora, incluso pruebas de presión y p.p. de accesorios (codos, tes, manguitos, ceps, banda de señalización, etc.), excepto válvulas de línea, apertura y reposición de zarja.	196,12	36,37	7.525,12
09.02	u ARQUETA REGISTRABLE PREFABRICADA HM 40x40x40 cm Arqueta prefabricada registrable de hormigón en masa con refuerzo de zunchos perimetral en la parte superior de 40x40x40 cm, medidas interiores, completa con tapa y marco de Fundición D400 y formación de agujeros para conexiones de tubos. Colocada sobre solera de hormigón en masa HM-20/P/40/1 de 10 cm. de espesor y p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación ni el relleno perimetral posterior.	3,00	128,11	384,33
09.03	ud ACOMET. GAS POLIETILENO D=90 mm. Acometa para gas en polietileno de D=90 mm, SDR 11, para redes de distribución hasta 1,5 m. de longitud desde la red a la válvula de acometa, sin incluir la conexión al armario, la excavación y reposición de zarja, protección de	7,00	516,18	3.613,26
TOTAL CAPÍTULO 09 RED DE GAS				11.522,71

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 10 MOBILIARIO URBANO				
10.01	u BANCO TABLILLAS/FUNDIC.MODER. 2 m Suministro y colocación de banco sin brazos, modelo Plaza o similar, formado por 2 patas de hierro fundido de diseño funcional moderno, carentes de adornos, pies con regata para utilización de tornillo de fijación al suelo, y 19 listones de madera tropical, tratada con protector fungicida e hidrófugo, de 2000x40x37 mm, instalado en áreas urbanas pavimentadas.	15,00	272,26	4.083,90
10.02	u PAPELERA ARISTAS VERT.PE TAPA POSTE 50 l Papeleras con forma de aristas verticales de P.E.H.D. compuesta por tapa, unida a poste de chapa de acero, y cuerpo de polietileno de 50 l de capacidad, colocada sobre poste recioado al pavimento con abdo de hormigón.	15,00	144,43	2.166,45
TOTAL CAPÍTULO 10 MOBILIARIO URBANO.....				6.250,35

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 11 CONTROL CALIDAD				
11.01	ud CONTROL CALIDAD Realización de ensayos para control calidad			
		1,00	9.000,00	9.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 11 CONTROL CALIDAD			9.000,00

PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 12 GESTION DE RESIDUOS				
12.01	UD GESTION DE RESIDUOS 1,72% respecto al PEM.			
		1,00	16.940,45	16.940,45
	TOTAL CAPÍTULO 12 GESTION DE RESIDUOS			16.940,45
	TOTAL			1.001.850,75

