

MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 15 IPARZABALARRA DE DURANGO



MAYO 2024

*Letrados: Anton Pérez-Sasia Basterra e Iñigo
González del Valle Mezo*

Arquitectos: Jesús Landia Uribe

Perez-Sasia Abogados Asociados y Landia Arkitektura

INDICE

I.- MEMORIA.

A.- OBJETO

B.- ENCARGO Y REDACCIÓN

C.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE Y ANTECEDENTES

D.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO

E.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN QUE SE
PROPONE

F.- FORMULACIÓN Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

TÍTULO I: MEMORIA

A.- OBJETO.-

El presente documento tiene por objeto proceder a la Modificación del Texto Refundido del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución nº 15 Iparzabalarra de Durango.

En concreto, se trata de modificar los apartados 5.4, relativo al plazo para presentar la propuesta de equidistribución y, los plazos para realizar las obras de urbanización y edificación de los solares resultantes; el apartado 5.6 relativo al programa de realojos; así como el Anteproyecto de Urbanización; y el Estudio Económico Financiero.

La causa que motiva este documento es la tramitación de un nuevo Plan Especial de Ordenación Urbana de la del ámbito, así como la aprobación de una nueva normativa sectorial que unido a el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora – 14 años - hace necesario tramitar la presente modificación.

B. ENCARGO Y REDACCIÓN.-

La redacción de la presente modificación del programa de actuación urbanizadora, se realiza por encargo de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución nº 15 Iparzabalarra de Durango al despacho Pérez-Sasía Abogados Asociados, y el estudio Landia Arkitektura.

C.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE Y ANTECEDENTES.-

El Texto Refundido del Programa de Actuación Urbanizadora fue elaborado y aprobado conforme a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Durango aprobadas definitivamente mediante Orden de la Excma. Diputación Foral de Bizkaia número 76/2005, de 14 enero, con publicación de su normativa en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 19, de 28 de enero de 2005.

Posteriormente fue tramitado un Estudio de Detalle a efectos de definir la ordenación detallada de los volúmenes, las alineaciones y rasantes, así como la asignación de los usos pormenorizados y parcelaciones el cual fue aprobado definitivamente mediante

acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Durango con fecha 31 de enero de 2008 y publicado en el B.O.B. nº 62 de 4 de abril de 2.016.

Con la finalidad de regular y organizar el desarrollo de la unidad de ejecución se aprobó definitivamente el Texto Refundido del Programa de Actuación Urbanizadora, objeto de la presente modificación, el cual fue aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 29 de julio de 2008, siendo publicado en el B.O.B. nº 212 de 4 de noviembre de 2.008.

Dicho Programa de Actuación Urbanizadora establece que la gestión de la unidad de ejecución va a ser llevada a cabo en régimen de ejecución privada a través del sistema de actuación de concertación.

El Convenio para para iniciar la gestión de la unidad de ejecución fue suscrito con fecha 25 de junio de 2.008, siendo publicado en el B.O.B. de Bizkaia nº 130, de 8 de julio de 2.008.

Con fecha 8 de agosto de 2008 fue constituida la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución nº 15 Iparzabalarra de Durango mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Durango D. Néstor Jose Almarza de la Peña.

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado inicialmente en Asamblea de la Junta de Concertación y puesto a exposición pública, publicándose anuncio en el B.O.B. nº 210 de 31 de octubre de 2.008.

El citado Proyecto de Reparcelación no resulto aprobado definitivamente, sin que se llegase a dar contestación a las alegaciones presentadas a la aprobación inicial del mismo.

El Proyecto urbanización, fue presentado en el Ayuntamiento, e informado favorablemente el 28 de octubre de 2.008 por el arquitecto municipal, con expediente 000346/2008-BT.

A raíz de la entrada en vigor del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado mediante el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, la ordenación pormenorizada quedo inhabilitada al encontrarse el suelo en cuestión en gran parte, dentro de la mancha de inundabilidad de 100 años.

El artículo 40 del citado Real Decreto, establece que no podrán disponerse los usos previstos en la anterior ordenación pormenorizada hasta la línea de delimitación de la avenida a 100 años, al tratarse de un ámbito que se encuentra en “Situación básica de suelo rural” atendiendo a la definición contenida en el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana.

Ante esta circunstancia, surgió la necesidad de replantear íntegramente la ordenación pormenorizada del ámbito, motivo por el cual se está tramitando el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana para la Unidad de Ejecución nº 15 Iparzabalarra.

El citado Plan Especial de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente con fecha 13 de abril de 2.023, ha modificado las determinaciones básicas establecidas en las Normas Subsidiarias, configurando las siguientes determinaciones:

PARCELA	Nº VIVIENDAS	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD	
			VIVIENDA	OTROS USOS
A V.L + TU	70	35+8+A	7.722 m²	434 m² Terciario urbano en P.B. Resto soportal de uso público
B V.P.P	30 VPS + 34 VT = 64	35+8+A	2.808 m² VPS + 3.510 m² VT = 6.318 m²	P.B. de soportal de uso público

Por ello, surge la necesidad de readaptar la programación temporal de la ejecución de las obras de urbanización mediante el desarrollo de un Plan de Etapas, así como el programa de realojos contemplado, además del anteproyecto de urbanización, toda vez que la ordenación pormenorizada del ámbito se ha visto modificada, debiendo por tanto ser objeto de modificación el estudio económico financiero.

D.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO.-

El ámbito se corresponde con la Unidad de Ejecución de suelo urbano nº 15 Iparzabalarra de las Normas Subsidiarias de Durango, con una superficie en el Plan General de 17.651 m2, que linda: al norte con el río Ibaizabal, al sur, con el antiguo trazado del ferrocarril Bilbao-San Sebastián, al este, con la calle Zabalarra y la rotonda que da acceso a la calle

Sasikoa, y al oeste con el arroyo de Larrinagatxu que discurre paralelo a la variante de Durango (BI-623).



La delimitación tiene una forma ligeramente trapezoidal y es prácticamente plana, con leve caída hacia el río, pero está casi en su totalidad deprimida en torno a 2 metros respecto a la franja vacante por el soterramiento de la vía y el extremo de la calle Aramotz.

Contiene el extremo de la actual calle Zabalarra, que conecta con el municipio de Iurreta tras vadear el arroyo de Arrinagatxu.

E.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE.-

El PAU vigente establece así un plazo para la presentación de la propuesta de equidistribución, así como un programa de realojos, un Anteproyecto de Urbanización; y, un Estudio Económico Financiero, que, dado el transcurso del tiempo, han quedado completamente desactualizados. Más aún cuando como ya se ha indicado la entrada en vigor del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado mediante el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, ha inhabilitado la ordenación urbanística pormenorizada con la que fue elaborada el vigente PAU.

Estos cambios deben tener reflejo en los documentos urbanísticos, siendo el Programa de Actuación Urbanizadora precisamente el documento apto para adaptar los citados cambios a las circunstancias actuales.

El artículo 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco establece, entre las finalidades de los Programas de Actuación Urbanizadora, las siguientes:

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:

(...)

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.

El artículo 153 de la misma norma desarrolla el contenido técnico - urbanístico del PAU, señalando que:

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.

Resulta por lo tanto preciso modificar también el Anteproyecto de Urbanización del PAU vigente.

El PAU se configura como el documento urbanístico cuyo objeto es evaluar las características y condiciones del ámbito de actuación y establece un programa de ejecución adecuado para su desarrollo.

El artículo 154 de la misma norma, desarrolla este objetivo al establecer el contenido jurídico-urbanístico del PAU, señalando:

Artículo 154.- Contenido jurídico-urbanístico.

1.- Los programas de actuación urbanizadora deben así mismo regular en todo caso los siguientes extremos:

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.

f) Programa de realojos, en su caso.

El objetivo final por tanto del presente documento es actualizar los tiempos de urbanización, el Anteproyecto de Urbanización, el programa de realojos, etc, adaptándolos a la nueva ordenación pormenorizada y a la realidad actual.

F.- FORMULACIÓN Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PAU.

F.1.- Plazos para presentar la propuesta de equidistribución.

El Proyecto de Reparcelación deberá aprobarse inicialmente por la Junta de Concertación con anterioridad al transcurso de un año desde la aprobación definitiva de la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, con notificación personal a todos los propietarios del ámbito y envío del anuncio al Boletín Oficial de Bizkaia, para su exposición al público.

F.2. Plazos para realizar las obras de urbanización y edificación de los solares resultantes.

El plazo de presentación del Proyecto de Urbanización para su tramitación y aprobación será de un año desde la notificación de la aprobación definitiva de la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Aprobado definitivamente dicho proyecto de urbanización y el correspondiente proyecto de reparcelación, se procederá al inicio de las obras de urbanización, de acuerdo con una única etapa de ejecución, según se indica en la memoria técnica del anteproyecto de urbanización.

En relación a los plazos para realizar la edificación, una vez recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización y transformados los terrenos en solares, serán los establecidos al efecto por la legislación vigente.

F.3. Programa de realojos.

F.3.1. Memoria justificativa.

La redacción del presente programa de realojos se realiza para cumplimentar las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E. nº 15 Iparzabalarra de las Normas Subsidiarias de Durango, tiene por objeto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 154.1.f) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, garantizar el derecho a realojo de los ocupantes legales de las viviendas que requieran su desalojo para la ejecución de la unidad de ejecución.

La documentación constitutiva de este programa de realojos se redacta siguiente el esquema establecido en la Disposición Adicional Segunda de la citada Ley 2/2006. Asimismo, indicar que los beneficiarios deberán cumplir los requisitos previstos en la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial, o bien ser eximidos del cumplimiento total o parcial de tales requisitos.

La Disposición Adicional Segunda señala que corresponde el realojo a aquellas personas afectadas por el desalojo de las viviendas incluidas en el ámbito e incompatibles con la ordenación pormenorizada, que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Ostentas la condición de ocupante legal de la vivienda.
- b) Recibir en adjudicación edificabilidad inferior a 90 m² de uso residencial libre, salvo que se sustituya por indemnización en dinero.
- c) Cumplir los requisitos previstos en la normativa reguladora de las viviendas de protección pública o de los que, en su caso, sean establecidos.

Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública de los regulados en la Ley 2/2006.

Corresponde al promotor de la actuación urbanística la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo, computándose como cargas las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.

En lo que se refiere a las actividades económicas en funcionamiento a efectos de su indemnización por traslado o extinción de actividad, indicar que el apartado 3 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 prevé en relación con las actividades económicas existentes en una unidad de ejecución la posibilidad de optar por su realojo, traslado o extinción.

Las reglas b) y c) de este apartado tercero difieren al Proyecto de Reparcelación la elección del concreto modo de actuación:

- b) En el proyecto de reparcelación se deberá recoger expresamente la relación de los ocupantes legales de viviendas y de los titulares de actividades económicas en funcionamiento, y se incorporarán los acuerdos alcanzados con los mismos para su indemnización, realojo o traslado, que deberán constar en escritura pública.*
- c) En defecto de acuerdo, se acompañará al proyecto de reparcelación una propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad, en su caso, en el que se establecerá el siguiente contenido mínimo: (...).*

Nos remitimos a lo que en dicho documento se concrete en función de las circunstancias que concurran en cada caso, si bien optando por regla general por la indemnización por traslado como fórmula más adecuada para la actuación, no obstante, tratando desde la entidad promotora de la actuación urbanizadora colaborar con los afectados en la búsqueda de soluciones para el realojo.

En lo que se refiere al Programa de Actuación Urbanizadora que nos ocupa la regla a) de este apartado únicamente exige identificar las actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento, a efectos de que sean parte en el expediente administrativo incoado para su tramitación.

Los realojos se realizarán en las primeras viviendas de protección oficial disponibles en el municipio de Durango, o en algún otro municipio del área funcional, priorizándose el realojo en las viviendas de protección oficial a construir en el ámbito, de conformidad con lo dispuesto en el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Durango en fecha 25 de junio de 2.008.

En el supuesto de que no se encuentren viviendas de protección oficial en el municipio de Durango, o en algún otro municipio del área funcional, se realizarán realojos temporales hasta que se encuentren viviendas de esta tipología disponibles.

El promotor de la actuación renuncia a la aplicación del compromiso asumido por el Ayuntamiento de Durango en el citado Convenio Urbanístico, en cuanto a su compromiso de construir a su costa la parcela sobre la que se asentará el edificio en el que los ocupantes legales de las viviendas con derecho a realojo existentes en la Unidad de Ejecución sobre el que estos serían realojados.

F.3.2. Compromisos a contraer entre el Promotor y el Ayuntamiento y garantías del exacto cumplimiento de los compromisos

El promotor de la actuación describirá los compromisos a contraer entre el mismo y el Ayuntamiento, en relación los ocupantes legales afectados por el desalojo, así como a definir las garantías de cumplimiento de los compromisos en el Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006.

F.3.3. Relación de las construcciones incompatibles con el planteamiento incluidas en el ámbito, propietarios, títulos y domicilios.

EDIFICIO N° 11 DE LA CALLE ZABALARRA

Piso: Planta Baja izquierda y derecha

Titulares: [REDACTED] y [REDACTED].
Superficie registral: 334 m2. (167 m2 planta baja izquierda y 167 m2 planta baja derecha).
Título: propietarios del local de hostelería “Bar Moscú” y propietarios residentes.
Domicilio: C/ Zabalarra, 11, 48.200 Durango (Bizkaia).

Piso: Primero izquierda

Titulares: [REDACTED] y [REDACTED].
Superficie registral: 167 m2.
Título: propietarios residentes.
Domicilio: C/ Zabalarra, 11, 1º Izquierda, 48.200 Durango (Bizkaia).

Piso: Primero derecha

Titulares: [REDACTED] y [REDACTED].
Superficie registral: 167 m2.
Título: propietarios residentes.
Domicilio: C/ Zabalarra, 11, 1º Derecha, 48.200 Durango (Bizkaia).

Piso: Segundo izquierda

Titulares: [REDACTED] y su esposa [REDACTED]
Superficie registral: 167 m2.
Título: propietarios residentes.
Domicilio: C/ Zabalarra, 11, 2º Izquierda, 48.200 Durango (Bizkaia).

Piso: Segundo derecha

Titulares: [REDACTED].
Superficie registral: 167 m2.
Título: propietario residente.
Domicilio: C/ Zabalarra, 11, 2º Derecha, 48.200 Durango (Bizkaia).

Piso: Tercero izquierda

Titulares: [REDACTED] y [REDACTED].
Superficie registral: 167 m2.
Título: propietarios residentes.
Domicilio: C/ Zabalarra, 11, 3º Izquierda, 48.200 Durango (Bizkaia).

Piso: Tercero derecha

Titulares: [REDACTED].
Superficie registral: 167 m2.
Título: propietaria residente.
Domicilio: C/ Zabalarra, 11, 3º Derecha, 48.200 Durango (Bizkaia).

EDIFICIO N° 17 DE LA CALLE ZABALARRA

Piso: Planta baja

Titulares: [REDACTED]
Superficie registral: 174 m2
Título: propietario residente.
Domicilio: C/ Zabalarra, 17, planta baja, 48.200 Durango (Bizkaia).

Piso: Planta baja y piso alto de la parte trasera

Titulares: [REDACTED]
Superficie registral: 174 m2
Título: propietaria residente.
Domicilio: C/ Zabalarra, 17, 48.200 Durango (Bizkaia).

Piso: Primero de la parte delantera

Titulares: [REDACTED] y [REDACTED]
Superficie registral: 174 m2

Título: propietarios residentes.

Domicilio: C/ Zabalarra, 17, 1º, 48.200 Durango (Bizkaia).

Piso: Segundo

Titulares: [REDACTED]

Superficie registral: 174 m2

Título: propietario residente.

Domicilio: C/ Zabalarra, 17, 2º, 48.200 Durango (Bizkaia).

EDIFICIO N° 19 DE LA CALLE ZABALARRA

Piso: Planta baja

Titulares: [REDACTED]

Superficie registral: 74 m2

Título: propietaria no residente.

Domicilio: Askatasun Etorbidea, 21 - 5º F, 48.200 Durango (Bizkaia).

Piso: Primero

Titulares: [REDACTED]

Superficie registral: 74 m2

Título: propietaria residente.

Domicilio: C/ Zabalarra, 19, 1º, 48.200 Durango (Bizkaia).

Piso: Segundo

Titulares: [REDACTED].

Superficie registral: 74 m2

Título: propietarios residentes.

Domicilio: C/ Zabalarra, 19, 2º, 48.200 Durango (Bizkaia).

Piso: Tercero

Titulares: [REDACTED]

Superficie registral: 74 m2

Título: propietario residente.

Domicilio: C/ Zabalarra, 19, 3º, 48.200 Durango (Bizkaia).

F.3.4. Propietarios que pudieran tener derecho a realojo.

Los propietarios que cumplan los requisitos los requisitos previstos en la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial, o bien hayan resultado eximidos del cumplimiento de los mismo, y todo ello resulte compatible con la información obtenida del Ayuntamiento y de los propios particulares, podrían tener derecho a realojo, según

los datos del padrón facilitados por el Ayuntamiento mediante su Resolución 2024/1093, los siguientes propietarios empadronados:

- En régimen de propiedad:
 - [Redacted]
 - [Redacted]
 - [Redacted]
 - [Redacted]
 - [Redacted]
 - [Redacted]
 - [Redacted]
 - [Redacted]
 - [Redacted]
 - [Redacted]
- En régimen de alquiler:
 - [Redacted]
 - [Redacted]
 - [Redacted]

Asimismo, se contempla el traslado de la actividad económica existente en el ámbito.

En lo que se refiere a las condiciones subjetivas del derecho de realojo, se estará a lo dispuesto en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y demás regulaciones aplicables en materia de acceso a vivienda protegida.

Los arrendatarios que pudieran tener derecho a realojo serán aquellos que consten empadronados en las viviendas del ámbito con al menos un año de anterioridad a la aprobación inicial del presente documento de Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.

F.3.5. Coste de los gastos de realojo.

Los gastos de realojo tendrán la consideración de cargas de urbanización. Dichos gastos son independientes de las indemnizaciones y compensaciones que puedan corresponder

por derribo las construcciones incompatibles con el planeamiento o por otros motivos que puedan surgir.

Dadas las previsiones de obras de edificación, no se prevén realojos temporales, realizándose los realojos de manera inmediata una vez se inicien las obras de edificación, pudiendo residir en sus viviendas los propietarios de las mismas hasta que se materialice el realojo definitivo.

Se prevén unos gastos de traslado de 32.500 euros, estimando un coste de gastos de 2.500 euros por cada una de las viviendas existentes en el ámbito (13 viviendas).

En su caso, se realizará la compensación de la indemnización que corresponda por derribo con el precio de la vivienda de protección oficial puesta a disposición del propietario realojado. En su caso, el propietario realojado deberá abonar la diferencia entre la indemnización y el coste de la vivienda de realojo.

En lo que se refiere a la actividad económica, se prevé el traslado de la misma, por lo que se estima una indemnización por traslado que asciende a la cantidad de 125.000 euros.

F.4 Anteproyecto de urbanización.

F.4.1. Objeto.

El presente anteproyecto de urbanización de la actuación integrada de Iparzabalarra, redactado por la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución nº15 Iparzabalarra de Durango tiene por objeto una primera descripción de las obras necesarias para el acondicionamiento del entorno de los edificios que se construirán de cara a dotarles de acceso y de los servicios urbanos necesarios enunciando las conexiones de las obras de la urbanización interna con las del exterior.

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

La definición y prescripción de este documento se ajusta al conocimiento que puede tenerse en esta fase, donde se presentan las ideas generales del proyecto y se define su alcance, objetivos y recursos necesarios. Será el proyecto de ejecución de la urbanización el que considerará todos los detalles y aspectos necesarios para su ejecución y definirá con mayor precisión al valerse de los cálculos y reflexiones más concretas

F.4.2. Estado Actual y características del entorno.

La zona de intervención corresponde a la Unidad de Ejecución nº 15 Iparzabalarra, en el municipio de Durango.

El área de la actuación integrada se circunscribe a la UE 15 y a su entorno más inmediato, y está situada al Oeste del núcleo de Durango, quedando delimitada por el camino Zabalarra, la variante BI-623, el antiguo trazado de las vías de Ferrocarril (actualmente soterrado) y el río Ibaizabal.

Los terrenos objeto de la ordenación tienen forma ligeramente trapezoidal y con muy leve inclinación hacia el río Ibaizabal. Por dos de sus lados limitan con dicho río y con el arroyo Larrinagatxu, mientras que por el suroeste linda con terrenos liberados tras el soterramiento del tren.

La zona se encuentra actualmente ocupada por algunos edificios residenciales, uno de los cuales contiene un local de uso hostelero en actividad, junto con alguna edificación industrial. Todas estas edificaciones quedan fuera de ordenación por efecto del planeamiento de desarrollo y deberán derribarse para la ejecución de las obras de urbanización, si bien algunas de ellas podrán mantenerse hasta las últimas fases de construcción de la urbanización.

El resto de la superficie se encuentra ocupada por pastizales y huertas, así como la vialidad existente consistente en el camino zabalarra que conecta la calle y el polígono Santa Apolonia II de Iurreta, y al que acometen las calles Estanislao Labairu y Sasikoa, esta última mediante una rotonda. Actualmente, el tramo entre la rotonda y Iurreta está restringido al tráfico.

La superficie de la Unidad de Ejecución definida en las Normas Subsidiarias es de 17.651 m² y la de la totalidad de la delimitación del ámbito a urbanizar de 19.416 m².

F.4.3. Descripción general de la urbanización.

El presente anteproyecto de urbanización define las obras de infraestructuras a realizar para dotar de acceso y servicios a las futuras viviendas y usos terciarios previstos en la Unidad de Ejecución 15 de Iparzabalarra.

La urbanización definida consiste básicamente en los siguientes aspectos:

- Derribo de las edificaciones afectadas por la urbanización y desmantelado o desvío de las instalaciones existentes. El proyecto de urbanización estudiará la posibilidad de establecer fases que permitan la entrega paulatina de la urbanización para demorar el desalojo de algunas de las edificaciones a derribar. En concreto los edificios Zabalarra 13 y 19 no tienen ninguna afección sobre la vialidad y espacios libres principales, por lo que podría plantearse su derribo al final. También sería posible posponer el derribo y ejecución de la urbanización correspondiente al edificio Zabalarra 11, que alberga viviendas y la actividad de bar en uso, para minimizar las molestias y costes de realojo.
- Apoyándose sobre la vialidad preexistente, actualmente sin definición de sus bordes, se regularizará y reconfigurará en una sección de único carril viario junto a un bidegorri. Se complementa con una acera en el tramo que va desde el final del paseo de ribera de Ambrosio Meabe hasta la conexión con la calle Pagasarri. Sobre el puente del arroyo Larrinagatxu únicamente se actúa en la superficie de acabado.
- Se genera una zona verde concentrada en el norte del ámbito, sobre la mancha de inundabilidad. El diseño será de carácter paisajístico y natural, integrando el arroyo y minimizando la intervención sobre el suelo para mantener su capacidad de drenaje y no modificar la inundabilidad, generando oasis de calor que complementa el paseo de Ambrosio Meabe y que se articula con el parque de Aramotz.
- Dotará de los servicios de Abastecimiento de agua potable, Saneamiento, Alumbrado, Alcantarillado, Electrificación, Telecomunicaciones y Gas, acordes con las necesidades propias de un área residencial. Para ello se realizarán las obras de infraestructuras necesarias.

F.4.3.1.- Conexión con el exterior.

La conexión de la Unidad de ejecución con el exterior se realiza a través de la calle Sasikoa, de la Calle Pagasarri, de la calle Estanislao Labairu y el camino Zabalarra, mediante los enlaces actualmente existentes levemente actualizados.

El enlace con la calle Pagasarri y Estanislao Labairu se reajusta para regularizar el trazado y para configurar una acera y 5 plazas de aparcamiento, una de ellas para discapacitados y punto de recarga eléctrica, al estar esta zona sobre la mancha de 500 años.

La unión con la calle Sasikoa se mantiene en la rotonda existente actualmente, a la que únicamente se dará un tratamiento superficial y de señalización horizontal adecuado a la única dirección que se establecerá en el tramo de la calle Zabalarra que conecta con Iurreta, según determine el Ayuntamiento.

F.4.3.2.- Movimiento de tierras y contenciones del terreno.

Se mantienen las rasantes en la zona de vialidad y únicamente conforman nuevas cotas en el extremo sur, adecuadas a la situación de la plaza exterior sobre los garajes de las viviendas. Debido a ello, los movimientos de tierras serán mínimos y no serán necesarias contenciones del terreno.

F.4.3.3.- Capacidad de servicio de la red viaria y aparcamientos previstos.

Este extremo d) del contenido técnico-urbanístico establecido por el artículo 153 anteriormente citado, se redacta con el exclusivo objeto de cumplimentar formalmente su contenido.

La vialidad proyectada se apoya en la existente, no estando ninguna de estas vías contemplada en el plan de movilidad municipal.

Se adopta una anchura de calzada de los viales proyectados de dirección única y siete metros en las de doble, que constituyen una infraestructura viaria suficientemente dimensionada para el tráfico que pueden originar las 134 viviendas proyectadas, toda vez que el camino Zabalarra va a tener un tráfico

muy restringido o incluso, tal y como ocurre hoy en día, solo es de acceso peatonal.

La exigencia de previsión de aparcamientos únicamente se ciñe al interior de la propiedad privada por tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado.

No obstante, se han habilitado 5 aparcamientos en la calle Zabalarra, situadas por encima de la cota de inundabilidad de 500 años, siendo una de ellas para personas con discapacidad. Se ha contemplado también un punto de recarga eléctrica.

F.4.3.4.- Tratamiento del suelo y calidades de los firmes y pavimentación.

Los viales para la circulación de automóviles se apoyarán en la vialidad existente. Se perfilará los límites mediante corte a sierra, se fresará la superficie y se arreglarán los desperfectos y blandones puntuales. Tras un riego de adherencia se acabará con aglomerado asfáltico en caliente con árido ofítico s-12 de 6 cms de espesor.

El bidegorri, sin embargo, se construirá paralelo al vial reperfilado, cajeando el terreno natural y compactándolo. Sobre este se dispondrá una explanada mejorada de material de cantera, capa regularizadora de todo uno compactado sobre la que se dispondrá una base de solera de hormigón de 20 cm de hormigón y un acabado aglomerado asfáltico con riego de adherencia y acabado óxido rojo.

Las aceras serán de baldosa hidráulica, sobre solera de hormigón y base de todo-uno regado y compactado.

Los bordillos serán de granito de 15x30 cm.

Las rigolas serán de hormigón in situ.

Los pasos peatonales serán de tipo accesible y estarán pintados con bandas blancas.

Los caminos peatonales serán a base de pavimento de arena o terrizo con estabilizante y consolidante, tipo ARIPAQ, que conjuga con un tratamiento naturalista y la capacidad drenante.

F.4.3.5.- Características de la adecuación de los espacios libres.

Teniendo en cuenta que no existen puntos de interés, salvo los elementos naturales como el arroyo Larrinagatxu y el río Ibaizabal, y su situación en zona marginal de la trama urbana, con la importante presencia de la variante que domina el ámbito, se adopta un lenguaje paisajista, con enfoque ensimismado, empleando únicamente elementos naturales que consistirán en césped y arbolado diverso que se concretarán en el proyecto de urbanización, para genera un espacio que evita el efecto isla de calor y que complementa los recorridos peatonales que vienen del río Ibaizabal, que se ampliarán con la ejecución de la urbanización del polígono vecino de Santa Apolonia de Iurreta. Es previsible, por tanto, un importante flujo peatonal por este ámbito.

El mobiliario urbano y equipamiento se concretará con las directrices que marque el ayuntamiento durante la redacción del proyecto de urbanización. Se ha considerado la previsión de emplear juegos y equipos biosaludables similares a los que se han instalado recientemente en el parque de errotaritxuena y en San Ignacio.

Estos espacios de tratamiento verde se complementan con el espacio de dominio público que se establece en la parcela de las viviendas, sobre la cubierta de los garajes subterráneos, que tendrá un tratamiento duro, y que serán objeto de los proyectos constructivos de las viviendas.

F.4.4. Red de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.

F.4.4.1.- Estado actual.

Existen dos conducciones que discurren por un lateral del camino de Zabalarra y que continúan hacia el polígono industrial de Iurreta: una principal de fundición de diversos diámetros y otra de fibrocemento al que acometen los edificios existentes del ámbito y que quedará anulada.

F.4.4.2.- Red de abastecimiento.

Será de la de fundición de la que se alimente la urbanización, conexionando en la calle zabalarra en el extremo sureste del ámbito. Desde aquí se dispondrá un ramal sur que alimenta la edificación y las bocas de riego e hidrantes de la zona. Se completará con otro ramal que discurre por la zona norte de las viviendas para dar servicio a las bocas de riego e hidrantes de la zona del parque.

Las conducciones adoptadas serán de Polietileno de alta densidad de diámetro nominal 125 mm.

La tubería se colocará sobre una base de arena de 10 cm de espesor y se recubrirá hasta 10 cm de por encima de la generatriz superior. Posteriormente se reforzará con 15 cm de hormigón HM-17,5. El relleno de la zanja será con todo-uno de caliza compactada por tongadas de 20 cm.

Se preverán bocas de riego e hidrantes en la ubicación indicadas en los planos.

Se adopta el criterio de existir un hidrante cada 200 mm de tipo enterrados DN-100, con doble salida tipo "Barcelona" de DN-70 mm cada una. Dispondrán de válvula de aislamiento independiente para cada hidrante.

F.4.5. Red de energía eléctrica.

Para la realización del proyecto se tendrán en cuenta las directrices establecidas por la compañía suministradora.

F.4.5.1.- Estado actual.

El ámbito de actuación está flanqueado por dos líneas de alta tensión aéreas de 30 KV que se unen al otro lado del río Ibaizabal y sobre las que no se interviene.

Existen además diversas líneas aéreas de las que se alimentan los edificios existentes y que serán desmanteladas

F.4.5.2.- Trazado de la red.

La alimentación del ámbito se prevé efectuarla desde la línea de media tensión de 13,20 KV que discurre bajo la acera occidental de la calle zabalarra, acometiendo en la arqueta que se sitúa en el extremo sureste del ámbito.

Desde aquí se dispondrá una nueva línea de media tensión hasta el nuevo centro de transformación previsto en medio del extremo norte de la parcela edificable. Se reforzará el cruce de la calle zabalarra.

De este centro de transformación nace una red subterránea de baja tensión para alimentar las 3 parcelas edificables.

Las arquetas serán prefabricadas y troncopiramidales, colocada sobre solera de hormigón con marco y tapa de fundición, según normas de la compañía suministradora.

F.4.6. Instalación de Alumbrado Exterior.

Se ha proyectado una red de alumbrado exterior independiente y autónoma de la existente en la actualidad por lo que no habrá afección a los colindantes, salvo en la renovación de la instalación del camino zabalarra.

F.4.6.1.- Estado actual.

La red de alumbrado existente da servicio a la calle zabalarra. En el centro de la rotonda existe un báculo con 4 luminarias de reciente implantación-renovación. El tramo desde la rotonda hasta Iurreta está iluminado por farolas provisionales colocadas sobre zapatas de hormigón apoyadas en superficie y conectadas de forma aérea entre los postes, que se alimentan de la red aérea apoyada en Zabalarra 19. Esta intervención, realizada en 2022, tiene un carácter claramente provisional, previendo la futura reurbanización.

Adicionalmente, existen 2 farolas en la conexión de Estanislao Labaiuru conectadas de forma aérea entre sí que deben ser sustituidas por la reorganización de la acera en este punto.

F.4.6.2.- Trazado de la red.

Se implanta una nueva red de alumbrado que se alimenta desde el cuadro de control y mando situado junto al centro de transformación.

Se reubicarán las luminarias de nueva implantación y se complementarán con nuevas para la obtención de la calidad visual y eficiencia energética que determinarán los cálculos lumínicos que se elaborarán con el proyecto de urbanización. En la zona viaria se emplearán la misma luminaria, mientras que en la zona del jardín se hará un estudio específico para su mejor integración.

Las canalizaciones serán subterráneas y se situarán preferentemente bajo aceras, debidamente señalizadas con cinta. Estará provistas de 2 y 3 tubos y un conductor de cobre desnudo de 35 mm² que discurrirán junto a los tubos como línea de tierra que conectará con las picas de cada punto de luminaria que contará con arqueta hormigón prefabricado y tapa de fundición.

La acometida se realizará a 380 V. El cuadro de alumbrado funcionará por medio de un dispositivo electrónico programado para el encendido y apagado.

F.4.7. Alcantarillado, Red de fecales.

Se ha proyectado una red separativa por gravedad que provee de este servicio a los edificios a construir que evacuarán a la red general dirigida hacia la depuradora de Arriandi.

F.4.7.1.- Estado actual.

Existe el denominado “Colector Matadero” que discurre por la calle Zabalarra hasta juntarse con el “Colector Matiena” que viene desde ambrosio Meabe para dirigirse hacia la EDAR de Arriandi.

Por el lado contrario del ámbito, existe el colector fumbarri, que viene desde Eroski y que se une al colector matiena en la zona del puente sobre el arroyo Larrinagatxu.

Por último, existen las pequeñas redes de acometidas de las edificaciones existentes que se anularán.

F.4.7.2.- Trazado de la red.

Se plantea un único punto de vertido en la red general en la arqueta del colector en la unión de Estanislao Labairu y Zabalarra.

La red de servicio discurrirá por un ramal al norte de la parcela edificable que dará acometida mediante pozos.

Las tuberías serán de PVC dispuestas sobre cama de hormigón de 15 cm de espesor y relleno con 20 cm por encima del tubo. Se alojarán en una zanja de anchura igual a la del tubo más 20 cm a los lados, y profundidades variables en función de la rasante del terreno y las pendientes del colector, que no son inferiores al 1%. El resto de la zanja se rellenará con material seleccionado.

Las arquetas serán de hormigón prefabricado a base de anillos y cono asimétrico de 110 cm de diámetro sobre base de hormigón HM-17.5 con formación de medias cañas y canal de tubo cortado. Estarán dotadas de pates de polipropileno. Se tapará con cerco y tapa de fundición.

F.4.8. Alcantarillado, Red de pluviales, Drenaje sostenible.

El diseño de la red que se ha proyectado recoge y evacua por gravedad las aguas pluviales que corresponden al área de intervención, tanto de la urbanización como de las cubiertas de los futuros edificios. Se atenderá al artículo 48 del PLAN HIDROLÓGICO DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO ORIENTAL Revisión para el tercer ciclo: 2022-2027 para minimizar la cuantía de la ocupación impermeables e introducir sistemas de drenaje sostenible que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto de la situación preexistente pueda ser compensado e irrelevante.

En este PAU se ha reconsiderado algunos aspectos de los contemplados en el Plan Especial de Ordenación urbana fruto de una reflexión más específica.

F.4.8.1.- Estado actual.

La red de alcantarillado de pluviales existente se limita a los bordes de la calle zaballar y las edificaciones existentes. La mayor parte del área no está edificada y la superficie es permeable. Sin embargo, se encuentra en zona inundable y por su situación junto al río y arroyo, puede presuponerse un nivel freático muy inmediato.

F.4.8.2.- Trazado de la red.

La ordenación propuesta no constituye un incremento sustancial de la superficie impermeable del ámbito. Al emplear básicamente la vialidad existente, y eliminar las construcciones existentes y sus ámbitos urbanizados, supone que las nuevas superficies generadas no aumentan prácticamente.

En base a estas premisas, y a que la zona baja de la red de recogida del vial quedaría muy inmediata al nivel freático por su cercanía al río, no interesa la disposición de SUDS porque nos encontraríamos en que esas zonas se inundarían con las crecidas del río y por tanto perdería eficacia.

Por ello, a nivel de diseño se ha propuesto que la red de recogida del vial, que puede ser la superficie susceptible de movilizar contaminación en tiempos de lluvia, se vierta a la zona de la desembocadura del arroyo interponiendo una arqueta separadora hidrodinámica que sea capaz de remover residuos flotantes, sólidos sedimentables e hidrocarburos en un solo proceso. Esta tecnología se va a emplear en la urbanización vecina del polígono Santa Apolonia de Iurreta. Por otro lado, la recogida de las pluviales de la parcela edificable se realizará por la zona sur, que está a mayor cota, y ahí si se podrá instalar SUDS (Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible).

El resto del tratamiento de los espacios libres, al tratarse con superficies naturales y permeables, no requiere mayor tratamiento.

En el vial se dispondrán una red principal que conecta los ramales secundarios de los sumideros mediante pozos de registro. Las tuberías serán de PVC, con refuerzos en los cruces de calzada. Los pozos de registro, al igual que la red de

fecales, se construirán de hormigón prefabricado a base de anillos y cono asimétrico de 110 cm de diámetro sobre base de hormigón HM-17.5 con formación de medias cañas y canal de tubo cortado. Estarán dotadas de pates de polipropileno. Se tapará con cerco y tapa de fundición.

Las arquetas sumideros proyectadas se ubicarán en las ríogolas con dimensiones ajustadas al tamaño de esta. Las rejillas serán abatibles de fundición.

Su ubicación será tal que la distancia entre ellas sea inferior a 60 m y evacuen menos de 600 m².

F.4.9. Telecomunicaciones.

Se proyecta una red de telecomunicaciones exclusiva para la urbanización, no interviniendo sobre la instalación de los colindantes, ni dando continuidad a la red general hacia otros ámbitos. No obstante, en el momento de redacción del proyecto de urbanización se atenderá a las indicaciones de las compañías distribuidoras.

F.4.9.1.- Estado actual.

En estos momentos existen redes aéreas para dar servicio a los edificios existentes que serán anuladas. Por la calle Zabalarra existe también una red de telefonía de EUSKALTEL.

F.4.9.2.- Trazado de la red.

La propuesta a nivel de anteproyecto es realizar una conexión doble a los operadores principales y distribuirla a las acometidas de las parcelas edificables por la zona sur del ámbito.

A nivel preliminar se plantea una conexión a la altura de la intersección de Ambrosio Meabe y Zabalarra y llevar una red secundaria a las viviendas por la zona sur.

F.4.10. Gas.

F.4.10.1.- Estado actual.

En la actualidad existe una arteria principal de Gas de acero de 8" de alta presión (hasta 16 bar) que recorre la calle zabalarra. A la altura de la calle Sasikoa se dispone una estación de regulación y medida (ERM) de donde nace un ramal que se dirige hacia la calle Sasikoa.

En estos momentos, la ingeniería INGECA, está se está redactando un proyecto para la compañía NORTEGAS para una nueva red de distribución de gas canalizado con presión máxima de operación hasta 5 bar para el suministro a la U.E.I.2 "Santa Apolonia", que consistirá en una arteria de alimentación de Polietileno de 100 mm de diámetro dispuesta a lo largo de la calle zabalarra, en su flanco norte, cruzando al otro lado al llegar al puente sobre el arroyo, cruzándolo embebido en la acera actual del puente.

En los estudios preliminares también contemplan que la acometida a la unidad UE-15 se realice desde la misma ERM, llevando un nuevo ramal hasta la zona sur del ámbito para dar servicio a las nuevas viviendas, sin embargo, en la información proporcionada por el ayuntamiento, existe ese ramal.

F.4.10.2.- Trazado de la red.

El diseño de la red de suministro que se proyecta será exclusivo para la urbanización. Se adopta el criterio de acometer en la red actual a la altura de la zona sur del ámbito. Será la compañía distribuidora que determine las características de la nueva red a implantar.

F.4.11. Concreción de la memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización.

La memoria de calidades de las obras de urbanización se entiende contenida en los apartados F.4.3 a 10 en los que se describen las características y calidades de cada uno de los elementos de urbanización.

El contenido de este Anteproyecto cumple con las condiciones de calidad y las características técnicas especificadas preliminarmente por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Durango, y que deberán ser desarrollados y concretados en el proyecto de ejecución de la urbanización.

En consecuencia, de la lectura de los apartados 3 a 10 y de la de los planos de trazado de todas las redes de servicios urbanos, firmes, pavimentación y zonas verdes, se puede entender perfectamente cumplimentada la exigencia establecida en el artículo 153 apartado i) de la ley 2/2006, en la que se pide la redacción de una Memoria de calidades de las principales obras y elementos de urbanización.

En cuanto a la calidad de la edificación, únicamente hacer constar que tanto las viviendas de protección pública como las viviendas libres cumplirán con lo establecido en la reglamentación propia y por toda la normativa de calidad de la edificación vigente: Código Técnico de la Edificación, DECRETO 80/2022 de habitabilidad y demás normas básicas de obligado cumplimiento.

F.4.12. Presupuesto de las obras de urbanización.

A continuación, se indican los costes de urbanización por cada uno de los capítulos en los que se ha desglosado el conjunto de las obras a realizar, que se muestran de manera desglosadas en el anexo a esta memoria. Para su realización se han tomado partidas generales que engloban varios elementos conjuntamente tal y como se describen pormenorizadamente en cada una de ellas.

En este caso, a diferencia de la estimación del coste de urbanización reflejado en el documento del Plan Especial de Ordenación Urbana, que se realizaba en función de ratios por tipo de superficie urbanizada y se estimaban aparte las demoliciones y la barrera acústica, se ha decidido incluirlos dentro del anteproyecto por tratarse de elementos de obra integrables en el proyecto de urbanización quedando de la siguiente manera:

RESUMEN DE PRESUPUESTO		Importe
Capítulo. 1	DEMOLICIONES Y DESMONTADOS	208.270,00 €
Capítulo 2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	123.430,50 €
Capítulo 3	RED HORIZONTAL DE AGUAS PLUVIALES Y DRENAJE	88.493,80 €
Capítulo 4	RED HORIZONTAL DE AGUAS FECALES	19.087,50 €

Capítulo 5	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	66.850,00 €
Capítulo 6	ELECTRIFICACIÓN	149.550,00 €
Capítulo 7	ALUMBRADO PÚBLICO	130.250,00 €
Capítulo 8	REDES DE TELECOMUNICACIONES	22.830,00 €
Capítulo 9	GAS NATURAL	8.205,00 €
Capítulo 10	FIRMES Y PAVIMENTOS	290.970,00 €
Capítulo 11	SEÑALIZACION	25.000,00 €
Capítulo 12	MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	165.137,50 €
Capítulo 13	PANTALLA ACÚSTICA	25.000,00 €
Total del presupuesto ejecución material:		1.323.074,30 €
G.G.+BI (19%)		251.384,12 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA		1.574.458,42 €
IVA 21%		330.636,27 €
TOTAL CONTRATA IVA INCLUIDO		1.905.094,68 €

F.4.13. Superficies construidas.

- SUPERFICIES DE VIAL, BIDEGORRI Y ACERAS	3.870 m².
- SUPERFICIES AJARDINADAS Y SENDAS PEATONALES.....	11996 m².
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUÍDA DE URBANIZACIÓN	15.866 m².
-SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	3.550 m².
<u>TOTAL DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN</u>	<u>19.419 m².</u>

F.5 Estudio económico financiero.

El estudio económico financiero del Texto Refundido del Programa de Actuación Urbanizadora vigente está elaborado conforme a la ordenación pormenorizada contemplada en las Normas Subsidiarias de Durango, y no conforme a la establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito.

Por ello, surge la necesidad de adaptar el estudio económico financiero a la nueva ordenación pormenorizada del ámbito, así como al nuevo anteproyecto de urbanización, además de tener en cuenta la alteración de costes y valores producidos en el transcurso de 14 años.

F.5.1. Introducción.

A) Alcance y método de redacción del estudio de viabilidad.

Dando cumplimiento al artículo 155 de la ley 2/2006, se elabora el presente Estudio de Viabilidad Económica-financiera de la urbanización de la U.E.-15 Iparzabalarra con la valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

Para ello deberemos calcular la totalidad de las cargas de urbanización precisas hasta la finalización y entrega de las obras de urbanización y la inscripción registral de las nuevas parcelas resultantes en el proceso de reparto de cargas y beneficios.

Se estructuran los gastos en tres grupos de los aspectos que constituyen la elaboración del proceso de urbanización:

- Coste de las obras.
- Costes de gestión, gastos de elaboración de los documentos técnicos y administrativos.
- Indemnizaciones por supresión de las edificaciones existentes.

Además, debe calcular el valor del producto inmobiliario, buscando de esta forma conocer el coste inicial y final del suelo urbanizado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

V_c = 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.

F.5.2. Valor de repercusión de los usos previstos en la Unidad de Ejecución.

Para poder obtener el valor inicial, deben tenerse en cuenta la diferencia existente entre la edificabilidad bajo y sobre rasante, así como los distintos usos previstos en ellas, ya que una vez se conozca el valor residual de cada uso, podrá conocerse el valor residual de la totalidad del aprovechamiento por materializar.

Los usos previstos para la Unidad de Ejecución son los siguientes:

- Residencial. Vivienda libre.
- Residencial. Vivienda de precio tasado.
- Residencial. Vivienda de protección oficial.
- Comercial.

El valor de cada uno de estos usos varía en función de los parámetros de la fórmula para obtener el método residual estático. Por ello, debe calcularse el valor de cada uno de estos usos de forma individualizada.

El coste de construcción de los diferentes usos es el siguiente:

- Residencial. Vivienda libre: 1.368,50 €
- Residencial. Vivienda de precio tasado: 1.130,50 €
- Residencial. Vivienda de protección oficial: 1.023,40 €
- Comercial: 357,00 €

En cuanto al coste de construcción de los diferentes usos estimado bajo rasante, indicar son los siguientes:

- Residencial. Vivienda libre: 368,90 €
- Residencial. Vivienda de precio tasado: 368,90 €
- Residencial. Vivienda de protección oficial: 368,90 €

El coeficiente K aplicado al uso residencial de vivienda libre y, para el uso comercial será el genérico de 1,40, al no encontrarse tales incluidos en ninguna de las excepciones para su reducción contempladas en el artículo 22 del Reglamento de valoraciones.

Por el contrario, las viviendas de protección oficial si pueden encuadrarse en la excepción contemplada en el apartado 2.a) del artículo 22. De forma que se adopta su reducción hasta el valor mínimo del coeficiente K de 1,20. En lo que se refiere a las viviendas de precio tasado, se opta por su reducción hasta el valor del coeficiente K de 1,30, dada su naturaleza.

En cuanto al valor en venta de cada uno de los usos contemplados, indicar que se establecen los siguientes valores en venta por usos sobre rasante:

- Residencial. Vivienda libre: 2.550,00 €
- Residencial. Vivienda de precio tasado: 2.027,49 €
- Residencial. Vivienda de protección oficial: 1.612,11 €
- Comercial: 800,00 €

En cuanto a los valores en venta bajo rasante, señalar que se han establecido los siguientes valores:

- Residencial. Vivienda libre: 562,50 €

- Residencial. Vivienda de precio tasado: 480,01 €
- Residencial. Vivienda de protección oficial: 542,56 €

El uso de los citados valores en venta, utilizados en el Plan Especial de Ordenación Urbana de Iparzabalarra, aprobado inicialmente, garantiza la viabilidad de la actuación. Dichos valores podrán modificarse en el Proyecto de Reparcelación.

F.5.3. Coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.

Se han expuesto de manera desglosada en el anteproyecto de urbanización y ascienden a la cantidad de 1.574.458,42 €.

F.5.4. Coste de gestión.

El Plan Especial de Ordenación Urbana contempla en este concepto (Honorarios, notaría, registros, etc.) un montante global de 150.000,00 €.

F.5.5. Costes de indemnizaciones por derribos, realojos y TRASLADOS.

Indemnizaciones de los edificios situados fuera de ordenación 2.310.383,64 €.

Traslados realojos 32.500 €.

Traslado actividad 125.000 €

TOTAL GASTOS 2.467.883,64 €.

F.5.6. Resumen total de las cargas de urbanización de la UE-15.

Gastos de urbanización 1.574.458,42 €.

Coste de gestión 150.000,00 €.

Costes de indemnizaciones por realojos y traslados 2.467.883,64€.

COSTOS TOTALES preliminarmente 4.192.342,06 €

F.5.7. Viabilidad económica de la UE-15.

Una vez calculado dicho valor, el cual alcanza un valor total de 5.995.368,87 €, que tras la cesión del 15% a la Administración Municipal, se convierte en la suma de 5.096.063,54 € y, conociendo la totalidad de las cargas de urbanización, las cuales alcanzan un valor total de 4.192.342,06 €, obtendremos el valor total del suelo urbanizado, siendo este un valor de 903.721,48 €.

En consecuencia, el valor del m² de la Unidad de Ejecución una vez urbanizado es de 288,71 €/m². Por lo que su valor sin urbanizar, es decir, en su estado actual es de 51,20 €/m².

De todo ello, se deduce la viabilidad de la transformación urbanística prevista, dado que los valores mencionados dan como resultado un balance positivo.

Mantienen su vigencia en cuanto no se opongan al contenido del presente Documento de modificación, todo el contenido del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente en fecha 29 de julio de 2008.

En Durango, a 13 de mayo de 2024.



JESUS ANGEL LANDIA URIBE
A R K I T E K T O A

Fdo: Jesús Ángel Landia Uribe

NOMBRE
PEREZ SASIA
BASTERRA
ANTONIO -
NIF [REDACTED]

Firmado digitalmente
por NOMBRE PEREZ
SASIA BASTERRA
ANTONIO -
Fecha: 2024.05.13
13:08:46 +02'00'

Fdo: Antón Pérez-Sasia Basterra

GONZALEZ
DEL VALLE
MEZO IÑIGO -
[REDACTED]

Firmado digitalmente
por GONZALEZ DEL
VALLE MEZO IÑIGO -
Fecha: 2024.05.13
13:07:22 +02'00'

Fdo: Iñigo González del Valle Mezo