

arquiplan



MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA PARA SOLICITUD DE LA CONCESIÓN DEL DPMT EN EL ÁREA 19.E1 "DOW RIA" (LEIOA)

Solicitud de concesión de ocupación de DPMT



MAYO - 2023

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

Arquitecto: Juan Carlos Cardenal Abaitua

Arquiplan 2.0 S.L.P.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00035645882

CSV

GEISER-282d-16cb-8187-4a41-aabc-52ca-da36-42cc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/06/2023 07:47:51 Horario peninsular



GEISER-282d-16cb-8187-4a41-aabc-52ca-da36-42cc

INDICE

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

A.1. OBJETO

A.2. ENCARGO Y REDACTORES.

A.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

A.4. ANTECEDENTES DE LA CONCESIÓN

A.5. OCUPACIÓN QUE SE SOLICITA

A.6. SUPERFICIE DESTINADA A SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO

A.7. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE OCUPACIÓN EN ZONA DE DPMT

A.8. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES EN INFRAESTRUCTURAS

UBICADAS EN DPMT

B. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN DEL DPMT

C. PRESUPUESTO

PLANOS



A. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto la **solicitud de concesión de la ocupación de terreno y del puente situados en el dominio público marítimo terrestre** de la confluencia de los ríos Udondo y Gobelas en Leioa a favor de la mercantil "Ditec Hanstein S.A. Sociedad Unipersonal".

A.2. ENCARGO Y REDACTORES.

La redacción del presente documento se efectúa por el equipo ASESOR del solicitante de la concesión, formado por el estudio Arquiplan y el despacho jurídico Pérez-Sasia Abogados Asociados, por encargo del propietario único del suelo (Ditec Hanstein S.A. Sociedad Unipersonal) representado legalmente por el abajo firmante Mikel Berasategui Mejías

A.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El Instrumento de Planeamiento General vigente en la actualidad en el Municipio de Leioa viene constituido por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Diputación Foral de Bizkaia entre los años 1999 y 2001 a instancias del Ayuntamiento Pleno de Leioa, redactado en base a la normativa urbanística vigente en aquel momento, el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Dicho instrumento de planeamiento delimita el Área de reparto 19.B "Udondo Ría" sobre la cual, posteriormente, recae la **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (MP-POA-13)**, aprobado mediante Orden Foral del Departamento de Transportes y Urbanismo 390/2007, de 19 de marzo, y publicado en el BOB nº 204 de 18 de octubre de 2007. Esta modificación se redacta conforme al cumplimiento de la normativa urbanística vigente actualmente, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.



Este documento tiene por objeto modificar determinadas previsiones urbanísticas afectantes al Área de Reparto en Suelo Urbano 19.B Udondo ría, y entre otras, divide el ámbito, dando lugar al **Área de Reparto 19.E1 "Dow Ría**, quedando recogida su regulación urbanística en la ficha que a continuación se transcribe:

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

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA

Número de Área 19E1

Denominación DOW RÍA

Uso global y calificación Industrial

Superficie del área . 23.799 m²

Superficie de Sistemas Generales 6.920 m²

Área afectada por la Ley de Costas.

Superficie de dominio público marítimo-terrestre 4.414 m²

2. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico:

7. Industrial

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

6. Terciario en todas sus categorías

8. Espacios libres en todas sus categorías

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

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

2.6. Garaje en planta baja 0,00

4. Equipamiento privado..... 0,91

6.1. Oficinas..... 1,29

6.2. Comercio por menor 1,76

6.3. Comercial concentrado 1,30

7.1.2. Industria compatible con vivienda 1,08

7.2. Almacén compatible con vivienda 1,08

7.1.3. Industria no compatible con vivienda 1,00

7.1.4. Otras industrias 1,00

7.3. Almacén incompatible con vivienda 1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,500 m²/m²



Aprovechamiento tipo 0,551 m²/m²

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable 1.000 m²

Ocupación máxima: 40%

Altura máxima a alero de edificación 12 m.

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

Altura máxima de la edificación en número de plantas 3

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

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

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

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

7. AFECCION LEY DE COSTAS

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

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

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

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

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

Con intención de desarrollar la actuación urbanizadora y edificatoria de la **única parcela privada** de este ámbito por parte de la mercantil "Ditec Hanstein S.A. Sociedad Unipersonal" se entrega en el Ayuntamiento de Leioa, con fecha febrero



2023 , el Programa de Actuación Urbanizadora, en la que se delimita una única Unidad de Ejecución, coincidente con la parcela privada.

Este documento se encuentra actualmente en trámite de aprobación.

En el Programa de Actuación Urbanizadora se incluye el **Anteproyecto de Urbanización**, el cual deriva en el presente documento con motivo de solicitar la concesión pertinente para ejecutar las obras necesarias para acondicionar el puente y los accesos a la parcela privada, así como la renaturalización de la superficie de dominio público marítimo-terrestre y de tránsito.

A.4. ANTECEDENTES DE LA CONCESIÓN

Con fecha 13 de junio de 1972 se autorizó mediante Orden Ministerial del Ministerio de Obras Públicas a la mercantil Dow-Unquinesa, S.A. (de la que trae causa Dow Chemical Ibérica, S.L.) a ocupar una superficie de terrenos de dominio público de 5.030 m², que comprendían dos parcelas próximas a su factoría y el puente sobre la ría del Udondo que las une, así como a urbanizar la zona de confluencia de las rías Udondo y Gobelas con su encauzamiento y la construcción de un puente sobre la ría de Udondo.

Se acompaña el plano en el que se identifican los terrenos objeto de concesión. (plano ministerio)

Se adjunta asimismo documentación del Ayuntamiento de Leioa de solicitud de la concesión que comprende la ribera izquierda del río Gobela así como los terrenos ubicados en DPMT. Se distinguen los siguientes usos:

- Ribera de mar (3.109,58 m²)
- Vialidad (1.694,58 m²)
- Paseo de Ribera (1.462,83 m²)



En la solicitud tramitada por el Ayuntamiento de Leioa no se incluye el puente existente sobre el río Udondo, objeto del presente proyecto.

Se acompaña como **Anexo** los planos en los que se identifican los terrenos objeto de solicitud de concesión por parte del Ayuntamiento de Leioa

A.5. OCUPACIÓN QUE SE SOLICITA

Concluida la concesión señalada en el apartado anterior, considerando la solicitud tramitada por el Ayuntamiento de Leioa y que la estructura del puente ocupa dominio, interesa a la mercantil "Ditec Hanstein S.A. Sociedad Unipersonal" el otorgamiento de una nueva concesión para ocupar el puente y el terreno inmediatamente continuo al mismo, **ambos ubicados en dominio público marítimo-terrestre (DPMT)** para destinarlos a la vialidad rodada y peatonal necesarias para hacer accesible la parcela privada ubicada en el área 19.E1 "Dow Ría" según el planeamiento urbanístico.

- Superficie solicitud de CONCESIÓN de ocupación del puente y vialidad de acceso situados sobre DPMT: **215,64 m2 con un uso de acceso a las instalaciones**

Esta superficie, se desglosaría en dos:

Concesión del puente existente sobre el río Udondo. El plazo de concesión que se solicita es de 15 años.

- Superficie de ocupación del puente situado sobre DPMT: **73,81 m2**

Concesión del terreno de dominio público destinado a vialidad rodada. El plazo de concesión que se solicita es de 15 años.

- Superficie de ocupación de terreno DPMT destinado a vialidad: **141,83m2**



En la documentación gráfica del presente documento se identifican los terrenos objeto de concesión.

Se pretende mantener la actual configuración de los terrenos y el uso que se viene dando a los mismos como acceso a la fábrica-concesionario, por lo que no se precisa realizar intervención constructiva alguna. Como consecuencia de ello se entiende innecesario la elaboración de ningún proyecto básico o constructivo.

A.6. SUPERFICIE DESTINADA A SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO

La Zona de Servidumbre de Tránsito, descrita en el artículo 27 de la Ley de Costas, recae sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.

En la documentación gráfica del presente proyecto se incluye la línea de servidumbre de tránsito correspondientes a los tramos de deslinde DL-110 y DL-111, hoja 32-17, aprobados por Orden Ministerial de fecha 24/06/2007 y 29/11/2007, respectivamente.

Para dejar esta zona permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, se plantea en el presente proyecto **abrir el tránsito público en esta zona, la recuperación del entorno y la adecuación del paseo de la ribera** correspondiente a la superficie de la misma dentro de la parcela privada.

- Superficie de adecuación de Servidumbre de Tránsito para paseo:
305,21m²



A.7. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE OCUPACIÓN EN ZONA DE DPMT

Se define un vial interior situado en DPMT (Concesión 2) que une el acceso existente del puente sobre DPMT (Concesión 1) con la hipotética urbanización interior de la unidad de ejecución.

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

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

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

Con todo ello, se estudian las siguientes actuaciones:

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



ACTUACIONES EN LA RED VIARIA, ACCESOS y PAVIMENTACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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

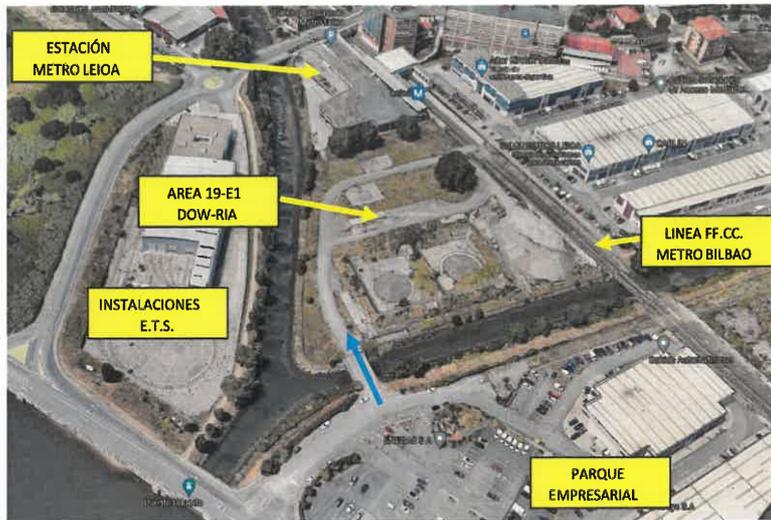


Figura 2. Vista reciente y próxima del Área del área objeto del Anteproyecto

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

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



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

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



Figura 3. Vista de puente de acceso al ámbito





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

RESUMEN DE ACTUACIONES

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

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

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

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



Con todo ello, se estudian las siguientes actuaciones:

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

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

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

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

Las actuaciones tendrán la siguiente secuencia.

Actuaciones previas

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

Construcción del Vial de Acceso rodado y peatonal

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



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

Se proyecta el firme para una intensidad media diaria de vehículos pesados IMDp de 30 vehículos/día, que corresponde a una categoría de tráfico T41 ($25 < \text{IMDp} < 50$). La explanada objetivo será del tipo E1, que requiere un módulo de compresibilidad en el segundo ciclo de carga en placa de $E_{v2} > 60$ MPa. Dado que el terreno subyacente, a falta de datos de excavación o de estudio geotécnico, se clasifica inicialmente como Suelos Tolerables tipo 0 (figura 1), se necesitará la formación de una explanada mejorada de 45 cm con un relleno de Suelo Seleccionado tipo 2 con un CBR > 10 , según artículo 330 del PG-3. Entre ambas capas se dispondrá un geotextil según art 422 del PG-3, para separar suelos con finos.

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

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

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

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

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

En la zona verde hacia las márgenes se diseña un camino peatonal de pavimento blando, cuya plataforma se forma con un geotextil de filtro sobre el fondo de excavación compactado, sobre el que se dispondrá una capa de grava o balasto



de piedra caliza de 20 cm de espesor y sobre ella de una capa de zahorra artificial ZA-25 que se compactará dejando una superficie regular.

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

Acondicionamiento de zonas verdes

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

Inspección y reparación del puente

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

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

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

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



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

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

PLAZO DE EJECUCIÓN

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



A.8. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES EN INFRAESTRUCTURAS

El proceso de urbanización de dicha zona requerirá de las siguientes actuaciones:

Infraestructura de Telecomunicaciones

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

Infraestructura de Saneamiento (Fecales)

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

Infraestructura de Saneamiento (Pluviales)

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



Infraestructura de Abastecimiento

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

Infraestructura de Gas

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

Infraestructura de Media / Baja Tensión

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

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



Infraestructura de Alumbrado Exterior

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

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00035645882

CSV

GEISER-282d-16cb-8187-4a41-aabc-52ca-da36-42cc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/06/2023 07:47:51 Horario peninsular



B. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE DPMT

Se solicita la ocupación de estos terrenos para dar continuidad al futuro uso industrial y terciario de la parcela privada, y mantener así el acceso a las instalaciones que se desarrollen a futuro desde la carretera de la ría.

Este acceso desde la ría permite evitar que los tráficos de entrada y salida de los vehículos industriales, así como el aumento de trabajadores o clientes atraviesen el casco urbano de Leioa, posibilitándose así una mayor fluidez del tráfico urbano.

Asimismo, la apertura pública de los espacios de tránsito y la adecuación de la zona verde y libre del DPMT es una apuesta por la renaturalización y la recuperación de la ribera, hoy en día olvidada y desatendida.

Por tales motivos, entendemos que la concesión de la ocupación estos terrenos benefician igualmente en gran medida al propio municipio de Leioa como a los interesados que quieran instalar una industria / empresa / oficina en este ámbito.



D. PRESUPUESTO

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

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



ÁREA 19.E1 "DOW RÍA" DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEIOA

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

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

A 24 de mayo de 2023

Fdo. Mikel Berasategui Mejías



22

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00035645882

CSV

GEISER-282d-16cb-8187-4a41-aabc-52ca-da36-42cc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

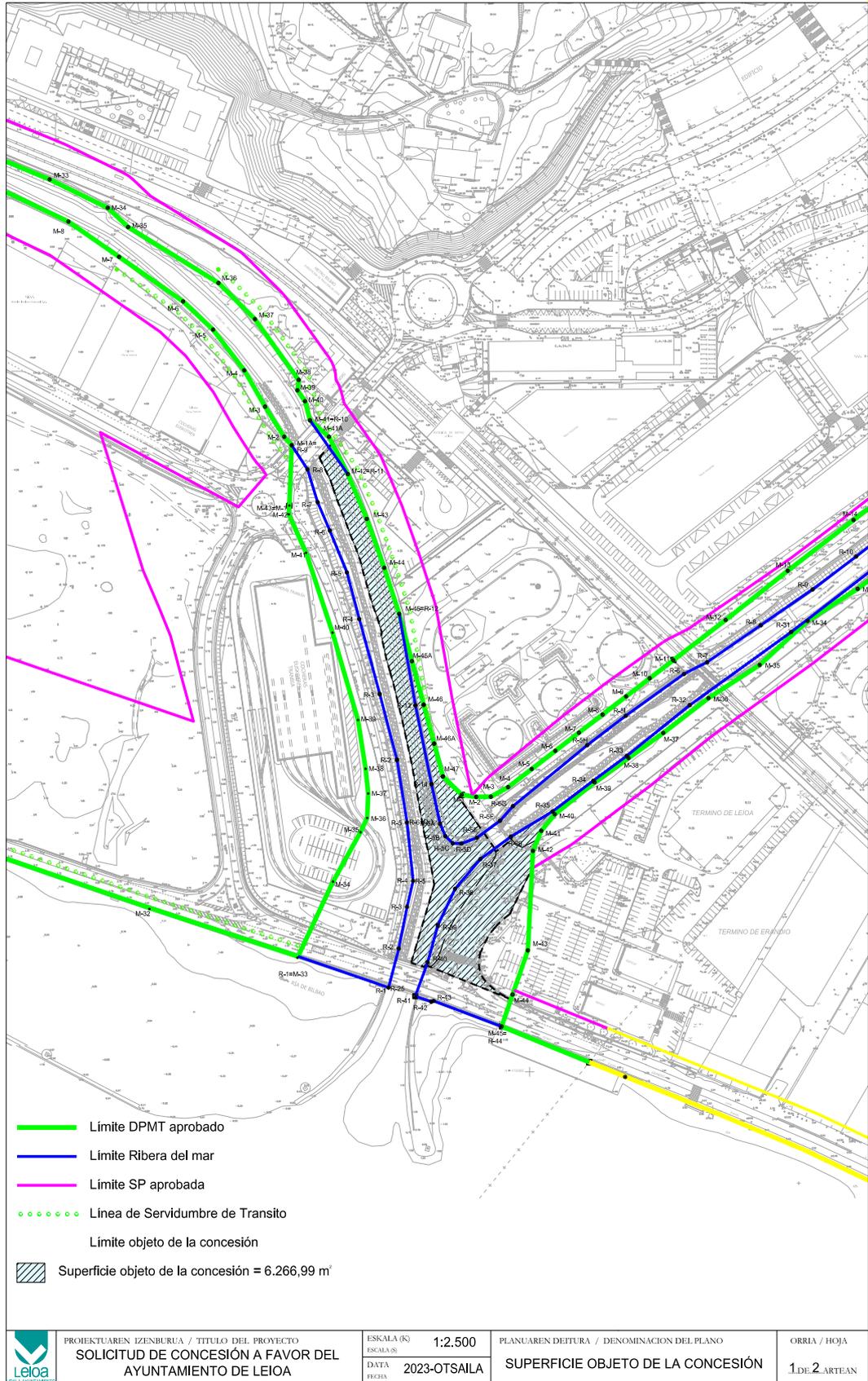
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/06/2023 07:47:51 Horario peninsular



GEISER-282d-16cb-8187-4a41-aabc-52ca-da36-42cc



FICHERO :



PROIEKTUAREN IZENBURUA / TÍTULO DEL PROYECTO
SOLICITUD DE CONCESIÓN A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE LEIOA

ESKALA (N) / ESCALA (S) : **1:2.500**
 DATA / FECHA : **2023-OTSAILA**

PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO
SUPERFICIE OBJETO DE LA CONCESIÓN

ORRIA / HOJA
1 DE 2 ARTEAN

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00035645882

CSV

GEISER-282d-16cb-8187-4a41-aabc-52ca-da36-42cc

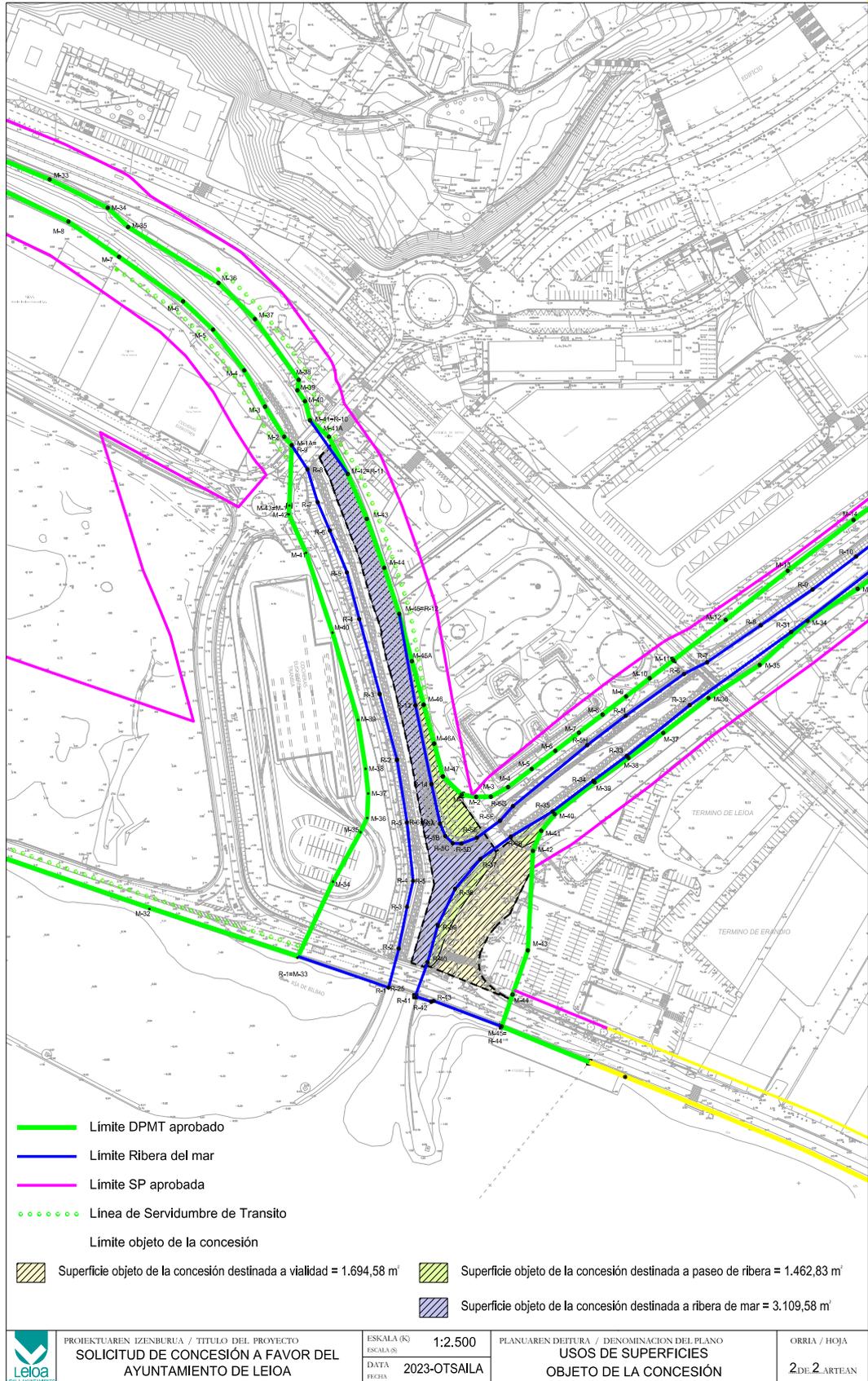
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/06/2023 07:47:51 Horario peninsular





FICHERO :



PROIEKTUAREN IZENBURUA / TÍTULO DEL PROYECTO
**SOLICITUD DE CONCESIÓN A FAVOR DEL
 AYUNTAMIENTO DE LEIOA**

ESKALA (N)
 ESCALA (S) **1:2.500**
 DATA **2023-OTSAILA**
 EHEA

PLANUAREN DEITURA / DENOMINACION DEL PLANO
**USOS DE SUPERFICIES
 OBJETO DE LA CONCESIÓN**

ORRIA / HOJA
2 DE 2 ARTEAN

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00035645882

CSV

GEISER-282d-16cb-8187-4a41-aabc-52ca-da36-42cc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/06/2023 07:47:51 Horario peninsular





ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00035645882

CSV

GEISER-282d-16cb-8187-4a41-aabc-52ca-da36-42cc

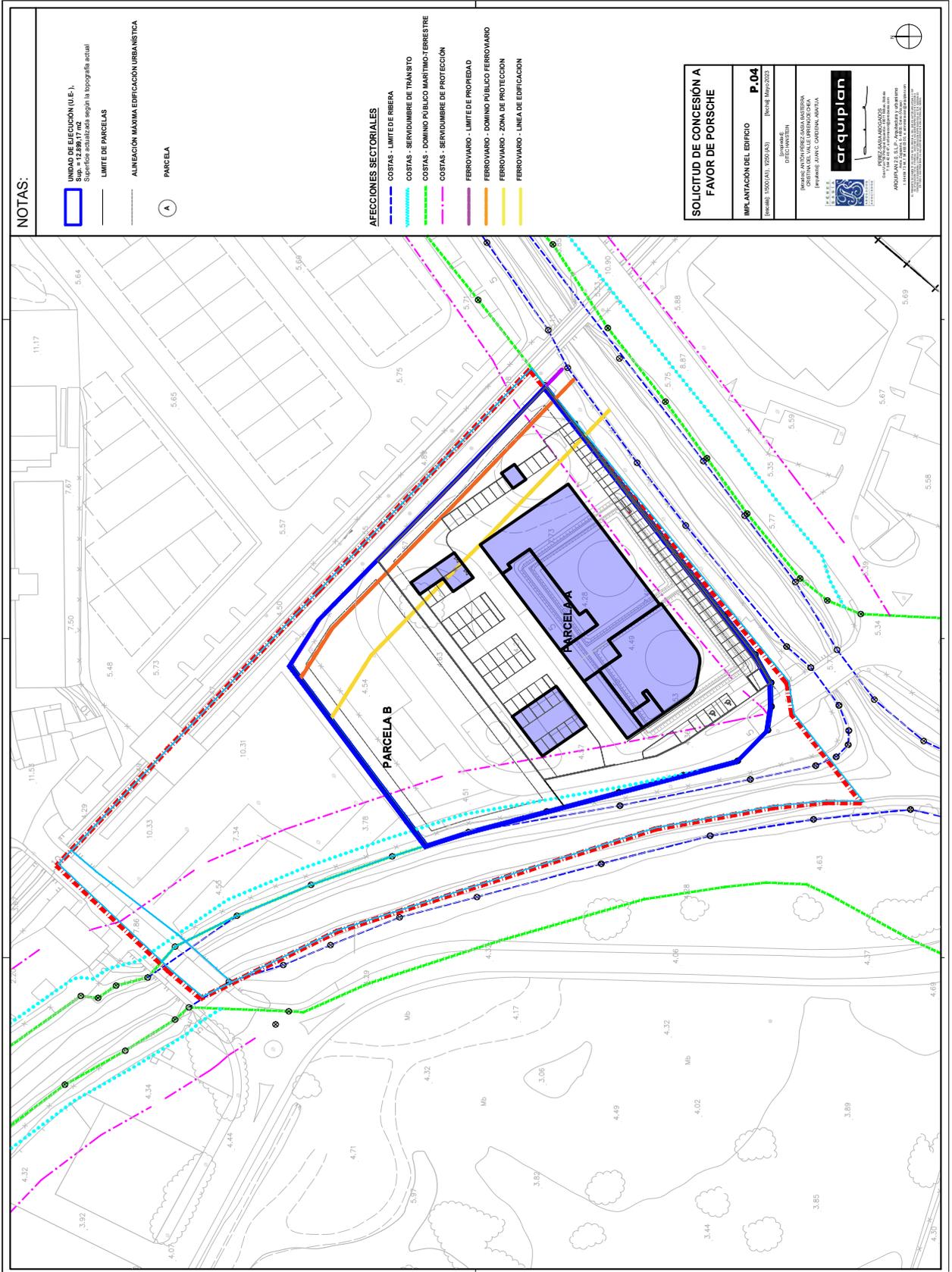
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/06/2023 07:47:51 Horario peninsular





ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00035645882

CSV

GEISER-282d-16cb-8187-4a41-aabc-52ca-da36-42cc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/06/2023 07:47:51 Horario peninsular



GEISER-282d-16cb-8187-4a41-aabc-52ca-da36-42cc

