

DOCUMENTO D. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. Texto Refundido de la Aprobación Definitiva

D.1. CRITERIOS PARA DEFINIR LA GESTION Y DELIMITAR LOS AMBITOS ESPACIALES PARA LA GESTION URBANISTICA

Introducción

Se parte del principio de considerar el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior como un ámbito de ordenación urbanística que debe de ser dividido en diversos ámbitos de gestión cara a establecer de manera equitativa el reparto de cargas y beneficios entre todos los propietarios incluidos en el Plan.

Parcelario inicial

El ámbito del Plan Especial contiene en su interior, superficies que en este momento son de dominio público y superficies que son de dominio privado, tras un proceso de transformación urbanística realizado de una forma no reglada ni de acuerdo con los procedimientos y expedientes urbanísticos establecidos al efecto por la legislación.

Con objeto de equiparar con unos mismos criterios a todos los propietarios privados de suelo dentro del Plan, con independencia de las cesiones que se hayan ejecutado, se ha realizado un trabajo de investigación del parcelario inicial antes de que se haya comenzado a realizar el proceso de transformación urbanística de los terrenos incluidos en el Plan Especial.

A dichos efectos se ha realizado el plano I-4 denominado "Parcelario original antes de la transformación urbanística sobre el topográfico actual", en el cual se han grafiado las parcelas denominadas "históricas" que se corresponden con el estado del parcelario rústico existente a principio de los años 70, y en el cual se reconocen los caminos históricos del Area a ordenar.

En dicho plano se definen las parcelas con una numeración que las identifica y con una superficie que sirve para definir posteriormente, en la fase de ordenación, los aprovechamientos urbanísticos y el número máximo de viviendas posibles de situar en el Plan Especial, tanto en las parcelas que se definen como suelo urbano consolidado y que se incluyen en Actuaciones aisladas, como en el resto de las parcelas que se incluyen en Unidades de ejecución, con independencia de que estén edificadas o libres de edificación.

Transposición del Plan General

Igualmente y con objeto de disponer de una base correcta para la definición de las superficies que el planeamiento de rango superior, es decir, las Normas Subsidiarias establecen como Sistema General o como Zona de Ciudad Jardín, se define el trazado de Sistema General viario foral del camino de La Tejera o camino de Gandias, uniformizando geoméricamente la calzada con un ancho proyectado de 6 metros. Igualmente se realiza un proceso de diseño de la Rotonda en la intersección de dicho camino con la carretera de Mungia, y se procede a definir la sección transversal de dicha carretera, con dos arcones de 1,50 metros y una plataforma de 7 metros.

A partir del diseño del trazado de dichos Sistemas Generales, que transpone e interpreta de manera detallada el diseño definido por las Normas Subsidiarias, se procede a realizar el plano I-3 de la información urbanística que servirá de base para todo el proceso de ordenación y gestión posterior.

El diseño de la Rotonda y de la sección transversal de la carretera de Plentzia a Mungia, ha sido consultado con los Servicios Técnicos de la Diputación Foral de Bizkaia de su Departamento de Obras Públicas, el cual ha sido aceptado como correcto.

Delimitación de Sistemas Generales y locales viario de acuerdo a su función

Se parte del criterio de que en el frente de la carretera a Mungia, la acera paralela al arcén situado en el lado del Plan Especial, es un elemento que se define como Sistema local viario ya que su diseño y construcción se debe de realizar en función del desarrollo urbanístico de los suelos colindantes; igualmente se estima que la pequeña franja de ampliación del suelo del Sistema General que constituye la vialidad foral de la carretera de Mungia y que es preciso para regularizar su calzada y poder ejecutar el nuevo arcén proyectado, es un suelo que se obtendrá para dominio público como cesión incluida dentro de la Unidad de ejecución 1, al amparo de lo establecido en la Ley 6/98 y, en concreto, en su artículo 14.2b. y de acuerdo con lo indicado al efecto por el acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Igualmente y en relación con el diseño que el planeamiento establece para la calzada rodada del camino de Gandias, el cual regulariza y amplía ligeramente el actual trazado, hemos de decir que la ampliación precisa del suelo de dominio público viario, se obtendrá igualmente por cesión de las Unidades de ejecución UE1, UE2 y UE3 en los frentes que colinden con dicho vial.

De acuerdo con lo anteriormente indicado, los terrenos precisos para el complemento, regularización y, en su caso, ampliación de los Sistemas Generales viarios forales, se obtienen para el dominio público por medio de su cesión no onerosa a través de la gestión urbanística de las Unidades de ejecución, cuando se comprendan en su interior, y por medio de su expropiación cuando se comprendan en el interior de las Actuaciones aisladas que define el presente Plan Especial por dar frente a parcelas que se incluyen en dichos ámbitos de la gestión urbanística.

Igualmente y como criterio, se establece que la ejecución de las superficies que por ejercer el

papel de comunicación viaria superior al ámbito del Plan Especial, -carretera foral a Mungia con calzada y arcén y camino de Gandias con su calzada-, se califican como Sistema General viario, se deben de urbanizar con cargo a la Administración pública sin que puedan suponer carga alguna para los propietarios de los suelos del Plan Especial.

Aquellas fracciones de la vialidad, que acompañan linealmente tanto a la carretera de Mungia como al camino de Gandias, cuya funcionalidad y su nuevo diseño se deben de realizar por la aparición de necesidades derivadas de la nueva vida urbana originada por el desarrollo del Plan Especial, es decir, las aceras que bordean por los dos costados al camino de Gandias y que flanquean por uno de sus dos costados a la carretera Plentzia-Mungia, se consideran como Sistemas Locales viarios y, al efecto, su urbanización deberá ser, y así se realiza en los estudios presupuestarios de los costes de urbanización, sufragada por los propietarios como coste de urbanización de la Unidad de ejecución correspondiente.

Igualmente la ejecución de la recogida de pluviales del camino de Gandias, precisa de realizar con imbornales y colector, por su transformación de vía rural a vía urbana y la conducción de saneamiento originada por el desarrollo urbano, aún cuando por motivos técnicos se sitúan en el centro de la calzada de dicho camino, se consideran elementos de urbanización constitutivos de los Sistemas Locales de las Unidades de ejecución colindantes y se reparten al 50% en cada uno de los dos lados del camino, tanto para las Actuaciones aisladas como para las Unidades de ejecución.

Cuando dichas infraestructuras coinciden en su frente con Actuaciones aisladas, se considera que su coste de ejecución, con el mismo criterio de reparto al 50% anteriormente indicado, deberá ser asumido como coste de urbanización por el Ayuntamiento.

Situación de las diversas parcelas en relación al ejercicio de sus derechos urbanísticos

Definir la situación de las diversas parcelas en relación al ejercicio de sus derechos urbanísticos y en consecuencia el régimen urbanístico aplicable a cada una de ellas, en función de los antecedentes urbanísticos existentes y de la legislación aplicable en la actualidad, es un elemento básico para poder afrontar cualquier estrategia que permita plantear y realizar la gestión urbanística del Plan Especial.

Parcelas incluidas en Actuación aislada

En principio tenemos diferentes clases de parcelas en relación al ejercicio ya realizado de su derecho al aprovechamiento urbanístico. En primer lugar nos encontramos con parcelas ya construidas, prácticamente todas ellas con anterioridad a 1976, en las cuales se produjo la concesión de licencia de obras y el establecimiento de los servicios urbanísticos, sin que el Ayuntamiento estableciese ningún condicionado al efecto. De acuerdo con la actual legislación podemos considerar que forman parte de suelo urbano en su modalidad de suelo urbano consolidado.

Dichas parcelas se definen en el Plan como Actuaciones aisladas en las cuales la Administración actuará para su regularización y para el complemento de su urbanización, a través de

dicha figura y por medio del Instituto de la expropiación forzosa.

A dichas parcelas se les aplican los derechos y deberes establecidos en el artículo 14.1. de la Ley 6/98, y dado que el Ayuntamiento consideró en su momento que dichas parcelas cumplían la condición de solar, sin imponer ningún condicionado, se establece, de acuerdo con los criterios establecidos por la Corporación Municipal, que las operaciones de reforma y mejora de la urbanización existente se realice con cargo a los presupuestos municipales previa expropiación de los terrenos precisos al efecto en los frentes de dichas parcelas con el dominio público viario, el cual se amplía para adecuarse a la ordenación prevista.

El Plan establece que la totalidad del aprovechamiento urbanístico de las parcelas iniciales que constituyen las Actuaciones aisladas, se residencia en el interior de la parcela privada final que resulta después del proceso de regularización de sus frentes al dominio público, de manera que el bien expropiado consiste exclusivamente en la superficie de suelo, como suelo de espacio libre privado desprovisto del valor urbanístico de la edificabilidad, la cual se concentra en el resto de la parcela que sigue siendo de propiedad privada.

A estos efectos dichas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta en la valoración de los justiprecios de las expropiaciones que se produzcan para ejecutar todas y cada una de las Actuaciones aisladas definidas por el Plan Especial.

Parcelas con compromiso de urbanizar

La segunda clase de parcelas que encontramos en el Area son aquellas que fueron edificadas a partir de 1976 y a las que el Ayuntamiento concedió licencia de obras, con el condicionado notarial de aceptar por parte de los propietarios que en el futuro asumirían la totalidad de las cargas que estableciese la ordenación pormenorizada correspondiente.

Parcelas que no han ejercido ningún derecho urbanístico

La tercera clase de parcelas son aquellas que no han sufrido transformación desde su situación de procedencia del mundo rural y que se incorporan con la ejecución del presente Plan al proceso de desarrollo urbano.

Estas dos clases de parcelas se consideran parcelas que deben afrontar en su totalidad las cargas de urbanización en las cesiones establecidas por la legislación vigente como suelo urbano no consolidado y a las que será de total aplicación lo establecido en el artículo 14 de la Ley 6/98 para los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada.

Definición de Unidades de ejecución

Las dos clases de parcelas que se definen como parcelas con compromiso y parcelas libres en

la documentación de la Memoria y de las Ordenanzas reguladoras, y que en los planos aparecen con las letras C y L al final de su denominación, se incluyen en las tres Unidades de ejecución y deberán participar en la totalidad del reparto de cargas y beneficios establecidos por la legislación vigente para su ejecución.

Equilibrio de beneficios y cargas de las Unidades de ejecución

Por otro lado, y sin que exista ninguna definición legal que exija que las Unidades de ejecución en suelo urbano deban estar equilibradas en beneficios y cargas, tal como existe para los Sectores de suelo apto para urbanizar o urbanizable, se ha buscado que las tres Unidades de ejecución que se definen estén cumpliendo lo establecido al efecto para el suelo urbanizable; dicho criterio ha sido fijado como elemento básico para la definición de las Unidades por la Corporación Municipal.

Con estos criterios de definición de ámbitos de gestión y de delimitación de las Unidades de ejecución, se ha procedido a realizar la totalidad de los trabajos que constituyen la parte de gestión urbanística del presente Plan Especial.

D.2. DELIMITACION DE LAS ACTUACIONES AISLADAS

Para delimitar las Actuaciones aisladas se ha seguido el criterio de identificar las parcelas iniciales comprendidas en el primer grupo indicado en el apartado anterior, y en su caso extender su delimitación hasta el frente del Sistema General más cercano.

De dicha delimitación, de las superficies que quedan definidas como Sistema General y Sistema local viario, así como del Sistema local de aparcamiento, se han realizado las mediciones precisas que se contienen en las tablas elaboradas como datos de las Actuaciones aisladas de PERI de Gandias bajo el fichero GANACT3.WK3 que se acompañan como Anexo al presente documento.

D.3. DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

Para la delimitación de las Unidades de ejecución se han seguido los criterios establecidos al efecto en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, y al mismo tiempo y como criterio también básico ha sido tenido en cuenta, tanto en la ordenación y asignación del número de viviendas y aprovechamiento urbanístico, el equilibrio entre cargas y beneficios de todas las Unidades.

Al efecto las dimensiones de las Unidades son susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de la ordenación, con un gran equilibrio entre las diversas Unidades, tal como se puede observar en la descripción del apartado A.8. de la Memoria que describe la ordenación pormenorizada efectuada por el Plan.

Por otro lado y teniendo en cuenta lo que posteriormente indicaremos respecto al equilibrio de beneficios y cargas, la división en Unidades de ejecución propuesta hace posible la distribución equitativa de beneficios y cargas de urbanización.

Finalmente hemos de indicar que las Unidades de ejecución tienen entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Desarrollando este último apartado y contemplando la división en Unidades que se definen gráficamente en el plano G.2. "Ámbitos para la gestión del PERI de Gandia", vemos como la Unidad de ejecución UE1 permite realizar la totalidad de su urbanización con autonomía del resto de las Unidades, siempre y cuando el Ayuntamiento gestione en paralelo con ella la ejecución de las Actuaciones aisladas colindantes con los Sistemas Generales de la Diputación Foral de Bizkaia.

Iguales consideraciones se pueden hacer en relación con la Unidad de ejecución UE2 y la Unidad de ejecución UE3, que forman ámbitos espaciales muy claramente definidos y para los cuales la ejecución de la totalidad de sus redes de servicio de su urbanización se puede realizar con independencia entre ellas y la Unidad de ejecución UE1.

D.4. CALCULO DE LOS COSTES DE URBANIZACION DE LOS DIFERENTES AMBITOS DE GESTION

Para calcular los costes de urbanización se ha realizado una definición completa y exhaustiva de todas las redes de los servicios urbanos, de las rasantes de la vialidad rodada y, en consecuencia, de los muros de contención precisos de realizar para su ejecución, en aquellos tramos en los que afecta a terrenos con cierto desnivel, e igualmente se han definido los rellenos y los muros de contención precisos de realizar para transformar la situación de determinadas parcelas en igualdad de condiciones con las demás del Plan Especial.

Constancia gráfica de todo lo indicado anteriormente, aparece en los planos de ordenación desde el plano O.3. hasta el plano O.9. ambos inclusive de la familia de ordenación y en los planos G.3. y G.4. de la familia de gestión.

Con dicha base de diseño de los elementos de urbanización, complementada con la definición de las indemnizaciones que deben ser afrontadas por supresión de determinados cierres de parcelas se han realizado cuatro presupuestos con partidas detalladas y medición de todos los elementos citados.

Constancia del trabajo realizado aparece en los presupuestos de urbanización que desglosados para las Actuaciones aisladas por un lado con el nombre de fichero de mediciones y presupuesto GANAC3 y para las tres Unidades de ejecución con los ficheros de mediciones y presupuesto GANU1b, GANU2b y GANU3b, aparecen como anexos del presente documento.

En dichos presupuestos se calcula el coste de ejecución material, y se le aplican los gastos generales y beneficio industrial con el 19% como manera de conocer los gastos de ejecución de contrata.

D.5. COSTES DE REALIZACION DE LAS ACTUACIONES AISLADAS

El coste para el Ayuntamiento de la asunción de la ejecución de las diversas Actuaciones aisladas definidas en el presente Plan Especial, se compone de dos sumandos, el coste de las obras de urbanización y el coste de la obtención del suelo preciso.

El primero de ellos, tal como se indica en el presupuesto de ejecución material correspondiente, alcanza a 91.162.553 ptas, y para calcular el valor del suelo pasaremos a considerar su superficie total definida en el fichero de hoja de cálculo GANACT3.WK3.

Al efecto hemos de indicar que dentro de la cantidad anteriormente fijada, se contempla una partida del capítulo 012 correspondiente a la reposición del camino de Gandias de 25.200.000 ptas de ejecución material, por lo cual la ejecución de la urbanización correspondiente a las Actuaciones aisladas alcanza a la cantidad de 66.162.553 ptas. de ejecución material, cantidad que hay que multiplicar por 1,19 y por 1,05 para conocer el valor final de los costes de ejecución de la urbanización que asume el Ayuntamiento; dicha cantidad asciende a 82.670.109 ptas.

Lo anterior se indica, remarcando lo ya expresado en los criterios adoptados para la gestión del Plan que establecen que la urbanización de los Sistemas Generales se hace con cargo a la Administración pública.

La superficie total a expropiar alcanza a $509,54 + 2.586,10 + 135,37 + 207,08 = 3.438,09 \text{ m}^2$. Al efecto de definir el coste de la expropiación, consideraremos que el valor de dicho suelo, teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente indicadas, no podrá ser superior a 3.000 ptas/m^2 . Dicha cantidad se indica en el presente Plan a efecto meramente orientativos, sin que suponga ningún precedente administrativo de valor cara a la definición de su justiprecio, el cual deberá ser establecido dentro de los expedientes administrativos de las expropiaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido al efecto por la legislación vigente.

En consecuencia, teniendo en cuenta lo indicado, la obtención del suelo preciso será $3.438,09 \text{ m}^2 \times 3.000 \text{ ptas/m}^2 = 10.314.270 \text{ ptas}$.

D.6. CALCULO DEL EQUILIBRIO DE BENEFICIOS Y CARGAS DE LAS DIFERENTES UNIDADES DE EJECUCION. SUS COSTES DE URBANIZACION

Para calcular el equilibrio de beneficios y cargas, realizaremos el cálculo del aprovechamiento

urbanístico de cada Unidad de ejecución considerando tanto el tipo edificatorio de los edificios a situar en cada una de las parcelas, como la dimensión de estas.

Al efecto estimamos que debemos considerar como valor unitario y fijo para todas las parcelas, el valor del metro cuadrado de la dimensión mínima de las parcelas resultantes que se fija en 635,20 m², estableciendo para dichos primeros 635,20 metros de cada parcela el valor de una Unidad urbanística, bien entendido que se establece dicho valor ligado a la posibilidad de construir los 242 m² sobre rasante de una vivienda unifamiliar; cuando en dicha superficie básica de 635,20 metros cuadrados se puede construir una vivienda bifamiliar, se establece que cada uno de los metros cuadrados de suelo tiene el valor de 1,30 Unidades urbanísticas como manera de ponderar el valor de los 242 metros cuadrados en vivienda unifamiliar y los 360 m² en cada edificio de vivienda bifamiliar, a los cuales se les dá un valor inferior, próximo al 90% del metro cuadrado de vivienda unifamiliar.

Además del valor que se fija para cada uno de los 635,20 m² básicos o iniciales de cada parcela, se establece que el resto de superficie de cada una de ellas tiene un valor derivado de su disfrute como espacio libre privado, no como generador de aprovechamiento urbanístico derivado de edificabilidad, de manera que se fija su valor con un coeficiente de ponderación igual a 0,3 en relación con el valor de los 635,20 m² iniciales de la parcela con edificio que albergue una única vivienda.

Con este planteo de ponderación entre tipos edificatorios, superficie edificada y superficie de parcela privada, se realizan las tres tablas definidas en los ficheros GANU2D.WK3, GANUE3D.WK3 y GANU1D.WK3, que realizan el cálculo del aprovechamiento urbanístico de las Unidades de ejecución UE2, UE3 y UE1 respectivamente.

El resultado de las tablas anteriores nos define el aprovechamiento urbanístico de cada una de las Unidades de ejecución homogeneizado o equivalente al valor de una Unidad urbanística de vivienda unifamiliar en parcela de 653,20 m², o de un metro cuadrado de suelo de dicha parcela.

Partiendo de los costes de la ejecución de las obras de urbanización, es decir, de las cargas a asumir y de las Unidades de aprovechamiento anteriormente indicadas, es decir, del aprovechamiento urbanístico, tendremos que hallar la superficie de suelo de propiedad privada inicial de cada Unidad de ejecución y calcular cual es el valor del metro cuadrado sin urbanizar de todas y cada una de las Unidades de ejecución.

Una vez realizadas estas operaciones pasaremos a compararlas con el valor medio del metro cuadrado sin urbanizar de la totalidad de las parcelas privadas contenidas en las tres Unidades de ejecución.

El valor del metro cuadrado de suelo inicial y sin urbanizar nos dá el verdadero aprovechamiento urbanístico neto que corresponde a cada uno de los propietarios de cada Unidad de ejecución y efectuando la comparación de dichos valores con el valor promedio de las tres Unidades, podremos conocer cual es el nivel de equilibrio de beneficios y cargas logrado en la delimitación de las Unidades de

ejecución y al mismo tiempo tendremos los costes de urbanización y su repercusión por cada metro cuadrado de suelo, de metro cuadrado construido y de parcela.

Calculadas las superficies de propiedad privada inicial incluidas en cada Unidad de ejecución que alcanzan a 60.058,95 m² en la Unidad de ejecución UE1, a 45.598,32 m² en la Unidad de ejecución UE2 y a 29.426,58 m² en la Unidad de ejecución UE3 y fijando el coste de la Unidad urbanística urbanizada en 29.127,70 ptas, podremos pasar a calcular el valor del metro cuadrado inicial sin urbanizar de cada Unidad de ejecución y de las tres en su conjunto.

Para hallar los costes de urbanización, a aplicar en el cálculo del equilibrio coste-beneficio, incrementaremos el coste de ejecución de contrata de las obras de urbanización de cada Unidad de ejecución indicado anteriormente, con los costes de Proyecto y Dirección de obra de la Urbanización, así como con los costes de redacción del Proyecto de Reparcelación correspondiente.

Los costes de Proyecto y Dirección de las obras de urbanización, se fijan en el 5% del presupuesto de ejecución de contrata y, los costes de Reparcelación de las Unidades de ejecución, se fijan en 10.000.000 ptas para la Unidad de ejecución UE1, en 8.000.000 ptas para la Unidad de ejecución UE2 y en 7.000.000 ptas para la Unidad de ejecución UE3.

Con dichos datos se calcula el valor de los costes de urbanización por cada Unidad de aprovechamiento y se define que la totalidad de los costes de urbanización se deberán asumir por el 90% de las Unidades que quedan como propiedad de los propietarios iniciales del Plan Especial ya que el 10% restante se debe ceder al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización.

Se acompaña hoja de cálculo denominada “GANEQUI.WK3” como anexo al presente documento del Estudio Económico del Plan Especial, en la cual se realiza el cálculo del coste de cada metro cuadrado de suelo inicial de cada Unidad de ejecución y del total de las tres Unidades.

Operando con dichos datos, tenemos que el coste del metro cuadrado de suelo inicial en las diferentes Unidades de ejecución es el siguiente:

UE1	11.723,37 ptas/m ²
UE2	11.318,73 ptas/m ²
UE3	10.678,78 ptas/m ²
Promedio de las tres Unidades	11.359,23 ptas/m ²

Calculando las desviaciones del equilibrio real de beneficios y cargas de cada una de las Unidades en relación con la del promedio de todas ellas, tenemos que la Unidad de ejecución UE1 está el 3,20% por encima de dicho promedio, mientras que las Unidades de ejecución UE2 y UE3 están 0,36% y 6% por debajo.

La legislación urbanística cuando establece criterios de homogeneización de beneficios y cargas entre Unidades de ejecución de un Sector de suelo urbanizable, exige que las desviaciones en relación con el promedio del Sector no sean superiores al 15%, podemos observar que el ajuste realizado en el Plan Especial, sin obligación legal ninguna, es muy superior al indicado, con lo cual estimamos que se produce un equilibrio perfectamente asumible por la Administración y por los propietarios.

D.7. RESUMEN DE LOS COSTES DE URBANIZACION DE LAS DIFERENTES UNIDADES DE EJECUCION

A continuación y resumiendo los datos de las cargas de urbanización de cada Unidad de ejecución, tendremos que el valor de las cargas de urbanización de cada una de ellas es el siguiente:

Coste de urbanización de la UE1	249.648.807,12 ptas
Coste de urbanización de la UE2	195.606.743,52 ptas
Coste de urbanización de la UE3	112.350.454,20 ptas
 Coste total de urbanización de las 3 Unidades	 557.606.004,84 ptas

Si repartimos los costes de urbanización anteriormente indicados por cada una de las Unidades de aprovechamiento urbanístico de cada una de las Unidades de ejecución, tendremos que su coste por cada una de las Unidades de ejecución es el siguiente:

Coste de urbanización de 1 Unidad urbanística en la UE1	7.624,38 ptas
Coste de urbanización de 1 Unidad urbanística en la UE2	8.005,34 ptas
Coste de urbanización de 1 Unidad urbanística en la UE3	7.671,31 ptas

Aplicando el coste de cada Unidad urbanística a las parcelas, tendremos un promedio de 5,25 millones de urbanización por cada parcela unifamiliar y de 7,25 millones para las que soportan un edificio con dos viviendas, cantidades que habrá que precisar en los correspondientes expedientes de reparto de cargas y beneficios y que se indican en el presente expediente exclusivamente a título orientativo.

Bilbao, Septiembre de 2001

LOS ARQUITECTOS

Fdo: Eduardo de Felipe Alonso - Anton Agirregoitia Aretxabaleta

Iñaki Peña Gallano - Mikel Aguirre Perez

Arantza González de San Román - Javier de Isusi Garcia