

7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 1 “BORINBIZKARRA” ZABALGANA (VITORIA-GASTEIZ)

DOCUMENTO I.- MEMORIA

I.1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento *“7ª Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 1 “BORINBIZKARRA” en Zabalzana (Vitoria-Gasteiz), tiene por objeto adaptar la ordenación pormenorizada del ámbito a la “Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito del Suelo Urbanizable de los Sectores 1 y 4 de Zabalzana y 12, 13 y 14 de Salburua”.*

I.2.- INICIATIVA

La redacción de la *“7ª Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 1 “BORINBIZKARRA”* corresponde al Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad.

Consciente de los desequilibrios urbanísticos que se empezaban a percibir en los últimos desarrollos urbanos, el Ayuntamiento acordó promover una densificación de los nuevos sectores de suelo urbanizable, así como adecuar su ordenación a los parámetros indicados en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y revisar los plazos de ejecución, adecuándolos a la situación del mercado y de la demanda social.

Se concretó en una *“2ª Adenda al Convenio para la ampliación de la Ciudad al Este y Oeste de Salburua y Zabalgana”* que fue inmediatamente aceptada por las Comisiones de Seguimiento del Convenio y aprobada tanto por el Pleno Municipal (1 de agosto de 2.008), como por las Asambleas de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana.

En el apartado Sexto del Acuerdo contenido en citada Adenda, se establece que *“el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, tramitará las modificaciones del planeamiento necesarias para hacer posible el cumplimiento de dichas previsiones”*. Y en párrafo siguiente, determina que la alteración de la ordenación del Plan General se realizará en el ámbito de los *“Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 mediante una revisión parcial de la ordenación estructural y modificación de la ordenación pormenorizada”*

El Ayuntamiento por tanto asumió en el ámbito de esos Sectores, el compromiso de promover las revisiones del planeamiento general (materializada con la Revisión Parcial del Plan General aprobada definitivamente el 20 de Abril de 2.011) y de los Planes Parciales, lo que en el ámbito del Sector nº 1 hace el presente documento.

I.3.- EQUIPO REDACTOR

La redacción de la 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 1 "Borinbizkarra", corresponde a los arquitectos superiores:

- Luis López de Armentia Orbe, colegiado nº 378 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro
- Fernando Bajo Martínez de Murguía, colegiado nº 1567 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

El domicilio profesional vinculado a este trabajo es Calle Olaguibel nº 32-1º B (01005 Vitoria-Gasteiz) (Teléfono 945285800).

I.4.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial de Ordenación urbana del Sector nº 1 "Borinbizkarra" fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el día 29 de octubre de 2.004 y publicado en el B.O.T.H.A. nº 129 de fecha 8 de noviembre de 2.004.

1ª MODIFICACIÓN

Con fecha 28 de julio de 2006 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 16 de agosto de 2006. La iniciativa para la redacción de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra", corrió a cargo de la "Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkarte ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A.". El objeto de la 1ª Modificación Puntual fue la modificación del artículo 22 de la Ordenanza Reguladora del Plan Parcial, para aclarar el alcance y limitaciones de su normativa de compatibilidad de usos, a fin de impedir la transferencia aprovechamiento residencial a otros usos compatibles, evitando así que se desvirtuara uno de los objetos de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz relativa al cómputo de edificabilidad en los bloques de vivienda colectiva, aprobada el 21 de marzo de 2006 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 12 de abril de 2006.

2ª MODIFICACIÓN

Con fecha 28 de septiembre de 2007 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 15 de octubre de 2007. La redacción de la 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra" responde a iniciativa de la Asociación de Propietarios de Zabalana. El objeto de la Modificación Puntual fue:

El desplazamiento de la parcela M27 para poder insertar una rotonda en el encuentro del Vial 7 del Sector 1 con la Avenida de Los Huetos.

La sustitución del tramo del Vial 7 del Sector 1 entre el Vial 1 y el límite del Sector con el trazado del ferrocarril por un espacio libre.

La ampliación de los límites de las parcelas residenciales M7, M8 y M27 con el objeto de que los bloques residenciales dispongan de luces y vistas en todo su perímetro. Las franjas de espacio libre situadas entre las líneas de cierre de manzana y las alineaciones obligatorias serán cedidas al Ayuntamiento una vez urbanizadas con idénticas condiciones y características que las aceras, integrándose en el Sistema de Espacios Libres Públicos.

La reconfiguración de las parcelas de Equipamiento Educativo ED2 y Equipamiento Comunitario SGEC aumentando sus separaciones hacia el trazado del ferrocarril.

El cambio de la situación del espacio para la rampa de acceso a los garajes de la parcela residencial de vivienda unifamiliar U3 sin modificar la parcela, con el objeto de que se puedan promover las 6 viviendas de manera independiente, situando la rampa entre 3+3 viviendas.

La calificación de un espacio situado en el extremo Sureste del Sector 1, entre la Avenida del Mediterráneo y el trazado del ferrocarril, como espacio libre para albergar una estación reguladora de la red de gas natural.

La ligera modificación de los límites de las parcelas U10, U11, U16, U17, U18, U19, U20 y U21 en su encuentro con Ali, de tal forma que se califican como espacios libres estas zonas con el objeto de mantener alineaciones con los edificios o cerramientos de parcelas colindantes existentes y posibilitar la urbanización que se realizará en breve en toda esta zona de Ali junto al sector 1. La pequeña disminución de la superficie de las parcelas afectadas no modifica ni el número de viviendas ni la edificabilidad asignadas por el plan parcial.

3ª MODIFICACIÓN

Con fecha 30 de mayo de 2008 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 13 de junio de 2008. La iniciativa para la redacción de la Tercera Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra", corrió a cargo de la empresa NASIPA S.L. El objeto de la Modificación Puntual fue la adecuación de la parcela M-27 a los requisitos del proyecto planteado por la propuesta adjudicataria del concurso del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz para promotores de viviendas de protección oficial en la citada parcela.

Se modificaron las dimensiones de la parcela manteniendo idéntica superficie total con objeto de poder implantar una edificación de unidades edificatorias prismáticas rectangulares, en vez de cuadradas como preveía el Plan Parcial.

Se modificó, así mismo, la forma de la parcela de Equipamiento Educativo E.E-1, en lo que se refiere a las zonas laterales colindantes con la parcela M-27 situadas en las orientaciones Este y Oeste, liberando estos espacios de escasa funcionalidad edificatoria, e incluyéndolos en el Sistema Local de Espacios Libres de Dominio Público, de manera que se reduce la superficie de la parcela de equipamiento, sin afectar a su capacidad edificatoria, disponiendo de una forma más regular y mejorando ostensiblemente el entorno de la parcela M-27 y sus encuentros con los viales públicos.

Se añade una nueva parcela de Equipamiento Educativo llamada E.E-5 con una superficie de 1442 m², y se sitúa cercana a la parcela E.E-4.

4ª MODIFICACIÓN

Con fecha 26 de septiembre de 2008 se aprobó definitivamente. La iniciativa para la redacción de la Cuarta Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra", correspondió a Ensanche 21 – Zabalgunea S.A. El objeto de la Reforma Puntual fue:

La redefinición de la línea envolvente de área de movimiento de la edificación en los edificios con tipología edificatoria de torre, de manera que se disponga de una mayor libertad en el diseño de los mismos cumpliendo al mismo tiempo la condición de agotamiento de la edificabilidad residencial disponible.

Las manzanas con bloques lineales que se apoyan en los dos viales principales establecen un ámbito de los bloques en que la altura edificatoria es mayor en el testero más próximo al vial rodado principal que el resto. Se propone la ampliación de la medida que establece este ámbito en los grupos de manzanas M9 a M13 y M16 a M20.

Se propone así mismo el aumento de la altura máxima en algunos de los casos de manzanas de vivienda colectiva en los que se propone pasar de B+4+e, B+5+e y B+6+e a B+5, B+6 y B+7 de modo que se da un mayor grado de libertad en la resolución de los remates de coronación de los bloques lineales sin ceñirse necesariamente a las condiciones de las entrecubiertas.

5ª MODIFICACIÓN

El día 19 de diciembre de 2.008 (BOTHA nº 8 de 19 Enero 2.009) se aprobó definitivamente. La iniciativa para la redacción de la 5ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra", correspondió a Vivienda y Suelo de Euskadi S.A.- Euskadiko Etxebizitza eta Lurra E.A. (VISESA) y surgió como consecuencia del planteamiento y resultado del concurso convocado por VISESA sobre las parcelas M-1 y M-23 del sector 1 "Borinbizkarra".

El objeto de la modificación contempló los siguientes aspectos:

La adecuación del Cuadro General de Parcelas Residenciales a la propuesta ganadora del concurso convocado por VISESA para desarrollar sobre la parcela M-1, 90 viviendas sociales, en lugar de 72, manteniendo el techo de edificabilidad residencial de la parcela de 7.560 m², lo que supone una superficie media de 84 m² por vivienda y sobre la parcela M-23, 80 viviendas sociales, en lugar de 60, manteniendo el techo de edificabilidad residencial de 6.300 m², lo que supone una superficie media de 79 m² por vivienda.

Posibilitar la ubicación de trasteros en planta baja.

Establecer la altura mínima en planta baja para usos distintos del comercial en 3,20m.

Estos dos últimos aspectos afectarían a la totalidad de las parcelas residenciales colectivas.

6ª MODIFICACIÓN

Con fecha 27 de marzo de 2.009 (BOTHA de 17 de junio de 2.009), se aprobó definitivamente la Sexta Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra". Realizada a iniciativa de la Sociedad Urbanística Ensanche 21 y de las Asociaciones de Propietarios de Zabalzana y Salburua.

Su objetivo fundamental fue, posibilitar la ampliación del número de viviendas a proyectar, manteniendo la edificabilidad residencial máxima permitida, lo que suponía permitir reducir la superficie media de las viviendas.

I.5.- ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL

El ámbito de la presente 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 1, coincide con el delimitado para este Sector por la Revisión Parcial del Plan General aprobada recientemente, lo que supone una superficie total de 343.505 m².

Actualmente, se encuentra urbanizado en su mayor parte, a falta de acabados superficiales de terminación en algunas áreas en cuya proximidad se están llevando a cabo las construcciones de parcelas residenciales. Con aceras delimitadas con bordillo y pavimentadas en gran parte, en otras con solera de hormigón a falta de embaldosado. El alumbrado público igualmente dispone de farolas en parte de sus viarios rodados y sendas peatonales. Las zonas verdes públicas se encuentran con urbanización muy adelantada, aunque lógicamente a falta de mobiliario urbano.

Toda la infraestructura soterrada de distintos servicios se encuentra terminada.

Por tanto ofrece el aspecto propio de un polígono con una intensa actividad de edificación de parcelas residenciales en distintas fases de construcción y algunas de ellas (las del área Noroeste, con frente hacia Avenida de los Huetos) terminadas totalmente.

Únicamente las parcelas calificadas con uso residencial unifamiliar (salvo el área formada por las Parcelas U-8/U-9/U-10, situadas en la zona Noroeste, próximas al núcleo de Ali entre las que alguna se encuentra ya edificada), se encuentran sin iniciar la construcción. En igual situación, sin iniciarse la edificación, se encuentran las parcelas colectivas situadas en el área Sureste (M6, M7, M8, M9 y M16) y las del área central (M24, M25 y M26). Se puede decir que las parcelas vacantes coinciden en su mayor parte con las de uso residencial libre, con la salvedad indicada de la U-9.

I.6.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA 7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 1 “BORINBIZKARRA” Y ADAPTACIONES INTRODUCIDAS POR ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA TRAS LA APROBACIÓN INICIAL

La 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 1 es consecuencia inmediata e ineludible de la Revisión Parcial del Plan General en el ámbito de los Sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua.

Citada Revisión Parcial del Plan General en el ámbito del Sector 1, modifica la calificación del suelo, y las intensidades de uso (las edificabilidades), lo que exige inevitablemente la adecuación del Plan Parcial.

Por otra parte, la mayor densificación que el nuevo planeamiento propone, así como reducir las discontinuidades en los itinerarios; eliminar la tipología unifamiliar en favor de la colectiva; mejorar la conexión con el Sector nº 2 colindante; son razones que avalan la modificación propuesta, que por otra parte, se adecua mejor a la tipología residencial hoy demandada.

Además en la Revisión Parcial del P.G.O.U. aprobada en abril de 2.011, se han incluido algunas exigencias impuestas por la Consejería de Medio Ambiente y Planificación Territorial del Gobierno Vasco, y se ha reflejado la servidumbre del cono de vuelo del Aeropuerto de Foronda, según R.D. 377/2011 del 11 de marzo, lo que afecta directamente al ámbito del Sector nº 1

Otra razón importante que por sí sola precisaría de la modificación del planeamiento parcial vigente, es la corrección de un error, en cuanto a la calificación como Equipamiento Público de un área comprendida en la banda de protección que el Plan General exige, desde la Estación de Servicio existente en la Avenida del Mediterráneo y que afecta a nuestro ámbito.

Hay que señalar además la necesaria adecuación a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con la creación de edificabilidad residencial protegida tipo tasado y de alojamientos dotacionales, como nueva razón que justifica la procedencia de redactar la presente Modificación.

Posteriormente ha sido necesario transformar las coordenadas, al nuevo sistema Datum Cartográfico ETRS89, de acuerdo con el Real Decreto 1071/2007 de 27 de julio.

Como consecuencia del contenido del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil, se introducen algunas pequeñas precisiones que tratan de garantizar el respeto de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria, por todas las edificaciones e instalaciones que se puedan implantar en el Sector.

Por último en el período de exposición pública del documento, tras su Aprobación Inicial, se presentó una alegación por el Presidente de la Agrupación de Propietarios de terrenos en Zabalgana, en representación de unas copropietarias de parcelas del ámbito del Sector 1, solicitando el mantenimiento de las parcelas U-20 y M-26 de acuerdo con el planeamiento parcial vigente. Ello ha motivado reordenar el ámbito Noroeste del Sector para reajustar las edificabilidades según régimen de viviendas.

Además se ha aprovechado para modificar la delimitación de la zona verde AJ-3 de Sistema Local, salvando unos olivos de reciente plantación y atendiendo a otra alegación presentada en este sentido.

Esta variación supuso un nuevo período de exposición pública, en la que se presentó una nueva alegación por Construcciones Fernández de Nograro S.A., que planteaba la conveniencia de facilitar el acceso rodado a garajes en subparcelas (consecuencia de la posible reparcelación) que no tengan contacto con viario o espacio libre de uso público.

Con la presente Modificación se da satisfacción al problema planteado.

I.7.- BASE LEGAL

La redacción de la presente 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 1 tiene su base legal en la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006) de 30 de junio) (Art. 67, 68, 77 a 83), como instrumento indispensable para desarrollar el suelo urbanizable; y en el Reglamento de Planeamiento (Capítulo V del Título Primero), en lo que no contradiga a la Ley antes citada.

Más concretamente queda regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, tras la aprobación reciente (20-04-2011) de la Revisión Parcial del mismo, en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, a través de la Ficha de Ámbito que para el Sector nº 1 establece.

I.8.- DESCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

I.8.1.- Criterios y Objetivos

Una vez establecidos por la Revisión Parcial del Plan General los nuevos parámetros en el ámbito del Sector 1, los criterios y objetivos, que determinan la nueva ordenación pormenorizada, han sido:

- Mantener los criterios generales compositivos del planeamiento vigente, dado su avanzado grado de ejecución. Se pretende que la modificación se integre de tal manera en la preexistencia, que en el desarrollo total del Sector, mantenga la unidad necesaria, sin que se aprecien intervenciones discordantes.
- Adaptación a la nueva Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Adaptación de las coordenadas al nuevo Datum Cartográfico ETRS 89, tal y como ordena el Real Decreto 1071/2007 de 27 de julio. Esto a efectos prácticos supone un cambio de coordenadas de todos los elementos representados en la cartografía, así como de los puntos que constituyen la infraestructura topográfica en la que se apoya dicha cartografía. Los planos del Plan Parcial deberán adoptar la nuevas coordenadas, lo que no supone por sí, modificación alguna de la forma o superficie de las parcelas, respecto al planeamiento vigente.
- Respeto de las parcelas residenciales de VPO (en su mayor parte en fase adelantada de ejecución) y de las ya terminadas (U-9).
- Proponer una fusión amable entre el nuevo desarrollo que constituye el Sector 1 y el núcleo de Ali mediante un gradiente paulatino de volúmenes y edificabilidades.
- Respeto máximo de la urbanización existente, recientemente ejecutada y de los principales colectores de los distintos servicios.
- Acentuar la conexión con el Sector 2 colindante al Sur, evitando rupturas en los itinerarios cívicos principales.
- Corregir el error existente en el planeamiento vigente en cuanto a la banda de protección derivada de la existencia de la Estación de Servicio en Avenida del Mediterráneo.
- Respeto de las servidumbres aeronáuticas indicadas por Aviación Civil.
- Dada la escasa dimensión resultante de la reserva para Alojamientos Dotacionales (945 m²), se propone su traslado al colindante Sector 4, de manera que su agrupación con la reserva de este último sector permita una parcela más aprovechable o adaptable.

I.8.2.- Principales modificaciones propuestas en la ordenación

Se crean parcelas residenciales en el entorno de la Plaza Gustavo Doré, siguiendo el ritmo compositivo de las vías Océano Pacífico y Avenida de Zabalzana, así como en la prolongación de ésta última hacia el Sector 2

De esta manera se potencia el importante encuentro viario. En esta misma zona, se incrementan las alturas de edificación (y la edificabilidad) de la Parcela M6 existente.

En el entorno del pueblo de Ali, se sustituyen las parcelas unifamiliares (salvo el conjunto de U-8, U-9, U-10 que se mantiene por estar terminadas o en fase de tramitación) más próximas (U-11 a U-15 y U-21 y U-22), por edificación Residencial Colectiva en Tipología de Ciudad Jardín Mixta (B+1+e) que se funde perfectamente con las edificaciones del núcleo del pueblo.

En el borde Oeste de calle Morton Stanley (junto a los bloques de Ceferino Uríen), así como en la banda Sur de la calle Christian Andersen, las anteriores parcelas unifamiliares se transforman en colectivas con tipología de edificación exenta en parcela ajardinada de reducida altura (B+3+ático), salvo en el encuentro Norte con Avenida de los Huetos, en la que se propone un bloque esbelto de B+9 alturas.

Por fin se crea una parcela residencial colectiva en el encuentro entre Calle Morton Stanley y Océano Atlántico que reduzca la discontinuidad entre las áreas Norte y Sur del gran espacio central del Sector, en el que manteniendo un gran parque y el antiguo itinerario peatonal (de Ali hacia Plaza Gustavo Doré), se crea una nueva parcela de Equipamiento Público que viene a sustituir a la eliminada frente a Avenida del Mediterráneo, por la afección de la Estación de Servicio.

Las alturas de edificación en las nuevas parcelas se proponen de manera que desde el borde de Ali, zona de menor altura, vayan creciendo, alcanzando las mayores alturas entorno a la plaza Gustavo Doré.

Su limitación coincide con la establecida por la servidumbre de Aviación Civil (cono de vuelo del aeropuerto de Foronda), con el margen preciso de seguridad.

Igualmente se mantiene la limitación de 20 m desde el eje del trazado ferroviario (a lo largo del lindero Sur) en cuanto a futuras edificaciones, exigidas por ADIF

Como consecuencia de todo ello, y en referencia al planeamiento parcial vigente, las principales modificaciones sustanciales (derivadas de la Revisión Parcial del Plan General) son:

- Modificación de Calificación Global, reduciéndose en cerca de 3 hectáreas el Sistema General de Espacios Libres; suprimiéndose el Equipamiento de Sistema General y manteniéndose inalterable el Sistema de Transporte y Comunicaciones.
- Ello supone que la zona con calificación global residencial (superficie neta del Sector) se incrementa en algo más de 4 hectáreas.

- En calificación pormenorizada:
 - aumenta en más de una hectárea la calificación residencial, aunque se reduce considerablemente la de tipo unifamiliar.
 - las áreas dotacionales locales, de Zonas Verdes y de Equipamientos, se incrementan en más de 18.288 m² y de 13.600 m² respectivamente.
- La edificabilidad residencial total se incrementa en 62.899 m²c (un 28,93% respecto al plan vigente), fundamentalmente en protegida residencial tipo tasado (51.920 m²c). Igualmente se incrementa la edificabilidad de equipamientos privados o terciario comercial en 3.750 m²c.
- La densidad máxima bruta de viv/hect se incrementa de 63,29 a 81,60 (considerando la vivienda media de 100 m²c); y la edificabilidad neta urbanística sobre rasante pasa de 0,977 m²c/ m²s a 1,063 m²c/ m²s

Todo esto supone la modificación respecto del Plan Parcial vigente de:

Planos:

- Plano de Calificación Global
- Plano de Calificación Pormenorizada
- Plano de Alineaciones y Rasantes
- Plano de Ordenación de la Edificación
- Plano de Servidumbres Aeronáuticas y de Zonificación Acústica

Plan de Etapas y Plazos de Ejecución

Ordenanzas Regulatoras

Estudio Económico-Financiero

I.8.3.- Calificación Global y Pormenorizada

	PLANEAMIENTO PARCIAL (m ²)	
	VIGENTE	MODIFICADO
Sistema General de Espacios Libres.....	39.010	9.777
Sistema General de Transportes y Comunicaciones	47.761	47.761
Sistema General de Equipamientos.....	13.689	--
TOTAL SISTEMAS GENERALES.....	100.460	57.538
Calificación Global Residencial.....	243.045	285.967
Superficie Total ámbito Sector 1.....	343.505	343.505

Calificaciones Pormenorizadas

		PLANEAMIENTO PARCIAL (m ²)	
		VIGENTE	MODIFICADO
Residencial	Protegida VPO.....	56.870	57.962,97
	Protegida Tasada.....	--	19.508,93
	Total Residencial Protegida.....	56.870 (16,56%)	77.471,90 (22,55%)
	Libre Unifamiliar.....	27.099	4.052,38
	Libre Colectiva.....	13.711	28.229,23
	Total Libre.....	40.810 (11,88%)	32.281,61 (9,40%)
TOTAL RESIDENCIAL.....		97.680 (28,44%)	109.753,51 (31,95%)
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....		43.436 (12,64%)	61.825,49 (18,00%)
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO		46.476 (13,53%)	60.154,00 (17,51%)
RED VIARIA LOCAL.....		48.943 (14,25%)	48.312,00 (14,07%)
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.....		6.510 (1,90%)	5.922,00 (1,72%)
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....		---	(1)

(1) correspondería reservar una parcela de superficie mínima de 942,66 m². Pero dada su reducida dimensión, se agrupa con la reserva del Sector nº 4, tal y como sugiere la Ficha del Plan General para este Sector.

I.8.4.- Edificabilidad y Densidad

	EDIFICABILIDAD (m ² c)				Nº Máximo Viviendas (*)	
	Sobre rasante		Bajo rasante		Plan Vigente	Plan Modificado
	Plan Vigente	Plan Modificado	Plan Vigente	Plan Modificado		
<u>Residencial</u>						
Protegida VPO	164.640 (75,73%)	168.540,45 (60,14%)		110.202,74 (62,66%)	2.202 (78,20%)	2.254 (62,45%)
Protegida Tasada		51.919,50 (18,53%)		31.157,00 (17,72%)		661 (18,32%)
Libre Unifamiliar	13.200	1.500,00		1.013,09	130	15
Libre Colectiva	39.560	58.284,00		33.496,91	484	679
TOTAL RESIDENCIAL	217.400 (100%)	280.243,95 (100%)		175.869,74 (100%)	2.816 (100%)	3.609 (100%)

(*) calculadas según máximo número teórico permitido en cada parcela

Equipamiento Privado (Comercial-Terciario)

en VPO	15.468	15.868
en Tasadas	0	4.000
en libres colectivas	4.500	3.850
Total Equipamiento Privado	19.968	23.718

Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante.....	303.961,95 m ² c
Total Edificabilidad Urbanística bajo rasante.....	175.869,74 m ² c
Total Edificabilidad Urbanística.....	479.831,69 m²c

Índice de Edificabilidad neta sobre rasante: 1,06 m²c/m²s

DENSIDAD (estimando 100 m²c superficie media de vivienda)

Bruta: 81,57 viv/hect

Neta: 97,98 viv/hect

I.8.5.- Edificabilidad Ponderada

Los coeficientes de homogeneización según diferentes usos establecidos por el Plan General para este Sector son los siguientes:

Residencial Colectiva Protección Pública VPO:	1,000
Residencial Colectiva Protección Pública Precio Tasado:	2,125
Residencial Colectiva Libre:	3,690
Residencial Unifamiliar Libre:	4,029
Terciario / Comercial / Equipamiento Privado:	1,764
Edificabilidad bajo rasante edificación Libre Unifamiliar:	0,470
Edificabilidad bajo rasante edificación Libre Colectiva:	0,470
Edificabilidad bajo rasante edificación Prot. Pública Precio Tasado:	0,470
Edificabilidad bajo rasante edificación Protección Pública VPO:	0,353

De esta manera, la Edificabilidad Ponderada resulta ser:

$$(168.540,45 \times 1,000) + (51.919,50 \times 2,125) + (58.284,00 \times 3,69) + (1.500 \times 4,029) + (23.718 \times 1,764) + (1.013,09 \times 0,47) + (33.496,91 \times 0,47) + (31.157 \times 0,47) + (110.202,74 \times 0,353) = \underline{611.584,15 \text{ m}^2\text{ch}} < 611.585,65 \text{ m}^2\text{ch}$$

casi coincidente con la fijada por el Plan General.

I.8.6.- Cuadro General de Parcelas**I.8.6.a.- Parcelas con Edificabilidad Urbanística****Según Plan Parcial vigente**

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA EN PLANTA BAJA (m ² c)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² .c.)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	MODALIDAD	MAXIMÓ Nº PLANTAS **
M-1	1.846,03	700,00	7.560,00	101	V.P.P. (AYTO)	B+IX
M-2	3.791,91	1.350,00	11.340,00	152	V.P.P. (AYTO)	B+IX
M-3	2.131,83	900,00	7.560,00	101	V.P.P. (AYTO)	B+IX
M-4	1.862,56	700,00	7.560,00	101	V.P.P. (AYTO)	B+IX
M-5	1.862,56	700,00	7.560,00	101	V.P.P.*	B+IX
M-6	2.112,38	900,00	7.590,00	93	Libre	B+IX
M-7	2.212,82	1.500,00	7.360,00	90	Libre	B+VIII
M-8	2.185,82	1.500,00	7.360,00	90	Libre	B+VIII
M-9	2.905,97	900,00	8.820,00	118	V.P.P.*	B+IX - B+VI+e
M-10	2.905,97	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VI+e
M-11	2.896,66	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VI+e
M-12	2.896,66	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VI+e
M-13	4.581,84	1.418,00	10.920,00	146	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VI+e
M-14	2.833,99	0,00	5.670,00	76	V.P.P. (AYTO)	B+V/ B+VI
M-15	2.833,99	0,00	5.670,00	76	V.P.P. (AYTO)	B+V/ B+VI
M-16	1.440,00	600,00	4.830,00	59	Libre	B+IX - B+VI+e
M-17	2.880,00	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VII
M-18	2.880,00	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VII
M-19	2.880,00	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VII
M-20	2.880,00	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VII
M-21	2.880,00	400,00	6.300,00	84	V.P.P. (AYTO)	B+VI
M-22	2.880,00	400,00	6.300,00	84	V.P.P. (AYTO)	B+VI
M-23	2.880,00	400,00	6.300,00	84	V.P.P. (AYTO)	B+VI
M-24	1.440,00	0,00	3.105,00	38	Libre	B+IV+A°
M-25	2.880,00	0,00	6.210,00	76	Libre	B+IV+A°
M-26	1.440,00	0,00	3.105,00	38	Libre	B+IV+A°
M-27	3.360,00	1.300,00	11.340,00	152	V.P.P. (AYTO)	B+IX
U-1	2.444,93		1.500,00	14	Libre	B+I+e
U-2	1.348,31		900,00	9	Libre	B+I+e
U-3	1.588,69		900,00	9	Libre	B+I+e
U-4	1.681,33		900,00	9	Libre	B+I+e
U-5	1.348,27		900,00	9	Libre	B+I+e
U-6	1.141,29		750,00	7	Libre	B+I+e
U-7	1.437,13		750,00	7	Libre	B+I+e
U-8	1.015,19		300,00	3	Libre	B+I+e
U-9	1.007,22		300,00	3	Libre	B+I+e
U-10	1.005,90		300,00	3	Libre	B+I+e
U-11	914,72		300,00	3	Libre	B+I+e
U-12	1.007,22		300,00	3	Libre	B+I+e
U-13	1.007,22		300,00	3	Libre	B+I+e
U-14	1.007,22		300,00	3	Libre	B+I+e
U-15	995,80		300,00	3	Libre	B+I+e
U-16	1.055,15		600,00	6	Libre	B+I+e
U-17	1.030,16		600,00	6	Libre	B+I+e
U-18	1.031,33		600,00	6	Libre	B+I+e
U-19	1.015,96		600,00	6	Libre	B+I+e
U-20	1.024,07		600,00	6	Libre	B+I+e
U-21	1.893,03		600,00	6	Libre	B+I+e
U-22	1.099,02		600,00	6	Libre	B+I+e
TOTALES	97.680,15	19.968,00	217.400,00	2816		

* NOTA: De las viviendas de VPP de promoción privada 136 son para los particulares y el resto de Ensanche XXI

** NOTA: Modificable según Art. 19 de Ordenanzas a través de Estudio de Detalle

Según Plan Parcial Modificado**PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL LIBRE**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m ² c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m ² c)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
U-8	1.015,19	0	300,00	300,00	253,80	LIBRE	B+1+e	3
U-9	1.007,22	0	300,00	300,00	251,81	LIBRE	B+1+e	3
U-10	1.005,90	0	300,00	300,00	251,48	LIBRE	B+1+e	3
U-20	1.024,07	0	600,00	600,00	256,00	LIBRE	B+1+e	6
M-6	2.112,00	1.000,00	8.196,00	9.196,00	4.350,00	LIBRE	B+9/B+12/B	97
M-24	1.440,00	0	3.105,00	3.105,00	2.304,00	LIBRE	B+4+A°	38
M-26	1.440,00	0	3.105,00	3.105,00	2.304,00	LIBRE	B+4+A°	38
M-29	500	0	1.409,00	1.409,00	1.000,00	LIBRE	B+5+A°	17
M-30	2.243,00	800	7.411,00	8.211,00	4.160,00	LIBRE	B+9/B+6/B	87
M-31	1.042,00	400	2.849,00	3.249,00	1.699,00	LIBRE	B+9/B	34
M-34	1.290,00	0	1.628,00	1.628,00	709,00	LIBRE	B+3+A°	18
M-35	1.159,00	0	1.463,86	1.463,86	638,00	LIBRE	B+3+A°	17
M-36	1.734,00	0	2.167,00	2.167,00	950,00	LIBRE	B+3+A°	25
M-38	2.490,00	0	3.144,00	3.144,00	1.580,00	LIBRE	B+3+A°	35
M-41	1.823,00	500	8.238,00	8.738,00	4.873,00	LIBRE	B+14/B+9	97
M-42	1.953,00	500	8.100,14	8.600,14	4.850,00	LIBRE	B+14/B+9	96
M-44	914,72	0	450,00	450,00	228,68	LIBRE	B+1+e	4
M-45	1.007,22	0	500,00	500,00	251,81	LIBRE	B+1+e	5
M-46	1.007,22	0	500,00	500,00	251,81	LIBRE	B+1+e	5
M-47	1.007,22	0	500,00	500,00	251,81	LIBRE	B+1+e	5
M-48	995,8	0	495,00	495,00	248,95	LIBRE	B+1+e	5
M-49	1.893,03	0	950,00	950,00	473,26	LIBRE	B+1+e	9
M-50	1.099,02	0	550,00	550,00	274,76	LIBRE	B+1+e	5
M-51	1.079,00	650	3.523,00	4.173,00	2.098,83	LIBRE	B+14/B	42
TOTAL	32.281,61	3.850,00	59.784,00	63.634,00	34.510,00			694

PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN TASADO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m ² c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m ² c)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
M-7	2.867,00	1.400,00	12.062,00	13.462,00	7.237,00	TASADO	B+13/B	154
M-8	2.920,00	1.400,00	12.812,00	14.212,00	7.688,00	TASADO	B+14/B	164
M-16	1.440,00	600	4.967,00	5.567,00	2.980,00	TASADO	B+9/B+6+e/B	63
M-25	2.880,00	0	6.387,00	6.387,00	3.830,00	TASADO	B+4+A°	81
M-32/33	4.132,93	0	5.187,00	5.187,00	3.112,00	TASADO	B+3+A	66
M-39/40	2.569,00	0	3.105,00	3.105,00	1.860,00	TASADO	B+3+A	39
M-43	2.700,00	600	7.399,50	7.999,50	4.450,00	TASADO	B+9/B	94
TOTAL	19.508,93	4.000,00	51.919,50	55.919,50	31.157,00	TASADO		661

PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN VPO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m ² c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m ² c)	REGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
M-1	1.846,03	700,00	7.560,00	8.260,00	3.692,06	VPO	B+9/B	101
M-2	3.791,91	1.350,00	11.340,00	12.690,00	7.583,82	VPO	B+9/B	152
M-3	2.131,83	900,00	7.560,00	8.460,00	4.263,66	VPO	B+9/B	101
M-4	1.862,56	700,00	7.560,00	8.260,00	3.725,12	VPO	B+9/B	101
M-5	1.862,56	700,00	7.560,00	8.260,00	3.725,12	VPO	B+9/B	101
M-9	2.905,97	900,00	8.820,00	9.720,00	5.811,94	VPO	B+9/B+6+e/B	118
M-10	2.905,97	900,00	8.820,00	9.720,00	5.811,94	VPO	B+9/B+6+e/B	118
M-11	2.896,66	900,00	8.820,00	9.720,00	5.793,32	VPO	B+9/B+6+e/B	118
M-12	2.896,66	900,00	8.820,00	9.720,00	5.793,32	VPO	B+9/B+6+e/B	118
M-13	4.581,84	1.418,00	10.920,00	12.338,00	9.163,68	VPO	B+9/B+6+e/B	146
M-14	2.833,99	0,00	5.670,00	5.670,00	4.534,38	VPO	B+6+e/B+5+e	76
M-15	2.833,99	0,00	5.670,00	5.670,00	4.534,38	VPO	B+6+e/B+5+e	76
M-17	2.880,00	900,00	8.820,00	9.720,00	5.760,00	VPO	B+9/B+7+e/B	118
M-18	2.880,00	900,00	8.820,00	9.720,00	5.760,00	VPO	B+9/B+7+e/B	118
M-19	2.880,00	900,00	8.820,00	9.720,00	5.760,00	VPO	B+9/B+7+e/B	118
M-20	2.880,00	900,00	8.820,00	9.720,00	5.760,00	VPO	B+9/B+7+e/B	118
M-21	2.880,00	400,00	6.300,00	6.700,00	4.608,00	VPO	B+6+e	84
M-22	2.880,00	400,00	6.300,00	6.700,00	4.608,00	VPO	B+6+e	84
M-23	2.880,00	400,00	6.300,00	6.700,00	4.608,00	VPO	B+6+e	84
M-27	3.360,00	1.300,00	11.340,00	12.640,00	6.720,00	VPO	B+9/B	152
M-37	1.093,00	400,00	3.900,45	4.300,45	2.186,00	VPO	B+9/B	52
TOTAL	57.962,97	15.868,00	168.540,45	184.408,45	110.202,74	VPO		2254
TOTAL	109.753,51	23.718,00	280.243,95	303.961,95	175.869,74			3.609 (*)

(*) Calculado según máximo teórico permitido de cada parcela, y 2.803 viviendas estimando una superficie media de 100 m²/viv

I.8.6.b.- Otras Parcelas de Sistema Local**EQUIPAMIENTO PÚBLICO SISTEMA LOCAL**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	USO	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL
EM-1	8.909	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2
EM-2	1.617	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1
EM-3	1.440	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1
EM-4	11.187	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (*)
EM-5	2.880	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1
EM-6	11.818	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2
EM-7	12.443	Equipamiento Genérico	1,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (*)
EM-8	1.921	Equipamiento Genérico	1,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (**)
EM-9	7.939	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (**)
TOTAL	60.154			

(*) Las Parcelas EM-4 y EM-7 no podrán edificar en la banda de servidumbre del soterramiento del ferrocarril.

(**) Las parcelas EM-6; EM-8 y EM-9 no podrán edificar en la banda de servidumbre del ferrocarril (20 m. desde eje ferrocarril)

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ZV-1.....	2.036,00 m ²
ZV-2.....	42.489,49 m ²
ZV-3.....	4.187,00 m ²
AJ-1.....	912,00 m ²
AJ-2.....	912,00 m ²
AJ-3.....	970,00 m ²
AJ-4.....	912,00 m ²
AJ-5.....	912,00 m ²
AJ-6.....	912,00 m ²
AJ-7.....	912,00 m ²
AJ-8.....	378,00 m ²
AJ-9.....	656,00 m ²
AJ-10.....	381,00 m ²
AJ-11.....	1.024,00 m ²
AJ-12.....	998,00 m ²
AJ-13.....	855,00 m ²
AJ-14.....	855,00 m ²
AJ-15.....	1.024,00 m ²
AJ-16.....	500,00 m ²
TOTAL.....	61.825,49 m²

ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO:

EL-2.....	682 m ²
EL-3.....	1.467 m ²
EL-4.....	323 m ²
EL-5.....	192 m ²
EL-6.....	192 m ²
EL-7.....	865 m ²
EL-8.....	865 m ²
EL-9.....	656 m ²
EL-10.....	380 m ²
EL-11.....	150 m ²
EL-12.....	150 m ²
TOTAL.....	5.922 m²

SISTEMA VIARIO LOCAL

VL-1.....	287 m ²
VL-2.....	3.418 m ²
VL-3.....	16.657 m ²
VL-4.....	13.774 m ²
VL-5.....	11.288 m ²
VL-6.....	2.888 m ²
TOTAL.....	48.312 m²

I.8.6.c.- Parcelas de Sistema GeneralSISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SGEL-1.....	1.181 m ²
SGEL-2.....	2.825 m ²
SGEL-3.....	5.013 m ²
SGEL-4.....	758 m ²
TOTAL.....	9.777 m²

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

SGTC-1.....	33.329 m ²
SGTC-2.....	13.265 m ²
SGTC-3.....	1.167 m ²
TOTAL.....	47.761 m²

TOTAL SISTEMAS GENERALES.....	57.538 m ²
TOTAL CALIFICACIÓN GLOBAL RESIDENCIAL....	285.967 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO SECTOR 1.....	343.505 m²

I.8.7.- Cumplimiento de los Parámetros y las directrices establecidas por el Plan General.

La presente 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 1 da cumplimiento a los parámetros que la Ficha de Ámbito del Plan General establece para el Sector nº 1,

- En reservas mínimas para Sistemas Generales de Espacios Libres como de Transportes y Comunicaciones (cumple sobradamente los mínimos indicados).
- En reservas de dotaciones de Sistemas Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres como de Equipamientos Públicos (según Art. 79 Ley 2/2006:

$$\frac{303.962 \times 10}{25} = 121.584,80 \text{ m}^2 < (61.825,49 + 60.154 = 121.979,49 \text{ m}^2)$$

y Zonas Verdes y Espacios Libres: $0,15 \times 285.967 = 42.895,05 \text{ m}^2 < 61.825,49 \text{ m}^2$

- En reserva para Alojamientos Dotacionales que se traslada al colindante Sector nº 4 agrupándose en una parcela la necesaria reserva de ambos sectores, tal y como sugiere la Ficha de Ámbito del Plan General, con el fin de obtener una parcela con mejor aprovechamiento.

Su superficie mínima será en función del incremento de edificabilidad residencial, de

$$\frac{280.244-217.400}{100} \times 1,50=942,66 \text{ m}^2 \text{ de parcela en lo que corresponde al Sector n}^\circ 1$$

Así mismo se da cumplimiento a las directrices de ordenación indicadas, y en particular:

- el respeto a la limitación de altura de edificación derivado del cono de vuelo de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Foronda.
- los objetivos de calidad acústica derivados de la Ley 37/2003 y del R. D. 1367/2007, concretados en el DB-HR de octubre de 2.007 del C.T.E. y su última versión de septiembre de 2.009
- la reserva mínima de plazas de aparcamiento dentro de cada parcela, de 0,35 plazas o de 0,15 plazas por cada 25 m²t edificados sobre rasante según se trate de parcelas destinadas a usos distintos de los de dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada o se trate de parcelas destinadas a dotaciones públicas.
- Se garantizará la plantación o conservación de un árbol por cada vivienda (3.609 árboles en el ámbito del Sector 1), lo que se recogerá en las Ordenanzas para Proyectos de Urbanización

I.8.8.- Cumplimiento de la Reserva de la Edificabilidad Residencial sometida a algún régimen de Protección Pública

La presente modificación del Plan Parcial del Sector nº 1 da cumplimiento a lo establecido por la Ley 2/2006 en los apartados 3 y 4 del Art. 80 en cuanto a reserva dentro de la edificabilidad residencial total de cada Sector, del porcentaje correspondiente sometido a protección pública.

De acuerdo con el Apartado 3 y en el Art. 21.2 del Decreto 105/2008 el estándar de superficie construida residencial sometida a protección pública se debe aplicar en el caso de modificación del planeamiento vigente, una vez deducida la previamente materializada.

En el Plan Parcial hoy vigente (ver apartado I.8.6 de esta Memoria), la edificabilidad residencial se distribuye de la siguiente manera:

Edificabilidad Residencial Protegida VPO	164.640 m ² c	(75,73%)
Edificabilidad Residencial Libre	52.760 m ² c	(24,27%)
TOTAL	217.400 m ² c	(100,00%)

El día 1 de agosto de 2.008, en que se adoptó el acuerdo de formulación de la Revisión Parcial del Plan General disponían de licencia las Parcelas M-04; M-05; M-14 y M-27 residenciales colectivas de VPO y la Parcela U-09-1 unifamiliar libre. Esto representaba 32.130 m²c de VPO y 150 m²c libres.

De esta manera, la mínima superficie residencial colectiva de VPO (aparte de la ya materializada) siendo 280.244 la total residencial del Sector modificado, será

$$(280.244 - 32.280) \times 0,55 = 136.380 \text{ m}^2\text{c}$$

que incrementados a los ya materializados viene a resultar una superficie residencial de VPO en el Sector de 168.510 m²c

Por otro lado el conjunto de edificabilidad residencial protegida (VPO + Tasadas) que resulta de 220.459,95 m²c supera a lo mínimo exigible (Art. 80.3)

$$0,75 (280.244 - 32.280) + 32.130 = 218.103 \text{ m}^2\text{c}$$

	Plan Parcial Vigente				Materializada		Plan Parcial Modificado			
	Protección Pública		Libre	Total			Protección Pública		Libre	Total
	VPO	Tasada			VPO	Tasada				
Edificabilidad (m ² c)	164.640	--	52.760	217.400	32.130	150	168.540,45	51.919,50	59.784,00	280.244
%	75,73	--	24,27	100			60,14	18,53	21,33	100
Nº Viviendas	2.202	--	614	2.816	306	1	2.254 (*)	661	694	3.609 (*)
%	78,20	--	21,80	100			62,45	18,32	19,23	100

(*) Calculado según máximo teórico permitido en cada parcela, notablemente superior al resultante real

I.9.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS

Las cesiones obligatorias serán las correspondientes a Sistemas Generales (de Espacios Libres y Transportes y Comunicaciones) además de los Sistemas Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes; de Equipamientos; la totalidad de la red viaria pública; y los espacios Libres de Uso y Dominio Público, según calificación pormenorizada.

En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, en el caso presente y en lo referente al incremento de edificabilidad que esta modificación introduce, hay que remitirse a la *“2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana”* que en sus puntos Sexto y Séptimo lo concreta, siendo superior a la establecida por la Ley 2/2006.

Se urbanizará con cargo al Ámbito la totalidad de superficies de cesión obligatoria, así como las obras derivadas de las conexiones y remates con los Sistemas Generales y Locales existentes fuera del ámbito y la infraestructura común de los pasos elevados y de cualquier tipo sobre el ferrocarril (Art. 147 Ley 2/2006) de acuerdo con los criterios establecidos en el Convenio *“Expansión Este y Oeste”* del 21.01.2000 y la *“2ª Adenda”* al mismo del 01.08.2008.

Además habrá que tener en cuenta las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora que habrá que redactar.

Se cumplirán el estándar que para vegetación se establece en el Art. 79.2d) de la Ley 2/2006, así como las decisiones de tipo medio ambiental que corresponda, debiendo justificarse su cumplimiento en los proyectos de urbanización.

I.10.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

En la fase de ejecución avanzada en que se encuentra el Sector nº 1, habrá que realizar:

- Modificación del Proyecto de Urbanización
- Modificación o Anexo o Adaptación de la Reparcelación de acuerdo con los criterios recogidos en el Convenio “*Expansión Este y Oeste*” del 21.01.2000 en la “*2ª Adenda*” al mismo del 01.08.2008, y en el Programa de Actuación Urbanizadora que habrá que redactar.

I.11.- PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Según Convenio “*Expansión Este y Oeste*” del 21.01.2000 y la “*2ª Adenda*” al mismo del 01.08.2008, y el Programa de Actuación Urbanizadora que habrá que redactar.

I.12.- EVALUACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

I.12.1.- Consideraciones previas

En la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 se incluía una descripción de las principales afecciones que la modificación del planeamiento representaba en los principales colectores o conductos de infraestructuras realizadas, en fase de realización o proyectadas, así como su evaluación económica.

Pues bien; ese análisis se hizo sobre el Avance de la Modificación de los Planes Parciales de los Sectores del ámbito, y por tanto, se puede incorporar sin alteración, al presente documento.

La 2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana, aprobada por unanimidad en el Pleno Municipal el 1 de agosto de 2.008, en su acuerdo Sexto, entre otros aspectos, establece que:

“Del incremento de la edificabilidad total ponderada se atribuirá a los propietarios un tercio, reservándose el Ayuntamiento los dos tercios restantes. Esta atribución de aprovechamiento se considera neta, esto es, considerando como ya realizado el cumplimiento de todo tipo de cesiones, deberes que corresponda efectuar a favor del Ayuntamiento y participación de Sistemas Generales exteriores de propiedad municipal.

En todo caso se respetarán los aprovechamientos que correspondían a cada propietario, por lo que el incremento sobre el aprovechamiento ponderado preexistente es el único susceptible de atribución a los particulares y de reserva por el Ayuntamiento”

Los gastos imputables a la ejecución y desarrollo de la presente Adenda serán sufragados en proporción al incremento de edificabilidad neta atribuida a cada propietario o al Ayuntamiento.

y en su acuerdo SÉPTIMO dice:

“El incremento de la edificabilidad ponderada que corresponda a los particulares se atribuirá por igual entre todos los propietarios urbanizadores afectados por el Convenio, en proporción a sus aportaciones en el conjunto de sectores y siempre que se encuentren al corriente del pago de los gastos de urbanización.

Corresponderá la obtención de estos aprovechamientos añadidos, salvo pacto en contrario, a quienes estén obligados al pago de la obra de urbanización, o a quienes hubieran satisfecho/percibido la cuenta de liquidación definitiva, en caso de que la urbanización estuviera concluida.

La atribución concreta en parcelas edificables se realizará mediante la modificación oportuna del Proyecto de Adscripción y de los Proyectos de Compensación o Reparcelación, una vez determinado el incremento de la edificabilidad que corresponde a los particulares.

En ningún caso se adjudicará este aprovechamiento a quienes no se encuentren al corriente de las cuotas; mientras se encuentren en dicha situación se retendrá en garantía del pago de las cuotas.

Si el propietario cumple con el pago de cuotas y los intereses, recibirá los aprovechamientos que tenía retenidos la Junta.

Al propietario que diera lugar a un incumplimiento definitivo de sus obligaciones que motive la expropiación o venta forzosa de sus fincas en el ámbito de aplicación del Convenio no se le atribuirán aprovechamientos añadidos, que quedarán en beneficio del resto de los propietarios particulares de la Junta de Compensación”

y previamente, en el acuerdo SEGUNDO, había establecido:

“En relación con los Sistemas Generales las partes no discuten la procedencia de los ya ejecutados por las Juntas de Compensación y los que se contienen en el listado adjunto, cuyo coste estimado máximo se incluye.

En el 2º semestre de 2.008, se modificará el Proyecto de Adscripción para la determinación de la parte imputable a cada Sector”.

Por tanto, parece que están ya acordados de forma clara, la forma de distribuir los nuevos aprovechamientos o los incrementos de edificabilidades ponderadas así como los costes de urbanización y por tanto los incrementos de costes que la Revisión Parcial del Plan General, y por tanto de los diversos sectores del ámbito comporta.

Ahora corresponde valorar de forma orientativa, el incremento de costes de urbanización que la Modificación del Plan Parcial supone, y su repercusión en función del aumento de edificabilidad ponderada que representa. Lógicamente el coste final, será consecuencia de los Modificados de Proyectos de Urbanización en cada Sector; que será preciso redactar en desarrollo de la presente variación del planeamiento, y de la ejecución de las correspondientes obras. Pero es muy útil la previa elaboración del avance que a esta fase del trabajo corresponde.

I.12.2. Afeción sobre la urbanización por la modificación del Plan Parcial planteada

a) Obras de urbanización

En el Sector 1 se crean 16 nuevas parcelas con respecto a las previstas en el planeamiento vigente.

Las siete siguientes: M29, M30, M31, M41, M42, M43 y M-51 se sitúan en nuevos emplazamientos y las otras nueve: M32, M33, M34, M35, M36, M37, M38, M39, M40, ocupando las zonas donde anteriormente estaba previsto construir viviendas unifamiliares.

Las principales afecciones a la urbanización serán según capítulos:

- **Red viaria:** No es necesaria ninguna variación con respecto a la proyectada.
- **Abastecimiento:** Se deberán prolongar las conducciones existentes hasta las nuevas parcelas M29, M41, M42, M43 y M-51
- **Pluviales:** Como consecuencia del aumento de las superficies pavimentadas y de cubiertas, se producirá un aumento en el caudal punta a evacuar del Sector, que estimamos en 0,3 m³/seg. repartido en el total de colectores. La red ya construida deberá ser suficiente en conjunto, aunque se tendrá que analizar el aumento localizado de caudales afectando a colectores de pequeño diámetro. Se valora como una partida alzada la modificación necesaria en la red de pluviales por este concepto.

Se deberán crear acometidas a las parcelas, tanto las de nuevo emplazamiento como a las restantes. En total supondremos 32 acometidas de pluviales.

- **Fecales:** se deberán prolongar los colectores hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada: M30, M31, M41, M42, M43 y M-51

Se deberán crear acometidas a las parcelas, tanto las de nuevo emplazamiento como a las restantes. En total supondremos 32 acometidas de fecales.

- **Canalizaciones para electricidad:** Se deberá realizar un nuevo estudio del suministro y de las líneas necesarias. Al aumentar la edificabilidad residencial en un 28,93% será necesario modificar las canalizaciones alcanzando con el trazado a zonas no cubiertas (Parcelas M29, M41, M42, M43 y M-51) y aumentando el número de tubos en otras partes de la urbanización. Será necesario demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente en aquellos tramos en que se actúe. Se incluye el cableado y los Centros de Transformación.
- **Canalizaciones para telecomunicaciones:** Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial en un 28,93% será necesario modificar las canalizaciones alcanzando con el trazado a zonas no cubiertas (Parcelas M29, M41, M42, M43 y M-51) y aumentando el número de tubos en otras partes de la urbanización. Será necesario demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente en aquellos tramos en que se actúe.

- **Red de gas:** Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial en un 28,93% será necesario modificar las canalizaciones alcanzando con el trazado a zonas no cubiertas (Parcelas M29, M41, M42, M43 y M-51) y aumentando el diámetro en otras partes de la urbanización. Será necesario demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente en aquellos tramos en que se actúe.
- **Red de RSU:** Será necesario modificar las canalizaciones alcanzando con el trazado a zonas no cubiertas (Parcelas M29, M41, M42, M43 y M-51). Habrá que realizar 16 acometidas a las nuevas parcelas.
- **Alumbrado público.** No serán necesarias modificaciones significativas en el alumbrado público., salvo lo referente a la nueva zona verde creada en lindero Este, entre Avenida de Zabalgana y Avenida del Mediterráneo.
- **Zonas verdes, mobiliario urbano y equipamientos.** La disminución de la superficie total de zonas públicas de césped y plantaciones, traerá como consecuencia un menor presupuesto en jardinería y riego, aunque creemos que se verá compensada por el distinto tratamiento que se deberá dar a algunas zonas como consecuencia del aumento de población.

INCREMENTO ESTIMADO DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

- Red de Abastecimiento.....	88.939,34 €
- Red de Pluviales.....	148.248,32 €
- Red de Fecales.....	139.448,32 €
- Canalización de Electricidad (incluso cableado y C.T.).....	167.150,00 €
- Canalización de Telecomunicaciones.....	79.416,67 €
- Conducción de Gas Natural.....	62.800,00 €
- Conducción de RSU.....	124.000,00 €
Total Incremento Ejecución Material Obras.....	810.002,65 €
23% Beneficio Industrial y Gastos Generales.....	186.306,61 €
Total Incremento de Obra.....	996.303,26 €
- Centros de Transformación y Líneas Eléctricas.....	244.800,00 €
- Instalaciones de RSU.....	165.000,00 €
TOTAL INCREMENTO URBANIZACIÓN SECTOR 1 (Sin IVA)	1.406.103,26 €

Sin embargo, como a efectos de distribución tanto de incremento de edificabilidad urbanística y su distribución entre propietarios y Ayuntamiento, así como de contribución a los costes de urbanización, el ámbito considerado son los 5 Sectores (nº 1, 4, 12, 13 y 14) objeto de la reciente Revisión del Plan General, será éste el que se debe considerar.

En citada Revisión Parcial del Plan General, se hace un estudio económico de incremento de costes de urbanización, similar al aquí indicado para el Sector nº 1, obteniendo como resultado de coste global el de 12.533.619 € (Presupuesto de Contrata)

b) Otros costes a tener en consideración

- Honorarios Técnicos de Modificación de los 5 Planes Parciales: 39.224,00 € (según Contrato firmado en su día)
- Honorarios de Modificado o Complemento de los Proyectos de Urbanización, e incremento de dirección de obra.
Se estima en un porcentaje del 5,5% sobre el Presupuesto de Ejecución material previsto para las obras

$$\frac{12.533.619}{1,19} \times 0,055 = 579.285 \text{ €}$$

- Honorarios estimados de Modificación de los Proyectos de Reparcelación de los 5 Sectores de la Revisión Parcial del Plan General.

Se hace una estimación orientativa de 55.000,00 €

c) Total Costes consecuencia de la Modificación de los Planes Parciales de los Sectores del ámbito de la Revisión Parcial del Plan General:

$$12.533.619 + 39.224 + 579.285 + 55.000 = \underline{13.207,128 \text{ €}}$$

d) Repercusión de los costes sobre la edificabilidad urbanística

La Revisión Parcial del Plan General, en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 establece con exactitud las edificabilidades resultantes y por tanto el incremento de la edificabilidad lucrativa que se obtiene respecto al planeamiento vigente.

Asimismo, establece los coeficientes de homogeneización de los diferentes usos, lo que permite obtener la edificabilidad ponderada incrementada. Sobre ella habrá que repercutir los costes originados.

+ 97.662 m ² t de uso Residencial Protegido VPO	1,000 =	+ 97.662,000 ud. aprov. h
+255.264 m ² t de uso Residencial Protegido (VT)	2,125 =	+542.436,000 ud. aprov. h
+ 93.694 m ² t de uso Residencial Libre Colectiva	3,690 =	+345.730,860 ud. aprov. h
- 85.800 m ² t de uso Residencial Libre Unifamiliar	4,029 =	-345.688,200 ud. aprov. h
+ 29.423 m ² t uso Terciario-Comercial-Equip. Privado	1,764 =	+ 51.902,170 ud. aprov. h
Total incremento edificabilidad ponderada.....		692.042,830 ud. aprov. h

La repercusión de costes supone por tanto, sobre la unidad de edificabilidad ponderada (que coincide con la unidad de superficie construida en uso residencial de VPO):

$$\frac{13.207.128 \text{ €}}{692.043} = 19,084 \text{ €/m}^2\text{ch}$$

que trasladándolo a la unidad de superficie construida en cada uso, supone como repercusión:

19,084 € sobre cada m²c de uso residencial protegido VPO

40,554 € sobre cada m²c de uso residencial protegido Precio Tasado

71,421 € sobre cada m²c de uso residencial Libre colectiva

33,665 € sobre cada m²c de uso residencial Terciario / Comercial
/ Equipamiento Privado

No se ha tenido en cuenta la edificabilidad ponderada bajo rasante, por no ser fácil cuantificar la edificabilidad máxima bajo rasante, según planeamiento parcial vigente, y en consecuencia la incrementada.

Se puede comprobar que la repercusión de costes de urbanización (y gestión asociada para el desarrollo del Sector 1) es muy baja, del orden del 1,417% del precio máximo de venta (en uso residencial colectivo protegido VPO), cuando habitualmente suele oscilar entre el 6% y el 7%, lo que confirma la viabilidad económica de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector nº 1.

Vitoria-Gasteiz, septiembre 2.012

Equipo Redactor: Luis López de Armentia Orbe (Arquitecto Director)
Fernando Bajo Martínez de Murguía (Arquitecto Urbanista)