

5ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 4 “ELEJALDE” ZABALGANA (VITORIA-GASTEIZ)

DOCUMENTO I.- MEMORIA

I.1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento *“5ª Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 4 “ELEJALDE” 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 “5ª *Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 4 “ELEJALDE”* 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 aprobado definitivamente el 20 de Abril de 2.011) y de los Planes Parciales, lo que en el ámbito del Sector nº 4 hace el presente documento.

I.3.- EQUIPO REDACTOR

La redacción de la 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 4 "Elejalde", 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 4 - "Elejalde" de Zabalgana (Expansión Oeste de Vitoria-Gasteiz), fue aprobado definitivamente el día 29 de octubre de 2004 y publicado en el B.O.T.H.A. Nº 129 del 8 de noviembre de 2004.

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 Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 4 "Elejalde", corrió a cargo de la "Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A.". El objeto de la 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 desvirtúe 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 26 de octubre de 2007 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 30 de noviembre de 2007. La redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 4 "Elejalde" fue a iniciativa de la Asociación de Propietarios de Zabalgana. El objeto de la Modificación Puntual fue:

La calificación de un espacio libre entre la parcela U14 y el límite del ámbito, por el que circularán los colectores de aguas pluviales y fecales que eviten su corte durante la ejecución del nuevo trazado ferroviario. La reducción de la superficie de la parcela U14 para viviendas unifamiliares de promoción privada dará lugar a que ésta solo albergue dos viviendas, por lo que se incluye una nueva parcela para viviendas unifamiliares de promoción privada U30, a la que se le atribuyen dos viviendas y se mantienen el número total de viviendas para el Sector 4.

La sustitución del Vial 19 del Sector 4 que recogía el vial al otro lado del trazado del ferrocarril del Sector 5 por un espacio libre; S.L.E.L.

La reconfiguración de la parcela de Equipamiento Educativo; EE aumentando sus separaciones hacia el trazado del río Ali.

El trazado de los colectores de aguas pluviales paralelos al río Ali obligaron a reconfigurar la parcela para viviendas unifamiliares de promoción privada U 13, manteniéndose el número de viviendas y su superficie; así como a limitar el área de movimiento de la edificación en la parcela de equipamiento educativo por la que circularán los citados colectores.

3ª MODIFICACIÓN

Con fecha 19 de Diciembre de 2.008 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. nº 8 de 19 de Enero de 2009. La iniciativa para la redacción de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 4 "Elejalde", corrió a cargo de la "Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A.". El objeto de la Modificación 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 las mismas cumpliendo la condición de agotamiento de la edificabilidad residencial disponible.

Adaptación de la parcela M5 a las condiciones de altura y alineaciones de la propuesta adjudicataria del correspondiente concurso de Enajenación de Promotores de la parcela.

4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

Aprobada definitivamente con fecha 26 de junio de 2.009 y publicada en el B.O.T.H.A. nº 85 del 27 de julio de 2.009. La iniciativa de su redacción correspondió a la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A., a D. Francisco Javier Sáenz de Valluerca y a D. Carlos Fernández de Nograro, estos dos últimos con representación de las Asociaciones de Propietarios de Zabalgana y de Salburua.

Su objeto fue posibilitar la ampliación del número de viviendas a proyectar en el ámbito del Sector nº 4, pero manteniendo la edificabilidad máxima permitida, lo que implicaba reducir su superficie media.

I.5.- ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL

El ámbito de la presente 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 4, coincide con el delimitado para este Sector por la Revisión Parcial del Plan General aprobada recientemente, lo que supone una superficie total de 149.430 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 iniciada, 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 relativa actividad de edificación de parcelas residenciales en distintas fases de construcción y algunas de ellas (las de la banda Sur) en fase de terminación.

Las parcelas calificadas con uso residencial unifamiliar (salvo la U-13 situada junto al río Ali) se encuentran sin iniciar la construcción. 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-13.

I.6.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA 5ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 4 “ELEJALDE”

La 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 4 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 4, 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; 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 Agencia Vasca del Agua-URA; 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 4

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.

Por último y como consecuencia del contenido del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil, se introducen algunas pequeñas modificaciones que tratan de garantizar el respeto de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria.

I.7.- BASE LEGAL

La redacción de la presente 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 4 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 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 4 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 4, 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 si, 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 de ejecución) y de las que disponen de licencia de construcción (U-13).
- Proponer una fusión amable entre el nuevo desarrollo que constituye el Sector 4 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.
- Respeto de las servidumbres aeronáuticas indicadas por Aviación Civil.
- Dada la escasa dimensión resultante de la reserva para Alojamientos Dotacionales resultante en el Sector 1 colindante, se propone agregarla a la que resulte en el Sector 4, de manera que su agrupación con la reserva de este sector permita una parcela más aprovechable o adaptable.
- Densificar el eje viario principal Este-Oeste (Calle Océano Pacífico) con un lenguaje volumétrico similar al de su prolongación por el Sector nº 1 colindante.

I.8.2.- Principales modificaciones propuestas en la ordenación

Dadas las particularidades del Sector 4 y su situación actual de desarrollo, únicamente se puede actuar sobre el área hasta ahora calificada como residencial unifamiliar.

Dentro de esta zona hay que distinguir dos subzonas diferentes. La que se encuentra en la banda central entre las calles Océano Pacífico (que se prolonga desde el Sector 1) y otras calles paralelas a ésta (Océano Atlántico y Mar Báltico); y la que se encuentra en la banda Norte, entre estas últimas calles y el poblado de Alí.

La primera subzona se trata con el mismo lenguaje y ritmo de volúmenes que existe en la prolongación de esta calle desde el Sector nº 1, con bloques residenciales colectivos de alturas considerables (B+8 y B+7) en una secuencia determinada. En los bloques más próximos a la Iglesia de Alí, se reducen las alturas de edificación (a B+4) para no afectar a la visibilidad del edificio singular.

La segunda, que supone la transición hacia el núcleo de Alí, se trata con edificación menos densa; de menor altura; retranqueada de la alineación viaria en parcelas ajardinadas. Aquí se proponen tipologías de *“Edificación Abierta en Parcela Independiente”* (B+3+ático) en la parte que no da directamente al área residencial de Ali (da a la parcela de Equipamiento Escolar), y tipología de *“Ciudad Jardín Mixta”* (B+1+e), en la que da directamente con el núcleo edificado. De esta manera se garantiza una integración amable con las preexistencias.

En la parte lindante con el núcleo de Ali (Calle Asestadero), se crea una parcela para Alojamientos Dotacionales, que agrupa las reservas para este uso determinadas legalmente para los Sectores 1 y 4.

Por fin hay que señalar que se mantiene una parcela de tipología unifamiliar respecto al Planeamiento vigente (situada al Este del ámbito) por haber solicitado licencia de edificación con anterioridad al inicio del proceso de modificación.

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

- Modificación de Calificación Global, reduciéndose los Sistemas Generales en más de una hectárea (casi el 50% entre el de Espacios Libres y el de Equipamientos Públicos). En la misma dimensión se incrementa el área con calificación global residencial (o superficie neta del Sector)
- En calificación pormenorizada:
 - Se incrementa en más de dos hectáreas y media la superficie de parcelas residenciales colectivas; pero al reducirse drásticamente la de parcelas residenciales unifamiliares, el total de calificación residencial se reduce en algo más de media hectárea.
 - Las reservas dotacionales locales, se incrementan en casi hectárea y media. Las Zonas verdes en más de 6.500 m² (el Sistema General de Espacios Libres se había reducido en casi 5.500 m²); y los Equipamientos Locales aumentan en casi 8.000 m² (el Sistema General de Equipamientos se había reducido en 6.000 m²).

- Se crea una parcela de Alojamientos Dotacionales de 1.310 m² que agrupa las reservas de los Sectores 1 y 4, colindantes.
 - La edificabilidad residencial total se incrementa en más de 24.400 m²c (un 27,20% respecto al Plan Parcial vigente), en su casi totalidad de régimen protegido tasado (22.838 m²c); 6.313 m²c en protegidas de VPO; y la de residencial libre se reduce en 4.733 m²c
- Además se incrementa en 2.700 m²c la edificabilidad de equipamientos privados o terciario comercial.
- La densidad máxima bruta pasa de 60,07 viv/hect a 76,42 viv/hect considerando la vivienda media de 100 m²c; y la edificabilidad urbanística neta sobre rasante pasa de 0,805 m²c/m²s a 0,946 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 Aislamiento Acústico

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.....	15.649	10.155
Sistema General de Transportes y Comunicaciones	9.897	10.312
Sistema General de Equipamientos.....	6.045	---
TOTAL SISTEMAS GENERALES.....	31.591	20.467
Calificación Global Residencial.....	117.839	128.963
Superficie Total ámbito Sector 4.....	149.430	149.430

Calificaciones Pormenorizadas

		PLANEAMIENTO PARCIAL (m ²)	
		VIGENTE	MODIFICADO
Residencial	Protegida VPO.....	14.146,70	16.017,70
	Protegida Tasada.....	--	10.630,66
	Total Residencial Protegida.....	14.146,70 (9,47%)	26.648,36 (17,83%)
	Libre Unifamiliar.....	32.884,46	1.024,56
	Libre Colectiva.....	4.783,32	19.052,83
	Total Libre.....	37.667,78 (25,21%)	20.077,39 (13,44%)
TOTAL RESIDENCIAL.....		51.814,48 (34,67%)	46.725,75 (31,27%)
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....		18.173 (12,16%)	24.768 (16,57%)
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO		16.259 (10,88%)	24.179 (16,18%)
RED VIARIA LOCAL.....		31.750 (21,25%)	31.980,25 (21,40%)
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....		---	(1) 1.310 (0,88%)

(1) agrupa la reserva para este uso establecida para los Sectores 1 y 4, tal y como sugiere la Ficha de Ámbito del Plan General revisado.

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>							
Residencial	Protegida VPO	56.490 (62,93%)	62.638,26 (54,86%)	31.288 (53,72%)	754 (66,67%)	833 (56,71%)	
	Protegida Tasada	---	22.777,55 (19,95%)	13.125 (22,53%)	---	290 (19,74%)	
	Libre Unifamiliar	13.500	300,00	256	135	3	
	Libre Colectiva	19.780	28.471,94	13.574	242	343	
TOTAL RESIDENCIAL		89.770 (100%)	114.187,75 (100%)	58.243 (100%)	1.131 (100%)	1.469 (100%)	

Equipamiento Privado (Comercial-Terciario)

	Plan Vigente	Plan Modificado
en VPO	3.220	4.020
en Tasadas	0	1.900
en libres colectivas	1.900	1.900
Total Equipamiento Privado	5.120	7.820

Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante..... 122.007,75 m²c

Total Edificabilidad Urbanística bajo rasante..... 58.243,00 m²c

Total Edificabilidad Urbanística..... 180.250,75 m²c

Índice de Edificabilidad neta sobre rasante: 0,946 m²c/m²s

DENSIDAD

Bruta: 98,31 viv/hect

Neta: 113,91 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:

$$(62.638,26 \times 1,000) + (22.777,55 \times 2,125) + (28.471,94 \times 3,69) + (300 \times 4,029) + (7.820 \times 1,764) + [(13.830+13.125)] \times 0,47 + (31.288 \times 0,353) = \underline{254.818,71 \text{ m}^2\text{ch}}$$

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)	APROVECHAMIENTO			MODALIDAD	MAXIMÓ Nº PLANTAS **
		TERCIARIO EN PLANTA BAJA (m ²)	RESIDENCIAL (m ² .c.)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS		
M-1	2.118,07	800,00	7.560,00	101	V.P.P.*	B+IX
M-2	904,75	400,00	4.140,00	51	Libre	B+IX
M-3	3.878,57	1.500,00	15.640,00	191	Libre	B+IX
M-4	1.857,62	700,00	7.560,00	101	V.P.P. (AYTO)	B+IX
M-5	2.807,05	350,00	8.400,00	112	V.P.P. (AYTO)	B+IX
M-6	7.363,96	1.370,00	32.970,00	440	V.P.P. (AYTO)	B+IX+e - B+VII+e
U-1	996,76		300,00	3	Libre	B+I+e
U-2	1.007,96		300,00	3	Libre	B+I+e
U-3	1.046,22		300,00	3	Libre	B+I+e
U-4	1.020,48		300,00	3	Libre	B+I+e
U-5	1.020,48		300,00	3	Libre	B+I+e
U-6	1.022,50		300,00	3	Libre	B+I+e
U-7	1.009,45		300,00	3	Libre	B+I+e
U-8	1.011,47		300,00	3	Libre	B+I+e
U-9	1.011,47		300,00	3	Libre	B+I+e
U-10	986,59		300,00	3	Libre	B+I+e
U-11	999,08		300,00	3	Libre	B+I+e
U-12	999,08		300,00	3	Libre	B+I+e
U-13	1.024,56		300,00	3	Libre	B+I+e
U-14	761,40		300,00	3	Libre	B+I+e
U-15	1.118,18		600,00	6	Libre	B+I+e
U-16	1.014,92		600,00	6	Libre	B+I+e
U-17	1.053,36		600,00	6	Libre	B+I+e
U-18	1.002,14		600,00	6	Libre	B+I+e
U-19	1.272,63		600,00	6	Libre	B+I+e
U-20	1.326,92		600,00	6	Libre	B+I+e
U-21	1.206,91		600,00	6	Libre	B+I+e
U-22	1.079,21		600,00	6	Libre	B+I+e
U-23	1.018,00		600,00	6	Libre	B+I+e
U-24	1.191,41		600,00	6	Libre	B+I+e
U-25	1.309,93		600,00	6	Libre	B+I+e
U-26	1.457,20		600,00	6	Libre	B+I+e
U-27	1.457,79		600,00	6	Libre	B+I+e
U-28	1.175,87		600,00	6	Libre	B+I+e
U-29	1.296,16		600,00	6	Libre	B+I+e
U-30	986,33		300,00	3	Libre	B+I+e
TOTALES	51.814,48	5.120,00	89.770,00	1.131		

* NOTA: De las viviendas de VPP de promoción privada 58 son para los particulares y el resto para 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 (m2c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m2c)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
U-1	1.024,56	0	300,00	300,00	256,00	LIBRE	B+1+e	3
M-10A	1.864,00	0	2.324,00	2.324,00	906,00	LIBRE	B+3+A°	27
M-2	904,75	400	4.140,00	4.540,00	1.809,00	LIBRE	B+9	51
M-3	3.878,57	1.500	15.640,00	17.140,00	7.757,00	LIBRE	B+9	191
M-11	7.531,51	0	3.865,94	3.865,94	1.883,00	LIBRE	B+1+e	45
M-12 (*)	4.874,00	0	2.502,00	2.502,00	1.219,00	LIBRE	B+1+e	29
TOTAL	20.077,39	1.900	28.771,94	30.671,94	13.830,00			346

(*) La Parcela M-12 tiene una servidumbre por retranqueo obligatorio de 15 m de la edificación al cauce del río Ali (según Normativa del P.T.S. de Ordenación de los márgenes de ríos y arroyo del País Vasco)

PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN TASADO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m2c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m2c)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
M-7A	928,00	100	2.446,74	2.546,74	1.485,00	TASADAS	B+7	31
M-8	2.807,00	900	7.680,00	8.580,00	4.491,00	TASADAS	B+4/B+7/B+8	98
M-9	2.807,00	900	7.680,00	8.580,00	4.491,00	TASADAS	B+4/B+7/B+8	98
M-10B	4.088,66	0	4.970,81	4.970,81	2.658,00	TASADAS	B+3+A°	63
TOTAL	10.630,66	1.900	22.777,55	24.677,55	13.125,00			290

PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN VPO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m2c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m2c)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
M-1	2.118,07	800	7.560,00	8.360,00	4.236,00	VPO	B+9	101
M-4	1.857,62	700	7.560,00	8.260,00	3.715,00	VPO	B+9	101
M-5	2.807,05	350	8.400,00	8.750,00	5.615,00	VPO	B+9	112
M-6	7.363,96	1.370	32.970,00	34.340,00	14.728,00	VPO	B+9+e/B+7+e	440
M-7B	1.871,00	800	6.148,26	6.948,26	2.994,00	VPO	B+8/B+7	79
TOTAL	16.017,70	4.020	62.638,26	66.658,26	31.288,00			833

TOTAL	46.725,75	7.820,00	114.187,75	122.007,75	58.243,00			1.469
--------------	------------------	-----------------	-------------------	-------------------	------------------	--	--	--------------

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

PARCELA N°	SUPERFICIE (m ²)	USO	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL
EM-1	7.903	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2
EM-2 (*)	9.600	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2
EM-3	3.639	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1
EM-4 (*)	3.037	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1
TOTAL	24.179			

(*) Las Parcelas EM-2 y EM-4 tienen una servidumbre por retranqueo obligatorio de 15 m de la edificación al cauce del río Ali (según Normativa del P.T.S. de Ordenación de los márgenes de ríos y arroyo del País Vasco). Además la EM-2 tiene servidumbre por colectores de fecales y pluviales soterrados, paralelos al río (ver Plano nº 9 del Plan Parcial sobre Otros Condicionantes de la Edificación)

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ZV-1.....	1.194 m ²
ZV-2.....	3.065 m ²
ZV-3.....	10.305 m ²
ZV-4.....	4.111 m ²
ZV-5.....	4.074 m ²
ZV-6.....	1.067 m ²
ZV-7.....	952 m ²
TOTAL.....	24.768 m ²

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES:

A.D.: 1.310 m²
 Edificabilidad sobre rasante: 1.638 m²c
 Ordenanza de Referencia: OR-5 (Edificación Abierta en Parcela Independiente)
 Edificabilidad bajo rasante: 1.048 m²c (2 sótanos ocupando el 40% de la parcela)

SISTEMA VIARIO LOCAL

VL-1.....	9.489 m ²
VL-2.....	17.113 m ²
VL-3.....	5.378 m ²
TOTAL.....	31.980 m ²

I.8.6.c.- Parcelas de Sistema General**SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

SGEL-1.....	1.357 m ²
SGEL-2.....	2.351 m ²
SGEL-3.....	6.261 m ²
SGEL-4.....	186 m ²
TOTAL.....	10.155 m ²

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

SGTC.....	10.312 m ²
TOTAL SISTEMAS GENERALES.....	20.467 m ²
TOTAL CALIFICACIÓN GLOBAL RESIDENCIAL....	128.963 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO SECTOR 4.....	149.430 m²

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

La presente 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 4 da cumplimiento a los parámetros que la Ficha de Ámbito del Plan General establece para este Sector.

- En reservas mínimas para Sistemas Generales de Espacios Libres como de Transportes y Comunicaciones

En reservas de dotaciones de Sistemas Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres como de Equipamientos Públicos (según Art. 79 Ley 2/2006):

$$\frac{122.007,75 \times 10}{25} = 48.803,10 \text{ m}^2 < (24.179 + 24.768 = 48.947 \text{ m}^2)$$

- En reserva para Alojamientos Dotacionales acoge además la correspondiente al colindante Sector nº 1 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

$$\frac{114.187,75 - 89.770}{100} \times 1,50 = 366,27 \text{ m}^2 \text{ de parcela en lo que corresponde al Sector 4}$$

y añadiendo los 943,49 m² que corresponden al Sector 1, resulta una parcela conjunta de 1.309,76 m² como superficie mínima

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 (R.D. 377/2011 de 11 de Marzo)
- 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

- a las exigencias impuestas por la Agencia Vasca del Agua y por la Consejería de Medio Ambiente y Planificación Territorial del Gobierno Vasco, en la tramitación de la Revisión Parcial del P.G.O.U. aprobada en Abril de 2.011
- la reserva mínima 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 (1.469 árboles en el ámbito del Sector 4), 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 4 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.8.4 de esta Memoria), la edificabilidad residencial se distribuye de la siguiente manera:

Edificabilidad Residencial Protegida VPO	56.490 m ² c	(62,93%)
Edificabilidad Residencial Libre	33.280 m ² c	(37,07%)
TOTAL	89.770 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 solamente la Parcela U-13 disponía de Licencia de Edificación (para 2 viviendas y 300 m²c)

De esta manera, la proporción de edificabilidad residencial protegida afecta a la edificabilidad del Sector 4 deducidos los 300 m²c de la Parcela U-13

Edificabilidad residencial total del Sector 4 según Plan Parcial modificado: 114.187,75 Mac, y la afectada será 113.887,75 m²

La distribución mínima de edificabilidad protegida debe ser:

Protegida régimen VPO	113.887,75 x 0,55 =	62.638,26 m ² c
Protegida régimen Tasado	113.887,75 x 0,20 =	22.777,55 m ² c
Régimen Libre	113.887,75 x 0,25 =	28.471,94 m ² c

y sumados los 300 m²c ya edificados queda en 28.771,94 m²c

El resultado comparativo con el planeamiento parcial hasta ahora vigente, viene a ser:

	Plan Parcial Vigente				Materializada		Plan Parcial Modificado			
	Protección Pública		Libre	Total			Protección Pública		Libre	Total
	VPO	Tasada			VPO	Tasada				
Edificabilidad (m ² c)	56.490	---	33.280	89.770	---	300	62.638,26	22.777,55	28.771,94	114.187,75
%	62,93	---	37,07	100	---	---	54,86	19,95	25,19	100
Nº Viviendas	754	---	377	1.131	---	2-3	833	290	346	1.469
%	66,67	---	33,33	100	---	---	56,71	19,74	23,55	100

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 la parcela de Alojamientos Dotacionales.

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.

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

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.

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 corresponde, 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 4, 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 y de la “*2ª Adenda*” al mismo del 01.08.2008 y en el Programa de Actuación Urbanística 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 Urbanística 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 ponderas 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 4 se crean nuevas parcelas con respecto a las previstas en el planeamiento vigente, aunque más que crearse nuevas parcelas, lo que se propone es convertir tipología unifamiliar en colectiva, con un incremento de edificabilidad muy considerable.

Así, las Parcelas M-7A; M-7B; M-8; M-9; M-10A; M-10B; M-11 y M-12 residenciales colectivas o la AD de Alojamientos Dotacionales, se sitúan ocupando áreas que en el Plan Parcial vigente correspondía a unifamiliares. Se mantiene la parcela de tipología unifamiliar U-1 (antes denominada U-13) y se suprime otra unifamiliar situada en lindero Este con el Sector 1 (antes denominada U-14) que pasa a espacio libre verde

Las principales afecciones a la urbanización serán:

- **Red viaria:** No varía respecto a lo proyectado. Únicamente se amplía la acera en lindero Oeste de la Parcela M-9
- **Abastecimiento:** No son necesarias modificaciones en la red existente.
- **Pluviales:** La red ya construida deberá ser suficiente, aunque se tendrá que analizar el aumento localizado de los caudales como consecuencia de la mayor superficie de cubiertas de las nuevas parcelas. Se valora como una partida alzada la modificación necesaria en la red de pluviales por este concepto.
- Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas .En total supondremos 8 nuevas acometidas de pluviales.
- **Fecales:** se deberán prolongar los colectores hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada: M8, M9.
- Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas. En total supondremos 8 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 27,20% será necesario aumentar la capacidad y número de centros de transformación y reforzar las líneas de distribución.
- Las canalizaciones existentes llegan a todas las parcelas previstas. En algunos tramos se incrementará el número de tubos, para lo que habrá que demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente.
- **Canalizaciones para telecomunicaciones:** Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial en un 27,20% será necesario modificar las canalizaciones aumentando el número de tubos en algunos tramos, demoliendo para ello los pavimentos y reponiéndolos posteriormente.
- **Red de gas:** Se prolongarán las canalizaciones hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada: M1.

- Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial en un 27,20% puede ser necesario aumentar diámetros en alguna zona y disponer nuevas válvulas de seccionamiento. Habrá que 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 M7A, M7B, M8, M9). Habrá que realizar 4 acometidas a las nuevas parcelas.
- **Alumbrado público.** Bastará con modificar algunos puntos de luz en la zona de ampliación del viario junto a la parcela M9.
- **Zonas verdes, mobiliario urbano y equipamientos.** Las variaciones no son relevantes.

INCREMENTO ESTIMADO DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

- Pavimentación.....	62.800,00 €
- Red de Abastecimiento.....	20.000,00 €
- Red de Pluviales.....	77.062,08 €
- Red de Fecales.....	51.392,51 €
- Canalización de Electricidad (incluso cableado y C.T.).....	50.000,00 €
- Canalización de Telecomunicaciones.....	20.000,00 €
- Conducción de Gas Natural.....	30.933,33 €
- Conducción de RSU.....	48.000,00 €
- Alumbrado Público.....	15.000,00 €
Total Incremento Ejecución Material Obras.....	<u>375.187,92 €</u>
23% Beneficio Industrial y Gastos Generales.....	86.293,22 €
Total Incremento de Obra.....	<u>461.481,14 €</u>
- Centros de Transformación y Líneas Eléctricas.....	104.400,00 €
- Instalaciones de RSU.....	82.500,00 €
TOTAL INCREMENTO URBANIZACIÓN SECTOR 4 (Sin IVA)..	<u>648.381,15 €</u>

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 4, obteniendo como resultado de coste global el de 12.533.619 € (Presupuesto de Contrata)

b) Otros costes a tener en consideración (cuantificación orientativa)

- 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.....		<u>692.042,830 ud. aprov. h</u>

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

70,421 € 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 4) es muy baja, del orden del 1,382% 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 4.

Vitoria-Gasteiz, enero 2.012

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