

**5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR 11 “IBAIALDE” (EXPANSIÓN ESTE DE SALBURUA)
EN VITORIA-GASTEIZ**

(DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

I.1.- OBJETO DEL DOCUMENTO Y ENTIDAD PROMOTORA

La presente 5ª Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 11 en la Expansión Este de la Ciudad de Vitoria-Gasteiz, tiene dos objetivos fundamentales:

- Adecuarlo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana redactada en Septiembre de 2.007, y recientemente aprobada definitivamente.

- Adecuarla al Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Panificadora Gorbea S.L.U. y D. Francisco Javier Gascón Arellano, en relación con la instalación actualmente ubicada en el ámbito del Sector (lo que ya se recoge de alguna manera en el Plan General vigente).

Esta Modificación del planeamiento parcial, se promueve por el Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

I.2.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 11 “Ibaialde” en la expansión Este de Vitoria-Gasteiz, fue aprobado definitivamente el día 20 de Diciembre de 2.002 (BOTH A del 13 de Enero de 2.003)

El Pleno del día 29 de Octubre de 2.004, aprobó definitivamente una Modificación 1ª al Plan Parcial del Sector 11, redactada a instancia de Ensanche 21 S.A., para recoger el incremento de densidad residencial (BOTH A del 8 de Noviembre de 2.004).

El día 21 de Marzo de 2.006, el Consejo Foral de la Diputación Foral aprobó la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz, relativa al computo de la edificabilidad en los bloques de vivienda colectiva (BOTH A de 12 de Abril de 2.006), cuya aplicación permite reducir el computo de la edificabilidad residencial en los espacios comunes de los edificios de viviendas colectivas.

En Abril de 2.006, se redactó una 2ª Modificación Puntual que afectaba fundamentalmente a un Artículo de la Ordenanza Reguladora del Plan Parcial, a fin de limitar la transferencia de aprovechamiento residencial a otros usos compatibles, evitando que se desvirtuaran los objetivos pretendidos en la Modificación del Plan General aprobada en Marzo de 2.006, que no eran otro sino permitir mejorar la calidad de las viviendas y de sus elementos y espacios comunes. Esta 2ª Modificación se aprobó definitivamente en Pleno de 16 de Junio de 2.006.

El día 23 de Marzo de 2.007, se aprobó definitivamente una 3ª Modificación Puntual, promovida por la Sociedad Urbanística Ensanche 21, que referida a las manzanas de uso residencial colectivo, pretendía recoger las propuestas resultado de los concursos convocados, autorizando mayores fondos edificables y alturas, y otros detalles de menor entidad.

El día 25 de Enero de 2.008, se aprobó una 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector 11, a instancias de VISESA (Vivienda y Suelo de Euskadi S.A.), que como consecuencia del planteamiento y concursos convocados por la misma, hacia un trasvase de número de viviendas entre las manzanas M3 y M11, y adaptaba unos pequeños parámetros en las mismas.

Pero además, el 13 de Abril de 2.007, se firmó un Convenio entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Panificadora Gorbea S.L.U. y D. Francisco Javier Gascón (éstos últimos como propietarios de la empresa existente en el ámbito del Sector) que establecía el compromiso de crear una parcela de Uso Productivo, con unas determinadas condiciones de superficie, aprovechamiento, etc.

El 26 de Octubre de 2.007, se aprobó provisionalmente por el Pleno Municipal, una Modificación del Plan General promovida por el propio Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, que afectaba a la Ordenación de los Sectores 8, 10, 11, 12, 13 y 14 y al Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto AR-1 (recogiendo en el Sector 11, el Convenio citado antes, en cuanto al aprovechamiento).

Ahora se redacta la 5ª Modificación Puntual del Plan Parcial con el fin de adecuar el documento, tanto al Plan General, como a los compromisos adquiridos en el Convenio citado en el párrafo anterior.

Se puede considerar como modificación Puntual, por mantenerse prácticamente inalterables la ordenación urbanística; el uso predominante; el nº máximo de viviendas; y básicamente la calificación pormenorizada; aunque se afecta el aprovechamiento total y el tipo del sector e incluso el aprovechamiento tipo del Área de Reparto, de acuerdo con la Modificación del Plan General.

Tras su aprobación el día 7 de Marzo, durante su tramitación se ha juzgado conveniente introducir una casi imperceptible modificación en la delimitación de las Parcelas de Equipamiento Público EMSG-1 y EMSG-2 manteniendo su superficie (lo que motiva ligeros cambios de la delimitación de zonas verdes contiguas, pero manteniendo sus dimensiones), con el fin de resolver mejor el trazado de algunos servicios urbanísticos e incrementar la capacidad hidráulica del cauce del río Errekaleor, en el caso de avenidas. Estas modificaciones, por su escasa entidad y por no ser sustanciales, no implican repetir el proceso de participación pública.

Además se aprovecha para introducir con condiciones de proyectos de urbanización, mejoras en el tratamiento de los márgenes del río Errekaleor, aconsejadas por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

I.3.- ÁMBITO

El **Ámbito** de la presente 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector 11 "Ibaialde", coincide con el ámbito del Sector 11 definido en la expansión Este de Vitoria-Gasteiz, por el Plan General de Ordenación Urbana vigente, y que se ha reflejado en el Plan Parcial del Sector nº 11, actualmente vigente.

I.4.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

El mero hecho de la necesaria adaptación del Plan Parcial al Plan General de Ordenación Urbana vigente (tras la modificación puntual última, que afecta al ámbito del Sector 11), ya justificaría la procedencia de llevar a cabo la presente Modificación.

Pero a esto se añade el Convenio alcanzado entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y la empresa Panificadora Gorbea, actualmente ubicada en el ámbito del Sector 11, que supone desbloquear un problema antiguo dándole una solución satisfactoria.

Y para plasmar este acuerdo, es preciso, introducir un nuevo uso (el Productivo); y reajustar la calificación pormenorizada.

Además supone introducir ordenanzas que regulen la parcela del nuevo uso Productivo; y adaptar alguna ordenanza que regula la edificación en parcelas de Equipamiento público, al modificarse su forma y dimensiones.

Por tanto, la presente modificación es consecuencia directa e ineludible tanto de la Modificación del Plan General como del Convenio Urbanístico alcanzado entre el Ayuntamiento y la empresa Panificadora, lo que evidencia su procedencia y oportunidad.

I.5.- BASE LEGAL

La redacción de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector 11, tiene su base legal en los Art. 67 y 68 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, como instrumento indispensable para intervenir en el suelo urbanizable y en el Reglamento de Planeamiento (Capítulo V del Título Primero).

Además queda regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, actualmente vigente, de forma genérica a través de los Art. 2.02.01 y 2.02.02, así como por la Ficha de Ámbito del Sector nº 11 del Suelo Urbanizable.

I.6.- DESCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PROPUESTA

En correspondencia al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la empresa panificadora, se califica una parcela de 5.551 m² como Uso Productivo con aplicación de la Ordenanza OR-13 "*Edificación no residencial en borde de viario arterial*" que se sitúa en la zona Noreste del Sector, con frente a los viarios VL-1 (C/ Portal de Elorriaga) y VL-5. Esto supone reducir la superficie de la parcela de equipamiento deportivo que queda colindante (ED-1), compensándose con la creación de dos nuevas parcelas con este uso (ED-3 y ED-4) en el área Oeste del Sector.

Además, se califica como Espacio Libre de Sistema General, el área que a modo de gran glorieta existe en el ángulo Noreste (tal y como el Plan General vigente establece); como espacio libre de sistema local la glorieta del encuentro viario entre TCSG-1 y VL-9; y se reduce la superficie de las dos parcelas de Equipamiento Múltiple de Sistema Local (EM1 y EM-2), manteniendo el aprovechamiento construido de este tipo de dotaciones comunitarias.

Por último se readaptan algunas áreas de espacios libres, en cuanto a su carácter de sistema local o general.

En resumen, puede decirse que la única modificación de alguna entidad es la calificación como Sistema General de Espacios Libres, la gran glorieta Noreste, de acuerdo con lo indicado en el Plan General vigente y la creación de una nueva parcela con uso Productivo, reduciéndose los demás cambios a necesarios reajustes derivados, con el fin de garantizar las dotaciones obligatorias en cuanto a espacios libres públicos y dotaciones.

Las consecuencias de la creación de la parcela de Uso Productivo, no quedan ahí.

Por un lado suponen el correspondiente incremento del aprovechamiento total del Sector 11 (y de su edificabilidad) y consecuentemente del aprovechamiento tipo del Sector, lo que ya recoge el Plan General vigente

Por otro lado, habrá que incluir en las Ordenanzas Regulatoras del Sector 11, las correspondientes a la nueva área de Uso Productivo; y readaptar las de algunas parcelas de Equipamiento Múltiple (EM-1 y EM-2) que por su situación, dimensiones y tamaño requieren su reconsideración.

Además se reajusta ligeramente la delimitación de las parcelas de Equipamiento Público EMSG-1 y EMSG-2, manteniendo su superficie conjunta, por facilitar el trazado de redes de servicios urbanísticos e incrementar la capacidad hidráulica del cauce del río Errekaleor.

Por fin, en las Ordenanzas del Proyecto de Urbanización se introducen mejoras para el tratamiento de los márgenes del río.

I.7.- PLANEAMIENTO VIGENTE**I.7.A. PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 11****I.7.A.a. Calificación Pormenorizada**Sistemas Generales:

- S.G. Transporte y Comunicación:			
Red Viaria.....	20.575,00 m ²		
Transporte (ferroviario).....	1.023,00 m ²		21.598,00 m ²
- S.G. Espacios Libres (Parque Urbano)			29.276,00 m
- S.G. Equipamiento Comunitario:			
EMSG-1.....	7.885,00 m ²		
EMSG-2.....	2.771,00 m ²		10.656,00 m ²
TOTAL SISTEMAS GENERALES.....			61.530,00 m²
- Residencial Colectivo Libre Privado (210 viv.).....			11.670,00 m ²
- Residencial Colectivo Libre Público (166 viv.).....			10.397,00 m ²
- Residencial Colectivo Protección Pública Privado (88 viv.)....			4.861,00 m ²
- Residencial Colectivo Protección Pública Público (1.143 viv.)			26.194,00 m ²
- Residencial Unifamiliar Libre (72 viv.).....			15.513,00 m ²
TOTAL RESIDENCIAL(1.679 viviendas).			68.635,00 m²
Terciario Exclusivo.....			1.686,00 m ²
Equipamientos y Dotaciones (Sistema Local)			
Docente:			
E.E.-1	17.978,00		
E.E.-2	2.170,00		20.148,00m ²
Deportivo:			
E.D.-1	8.719,00		
E.D.-2	4.713,00		13.432,00 m ²
Múltiple:			
E.M.-1	3.216,00		
E.M.-2	1.576,00		4.792 m ²
			(10.074 m ² .c.)
TOTAL EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES (Sistema Local)			38.372,00 m²
Espacios Libres y Zonas Verdes de dominio público.....			35.259,00 m ²
Viario Local.....			61.155,00 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO.....			266.637,00 m²

I.7.A.b. Calificación Global:

- Sistema General de Transportes y Comunicaciones	21.598,00	
- Sistema General de Espacios Libres.....	29.276,00	
- Sistema General de Equipamiento Comunitario.....	10.656,00	
TOTAL SISTEMAS GENERALES.....		61.530,00
- Suelo Urbanizable Residencial.....		205.107,00
TOTAL ÁMBITO.....		266.637,00

I.7.A.c. Edificabilidad; Densidad; Aprovechamiento Lucrativo Total:

Residencial Colectiva Protección Pública y Promoción Pública.	1.143 viv	120.015 m ² .c.
Residencial Colectiva Protección Pública y Promoción Privada.	88 viv	9.240 m ² .c.
Residencial Colectiva Libre y Promoción Pública.....	166 viv	19.090 m ² .c.
Residencial Colectiva Libre y Promoción Privada.....	210 viv	24.150 m ² .c.
Residencial Unifamiliar Libre.....	72 viv	10.800 m ² .c.
Terciario en Residencial de Protección Pública y Promoción Pública		10.500 m ² .c.
Terciario en Residencial de Protección Pública y Promoción Privada		1.200 m ² .c.
Terciario en Residencial Libre y Promoción Pública.....		3.281,89 m ² .c.
Terciario en Residencial Libre y Promoción Privada.....		350,00 m ² .c.
Terciario en parcela exclusiva.....		2.308,11 m ² .c.
APROVECHAMIENTO TOTAL LUCRATIVO.....		200.935 m².c.
Nº TOTAL DE VIVIENDAS.....		1.679
Densidad Bruta.....		62,969 viv/hect
Densidad Neta.....		81,859 viv/hect.
Edificabilidad Bruta.....		0,7536 m ² /m ²
Edificabilidad Neta.....		0,9796 m ² /m ²

I.7.A.d. Aprovechamiento tipo del Sector:

- Coeficiente de homogeneización de usos:

Residencial de Protección Pública (Sector 6).....	1,000 m ² ch/m ² .c.
Residencial de Protección Pública (Sector 11).....	1,069 m ² ch/m ² .c.
Residencial Colectiva Libre (Sector 11).....	4,627 m ² ch/m ² .c.
Residencial Unifamiliar Libre (Sector 11).....	5,319 m ² ch/m ² .c.
Terciario /Equipamiento privado (Sector 11).....	2,781 m ² ch/m ² .c.

- Aprovechamiento homogeneizado:

Residencial Protección Pública.....	(120.015+9.240) x	1,069 =	138.144,50
Residencial Colectiva Libre.....	(19.090+24.150) x	4,627 =	200.065,66
Residencial Unifamiliar Libre.....	10.800 x	5,319 =	57.443,36
Terciario.	(10.500+1.200+3.281,89+350+2.308,11) x	2,781 =	49.052,73

Aprovechamiento homogeneizado total del Sector..... 444.706,258

- Aprovechamiento tipo del Sector:

$$\frac{444.706,258}{266.637} = 1,6678 \text{ m}^2.\text{ch} / \text{m}^2.\text{s.}$$

I.7.A.e.- Aprovechamiento tipo del Área de Reparto

El Sector 11 pertenece al área de reparto AR-1 constituida además por los Sectores nº 1; 2; 3; 4; 5; 6 de Zabalzana y nº 7; 8; 9; 10; 12; 13; 14 y 15 de Salburua.

El aprovechamiento tipo del área de reparto AR-1 resulta ser de 1,0310 m² ch/m².s. según establece el Plan General.

I.7.A.g. Cuadro General de Parcelas de Equipamiento Público del Sector 11. Expansión Este Salburua (Plan Parcial Vigente)

PARCELA	SUPERFICIE m ² s	APROVECHAMIENTO MAX./EDIFICABILIDAD NETA	USO	ORDENANZA DE APLICACIÓN
EQUIPAMIENTO S. GENERAL				
EM.SG	10.656	-	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO MÚLTIPLE*	ART. 5.03.28 DEL PGOU CATEGORIA II, SITUACIÓN 3ª
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO				
EE.1	17.978	-	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	ART. 5.03.28 DEL PGOU CATEGORIA II, SITUACIÓN 3ª
EE.2	2.170	-		
TOTAL E. EDUCATIVO	20.148	-		
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO				
ED.1	8.719	-	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	ART. 5.03.28 DEL PGOU CATEGORIA II, SITUACIÓN 3ª
ED.2	4.713	-		
TOTAL E. DEPORTIVO	13.432	-		
EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE				
EM.1	3.216	6.757	EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE	ART. 5.03.28 DEL PGOU CATEGORIA II, SITUACIÓN 3ª
EM.2	1.576	3.317		
TOTAL E.MULTIPLE	4.792	10.074		

* USO COMPATIBLE: SERVICIOS URBANOS

I.7.A.h. Ordenanzas (Artículos 15; 26; 29 y 33)

Art. 15.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización.

a) Red Viaria rodada:

- Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas) de la red viaria.
- Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 10% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial. La localización de las plazas reservadas para minusválidos, respetará los criterios del Apartado 3.II del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 15% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).

- Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques.
- El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de anchura mínima de 4,00 m.), pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.
- Deberá adoptarse la Ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril que la desarrolla.
- Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y siempre que puedan cumplir además, que nunca se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

- Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los Servicios Técnicos Municipales puedan concretar, la posibilidad de proyectar carriles-bici, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.

b) Red de Paseos Peatonales o espacios Libres de Uso y Dominio Público:

- Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).
- El tratamiento de arbolado se considera obligatorio pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80 x 1,00 m.

Como criterio mínimo general, los paseos de anchura superior a 10 m. tendrán doble hilera de arbolado.

- Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal, que no debe obstaculizar.
- Salvo los espacios ocupados por jardines, parterres y alcorques o juegos de niños, el resto irá pavimentado adecuadamente.

c) Zona Verde y Área de Juego de Niños:

- Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes y de las áreas de juego de niños, que en muchos casos se funden con aquéllas.
- Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentadas de acuerdo con su uso específico.
- Las áreas de juego de niños, se dotarán de arbolado adecuado, colocándose preferentemente de hoja caduca, en control del soleamiento.
- Las áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco, sobre "*Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo*".

El diseño que se indica en los planos del Plan Parcial es indicativo.

- Las Zonas Verdes ZV-2, ZV-4, ZV-6 y ZV-8 que forman la calle peatonal, tendrán un tratamiento más urbanizado, entendiéndose por tal, con mayor representación de áreas pavimentadas y trazados geométricos.
- La Zona Verde correspondiente al gran Parque Urbano situado al Este del Sector y que se prolonga en dirección Norte-Sur hasta el límite Sur del Sector, deberán tener un tratamiento más libre, con sendas según itinerarios peatonales previsibles, y grandes áreas de césped, adaptado a la ondulación de la topografía natural (que puede acentuarse con alguna elevación para protección visual y acústica y abundante arbolado irregularmente distribuido, que haga efecto de barrera acústica).

Art. 26.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.

- Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos, correderas u otros sistemas que garanticen su buena conservación.
- Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo. Orientativamente se fija un espesor de 1,00 m. en zonas ajardinadas y de 1,50 m. en los alcorques y áreas de arbolado de gran desarrollo.
- Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal.
- Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características del subsuelo y climáticas); que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones; y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones o el pavimento.

- En el entorno del río Errekaleor, deberá plantarse vegetación (arbustos y arbolado), propia de ribera, irregularmente distribuida con criterios de recuperación activa de sus márgenes.
- Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado, saneamiento, etc..., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distinto carácter de uso, ornamental, de estancia y recreo, etc....
- Las zonas verdes principales, se dotarán de riego automático, de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento, pudiendo preverse el aprovechamiento para el riego, de las aguas de escorrentía, drenajes de las zonas verdes, y saneamiento de pluviales, con el fin de limitar el consumo de agua de la red general.
- El proyecto de urbanización, contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo (tutores, mallas, etc...), especialmente en las áreas de frecuente paso peatonal. Este será también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada, de los espacios libres de uso público (paseos peatonales), y áreas de Juego de Niños.

Art. 29.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial:

Con el fin de reducir en lo posible proindivisos, parece conveniente permitir subdivisiones o parcelaciones, según las reglas siguientes:

a) Parcelas de Uso Residencial Colectivo

- *La parcela mínima se fija en 500 m² de superficie y con un frente mínimo de 16,70 m. a viario público.*
- *El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.*
- *Será asimismo común el diseño del cerramiento hacia el espacio público, en la parte no delimitada por la edificación, en cada parcela o manzana.*

b) Parcelas de Uso Residencial Unifamiliar

La parcela mínima se fija en 180 m², con un frente de 7,20 m. a espacio público.

El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.

c) Parcela de Uso Terciario

No se admiten parcelaciones.

Art. 33.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.

a) Zona de Equipamiento Deportivo:

- *Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el Art. 5.03.28 de citado documento en sus condiciones de edificación, con la excepción de las alineaciones máximas señaladas en plano que se deberán respetar.*
- *Usos compatibles: Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, siempre que su superficie no supere el 10% de la calificada como deportiva, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos; edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultural, sanitario, etc...) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como deportiva; e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.*
- *Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.*
- *Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.*

b) Zona de Equipamiento Educativo:

- *Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, regulado por el Art. 5.03.28 del citado documento, en sus condiciones de edificación, excepto en lo referente a las alineaciones máximas señaladas en plano que se deberán respetar.*
- Usos Compatibles: *Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente, siempre que su superficie no supere el 10% de la parcela calificada como escolar, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos.*

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.

- Usos Prohibidos: *Todos los no especificados como compatibles.*

c) Zona de Equipamiento Múltiple (Social-Asistencial):

- *Se corresponde con el uso pormenorizado Asistencial y Cultural Asociativo definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado en sus condiciones de edificación por el Art. 5.03.28 del citado documento, excepto en lo concerniente a las alineaciones máximas señaladas en plano, que se deberán respetar.*
- *Como usos compatibles, se autoriza el de aparcamiento y de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento Educativo.*
- Usos Prohibidos: *Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.*
- Condiciones de Edificación: *Su edificabilidad máxima se establece en 13.230 m².c. y el número de alturas en B+2.*

d) Zona de Equipamiento Múltiple de Sistema General (EM. SG)

- *Se regulará en todas sus condiciones por el Art. 5.03.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General.*
- *Como uso compatible se autoriza es uso de “servicios urbanos” y en concreto la instalación de la central de tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos para la zona.*

I.7.A.i. Estudio Económico Financiero:

1.- GENERALIDADES

El Estudio Económico-Financiero, tiene por objeto la evaluación económica de la implantación de los servicios urbanísticos necesarios y de la ejecución de las obras de urbanización y expresará su coste aproximado.

Las evaluaciones como se indica en el Artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento habrán de referirse, como mínimo a las siguientes obras y servicios:

- *Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.*
- *Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.*
- *Red de alcantarillado.*
- *Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.*
- *Red de distribución de gas natural.*
- *Red de servicio de telecomunicaciones*
- *Red de recogida neumática de basuras.*
- *Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes, etc.*

- *Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.*

Además, de acuerdo con el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los Particulares Propietarios de Fincas en el ámbito del Sector nº 11 y según lo indicado en la Ley 6/1998 (art. 18.3), se deben incluir:

- *Mobiliario urbano, señalización de tráfico y elementos de ornamentación (con un máximo éstos últimos de un 2% de los costes de urbanización).*
- *Infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación.*
- *Red de calefacción urbana si así se decide por la Comisión de Seguimiento de los Desarrollos Urbanos de Salburua y Zabalzana.*
- *Indemnizaciones debidas por extinción de explotaciones y arrendamientos agrícolas (reguladas por el Apartado 5 de la Estipulación novena del Convenio).*
- *Estipulación novena del Convenio).*
- *Coste de redacción de Planes Parciales; Proyecto y Dirección de Obras de Urbanización y Proyecto de Compensación.*
- *Honorarios por intervención de profesionales diversos en la elaboración del Convenio y Proyecto de Adscripción.*
- *Costes imputables a éste Sector (según Proyecto de Adscripción), de la urbanización del futuro Parque de Salburua de Sistema General y de las Infraestructuras Especiales a realizar en las expansiones urbanas previstas al Este y Oeste de la Ciudad (pasos elevados sobre ferrocarril, caso de realizarse).*
- *De acuerdo con los criterios adoptados con carácter general por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, habrá que incluir el soterramiento de tendidos aéreos existentes en el ámbito y un 2% sobre los costes de la Ejecución Material de Urbanización de espacios públicos, para obra artística.*

2.- CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN

En el caso concreto del Sector nº 11, los conceptos o partidas que se deben tener en cuenta a efectos del Estudio Económico Financiero, según el apartado anterior, serán los siguientes:

1. *Ejecución de las obras totales de urbanización en el ámbito del Sector y las redes de servicios.*
2. *Se incluirá el Beneficio Industrial de la empresa urbanizadora y el I.V.A.*
3. *Indemnizaciones debidas al derribo de edificaciones existentes.*
4. *Redacción de Proyectos Técnicos de Plan Parcial, Proyecto de Expropiación, Proyecto de Urbanización, Dirección de obras de Urbanización, Proyecto de Compensación (incluidos Estatutos y Bases de Actuación), Gestión posterior de la Junta de Compensación y Gastos Jurídicos.*
5. *Honorarios por elaboración del Convenio y por la redacción del Proyecto de Adscripción.*
6. *Cesión de los locales acondicionados para la instalación de transformadores eléctricos necesarios.*
7. *Costes de urbanización de Sistemas Generales exteriores al Sector y de Infraestructuras Especiales, imputables al Sector nº 11, según Proyecto de Adscripción.*

3.- MÓDULOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

En el cuadro del Capítulo 6 “Gestión del Plan General” de la memoria del Plan General de Vitoria Gasteiz, tomo I, correspondiente a Suelo Urbanizable, área de Reparto 1, Coste Urbanización, se definen los módulos de costes unitarios para la urbanización de Red Viaria, Espacios Libres y Zonas verdes.

Son los siguientes:

<i>Sistema General Transportes y Comunicaciones</i>	<i>78,13 Euros/m2</i>
<i>Sistema General Espacios Libres</i>	<i>48,08 Euros/m2</i>
<i>Sistema Local Viario Local</i>	<i>90,15 Euros/m2</i>
<i>Sistema Local Espacios Libres</i>	<i>90,15 Euros/m2</i>
<i>Sistema Local Zonas Verdes</i>	<i>48,08 Euros/m2</i>

Las indemnizaciones debidas a extinción de arrendamientos agrícolas, se regula en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y Particulares; y su abono corresponderá bien al Ayuntamiento, bien al propietario de la finca, pero en ningún caso se deben considerar como costes de carácter general, y por lo tanto no se tendrán en cuenta para el Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial.

El coste de Proyectos técnicos, se cuantifica con los baremos usualmente aplicados, así como los conceptos de gestión administrativa de la Junta de Compensación y otros de carácter jurídico, difíciles de valorar en este momento con exactitud.

Con los Honorarios por profesionales intervinientes en la elaboración del Convenio marco y redacción del Proyecto de Adscripción, se ha tenido en cuenta los costes en anteriores Planes y se extrapola de los mismos.

La cesión de locales para Centros de Transformación y su adecuación previa, no se cuantifican, considerando equivalente el coste de su adecuación (obra civil) a la cantidad que por su ocupación tiene establecido la Compañía suministradora abonar al promotor afectado

El coste de la infraestructura necesaria para alimentación de nuevas líneas se reparte proporcionalmente a las viviendas de los sectores afectados.

Los costes de contribución a urbanización de Sistemas Generales Exteriores al Sector y de Infraestructuras Especiales imputables al Sector nº 11, se cuantifican de acuerdo con lo reflejado en el Proyecto de Adscripción, con todas las reservas propias de la incertidumbre sobre el carácter definitivo de las Infraestructuras Especiales, dependiendo del soterramiento ó no del trazado ferroviario.

Los valores de las indemnizaciones por derribo de edificios fuera de ordenación se obtienen a partir de los módulos de precios mínimos del Colegio de Arquitectos multiplicados por un coeficiente de depreciación por antigüedad obtenido en la publicación "Arquitectura Legal y Tasaciones Inmobiliarias" de Santiago Fernández Pirla.

4.- ESTIMACIÓN DE COSTES GENERALES

4.1. OBRAS PROPIAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Nº 11

Según se indicaba en el punto anterior

S.G.T.C.	20.575 m ² x 78,13 =	1.607.524,75 Euros
S.G.E.L.	29.276 m ² x 48,08 =	1.407.590,08 Euros
S.L.V.L.	61.155 m ² x 90,15 =	5.513.123,25 Euros
S.L.Z.V.	35.259 m ² x 48,08 =	1.695.252,72 Euros
TOTAL URBANIZACIÓN ESPACIOS PÚBLICOS		10.223.490,80 Euros

4.2. REDACCIÓN PROYECTOS TÉCNICOS

Plan Parcial	60.000 Euros
P. Urbanización y Dirección	445.325 Euros
P. Compensación	60.000 Euros
Gastos Jurídicos de Notaría, etc.	30.000 Euros
TOTAL REDACCIÓN DE PROYECTOS	595.325 Euros

4.3. HONORARIOS POR CONVENIO Y REDACCIÓN PROYECTO DE

ADSCRIPCIÓN (Parte proporcional correspondiente al Sector 11).

TOTAL HONORARIOS PROYECTO ADSCRIPCION	14.722,93 Euros
--	------------------------

4.4. OTROS COSTES DE URBANIZACIÓN ADICIONALES

Indemnizaciones por derribo	93.878,00 Euros
Obra artística (2% S/Coste urbaniz. espacios públicos)	203.110,59 Euros
TOTAL OTROS GASTOS	296.988,59 Euros

4.5. COSTES REPERCUTIBLES DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES Y DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES

$$12.410.890^{(a)} \times 21,192539 \text{ Ha.}^{(b)} \times \frac{0,14652}{100}^{(c)} = 385.374,26 \text{ Euros}$$

(a) *Coste de Infraestructuras Especiales y Sist Generales Exteriores 2.065 millones de Pesetas equivalentes a 12.410.890 Euros .*

(b) *Superficie Total de Particulares vinculado al Sector 11 en Ha. ⇒ 21,19 Ha.*

(c) *% de contribución a Urbanización Sector 15 e Infraestructuras Especiales por Ha. de Particulares adheridos al Convenio Marco*

(Según Cuadro General de Contribución a Costes de Urbanización de P. Adscripción).

5.- RESUMEN COSTES DE EJECUCIÓN SECTOR Nº 11

a) OBRAS PROPIAS DE URBANIZACIÓN	10.223.490,80 Euros
b) REDACCIÓN PLANEAMIENTO Y PROYECTOS TÉCNICOS	595.325,00 Euros
c) HONORARIOS POR CONVENIO Y PROYECTO DE ADSCRIPCIÓN	14.722,93 Euros
d) OTROS COSTES DE URB. ADICIONALES	296.988,59 Euros
e) COSTES REPERCUTIBLES SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS, ETC.	385.374,26 Euros
f) I.V.A. 16 % de partidas a),b),c) y d)	1.780.884,37 Euros
TOTAL COSTE EJECUCIÓN SECTOR Nº 11	13.296.785,95 Euros

6. ASUNCIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

Los costes de Ejecución del Sector 11 deben ser asumidos de acuerdo con el Convenio Marco suscrito entre el Ayuntamiento y los Particulares adheridos al mismo y que se concreta en el Proyecto de Adscripción.

Los costes correspondientes a los conceptos a), b) y d) del apartado anterior se compartirán entre Ayuntamiento y Particulares, teniendo estos últimos que soportar por Hectárea un 2,7904 % de dicha cantidad.

El coste correspondiente al concepto c) del apartado anterior corresponde en su totalidad a los Particulares y se ha obtenido la cantidad con una sencilla regla de tres teniendo en cuenta que al sector nº 9 le correspondía un coste de 4,23 millones de pesetas equivalentes a 25.422,81 Euros.

Del concepto e) sabemos por el cuadro general de contribución del Proyecto de Adscripción que a cada hectárea de Particulares le corresponde el 0,14652% del coste estimado que es de 2.065 millones de pesetas equivalente a 12.410.890 Euros.

Considerando todo lo anterior tenemos:

1.- Cada Hectárea de Particulares deberá abonar:

- Por Urbanización del Sector nº11

$$11.115.804,39 \times \frac{2,7904}{100} = 310.175,40 \text{ Euros/Ha.}$$

- Por Proyecto de Adscripción y elaboración de Convenio

$$\frac{14.722,93 \text{ Euros}}{21,192539 \text{ Ha}} = 694,72 \text{ Euros/Ha}$$

- Por contribución a Sistemas Generales

$$\frac{385.374,26 \text{ Euros}}{21,192539 \text{ Ha}} = 18.184,43 \text{ Euros/Ha}$$

La aportación total de cada Hectárea de Particulares en el Sector 11 será la suma de los anteriores puntos, es decir: 329.054,55 Euros/Ha

Lo que supone para todas las Hectáreas un total de 6.973.501,38 Euros

2.- Al Ayuntamiento le corresponde según Convenio abonar todos los gastos no repercutidos a los Particulares que en este caso serán:

Total conceptos a)+b)+d) del ap. 5. de este Estudio 11.115.804,39 Euros

Total aportado por Particulares en los apartados anteriores

$$21,192539 \text{ Ha} \times 329.054,55 \text{ Euros/Ha} = - 6.973.501,38 \text{ Euros}$$

Repercusión Ayuntamiento por estos conceptos **4.142.303,01 Euros**

Para la Urbanización de Sistemas Generales Exteriores e Infraestructuras Especiales, (concepto e) del apartado VI.05), el coste será:

$$0,064524^{(a)} \times 12.410.890 = 800.800,26 \text{ Euros}$$

(a) *Coeficiente que representa el porcentaje de aprovechamiento del sector con respecto al aprovechamiento total de Zabalgana y Salburua.*

Por parte de los Particulares se abonan 385.374,26 Euros por tanto el Ayuntamiento deberá abonar la diferencia, es decir:

Repercusión Ayuntamiento 800.800,26 – 385.374,26 **415.426,00 Euros**

Repercusión Total Ayuntamiento **4.557.729,01 Euros**

7.- REPERCUSIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

7.1 Repercusión en viviendas de Particulares

En Viviendas de Protección Oficial (VPO) la repercusión de costes de urbanización y suelo no puede superar el 20% del valor de venta de las viviendas.

El valor de venta según módulos vigentes es el siguiente:

- *Viviendas 105 x 0,80 x 1.081,82 = 90.872,88 Euros.*
- *Garaje 30 x 360,61 = 10.818,30 Euros.*
- *Trastero 12 x 360,61 = 4.327,32 Euros.*
- *Valor venta vivienda VPO 106.018,50 Euros.*

El coeficiente 0,80 se introduce para transformar la superficie construida en útil.

$$20\% \quad S/106.018,50 = 21.203,70 \text{ Euros.}, \text{ valor máximo de repercusión}$$

Consideramos que la repercusión de suelo y costes de urbanización suponen el 55% y 45% respectivamente del 20% total, cada vivienda de VPO soportaría:

$$45\% \quad S/21.203,70 = 9.541,66 \text{ Euros. De costes de urbanización.}$$

Los Particulares según P. de Adscripción obtienen por Ha. aportada:

$$\begin{array}{l} 88 \text{ viv. VPO} \\ \text{-----} = 4,1524 \text{ Viviendas de Protección Pública de } 105 \text{ m}^2\text{c.} \\ 21,192539 \text{ Ha} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} 210 \text{ viv. Libr.} \\ \text{-----} = 9,9091 \text{ Vivienda Colectiva Libre de } 115 \text{ m}^2\text{c.} \\ 21,192539 \text{ Ha} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} 72 \text{ viv. Unif.} \\ \text{-----} = 3,3974 \text{ Vivienda Unifamiliar Adosada Libre de } 150 \text{ m}^2\text{c.} \\ 21,192539 \text{ Ha} \end{array}$$

Teniendo en cuenta que los costes por Ha que tienen que soportar los particulares (ver apartado 6.1) son 329.054,55 Euros. y que a las viviendas VPO solo se pueden repercutir

$$4,1524 \times 9.541,66 = 39.620,79 \text{ Euros}$$

Les queda para repercutir a las viviendas libres la diferencia

$$329.054,55 - 39.620,79 = 289.433,76 \text{ Euros}$$

Considerando que a las viviendas unifamiliares se les pudiera repercutir un 10% más por unidad de superficie que a las viviendas colectivas, resultará:

$$\frac{289.433,76}{(9,9093 \times 115) + (3,3974 \times 150 \times 1,10)} = \frac{289.433,76}{1.700,1405} = 170,24 \text{ Euros/m}^2.$$

de repercusión por cada m2 de vivienda libre, lo que supondría:

$$170,24 \times 115 = 19.577,60 \text{ Euros de repercusión a las viviendas libres colectivas}$$

170,24 x 150 x 1,1=28.089,60 Euros de repercusión a las viviendas unifamiliares

Esto supone unas cargas por urbanización muy importantes y que puede deberse entre otras causas a las siguientes:

- *Baja densidad neta como consecuencia del dimensionamiento de los Sistemas Generales interiores al ámbito.*
- *Repercusión de Sistemas Generales Exteriores al ámbito e Infraestructuras Especiales, que habitualmente se costean directamente por la Administración.*
- *Gran porcentaje de vivienda de VPO, que contribuyen limitadamente a los gastos de urbanización, cargando por lo tanto la diferencia en las escasas viviendas libres.*
- *Las condiciones contenidas en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los Particulares Propietarios de las fincas según el cual se les concedía un aprovechamiento determinado, como condición de liberación de la expropiación.*

En cualquier caso, el Estudio demuestra la viabilidad de la ejecución del Sector.

Los aparentes desequilibrios, hay que aceptarlos como ineludibles, si se pretende una urbanización de gran calidad, escasa densidad, con importantes dotaciones públicas y capaz de poder ofrecer a las clases económicamente débiles, un buen número de viviendas adecuadas a su capacidad, como parece ser la voluntad de la Administración Local.

7.2 Repercusión en viviendas de Promoción Pública

La repercusión de costes de urbanización en el resto de viviendas de promoción pública (municipal), es diferente.

Según el apartado 6.2, la repercusión de costes de urbanización del Sector, supone para el Ayuntamiento una cantidad 4.557.729,01 Euros.

Para calcular el valor de la repercusión por vivienda de VPO de promoción pública consideramos también el aprovechamiento de la superficie de terciario como si se tratara de vivienda, de esta forma:

4.557.729,01 Euros.

$$\frac{4.557.729,01 \text{ Euros}}{120.015,00 \text{ m}^2 \text{ de viv.} + 10.500 \text{ m}^2 \text{ de terciario}} = 34,92 \text{ Euros/m}^2\text{c.}$$

Luego por vivienda media de 105 m²c. resulta una repercusión de 3.666,60 Euros (más I.V.A.).

Esta repercusión como puede observarse es muy inferior a la de las viviendas adjudicadas a los Particulares (incluidas las viviendas de VPO de promoción privada).

Esto permitirá al Ayuntamiento, promover viviendas protegidas, con precios de venta en módulos inferiores al máximo vigente actualmente.

I.7.B. PLAN GENERAL VIGENTE

I.7.B.a. FICHA DE AMBITO SUELO URBANIZABLE. SECTOR-11

SECTOR-11. EXPANSIÓN ESTE



CALIF. GLOBALES	SGTC 6,38%, SGEL 10,95%, SGEC 4,00%, Resid. 78,67%
CALIF. REPRESENTATIVA	Residencial Colectivo y Residencial Unifamiliar
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL	266.637 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7744 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO AR-1	1,0293 m ² ch/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR	1,7264 m ² ch/m ² s
INSTRUMENTO DESARROLLO	Proy. de Expropiación, Plan Parcial y Proy. de urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación
INICIATIVA	Pública
PLAZO	Según Convenio "Expansión Este y Oeste", del 21.01.00

FICHA DE ÁMBITO**SUELO URBANIZABLE. SECTOR 11.****S-11. EXPANSIÓN ESTE****OBJETO.**

Desarrollar la zona de la Expansión Este contigua con el sector 9 al Oeste, Portal de Elorriaga al Norte, y el ferrocarril al Sur.

El desarrollo del sector se hará en coherencia con los objetivos globales definidos para las Áreas de Expansión Este y Oeste.

DIRECTRICES DE ORDENACION

Resolución de la trama interna apoyándose en el carácter de las infraestructuras y sistemas generales vinculados en el sector:

-Vial Santiago-Portal de Elorriaga. Esta calle, al ser complementada en su función colectora radial por la prolongación de la Avda. de Valladolid, y al habilitarse una alternativa a la travesía de Elorriaga y Arkaute, pasa a tener un carácter más pacífico y urbano, estructurante de los tejidos próximos, que hay que reforzar.

La gran glorieta resultante en el encuentro entre ambas vías, se tratará como Espacio Libre de Sistema General.

-Viales transversales Norte-Sur procedentes de los sectores del sur. Ambos con carácter estructurador de todo el área de expansión.

Al ser referencias del área global, estos viales transversales habrán de conservar, en continuidad, el carácter asignado, siendo éste en ambos, de relación y accesibilidad global, y complementándose con una intensa dimensión cívica, terciaria y dotacional para el caso del eje central (central a todo el área, y en el extremo oeste del sector).

-Vial estructurador Este-Oeste. recorre el conjunto formado por los Sectores 9, 11 y 12. con un carácter de eje cívico interno a los tejidos residenciales, para acabar perdiendo intensidad terciaria previo a su encuentro con el parque lineal del Sto. Tomás y los tejidos de baja densidad próximos a Elorriaga y Arkaute.

-Vial colector radial prolongación de la c/ Florida. Paralelo al tendido ferroviario, complementa y diversifica las opciones de relación ciudad- exterior a través del área. A su vez es soporte de las edificaciones que completan el tejido urbano hasta el ferrocarril.

-Al Sur del sector se desarrollará el tramo correspondiente del parque urbano lineal. Se hará salvaguardando la continuidad de los itinerarios y tratamiento con los restantes tramos.

Los tejidos residenciales serán coherentes con la definición de zonas e intensidades de uso relacionadas con ejes de actividad terciaria o con espacios libres e itinerarios peatonales. Además plantearán la defensa adecuada frente a los efectos de las vías colectoras.

Se calificará una parcela de 5.551 m² de superficie y un aprovechamiento edificable de 5.551 con uso Productivo y Ordenanza de Edificación OR-13 como referencia (aunque se puedan introducir condiciones particulares en la ordenanza por lo que puede considerarse como no vinculante), para permitir el traslado de la empresa panificadora existente en el entorno próximo. Se deberá situar con frente hacia la calle Portal de Elorriaga.

Las ordenanzas de referencia, no vinculantes, para la regulación de la edificación serán, para las zonas de Alta Densidad la OR4² y OR4¹ "Edificación Abierta ordenada según Alineación Viaria". Para las zonas de Densidad Media serán la OR4¹ de baja altura, OR5 "Edificación Abierta en parcela independiente" y OR7 "Ciudad Jardín Mixta", mientras que la OR8 "Edificación Unifamiliar en Hileras" será para las zonas de Baja Densidad.

El diseño habrá de garantizar la funcionalidad y continuidad de los itinerarios peatonales preferentes de los ejes interiores de actividad y en concreto el de la franja paralela e inmediata al ferrocarril, vinculándolo en este último caso a la proximidad del tejido residencial para evitar su marginación.

- Deberá cuidarse especialmente el tratamiento arquitectónico, tanto de la edificación como del cerramiento de la parcela de uso Productivo, dado su entorno mayoritariamente residencial.

En relación con los documentos de desarrollo, estos tendrán en cuenta lo siguiente:

- Medidas necesarias a fin de minimizar el riesgo de afección a la calidad de las aguas subterráneas, En particular garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y tomar medidas para evitar vertidos accidentales en los viales, pueden llegar a afectar al acuífero.
- Medidas necesarias para evitar el drenaje del acuífero y barreras al flujo subterráneo.
- Se estima obligada la realización de un estudio de inundabilidad del arroyo. Errekaleor.
- Se estima obligada la realización del estudio arqueológico del área A.I.A.-30

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas del arroyo Errkaleor:

- evitar la extracción de áridos y otras actuaciones agresivas sobre cauces y riberas.
- estabilización de taludes, en su caso, mediante elementos vegetales (ingeniería naturalística)
- revegetación con especies autóctonas, favoreciendo la creación de habitats naturalizados, utilizando cuando sea posible esquejes de ejemplares locales.
- potenciar marcos de plantación más densos con ejemplares jóvenes y más espaciados con los de mayor porte.
- evitar revegetaciones monoespecíficas, incorporando diversidad (olmo, aliso, fresno, arce, abedul, sauce, etc.) así como vegetación de porte arbustivo relacionada.
- medidas para evitar la difusión del “*mejillón cebra*”

Se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias indicadas en la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

GRADO DE VINCULACION

Es vinculante de forma genérica el compromiso de la ordenación concreta del sector con el modelo y objetivos globales expresados para las Áreas de Expansión Este y Oeste.

De forma específica se vincula, con carácter de mínimos respecto a su superficie y con carácter relativo en cuanto a su situación y concreción física, el trazado de las infraestructuras principales y sistemas generales, así como los locales considerados en la documentación gráfica y fichas de ámbito en línea continua.

Las diversas cuantificaciones referidas al aprovechamiento lucrativo, aprovechamiento homogeneizado total del ámbito, aprovechamiento tipo del área de reparto, porcentajes y techos de unidades residenciales y terciario, explícitas en la ficha de ámbito serán vinculantes. Si las cifras y determinaciones aparecen entre paréntesis, la vinculación se establece únicamente como referencia relativa.

CESIONES OBLIGATORIAS

Las que aparecen vinculadas en la fichas de ámbito -Sistemas generales e infraestructuras principales-, el resto de sistemas locales necesarios, y en cualquier caso, las derivadas del artículo 18 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el Reglamento de Planeamiento vigente.

CARGAS DE URBANIZACION

Se urbanizará con cargo al Plan Parcial la totalidad de superficies de cesión obligatoria, así como las obras derivadas de las conexiones y enlaces con los sistemas generales y locales existentes fuera del ámbito.

Los costes de la infraestructura común de los pasos elevados y de cualquier tipo sobre el ferrocarril serán sufragados a medias por los sectores implicados

PLAN GENERAL VIGENTE
FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE SECTOR 11
EXPANSIÓN ESTE

S-11

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO					ORDENANZA / APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
CLASE DE SUELO	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m ²	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CUANTIFICACIÓN	(²) ORDENANZA DE APLICACIÓN / (REFERENCIA)	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m ² .c.	Nº MAX. VIVIENDAS Uds
Suelo Urbanizable	Sist. Gral. Transp.. y Comc.	17.000	Vial Principal					
	Sist. Gral. Esp. Libre	29.197	Parque Urbano					
	Sist. Gral. Equip. Comun	10.656	Equipam. Múltiple					
Suelo Urbanizable	Residencial	209.784	R. Colectiva (RC)	61.552	C.A. ⁽¹⁾	C.A. ⁽¹⁾	190.135 ⁽⁵⁾	1.607 ⁽⁴⁾
			R. Unifamiliar (RU)	12.600	C.A. ⁽¹⁾	C.A. ⁽¹⁾	10.800	72
			Zona Verde	35.259				
			Equipamiento	36.082				
			V. Local / E. Libre	58.740 ⁽⁶⁾				
	Productivo	5.551				5.551		
TOTAL		266.637					206.486	1.679

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 206.486 m²c.
 EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,7744 m²c/m²s
 EDIFICABILIDAD NETA: 0,9843 m²c/m²s⁽³⁾
 DENSIDAD BRUTA: 62,97 viv/ha
 DENSIDAD NETA GLOBAL: 80,03 viv/ha⁽³⁾

AREA DE REPARTO: AR-1
 APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA DE REPARTO: 1,0293 m²ch/m²s
 APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL DEL SECTOR: 460.309,658 m²ch
 APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 1,7264m²ch/m²s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:

Uso y tipología característica AR-1:	Residencial Protección Pública: Sector 6	1
Usos y tipología sector:	Residencial Protección Pública	1,080
	Residencial colectiva libre:	4,674
	Residencial unifamiliar libre:	5,373
	Terciario/equipam. Privado (5)	2,809
	Productivo:	1,988

- (1) Condiciones del ámbito. Ver fichas.
 - (2) Aplicación vinculante o de referencia tipológica cuando esté entre paréntesis
 - (3) Excluyendo los Sistemas Generales
 - (4) Del total de las viviendas colectivas, al menos 1.231 serán de Protección Pública
 - (5) Las viviendas tendrán unas superficies medias construida de 150 m² para las unifamiliares; 115 m² para las colectivas libres y 105 m² para las de promoción pública.
 - (6) Incluyen los usos terciarios y equipamientos privados asociados al residencial, compartido o en edificios exclusivos, con una superficie total máxima de 17.640 m²c.
- Se toma como referencia el 28% de la superficie neta del sector.

I.8.- PLANEAMIENTO MODIFICADO PROPUESTO. PLAN PARCIAL SECTOR N° 11**I.8.a. Calificación Pormenorizada**Sistemas Generales:

- S.G. Transporte y Comunicación:			
Red Viaria.....	17.393,00 m ²		
Transporte (ferroviario).....	1.023,00 m ²		18.416,00 m ²
- S.G. Espacios Libres (Parque Urbano).....			29.197,00 m
- S.G. Equipamiento Comunitario:			
EM SG-1.....	7.737,00 m ²		
EM SG-2.....	2.919,00 m ²		10.656,00 m ²
TOTAL SISTEMAS GENERALES.....			58.269,00 m²
- Residencial Colectivo Libre Privado (210 viv.).....			11.670,00 m ²
- Residencial Colectivo Libre Público (166 viv.).....			10.397,00 m ²
- Residencial Colectivo Protección Pública Privado (88 viv.)....			4.861,00 m ²
- Residencial Colectivo Protección Pública Público (1.143 viv.)			26.194,00 m ²
- Residencial Unifamiliar Libre (72 viv).....			15.513,00 m ²
TOTAL RESIDENCIAL (1.679 viviendas)..			68.635,00 m²
Terciario Exclusivo.....			1.686,00 m ²
Productivo PR.....			5.551,00 m²
<u>Equipamientos y Dotaciones:</u>			
- Docente:			
E.E.-1	17.978,00		
E.E.-2	2.170,00		20.148,00 m ²
Deportivo:			
E.D.-1	4.569,00		
E.D.-2	5.814,00		
E.D.-3	1.898,00		
E.D.-4	1.151,00		13.432,00 m ²
Múltiple:			
E.M.-1	2.502,00	(10.336 m ² .c.)	2.502 m ²
TOTAL EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.....			36.082,00 m²
Espacios Libres Y Zonas Verdes de dominio público..			35.259,00 m ²
Viario Local.....			61.155,00 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO.....			266.637,00 m²

I.8.b. Calificación Global:

- Sistema General de Transportes y Comunicaciones	18.416,00
- Sistema General de Espacios Libres.....	29.197,00
- Sistema General de Equipamiento Comunitario.....	10.656,00
TOTAL SISTEMAS GENERALES.....	58.269,00
- Suelo Urbanizable Residencial.....	208.368,00
TOTAL ÁMBITO.....	266.637,00

I.8.c. Edificabilidad; Densidad; Aprovechamiento Lucrativo Total:

Residencial Colectiva Protección Pública y Promoción Pública.	1.143 viv	120.015 m ² .c.
Residencial Colectiva Protección Pública y Promoción Privada.	88 viv	9.240 m ² .c.
Residencial Colectiva Libre y Promoción Pública.....	166 viv	19.090 m ² .c.
Residencial Colectiva Libre y Promoción Privada.....	210 viv	24.150 m ² .c.
Residencial Unifamiliar Libre.....	72 viv	10.800 m ² .c.
Terciario en Residencial de Protección Pública y Promoción Pública		10.500 m ² .c.
Terciario en Residencial de Protección Pública y Promoción Privada		1.200 m ² .c.
Terciario en Residencial Libre y Promoción Pública.....		3.281,89 m ² .c.
Terciario en Residencial Libre y Promoción Privada.....		350,00 m ² .c.
Terciario en parcela exclusiva.....		2.308,11 m ² .c.
Productivo.....		5.551 m².c.
APROVECHAMIENTO TOTAL LUCRATIVO.....		206.486 m².c.
Nº TOTAL DE VIVIENDAS.....		1.679
Densidad Bruta.....		62,969 viv/hect
Densidad Neta.....		80.578 viv/hect
Edificabilidad Bruta.....		0,7744 m ² /m ²
Edificabilidad Neta.....		0,9909 m ² /m ²

I.8.d. Aprovechamiento tipo del Sector:

- Coeficientes de homogeneización de usos:

Residencial de Protección Pública (Sector 6).....	1,000 m ² ch/m ² .c.
Residencial de Protección Pública (Sector 11).....	1,080 m ² ch/m ² .c.
Residencial Colectiva Libre (Sector 11).....	4,674 m ² ch/m ² .c.
Residencial Unifamiliar Libre (Sector 11).....	5,373 m ² ch/m ² .c.
Terciario /Equipamiento privado (Sector 11).....	2,809 m ² ch/m ² .c.
Productivo OR-13 (Sector 11).....	1,988 m ² ch/m ² .c.

- Aprovechamiento homogeneizado:

Residencial Protección Pública.....	129.255 x	1,080 =	139.595,40
Residencial Colectiva Libre.....	43.240 x	4,674 =	202.103,76
Residencial Unifamiliar Libre.....	10.800 x	5,373 =	58.028,40
Terciario.....	17.640 x	2,809 =	49.550,76
Productivo.....	5.551 x	1,988 =	11.035,388
Aprovechamiento homogeneizado total del Sector.....			<u>460.313,708</u>

- Aprovechamiento tipo del Sector:

$$\frac{460.313,708}{266.637} = 1,7264 \text{ m}^2.\text{ch/m}^2.\text{s.}$$

I.8.e. - Aprovechamiento tipo del Área de Reparto

El Sector 11 pertenece al área de reparto AR-1 constituida además por los Sectores nº 1; 2; 3; 4; 5; 6 de Zabalzana y nº 7; 8; 9; 10; 12; 13; 14 y 15 de Salburua.

El aprovechamiento tipo del área de reparto AR-1 resulta ser de 1,0293 m² ch/m².s. según establece el Plan General recientemente modificado, hoy vigente.

I.8.g. Cuadro General de Parcelas de Equipamiento Público del Sector 11. Expansión Este Salburua (Modificado Propuesto)

PARCELA	SUPERFICIE m ² s	APROVECHAMIENTO m ² c	USO	ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE	ORDENANZA DE APLICACIÓN
EM.SG 1	7.737	-	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (1)	15,50	SEGÚN ART. 5.03.29 DEL PGOU VIGENTE
EM. SG. 2	2.919		EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (1)	15,50	SEGÚN ART. 5.03.29 DEL PGOU VIGENTE
TOTAL EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	10.656		---		
EE.1	17.978	-	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	15,50	SEGÚN ART. 5.03.28-3 DE LA NORMATIVA DEL P.G.O.U. VIGENTE Y ART. 33 DEL PLAN PARCIAL
EE.2	2.170	-	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	15,50	SEGÚN ART. 5.03.28-3 DE LA NORMATIVA DEL P.G.O.U. VIGENTE Y ART. 33 DEL PLAN PARCIAL
TOTAL E. EDUCATIVO	20.148	-	---		
ED.1	4.569	-	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	15,50	SEGÚN ART. 5.03.28-3 DE LA NORMATIVA DEL P.G.O.U. VIGENTE Y ART. 33 DEL PLAN PARCIAL
ED.2	5.814	-	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	15,50	SEGÚN ART. 5.03.28-3 DE LA NORMATIVA DEL P.G.O.U. VIGENTE Y ART. 33 DEL PLAN PARCIAL
ED. 3	1.898		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	15,50	SEGÚN ART. 5.03.28-3 DE LA NORMATIVA DEL P.G.O.U. VIGENTE Y ART. 33 DEL PLAN PARCIAL
ED.4	1.151		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	15,50	SEGÚN ART. 5.03.28-3 DE LA NORMATIVA DEL P.G.O.U. VIGENTE Y ART. 33 DEL PLAN PARCIAL
TOTAL E. DEPORTIVO	13.432	-	---		
EM.1	2.502	10.336	EQUIP ASISTENCIAL-CULTURA ASOCIATIVO	22,00	SEGÚN ART. 5.03.28-3 DE LA NORMATIVA DEL P.G.O.U. VIGENTE Y ART. 33 DEL PLAN PARCIAL
TOTAL E.MULTIPLE	2.502	10.336			

* USO COMPATIBLE: SERVICIOS URBANOS

ORDENANZAS (Artículos 15; 26; 29; 33 y 34)**Art. 15.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización.**a) Red Viaria rodada:

- Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas) de la red viaria.
- Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 10% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial. La localización de las plazas reservadas para minusválidos, respetará los criterios del Apartado 3.II del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 15% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).

- Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques.
- El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de anchura mínima de 4,00 m.), pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.
- Deberá adoptarse la Ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril que la desarrolla.
- Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y siempre que puedan cumplir además, que nunca se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

- Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los Servicios Técnicos Municipales puedan concretar, la posibilidad de proyectar carriles-bici, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.

b) Red de Paseos Peatonales o espacios Libres de Uso y Dominio Público:

- Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).
- El tratamiento de arbolado se considera obligatorio pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80 x 1,00 m.

Como criterio mínimo general, los paseos de anchura superior a 10 m. tendrán doble hilera de arbolado.

- Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal, que no debe obstaculizar.
- Salvo los espacios ocupados por jardines, parterres y alcorques o juegos de niños, el resto irá pavimentado adecuadamente.

c) Zona Verde y Área de Juego de Niños:

- Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes y de las áreas de juego de niños, que en muchos casos se funden con aquéllas.
- Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentadas de acuerdo con su uso específico.
- Las áreas de juego de niños, se dotarán de arbolado adecuado, colocándose preferentemente de hoja caduca, en control del soleamiento.
- Las áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco, sobre "Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo".

El diseño que se indica en los planos del Plan Parcial es indicativo.

- Las Zonas Verdes ZV-2, ZV-4, ZV-6 y ZV-8 que forman la calle peatonal, tendrán un tratamiento más urbanizado, entendiéndose por tal, con mayor representación de áreas pavimentadas y trazados geométricos.
- La Zona Verde correspondiente al gran Parque Urbano situado al Este del Sector y que se prolonga en dirección Norte-Sur hasta el límite Sur del Sector, deberán tener un tratamiento más libre, con sendas según itinerarios peatonales previsibles, y grandes áreas de césped, adaptado a la ondulación de la topografía natural (que puede acentuarse con alguna elevación para protección visual y acústica y abundante arbolado irregularmente distribuido, que haga efecto de barrera acústica).

En las áreas PUSG-5 y ZV-7, cruzadas por el arroyo Errekaleor, se adoptarán las medidas correctoras indicadas en las directrices de ordenación de la Ficha de Ámbito del P.G.O.U., dirigidas a su restauración ambiental, así como las medidas protectoras, correctoras y compensatorias indicadas en la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

Art. 26.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.

- Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos, correderas u otros sistemas que garanticen su buena conservación.
- Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo. Orientativamente se fija un espesor de 1,00 m. en zonas ajardinadas y de 1,50 m. en los alcorques y áreas de arbolado de gran desarrollo.
- Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal.
- Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características del subsuelo y climáticas); que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas

pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones; y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones o el pavimento.

- Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado, saneamiento, etc..., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distinto carácter de uso, ornamental, de estancia y recreo, etc....
- Las zonas verdes principales, se dotarán de riego automático, de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento, pudiendo preverse el aprovechamiento para el riego, de las aguas de escorrentía, drenajes de las zonas verdes, y saneamiento de pluviales, con el fin de limitar el consumo de agua de la red general.
- El proyecto de urbanización, contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo (tutores, mallas, etc...), especialmente en las áreas de frecuente paso peatonal. Este será también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada, de los espacios libres de uso público (paseos peatonales), y áreas de Juego de Niños.

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas del río Errkaleor:

- evitar la extracción de áridos y otras actuaciones agresivas sobre cauces y riberas.
- estabilización de taludes, en su caso, mediante elementos vegetales (ingeniería naturalística)
- revegetación con especies autóctonas, favoreciendo la creación de habitats naturalizados, utilizando cuando sea posible esquejes de ejemplares locales.
- potenciar marcos de plantación más densos con ejemplares jóvenes y más espaciados con los de mayor porte.
- evitar revegetaciones monoespecíficas, incorporando diversidad (olmo, aliso, fresno, arce, abedul, sauce, etc.) así como vegetación de porte arbustivo relacionada.
- medidas para evitar la difusión del *“mejillón cebra”*

Se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias indicadas en la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

**Art. 29.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial:
Terciario y Productivo**

Con el fin de reducir en lo posible proindivisos, parece conveniente permitir subdivisiones o parcelaciones, según las reglas siguientes:

a) Parcelas de Uso Residencial Colectivo

- La parcela mínima se fija en 500 m² de superficie y con un frente mínimo de 16,70 m. a viario público.
- El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.
- Será asimismo común el diseño del cerramiento hacia el espacio público, en la parte no delimitada por la edificación, en cada parcela o manzana.

b) Parcelas de Uso Residencial Unifamiliar

La parcela mínima se fija en 180 m², con un frente de 7,20 m. a espacio público.

El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.

c) Parcela de Uso Terciario

No se admiten parcelaciones.

d) Parcela de Uso Productivo:

No se admiten parcelaciones.

Art. 33.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.

a) Zona de Equipamiento Deportivo:

- Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el Art. 5.03.28 de citado documento en sus condiciones de edificación, [con la excepción que en ED-4 la edificación puede adosarse a las alineaciones, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.](#)
- Usos compatibles: Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, siempre que su superficie no supere el 10% de la calificada como deportiva, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos; edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultural, sanitario, etc...) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como deportiva; e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.
- Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.
- Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

b) Zona de Equipamiento Educativo:

- Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, regulado por el Art. 5.03.28 del citado documento, en sus condiciones de edificación, [excepto suprimir el retranqueo de la edificación a linderos en la parcela EE-2](#)
- Usos Compatibles: Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente, siempre que su superficie no supere el 10% de la parcela calificada como escolar, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.

- Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

c) Zona de Equipamiento Múltiple (Asistencial-Cultural):

- Se corresponde con el uso pormenorizado Asistencial y Cultural Asociativo definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado en sus condiciones de edificación por el Art. 5.03.28 del citado documento, **excepto supresión del retranqueo obligatorio de la edificación a linderos, que queda liberada, y en permitir mayores edificabilidad y alturas de edificación.**
- Como usos compatibles, se autoriza el de aparcamiento y de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento Educativo.
- Usos Prohibidos: Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.
- Condiciones de Edificación:

<i>Parcela</i>	<i>Ocupación máxima de parcela</i>	<i>Retranqueos mínimos edificación</i>	<i>Alturas máximas edificación</i>	<i>Aprovechamiento máximo</i>
<i>EM-1</i>	<i>100%</i>	<i>Libre</i>	<i>B+5 (22,00 m)</i>	<i>4,13 m²c/m².s.</i>

d) Zona de Equipamiento Múltiple de Sistema General (EM. SG)

- Se regulará en todas sus condiciones por el Art. 5.03.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- Como uso compatible se autoriza el uso de “servicios urbanos” y en concreto la instalación de la central de tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos para la zona.

Art. 34.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables con uso y dominio privado

Art. 34.6.- Parcela PR (Zona con Uso Productivo)

- Generalidades:

Se trata de una parcela o manzana situada en el área Noreste del Sector 11, dando fachada a tres viarios (VL-1; VL-5 y VL-7) y lindante con la zona deportiva ED-1. Su carácter debe ser el que corresponde a edificación aislada, de calidad, que puede convivir con áreas residenciales.

- Usos:

Exclusivamente el Uso Productivo, regulado por los Art. 6.13.01y 6.13.07 de la normativa del Plan General.

Admite Comercial hasta un máximo de 100 m²c. en planta baja y ligado al uso productivo.

- Condiciones de Edificación:

Serán las indicadas en la Ordenanza OR-13 “Edificación no residencial de borde viario arterial” Art. 6.13.01 y siguientes de la Normativa del Plan General, con las siguientes excepciones:

- *En cuanto a parcelación – según se indica en el Art. 29 del presente Plan Parcial, es indivisible.*
- *Edificabilidad total máxima (1 m²c/m²s) – 5.551 m².c.*
- *Retranqueos de la edificación respecto a linderos:*

Lindero Norte: 10,28 m.

Lindero Sur: 5,50 m.

Lindero Este: 3,50 m

Lindero Oeste: Inicialmente 10,50 que pasará a ser 3,50 m cuando se construya la ampliación

- *Otras condiciones de la edificación:*

- *Fachada principal hacia el Norte*
- *Se cuidará la composición arquitectónica de volúmenes y el tratamiento de materiales, buscando su integración con los edificios del entorno.*
- *Altura máxima de edificación: B+1 plantas; 10 m (11,50 m hasta cumbre)*
- *Cerramientos de la parcela:*

Hacia Lindero Norte: En el se plantea el acceso principal. El cerramiento será de tipo vegetal, admitiéndose barreras móviles en los pasos de vehículos.

Hacia Linderos Sur y Oeste: Calidad similar al de los cerramientos de las parcelas residenciales próximas.

Hacia lindero Este: Se puede hacer normalizado.

I.8.i. Estudio Económico Financiero:

4. ESTIMACIÓN DE COSTES GENERALES

4.1. OBRAS PROPIAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Nº 11

Según se indicaba en el punto anterior

S.G.T.C.	18.416 m ² x 78,13 =	1.438.842,08 Euros
S.G.E.L.	29.197 m ² x 48,08 =	1.403.791,76 Euros
S.L.V.L.	61.155 m ² x 90,15 =	5.513.123,25 Euros
S.L.Z.V.	35.259 m ² x 48,08 =	1.695.252,72 Euros
TOTAL URBANIZACIÓN ESPACIOS PÚBLICOS		10.051.009,81 Euros

4.2.- REDACCIÓN PROYECTOS TÉCNICOS

Plan Parcial (y modificaciones).....	82.600 Euros
P. Urbanización y Dirección.....	445.325 Euros

P. Compensación.....	60.000 Euros
Gastos Jurídicos de Notaría, etc.....	<u>30.000 Euros</u>
TOTAL REDACCIÓN DE PROYECTOS.....	617.925 Euros

4.3.- HONORARIOS POR CONVENIO Y REDACCIÓN PROYECTO DE ADSCRIPCIÓN (Parte proporcional correspondiente al Sector 11).

TOTAL HONORARIOS PROYECTO ADSCRIPCION	14.722,93 Euros
---------------------------------------	-----------------

4.4. OTROS COSTES DE URBANIZACIÓN ADICIONALES

Indemnizaciones por derribo.....	93.878,00 Euros
Obra artística (2% S/Coste urbaniz. espacios públicos)..	<u>201.020,20 Euros</u>
TOTAL OTROS GASTOS	294.898,20 Euros

4.5. COSTES REPERCUTIBLES DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES Y DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES

$$12.410.890 \times 21,192539 \times \frac{0,14652}{100} = 385.374,26 \text{ Euros}$$

siendo:

- El coste de Infraestructuras Especiales y de Sistemas Generales exteriores 12.410.890 € (equivalente a 2.065 millones de pesetas)
- 21,192539 la superficie en Hectáreas de particulares, vinculada al Sector 11
- 0,14652 el porcentaje de contribución a Urbanización del Sector 15 y a Infraestructuras Especiales, por cada hectárea de particulares adheridos al Convenio Marco, según Proyecto de Adscripción.

5.- RESUMEN COSTES DE EJECUCIÓN SECTOR Nº 11

a) Obras propias de urbanización del Sector nº 11.....	10.051.009,81 €
b) Redacción de Proyectos Técnicos.....	617.925,00 €
c) Honorarios por Convenio y Proyecto Adscripción.....	14.722,93 €

d)	Otros Costes de Urbanización adicionales.....	294.898,20 €
e)	Costes repercutibles de Sistemas Generales Exteriores y de Infraestructuras Especiales.....	385.374,26 €
f)	I.V.A. (16% de partidas a), b), c y d).....	1.818.228,83€
TOTAL COSTE EJECUCIÓN SECTOR Nº 11.....		13.136.159,03 €

6. ASUNCIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

Los costes de Ejecución del Sector 11 deben ser asumidos de acuerdo con el Convenio Marco suscrito entre el Ayuntamiento y los Particulares adheridos al mismo y que se concreta en el Proyecto de Adscripción.

Los costes correspondientes a los conceptos a), b) y d) del apartado anterior se compartirán entre Ayuntamiento y Particulares, teniendo estos últimos que soportar por Hectárea un 2,7904 % de dicha cantidad.

El coste correspondiente al concepto c) del apartado anterior corresponde en su totalidad a los Particulares y se ha obtenido la cantidad con una sencilla regla de tres teniendo en cuenta que al sector nº 9 le correspondía un coste de 4,23 millones de pesetas equivalentes a 25.422,81 Euros.

Del concepto e) sabemos por el cuadro general de contribución del Proyecto de Adscripción que a cada hectárea de Particulares le corresponde el 0,14652% del coste estimado que es de 2.065 millones de pesetas equivalente a 12.410.890 Euros.

Considerando todo lo anterior tenemos:

1.- Cada Hectárea de Particulares deberá abonar:

- Por Urbanización del Sector nº11

$$10.963.833,01 \times \frac{2,7904}{100} = 305.934,80 \text{ Euros/Ha.}$$

- Por Proyecto de Adscripción y elaboración de Convenio

14.722,93 Euros
 -----=694,72Euros/Ha
 21,192539 Ha

- Por contribución a Sistemas Generales

385.374,26 Euros
 ----- = 18.184,43 Euros/Ha
 21,192539 Ha

La aportación total de cada Hectárea de Particulares en el Sector 11 será la suma de los anteriores puntos, es decir: 324.813,95 Euros/Ha

Lo que supone para todas las Hectáreas un total de 6.883.632,22 Euros

2.- Al Ayuntamiento le corresponde según Convenio abonar todos los gastos no repercutidos a los Particulares que en este caso serán:

Total conceptos a)+b)+d) del ap. 5. de este Estudio 10.963.833,01 Euros

Total aportado por Particulares en los apartados anteriores

21,192539 Ha x 324.813,95 Euros/Ha = - 6.883.632,22 Euros

Repercusión Ayuntamiento por estos conceptos 4.080.200,79 Euros

Para la Urbanización de Sistemas Generales Exteriores e Infraestructuras Especiales, (concepto e) del apartado VI.05), el coste será:

0,073552 ^(a) X 12.410.890 = 912.849,54 Euros

(a) Coeficiente que representa el porcentaje de aprovechamiento del sector con respecto al aprovechamiento total de Zabalgana y Salburua.

Por parte de los Particulares se abonan 385.374,26 Euros por tanto el Ayuntamiento deberá abonar la diferencia, es decir:

Repercusión Ayuntamiento 912.849,54 – 385.374,26 527.475,28 Euros

Repercusión Total Ayuntamiento **4.607.676,07 Euros**

7.- REPERCUSIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

7.1 Repercusión en viviendas de Particulares

En Viviendas de Protección Oficial (VPO) la repercusión de costes de urbanización y suelo no puede superar el 20% del valor de venta de las viviendas.

El valor de venta según módulos vigentes es el siguiente:

- Viviendas 105 x 0,80 x 1.350,56 = 113.447,04 Euros.
- Garaje 30 x 471,95 = 14.158,50 Euros.
- Trastero 12 x 471,95 = 5.663,04 Euros.
- Valor venta vivienda VPO y Anejos 133.268,58 Euros.

El coeficiente 0,80 se introduce para transformar la superficie construida en útil.

$$20\% \quad S/133.268,58 = 26.653,72 \text{ Euros, valor máximo de repercusión}$$

Consideramos que la repercusión de suelo y costes de urbanización suponen el 55% y 45% respectivamente del 20% total, cada vivienda de VPO soportaría:

$$45\% \quad S/26.653,72 = 11.994,17 \text{ Euros. De costes de urbanización.}$$

Los Particulares según P. de Adscripción obtienen por Ha. aportada:

4,77 Viviendas de Protección Pública de 105 m2c.

11,448 Vivienda Colectiva Libre de 115 m2c.

2,862 Vivienda Unifamiliar Adosada Libre de 150 m2c.

11 x 19,08 = 209,88 m2c. de terciario.

Teniendo en cuenta que los costes por Ha que tienen que soportar los particulares (ver apartado 6.1) son 324.813,95 Euros. y que a las viviendas VPO solo se pueden repercutir

$$4,77 \times 11.994,17 = 57.212,19 \text{ Euros}$$

Les queda para repercutir a las viviendas libres y al terciario la diferencia

$$324.813,95 - 57.212,19 = 267.601,76 \text{ Euros}$$

Repercutiendo esta cantidad entre las otras viviendas y terciario, en proporción a las unidades de valor que representan, se obtiene: (aplicando los coeficientes de homogeneización del Plan Parcial):

$$\frac{267.601,76}{(11,448 \times 115 \times 4,674) + (2,862 \times 150 \times 5,373) + (19,08 \times 11 \times 2,809)} = 29,57 \text{ €/u.a.}$$

lo que supone 15.894,48 Euros (más IVA) de repercusión a las viviendas libres colectivas.

y 23.831,94 Euros (más IVA) de repercusión a las viviendas unifamiliares

y 83,06 Euros (más IVA) por cada m² de Terciario.

Esto supone unas cargas por urbanización importantes y que puede deberse entre otras causas a las siguientes:

- Baja densidad neta como consecuencia del dimensionamiento de los Sistemas Generales interiores al ámbito.
- Repercusión de Sistemas Generales Exteriores al ámbito e Infraestructuras Especiales, que habitualmente se costean directamente por la Administración.
- Gran porcentaje de vivienda de VPO, que contribuyen limitadamente a los gastos de urbanización, cargando por lo tanto la diferencia en las escasas viviendas libres.
- Las condiciones contenidas en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los Particulares Propietarios de las fincas según el cual se les concedía un aprovechamiento determinado, como condición de liberación de la expropiación.

En cualquier caso, el Estudio demuestra la viabilidad de la ejecución del Sector.

Los aparentes desequilibrios, hay que aceptarlos como ineludibles, si se pretende una urbanización de gran calidad, escasa densidad, con importantes dotaciones públicas y capaz de poder ofrecer a las clases económicamente débiles, un buen número de viviendas adecuadas a su capacidad, como parece ser la voluntad de la Administración Local.

7.2 Repercusión en viviendas de Promoción Pública

La repercusión de costes de urbanización en el resto de viviendas de promoción pública (municipal), es diferente.

Según el apartado 6.2, la repercusión de costes de urbanización del Sector, supone para el Ayuntamiento una cantidad 4.607.676,07 Euros.

Repercutiendo esta cantidad entre las viviendas, terciario y productivo en proporción a las unidades de valor que representan, se obtiene:

$$\frac{4.607.676,07.}{460.313,708 - (21,192539 \times 9.590,51) \text{ (1)}} = 17,92 \text{ €/u.ap.}$$

Luego por vivienda media de 105 m²c. de Protección Pública, resulta una repercusión de 2.032,59 Euros (más I.V.A.); por cada vivienda colectiva libre de 115 m²c., 9.632,18 Euros (más I.V.A.); por cada vivienda unifamiliar libre de 150 m²c., 14.442,62 Euros (más I.V.A.); por cada m² de Terciario 50,34 Euros (más I.V.A.); y por cada m² de Productivo, 35,62 Euros (más I.V.A.).

Esta repercusión como puede observarse es muy inferior a la de las viviendas adjudicadas a los Particulares (incluidas las viviendas de VPO de promoción privada).

(1) Resultado de calcular las unidades de aprovechamiento que se adjudican según Convenio, a los particulares por cada hectárea aportada

Esto permitirá al Ayuntamiento, promover viviendas protegidas, con precios de venta en módulos inferiores al máximo vigente actualmente.

Vitoria-Gasteiz, Febrero 2.009

El Arquitecto,

Fdo.- Luis López de Armentia Orbe