

7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 12 “ARKAIATE” SALBURUA (VITORIA-GASTEIZ)

DOCUMENTO I.- MEMORIA

I.1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

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

I.2.- **INICIATIVA**

La redacción de la “7ª *Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 12 “ARKAIATE”* 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 2011 B.O.T.H.A. nº 59 de 16 mayo 2011) y de los Planes Parciales, lo que en el ámbito del Sector nº 12 hace el presente documento.

I.3.- EQUIPO REDACTOR

La redacción de la 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 12 “ARKAIATE”, 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 12 - "ARKAIATE" de Salburua (Expansión Este de Vitoria-Gasteiz), fue aprobado definitivamente el día 29 de octubre de 2004 y publicado en el B.O.T.H.A. el 8 de noviembre de 2004.

1ª MODIFICACIÓN

Con fecha 26 de mayo de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz acordó aprobar definitivamente la 1ª Modificación del Plan Parcial del Sector 12 de Salburua, publicándose en el B.O.T.H.A. con fecha 23 de junio de 2006 que introducía las siguientes consideraciones:

- Determinaciones, puntualizaciones y matizaciones señaladas o indicadas por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, más concretamente su sociedad urbanística "Ensanche 21 Zabalgunea" y el Centro de Estudios Ambientales "CEA" para el desarrollo urbanístico de citado sector.
- Determinaciones originadas durante la redacción del Proyecto de Urbanización.

Tanto el Plan Parcial como la Primera Modificación del Plan Parcial fueron promovidos por la Sociedad Urbanística Municipal Ensanche 21 Zabalgunea y redactados por los arquitectos D. Ángel Luis Bellido Botella, D. Juan Adrián Bueno Agero y D. Pablo Carretón Gil.

2ª MODIFICACIÓN:

Con fecha 28 de julio de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz acordó aprobar definitivamente la 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 12 de Salburua, publicándose en el B.O.T.H.A. con fecha 16 de Agosto de 2006 con el objeto de:

- Aclarar el alcance y limitaciones de la normativa de compatibilidad de usos.

3ª MODIFICACIÓN:

Con fecha 19 de Diciembre de 2008 el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprobó definitivamente la 3ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 12, promovida por VISESA, con objeto de:

- Modificar el número de viviendas de la parcela RCP-7 hasta 264 viviendas, manteniendo el parámetro de la edificabilidad.

4ª MODIFICACIÓN:

Con fecha 29 de Mayo de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprobó definitivamente la 4ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 12, promovida por la Sociedad Urbanística Municipal "Ensanche 21 Zabalgunea" con objeto de recoger las variaciones propuestas en los proyectos ganadores de los concursos sobre las parcelas de vivienda colectiva de protección pública.

5ª MODIFICACIÓN:

Con fecha 31 de julio de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprobó definitivamente la 5ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 12, promovida por la Sociedad Urbanística Municipal "Ensanche 21 Zabalgunea" con motivo de la aprobación de la "2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana".

6ª MODIFICACIÓN:

Con fecha 25 de Junio de 2.010 se aprobó por el Pleno Municipal la 6ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector nº 12 (B.O.T.H.A. nº 78 de fecha 14 de Julio de 2.010)

El objeto de esta Modificación Puntual fue la adecuación de las Ordenanzas Reguladores y los planos del Plan Parcial a los programas de las promociones previstas por VISESA para las parcelas RCP-7, RCP-11, RCP-12, RCP-14 y RCP-15, respetando el techo de edificabilidad total asignada al conjunto de dichas parcelas.

Asimismo se transformaron las coordenadas al nuevo Datum Cartográfico ETRS 89, tal como ordena el Real Decreto 1071/2007 de 27 de julio.

Este cambio de Datum supone a efectos prácticos 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.

Por esta razón los planos que forman parte del Plan Parcial del Sector 12 se vieron modificados en sus coordenadas absolutas adoptando las nuevas que vienen marcadas por el cambio de Datum. Este cambio no supone en ningún caso la modificación de forma ni superficie de las parcelas.

I.5.- ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL

El ámbito de la presente 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 12, coincide con el delimitado para este Sector por la Revisión Parcial del Plan General aprobada recientemente, lo que supone una superficie total de 413.791 m².

Actualmente, se encuentra urbanizado en su mayor parte, a falta de acabados superficiales de terminación, e incluso se están llevando a cabo construcciones de parcelas residenciales. Con aceras delimitadas con bordillo y 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 a falta de mobiliario urbano y de plantaciones.

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.

Las parcelas calificadas con uso residencial unifamiliar se encuentran sin iniciar la construcción. Se puede decir que las parcelas vacantes coinciden en su mayor parte con las de uso residencial libre.

I.6.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA 7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 12 “ARKAIATE”, Y ADAPTACIONES INTRODUCIDAS POR ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y POR INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA

La 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 12 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 12, 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.

En la Revisión Parcial del P.G.O.U. aprobada en abril de 2.011, se han incluido algunas exigencias impuestas por la Consejería de Medio Ambiente y Planificación Territorial del Gobierno Vasco, lo que afecta directamente al ámbito del Sector nº 12

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.

Durante el período de participación pública se presentó una alegación (por Izaskun Urkijo Alijo) que además de advertir de unos pequeños errores sin mayor trascendencia, proponía introducir una modificación en las Parcelas RCT-6 y RCT-7 de manera que se respetara un ramal existente de la instalación de recogida neumática de residuos sólidos urbanos. Al haber sido aceptada, se recoge en el documento.

Por último, ha sido necesario considerar las conclusiones del informe de la Agencia Vasca del Agua - URA en relación con la limitación de la afección al acuífero. Ya en la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 20 de Abril de 2.011 (B.O.T.H.A. nº 59 de 16/5/2011), en la Ficha de Ámbito correspondiente al Sector 12 del Suelo urbanizable, establecía entre otras limitaciones, que

“las actuaciones de construcción de sótanos quedan supeditadas a los resultados del estudio hidrológico planteado, que será sometido a la previa conformidad de la Agencia Vasca del Agua – URA”

Pues bien; tras la realización del estudio hidrológico pormenorizado de todo el ámbito de Salburua, se ha concluido que

“no resulta admisible más que una sola planta de sótano”

en el área delimitada, que comprende:

- el trapecio formado por las calles Avda. de Bruselas al Norte; Paseo de Dolores Ibaruri al Sur; Gabriel Martínez de Aragón al Este y Nadine Gordimer al Oeste
- y el trapecio tangente al anterior, delimitado por Paseo Dolores Ibaruri al Norte; ferrocarril al Sur; una línea inclinada que une los puntos de estas calles anteriormente citadas a distancia respectivamente de 150 y 60 m desde el eje de la calle Nadine Gordimer, y esta calle últimamente citada.

Comprende un buen número de parcelas edificables con uso predominante residencial y parcelas de Equipamiento Comunitario, actualmente sin edificar y que deberán regularse conforme a los criterios establecidos por la Agencia Vasca del Agua - URA

I.7.- BASE LEGAL

La redacción de la presente 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 12 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 12 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 12, 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.
- Respeto de las parcelas residenciales de VPO (en su mayor parte en fase de ejecución o con Proyectos redactados) y de las que disponen de licencia de construcción.
- Respeto máximo de la urbanización existente, recientemente ejecutada o en ejecución y de los principales colectores de los distintos servicios.
- Ampliación del área libre vinculada al río Errekaleor, retirando las parcelas edificables de su cauce, en la parte central del Sector, la más sensible ante posibles crecidas del caudal, cumpliendo sobradamente las indicaciones del estudio de inundabilidad.
- Formalización del frente de alineación hacia calle Nadine Gordimer, límite Oeste del ámbito, frente al Sector 11, con los volúmenes que la amplitud del viario demanda.
- Creación de la parcela de Alojamientos Dotacionales.
- Reajustes de algunas parcelas de la banda Sur acomodándolas a propuestas edificatorias estudiadas por Visesa.
- Reajustes mínimos de la delimitación de algunas parcelas de Equipamiento Público y de la alineación Norte del viario de Sistema General, adaptándolos a exigencias planteadas por los redactores de los proyectos de urbanización.
- Reajustar los aprovechamientos y las ordenanzas reguladoras (usos en plantas de sótano, baja y primera) de las parcelas afectadas por la limitación de una sola planta de sótano.

I.8.2.- Principales modificaciones propuestas en la ordenación

Eliminándose todas las parcelas residenciales unifamiliares se ocupa el área central con bloques residenciales colectivos con alturas decrecientes (desde B+8+Ático hasta B+5), según se aproximan al cauce del río Errekaleor que con la banda verde vinculada constituye el eje espacial ordenador del Sector.

Se proponen bloques laminares que dejando un espacio central libre (propiedad privada, para áreas de estancia o esparcimiento) se abren en sus vistas hacia la zona verde pública colindante.

Se compone una alineación hacia la calle limite Oeste, de gran amplitud, con las alturas edificables (B+8+A) que requiere para lograr una proporción y escala adecuadas. De esta manera se da una continuidad deseable al itinerario que citada vía supone, acompañando al peatón.

Por la misma razón se refuerza la edificación en alineación del Sistema General Viario del Noreste, aunque con las limitaciones que la concesión de licencias de construcción, imponen.

Se densifican así mismo los márgenes Norte y Sur de la vía Este-Oeste paralela al ferrocarril con el fin de suprimir interrupciones inadecuadas de la trama. Tratamiento similar se propone en el borde Sur del Sector, hoy ocupado en parte por el trazado ferroviario, pero que es de esperar que en un futuro suavice su afección agresiva al transformarse en un colector o eje cívico de carácter urbano, eliminándose el ferrocarril interurbano pesado.

Además se crea una parcela para Alojamientos Dotacionales tal y como exige la legislación vigente.

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

- Se incrementa la superficie del Sistema General de Transporte y Comunicaciones en 9.864 m², aunque realmente queda prácticamente inalterable. Fundamentalmente la diferencia se debe a considerar como tal la banda de servidumbre ferroviaria, que en el planeamiento parcial vigente se consideraba como red viaria local. Por esta misma razón el viario local se reduce en 11.791 m².
- Se suprime el Equipamiento Público de Sistema General (antes de 16.284 m²) que pasa a integrarse en reservas de Equipamiento Local, que se incrementa en 28.776 m².
- Se reduce la superficie calificada de Sistema General de Espacios Libres (en 22.483 m²) que pasan a integrarse en el Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres que se incrementa en 12.776
- La superficie con calificación residencial pasa de 94.900 m² a 92.874,70 m², habiéndose eliminado las de tipo unifamiliar.
- Se crea una parcela para Alojamientos Dotacionales de 1.167,16 m².
- La edificabilidad residencial total se incrementa en 108.245 m²c (al pasar de 216.930 m²c a 325.175 m²c) de los que 45.496 m²c corresponden a Protección Pública Régimen de VPO y 65.035 m²c a Régimen Tasado. La edificabilidad residencial libre se reduce ligeramente (en 2.286 m²c)
- La edificabilidad de terciario comercial o equipamiento privado se incrementa en 7.811 m²c pasando de 12.824 m²c a 20.635 m²c

- La densidad bruta pasa de 52,42 viv/hect a 78,58 viv/hect, (considerando 100 m²c como superficie media de vivienda) y la edificabilidad urbanística neta sobre rasante pasa de 0,97 m²c/ m²s a 1,432 m²c/ m²s.

Todo ello 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 Red Viaria y Referencias de Replanteo
- Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación
- Plano de Otros Condicionantes de la Edificación

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.....	65.410	42.927
Sistema General de Transportes y Comunicaciones	94.407	104.271
Sistema General de Equipamientos.....	16.284	--
TOTAL SISTEMAS GENERALES.....	176.101	147.198
Calificación Global Residencial.....	237.690	266.593
Superficie Total ámbito Sector 12.....	413.791	413.791

Calificaciones Pormenorizadas

		PLANEAMIENTO PARCIAL (m ²)	
		VIGENTE	MODIFICADO
Residencial	Protegida VPO.....	31.954	43.538,00
	Protegida Tasada.....	---	22.887,89
	Total Residencial Protegida.....	31.954 (7,72%)	66.425,89 (16,05%)
	Libre Unifamiliar.....	38.383	---
	Libre Colectiva.....	24.563	26.448,81
	Total Libre.....	62.946 (15,21%)	26.448,81 (6,39%)
	TOTAL RESIDENCIAL.....	94.900 (22,93%)	92.874,70 (22,44%)
	SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	55.819 (13,49%)	68.595 (16,58%)
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO	44.532 (10,76%)	73.308 (17,72%)
	RED VIARIA LOCAL.....	42.439 (10,26%)	30.648,14 (7,41%)
	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....	---	(1) 1.167,16 (0,28%)

- (1) Todavía faltan 456,70 m² de parcela para Alojamientos Dotacionales, que como permite la normativa y sugiere la Ficha de Ámbito del Plan General se agrupa con la reserva del Sector 13 colindante.

I.8.4.- Edificabilidad y Densidad

	EDIFICABILIDAD (m ² c)		Nº Máximo Viviendas	
	Sobre rasante		Plan Vigente	Plan Modificado
	Plan Vigente	Plan Modificado		
<u>Residencial</u>				
Protegida VPO	133.350 (61,47%)	178.846 (55,00%)	1.783 (65,36%)	2.364 (56,50%)
Protegida Tasada	---	65.035 (20,00%)	---	829 (19,81%)
Libre Unifamiliar	25.650	---	248	---
Libre Colectiva	57.930	81.294	697	991 (23,69%)
TOTAL RESIDENCIAL	216.930 (100%)	325.175 (100%)	2.728 (100%)	4.184 (100%)

Aparcamientos (puede incluir trasteros)

		Plan Vigente	Plan Modificado
VPO	Bajo rasante	63.908 (1)	74.975
	Sobre rasante	--	8.736
TASADAS	Bajo rasante	--	30.439,89
	Sobre rasante	--	8.202,32
LIBRES	Bajo rasante	78.886 (1)	29.627,81
	Sobre rasante	--	18.992,00
TOTAL APARCAMIENTOS		142.794 (1)	170.973,02

(1) Estimación orientativa según ordenanzasEquipamiento Privado (Comercial-Terciario)

	Plan Vigente	Plan Modificado
en VPO	5.972,06	10.565
en Tasadas	0	3.240
en libres colectivas	6.851,94	6.830
Total Equipamiento Privado	12.824	20.635

Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante (incluye aparcamientos	381.740,32 m ² c
Total Edificabilidad Urbanística bajo rasante.....	135.042,70 m ² c
Total Edificabilidad Urbanística.....	516.783,02 m ² c

Índice de Edificabilidad neta sobre rasante: 1,432 m²c/m²s

DENSIDAD (considerando vivienda de 100 m²c de media)

Bruta: 78,58 viv/hect

Neta: 121,97 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
Terciario / Comercial / Equipamiento Privado:	1,764
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

Dada la limitación de la edificación bajo rasante impuesta por URA, es preciso autorizar edificabilidad sobre rasante para uso de aparcamientos, aplicándole un coeficiente de homogeneización, igual al establecido para ese mismo uso bajo rasante.

De esta manera, la Edificabilidad Ponderada resulta ser:

$$(178.846 \times 1,000) + (65.035 \times 2,125) + (81.294 \times 3,69) + (20.635 \times 1,764) + (29.627,81 + 30.439,89 + 18.992,00 + 8.202,32) \times 0,47 + (74.975 + 8.736) \times 0,353 = \underline{723.983,50 \text{ m}^2\text{ch}}$$

algo inferior a la fijada por el Plan General debido a la reducción de edificabilidad bajo rasante consecuencia de las exigencias de la Agencia Vasca del Agua – URA

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

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	APROVECHAMIENTO		Nº MÁXIMO VIVIENDAS	MODALIDAD	Nº MÁXIMO PLANTAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL			
RC.L-1	2.854	991,94	8.453,16	104	LIBRE	B+7+A B+8+A
RC.L-2	1.143	580	4.830	59	LIBRE	B+7+A
RC.L-3	1.015	580	4.600	56	LIBRE	B+7+A
RC.L-4	1.015	580	4.600	56	LIBRE	B+7+A
RC.L-5	842	400	3.506,84	42	LIBRE	B+6+A
RC.L-6	2.141	700	5.290	65	LIBRE	B+6+A
RC.L-7	2.164	700	5.290	65	LIBRE	B+6+A
RC.L-8	1.290	580	4.140	51	LIBRE	B+6+A
RC.L-9	1.314	580	4.140	51	LIBRE	B+6+A
RC.L-10	1.282	580	4.140	51	LIBRE	B+6+A
RC.L-11	1.290	580	4.140	51	LIBRE	B+6+A
RC.P-1	1.611	394	9.450	126	V.P.P.	B+11
RC.P-2	1.861	365	8.820	118	V.P.P.	B+8+A
RC.P-3	1.643		6.300	84	V.P.P.	B+11
RC.P-4	2.035	706,06	10.710	143	V.P.P.	B+8+A
RC.P-5	1.433	956	7.748,38	104	V.P.P.	B+12
RC.P-6	2.056		6.300	84	V.P.P.	B+11
RC.P-7A	2.906	570	14.200,00	189	V.P.P.	B+8
RC.P-7B	2.932	----	2.611,62	38	V.P.P.	B+8
RC.P-8	903	503	4.620	62	V.P.P.	B+8+A
RC.P-9	903	300	4.830	65	V.P.P.	B+8+A
RC.P-10	6.393	640	19.740	264	V.P.P.	B+11
RC.P-11+12	2.337	714	12.500	166	V.P.P.	B+8
RC.P-13	1.301	297	6.510	87	V.P.P.	B+9
RC.P-14+15	2.305	230	12.500	166	V.P.P.	B+8
RC.P-16	1.335	297	6.510	87	V.P.P.	B+9
RU.L-1 á 4	889		600	6	LIBRE	B+1
RU.L-5 á 12	2.000		1.200	12	LIBRE	B+1
RU.L-13 á 20	2.000		1.200	12	LIBRE	B+1
RU.L-21 á 24	1.160		600	6	LIBRE	B+1
RU.L-25 á 26	508		300	3	LIBRE	B+1
RU.J.L-1 a 26	31.826		21.750	209	LIBRE	B+1
RJ.L-1 a 3	8.213		4.800	46	LIBRE	B+2+A
TOTAL	94.900	12.824	216.930	2.728		

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

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE				EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	MODALIDAD	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	APARCAMIENTOS	TOTAL				
RCL-1	2.854,00	900	10.725,00	3.258,00	14.883,00	2.854,00	LIBRE	B+9+A°/B+8+A°/B+1/B	131
RCL-2	1.291,00	400	5.300,00	1.787,00	7.487,00	1.291,00	LIBRE	B+8+A°/B+1	65
RCL-3	1.015,00	580	4.600,00	--	5.180,00	2.030,00	LIBRE	B+7+A°	56
RCL-4	1.522,50	400	5.070,00	1.761,00	7.231,00	1.522,50	LIBRE	B+8+A°/B	62
RCL-5	1.082,00	300	3.860,00	1.253,00	5.413,00	1.082,00	LIBRE	B+8+A°/B	47
RCL-6	2.141,00	700	7.580,00	2.194,00	10.474,00	2.141,00	LIBRE	B+8+A°/B	92
RCL-7	2.164,00	700	5.290,00	--	5.990,00	4.328,00	LIBRE	B+6+A°	65
RCL-8	1.290,00	580	4.140,00	1.639,00	6.359,00	1.290,00	LIBRE	B+7+A°	51
RCL-9	1.314,00	580	4.140,00	--	4.720,00	1.314,00	LIBRE	B+6+A°	51
RCL-10	4.236,00	500	11.652,00	2.376,00	14.528,00	4.236,00	LIBRE	B+6/B	142
RCL-11	3.916,00	460	8.526,00	1.636,00	10.622,00	3.916,00	LIBRE	B+5/B	104
RCL-12	675,31	200	2.441,00	830,00	3.471,00	675,31	LIBRE	B+8+A°/B+1	30
RCL-13	1.798,00	230	3.670,00	700,00	4.600,00	1.798,00	LIBRE	B+5/B	45
RCL-14	1.150,00	300	4.300,00	1.558,00	6.158,00	1.150,00	LIBRE	B+8+A°/B+1	50
TOTAL	26.448,81	6.830	81.294,00	18.992,00	107.116,00	29.627,81			991

PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN TASADO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE				EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	MODALIDAD	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	APARCAMIENTOS	TOTAL				
RCT-1	3.319,00	670	11.224,00	3.214,00	15.108,00	3.319,00	TASADAS	B+7+A°/B+5/B	143
RCT-2	3.606,00	350	9.360,00	1.576,00	11.286,00	3.606,00	TASADAS	B+5/B	119
RCT-3	3.926,21	670	13.868,00	2.439,00	16.977,00	3.926,21	TASADAS	B+7/B+6/B	177
RCT-4	736,69	150	2.729,15	973,32	3.852,47	736,68	TASADAS	B+8+A°/B+1	35
RCT-5	892,00	300	4.050,00	--	4.350,00	1.784,00	TASADAS	B+6	52
RCT-6	5.119,00	400	11.901,85	--	12.301,85	8.280,00	TASADAS	B+7/B	151
RCT-7	5.289,00	700	11.902,00	--	12.602,00	8.788,00	TASADAS	B+7/B	152
TOTAL	22.887,89	3.240	65.035,00	8.202,32	76.477,32	30.439,89			829

PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN VPO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE				EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	MODALIDAD	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	APARCAMIENTOS	TOTAL				
RCP-1	1.611,00	394,00	9.450,00	2.313,00	12.157,00	1.611,00	VPO	B+10	107
RCP-2	1.861,00	365,00	8.820,00	--	9.185,00	3.722,00	VPO	B+8+Aº	118
RCP-3	1.643,00		6.300,00	--	6.300,00	3.286,00	VPO	B+11	84
RCP-4	2.035,00	706,06	10.710,00	--	11.416,06	4.070,00	VPO	B+8+Aº	143
RCP-5	1.433,00	956,00	7.748,38	--	8.704,38	2.866,00	VPO	B+12	104
RCP-6	2.056,00		6.300,00	--	6.300,00	4.112,00	VPO	B+11	84
RCP-7A	2.906,00	570,00	14.200,00	--	14.770,00	5.812,00	VPO	B+8	189
RCP-7B	2.932,00	716,94	12.410,00	3.288,00	16.414,94	2.932,00	VPO	B+7/B+8/B	165
RCP-8	903,00	503,00	4.620,00	--	5.123,00	1.806,00	VPO	B+8+ Aº	62
RCP-9	903,00	300,00	4.830,00	--	5.130,00	1.806,00	VPO	B+8+ Aº	65
RCP-10	6.393,00	640,00	19.740,00	--	20.380,00	12.786,00	VPO	B+11	264
RCP-11/12	2.337,00	714,00	12.500,00	--	13.214,00	4.674,00	VPO	B+7/B+8/B	166
RCP-13	1.301,00	297,00	6.510,00	--	6.807,00	2.602,00	VPO	B+9	87
RCP-14/15	2.305,00	230,00	12.500,00	--	12.730,00	4.610,00	VPO	B+7/B+8/B	166
RCP-16	1.335,00	297,00	6.510,00	--	6.807,00	2.670,00	VPO	B+9	87
RCP-17	1.859,00	820,00	5.804,00	--	6.624,00	3.160,00	VPO	B+6	77
RCP-18	2.152,00	970,00	6.675,00	--	7.645,00	3.658,00	VPO	B+6	89
RCP-19	4.236,00	900,00	13.007,00	2.471,00	16.378,00	4.236,00	VPO	B+6/B	173
RCP-20	1.219,00	750,00	4.840,00	--	5.590,00	2.438,00	VPO	B+5	64
RCP-21	2.118,00	436,00	5.371,62	664,00	6.471,62	2.118,00	VPO	B+5/B	70
TOTAL	43.538,00	10.565,00	178.846,00	8.736,00	198.147,00	74.975,00			2.364
TOTAL	92.874,70	20.635,00	325.175,00	35.930,32	381.740,32	135.042,70			4.184

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

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	USO	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL
EM-1	4.067	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-2	7.917	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) (*)
EM-3	6.532	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) (**)
EM-4	3.185	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-5	8.898	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-6	1.989	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-7	6.471	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-8	2.185	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-9	6.176	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) (*)
EM-10	22.904	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) (**)
EM-11	2.984	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
TOTAL	73.308			

(*) Las parcelas EM-2 y EM-9 tienen una servidumbre en subsuelo de la banda de 5,00 m de anchura, indicada en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación, que impide su edificación en una altura inferior a los 5,50 m.

(**) Las Parcelas EM-3 y EM-10 tienen una servidumbre, por el retranqueo mínimo obligatorio, de 15 m de la edificación al cauce del río Errekaleor, tal y como se indica en el Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ZV-1.....	13.483 m ²
ZV-2.....	10.887 m ²
ZV-3.....	3.998 m ²
ZV-4.....	1.560 m ²
ZV-5.....	939 m ²
ZV-6.....	6.276 m ²
ZV-7.....	17.948 m ²
ZV-8.....	2.615 m ²
ZV-9.....	6.749 m ²
ZV-10.....	1.412 m ²
TOTAL.....	<u>65.867 m²</u>

ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

ELP-1.....	149 m ²
ELP-2.....	291 m ²
ELP-3.....	165 m ²
ELP-4.....	230 m ²
ELP-5.....	151 m ²
ELP-6.....	684 m ²
ELP-7.....	228 m ²
ELP-8.....	415 m ²
ELP-9.....	415 m ²
TOTAL.....	<u>2.728 m²</u>

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES:

A.D.: 1.167,16 m²

Edificabilidad sobre rasante: 4.500 m²c

Ordenanza de Referencia OR-4 Grado 2º (Edificación Abierta ordenada según Alineación a viario)

Ordenanza de edificación: según Normativa específica del Plan Parcial

Edificabilidad bajo rasante: 1.984 m²c (2 sótanos ocupando el 85% de la parcela)

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

PU-SG-1.....	1.969 m ²
PU-SG-2.....	1.825 m ²
PU-SG-3.....	9.545 m ²
PU-SG-4.....	19.306 m ²
PU-SG-5.....	3.495 m ²
PU-SG-6.....	6.787 m ²
TOTAL.....	<u>42.927 m²</u>

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

TC-SG-1.....	92.188 m ²
TC-SG-2.....	12.083 m ²
TOTAL.....	<u>104.271 m²</u>

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

La presente 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 12 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.

$$\frac{345.810}{25} \times 10 = 138.324 \text{ m}^2 < (65.867+73.308) = 139.175 \text{ m}^2$$

- En reserva de parcela para Alojamientos Dotacionales aunque traslada parte de la parcela al Sector nº 13 colindante tal y como sugiere la Ficha de Ámbito del Plan General, con el fin de obtener una parcela con mejor aprovechamiento, en este último Sector.

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

$$\frac{325.175 - 216.930}{100} \times 1,50 = 1.623,68 \text{ m}^2 \text{ de parcela en lo que corresponde al Sector 12}$$

En el ámbito del Sector nº 12 se materializan 1.167,16 m² trasladándose el resto (456,52 m²) al Sector nº 13 colindante, con el fin de obtener en este último una parcela de dimensiones adecuadas.

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

- coherencia de la definición de intensidades de uso en relación con los ejes de actividad terciaria e itinerarios peatonales preferentes.
- respeto de la riberas del río Errekaleor y del estudio de inundabilidad, favoreciendo la restauración ambiental del ecosistema.
- 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 – URA 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. de Abril de 2.011 y en concreto a la recogida en el Informe de mayo de 2.012

- la reserva mínima de aparcamiento dentro de cada parcela, de 0,35 plazas o de 0,15 plazas por cada 25 m²t edificadas 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 (4.184 árboles en el ámbito del Sector 12), lo que se recogerá en las Ordenanzas para Proyectos de Urbanización
- Con referencia a la necesidad de realizar estudio arqueológico del área A.I.A-30 que figura en la Ficha del Plan General, estudiado el tema y de acuerdo con el informe emitido en su día por el Departamento Foral de Euskera, Cultura y Deportes, no es necesario realizar actuación alguna de tipo arqueológico en el ámbito del Sector 12.

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 12 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	133.350 m ² c	(61,47%)
Edificabilidad Residencial Libre	83.580 m ² c	(38,53%)
TOTAL	216.930 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 ninguna parcela disponía de Licencia de Edificación.

De esta manera, la proporción de edificabilidad residencial protegida afecta a la totalidad del Sector 12.

Edificabilidad residencial total del Sector 12 según Plan Parcial modificado: 325.175,00 m²c

La distribución mínima de edificabilidad protegida debe ser:

Protegida régimen VPO	$325.175,00 \times 0,55 =$	178.846,25 m ² c
Protegida régimen Tasado	$325.175,00 \times 0,20 =$	65.035,00 m ² c
Régimen Libre	$325.175,00 \times 0,25 =$	81.293,75 m ² c

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)	133.350	---	83.580	216.930	---	---	178.846	65.035	81.294	325.175
%	61,47	---	38,53	100	---	---	55,00	20,00	25,00	100
Nº Viviendas	1.783	---	945	2.728	---	---	2.364	829	991	4.184
%	65,36	---	34,64	100	---	---	56,50	19,81	23,69	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; los espacios libres de uso y dominio público; 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 urbanizadora 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 en que se encuentra el Sector nº 12, 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 01.08.200, y el Programa de Actuación Urbanizadora que habrá que redactar.

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

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

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

I.12.1.- Consideraciones previas

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

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

La 2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalzana, 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 12 se crean nuevas parcelas con respecto a las previstas en el planeamiento vigente, y además se propone convertir tipología unifamiliar en colectiva, con un incremento de edificabilidad muy considerable.

Así, las Parcelas RCP-19 / RCP-21 / RCL-10 / RCL-11 / RCL-13 / RCT-1 / RCT-2 y RCT-3, se sitúan ocupando áreas que en el Plan Parcial vigente correspondía a unifamiliares.

Las parcelas RCT-4 / RCT-5 / RCL-12 / RCL-14 / RCP-17 / RCP-18 / RCP-20 y AD de Alojamientos Dotacionales ocupan áreas que en el planeamiento vigente correspondía a Equipamientos Públicos

Y las parcelas RCT-6 y RCT-7 ocupan áreas antes calificadas como residenciales y áreas de zonas verdes o espacios libres de uso público.

Además las Parcelas RCL-4 y RCL-5 se amplían a costa de área calificada hasta ahora como zona verde pública.

Por fin se crean parcelas de Equipamiento Público (EM-4 / EM-6 y EM-9) en áreas calificadas de zona verde pública.

Las principales afecciones a la urbanización serán:

- **Red viaria:** No varía con respecto a la proyectada.

Se crean zonas pavimentadas ELP, con una superficie conjunta de unos 2.600 m² (donde hasta ahora se calificaba de zona verde pública), que se pavimentarán para acceso de peatones y servicios. El aumento de superficie pavimentada es de unos 3.000 m²

- **Abastecimiento:** Será necesario modificar algunos anillos de la red secundaria, instalando en total unos 900 ml de nuevas conducciones
- **Pluviales:** Como consecuencia del aumento de las superficies pavimentadas y de cubiertas, se producirá un aumento en el caudal punta a evacuar del Sector que estimamos en 0,8 m³/s, repartido en el total de los colectores. La red ya construida deberá ser suficiente en conjunto, aunque se tendrá que analizar el aumento localizado de los caudales afectando a colectores de pequeño diámetro. Se valora como una partidaalzada la modificación necesaria en la red de pluviales por este concepto.

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas .En total supondremos 36 nuevas acometidas de pluviales.

- **Fecales:** se deberán prolongar los colectores hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada: (RCP-17 / RCP-18 / RCP-20 / RCT-5 y AD), en total 450 ml de colector DN 300 mm.

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas. En total supondremos 36 acometidas de fecales.

- **Canalizaciones para electricidad:** Se deberá realizar un nuevo estudio del suministro y de las líneas necesarias. Al incrementarse la edificabilidad residencial en un 49,90% será necesario aumentar la capacidad y número de centros de transformación y reforzar las líneas de distribución.

Las canalizaciones existentes no llegan a todas las parcelas previstas, por lo que será necesario modificar esta red, incrementando en algunos tramos 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 incrementarse la edificabilidad residencial

Las canalizaciones existentes no llegan a todas las parcelas previstas, por lo que será necesario modificar esta red, incrementando en algunos tramos el número de tubos, para lo que habrá que demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente.

- **Red de gas:** Será necesario modificar algunos anillos de la red de distribución, se prolongarán las canalizaciones hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada. En total se instalarán unos 700 ml de nuevas conducciones.

Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al incrementarse la edificabilidad residencial 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. En total resulta una longitud de 550 ml de nueva canalización. Habrá que realizar 22 nuevas acometidas a las parcelas.
- **Alumbrado público.** Se deberán iluminar las nuevas zonas verdes locales
- **Zonas verdes, mobiliario, urbano y equipamientos:** Habrá una redistribución de superficies y los equipamientos previstos deberán reubicarse

INCREMENTO ESTIMADO DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

- Pavimentación.....	459.700,00 €
- Red de Abastecimiento.....	126.103,05 €
- Red de Pluviales.....	190.501,10 €
- Red de Fecales.....	212.496,70 €
- Canalización de Electricidad (incluso cableado y C.T.).....	254.133,33
- Canalización de Telecomunicaciones.....	181.833,33 €
- Conducción de Gas Natural.....	129.222,22 €
- Conducción de RSU.....	281.000,00 €
- Alumbrado Público.....	87.500,00 €
Total Incremento Ejecución Material Obras.....	1.922.489,73 €
23% Beneficio Industrial y Gastos Generales.....	442.172,64 €
Total Incremento de Obra.....	2.364.662,37 €
- Centros de Transformación y Líneas Eléctricas.....	662.400,00 €
- Instalaciones de RSU.....	577.500,00 €
TOTAL INCREMENTO URBANIZACIÓN SECTOR 12 (Sin IVA)	3.604.562,37 €

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 12 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

(sin considerar la edificabilidad de aparcamientos)

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 12) 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 12.

Vitoria-Gasteiz, junio 2.012

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