

## **4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 13 “LARREIN” SALBURUA (VITORIA-GASTEIZ)**

---

### **DOCUMENTO I.- MEMORIA**

#### **I.1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO**

El presente documento “4ª Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 13 “LARREIN” 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 *“4ª Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 13 “LARREIN”* 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 recientemente aprobada) y de los Planes Parciales, lo que en el ámbito del Sector nº 13 hace el presente documento.

### **I.3.- EQUIPO REDACTOR**

La redacción de la 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 13 “Larreín”, 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 13 “Larreín” de Salburua (Expansión Este de Vitoria-Gasteiz), fue aprobado definitivamente el día 26 de mayo de 2.006 y publicado en el B.O.T.H.A. el 19 de junio del mismo año.

### **1ª MODIFICACIÓN**

Con fecha 26 de junio de 2.009, el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprobó definitivamente la 1ª Modificación del Plan Parcial del Sector 13 de Salburua, redactada a instancia de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana y de Ensanche 21. Esta aprobación se publicó en el B.O.T.H.A. del 26 de julio del mismo año. La 1ª Modificación introducía los siguientes cambios:

- posibilitar el incremento del número de viviendas, reduciendo su superficie media y manteniendo la edificabilidad de cada parcela
- reconsideración de los plazos de urbanización y edificación
- asunción de los criterios arqueológicos indicados por el informe del Museo de Arqueología referentes al Camino de Santiago y al hallazgo de un fragmento de columna miliaria de época romana.

### **2ª MODIFICACIÓN:**

Por el Pleno municipal del 26 de Marzo de 2010, se aprobó definitivamente (BOTH A de 23 e Abril de 2.010) la 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 13 de Salburua, redactada a iniciativa de varias empresas constructoras, con intereses en el ámbito.

Esta modificación suponía asumir propuestas edificatorias ganadoras de concursos convocados por Ensanche 21, para algunas parcelas, y otros cambios sugeridos por VISESA para las parcelas de su competencia. Esto afectaba a las Parcelas RC-1; RC-2; RC-3; RC-4, RC-5, RC-6; RC-7; RC-9; RC-11 y RC-12. Se modificaban los Art. 19; 20; 22; 23; 25 y 27 de las Ordenanzas de Edificación.

Además se adecuaban las coordenadas topográficas al nuevo Datum Cartográfico ETRS 89, tal y como ordena el R.D. 1071/2007 de 27 de Julio.

### **3ª MODIFICACIÓN:**

El Pleno del Ayuntamiento del día 30 de Julio de 2.010 (BOTH A nº 91 de fecha 13 de Agosto 2010), aprobó definitivamente una 3ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector nº 13, que afectaba en principio únicamente a la delimitación de la Parcela RC-2, con el objeto de respetar el retiro obligatorio del cauce del río Errekaleor, por exigencias del *“Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea)”*

Como consecuencia, se debían reajustar las áreas de Sistema General de Espacios Libres (SGEL-3) y la Zona Verde de Sistema Local ZV-1

Además se realizaba un ajuste del aprovechamiento terciario-comercial según lo establecido por una anterior Modificación Puntual del Plan General, afectando a los Sectores nº 3, 5, 6, 9, 10 y 13 y al aprovechamiento tipo del Área de Reparto AR-1

Se realizó a iniciativa de la Sociedad Urbanística Municipal Ensanche 21 y de la empresa promotora-constructora DAM Albañilería – ZIKOTZ S.A. UTE.

En la normativa del Plan Parcial supone la modificación de usos en planta baja de Parcelas RC-7 a RC-12; de las alineaciones en Parcela RC-2; SGEL-3 y ZV-1; y de superficies en esta última ZV-1.

### **I.5.- ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL**

El ámbito de la presente 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 13, coincide con el delimitado para este Sector por la Revisión Parcial del Plan General aprobada recientemente, lo que supone una superficie total de 357.312 m<sup>2</sup>.

Actualmente, se encuentra urbanizado en lo que se refiere a red viaria (incluso pavimentación de aceras, en gran porcentaje); alumbrado público (colocados báculos y parte de luminarias); todos los colectores y redes de infraestructuras subterráneas; etc.

Incluso en el centro del Sector (encuentro de calles Isaac Puente y Antonio Amat), Parcela RC-14, existe una edificación de viviendas ya habitadas. En las zonas Norte (Parcela RC-5) y Sur (RC-13), las edificaciones están en fase adelantada de construcción.

Por lo tanto, el aspecto que ofrece es el de un polígono en pleno desarrollo.

Hay que señalar la existencia de un área, aproximadamente en el centro del ámbito, y con una superficie de 16.069 m<sup>2</sup> aprox., incluida en el Inventario de Suelos potencialmente Contaminados, que deberá recibir el tratamiento legalmente establecido (Ley 1/2005).

También merece la pena destacar que el Camino de Santiago, cruza el ámbito del Sector 13, lo que se deberá tener en cuenta para contemplar la rectificación que proceda, en las obras de urbanización, posibilitando la continuidad por las áreas exteriores, y la localización en un punto interior, de un fragmento de columna miliaria de época romana.

## **I.6.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA 4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 13 “LARREIN” Y ADAPTACIONES INTRODUCIDAS POR ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA POR INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA**

La 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 13 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 13, 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 Agencia Vasca del Agua-URA; y por la Consejería de Medio Ambiente y Planificación Territorial del Gobierno Vasco, lo que afecta directamente al ámbito del Sector nº 13

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.

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 13 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:

- un polígono irregular de cuatro lados que al Norte coincide con el trazado del ferrocarril (Avda Capital de Euskadi); al Sur, con calle Isaac Puente; al Este, una línea que partiendo de la rotonda de encuentro de calle Antonio Amat con calle Isaac Puente, va hacia el Noreste, con un ángulo aproximado de 45º; y por el Oeste, otra línea en dirección Noroeste que va con un ángulo de unos 45º partiendo del eje de la calle límite sur, a unos 195 m de su encuentro con Bulevar de Salburua y hasta el límite norte del área.

Por tanto se refiere a las Parcelas RCP-2; RCP-3; RCP-4: RCP-5 y RCP-6 pero dado que las RCP-3 y RCP-4 están con licencia de construcción, únicamente afectará al resto de parcelas edificables señaladas.

### **I.7.- BASE LEGAL**

La redacción de la presente 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 13 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).

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 13 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 13, 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.
- Respeto del área libre vinculada al río Errekaleor, cumpliendo las limitaciones derivadas del estudio de inundabilidad.
- Formalizar en lo posible, el frente de alineación hacia el Bulevar de Salburua, como mejor forma de vitalizar un importante eje viario-peatonal que discurre desde el Sector 8 (al Norte) hasta el Sector 14 (al Sur).
- Mejorar la accesibilidad entre las zonas Oeste y Este del ámbito, y entre éstas y el Sector 10 colindante, abriendo un vial que se prolongará por el Sector 14.
- Creación de la parcela de Alojamientos Dotacionales.
- Transformar las parcelas residenciales unifamiliares en bloques colectivos de reducida altura, dada la situación elevada en ladera del Alto de las Neveras.
- Además ha sido preciso incorporar determinadas propuestas de tratamiento de algunas parcelas residenciales, que han sido adjudicadas en concursos o por atender indicaciones de VISESA
- 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**

Se abre un nuevo viario que partiendo del Bulevar de Salburua, se prolongará por el colindante Sector 14, mejorando de manera notable la accesibilidad rodada y peatonal de toda el área. Se completa con la prolongación del vial existente VL-2 hasta su encuentro con el VL-3, en área Noreste del Sector. En la parte Norte, se hace otro vial VL-12 secundario, de servicio.

Se crean nuevas parcelas residenciales colectivas en las alineaciones viarias, tanto en las calles de nueva apertura, como del propio Bulevar de Salburua, evitando o reduciendo las discontinuidades de la trama y densificando el Sector.

Se proponen bloques residenciales colectivos, en tipología laminar, en alineación viaria y se completa la secuencia de bloques-torre, de componente vertical hasta el encuentro viario del ángulo Suroeste.

Se adopta tipología de bloque en H, en la alineación Sureste del eje viario principal (VL-1) para ofrecer mayores posibilidades de densificación. En estos bloques se proponen diferentes alturas en el cuerpo en alineación a viario (más bajo) y en el cuerpo trasero.

Se sustituyen las anteriores parcelas unifamiliares por otras colectivas en B+3+Ático y B+2+Ático, con edificación retranqueada de linderos en parcela ajardinada. La diferencia de altura de edificación que se propone, obedece a tratar de que la cornisa de la perspectiva corresponda al arbolado de la zona verde del Alto de las Neveras, predominando sobre las cubiertas de la edificación.

Se mantiene la gran zona verde vinculada al trazado del río Errekaleor, que se convierte en el elemento ordenador protagonista del Sector, al que vierten el resto de parcelas.

Se mantiene como espacio libre una franja que enlaza los viarios VL-1 y VL-3 por su punto medio, coincidente con un camino existente hacia Arcaya y que responde al antiguo Camino de Santiago, que cruzaba el Sector, y que se trata de potenciar como senda peatonal, posibilitando su continuidad por las áreas exteriores.

Por fin, se crea una parcela para Alojamientos Dotacionales, de acuerdo con las exigencias de la Ley vigente.

Con referencia al Plan Parcial vigente, las principales modificaciones derivadas en su mayor parte de la Revisión Parcial del Plan General son:

- Se reduce considerablemente la superficie calificada de Sistemas Generales en 68.681,69 m<sup>2</sup>, a pesar de incrementarse en 3.778,41 m<sup>2</sup> el de Transportes y Comunicaciones, como consecuencia de la disminución en 58.842,47 m<sup>2</sup> de los Espacios Libres o Parque Urbano, y de 13.617,63 m<sup>2</sup> de Equipamientos de Sistema General.

Gran parte de esta superficie pasa a engrosar el Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes, que se incrementa en 17.999,56 m<sup>2</sup>

- De igual forma, la reducción de Equipamientos Comunitarios de Sistema General, se compensa con creces con el incremento en 16.292,57 m<sup>2</sup> de los de Sistema Local.
- Se incrementa en 7.634,28 m<sup>2</sup> el viario local, como consecuencia de la apertura de las nuevas vías (VL-9 ; VL-10; VL-11 y VL-12).

- La superficie con calificación residencial se incrementa en 16.883,11 m<sup>2</sup>c (un 23,24%) y se suprime la tipología unifamiliar, pasando a colectiva de reducida altura en parcela mayoritariamente ajardinada.
- Se crea la parcela de Alojamientos Dotacionales de 1.530,12 m<sup>2</sup>, capaz para alojar una edificabilidad sobre rasante de 3.400 m<sup>2</sup>c

Esta parcela acoge el déficit de 456,70 m<sup>2</sup> de parcela que se produce en el Sector nº 12 colindante.

- La edificabilidad residencial se incrementa en 71.186,40 m<sup>2</sup>c (35,69% respecto a la del Plan Parcial vigente); de los que 10.993,32 m<sup>2</sup>c corresponden a Protección Pública Régimen VPO; 54.130,23 m<sup>2</sup>c a Protección Pública de Régimen Tasado; y 6.062,85 m<sup>2</sup>c a Colectiva Libre
- La edificabilidad de terciario comercial o equipamiento privado se incrementa en 6.770 m<sup>2</sup>c (65,26%); al pasar de 10.374 m<sup>2</sup>c a 17.144 m<sup>2</sup>c
- La densidad bruta pasa de 71,37 viv/hect a 98,68 viv/hect, y la edificabilidad urbanística neta sobre rasante pasa de 0,987 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s a 1,024 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.
- Se califican como Espacios Libres de Uso Público, unas bandas (EL-1; EL-2 y EL-3) que permitan fácilmente en un futuro, crear o prolongar la red viaria si fuera preciso, y además otros menores (EL-9 y EL-10) como plataformas elevadas sobre la zona verde vinculada al río.

Además hay que destacar la incorporación en las Ordenanzas de Urbanización y Edificación de condicionantes de tipo medio-ambiental para reducir la afección al acuífero; para la protección de los márgenes del río Errekaleor; y para el tratamiento adecuado al área de suelo potencialmente contaminado.

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
  - Planos de Esquemas de Servicios Urbanísticos

Plan de Etapas y Plazos de Ejecución

Ordenanzas Regulatoras

Estudio Económico-Financiero

**I.8.3.- Calificación Global y Pormenorizada**

	PLANEAMIENTO PARCIAL (m <sup>2</sup> )	
	VIGENTE	MODIFICADO
Sistema General de Espacios Libres.....	121.047,92	62.205,45
Sistema General de Transportes y Comunicaciones	10.230,31 <b>(1)</b>	14.008,72 <b>(1)</b>
Sistema General de Equipamientos.....	13.617,63	---
TOTAL SISTEMAS GENERALES.....	144.895,86	76.214,15 (21,33%)
Calificación Global Residencial.....	212.685,41	281.097,83 (78,67%)
Superficie Total ámbito Sector 13.....	357.581,27	357.312,00 (100%) <b>(2)</b>

- (1) El Dominio Público Ferroviario en lindero Norte del ámbito, supone 10.230,31 m<sup>2</sup> y se incluye en esta calificación en la modificación, cuando en el Plan Parcial vigente no se integra como Sistema General.
- (2) Según Revisión Parcial del Plan General, aprobada

**Calificaciones Pormenorizadas**

		PLANEAMIENTO PARCIAL (m <sup>2</sup> )	
		VIGENTE	MODIFICADO
Residencial	Protegida VPO.....	37.324	39.947,49
	Protegida Tasada.....	---	15.667,84
	Total Residencial Protegida.....	37.324 (10,44%)	55.615,33 (15,56%)
	Libre Unifamiliar.....	21.876	--
	Libre Colectiva.....	13.434	33.901,77
	Total Libre.....	35.310	33.901,77 (9,49%)
TOTAL RESIDENCIAL.....		72.634 (20,31%)	89.517,10 (25,05%)
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....		38.156 (10,67%)	56.156,02 (15,72%)
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO		42.801 (11,97%)	59.093,64 (16,54%)
RED VIARIA LOCAL.....		59.094 (16,53%)	66.728,17 (18,68%)
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.....			8.072,78 (2,26%)
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....		---	<b>(1)</b> 1.530,12 (0,43%)

- (1) Acoge el déficit de 456,70 m<sup>2</sup> de parcela de esta calificación que se produce en el Sector 12, colindante

**I.8.4.- Edificabilidad y Densidad**

	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)		Nº Máximo Viviendas	
	Sobre rasante		Plan Vigente	Plan Modificado
	Plan Vigente	Plan Modificado		
<u>Residencial</u>				
Protegida VPO	137.865 (69,12%)	148.858 (55,00%)	1.842 (72,18%)	1.981 (56,73%)
Protegida Tasada	---	54.130 (20,00%)	---	689 (19,73%)
Libre Unifamiliar	15.600	---	148	---
Libre Colectiva	46.000	67.663	562	822 (23,54%)
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>199.465 (100%)</b>	<b>270.651 (100%)</b>	<b>2.552 (100%)</b>	<b>3.492 (100%)</b>

Aparcamientos (puede incluir trasteros)

		Plan Vigente	Plan Modificado
VPO	Bajo rasante	74.647,76	70.405,03
	Sobre rasante	--	10.390,00
TASADAS	Bajo rasante	--	31.284,00
	Sobre rasante	--	--
LIBRES	Bajo rasante	37.805,90	36.881,00
	Sobre rasante	--	--
<b>TOTAL APARCAMIENTOS</b>		<b>112.453,66</b>	<b>148.960,03</b>

Equipamiento Privado (Comercial-Terciario)

	Plan Vigente	Plan Modificado
en VPO	8.484	8.964
en Tasadas	0	4.080
en libres colectivas	4.490	4.100
<b>Total Equipamiento Privado</b>	<b>12.974</b>	<b>17.144</b>

Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante.....	298.185,40 m <sup>2</sup> c
Total Edificabilidad Urbanística bajo rasante.....	138.570,03 m <sup>2</sup> c
Total Edificabilidad Urbanística.....	<u>436.755,43 m<sup>2</sup>c</u>

Índice de Edificabilidad neta sobre rasante: 1,06 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

DENSIDAD

Bruta:	97,73 viv/hect
Neta:	124,23 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

De esta manera, la Edificabilidad Ponderada resulta ser:

$$(148.858 \times 1,000) + (54.130 \times 2,125) + (67.663 \times 3,69) + (17.144 \times 1,764) + [(36.881 + 31.284) \times 0,47] + [(10.390 + 70.405,03) \times 0,353] = \underline{604.360,94 \text{ m}^2\text{ch}}$$

muy próxima, pero lógicamente inferior a la fijada en la Ficha de Ámbito del Plan General.

**I.8.6.- Cuadro General de Parcelas****I.8.6.a.- Parcelas con Edificabilidad Urbanística  
Según Plan Parcial vigente****RESIDENCIALES COLECTIVAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m2c)			Edificabilidad Bajo rasante (m2c)	MODALIDAD	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
		Terciario	Residencial	Total				
RC-1	6.127,61	1.294	16.905	18.199	12.255,22	VPP	B/B+10/B+15	226
RC-2	2.951,59	970	11.025	11.995	5.903,18	VPP	B+7+e/B+9+e	147
RC-3	2.778,07	740	11.550	12.290	5.556,14	VPP	B+9	154
RC-4	2.563,22	710	10.815	11.525	5.126,44	VPP	B+9	145
RC-5	3.359,00	890	13.020	13.910	6.718,00	VPP	B+17	174
RC-6	3.166,62	500	13.230	13.730	6.333,24	VPP	B+17	177
RC-7	3.360,00	600	15.120	15.720	6.720,00	VPP	B+11	202
RC-8	1.979,97	400	7.560	7.960	3.959,94	VPP	B+11	101
RC-9	1.980,00	400	7.560	7.960	3.960,00	VPP	B+11	101
RC-10	1.990,59	400	7.560	7.960	3.981,18	VPP	B+11	101
RC-11	2.191,04	400	7.560	7.960	4.382,08	VPP	B+11	101
RC-12	2.113,96	400	7.560	7.960	4.227,92	VPP	B+11	101
RC-13	2.762,21	780	8.400	9.180	5.524,42	VPP	B+8+e	112
<b>TOTAL</b>	<b>37.323,88</b>	<b>8.484</b>	<b>137.865</b>	<b>146.349</b>	<b>74.647,76</b>			<b>1.842</b>

**RESIDENCIALES COLECTIVAS LIBRES**

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m2c)			Edificabilidad Bajo rasante (m2c)	MODALIDAD	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
		Terciario	Residencial	Total				
RC-14	884,65	780	3.105	3.885	1.769,30	LIBRE	B+9+e	38
RC-15	2.009,27	650	7.935	8.585	4.018,54	LIBRE	B+9+e	97
RC-16	2.866,53	870	10.120	10.990	5.733,06	LIBRE	B+8+e	124
RC-17	2.796,85	780	9.200	9.980	5.593,70	LIBRE	B+8+e	112
RC-18	2.245,07	660	7.360	8.020	4.490,14	LIBRE	B+8+e	90
RC-19	2.631,53	750	8.280	9.030	5.263,06	LIBRE	B+8+e	101
<b>TOTAL</b>	<b>13.433,90</b>	<b>4.490</b>	<b>46.000</b>	<b>50.490</b>	<b>26.867,80</b>			<b>562</b>

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE**

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m2c)			Edificabilidad Bajo rasante (m2c)	MODALIDAD	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
		Terciario	Residencial	Total				
RU-1	6.338,17	--	4.650	4.650	3.169,09	LIBRE	B+1+e	44
RU-2	2.114,52	--	1.500	1.500	1.162,99	LIBRE	B+1+e	14
RU-3	3.989,81	--	2.850	2.850	1.994,90	LIBRE	B+1+e	27
RU-4	2.409,45	--	1.800	1.800	1.325,20	LIBRE	B+1+e	17
RU-5	3.314,88	--	2.400	2.400	1.657,44	LIBRE	B+1+e	23
RU-6	3.709,38	--	2.400	2.400	1.854,69	LIBRE	B+1+e	23
<b>TOTAL</b>	<b>21.876,21</b>	<b>--</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>11.164,31</b>			<b>148</b>
<b>TOTALES</b>	<b>72.633,99</b>	<b>12.974</b>	<b>199.465</b>	<b>212.439</b>	<b>112.679,87</b>			<b>2.552</b>

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 13  
"LARREIN" SALBURUA (VITORIA-GASTEIZ)

**-MEMORIA-**

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

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE				EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	MODALIDAD	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	APARCAMIENTO	TOTAL				
RCL-14	884,65	780	3.105,00		3.885,00	1.769,00	LIBRE	B+9+e	38
RCL-15	2.233,93	650	8.000,00		8.650,00	4.468,00	LIBRE	B+9+e	97
RCL-20	1.459,95	200	5.460,00		5.660,00	2.920,00	LIBRE	B+13+e	66
RCL-22	1.150,00	300	3.713,85		4.013,85	2.300,00	LIBRE	B+7+e	46
RCL-23	969,67	340	3.700,00		4.040,00	1.939,34	LIBRE	B+15/B	45
RCL-25	1.289,53	420	3.700,00		4.120,00	2.596,16	LIBRE	B+15/B	45
RCL-26	1.917,25	500	6.460,00		6.960,00	3.834,50	LIBRE	B+8+e	79
RCL-27	2.119,04	600	8.000,00		8.600,00	4.238,00	LIBRE	B+8+e	97
RCL-31	1.531,90	310	5.243,00		5.553,00	3.064,00	LIBRE	B+6+e	64
RCJL-1	6.338,17	0	5.704,00		5.704,00	2.852,00	LIBRE	B+2+A°	69
RCJL-2	2.114,52	0	1.905,00		1.905,00	952	LIBRE	B+2+A°	23
RCJL-3	3.989,81	0	4.164,00		4.164,00	1.995,00	LIBRE	B+3+A°	50
RCJL-4	2.409,45	0	2.517,00		2.517,00	1.205,00	LIBRE	B+3+A°	30
RCJL-5	3.314,87	0	3.463,00		3.463,00	1.658,00	LIBRE	B+3+A°	42
RCJL-6	2.179,03	0	2.528,00		2.528,00	1.090,00	LIBRE	B+3+A°	31
<b>TOTAL</b>	<b>33.901,77</b>	<b>4.100</b>	<b>67.662,85</b>		<b>71.762,85</b>	<b>36.881,00</b>	<b>LIBRE</b>		<b>822</b>

**PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN TASADO**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE				EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	MODALIDAD	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	APARCAMIENTO	TOTAL				
RCT-16	3.093,78	850	11.250,00		12.100,00	6.187,00	TASADAS	B+4/B+7+e	143
RCT-17	3.050,47	800	10.775,00		11.575,00	6.100,00	TASADAS	B+4/B+7+e	137
RCT-18	2.435,58	700	8.848,00		9.548,00	4.871,00	TASADAS	B+4/B+7+e	113
RCT-19	2.863,86	760	10.128,35		10.888,35	5.728,00	TASADAS	B+4/B+7+e	129
RCT-24	1.150,00	350	3.780,00		4.130,00	2.250,00	TASADAS	B+7+e	48
RCT-28	2.383,07	500	7.094,15		7.594,15	4.766,00	TASADAS	B+6+e	90
RCT-29B	691,08	120	2.254,73		2.374,73	1.382,00	TASADAS	B+6+e	29
<b>TOTAL</b>	<b>15.667,84</b>	<b>4.080</b>	<b>54.130,23</b>		<b>58.210,23</b>	<b>31.284,00</b>	<b>TASADAS</b>		<b>689</b>

**PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN VPO**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE				EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	MODALIDAD	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	APARCAMIENTO	TOTAL				
RCP-1A	2.895,47	800	5.880,00		6.680,00	5.791,00	VPO	B+16/B	78
RCP-1B	3.019,44	494	11.025,00		11.519,00	6.039,00	VPO	B+14/B	147
RCP-2	2.951,59	970	11.025,00	3.060,00	15.055,00	2.951,59	VPO	B+8+e/B+10+e/B	147
RCP-3	2.778,07	740	11.550,00		12.290,00	5.556,00	VPO	B+9	154
RCP-4	2.563,22	710	10.815,00		11.525,00	5.126,00	VPO	B+9	145
RCP-5	3.359,00	890	13.020,00	3.620,00	17.530,00	3.359,00	VPO	B+18/B	174
RCP-6	3.166,62	500	13.230,00	3.710,00	17.440,00	3.166,62	VPO	B+18/B+1/B	177
(1) RCP-7	3.360,00	600	15.120,00		15.720,00	6.720,00	VPO	B+11	202
(1) RCP-8	1.979,97	400	7.560,00		7.960,00	3.960,00	VPO	B+11	101
RCP-9	1.980,00	400	7.560,00		7.960,00	3.960,00	VPO	B+11	101
RCP-10	1.990,59	400	7.560,00		7.960,00	3.981,00	VPO	B+11	101
RCP-11	2.191,04	400	7.560,00		7.960,00	4.382,00	VPO	B+11	101
RCP-12	2.113,96	400	7.560,00		7.960,00	4.228,00	VPO	B+11	101
RCP-13	2.762,20	780	8.400,00		9.180,00	5.524,00	VPO	B+8+e	112
RCP-29A	1.022,78	180	3.993,32		4.173,32	2.033,82	VPO	B+6+e	48
RCP-30	1.813,54	300	7.000,00		7.300,00	3.627,00	VPO	B+6+e	92
<b>TOTAL</b>	<b>39.947,49</b>	<b>8.964,00</b>	<b>148.858,32</b>	<b>10.390,00</b>	<b>168.212,32</b>	<b>70.405,03</b>	<b>VPO</b>		<b>1.981</b>
<b>TOTAL</b>	<b>89.517,10</b>	<b>17.144,00</b>	<b>270.651,40</b>	<b>10.390,00</b>	<b>298.185,40</b>	<b>138.570,03</b>			<b>3.492</b>

- (1) Las Parcelas RCP-7 y RCP-8, ocupan parte del Suelo Inventariado como potencialmente Contaminado, lo que exigirá realizar la declaración de la calidad del suelo (Ley 1/2005)

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

PARCELA N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL
EM-1	7.347,37	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-2	10.058,05	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-3	6.708,84	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) (*)
EM-4	7.319,73	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-5	15.236,63	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-6	10.252,46	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-7	2.170,56	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
<b>TOTAL</b>	<b>59.093,64</b>			

(\*) La Parcela EM-3 deberá proceder a justificar el tratamiento de descontaminación de suelo en la parte que le afecta, según establece la legislación vigente (Ver Plano de "Otros Condicionantes Vinculantes de la Edificación")

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ZV-1.....	2.876,08 m <sup>2</sup>
ZV-2.....	1.332,88 m <sup>2</sup>
ZV-3.....	5.192,94 m <sup>2</sup>
ZV-4.....	8.243,00 m <sup>2</sup>
ZV-5.....	13.752,02 m <sup>2</sup>
ZV-6.....	1.567,35 m <sup>2</sup>
ZV-7.....	11.071,71 m <sup>2</sup>
ZV-8.....	6.718,53 m <sup>2</sup>
ZV-9.....	2.842,08 m <sup>2</sup>
ZV-10.....	617,80 m <sup>2</sup>
ZV-11.....	709,77 m <sup>2</sup>
ZV-12.....	587,61 m <sup>2</sup>
ZV-13.....	644,25 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL.....</b>	<b>56.156,02 m<sup>2</sup></b>

ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

EL-1.....	1.331,37 m <sup>2</sup>
EL-2.....	1.454,78 m <sup>2</sup>
EL-3.....	2.643,49 m <sup>2</sup>
EL-4.....	780,00 m <sup>2</sup>
EL-5.....	390,42 m <sup>2</sup>
EL-6.....	635,90 m <sup>2</sup>
EL-7.....	86,04 m <sup>2</sup>
EL-8.....	212,70 m <sup>2</sup>
EL-9.....	241,73 m <sup>2</sup>
EL-10.....	296,35 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL.....</b>	<b>8.072,78 m<sup>2</sup></b>

**ALOJAMIENTOS DOTACIONALES:**A.D.: 1.530,12 m<sup>2</sup>Edificabilidad sobre rasante: 3.400 m<sup>2</sup>c

Ordenanza de Referencia OR-4 (Edificación Abierta según alineación viaria)

Ordenanza de edificación: según Normativa específica del Plan Parcial

Edificabilidad bajo rasante: 2.142 m<sup>2</sup>c (2 sótanos ocupando el 70% de la parcela)**I.8.6.c.- Parcelas de Sistema General****SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

SGEL-1.....	7.794,92 m <sup>2</sup>
SGEL-2.....	43.442,37 m <sup>2</sup>
SGEL-3.....	9.542,30 m <sup>2</sup>
SGEL-4.....	1.425,86 m <sup>2</sup>
TOTAL.....	<u>62.205,45 m<sup>2</sup></u>

**SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES**

SGTC-1.....	1.241,84 m <sup>2</sup>
SGTC-2.....	2.536,57 m <sup>2</sup>
SGTC-3.....	<u>10.230,31 m<sup>2</sup> (1)</u>
TOTAL.....	<u>14.008,72 m<sup>2</sup></u>

(1) Corresponde a la banda de Dominio Público Ferroviario, en lindero Norte del ámbito, que se tratará como viario.

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

La presente 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 13 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.

$$\frac{270.651+17.144}{25} \times 10 = 115.118 \text{ m}^2 < 56.156,02+59.093,64 = 115.249,66 \text{ m}^2\text{c}$$

y el Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres supera el 20% de la superficie neta del Sector

- En reserva de parcela para Alojamientos Dotacionales que acoge además parte (456,70 m<sup>2</sup>) de la reserva correspondiente al Sector nº 12 colindante tal y como sugiere la Ficha de Ámbito del Plan General, con el fin de obtener una parcela con mejor aprovechamiento en el Sector nº 13.

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

$$\frac{270.651 - 199.465}{100} \times 1,50 = 1.067,79 \text{ m}^2 \text{ de parcela en lo que corresponde al Sector 13}$$

En el ámbito del Sector nº 13 se califican 1.530,12 m<sup>2</sup> acogiendo sobradamente el déficit de 456,70 m<sup>2</sup> del Sector nº 12 colindante.

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 e itinerarios peatonales preferentes.
- respeto de la riberas del río Errekaleor y del estudio de inundabilidad, favoreciendo la restauración ambiental del ecosistema, recogiendo las exigencias indicadas en la Revisión Parcial del Plan General.

En este sentido, se incluyen en las Ordenanzas de Urbanización y de Edificación, todas las prescripciones indicadas por la Agencia Vasca del Agua, URA y por la Viceconsejería de Medio Ambiente, para la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14

- los objetivos de calidad acústica derivados de la Ley 37/2003 y del R. D. 1367/2007, concretados en el DB-HR de Octubre de 2.007 del C.T.E. y su última versión de Septiembre de 2.009
- la reserva mínima de aparcamiento dentro de cada parcela, de 0,35 plazas o de 0,15 plazas por cada 25 m<sup>2</sup>t 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 (3.492 árboles en el ámbito del Sector 13), lo que se recogerá en las Ordenanzas para Proyectos de Urbanización
- con referencia a la necesidad de realizar las intervenciones de tipo arqueológico que figuran en la Ficha del Plan General, y de actuaciones de descontaminación del suelo, se asumen las exigencias indicadas en la Revisión Parcial del Plan General.

#### **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 13 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	137.865 m <sup>2</sup> c	(69,12%)
Edificabilidad Residencial Libre	61.600 m <sup>2</sup> c	(30,88%)
<b>TOTAL</b>	<b>199.465 m<sup>2</sup>c</b>	<b>(100,00%)</b>

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 13.

Edificabilidad residencial total del Sector 13 según Plan Parcial modificado: 270.651,00 m<sup>2</sup>c

La distribución mínima de edificabilidad protegida debe ser:

Protegida régimen VPO	$270.651,00 \times 0,55 =$	148.858,05 m <sup>2</sup> c
Protegida régimen Tasado	$270.651,00 \times 0,20 =$	54.130,20 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> c)	133.865	---	61.600	199.465	---	---	148.858	54.130	67.663	270.651
%	69,12	---	30,88	100	---	---	55,00	20,00	25,00	100
Nº Viviendas	1.842	---	710	2.552	---	---	1.981	689	822	3.492
%	72,18	---	27,82	100	---	---	56,73	19,73	23,54	100

comprobándose que se cumple la proporción de edificabilidad residencial sometida a régimen de protección pública, exigida legalmente.

## **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.

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 13, 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 Zabalgana, aprobada por unanimidad en el Pleno Municipal el 1 de agosto de 2.008, en su acuerdo Sexto, entre otros aspectos, establece que:

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

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

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

y en su acuerdo SÉPTIMO dice:

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

*Corresponderá la obtención de estos aprovechamientos añadidos, salvo pacto en contrario, a quienes estén obligados al pago de la obra de urbanización, o a quienes hubiera 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. Afección sobre la urbanización por la modificación del Plan Parcial planteada**

##### **a) Obras de urbanización**

En el Sector 13 se crean nuevas parcelas con respecto a las previstas en el planeamiento vigente; además se propone convertir tipología unifamiliar en colectiva, con un incremento de edificabilidad muy considerable, y se amplía de manera importante el viario rodado de Sistema Local.

Son 12 las parcelas nuevas (RC-20 a RC-31) a las que habrá que dar servicio, y que se sitúan en lo que según el planeamiento eran áreas de Zona Verde o parcelas de Equipamiento Comunitario.

Hay otras (RC-16 a RC-19) que incrementan considerablemente su edificabilidad (del orden del 17%).

Por último, se crean nuevas parcelas de Equipamiento Comunitario (EM-2; EM-3; EM-4 Y EM-7) en áreas calificadas de Zona Verde en el planeamiento vigente.

De esta manera, las principales afecciones a la urbanización en el ámbito del Sector nº 13, serán:

- **Red viaria:** Se crean cuatro nuevos viales (VL - 9, VL – 10; VL – 11 y VL-12) con una superficie pavimentada total de 11.425 m<sup>2</sup> y un nuevo puente sobre el río Errekaleor (en VL-10).

Se crean diez zonas de espacio libre público E.L. con una superficie conjunta aproximada de unos 7.500 m<sup>2</sup>. El aumento de la zona pavimentada que corresponde a estos espacios lo ciframos en 1.500 m<sup>2</sup>.

- **Abastecimiento:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, instalando en total unos 950 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 0,7 m<sup>3</sup>/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 partida alzada la modificación necesaria en la red de pluviales por este concepto. Serán necesarios colectores en los nuevos viales, unos 950 ml con diámetro entre 300 y 500 mm.

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas y aumentar su número en las que se amplían. En total supondremos 40 nuevas acometidas de pluviales.

- **Fecales:** Serán necesarios colectores en los nuevos viales, unos 600 ml con diámetro DN 300 mm. Se deberán prolongar los colectores hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada: RC20, y ampliación de las RC16, RC17, RC18, RC19. en total 200 ml de colector DN 300 mm.

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas. En total supondremos 30 acometidas de fecales.

- **Canalizaciones para electricidad:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, unos 1.050 ml con una media de 6 tubos.

Se deberá realizar un nuevo estudio del suministro y de las líneas necesarias. Al incrementarse la edificabilidad residencial en un 35,69% 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, con una longitud estimada de 650 m incrementando en algunos tramos el número de tubos, para lo que habrá que demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente.

- **Canalizaciones para telecomunicaciones:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, unos 800 ml con una media de 10 tubos.

Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas, al aumentar la edificabilidad residencial

Las canalizaciones existentes no llegan a todas las parcelas previstas, por lo que será necesario modificar esta red, con una longitud estimada de 550 m incrementando en algunos tramos el número de tubos, para lo que habrá que demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente.

- **Red de gas:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, unos 650 ml.

Será necesario completar la red de distribución, en aquellas calles que no la tienen, prolongando las canalizaciones hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada. En total se instalarán unos 600 ml de nuevas conducciones.

Habrà que demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente en aquellos tramos en que se actúe.

Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial puede ser necesario aumentar diámetros en alguna zona y disponer nuevas válvulas de seccionamiento.

- **Red de RSU:** Será necesario modificar las canalizaciones alcanzando con el trazado a zonas no cubiertas. En total resulta una longitud de 410 ml en los nuevos viales y de 400 ml en los ya existentes. Habrá que realizar 16 nuevas acometidas a las parcelas.
- **Alumbrado público:** Se deberán iluminar los nuevos viales, zonas EL y zonas verdes locales.
- **Zonas verdes, mobiliario urbano y equipamientos.** Habrá una redistribución de superficies, los equipamientos previstos deberán reubicarse.

#### INCREMENTO ESTIMADO DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

- Pavimentación.....	872.000,00 €
- Red de Abastecimiento.....	115.525,95 €
- Red de Pluviales.....	258.984,31 €
- Red de Fecales.....	173.468,26 €
- Canalización de Electricidad (incluso cableado y C.T.).....	201.550,00 €
- Canalización de Telecomunicaciones.....	198.250,00 €
- Conducción de Gas Natural.....	124.611,11 €
- Conducción de RSU.....	336.800,00 €
- Alumbrado Público.....	280.000,00 €
- Estructuras (Puente sobre río) en VL-10.....	400.000,00 €
Total Incremento Ejecución Material Obras.....	2.961.189,63 €
23% Beneficio Industrial y Gastos Generales.....	681.073,61 €
Total Incremento de Obra.....	3.642.263,24 €
- Centros de Transformación y Líneas Eléctricas.....	294.000,00 €
- Instalaciones de RSU.....	720.000,00 €
<b>TOTAL INCREMENTO URBANIZACIÓN SECTOR 13 (Sin IVA)</b>	<b>4.656.263,24 €</b>

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 13 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 <sup>2</sup> t de uso Residencial Protegido VPO	1,000 =	+ 97.662,000 ud. aprov. h
+255.264 m <sup>2</sup> t de uso Residencial Protegido (VT)	2,125 =	+542.436,000 ud. aprov. h
+ 93.694 m <sup>2</sup> t de uso Residencial Libre Colectiva	3,690 =	+345.730,860 ud. aprov. h
- 85.800 m <sup>2</sup> t de uso Residencial Libre Unifamiliar	4,029 =	-345.688,200 ud. aprov. h
+ 29.423 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>c de uso residencial protegido VPO

40,554 € sobre cada m<sup>2</sup>c de uso residencial protegido Precio Tasado

70,421 € sobre cada m<sup>2</sup>c de uso residencial Libre colectiva

33,665 € sobre cada m<sup>2</sup>c 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 13) 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 13.

Vitoria-Gasteiz, junio 2.012

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