

## **4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 14 “OLARAN” 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 14 “OLARAN” 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 14 “OLARAN”* corresponde al Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad.

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

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

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

El Ayuntamiento por tanto asumió en el ámbito de esos Sectores, el compromiso de promover las revisiones del planeamiento general (materializada con la Revisión Parcial del Plan General aprobada definitivamente el 20 de Abril de 2.011 (B.O.T.H.A. nº 59 de 16/05/2011) y de los Planes Parciales, lo que en el ámbito del Sector nº 14 hace el presente documento.

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

La redacción de la 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 14 "Olaran", 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 14 "OLARAN" de Salburua (Expansión Este de Vitoria-Gasteiz), fue aprobado definitivamente el día 28 de Julio de 2.006 y publicado en el B.O.T.H.A. nº 93, del 16 de Agosto de 2.006.

##### **1ª MODIFICACIÓN**

Aprobada definitivamente por el Pleno Municipal del día 31 de Julio de 2.009 (B.O.H.A. nº 109 de 23 de Septiembre de 2.009), con el fin de dar cumplimiento a puntualizaciones indicadas por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y la Sociedad "Ensanche 21 Zabalgunea".

Las modificaciones introducidas en el documento venían a ser:

- Rectificación del trazado del viario de Sistema General de manera que en lugar de bordear por el Oeste, cruce el ámbito de Norte a Sur por el centro; y el que discurre por el linderio Sur, se rectifique, de manera que no afecte a la antigua estación del Vasco-Navarro, proponiendo un encuentro en rotonda con la carretera de Mendiola.

Como consecuencia de todo ello, se ampliaba ligeramente la superficie del Sector, hasta alcanzar los 346.350 m<sup>2</sup>.

Además se corregía el aprovechamiento tipo del Sector 14, y del área de reparto AR-1 al que pertenece.

##### **2ª MODIFICACIÓN:**

Por el Pleno Municipal del 31 de Julio de 2009, se aprobó definitivamente la 2ª Modificación, (BOTH A de 115 de 7 de Octubre de 2.009), redactada a instancia de la Sociedad Urbanística Ensanche 21 y de la Asociación de Propietarios de Salburua.

Esta modificación consistía en incorporar las propuestas contenidas en la "*2ª Adenda al Convenio para la ampliación de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana*" referente al incremento del número de viviendas, manteniendo la edificabilidad residencial y a la reconsideración de los plazos de urbanización y de edificación (en éste último caso, a excepción de los de edificabilidad residencial de VPO).

##### **3ª MODIFICACIÓN:**

Redactada en octubre de 2.010, a iniciativa de la Sociedad Urbanística Ensanche 21 Zabalgunea y de la Asociación de Propietarios de Salburua, en orden a la ligerísima ampliación de su ámbito, al incluir en el mismo el terraplén o talud de la glorieta situada al Sureste del Sector (Zona de Puente Alto). Representa un incremento de superficie de 11.812,35 m<sup>2</sup> de los que una pequeña parte se califican de Sistema General de Espacio Libre-Parque Urbana y el resto de Sistema General de Transporte y Comunicaciones. El ámbito total del Sector 14 pasa a ser de 346.857,35 m<sup>2</sup>

Se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del día 25 de Febrero de 2.011 (BOTH A nº 45 de fecha 13 de Abril de 2.011)

Posteriormente hubo una pequeña modificación del Plan General que reajustó la delimitación del PEOU de Errekaleor y como consecuencia del Sector nº 14.

### **I.5.- ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL**

El ámbito de la presente 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 14 coincide prácticamente con el delimitado para este Sector por la Revisión Parcial del Plan General aprobada recientemente, lo que supone una superficie total de 335.551,73 m<sup>2</sup>

Todavía no se ha iniciado obra alguna, ni de urbanización (salvo el remate de un encuentro viario en la parte central del lindero Norte), ni de edificación.

Por tanto, actualmente el ámbito del Sector ofrece el aspecto propio de fincas agrícolas, aunque algunas parece han suspendido su explotación y parcelas llecas, ante su próxima transformación por la urbanización.

Hay que señalar, la existencia en la parte central del ámbito del poblado de Errekaleor, objeto de un Plan Especial PEOU-16, aprobado recientemente con carácter definitivo, que va a suponer la demolición de las edificaciones existentes y su integración en la ordenación del Sector 14.

## **I.6.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA 4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 14 “OLARAN”**

La 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 14 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 14, modifica la calificación del suelo, y las intensidades de uso (las edificabilidades), además de reajustar su delimitación, 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 14

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.

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

La redacción de la presente 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 14 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 2/2006.

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 14 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 14, los criterios y objetivos, que determinan la nueva ordenación pormenorizada, han sido:

- Mantener los criterios generales compositivos del planeamiento vigente. Se pretende que la modificación se integre de tal manera con la ordenación prevista en el PEOU-16 y con la de los antiguos Sectores 10 y 13 colindantes por el Norte, que en el desarrollo total del área, 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 que tengan proyectos en fase de redacción, como es alguna propiedad de VISESA
- Respeto máximo de la urbanización prevista en el PEOU-16 aprobado y de la ya ejecutada en los Sectores colindantes.
- Respeto del área libre vinculada al río Errekaleor, cumpliendo las limitaciones derivadas del estudio de inundabilidad y de las recomendaciones de la Agencia Vasca del Agua URA
- Se completa la formación del frente edificado en la alineación Oeste y Suroeste.
- Se reduce de manera importante la superficie calificada de Zona Verde, eliminando la plaza central propuesta en el planeamiento vigente, por duplicidad con el espacio libre público diseñado en el PEOU-16
- Se suprimen totalmente las viviendas unifamiliares, transformándolas en parcelas residenciales colectivas.
- Se reajusta la delimitación del Sector a lo indicado en la Revisión Parcial del Plan General, aprobada definitivamente en Abril de 2.011
- Se crea la parcela de Alojamientos Dotacionales, de acuerdo con lo establecido por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco

### **I.8.2.- Principales modificaciones propuestas en la ordenación**

Se asume, como no podía ser de otra manera, la ordenación aprobada definitivamente en el PEOU-16 de Errekaleor.

Se completa el frente edificado en alineación Oeste y Suroeste, con la nueva vía bordeando el polígono de Oreitiasolo colindante, y se redimensiona la rotonda de encuentro de prolongación de Heraclio Fournier con la carretera a Mendiola.

Se elimina la gran plaza pública prevista en la parte central del Sector, que pierde su sentido con la prevista en el PEOU de Errekaleor, ocupándose el espacio por manzanas residenciales colectivas.

Se suprimen las parcelas residenciales unifamiliares, que pasan a ser bien residenciales colectivas, bien Equipamientos Públicos.

Se mejora la accesibilidad del área, con el viario VL-4 (a caballo con el Sector 13, en el ángulo Noreste del Sector 14) y se mejora la correspondiente al área central de Equipamientos Públicos, además de dotarla de un aparcamiento vinculado a la red viaria.

Se incrementa la superficie de las parcelas residenciales a fin de permitir resolver la dotación de aparcamientos y trasteros con mayor libertad.

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

Respecto al Plan Parcial vigente, las principales modificaciones cuantitativas en cuanto a calificación de suelo y aprovechamientos, derivadas en su mayor parte de la Revisión Parcial del Plan General son:

- Se reduce en 58.400 m<sup>2</sup> el Sistema General de Espacios Libres, pasando 29.301,00 m<sup>2</sup> a engrosar las Zonas Verdes Locales; 15.766,00 m<sup>2</sup> a incrementar las dotaciones de Equipamientos Públicos, y el resto, a incrementar la superficie calificada como viario, mejorando la dotación de aparcamientos.
- La calificación residencial se aumenta ligeramente en 14.147 m<sup>2</sup>, suprimiendo la de tipo unifamiliar. La edificabilidad total residencial se incrementa en 94.072 m<sup>2</sup>c (un 56,53%). De este aumento, 31.125,00 m<sup>2</sup>c corresponde a régimen protegido de VPO; 61.401 m<sup>2</sup>c a régimen protegido tipo tasado; y 1.546 m<sup>2</sup>c a residencial libre.
- El aprovechamiento Terciario-Comercial-Equipamientos Privados, pasa de 13.151 m<sup>2</sup>c a 17.010 m<sup>2</sup>c; y la edificabilidad urbanística bruta sobre rasante, de 0,523 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s a 0,828 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

La edificabilidad urbanística neta sobre rasante pasa de 0,964 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s a 1,153 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

- La superficie del Sector pasa de 346.857,35 m<sup>2</sup> a 335.551,73 m<sup>2</sup>
- 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 y para la protección de los márgenes del río Errekaleor

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

<u>Planos:</u>	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 EjecuciónOrdenanzas RegulatorasEstudio Económico-Financiero**I.8.3.- Calificación Global y Pormenorizada**

	PLANEAMIENTO PARCIAL (m <sup>2</sup> )	
	VIGENTE	MODIFICADO
Sistema General de Espacios Libres.....	112.794	54.394
Sistema General de Transportes y Comunicaciones	40.868	40.416
Sistema General de Equipamientos.....	9.603	---
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES.....</b>	<b>163.265</b>	<b>94.810 (28,25%)</b>
Calificación Global Residencial.....	183.592	240.742 (71,75%)
Superficie Total ámbito Sector 14.....	346.857	335.552 (100%) <b>(1)</b>

(1) Según Revisión Parcial del Plan General aprobada, es de 335.561 m<sup>2</sup>, pero la medición real da lo indicado

**Calificaciones Pormenorizadas**

		PLANEAMIENTO PARCIAL (m <sup>2</sup> )	
		VIGENTE	MODIFICADO
Residencial	Protegida VPO.....	26.515	38.419
	Protegida Tasada.....	---	20.142
	<b>Total Residencial Protegida.....</b>	<b>26.515 (7,64%)</b>	<b>58.561 (17,45%)</b>
	Libre Unifamiliar.....	14.409	---
	Libre Colectiva.....	19.600	16.110
	<b>Total Libre.....</b>	<b>34.009 (9,80%)</b>	<b>16.110 (4,80%)</b>
	<b>TOTAL RESIDENCIAL.....</b>	<b>60.524 (17,45%)</b>	<b>74.671 (22,25%)</b>
	SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	31.731 (9,15%)	61.032 (18,19%)
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO	35.218 (10,15%)	50.984 (15,19%)
	RED VIARIA LOCAL.....	38.522 (11,11%)	44.505 (13,26%)
	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.....	12.296 (3,54%)	5.837 (1,74%)
	SERVICIOS URBANOS.....	3.500 (1,01%)	2.301 (0,69%)
	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....	---	1.412 (0,42%)
	COMERCIAL EXCLUSIVO.....	1.801 (0,52%)	---

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

	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)				Nº Máximo Viviendas	
	Sobre rasante		Bajo rasante		Plan Vigente	Plan Modificado
	Plan Vigente	Plan Modificado	Plan Vigente	Plan Modificado		
<u>Residencial</u>						
Protegida VPO	112.140 (67,39%)	143.265 (55,00%)		76.838 (53,10%)	1.495 (71,94%)	1.741 (54,65%)
Protegida Tasada	---	61.401 (23,57%)		36.889 (25,49%)	---	780 (24,48%)
Libre Unifamiliar	14.250	--		---	95	---
Libre Colectiva	40.020	55.816 (21,43%)		30.988 (21,41%)	488	665 (20,87%)
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>166.410 (100%)</b>	<b>260.482 (100%)</b>		<b>144.715 (100%)</b>	<b>2.078 (100%)</b>	<b>3.186 (100%)</b>

Equipamiento Privado (Comercial-Terciario)

	Plan Vigente	Plan Modificado
en VPO	4.478	8.860
en Tasadas	0	4.200
en libres colectivas	4.140	3.950
En parcela exclusiva	4.533	---
<b>Total Equipamiento Privado</b>	<b>13.151</b>	<b>17.010</b>

	Plan Vigente	Plan Modificado
Servicios urbanos (Edificabilidad Máxima)	200 m <sup>2</sup> c	200 m <sup>2</sup> c

Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante.....	277.692,00 m <sup>2</sup> c
Total Edificabilidad Urbanística bajo rasante.....	144.715,00 m <sup>2</sup> c
Total Edificabilidad Urbanística.....	<u>422.407,00 m<sup>2</sup>c</u>

Índice de Edificabilidad neta sobre rasante: 1,153 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

DENSIDAD (con vivienda equivalente de 100 m<sup>2</sup>c como media)

Bruta: 77,63 viv/hect

Neta: 108,20 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

Servicios Urbanos Lucrativos:	5,523
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:

$$(143.265 \times 1,000) + (61.401 \times 2,125) + (55.816 \times 3,69) + (200 \times 5,523) + (17.010 \times 1,764) + [(30.988 + 36.889) \times 0,47] + (76.838 \times 0,353) = \underline{569.839,409 \text{ m}^2\text{ch}}$$

casi coincidente con la fijada en la Ficha de Ámbito del Plan General.

Resulta ligeramente inferior, por reducir algo la edificabilidad bajo rasante de viviendas.

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

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SÓTANO OCUPACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> c)			MODALIDAD	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
			Terciario	Residencial	Total			
RC-L1	1.054	1.054	240	4.695,27	4.935,27	LIBRE	B+8	41
RC-L2	3.306	3.306	1.700	16.004,73	17.734,73	LIBRE	B+8	139
RC-L3	1.054	1.054	550	4.830	5.380	LIBRE	B+8	42
RC-L4	1.054	1.054	550	4.830	5.380	LIBRE	B+8	42
RC-L5	1.054	1.054	550	4.830	5.380	LIBRE	B+8	42
RC-L6	922	922	550	4.830	5.380	LIBRE	B+8	42
<b>TOTAL</b>	<b>8.444</b>	<b>8.444</b>	<b>4.140</b>	<b>40.020</b>	<b>44.160</b>			<b>348</b>

**RESIDENCIALES COLECTIVAS VPO**

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SÓTANO OCUPACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> c)			MODALIDAD	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
			Terciario	Residencial	Total			
RC.P-1	1.331	1.331	--	5.040	5.040	VPO	B+8	48
RC.P-2	1.222	1.222	--	5.040	5.040	VPO	B+8	48
RC.P-3	2.728	2.728	1.451,48	9.028,76	10.480,24	VPO	B+7+A	86
RC.P-4	2.567	2.567	360	7.560	7.920	VPO	B+7+A	72
RC.P-5	1.908	1.908	440	9.030	9.470	VPO	B+7+A	86
RC.P-6	1.732	1.732	360	7.560	7.920	VPO	B+7+A	72
RC.P-7	1.071	1.071	00	5.040	5.040	VPO	B+8	48
RC.P-8	1.240	1.240	--	4.830	4.830	VPO	B+6+A	46
RC.P-9	1.067	1.067	--	5.040	5.040	VPO	B+8	48
RC.P-10	909	909	--	2.940	2.940	VPO	B+4, B+6	28
RC.P-11	1.056	1.056	--	5.040	5.040	VPO	B+8	48
RC.P-12	1.056	1.056	--	5.040	5.040	VPO	B+8	48
RC.P-13	1.056	1.056	100	5.040	5.140	VPO	B+8	48
RC.P-14	1.243	1.243	175	5.250	5.425	VPO	B+8	50
RC.P-15	1.054	1.054	--	4.410	4.410	VPO	B+8	42
RC.P-16	922	922	500	4.410	4.910	VPO	B+8	42
RC.P-17	2.849	2.849	601,52	11.761,24	12.362,76	VPO	B+8, B+15	112
RC.P-18	1.504	1.504	490	10.080	10.570	VPO	B+20, B+8	96
<b>TOTAL</b>	<b>26.515</b>	<b>26.515</b>	<b>4.478</b>	<b>112.140</b>	<b>116.618</b>			<b>1.068</b>

<b>Total Parcelas RC.L-RCP</b>	<b>34.959</b>	<b>34.959</b>	<b>8.618</b>	<b>152.160</b>	<b>160.778</b>			<b>1.416</b>
--------------------------------	---------------	---------------	--------------	----------------	----------------	--	--	--------------

**RESIDENCIALES UNIFAMILIAR LIBRE**

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SÓTANO OCUPACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> c)			MODALIDAD	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
			Terciario	Residencial	Total			
RU.L-1	2.384	--	--	1.350	1.350	LIBRE	B+1+E	9
RU.L-2	2.224	--	--	1.500	1.500	LIBRE	B+1+E	10
RU.L-3	2.998	--	--	1.950	1.950	LIBRE	B+1+E	13
RU.L-4	1.421	--	--	760	760	LIBRE	B+1+E	5
RU.L-5.1	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-5.2	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-5.3	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-6.1	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-6.2	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-6.3	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-6.4	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-6.5	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-6.6	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-7.1	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-7.2	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-7.3	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-7.4	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-7.5	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-7.6	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-8.1	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-8.2	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-8.3	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
<b>TOTAL</b>	<b>14.409</b>	--	--	<b>8.260</b>	<b>8.260</b>			<b>55</b>

**RESIDENCIAL JARDÍN LIBRE**

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SÓTANO OCUPACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> c)			MODALIDAD	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
			Terciario	Residencial	Total			
RJ.L-1	972	--	--	447	447	LIBRE	B+1	3
RJ.L-2	972	--	--	447	447	LIBRE	B+1	3
RJ.L-3	972	--	--	447	447	LIBRE	B+1	3
RJ.L-4	4.834	--	--	2.677,93	2.677,93	LIBRE	B+2+A	18
RJ.L-5	3.406	--	--	1.971,07	1.971,07	LIBRE	B+2+A	13
<b>TOTAL</b>	<b>11.156</b>			<b>5.990</b>	<b>5.990</b>			<b>40</b>
<b>Total Parcelas RU.L-RJ.L</b>	<b>25.565</b>			<b>14.250</b>	<b>14.250</b>			<b>95</b>

PARCELA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)
TERCIARIO EXCLUSIVO	1.801	4.533
SERVICIOS URBANOS	3.500	200

**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 VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
RCL-1	1.960,00	500	5.795,00	6.295,00	3.920,00	LIBRE	B+6/B	70
RCL-2	1.300,00	350	5.300,00	5.650,00	2.600,00	LIBRE	B+13/B	65
RCL-3	1.304,00	350	5.634,00	5.984,00	2.608,00	LIBRE	B+8	63
RCL-4	1.736,00	500	5.200,00	5.700,00	3.472,00	LIBRE	B+7/B	63
RCL-5	1.184,00	300	5.100,00	5.400,00	2.368,00	LIBRE	B+8	56
RCL-6	2.470,00	450	9.387,00	9.837,00	4.940,00	LIBRE	B+8	113
RCL-7	6.156,00	1.500	19.400,00	20.900,00	11.080,00	LIBRE	B+8/B+6/B	235
<b>TOTAL</b>	<b>16.110,00</b>	<b>3.950,00</b>	<b>55.816,00</b>	<b>59.766,00</b>	<b>30.988,00</b>			<b>665</b>

**PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL TASADAS**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	MODALIDAD	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
RCT-1	1.459,00	350	5.614,00	5.964,00	2.918,00	TASADAS	B+8	71
RCT-2	1.550,00	300	5.800,00	6.100,00	3.100,00	TASADAS	B+8	74
RCT-3	4.978,00	1.000	14.540,00	15.540,00	8.255,00	TASADAS	B+8/B+7/B	185
RCT-4	2.461,00	700	9.380,00	10.080,00	4.922,00	TASADAS	B+8/B+6/B+5	119
RCT-5	3.297,00	750	9.780,00	10.530,00	6.594,00	TASADAS	B+7/B+5/B	124
RCT-6	3.563,00	700	8.757,00	9.457,00	5.700,00	TASADAS	B+7/B+5	111
RCT-7	2.834,00	400	7.530,00	7.930,00	5.400,00	TASADAS	B/B+9	96
<b>TOTAL</b>	<b>20.142,00</b>	<b>4.200</b>	<b>61.401,00</b>	<b>65.601,00</b>	<b>36.889,00</b>	<b>TASADAS</b>		<b>780</b>

**PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL VPO**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	MODALIDAD	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
RCP-1	1.619,00	350,00	6.140,00	6.490,00	3.238,00	VPO	B+8	72
RCP-2	1.280,00	250,00	4.900,00	5.150,00	2.560,00	VPO	B+8	57
RCP-3	2.728,00	1.451,48	9.028,76	10.480,24	5.456,00	VPO	B+8	120
RCP-4	2.567,00	400,00	8.160,00	8.560,00	5.134,00	VPO	B+8	108
RCP-5	1.321,00	280,00	5.100,00	5.380,00	2.642,00	VPO	B+8	60
RCP-6	2.288,00	400,00	8.550,00	8.950,00	4.576,00	VPO	B+8	102
RCP-7	2.342,00	500,00	9.650,00	10.150,00	4.684,00	VPO	B+8	104
RCP-8	2.300,00	500,00	9.650,00	10.150,00	4.600,00	VPO	B+8	103
RCP-9	1.546,00	300,00	4.435,00	4.735,00	3.092,00	VPO	B+7	59
RCP-10	1.956,00	400,00	7.600,00	8.000,00	3.912,00	VPO	B+8	96
RCP11	1.845,00	500,00	7.760,00	8.260,00	3.690,00	VPO	B+8/B+6/B+5	96
RCP12-A	1.407,00	400,00	5.700,00	6.100,00	2.814,00	VPO	B+8	72
RCP12-B	1.633,00	248,52	6.321,69	6.570,21	3.266,00	VPO	B+8	78
RCP-13	2.494,00	500,00	9.650,00	10.150,00	4.988,00	VPO	B+8	112
RCP-14	2.032,00	400,00	7.870,00	8.270,00	4.064,00	VPO	B+8	97
RCP-15	1.736,00	500,00	5.600,00	6.100,00	3.472,00	VPO	B+8/B	74
RCP-16	1.550,00	400,00	5.850,00	6.250,00	3.100,00	VPO	B+7/B	70
RCP-17	3.652,00	630,00	13.300,00	13.930,00	7.304,00	VPO	B+15/B+8/B	165
RCP-18	2.123,00	450,00	8.000,00	8.450,00	4.246,00	VPO	B+12/B+8/B	96
<b>TOTAL</b>	<b>38.419,00</b>	<b>8.860,00</b>	<b>143.265,45</b>	<b>152.125,45</b>	<b>76.838,00</b>	<b>VPO</b>		<b>1.741</b>

<b>TOTAL</b>	<b>74.671,00</b>	<b>17.010,00</b>	<b>260.482,45</b>	<b>277.492,45</b>	<b>144.715,00</b>			<b>3.186</b>
--------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--	--	--------------



PARCELA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)
SERVICIOS URBANOS	2.301	200

### **I.8.6.b.- Otras Parcelas de Sistema Local**

#### **EQUIPAMIENTO PÚBLICO SISTEMA LOCAL**

PARCELA Nº	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	2.911	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-2	10.328	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-3	3.933	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-4	12.691	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-5	10.519	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-6	2.525	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-7	8.077	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
TOTAL	50.984			

#### **ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

ZV-1.....	6.209 m <sup>2</sup>
ZV-2.....	1.823 m <sup>2</sup>
ZV-3 A.....	2.042 m <sup>2</sup>
ZV-3 B.....	2.042 m <sup>2</sup>
ZV-4.....	35.936 m <sup>2</sup>
ZV-5.....	1.735 m <sup>2</sup>
ZV-6.....	450 m <sup>2</sup>
ZV-7.....	450 m <sup>2</sup>
ZV-8.....	414 m <sup>2</sup>
ZV-9.....	9.931 m <sup>2</sup>
TOTAL.....	<u>61.032 m<sup>2</sup></u>

#### **ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO**

ELP-1.....	450 m <sup>2</sup>
ELP-2.....	379 m <sup>2</sup>
ELP-3.....	500 m <sup>2</sup>
ELP-4.....	181 m <sup>2</sup>
ELP-5.....	378 m <sup>2</sup>
ELP-6.....	500 m <sup>2</sup>
ELP-7.....	1.327 m <sup>2</sup>
ELP-8.....	441 m <sup>2</sup>
ELP-9.....	480 m <sup>2</sup>
ELP-10.....	661 m <sup>2</sup>
ELP-11.....	290 m <sup>2</sup>
ELP-12.....	250 m <sup>2</sup>
TOTAL.....	<u>5.837 m<sup>2</sup></u>

**ALOJAMIENTOS DOTACIONALES:**A.D.: 1.412,00 m<sup>2</sup>Edificabilidad sobre rasante: 4.300 m<sup>2</sup>c

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

Ordenanza de edificación: según Normativa específica del Plan Parcial

Edificabilidad bajo rasante: 2.824 m<sup>2</sup>c (2 sótanos ocupando el 100% de la parcela)**I.8.6.c.- Parcelas de Sistema General****SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

PUSG-1.....	8.935,00 m <sup>2</sup>
PUSG-2.....	38.392,00 m <sup>2</sup>
PUSG-3.....	6.945,00 m <sup>2</sup>
PUSG-4.....	131,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL.....</b>	<b>54.403,00 m<sup>2</sup></b>

**SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES**

SGTC-1.....	9.345,00 m <sup>2</sup>
SGTC-2.....	24.283,00 m <sup>2</sup>
SGTC-3.....	6.788,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL.....</b>	<b>40.416,00 m<sup>2</sup></b>

**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 14 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 (supera en 19 m<sup>2</sup> el SGEL y coincide el SGTC)
- En reservas de dotaciones de Sistemas Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres como de Equipamientos Públicos.

$$\frac{277.692}{25} \times 10 = 111.076,80 \text{ m}^2 < 61.032 + 50.984 = 112.016 \text{ m}^2$$

- En reserva de parcela para Alojamientos Dotacionales

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

$$\frac{260.482 - 166.410}{100} \times 1,50 = 1.411,08 \text{ m}^2 \text{ de parcela}$$

En el ámbito del Sector nº 14 se califican 1.412,00 m<sup>2</sup>

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> 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 (3.186 árboles en el ámbito del Sector 14), lo que se recogerá en las Ordenanzas para Proyectos de Urbanización

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

La presente modificación del Plan Parcial del Sector nº 14 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	112.140 m <sup>2</sup> c	(67,39%)
Edificabilidad Residencial Libre	54.270 m <sup>2</sup> c	(32,61%)
<b>TOTAL</b>	<b>166.410 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 establecida por la Ley 2/206 afecta a la totalidad del Sector 14.

Edificabilidad residencial total del Sector 14 según Plan Parcial modificado: 260.482,00 m<sup>2</sup>c

La distribución mínima de edificabilidad protegida debe ser:

Protegida régimen VPO	260.482,00 x 0,55 =	143.265,10 m <sup>2</sup> c
Protegida régimen Tasado	260.482,00 x 0,20 =	52.096,40 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)	112.140	---	54.270	166.410	---	---	143.265	61.401	55.816	260.482
%	67,39	---	32,61	100	---	---	55,00	23,57	21,43	100
Nº Viviendas	1.495	---	583	2.078	---	---	1.741	780	665	3.186
%	71,94	---	28,06	100	---	---	54,65	24,48	20,87	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, 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.

Se tendrán en cuenta los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad indicados por la Agencia Vasca del Agua URA.

### **I.10.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

En la fase de ejecución en que se encuentra el Sector nº 14 habrá que realizar:

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

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

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

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

### **I.12.1.- Consideraciones previas**

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

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

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

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

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

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

y en su acuerdo SÉPTIMO dice:

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

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



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

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

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

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

y previamente, en el acuerdo SEGUNDO, había establecido:

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

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

Por tanto, parece que están ya acordados de forma clara, la forma de distribuir los nuevos aprovechamientos o los incrementos de edificabilidades 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 14 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 el viario rodado de Sistema Local.

Las Parcelas RCP-2; RCP-5, RCT-6 y gran parte de la RCL-7 se crean nuevas y habrá que darles servicios. Ocupan áreas antes calificadas de Equipamiento Público o de Zona Verde.

Hay otras (RCL-1, RCP-12; RCT-5; RCP-11 y RCT-4) ahora residenciales colectivas que ocupan áreas antes previstas para unifamiliares. En este grupo podemos incluir la Parcela AD de Alojamientos Dotacionales.

Hay otras que incrementan considerablemente su aprovechamiento y sus dimensiones como la RCT-3 y otras que lo incrementan en menor proporción como las Parcelas RCP-7; RCP-8; RCP-13; RCP-14; RCP-17; RCP-18 y RCP-10.

Por fin, la Parcela RCL-2 residencial, ocupa una zona antes destinada a un edificio de terciario exclusivo, con menor aprovechamiento.

En este Sector no han comenzado (más que en una pequeña superficie al Norte del ámbito) las obras de urbanización, por lo que las modificaciones se realizarán en fase de Proyecto.

#### VARIACIONES QUE SE PRODUCEN EN LA URBANIZACIÓN

- **Red viaria:** Se crean un nuevo vial (VL - 3) al sur y este de la parcela RCT-5, que conjuntamente con la zona de aparcamiento a la que sirve de acceso, tiene una superficie pavimentada total de 4.200 m<sup>2</sup>. Se completa el Vial 4 limítrofe con el Sector 13, con 1.040 m<sup>2</sup> pavimentados.

Las zonas de espacio libre público E.LP se reducen en 6.459 m<sup>2</sup> aproximadamente.

- Se crean espacios de "Zona verde local" ampliando en algunos casos las ya existentes (aunque sea a costa de reducir espacio libre de Sistema General), que se pavimentarán parcialmente para acceso de peatones y servicios. La superficie pavimentada en estos espacios se definirá en el Proyecto de segunda fase. Con la nueva densidad de viviendas la superficie pavimentada en estas zonas aumentará unos 6.000 m<sup>2</sup> aproximadamente.
- **Abastecimiento:** Serán necesarias canalizaciones en los viales, y cerrando anillos con las nuevas parcelas, instalando en total unos 500 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 0,5 m<sup>3</sup>/s, repartido en el total de los colectores. La red se dimensionará para los nuevos caudales. Se valora como una partida alzada el aumento de presupuesto que se producirá en la red de pluviales por este concepto.

Serán necesarios colectores en los nuevos viales, unos 550 ml con diámetro entre 300 y 400 mm.

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas y aumentar su número en las que se amplían. En total supondremos 20 nuevas acometidas de pluviales

- **Fecales:** Serán necesarios colectores en los nuevos viales y para acceder a todas las parcelas, unos 600 ml con diámetro DN 300 mm

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas. En total supondremos 20 nuevas acometidas de fecales

- **Canalizaciones para electricidad:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, y para acceder a todas las parcelas. Unos 750 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 56,53% será necesario aumentar la capacidad y número de centros de transformación y reforzar las líneas de distribución

- **Canalizaciones para telecomunicaciones:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, y para acceder a todas las parcelas. Unos 600 ml con una media de 10 tubos.

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

- **Red de gas:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, y para acceder a todas las parcelas. Unos 350 ml.

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 250 ml. Habrá que realizar 10 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.....	426.960,00 €
- Red de Abastecimiento.....	70.276,82 €
- Red de Pluviales.....	151.076,94 €
- Red de Fecales.....	124.538,26 €
- Canalización de Electricidad (incluso cableado y C.T.).....	118.250,00 €
- Canalización de Telecomunicaciones.....	89.400,00 €
- Conducción de Gas Natural.....	53.611,11 €
- Conducción de RSU.....	125.000,00 €
- Alumbrado Público.....	120.000,00 €
Total Incremento Ejecución Material Obras.....	1.279.113,13 €
23% Beneficio Industrial y Gastos Generales.....	294.196,02 €
Total Incremento de Obra.....	1.573.309,15 €
- Centros de Transformación y Líneas Eléctricas.....	367.500,00 €
- Instalaciones de RSU.....	277.500,00 €
<b>TOTAL INCREMENTO URBANIZACIÓN SECTOR 14 (Sin IVA)</b>	<b>2.218.309,15 €</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 14 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 incrementada**

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 sobre la edificabilidad incrementada en la presente modificación:

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 14) 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 14.

Vitoria-Gasteiz, enero 2012

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