

**SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
SECTOR 18- ELORRIAGA-ARCAUTE
DE VITORIA-GASTEIZ**

INICIATIVA

DOÑA TEODORA DIAZ DE GUEREÑU AGUIRREBEITIA

AUTORES DE LA MODIFICACIÓN

ANGEL LUIS BELLIDO BOTELLA JUAN ADRIAN BUENO AGERO PABLO CARRETON GIL
Arquitectos

VITORIA-GASTEIZ, OCTUBRE 2014

INDICE GENERAL

DOCUMENTO I :

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

DOCUMENTO II :

PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA

DOCUMENTO III :

PLANOS DE ORDENACION

DOCUMENTO IV:

ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE DEL DOCUMENTO I

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1. ANTECEDENTES
 - 1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO
 - 1.2. INICIATIVA
 - 1.3. ÁMBITO ESPACIAL DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN
 - 1.5. FUENTES DE LA INFORMACIÓN Y CARTOGRAFÍA
 - 1.6. PROCESO DE REDACCIÓN
2. CONDICIONES URBANÍSTICAS
 - 2.1. DISPOSICIONES LEGALES
 - 2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 3.1. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD
 - 3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA AFECTADA
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA.
 - 4.04. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS
 - 4.05. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS RESIDENCIALES
 - 4.06. CALIFICACION PORMENORIZADA, APROVECHAMIENTO, CARGAS DE URBANIZACIÓN
 - 4.06.01. CALIFICACION PORMENORIZADA
 - 4.06.02. CALIFICACION GLOBAL
 - 4.06.03. APROVECHAMIENTO, EDIFICABILIDAD, DENSIDAD
 - 4.06.04. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR
 - 4.07. CUMPLIMIENTO DE LOS PARAMETROS Y CRITERIOS VINCULANTES ESTABLECIDOS POR EL P.G. EN SU FICHA DE AMBITO
 - 4.08. CUADRO GENERAL DE PARCELAS RESIDENCIALES
 - 4.09. CUADRO GENERAL DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y PRIVADO
5. DOCUMENTACIÓN APORTADA
 - MEMORIA
 - ORDENANZAS REGULADORAS
 - PLANOS
6. FORMALIZACIÓN DEL DOCUMENTO

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto de la presente "Segunda Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 18 ELORRIAGA-ARCAUTE, de Vitoria-Gasteiz", es una nueva ubicación del equipamiento asistencial EA, en una posición más centralizada dentro del subámbito oriental del Sector y el cambio de su titularidad que pasa de privada a pública.

La presente modificación no altera, en modo alguno, las superficies totales de las distintas calificaciones pormenorizadas, habiéndose procedido a una reasignación de la totalidad de la superficie de equipamiento a titularidad pública.

1.2. INICIATIVA

La iniciativa de la presente Segunda Modificación Puntual corresponde a Da. Teodora Díaz de Guereñu Aguirrebeitia, como copropietaria de la parcela nº 83 del polígono 1941, manzana 4205 del Sector 18 ELORRIAGA-ARCAUTE de Vitoria-Gasteiz, de superficie catastral 2.630,00 m²; y con domicilio en la calle Santiago nº 11 B de 01003 Vitoria-Gasteiz y DNI 15.301.510 R.

1.3. AMBITO ESPACIAL DE LA MODIFICACIÓN

La modificación se produce en el subámbito destinado al uso residencial de entidad menor local (RM), al Este del Sector, en que la reubicación de la superficie de equipamiento asistencial (EA) de 1.697 m²., de titularidad privada, cambia la misma, con las 2 parcelas residenciales de entidad menor local RM 4.4 y RM 4.5. con lo que se opera, única y simultáneamente a ambos lados del viario proyectado VL-4.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

- Las razones que justifican la oportunidad y conveniencia de la formación de la presente Modificación, consisten en:

- Aumento de las dotaciones públicas del Sector, pasando el suelo destinado a equipamiento público de un 80,39 % en el actual planeamiento al 100 % por el paso del equipamiento asistencial privado a equipamiento público. Este equipamiento quedó descrito en el punto 4.04 de la Memoria del Texto Refundido con un aprovechamiento lucrativo de 100 m²c.
- Mejora de la localización del nuevo equipamiento que pasa a la categoría de Múltiple, al situarse en una posición más central dentro del subámbito al que pertenece, residencial Entidad Menor Local de 20 viviendas.
- Adecuación a las reglas de los procedimientos reparcelatorios en lo referente a la adjudicación de parcelas con aprovechamiento lucrativo. Todo ello conforme a los criterios para la reparcelación (artículo 44 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV); que en su apartado 3 establece:

- *"Deberá procurarse que el solar o los solares adjudicados tengan la misma localización que las correspondientes fincas, parcelas o solares originales,..."*

Igualmente cabe añadir que la presente modificación no disminuye la superficie de cesión del sistema de espacios libres de dominio y uso público ni altera el aprovechamiento homogeneizado total del Sector ni el aprovechamiento tipo.

1.5. FUENTES DE LA INFORMACIÓN Y CARTOGRAFIA

Las fuentes de la Información comprenden los Planos del Vigente Plan Parcial S-18.

1.6. PROCESO DE REDACCIÓN

En cuanto a la tramitación del Plan Parcial S-18 "Elorriaga-Arcaute", se han producido los siguientes actos administrativos y de tramitación:

25 de Mayo de 2006.- Presentación de la documentación del Plan Parcial S-18 "Elorriaga-Arcaute" en Registro Municipal del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Esta documentación sustituye a la inicialmente entregada con fecha 13 de Abril de 2005.

22 de Junio de 2006.- Informe de Zona Rural, sobre Plan Parcial S-18, solicitado por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística.

30 de Junio de 2006.- Informe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística.

14 de Julio de 2006.- Aprobación Inicial en Sesión Ordinaria, por la Junta de Gobierno Local.

21 de Julio de 2006.- Exposición Pública del Expediente en el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, con anuncio en prensa local; habiéndose publicado en el BOTHA con fecha de 4 de Septiembre de 2006.

27 de Abril de 2007.- Aprobación definitiva del Plan Parcial por la Junta de Gobierno Local.

24 de Octubre de 2008.- Aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora en Junta de Gobierno Local.

2 de Abril de 2012.- Presentación de la documentación de la Primera Modificación Puntual del Plan Parcial S-18 "Elorriaga-Arcaute" en Registro Municipal del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

6 de Julio de 2012.- Aprobación Inicial de la Primera Modificación por la Junta de Gobierno Local.

28 de octubre de 2012.- Aprobación Definitiva de la Primera Modificación por Acuerdo del Pleno Municipal.

2. CONDICIONES URBANÍSTICAS

2.1. DISPOSICIONES LEGALES

La redacción de la presente Modificación tiene su base legal en la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, y Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, así como el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (refundición de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo con los preceptos aún vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, Texto Refundido sobre Régimen del Suelo y Ordenación (BOE nº 154 de 26 de Junio de 2008).

Igualmente resulta de aplicación el artículo 1.00.07 (Modificación y Revisión) del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz; indicándose que en la modificación presente no se altera el volumen edificable, por lo que no entra en el supuesto del apartado 2 del citado artículo, que hace referencia al procedimiento del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento, y al Decreto del Gobierno Vasco nº 133/96 (BOPV nº 116 de 18 de Junio).

Asimismo, al mantenerse la edificabilidad urbanística del uso residencial de la Ficha de Ambito, no se hace precisa la adaptación a los parámetros y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública (artº 80) establecidos en la Ley 2/2006 (Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco).

2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

Corresponde al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, aprobado por acuerdo 143/2003 del Consejo de Diputados de 25 de Febrero, que da por cumplidas las condiciones impuestas en los Acuerdos del Consejo de Diputados 135/2000 y 930/2002, de 27 de Diciembre y 12 de Noviembre respectivamente, mediante los que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, y se declaró su ejecutoriedad (Publicación en BOTHA nº 37 de 31 de Marzo de 2003).

En desarrollo del PGOU de Vitoria-Gasteiz se redactó el vigente Plan Parcial del Sector 18, (aprobado definitivamente por Pleno Municipal de 27 de Abril de 2007), y que ahora se modifica, por segunda vez, con el presente documento.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD

- El Sector S-18 "ELORRIAGA-ARCAUTE", se encuentra situado al Este de la ciudad, entre los pueblos de Elorriaga y Arcaute, al sur de la antigua N-1 hoy N-104.
- La conexión con el centro de la ciudad, se efectúa hoy en día por la mencionada N-104 y posteriormente se hará por el vial situado al norte del Sector 12.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA AFECTADA

- Las zonas afectadas por la presente modificación consisten en los siguientes elementos:

1. Equipamiento Asistencial EA privado de 1.697 m²s. situado en la subzona de parcelas RM, al Este del Sector, y al Sur del viario VL-4.
2. Parcelas RM-4. 4 de 980 m²s. y RM-4.5 de 1.001 m²s, ambas al Norte del precitado vial.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA.

Dado el objeto de la presente modificación, en este punto se detallan, en concordancia con la memoria del Texto Refundido del Plan Parcial (punto 4), los aspectos que se ven afectados por el documento de modificación, manteniéndose el resto inalterado.

"4.04. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO"

En este punto, en virtud de la presente modificación, el Equipamiento Asistencial Privado con una parcela con 1.697 m²s y un aprovechamiento máximo de 100 m²c,, pasa a equipamiento de titularidad pública con la misma superficie de suelo, trasladándose a la posición que ocupan, actualmente, las parcelas RM-4. 4 y RM-4.5.

Es por lo anterior que deberán incrementarse a la superficie de Equipamiento público de 6.955 m²s actuales, una nueva parcela de Equipamiento Múltiple pública, de 1.697 m²s con lo que se obtiene una superficie total de 8.652 m²s. muy superior a los 5.302 m²s previstos en la Ficha de Ambito del PGOU.

"4.05. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS RESIDENCIALES"

E) Residencial Entidad Menor Local [20 viviendas] RM

Como consecuencia de la presente modificación, se trasladan las parcelas RM-4. 4 y RM-4.5 al lugar ocupado previamente por el Equipamiento Asistencial Privado, produciéndose un ajuste en las superficies de las parcelas RM-4. 1 á RM-4.5, sin variación del resto de parcelas y del total de la calificación de la subzona RM, con 20.386 m²s. la variación de superficies se recoge en el siguiente cuadro:

PARCELA	PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANEAMIENTO MODIFICADO
	SUPERFICIE M2	SUPERFICIE M2
RM-4.1	993	1.094
RM-4.2	1.002	1.093
RM-4.3	1.002	1.094
RM-4.4	980	848
RM-4.5	1.001	849
TOTAL SUPERFICIE	4.978	4.978

4.06. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA, APROVECHAMIENTO Y CARGAS DE URBANIZACIÓN

Para una mejor lectura de los cuadros de calificación pormenorizada y aprovechamiento, se incorporan el conjunto de los mismos.

4.06.01. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Como se refleja en el plano correspondiente de "CALIFICACIÓN PORMENORIZADA", el resultado de la ordenación proyectada es el siguiente:

a) RESIDENCIAL

Residencial Colectiva Libre

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO	Nº VIVIENDAS
RCL-1.1 a RCL-7.2	32.519,00	14,00 %	126

Residencial Colectiva de Protección Pública y Promoción Pública

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO	Nº VIVIENDAS
RC1-1 y RCP-2	13.944,00	6,00%	64

Residencial Unifamiliar

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO	Nº VIVIENDAS
RU-1 a RU-24	20.718,00	8,92%	80

Residencial Unifamiliar Pareada

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO	Nº VIVIENDAS
RP-1 a RP-13	11.427,00	4,92%	26

Residencial Entidad Menor Local

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO	Nº VIVIENDAS
RM-1.1 a RM-4.5	20.386,00	8,78%	20

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO	Nº VIVIENDAS
TOTAL RESIDENCIAL	98.994,00	42,62%	316

b) SISTEMA DE EQUIPAMIENTO**Equipamiento Educativo**

	SUPERFICIE m ²	% TOTAL AMBITO
E.E.	3.792,00	1,63 %

Equipamiento Deportivo

	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO
E.D.	1.897,00	0,82 %

Equipamiento Múltiple Local

	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO	(TECHO MAX. (CONSTRUIDO))
E.M.-1	1.266,00	0,54 %	1.264,00 m ²
E.M.-2	1.697,00	0,73 %	
TOTAL E.M L	2.963,00	1,27 %	

	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO	
TOTAL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	8.652,00	3,72 %	

c) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO**Zonas verdes-jardines y áreas de juegos**

	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO
ZV 15,00 m ² /vivienda x 316 = 4.740 m ²	47.000,00	
AJ 3,00 m ² /vivienda x 316 = 948 m ²	948,00	
Total Zonas Verdes (249,68 m ² /vivienda)	47.948,00	20,64 %

Espacios libres y zonas estanciales

	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO
ELP	8.032,00	3,46 %

	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	55.980,00	24,11 %

d) SISTEMA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**Red viaria local**

	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO
VL	25.149,00	10,83 %

Red viaria-sistema general

	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO
TC-SG Vía Principal	43.377,00	18,68 %

	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO
TOTAL SISTEMA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	68.526,00	29,51 %

e) SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE ENERGÍA**Transformadores**

	SUPERFICIE m ²	%TOTAL AMBITO
Transformadores	95,00	0,04 %

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	232.247,00 m²	100 %
------------------------------------	---------------------------------	--------------

4.06.02. CALIFICACIÓN GLOBAL

	SUPERFICIE m ²
Sistema General Transportes y Comunicaciones	43.377,00
Suelo Urbanizable Residencial	188.870,00
TOTAL	232.247,00

4.06.03. APROVECHAMIENTO, EDIFICABILIDAD, DENSIDAD**a) APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR**

	Nº VIV.	SUP. CONST. m ^{2c}
Residencial Colectiva Libre y Promoción Privada	106	17.178,830
Residencial Colectiva Libre y Promoción Pública	20	3.282,170
Residencial Colectiva – Protección Pública	64	6.727,295
Residencial Unifamiliar	80	15.200,000
Residencial Bifamiliar Adosada	26	5.460,000
Residencial Entidad Menor Local	20	4.992,705
APROVECHAMIENTO TOTAL LUCRATIVO	316	52.841,000

b) EDIFICABILIDAD

BRUTA	52.841,00 / 232.247,00	0,2275 m^{2c}/m^{2s}
NETA	52.841,00 / 188.870,00 (Sin sistemas generales)	0,2798 m^{2c}/m^{2s}

c) DENSIDAD

BRUTA	316 / 23,2247 (Respecto ámbito total sector)	13,61 VIV / Ha.
NETA	316 / 18,8870 (Sin sistemas generales)	16,73 VIV / Ha.

4.06.04. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR

La Ficha de Ámbito Suelo Urbanizable SECTOR 18 – ELORRIAGA ARCAUTE del Plan General nos aporta los siguientes datos.

AREA DE REPARTO		AR-2
APROVECHAMIENTO TIPO		0,8543 m ^{2ch} /m ^{2s}
AREA DE REPARTO		
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION		
Uso característico AR-2	Residencial Protección Pública: Sector 19	1,000
Usos sector	Residencial Protección Pública	0,845
	Residencial Colectiva Libre	4,314
	Residencial Unifamiliar Libre (ELM)	4,181
	Residencial Unifamiliar Hilera	4,044

Cálculo del APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL DEL SECTOR

USOS SECTOR	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	COEF.	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (m ² ch/m ² s)
Residencial Protección Pública	6.727,295	0,845	5.684,56
Residencial Colectiva Libre	20.461,000	4,314	88.268,75
Residencial Unif. Libre (ELM)	4.992,705	4,181	20.874,50
Residencial Unifamiliar Libre en Hilera	20.660,000	4,044	83.549,04
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL DEL SECTOR			198.376,85

Cálculo del APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR

Es la relación entre el Aprovechamiento Homogeneizado del Sector y la superficie total del Ámbito.

	APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR (m ² ch/m ² s)
198.376,85 / 232.208 (1)	0,8543
(1) Coeficiente de adecuación superficial	

4.07. CUMPLIMIENTO DE LOS PARAMETROS Y CRITERIOS VINCULANTES ESTABLECIDOS POR EL PLAN GENERAL EN SU FICHA DE AMBITO

Comparando la ficha de Ámbito del Plan general con la ordenación propuesta en el Plan Parcial, puede comprobarse la adaptación estricta de éste a las directrices de Ordenación, Grado de Vinculación, Cesiones Obligatorias y Cargas Urbanizadoras. Esta situación se atestigua conforme a la inspección de los cuadros de la presente Memoria referente a la Calificación de Suelo, Superficies Residenciales, Superficies de Equipamientos; así como a la colección de Planos de Ordenación.

4.09. CUADRO GENERAL DE PARCELAS RESIDENCIALES

4.10. CUADRO GENERAL DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

CUADRO DE PARCELAS AFECTAS AL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR 18

PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	USO	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² s)	ORDENANZA DE APLICACIÓN
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	3.792,00	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	1 m ² c/m ² s	P.P. ART. 37-a P.G.O.U. ART.5.03.28 3.e) Categoría II – Situación 3ª Supuesto 3 Tipo 2
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	1.897,00	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	1 m ² c/m ² s	P.P. ART. 37-b P.G.O.U. ART.5.03.28 3.e) Categoría II – Situación 3ª Supuesto 3 - Tipo 1
EQUIPAMIENTO MULTIPLE 1	1.266,00	EQUIPAMIENTO GENERICO Servicios de Interés Público y Social (Centro Social y Centro Comercial)	316 m ² c 948 m ² c T. 1.264 m ² c	P.P. ART. 37-c P.G.O.U. ART.5.03.28 3.e) Categoría II – Situación 3ª Supuesto 3 – Tipo 2
EQUIPAMIENTO MULTIPLE 2	1.697,00	EQUIPAMIENTO GENERICO		P.P. ART. 37-c P.G.O.U. ART.5.03.28 3.e) Categoría II – Situación 3ª Supuesto 3 – Tipo 2

5.- DOCUMENTACIÓN APORTADA

Atendiendo al objeto y naturaleza de la presente modificación puntual, la documentación aportada consiste en la presenta memoria y documentación gráfica. Así mismo completan la documentación los artículos 11 y 37 de las Ordenanzas Regulatoras del Documento IV y el Estudio Económico Financiero Documento Vi

5.1. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Los planos modificados son:

- 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA ESTADO ACTUAL Y ESTADO REFORMADO
- 2.- ALINEACIONES Y RASANTES BÁSICAS
- 3.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- 4.- CONDICIONES VINCULANTES DE LA EDIFICACIÓN. PLANO GENERAL DE PARCELAS

5.2. ORDENANZAS REGULADORAS.

A continuación se transcriben los artículos 11 y 37 en su redacción definitiva a partir de la presente modificación.

Artº 11 División de Zonas

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del Sector 18 en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de Transportes y Comunicaciones
Red Viaria (Sistema General)
Red Viaria Local
- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
Zona Verde: Jardines y Áreas de Juego
Espacios Libres y Zonas Estanciales
- Sistema de Equipamiento
 - Equipamiento Educativo E.E.
 - Equipamiento Deportivo E.D.
 - Equipamiento Múltiple E.M.-1
 - Equipamiento Múltiple E.M.-2
- Sistema de Infraestructuras Básicas de Energía
Centros de Transformación C.T.
- Sistema Edificado Áreas con Aprovechamiento Lucrativo
 - Residencial Colectiva Libre RCL
 - Residencial Colectiva Protección Pública RCP
 - Residencial Unifamiliar Pareada RP
 - Residencial Entidad Menor Local Libre RM
 - Residencial Unifamiliar Hilera-Manzana Jardín RUJL

Cada una de estas categorías, se representa en el plano de "Calificación Pormenorizada", estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el Plano de "Alineaciones y Rasantes" se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más significativas.

Artº 37 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario

a) Equipamiento Educativo

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del plan General vigente, regulado por el art. 5.03.28 del citado documento, en sus condiciones de edificación (Apartado 3 e., Categoría II, Situación 3ª, Supuesto 3 Tipo 2).

- **Usos Compatibles.-** Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos.

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

b) Equipamiento Deportivo

Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el art 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del plan General vigente, y regulado por el artº 5.03.28 del citado documento en sus condiciones de edificación (Apartado 3 e, Categoría II, Situación 3ª, Supuesto 3, Tipo 1).

- **Usos compatibles.**- Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultural, sanitario, etc..), e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.

Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos.

- **Usos Prohibidos.**- Todos los no indicados como compatibles.

c) Equipamiento Múltiple EM-1

Se corresponde con cualquiera de los usos pormenorizados reflejados en el artículo 5.03.24 P.G.O.U. y regulado en sus condiciones de edificación por el art. 5.03.28 del citado documento. Así mismo se corresponde con los Servicios de interés público y social [Centro Social y Centro Comercial] del Anexo del Reglamento de Planeamiento, con una superficie de suelo de 1.266,00 m², según artículo 5.03 28 (Apartado 3 e, Categoría II, Situación 3ª, Supuesto 3, Tipo 2) y una superficie máxima edificada de 1.264 m²c.

Como **usos compatibles**, se autoriza el de aparcamiento y de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento Educativo.

- **Usos Prohibidos.** Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.

d) Equipamiento Múltiple EM-2

Se corresponde con cualquiera de los usos pormenorizados reflejados en el artículo 5.03.24 P.G.O.U. y regulado en sus condiciones de edificación por el art. 5.03.28 del citado documento.

Como **usos compatibles**, se autoriza el de aparcamiento y de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento Educativo.

- **Usos Prohibidos.** Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.

5.3. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

En cuanto al Estudio Economico-Financiero por efecto de la presente modificación el apartado VI.07 REPERCUSION DE COSTES DE EJECUCION, queda redactado de la siguiente forma:

VI.07. REPERCUSIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

VI.07.1 Repercusión en viviendas de Protección

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

El valor de venta según módulos vigentes es el siguiente:

Viviendas	105 x 0,80 x 1.262,00 =	106.008,00 €
Garaje	30 x 441,00 =	13.230,00 €
Trastero	12 x 441,00 =	5.292,00 €
Valor venta vivienda VPO		124.530,00 €

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

$$20\% \quad S/124.530 = 24.906,00 \text{ €}, \text{ valor máximo de repercusión}$$

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

$$45\% \quad S/24.906,00 = 11.207,70 \text{ € de costes de urbanización.}$$

Según el Plan Parcial se obtienen por Ha. aportada:

$$\frac{20 \text{ viv. Unif. E.M.L.}}{23,2247 \text{ Ha}} = 0,8612 \text{ Viviendas Unifamiliares E.M.L. de } 249,63 \text{ m}^2\text{c.}$$

$$\frac{38 \text{ viv. Unif. Bifamiliar}}{23,2247 \text{ Ha}} = 1,1195 \text{ Viviendas Unifamiliares en Bifamiliar de } 210 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\frac{80 \text{ viv. Unif. Hilera}}{23,2247 \text{ Ha}} = 3,4446 \text{ Viviendas Unifamiliares en hilera de } 190 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\frac{64 \text{ viv. Colectiva VPO}}{23,2247 \text{ Ha}} = 2,7557 \text{ Viviendas Colectivas VPO de } 105,11 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\frac{20 \text{ viv. Colectiva Libre}}{23,2247 \text{ Ha}} = 0,8612 \text{ Viviendas Colectivas libres Ayto. de } 164,108 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\frac{106 \text{ viv. Colectiva Libre}}{23,2247 \text{ Ha}} = 4,5641 \text{ Viviendas Colectivas libres de } 162,064 \text{ m}^2\text{c}$$

Teniendo en cuenta que los costes por Ha que tienen que soportar (ver apartado VI.06) son 437.297 € y que a las viviendas de V.P.O. solo se pueden repercutir

$$2,7557 \times 11.207,70 = 30.885,06 \text{ €}$$

Les queda para repercutir a las viviendas libres la diferencia

$$437.297 - 30.885,06 = 406.411,94 \text{ €}$$

Teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización que figuran en la ficha del Sector 18 y considerando que el de las viviendas colectivas es 1, el de las viviendas unifamiliares aisladas es 0,9692 y el de las viviendas unifamiliares en hilera y viviendas bifamiliares es de 0,9374.

Por lo tanto resultará:

$$\frac{406.411,94}{[(0,8612 \times 249,63 \times 0,9692) + (1,1195 \times 210 \times 0,9374) + (3,4446 \times 190 \times 0,9374) + (0,8612 \times 164,108 \times 1) + (4,5641 \times 162,064 \times 1)] \times 0,90} = \frac{406.411,94}{[208,36 + 320,378 + 613,503 + 141,329 + 739,676] \times 0,90} = \frac{406.411,94}{2.023,246 \times 0,90}$$

$$\frac{406.411,94}{1.820,921} = 222,308 \text{ €/m}^2$$

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

$$222,308 \times 249,63 \times 0,9692 = 53.785,51 \text{ € de repercusión a las viv. unif. aisladas de } 249,63 \text{ m}^2$$

$$222,308 \times 210 \times 0,9374 = 43.762,22 \text{ € de repercusión a las viv. bifamiliares de } 210 \text{ m}^2$$

$$222,308 \times 190 \times 0,9374 = 39.594,39 \text{ € de repercusión a las viv. unif. en hilera de } 190 \text{ m}^2$$

$$222,308 \times 164,108 \times 1 = 36.482,52 \text{ € de repercusión a las viviendas colectivas de } 164,108 \text{ m}^2$$

$$222,308 \times 162,064 \times 1 = 36.028,12 \text{ € de repercusión a las viviendas colectivas de } 162,064 \text{ m}^2$$

Esto supone unas cargas por urbanización muy importantes y que puede deberse entre otras causas a la baja densidad neta como consecuencia del dimensionamiento de los Sistemas Generales interiores al ámbito.

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

Los aparentes desequilibrios, hay que aceptarlos como ineludibles, si se pretende una urbanización de gran calidad, escasa densidad, con importantes dotaciones públicas y espacios libres públicos.

6.- FORMALIZACIÓN DEL DOCUMENTO

El documento cuya iniciativa corresponde a Doña Teodora Díaz de Guereñu Aguirrebeitia, viene suscrito por el equipo técnico que figura a continuación.

Vitoria-Gasteiz, 1 de Octubre de 2014

Los arquitectos

Angel Luis Bellido Botella

Juán Adrián Bueno Agero

Pablo Carretón Gil