

CAPÍTULO 6:
GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPTULO: 6 GESTION DEL PLAN GENERAL

Apartado 1. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

De acuerdo con la legislación vigente, en particular con la Disposición Adicional Única de la Ley 3/1997 del Gobierno Vasco, se exige, entre otras, la previsión obligatoria de lo siguiente

- 1) Delimitación de las áreas de reparto de beneficios y cargas, potestativamente en el suelo urbano pero obligatoriamente en suelo urbanizable.
- 2) Determinación del aprovechamiento tipo de cada una de las áreas de reparto.

1. Delimitación de áreas de reparto de beneficios y cargas.

La legislación vigente atribuye como finalidad del planeamiento, entre otras, el reparto de los beneficios y cargas derivados del mismo entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones (art. 5 de la Ley 6/1998).

Por ello, el Plan General debe definir unos ámbitos denominados áreas de reparto en los que se repartirán equitativamente las cargas y beneficios. Para cada una de las áreas se efectuará el cálculo del aprovechamiento tipo de acuerdo con lo establecido en la mencionada Disposición Adicional Única de la Ley 3/1997.

Tras un amplio proceso de reflexión, y a fin de conjugar por un lado la consecución de la equidistribución de beneficios y cargas de los propietarios incluidos en cada ámbito, y por otro la búsqueda de un mecanismo que simplifique la labor necesaria para su posterior gestión urbanística por parte del Ayuntamiento, se llega a la decisión de adoptar lo siguiente para cada clase de suelo:

A.- EN EL SUELO URBANO.

Diferenciando el correspondiente a la ciudad de Vitoria-Gasteiz del localizado en las Entidades Locales Menores de Población, cabe a su vez distinguir de aquellas parcelas consideradas como de actuación directa de aquellas zonas definidas como ámbitos de ordenación y gestión, entre las que cabe diferenciar las Unidades de Ejecución de los denominados P.E.R.I. las cuales a su vez también se tratan de Unidades de Ejecución pero con un documento de ordenación diferente.

Así, en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, quedan definidas áreas de reparto en atención a cada ámbito de la Unidad de Ejecución (tanto U.E. como P.E.R.I.), mientras que en suelo urbano de actuación directa cada parcela en sí representa un área de reparto. A todos los efectos el ámbito del Plan Especial del Casco Medieval tiene la consideración de suelo urbano de actuación directa, en tanto no se prevean unidades de ejecución diferenciadas en el documento urbanístico que desarrolle el área.

En cuanto a las Entidades Locales Menores de Población, el planteamiento es similar de manera que en las zonas de aplicación directa de la ordenanza, suelo urbano de

actuación directa, se considera a cada actuación como un área de reparto individual, mientras que las diferentes Unidades de Ejecución que resulten de las remodelaciones y de las Entidades se conceptúan, cada una, como un área de reparto.

B.- EN EL SUELO URBANIZABLE DE REGIMEN TRANSITORIO.

Al tratarse de suelo y ámbitos que se encuentran en desarrollo con sus figuras de planeamiento debidamente aprobadas y en fase de urbanización, es por lo que procede seguir considerando a cada uno de ellos como un área de reparto independiente.

En total son seis ámbitos y consiguientemente seis áreas de reparto, de los cuales tres son de carácter residencial y los otros tres industriales.

C: EN EL SUELO URBANIZABLE.

Atendiendo a los criterios de gestión, temporalidad y localización, estos dos últimos a su vez también diferenciado en la propia programación del Plan, se establece la regulación de las áreas de reparto en el suelo urbanizable, todo ello a tenor de las diferentes posibilidades dimanadas de la Exposición de Motivos de la Ley 6/1998.

En cuanto al criterio de gestión claramente puede y ha de considerarse como área de reparto independiente la correspondiente a todos los sectores, quince en total, afectados por el crecimiento Este y Oeste de la ciudad, zonas de Salburua y Zabalgana, y cuya superficie se incluye en el Convenio, para la liberación de expropiaciones, aprobado por el Pleno municipal de 21 de enero de 2000.

Respecto a la temporalidad, el Plan no plantea programación alguna en cuatrienios tal y como propugna la Ley 6/1998, en aras de los motivos de iniciativa y flexibilidad en ella contemplada, sin embargo sí se estima oportuno el establecer unos plazos máximos para que en ellos se proceda al desarrollo de los diferentes ámbitos.

La localización es el tercer criterio considerado ya que ha de valorarse distintamente su posición física en el modelo urbanístico adoptado por el Ayuntamiento, así, cabe diferenciar los sectores lindantes con el suelo urbano de la ciudad de aquellos otros resultado de nuevas implantaciones aisladas o apoyadas en Entidades Locales Menores y que claramente se sitúan alejados de Vitoria-Gasteiz.

Tanto el criterio de la temporalidad como el de la localización conllevan a la definición de áreas de reparto diferenciadas a su vez tanto por su previsión de desarrollo como por su emplazamiento en el municipio.

Dicho planteamiento general da como resultado el establecimiento de tres áreas de reparto en la ciudad y que afecta a varios sectores:

AR-1: Incluye los sectores 1 al 15, afectados por las zonas de expansión Este y Oeste de la ciudad y que están contemplados en el Convenio aprobado por el Pleno municipal del 21 de enero de 2000. Son de predominante carácter residencial.

AR-2: Incluye los sectores 16 al 19, localizados en las zonas próximas a los suelos residenciales de la ciudad y cuyo desarrollo ha de iniciarse antes de los cuatro años. Son de predominante carácter residencial.

AR-3: Incluye los sectores 20 y 21, localizados en las zonas próximas a los suelos industriales de la ciudad y cuyo desarrollo ha de iniciarse antes de los seis años. Son de predominante carácter productivo.

Para el resto de los sectores, de crecimiento de las Entidades Locales Menores se crean áreas de reparto individuales para cada núcleo de población.

2. Determinación del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

En virtud de la legislación vigente, para cada área de reparto se calculará el aprovechamiento tipo respectivo el cual se realizará de la manera que se establece también en la Disposición Adicional Única de la Ley 3/1997 del Gobierno Vasco.

Como quiera que se definen áreas de reparto en suelos urbanos, en suelos urbanizables en régimen transitorio y en suelos urbanizables es por lo que procede referir individualmente cada uno de los grupos.

A. APROVECHAMIENTOS TIPOS EN AREAS DE REPARTO EN SUELOS URBANOS.

1.- En los suelos urbanos de actuación directa

Al conceptuarse como un área de reparto cada parcela, su cuantificación corresponderá con la edificabilidad resultante de aplicar al solar las normativas urbanísticas establecidas por el planeamiento municipal.

A la vista de la inmediatez del cálculo es por lo que no parece oportuno efectuar su pormenorización en este apartado.

2.- En los suelos urbanos con delimitación de ámbitos (Unidades de Ejecución y P.E.R.I.)

El procedimiento es el que viene regulado en el punto III.1 de la citada Disposición Adicional Unica de la Ley 3/1997 del Gobierno Vasco, obteniéndose el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles de uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

De aquí que los pasos adoptados, y que pueden contemplarse en las tablas incorporadas en el punto 7.1.3. "SUELO URBANO: UNIDADES DE ACTUACION" y "SUELO URBANO: PLANES ESPECIALES" son:

- Relación del ámbito, superficie, calificaciones según usos y aprovechamientos.
 - Cálculo de los coeficientes de homogeneización, según usos y tipologías.
 - Cálculo del aprovechamiento lucrativo total homogeneizado.
 - Cálculo del aprovechamiento tipo.
- En el primero se enuncian y se enumeran los datos urbanísticos del área de reparto de que se trata, de manera que tras la denominación y superficie total se

relacionan los diferentes usos con los aprovechamientos ordenados en el ámbito.

- Para el cálculo de los coeficientes de homogeneización, según usos y tipologías, que correspondería al segundo de los pasos, se ha utilizado el procedimiento de concretar la relación proporcional entre los distintos Valores del Suelo.

$$\text{COEF. HOMOG.} = \frac{\text{V. SUELO del uso determinado}}{\text{V. SUELO del uso característico}}$$

Adoptando como uso característico aquel con mayor aprovechamiento y como valor del suelo el urbanizado, aunque sería igualmente válido el valor del suelo sin urbanizar ya que la proporcionalidad se seguiría manteniendo al no existir más de un ámbito en cada área de reparto.

La fórmula utilizada para la determinación del Valor del Suelo Urbanizado es la genérica de aplicación para el cálculo del valor residual:

$$V_{S.URB.} = 0,71 V_{VENTA} - C_{CONST.}$$

En el caso de las viviendas con algún tipo de protección pública, se tendrán en cuenta las limitaciones legalmente establecidas respecto a la repercusión máxima de los costes del suelo y urbanización, la cual no ha de exceder el 15% del valor en venta para las viviendas sociales y el 20%, del valor en venta, para el resto de los regímenes protegidos.

Para la fijación de los valores en venta (V_{VENTA}) y de los costes de construcción ($C_{CONST.}$), cuyas cuantías figuran en los cuadros respectivos, se ha realizado el estudio de trabajo utilizando como fuente de partida las siguientes:

- Prospección de mercado elaborada a partir de los datos obtenidos de inmobiliarias con actuaciones en el municipio, así como otros datos de la práctica habitual en el proceso inmobiliario.
- Datos obrantes en el Area de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Datos obrantes en el Servicio de Tributos Locales y Catastros del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos de la Diputación Foral de Alava.

Para una vez revisados fijar y asignar como valores lógicos de mercado, y consiguientemente no distorsionados por la tremenda escalada alcista, los más representativos de cada uso, tipología y localización.

Una vez conocidos los diferentes valores de los suelos urbanizados, según sus usos, y fijado como la unidad al característico, el de mayor aprovechamiento, perfectamente puede calcularse el resto de los coeficientes mediante una sencilla regla de proporcionalidad.

- La determinación del aprovechamiento lucrativo total homogeneizado no es más que el sumatorio de los diferentes aprovechamientos lucrativos homogeneizados

que se localizan en el área de reparto, siendo estos últimos el producto del aprovechamiento real de cada uso por su correspondiente coeficiente de homogeneización.

- Una vez calculado el citado aprovechamiento total homogeneizado y conocida la superficie total del área de reparto se procede a su división tal y como queda establecida por la Ley 3/1997, del Gobierno Vasco:

$$\text{Aprov. Tipo} = \frac{\text{Aprov. Lucrativo Total Homogeneizado}}{\text{Superficie Total del área}}$$

obteniéndose el aprovechamiento tipo del área de reparto de que se trate, en metros cuadrados construidos homogeneizados por metro cuadrado de suelo.

B. APROVECHAMIENTOS TIPOS EN AREAS DE REPARTO EN SUELOS URBANIZABLES EN REGIMEN TRANSITORIO.

Como se trata de ámbitos en fase de desarrollo, en ejecución de la urbanización, y cada uno constituye un área de reparto, es por lo que lo más apropiado es mantener los

aprovechamientos y cálculos efectuados a tal fin los incluidos en los propios documentos urbanísticos aprobados definitivamente por el Ayuntamiento en su día.

C. APROVECHAMIENTOS TIPOS EN AREAS DE REPARTO EN SUELOS URBANIZABLES.

El procedimiento es el que viene regulado en el punto IV.1 de la Disposición Adicional Unica de la Ley 3/1997 del Gobierno Vasco, obteniéndose el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresados en metros cuadrados construibles de uso característico, por la superficie total del área.

Para la ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico se producirá de igual manera que lo establecido para el cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano (III.2. Disp. Unica. Ley 3/1997), en donde queda regulado que ha de ser el planeamiento el que fije justificadamente los coeficientes de ponderación relativos entre usos y

tipologías edificatorias, asignando el valor de la unidad al característico, y los restantes, a los que les corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

Los pasos adoptados para el cálculo de los aprovechamientos tipos quedan reflejados en las tablas anexas de las diferentes áreas de reparto, y que son:

- Relación de sectores incluidos en el área de reparto, superficie parcial de cada uno y total del área, así como las calificaciones de los diferentes usos y tipologías.

- Cálculo de los coeficientes de homogeneización según usos.
 - Cálculo de los aprovechamientos lucrativos homogeneizados.
 - Cálculo de los aprovechamientos tipo.
- En el primer paso se enuncian y se enumeran los datos urbanísticos de los sectores y del área de reparto de que se trata, de manera que tras la denominación y superficies parciales y total se relacionan los diferentes usos con los aprovechamientos ordenados en cada sector.
 - Para el cálculo de los coeficientes de homogeneización, según usos y tipologías, que correspondería al segundo de los pasos, se ha utilizado el procedimiento de concretar la relación proporcional entre los distintos Valores Residuales del Suelo:

$$\text{COEF. HOMOG.} = \frac{\text{V. RESIDUAL DEL SUELO del uso determinado}}{\text{V. RESIDUAL DEL SUELO del uso característico}}$$

adoptando como uso característico aquel con mayor aprovechamiento y como valor del suelo el residual, descontado el coste de la urbanización, ya que a diferencia del método utilizado para las áreas de reparto en suelo urbano, aquí sí influye la urbanización puesto que aunque se traten del mismo uso, puede ocurrir, y así acontece, que los valores residuales no son los mismos al ser diferentes los costes de urbanización de cada sector.

La fórmula utilizada para la determinación del Valor Residual del Suelo es la genérica de aplicación:

$$V_{\text{RESIDUAL SUELO}} = 0,71 V_{\text{VENTA}} - C_{\text{CONST.}} - C_{\text{URB.}}$$

En el caso de las viviendas con algún tipo de protección pública, se tendrán en cuenta las limitaciones legalmente establecidas respecto a la repercusión máxima de los costes del suelo y urbanización, la cual no ha de exceder del 15% del valor en venta para las viviendas sociales y del 20%, también del valor en venta, para el resto de los regímenes protegidos.

Para la fijación de los valores en venta (V_{VENTA}) se ha procedido a elaborar el oportuno cuadro de trabajo tomando como fuentes las siguientes: las dimanadas de la práctica inmobiliaria propia del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz así como la deseable evolución económica del mercado del suelo.

Como se puede apreciar en el cuadro, se parte de unos valores tipo según usos y tipologías para ajustarlos, mediante un coeficiente de localización (KI), al valor previsible en cada uno de los sectores que integran las diferentes áreas de reparto.

	VALOR VENTA TIPO uds/m ² c	SALBURUA- ZABALGANA		ARMENTIA OESTE		S. PRUDENCIO SUR		ELORRIAGA- ARCAUTE		ARECHAVALETA- GARDELEGUI		AMP. JUNDIZ ESTE Y OESTE		AMPLIACION MIÑANO MYR	
		SECT. 1 A 15 V.VENTA		SECT. 16 V.VENTA		SECT.17 V.VENTA		SECTOR 18 V.VENTA		SECT. 19 V.VENTA		SECT. 20 Y 21 V.VENTA		SECT. 22 V.VENTA	
		KI	uds/m ² c	KI	uds/m ² c	KI	uds/m ² c	KI	uds/m ² c	KI	uds/m ² c	KI	uds/m ² c	KI	uds/m ² c
R.UNIF.LIB HILERA (OR-8)	310.000	1	310.000	1,1	341.000	-	-	0,95	294.500						
R.UNIF.LIB. (OR-9)	315.000	-	-	1,1	346.500	1,15	362.250	-	-	0,9	283.500			0,9	283.500
R.UNIF.LIB. (OR-10)	315.000	-	-	-	-	-	-	0,95	299.250	0,9	283.500			0,9	283.500
R.COLECT.LIB. (OR-7)	305.000	-	-	1,1	335.500	1,15	350.750	0,95	289.750	0,9	274.500			0,9	274.500
R.COLECT.LIB. (OR-4)	260.000	1	260.000	-	-	-	-	-	-	-	-				
R.COLECT.P.PÚB. (0,85/1,4)	103.485	1	103.485	-	-	-	-	-	-	1	103.485				
R.COLECT.P.PÚB. (1,6)	144.876	1	144.876	-	-	-	-	1	144.876						
TERC/EQ.PRIV.	135.000	1	135.000	-	-	1,15	155.250	-	-	-	-				
COMERCIAL	130.000	1	130.000	-	-	-	-	-	-	-	-				
PRODUCTIVA P. (OR-11)	60.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	60.000		
PRODUCTIVA (OR-13)	110.000	1	110.000	-	-	-	-	-	-	-	-				
SERV.URBAN.	330.000	1	330.000	-				-	-	-	-				

En cuanto a los valores de las construcciones ($C_{CONST.}$), se ha actuado con un carácter de igualdad según usos y tipologías de manera que con independencia de su localización, los valores se mantienen constantes siempre y cuando se trate del mismo uso y tipología. En particular, dichos valores pueden observarse en la columna quinta de las tablas “Datos generales y valor del suelo urbanizado” de las diferentes áreas de reparto.

Una vez obtenidos los valores de los suelos urbanizados de los diferentes usos, siguiendo la fórmula del valor residual, se procede a cuantificar y valorar con precios unitarios las diferentes dotaciones integrantes de los costes de urbanización, desglosando según se traten de sistemas generales y locales así con respecto a su calificación de viario, zonas verdes y espacios libres.

Los importes parciales y totales se recogen en las tablas “Costes de Urbanización” de las diferentes áreas de reparto.

Dichos costes de urbanización ($C_{URB.}$), en cada sector, deben desglosarse evaluándose su repercusión en los diferentes aprovechamientos según usos y tipologías, aplicando para ello la sencilla fórmula matemática de repartos y proporcionalidades.

$$V_{\cdot REP.URB.USO} = \frac{V_{\cdot TOT.URB.Sect} \times V_{S.URB.USO}}{V_{\cdot TOT.S.URB.Sect}} \times APROV. USO$$

– $V_{\cdot REP.URB.USO}$ = Valor de repercusión de la urbanización de uso y tipología determinado (uds/m²c).

– $V_{\cdot TOT.URB.Sect.}$ = Valor total de los costes de urbanización del sector (uds).

– $V_{\cdot S.URB.USO}$ = Valor del suelo urbanizado de uso y tipología determinado (uds).

– $V_{\cdot TOT.S.URB.Sect.}$ = Valor total del suelo urbanizado del Sector (uds).

– $APROV.uso$ = Aprovechamiento del uso y tipología determinado (m²c).

Procediéndose a continuación a la estimación del valor del suelo sin urbanizar como diferencia entre el valor del suelo urbanizado y el valor de la urbanización, según cada uso y tipología, en unidades por metro cuadrado construido.

Tales valores sirven y así se plantean en el mecanismo de obtención del aprovechamiento tipo, como los diferentes valores residuales que les corresponde a cada uso y tipología de manera que su homogeneidad, o equivalencia, es el resultado de relacionar el adoptado como la unidad con el uso que se desea establecer.

En las tablas denominadas “APROVECHAMIENTO TIPO” de cada área de reparto, se relacionan las diferentes columnas antes mencionadas, pudiéndose observar la correspondencia entre los valores de los coeficientes y los de los suelos sin urbanización.

- La determinación de los aprovechamientos lucrativos homogeneizados, según cada uso y tipología, será el producto del aprovechamiento real de cada uso por su correspondiente coeficiente de homogeneización. La suma de los englobados en cada sector dará como resultado el aprovechamiento lucrativo total del sector y el sumatorio de los sectores incluidos en cada área de reparto el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto, en metros cuadrados construidos homogeneizados.
- Una vez calculados los citados aprovechamientos totales homogeneizados y conocidas las superficies totales se procede a su división tal y como queda establecido en la Ley 3/1997, del Gobierno Vasco:

$$\text{APROV.TIPO.Sector} = \frac{\text{Aprov.Lucrativo Total Homogeneizado del Sector}}{\text{Superficie Total del Sector}}$$

$$\text{APROV.TIPO.Area de Reparto} = \frac{\text{Aprov.Lucrativo Total Homogenizado del Area de Reparto}}{\text{Superficie Total del Area de Reparto}}$$

Obteniéndose los aprovechamientos tipo de los diferentes sectores y del área de reparto que los engloba, en metros cuadrados construidos homogeneizados por metro cuadrado de suelo.

3. Tablas de los aprovechamientos tipos

En las páginas siguientes se incorporan las tablas realizadas con los cálculos de los diferentes aprovechamientos tipos.

Tales tablas corresponden a las áreas de reparto en suelo urbano, diferenciando según se traten de Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior, denominándose:

- SUELO URBANO
AREAS DE REPARTO.- UNIDADES DE EJECUCION
- SUELO URBANO
AREAS DE REPARTO.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

Mientras que en las tablas del suelo urbanizable se diferencian según cada una de las cinco áreas de reparto y dentro de cada una en los bloques referentes a:

- DATOS GENERALES Y VALOR SUELO URBANIZADO
- COSTE URBANIZACION
- APROVECHAMIENTO TIPO

SUELO URBANO

AREA DE REPARTO – UNIDADES DE EJECUCION DE CIUDAD

Ambito	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor en Venta (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech. (m ² c)	V. Suelo Urbanizado (Uds)	Coef. Homog.	Aprov. Homog. (m ² ch)	Aprov. Tipo (m ² ch/m ² s)
UE-1 MERCEDES ALI		PRODUCTIVO (OR-11)	70.000	35.000	12.803	14.700	0,386	4.940	
		PRODUCTIVO (OR-13)	110.000	40.000	38.568	38.100	1,000	38.568	
	100.433				51.371			43.508	0,4332
UE-2 SUBPOL.S.PRUDENCIO		R.UNIF.LIB.(OR-9)	362.250	120.000	5.295	137.198	1,000	5.295	
		R.COL.LIB. (OR-7)	350.000	100.000	1.511	148.500	1,082	1.635	
	31.514				6.806			6.930	0,2199
UE-3 POLIGONO 32 SUR		EQUIP. PRIVADO	193.000	100.000	49.132	37.030	1,000	49.132	
	28.524				49.132			49.132	1,7225
UE-4 JOSE MARDONES		R.UNIF.LIB.HILERA	325.500	110.000	2.264	121.105	1,167	2.641	
		R.COL.LIB.	280.000	95.000	2.972	103.800	1,000	2.972	
		COMERC.PL.BAJA	190.000	42.000	117	92.900	0,895	105	
		EQUIP.PRIVADO	193.000	85.000	2.136	52.030	0,501	1.071	
	5.436				7.489			6.789	1,2489
UE-5 ABETXUKO NE.		R.COL.P.PÚB. (0,85)	79.813	-	10.918	11.972	1,000	10.918	
		COMERC.PL.BAJA	140.000	42.000	400	57.400	4,795	1.918	
	14.097				11.318			12.836	0,9105
UE-6 BETOÑO RESID.SUR		R.UNIF.LIB. (OR-8))	320.000	110.000	6.765	117.200	1,000	6.765	
	22.512				6.765			6.765	0,3005

SUELO URBANO

AREA DE REPARTO – UNIDADES DE EJECUCION DE CIUDAD

Ambito	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor en Venta (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech. (m ² c)	V. Suelo Urbanizado (Uds)	Coef. Homog.	Aprov. Homog. (m ² ch)	Aprov. Tipo (m ² ch/m ² s)
UE-7 MUSEO VAS. ART CONT.		EQUIP.PÚBLICO	-	-	18.000	-	-	-	
	12.562				18.000			-	-
UE-8 AMPLIACION FAGOR		PRODUCTIVO (OR-11)	70.000	35.000	22.761	14.700	1,000	26.361	
	41.362				22.761			26.361	(1) 0,7500

(1) La superficie del ámbito, a los efectos del aprovechamiento tipo es de 30.348 m², correspondiendo el 90% de todos los derechos susceptibles de aprobación al particular.

SUELO URBANO

AREAS DE REPARTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN DE E.L.M.

Ambito	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor en Venta (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech. (m ² c)	V. Suelo Urbanizado (Uds)	Coef. Homog.	Aprov. Homog. (m ² ch)	Aprov. Tipo (m ² ch/m ² s)
--------	--------------------------------	--------------	---------------------------------------	---	------------------------------	---------------------------	--------------	-----------------------------------	--

UE-ABR 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	1.203	70.340	1,000	1.203	
ABERASTURI									
	3.627				1.203			1.203	(1) 0,4255

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 800m²).

UE-ANT 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	1.053	70.340	1,000	1.053	
ANTEZANA									
	2.841				1.053			1.053	0,3706

UE-ARG 1		Residencial Unifamiliar (OR-9)	238.500	110.000	1.100	59.335	1,000	1.100	
ARGANDOÑA									
	4.957				1.100			1.100	(1) 0,2274

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 120m²).

UE-ARI 1		Residencial Unifamiliar (OR-9)	252.500	110.000	1.330	69.275	1,000	1.330	
ARIÑEZ									
	5.792				1.330			1.330	0,2296

UE-ARI 2		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	1.524	70.340	1,000	1.524	
ARIÑEZ									
	3.616				1.524			1.524	(1) 0,4474

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 210m²).

UE-ARM 1		Residencial Unifamiliar (OR-9)	346.500	120.000	1.308	126.015	1,000	1.308	
ARMENTIA									
	7.679				1.308			1.308	0,1703

SUELO URBANO

AREAS DE REPARTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN DE E.L.M.

Ambito	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor en Venta (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech. (m ² c)	V. Suelo Urbanizado (Uds)	Coef. Homog.	Aprov. Homog. (m ² ch)	Aprov. Tipo (m ² ch/m ² s)
--------	--------------------------------	--------------	---------------------------------------	---	------------------------------	---------------------------	--------------	-----------------------------------	--

UE-ARM 2		Residencial Unifamiliar (OR-9)	346.500	120.000	1.440	126.015	1,000	1.440	
ARMENTIA									
	7.899				1.440			1.440	0,1823

UE-ARM 3		Residencial Unifamiliar (OR-9)	346.000	120.000	1.001	126.015	1,000	1.001	
ARMENTIA									
	4.595				1.001			1.001	0,2178

UE-ARM 4		Residencial Unifamiliar (OR-9)	346.500	120.000	3.010	126.015	1,000	3.010	
ARMENTIA									
	17.045				3.010			3.010	(1)...0,1900

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 1.200 m²)

UE-ART 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	240.000	110.000	2.520	60.400	1,000	2.520	
ARTAZA									
	6.457				2.520			2.520	(1)...0,4486

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 840 m²)

UE-AST 1		Residencial Colectiva (OR-7)	245.000	100.000	674	73.950	1,000	674	
ASTEGUIETA									
	2.631				674	73.950		674	0,2562

UE-CRS 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	2.252	70.340	1,000	2.252	
CRISPIJANA									
	7.550				2.252			2.252	(1) 0,3079

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 237 m²).

SUELO URBANO

ÁREAS DE REPARTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN DE E.L.M.

Ambito	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor en Venta (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech. (m ² c)	V. Suelo Urbanizado (Uds)	Coef. Homog.	Aprov. Homog. (m ² ch)	Aprov. Tipo (m ² ch/m ² s)
UE-ELO 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	299.250	110.000	1.655	102.468	1,000	1.655	
ELORRIAGA									
	3.257				1.655			1.655	0,5081
UE-ELO 2		Residencia E.L.M. (OR-10)	299.250	110.000	3.787	102.468	1,000	3.787	
ELORRIAGA									
	14.999				3.787			3.787	0,2525
UE-EST 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	252.500	110.000	1.883	69.275	1,000	1.883	
ESTARRONA									
	4.522				1.883			1.883	(1) 0,4226
(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 66 m ²).									
UE-FOR 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	2.600	70.340	1,000	2.600	
FORONDA									
	7.570				2.600			2.600	0,3435
UE-GMY 1		Residencia E.L.M. (OR-10)	285.000	110.000	1.947	92.350	1,000	1.947	
GAMARRA MAYOR									
	4.551				1.947			1.947	0,4278
UE-GMZ 1		Residencia E.L.M. (OR-10)	240.000	110.000	5.472	60.400	1,000	5.472	
GAMIZ									
	10.430				5.472			5.472	(1) 0,5527
(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 530m ²).									
UE-GAR 1		Residencia Unifamiliar (OR-8)	279.000	100.000	815	98.090	1,000	815	
GARDELEGUI									
	1.577				815			815	(1) 0,5632
(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 130m ²).									
UE-GAR 2		Residencial Unifamiliar (OR-9)	283.500	110.000	811	91.285	1,000	811	
GARDELEGUI									
	2.216				811			811	0,3660

SUELO URBANO

AREAS DE REPARTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN DE E.L.M.

Ambito	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor en Venta (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech. (m ² c)	V. Suelo Urbanizado (Uds)	Coef. Homog.	Aprov. Homog. (m ² ch)	Aprov. Tipo (m ² ch/m ² s)
--------	--------------------------------	--------------	---------------------------------------	---	------------------------------	---------------------------	--------------	-----------------------------------	--

UE-GUE 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	4.249	70.340	1,000	4.249	
GUEREÑA									
	13.322				4.249			4.249	(1) 0,3492

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 1.153m²)

UE-GUE 2		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	2.791	70.340	1,000	2.791	
GUEREÑA									
	8.063				2.791			2.791	(1)...0,3770

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 660m²)

UE-GUE 3		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	1.345	70.340	1,000	1.345	
GUEREÑA									
	3.674				1.345			1.345	(1) 0,4347

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 580m²)

UE-LER 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	7.940	70.340	1,000	7.940	
LERMANDA									
	24.962				7.940			7.940	(1) 0,3240

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 456m²)

UE-LUB 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	240.000	110.000	2.162	60.400	1,000	2.162	
LUBIANO									
	5.384				2.162			2.162	0,4016

SUELO URBANO

AREAS DE REPARTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN DE E.L.M.

Ambito	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor en Venta (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech. (m ² c)	V. Suelo Urbanizado (Uds)	Coef. Homog.	Aprov. Homog. (m ² ch)	Aprov. Tipo (m ² ch/m ² s)
UE-LUB 2		Residencial E.L.M. (OR-10)	240.000	110.000	896	60.400	1,000	896	
LUBIANO									
	2.120				896			896	0,4226

UE-MAN 1		Residencia E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	4.179	70.340	1,000	4.179	
MANDOJANA									
	11.841				4.179			4.179	(1) 0,3797

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 835 m²).

UE-MGR 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	780	70.340	1,000	780	
MARGARITA									
	1.979				780			780	(1) 0,4782

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 348 m²).

UE-MGR 2		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	677	70.340	1,000	677	
MARGARITA									
	1.510				677			677	(1) 0,4734

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox. 80 m²).

UE-MAT 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	1.480	70.340	1,000	1.480	
MATAUCCO									
	3.800				1.480			1.480	0,3895

SUELO URBANO

AREAS DE REPARTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN DE E.L.M.

Ambito	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor en Venta (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech. (m ² c)	V. Suelo Urbanizado (Uds)	Coef. Homog.	Aprov. Homog. (m ² ch)	Aprov. Tipo (m ² ch/m ² s)
UE-MDG 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	3.779	70.340	1,000	3.779	
MENDIGUREN									
	7.907				3.779			3.779	(1) 0,5085

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox.335 m²).

UE-MDZ 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	254.000	110.000	2.379	70.340	1,000	2.379	
MENDOZA									
	7.263				2.379			2.379	(1) 0,3434

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito, una vez descontada la correspondiente al viario existente (aprox.335 m²).

UE-ORE 1		Residencial E.L.M. (OR-10)	240.000	110.000	3.057	60.400	1,000	3.057	
OREITIA									
	7.103				3.057			3.057	0,4304

SUELO URBANO

AREA DE REPARTO – PLANES ESPECIALES

Ambito	Superficie (m ² s)	Calificación	Valor en Venta (uds/m ² c)	Valor Construcc. (uds/m ² c)	Aprovech. (m ² c)	V. Suelo Urbanizado (Uds)	Coef. Homog.	Aprov. Homog. (m ² ch)	Aprov. Tipo (m ² ch/m ² s)
PERI-2 ALI	54.487	R.UNIF.LIB.HILERA	325.500	110.000	5.650	121.105	1,000	5.650	
		R.COL.LIBRE	250.000	95.000	4.888	82.500	0,681	3.330	
		R.COL.LIBRE (OR-7)	275.000	100.000	4.813	95.250	0,787	3.785	
		R.COL.P.PÚBL.	144.876	-	3.150	28.974	0,239	754	
		COMERC.PL.BAJA	180.000	42.000	700	85.800	0,708	496	
					19.201			14.015	0,2572
PERI-3 PLAZA DE TOROS	21.612	R.COL.LIBRE	300.000	95.000	8.800	118.000	1,000	8.800	
		TERCIARIO	210.000	70.000	4.000	79.100	0,670	2.681	
		EQUIP. PÚBL.							
					12.800			11.481	0,5312
PERI-4 JOSE MARDONES	14.913	R.UNIF.LIB.HILERA	325.500	110.000	5.051	121.105	1,167	5.893	
		R.COL.LIBRE	280.000	95.000	17.116	103.800	1,000	17.116	
		COMERC.PL.BAJA	190.000	42.000	1.298	92.900	0,895	1.162	
		EQUIP.PRIVADO	193.000	85.000	2.136	52.030	0,501	1.071	
					25.601			25.241	1,6926
PERI-5 COMPLEJO UNIV. II	163.573	EQUIP.PÚBL.	-	-	120.771	-	1,000	120.771	
									120.771
PERI-6 P.CERVANTES NORTE	61.010	R.UNIF.LIB. (OR-9)	396.000	120.000	12.844	161.160	1,000	12.844	
									12.844
PERI-7 P. CASTILLA SUR	33.662	R.COL.LIBRE	350.000	100.000	17.665	148.500	1,000	17.665	
		R.COL.P.PÚBL.	144.876	-	2.700	28.974	0,195	527	
		COMERC.PL.BAJA	260.000	42.000	1.560	142.600	0,960	1.498	
					21.925			19.690	0,5849

SUELO URBANO

AREA DE REPARTO – PLANES ESPECIALES

Ambito	Superficie (m ² s)	Calificación	Valor en Venta (uds/m ² c)	Valor Construcc. (uds/m ² c)	Aprovech. (m ² c)	V. Suelo Urbanizado (Uds)	Coef. Homog.	Aprov. Homog. (m ² ch)	Aprov. Tipo (m ² ch/m ² s)
PERI-8 S-3 LAKUA	234.913	R.UNIF.LIB.HILERA	325.500	110.000	27.822	121.105	1,468	40.841	
		R.COL.LIBRE	250.000	95.000	69.999	82.500	1,000	69.999	
		R.COL.P.PÚBL.	144.876	-	23.000	28.974	0,351	8.078	
		COMERC.PL.BAJA	180.000	42.000	3.450	85.800	1,040	3.588	
					124.271		122.506	0,5215	
PERI-9 CENT. ZARAMAGA	132.676	TERCIARIO	220.000	90.000	100.000	66.200	1,000	100.000	
									0,7537
PERI-13 ABETXUKO RES. SUR	234.913	R. COL. LIB.	228.989	89.848	9.912,15	72.734	1,000	9.912	
		TERC.-CPM.PRIV.	127.950	32.672	1.311,05	58.172	0,800	1.049	
		APARCAMIENTO	87.650	44.924	1.774,80	17.307	0,238	422	
					12.998,00		11.383	0,9908	

SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO -1

DATOS GENERALES Y VALOR SUELO URBANIZADO

Sector	Superficie (m ² s)	Calificación	Valor Venta Tipo (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech. (m ² c)	V. Suelo Urbaniz (uds/m ² c)	VALOR SUELO URBANIZADO (uds)
SECTOR 1.O		R.UNIF.LIB.(OR-8)	300.000	110.000	13.200	103.000	1.359.600.000
EXP. OESTE		R.COL.LIB	260.000	95.000	39.560	89.600	3.544.576.000
		RC.PP.(1)	103.485	-	129.360	(2) 20.697	2.677.363.920
		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	19.968	53.850	1.075.276.800
	343.505				202.088		8.656.816.720
SECTOR 2.O		R.COL.LIB.	260.000	95.000	49.220	89.600	4.410.112.000
EXP. OESTE		RC.PP.(1)	103.485	-	134.715	(2) 20.697	2.788.196.355
		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	23.954	53.850	1.289.922.900
		SERV.URB.	330.000	120.000	200	114.300	22.860.000
	377.281				208.089		8.511.091.255
SECTOR 3.O		R.UNIF.LIB.(OR-8)	300.000	110.000	26.100	103.000	2.688.300.000
EXP. OESTE		R.COL.LIB	260.000	95.000	33.005	89.600	2.957.248.000
		RC.PP.(1)	103.485	-	52.710	(2) 20.697	1.090.938.870
		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	9.630	53.850	518.575.500
		COMERC.	130.000	55.000	22.200	37.300	828.060.000
		PRODUC (OR-13)	110.000	40.000	19.684	38.100	749.960.400
	262.459				163.329		8.833.082.770
SECTOR 4.O		R.UNIF.LIB.(OR-8)	300.000	110.000	13.500	103.000	1.390.500.000
EXP. OESTE		R.COL.LIB.	260.000	95.000	19.780	89.600	1.772.288.000
		RC.PP.(1)	103.485	-	39.690	(2) 20.697	821.463.930
		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	5.120	53.850	275.712.000
	149.430				78.090		4.259.963.930
SECTOR 5.O		R.UNIF.LIB.(OR-8)	300.000	110.000	19.500	103.000	2.008.500.000
EXP. OESTE		R.COL.LIB.	260.000	95.000	60.260	89.600	5.399.296.000
		RC.PP.(1)	103.485	-	179.130	(2) 20.697	3.707.453.610
		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	23.568	53.850	1.269.136.800
	651.036				282.458		12.384.386.410
SECTOR 6.O		R.UNIF.LIB.(OR-8)	300.000	110.000	22.200	103.000	2.286.600.000
EXP. OESTE		R.COL.LIB.	260.000	95.000	68.310	89.600	6.120.576.000
		RC.PP.(1)	103.485	-	289.800	(2) 20.697	5.997.990.600
		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	35.020	53.850	1.885.827.000
		SERV.URB.	330.000	120.000	200	114.300	22.860.000
	700.960				415.530		16.313.853.600
SECTOR 7.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	300.000	110.000	15.600	103.000	1.606.800.000
EXP. ESTE		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	1.144	53.850	61.604.400
	103.074				16.744		1.668.404.400
SECTOR 8.E		R.COL.LIB.	260.000	95.000	75.210	89.600	6.738.816.000
EXP. ESTE		RC.PP.(1)	103.485	-	205.800	(2) 20.697	4.259.442.600
		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	26.140	53.850	1.407.639.000
		COMERC.	130.000	55.000	22.328	37.300	832.834.400
		SERV.URB.	330.000	120.000	200	114.300	22.860.000
	587.616				329.678		13.261.592.000
SECTOR 9.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	300.000	110.000	13.800	103.000	1.421.400.000
EXP. ESTE		R.COL.LIB	260.000	95.000	51.520	89.600	4.616.192.000
		RC.PP.(1)	103.485	-	131.880	(2) 20.697	2.729.520.360
		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	17.960	53.850	967.146.000
		PRODUC (OR-13)	110.000	40.000	14.300	38.100	544.830.000
	359.919				229.460		10.279.088.360

SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO -1

DATOS GENERALES Y VALOR SUELO URBANIZADO

Sector	Superficie (m ² s)	Calificación	Valor Venta Tipo (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech. (m ² c)	V. Suelo Urbaniz (uds/m ² c)	VALOR SUELO URBANIZADO (uds)
--------	-------------------------------	--------------	---	---	------------------------------	---	------------------------------

SECTOR 10.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	300.000	110.000	6.000	103.000	618.000.000
EXP. ESTE		R.COL.LIB.	260.000	95.000	19.780	89.600	1.772.288.000
		RC.PP.(1)	103.485	-	40.740	(2) 20.697	843.195.780
		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	5.400	53.850	290.790.000
	158.583				71.920		3.524.273.780

SECTOR 11.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	300.000	110.000	10.800	103.000	1.112.400.000
EXP. ESTE		R.COL.LIB.	260.000	95.000	43.240	89.600	3.874.304.000
		RC.PP.(1)	103.485	-	107.310	(2) 20.697	2.220.995.070
		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	17.640	53.850	949.914.000
	266.637				178.990		8.157.613.070

SECTOR 12.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	300.000	110.000	30.450	103.000	3.136.350.000
EXP. ESTE		R.COL.LIB.	260.000	95.000	53.130	89.600	4.760.448.000
		RC.PP.(1)	103.485	-	98.490	(2) 20.697	2.038.447.530
		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	12.824	53.850	690.572.400
	413.791				194.894		10.625.817.930

SECTOR 13.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	300.000	110.000	15.600	103.000	1.606.800.000
EXP. ESTE		R.COL.LIB.	260.000	95.000	46.000	89.600	4.121.600.000
		RC.PP.(1)	103.485	-	102.690	(2) 20.697	2.125.374.930
		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	10.374	53.850	558.639.900
	357.559				174.664		8.412.414.830

SECTOR 14.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	300.000	110.000	14.250	103.000	1.467.750.000
EXP. ESTE		R.COL.LIB.	260.000	95.000	40.020	89.600	3.585.792.000
		RC.PP.(1)	103.485	-	82.950	(2) 20.697	1.716.816.150
		TERC/EQ PRIV	135.000	42.000	8.618	53.850	464.079.300
		SERV.URB.	330.000	120.000	200	114.300	22.860.000
	346.350				146.038		7.257.297.450

SECTOR 15.E		TERC/COMERC	135.000	42.000	50.000	53.850	2.692.500.000
EXP. ESTE	1.001.508				50.000		2.692.500.000

RESUMEN AR.1	6.079.708						
---------------------	-----------	--	--	--	--	--	--

NOTA (1)	Estimación calculada en base a que de las 21.704 viv. totales, un 20 fueran del módulo 0,85, un 20% del módulo 1,2, un 20% del módulo 1,4 y el 10% restante al módulo 1,6.						
----------	--	--	--	--	--	--	--

NOTA (2)	Repercusión máxima legalmente establecida como valor del suelo urbanizado.						
----------	--	--	--	--	--	--	--

SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO -1

COSTE URBANIZACIÓN

Sector	CARGAS URBANIZADORAS					Importes uds.	
	SGTC	SGEL	SGEC	SL VL/EL	SL ZV		
SECTOR 1.0	Superficie	52.938	23.508	11.068	71.677	34.680	
EXP. OESTE	Uds/m ²	13.000	8.000		15.000	8.000	
	Importe	688.194.000	188.064.000	-	1.075.155.000	277.440.000	2.228.853.000
SECTOR 2.0	Superficie	81.922	57.479	9.784	57.024	35.931	
EXP. OESTE	Uds/m ²	13.000	8.000	-	15.000	8.000	
	Importe	1.064.986.000	459.832.000	-	855.360.000	287.448.000	2.667.626.000
SECTOR 3.0	Superficie	42.189	20.388	7.253	53.936	19.701	
EXP. OESTE	Uds/m ²	13.000	8.000	-	15.000	8.000	
	Importe	548.457.000	163.104.000	-	809.040.000	157.608.000	1.678.204.000
SECTOR 4.0	Superficie	9.364	24.579	8.925	29.837	13.170	
EXP. OESTE	Uds/m ²	13.000	8.000	-	15.000	8.000	
	Importe	121.732.000	196.632.000	-	447.555.000	105.360.000	871.279.000
SECTOR 5.0	Superficie	68.380	50.655	204.359	81.911	49.170	
EXP. OESTE	Uds/m ²	13.000	8.000	-	15.000	8.000	
	Importe	888.940.000	405.240.000	-	1.228.665.000	393.360.000	2.916.205.000
SECTOR 6.0	Superficie	88.507	97.454	28.719	121.570	73.098	
EXP. OESTE	Uds/m ²	13.000	8.000	-	15.000	8.000	
	Importe	1.150.591.000	779.632.000	-	1.823.550.000	584.784.000	4.338.557.000
SECTOR 7.E	Superficie	-	41.371	-	18.511	18.511	
EXP. ESTE	Uds/m ²	-	8.000	-	15.000	8.000	
	Importe	-	330.968.000	-	277.665.000	148.088.000	756.721.000
SECTOR 8.E	Superficie	101.850	111.764	25.387	76.695	54.894	
EXP. ESTE	Uds/m ²	13.000	8.000	-	15.000	8.000	
	Importe	1.324.050.000	894.112.000	-	1.150.425.000	439.152.000	3.807.739.000
SECTOR 9.E	Superficie	50.132	43.322	9.844	64.155	37.440	
EXP. ESTE	Uds/m ²	13.000	8.000	-	15.000	8.000	
	Importe	651.716.000	346.576.000	-	962.325.000	299.520.000	2.260.137.000

SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO -1

COSTE URBANIZACIÓN

Sector		CARGAS URBANIZADORAS					Importes uds.
		SGTC	SGEL	SGEC	SL VL/EL	SL ZV	
SECTOR 10.E	Superficie	30.660	29.764	12.500	18.845	12.480	
EXP. ESTE	Uds/m ²	13.000	8.000	-	15.000	8.000	
	Importe	398.580.000	238.112.000	-	282.675.000	99.840.000	1.019.207.000
SECTOR 11.E	Superficie	19.476	26.584	10.656	58.778	30.654	
EXP. ESTE	Uds/m ²	13.000	8.000	-	15.000	8.000	
	Importe	253.188.000	212.672.000	-	881.670.000	245.232.000	1.592.762.000
SECTOR 12.E	Superficie	94.407	61.260	16.246	53.213	33.054	
EXP. ESTE	Uds/m ²	13.000	8.000	-	15.000	8.000	
	Importe	1.227.291.000	490.080.000	-	798.195.000	264.432.000	2.779.998.000
SECTOR 13.E	Superficie	-	116.852	13.615	56.773	30.810	
EXP. ESTE	Uds/m ²	-	8.000	-	15.000	8.000	
	Importe	-	934.816.000	-	851.595.000	246.480.000	2.032.891.000
SECTOR 14.E	Superficie	38.717	109.140	9.603	41.556	25.608	
EXP. ESTE	Uds/m ²	13.000	8.000	-	15.000	8.000	
	Importe	503.321.000	873.120.000	-	623.340.000	204.864.000	2.204.645.000
SECTOR 15.E	Superficie	31.177	750.331	-	-	-	
EXP. ESTE	Uds/m ²	13.000	2.000	-	-	-	
	Importe	405.301.000	1.500.662.000	-	-	-	1.905.963.000
RESUMEN A.R.1							33.060.792.000

SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO –1

APROVECHAMIENTO TIPO

Sector	Superficies (m ² s)	Calificación	V. Urbaniz. (uds/m ² c)	Valor Suelo sin urb. (uds/m ² c)	Coef.Homog.	Aprov.Homog. (m ² ch)	APROV. TIPO (m ² ch/m ² s)
SECTOR 1.O		R.UNIF.LIB.(OR-8)	26.519	76.481	5,034	66.449,120	
EXP. OESTE		R. COL. LIB.	23.069	66.531	4,379	173.237,684	
		RC.PP.(1)	5.329	15.368	1,012	130.853,542	
		TERC/EQ PRIV	13.865	39.985	2,632	52.553,102	
	343.505					423.093,447	1,2317
SECTOR 2.O		R.COL.LIB.	27.899	61.701	4,061	199.893,751	
EXP. OESTE		RC.PP.(1)	6.444	14.253	0,938	126.378,429	
		TERC/EQ PRIV	16.767	37.083	2,441	58.467,342	
		SERV.URB.	35.589	78.711	5,181	1.036,158	
	377.281					384.621,315	1,0195
SECTOR 3.O		R.UNIF.LIB.(OR-8)	19.529	83.431	5,491	143.327,752	
EXP. OESTE		R.COL.LIB.	17.023	72.577	4,777	157.666,819	
		RC.PP.(1)	3.932	16.765	1,103	58.163,827	
		TERC/EQ PRIV	10.231	43.619	2,871	27.648,053	
		COMERC.	7.087	30.213	1,989	44.148,339	
		PRODUC (OR-13)	7.239	30.861	2,031	39.984,428	
	262.459					470.939,218	1,7943
SECTOR 4.O		R.UNIF.LIB.(OR-8)	21.066	81.934	5,393	72.804,654	
EXP. OESTE		R.COL.LIB.	18.326	71.274	4,691	92.794,545	
		RC.PP.(1)	4.233	16.464	1,084	43.010,714	
		TERC/EQ PRIV	11.014	42.836	2,820	14.435,899	
	149.430					223.045,812	1,4926
SECTOR 5.O		R.UNIF.LIB.(OR-8)	24.254	78.746	5,183	101.071,054	
EXP. OESTE		R.COL.LIB.	21.098	68.502	4,509	271.701,537	
		RC.PP.(1)	4.874	15.823	1,042	186.565,220	
		TERC/EQ PRIV	12.680	41.170	2,710	63.865,070	
	651.036					623.202,881	0,9572
SECTOR 6.O		R.UNIF.LIB.(OR-8)	27.392	75.608	4,977	110.479,780	
EXP. OESTE		R.COL.LIB.	23.829	65.771	4,329	295.722,858	
		RC.PP.(1)	5.504	15.193	1,000	289.800,000	
		TERC/EQ PRIV	14.321	39.529	2,602	91.115,959	
		SERV.URB.	30.397	83.903	5,523	1.104,508	
	700.960					788.223,105	1,1245
SECTOR 7.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	46.717	56.283	3,705	57.791,960	
EXP. ESTE		TERC/EQ PRIV	24.424	29.426	1,937	2.215,733	
	103.074					60.007,693	0,5822
SECTOR 8.E		R.COL.LIB.	25.726	63.874	4,204	316.198,397	
EXP. ESTE		RC.PP.(1)	5.943	14.754	0,971	199.861,358	
		TERC/EQ PRIV	15.462	38.388	2,527	66.049,169	
		COMERC.	10.710	26.590	1,750	39.078,215	
		SERV.URB.	32.818	81.482	5,363	1.072,636	
	587.616					622.259,775	1,0590
SECTOR 9.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	22.647	80.353	5,289	72.986,439	
EXP. ESTE		R.COL.LIB.	19.701	69.899	4,601	237.033,498	
		RC.PP.(1)	4.551	16.146	1,063	140.156,163	
		TERC/EQ PRIV	11.840	42.010	2,765	49.661,279	
		PRODUC (OR-13)	8.377	29.723	1,956	27.976,081	
	359.919					527.813,460	1,4665

SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO –1

APROVECHAMIENTO TIPO

Sector	Superficies (m ² s)	Calificación	V. Urbaniz. (uds/m ² c)	Valor Suelo sin urb. (uds/m ² c)	Coef.Homog.	Aprov.Homog. (m ² ch)	APROV. TIPO (m ² ch/m ² s)
SECTOR 10.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	29.787	73.213	4,819	28.913,524	
EXP. ESTE		R.COL.LIB.	25.912	63.688	4,192	82.917,624	
		RC.PP.(1)	5.985	14.712	0,968	39.449,452	
		TERC/EQ PRIV	15.573	38.277	2,519	13.604,796	
	158.583					164.885,395	1,0397
SECTOR 11.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	20.111	82.889	5,456	58.923,107	
EXP. ESTE		R.COL.LIB.	17.494	72.106	4,746	205.219,372	
		RC.PP.(1)	4.041	16.656	1,096	117.644,669	
		TERC/EQ PRIV	10.514	43.336	2,852	50.316,329	
	266.637					432.103,476	1,6206
SECTOR 12.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	26.948	76.052	5,006	152.427,515	
EXP. ESTE		R.COL.LIB.	23.442	65.158	4,355	231.359,147	
		RC.PP.(1)	5.415	15.282	1,006	99.069,138	
		TERC/EQ PRIV	14.089	39.761	2,617	33.562,018	
	413.791					516.417,818	1,2480
SECTOR 13.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	24.890	78.110	5,141	80.203,309	
EXP. ESTE		R.COL.LIB.	21.652	67.948	4,472	205.729,375	
		RC.PP.(1)	5.002	15.695	1,033	106.087,941	
		TERC/EQ PRIV	13.013	40.837	2,688	27.884,471	
	357.559					419.905,097	1,1744
SECTOR 14.E		R.UNIF.LIB.(OR-8)	31.290	71.710	4,720	67.260,404	
EXP. ESTE		R.COL.LIB.	27.219	62.381	4,106	164.320,777	
		RC.PP.(1)	6.287	14.410	0,948	78.673,990	
		TERC/EQ PRIV	16.359	37.491	2,468	21.266,674	
		SERV.URB.	34.722	79.578	5,238	1.047,571	
	346.350					332.569,416	0,9602
SECTOR 15.E		TERC/EQ PRIV	38.119	15.731	1,035	51.770,462	
EXP.ESTE	1.001.508					51.770,462	0,0517
Resumen A.R.1	6.079.708					6.040.858,372	0,9936

NOTA (1) Estimación calculada en base a que de las 21.704 viv. totales, un 20% fueran del módulo 0,85, un 20% fueran del módulo 1,2, un 20% del módulo 1,4 y el 10% restante al módulo 1,6.

SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO – 2

DATOS GENERALES Y VALOR SUELO URBANIZADO

Sector	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor Venta Tipo (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech (m ² c)	V. Suelo Urbaniz (uds/m ² c)	VALOR SUELO URBANIZADO (uds)
--------	--------------------------------	--------------	---	---	-----------------------------	---	------------------------------

SECTOR 16 ARMENTIA OESTE		R.UNIF.LIB.(OR-9)	346.500	120.000	6.500	126.015	819.098.500
		R.UNIF.LIB.HILERA	341.000	110.000	12.540	132.110	1.656.659.400
		R.UNIF.LIB.(OR-7)	335.500	100.000	25.298	138.205	3.496.310.090
	305.933						5.972.066.990

SECTOR 17 AMPLIACIÓN SAN PRUDEN- CIO SUR		R.UNIF.LIB.(OR-9)	362.250	120.000	28.370	137.198	3.893.253.458
		R.COL. LIB.(OR-7)	350.750	100.000	27.590	149.033	4.111.806.675
	396.694						8.005.060.133

SECTOR 18 ELORRIAGA- ARCAUTE		R.UNIF.LIB.(OR-10)	299.250	110.000	4.250	102.468	435.486.875
		R.UNIF.LIB.HILERA	294.500	110.000	22.440	99.095	2.223.691.800
		R.COL.LIB.(OR-7)	289.750	100.000	19.536	105.723	2.065.394.760
	232.208		R.COL.P.PUBLICA (1)	103.485		6.615 (2) 20.697	136.910.655
						4.861.484.090	

SECTOR 19 ARECHAVA- LETA GARDELEGUI		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	283.500	110.000	42.200	91.285	3.852.227.000
		R.UNIF.LIB.(OR-9)	274.500	100.000	77.810	94.895	7.383.779.950
		R.COL.LIB.(OR-7)	103.485		152.775	20.697	3.161.984.175
	817.390		R.COL.P.PUBLICA (1)	90.000	42.000	2.500 (2) 21.900	54.750.000
						14.452.741.125	

Resumen A.R.2	1.752.225						
----------------------	-----------	--	--	--	--	--	--

NOTA (1)	Estimación calculada en base a que del total de las viviendas protegidas un 28,57% fueran del módulo 0,85; un 28,57% del módulo 1,2; un 28,57% del módulo 1,4 y el 14,29% restante al módulo 1,6.						
----------	---	--	--	--	--	--	--

NOTA (2)	Repercusión máxima legalmente establecida como valor del suelo urbanizado						
----------	---	--	--	--	--	--	--

SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO – 2

COSTES URBANIZACIÓN

Sector	CARGAS URBANIZADORAS					Importes uds.
	SGTC	SGEL	SGEC	SL VL/EL	SL ZV	

SECTOR 16 ARMENTIA OESTE	Superficie	66.592	73.056		43.575	24.450	
	Uds./m2	13.000			15.000	8.000	
	Importe	865.696.000			653.625.000	195.600.000	1.714.921.000

SECTOR 17 AMPLIACIÓN S PRUDENCIO SUR	Superficie	48.174		14.082	85.025	72.925	
	Uds./m2	13.000			15.000	8.000	
	Importe	626.262.000			1.275.375.000	583.400.000	2.485.037.000

SECTOR 18 ELORRIAGA- ARCAUTE	Superficie	39.330			49.029	47.948	
	Uds./m2	13.000			15.000	8.000	
	Importe	511.290.000			735.435.000	383.584.000	1.630.309.000

SECTOR 19 ARECHAVA- LETA GARDELEGUI	Superficie	94.573	76.836		69.876	80.938	
	Uds./m ²	13.000	2.000		15.000	8.000	
	Importe	1.229.449.000	153.672.000		1.048.140.000	647.504.000	3.078.765.000

SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO – 2

APROVECHAMIENTO TIPO

Sector	Superficies (m ² s)	Calificación	V. Urbaniz. (uds/m ² c)	Valor Suelo sin urb. (uds/m ² c)	Coef.Homog.	Aprov.Homog. (m ² ch)	APROV. TIPO (m ² ch/m ² s)
--------	--------------------------------	--------------	------------------------------------	---	-------------	----------------------------------	--

SECTOR 16 ARMENTIA OESTE		R.UNIF.LIB.(OR-9)	36.186	89.829	5,515	35.847,592	
		R.UNIF.LIB.HILERA	37.936	94.174	5,782	72.503,273	
		R.UNIF.LIB.(OR-7)	39.687	98.518	6,049	153.015,113	
	305.933					261.365,978	0,8543

SECTOR 17 AMPLIACIÓN SAN PRUDEN- CIO SUR		R.UNIF.LIB.(OR-9)	45.591	94.607	5,865	1.643.823,635	
		R.COL. LIB.(OR-7)	46.265	102.768	6,371	174.076,240	
	396.694					338.899,876	0,8543

SECTOR 18 ELORRIAGA- ARCAUTE		R.UNIF.LIB.(OR-10)	34.363	68.105	4,181	17.770,400	
		R.UNIF.LIB.HILERA	33.232	65.863	4,044	90.739,573	
		R.COL.LIB.(OR-7)	35.454	70.268	4,314	84.280,132	
		R.COL.P.PUBLICA (1)	6.941	13.756	0,845	5.586,752	
	232.208					198.376,856	0,8543

SECTOR 19 ARECHAVA- LETA GARDELEGUI		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	19.446	71.839	4,411	186.124,897	
		R.UNIF.LIB.(OR-9)	20.215	74.680	4,585	356.756,049	
		R.COL.LIB.(OR-7)	4.409	16.288	1,000	152.775,000	
		R.COL.P.PUBLICA (1)	4.665	17.235	1,058	2.645,311	
	817.390					698.301,257	0,8543

Resumen A.R.2	1.752.225					1.496.943,968	0,8543
----------------------	-----------	--	--	--	--	---------------	--------

NOTA (1)

Estimación calculada en base a que del total de las viviendas protegidas un 28,57% fueran del módulo 0,85; un 58,57% del módulo 1,2; un 28,57% del módulo 1,4 y el 14,29 restante al módulo 1,6.

SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO – 3

DATOS GENERALES Y VALOR SUELO URBANIZADO

Sector	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor Venta Tipo (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech. (m ² c)	V. Suelo Urbaniz (uds/m ² c)	VALOR SUELO URBANIZADO (uds)
SECTOR 20		PRODUCTIVO	62.000	35.000	340.729	9.020	3.073.375.580
SECTOR INDUSTRIAL							
"AMPLIACION ESTE DE JUNDIZ"							
	564.330						3.073.375.580
SECTOR 21		PRODUCTIVO	62.000	35.000	608.610	9.020	5.489.526.900
SECTOR INDUSTRIAL							
"AMPLIACION OESTE DE JUNDIZ"							
	1.028.094						5.489.526.900
Resumen A.R.3	1.592.424						

COSTE URBANIZACION

Sector	CARGAS URBANIZADORAS						Importes uds.
	Superficie	SGTC	SGEL	SGEC	SL VL/EL	SL ZV	
SECTOR 20	Superficie	76.580			10.452	74.962	
SECTOR INDUSTRIAL	Uds/m ²	13.000			13.000	3.000	
"AMPLIACION ESTE DE JUNDIZ"							
	Importe	995.540.000	-	-	135.876.000	224.886.000	1.356.302.000
SECTOR 21	Superficie	63.415			97.993	131.614	
SECTOR INDUSTRIAL	Uds/m ²	13.000			13.000	2.000	
"AMPLIACION OESTE DE JUNDIZ"							
	Importe	464.386.000			1.698.879.000	198.106.000	2.361.371.000
Resumen A.R.3							

APROVECHAMIENTO TIPO

Sector	Superficies (m ² s)	Calificación	V. Urbaniz. (uds/m ² c)	Valor Suelo sin urb. (uds/m ² c)	Coef.Homog.	Aprov.Homog. (m ² ch)	APROV. TIPO (m ² ch/m ² s)
SECTOR 20		PRODUCTIVO	3.981	5.039	0,980	334.074	
SECTOR INDUSTRIAL							
"AMPLIACION ESTE DE JUNDIZ"	564.330						0,5919
SECTOR 21		PRODUCTIVO	3.880	5.140	1,000	608.610	
SECTOR INDUSTRIAL							
"AMPLIACION OESTE DE JUNDIZ"	1.028.094						0,5919
Resumen A.R.3	1.592.424					942.684	0,5919

SUELO URBANIZABLE

AREAS DE REPARTO DE E.L.M.

DATOS GENERALES Y VALOR SUELO URBANIZADO

Sector	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor Venta Tipo (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech (m ² c)	V. Suelo Urbaniz (uds/m ² c)	VALOR SUELO URBANIZADO (uds)
--------	--------------------------------	--------------	---	---	-----------------------------	---	------------------------------

A. R.-22							
SECTOR 22 ABERASTURI		R.UNIF.LIB.(OR-10)	254.000	110.000	22.994	70.340	1.617.397.960
	79.031						1.617.397.960

A. R.-23							
SECTOR 23 AMARITA		R.UNIF.LIB.(OR-10)	240.000	110.000	12.699	60.400	767.019.600
	37.817						767.019.600

A. R.-24							
SECTOR 24 ANDOLLU		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	240.000	110.000	4.975	60.400	300.490.000
	15.454						300.490.000

A. R.-25							
SECTOR 25 ARANGUIZ		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	254.000	110.000	3.801	70.340	267.362.340
	13.310						267.362.340

A. R.-26							
SECTOR 26 ARCAJA		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	282.000	110.000	11.569	90.200	1.043.755.180
	38.984						

A. R.-27							
SECTOR 27 ARGANDOÑA		R.COL.LIBRE (OR-7)	231.000	100.000	2.400	64.010	153.624.000
	12.744						153.624.000

A. R. -28							
SECTOR 28 ARIÑEZ		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	254.000	110.000	14.487	70.340	1.019.015.580
	47.536						1.019.015.580

A. R. -29							
SECTOR 29 ASTEGUIETA		R.COL/UNI.LIBRE (OR-7/9.2)	252.500	105.000	4.600	74.275	341.665.000
	30.275						341.665.000

A. R -31							
SECTOR-31 CASTILLO		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	254.000	110.000	14.775	70.340	1.039.273.500
	48.790						1.039.273.500

SUELO URBANIZABLE

AREAS DE REPARTO DE E.L.M.

DATOS GENERALES Y VALOR SUELO URBANIZADO

Sector	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor Venta Tipo (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech (m ² c)	V. Suelo Urbaniz (uds/m ² c)	VALOR SUELO URBANIZADO (uds)
A. R. -32							
SECTOR-32		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	254.000	110.000	7.738	70.340	544.290.920
CRISPIJANA	25.734						544.290.920
A.R. -33							
SECTOR-33		R.UNIF.LIB.(OR-7/9)	283.500	110.000	9.000	91.285	821.565.000
GAMARRA		R.COL.LIBRE(OR-7)	274.500	100.000	2.700	94.895	256.216.500
MAYOR		R.COL.P.PUBLICA (1)	103.485		22.525 (2)	20.697	466.199.925
		COMERCIAL	90.000	42.000	1.000	21.900	21.900.000
	149.062						1.543.981.425
NOTA (1)	Estimación calculada en base a que del total de las viviendas protegidas un 28,57% fueran del módulo 0,85, un 28,57% del módulo 1,2, un 28,57% del módulo 1,4 y el 14,29% restante al módulo 1,6.						
NOTA (2)	Repercusión máxima legalmente establecida como valor del suelo urbanizado.						
A. R. -34							
SECTOR-34		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	254.000	110.000	3.864	70.340	271.793.760
GAMARRA							
MEJOR	12.423						271.793.760
A. R. -35							
SECTOR-35		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	254.000	110.000	5.029	70.340	353.739.860
GOMECHA							
	16.761						353.739.860
A. R. -36							
SECTOR-36		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	240.000	110.000	6.441	60.400	389.036.400
HUETO ABAJO							
	22.777						389.036.400
A. R. -37							
SECTOR-37		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	240.000	110.000	4.123	60.400	249.029.200
HUETO ARRIBA							
	14.802						249.029.200
A. R. -38							
SECTOR-38		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	254.000	110.000	2.200	70.340	154.748.000
ILARRAZA							
	10.002						154.748.000
A. R. -39-A							
SECTOR-39-A		R.UNIF.LIB.(OR-10)	282.000	110.000	20.241	90.220	1.826.143.020
LASARTE							
	78.051						1.826.143.020
A. R. -39-B							
SECTOR-39-B		R.UNIF.LIB.(OR-10)	282.000	110.000	9.873	90.220	890.742.060
LASARTE							
	38.072						890.742.060

SUELO URBANIZABLE

AREAS DE REPARTO DE E.L.M.

DATOS GENERALES Y VALOR SUELO URBANIZADO

Sector	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor Venta Tipo (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech (m ² c)	V. Suelo Urbaniz (uds/m ² c)	VALOR SUELO URBANIZADO (uds)
A. R. -39-C							
SECTOR-39-C		R.UNIF.LIB.(OR-10)	282.000	110.000	6.000	90.220	541.320.000
LASARTE		TERC/EQ. PRIV.	170.000	90.000	5.300	30.700	162.710.000
	49.552						704.030.000
A. R. -40							
SECTOR-40		R.COL/UNIF.LIB.(OR-7/9.2)	280.500	105.000	7.200	94.155	677.916.000
MENDIOLA							
	48.727						677.916.000
A. R. -41							
SECTOR-41		R.UNIF.LIB.(OR-10.1)	254.000	110.000	2.244	70.340	157.842.960
MENDOZA		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	254.000	110.000	21.965	70.340	1.545.018.100
	78.055						1.702.861.060
A. R. -42							
SECTOR-42		R.UNIF.LIB.(OR-9)	252.500	110.000	1.440	69.275	99.756.000
MIÑANO		R.UNIF.LIB.(OR-7)	245.000	100.000	10.516	73.950	777.658.200
MAYOR		R.COL.P.PUBLICA (1)	103.485		18.900 (2)	20.697	391.173.300
		COMERCIAL	65.000	42.000	800	4.150	3.320.000
	122.475						1.271.907.500
NOTA (1)	Estimación calculada en base a que del total de las viviendas protegidas un 28,57% fueran del módulo 0,85, un 28,57% del módulo 1,2, un 28,57% del módulo 1,4 y el 14,29% restante al módulo 1,6.						
NOTA (2)	Repercusión máxima legalmente establecida como valor del suelo urbanizado.						
A. R. -43							
SECTOR-43		R.COL/UNIF.LIB.(OR-7/9.2)	238.500	105.000	1.200	64.335	77.202.000
MIÑANO							
MENOR	8.314						77.202.000
A. R. -44							
SECTOR-44		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	254.000	110.000	8.277	70.340	582.204.180
MONASTE- RIOGUREN							
	26.340						582.204.180
A. R. -45							
SECTOR-45		R.UNIF.LIB.(OR-10)	282.000	110.000	1.514	90.220	136.593.080
OTAZU		R.COL/UNIF.LIB.(OR-7/9.2)	280.500	105.000	11.000	94.155	1.035.705.000
	75.627						1.172.298.080
A. R. -46							
SECTOR-46		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	254.000	110.000	7.519	70.340	528.886.460
RETANA							
	24.723						528.886.460
A. R. -47							
SECTOR-47		R.UNIF.LIB.(OR-10.1)	240.000	110.000	1.240	60.400	74.896.000
SUBIJANA		R.COL/UNIF.LIB.(OR-7/9.2)	238.500	105.000	1.600	64.335	102.936.000
DE ALAVA	12.021						177.832.000

SUELO URBANIZABLE**AREAS DE REPARTO DE E.L.M.****DATOS GENERALES Y VALOR SUELO URBANIZADO**

Sector	Superficies (m ² s)	Calificación	Valor Venta Tipo (uds/m ² c)	Valor Construcción (uds/m ² c)	Aprovech (m ² c)	V. Suelo Urbaniz (uds/m ² c)	VALOR SUELO URBANIZADO (uds)
--------	--------------------------------	--------------	---	---	-----------------------------	---	------------------------------

A. R. -48							
SECTOR-48		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	240.000	110.000	8.754	60.400	528.741.600
ULLIBARRI							
ARRAZUA	24.733						528.741.600

A. R. -49							
SECTOR-49		R.UNIF.LIB.(OR-10.1)	240.000	110.000	1.162	60.400	70.184.800
ULLIBARRI DE		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	240.000	110.000	12.469	60.400	753.127.600
LOS OLLEROS	38.048						823.312.400

A. R. -50							
SECTOR-50		R.UNIF.LIB.(OR-10.1)	240.000	110.000	1.183	60.400	71.453.200
ULLIBARRI		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	240.000	110.000	8.973	60.400	541.969.200
VIÑA	31.819						613.422.400

A. R. -51							
SECTOR-51		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	240.000	110.000	20.642	60.400	1.246.776.800
VILLAFRANCA							
	58.880						1.246.776.800

A. R. -52							
SECTOR-52		R.UNIF.LIB.(OR-10.2)	254.000	110.000	6.345	70.340	446.307.300
ZERIO							
	20.957						446.307.300

A. R. -53							
SECTOR-53		R.COL/UNIF.LIB.(OR-7/9.2)	252.500	105.000	5.400	74.275	401.085.000
ZUAZO DE							
VITORIA	37.894						401.085.000

SUELO URBANIZABLE

AREAS DE REPARTO DE E.L.M.

COSTES URBANIZACIÓN

Sector	CARGAS URBANIZADORAS					Importes uds.
	SGTC	SGEL	SGEC	SL VL/EL	SL ZV	

A. R. -22							
SECTOR 22	SUPERFICIE				13.961	14.250	
ABERASTURI	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				209.415.000	114.000.000	323.415.000

A. R. -23							
SECTOR 23	SUPERFICIE				7374	3.796	
AMARITA	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				110.610.000	30.368.000	140.978.000

A. R. -24							
SECTOR 24	SUPERFICIE				2.855	1.545	
ANDOLLU	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				42.825.000	12.360.000	55.185.000

A. R. -25							
SECTOR 25	SUPERFICIE	484			1.501	1.864	
ARANGUIZ	UDS./M2	13.000			15.000	8.000	
	IMPORTE	6.292.000			22.515.000	14.912.000	43.719.000

A. R. -26							
SECTOR 26	SUPERFICIE				7.156	7.440	
ARCA YA	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				107.340.000	59.520.000	166.860.000

A. R. -27							
SECTOR 27	SUPERFICIE				3.898	2.772	
ARGANDOÑA	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				58.470.000	22.176.000	80.646.000

A. R. -28							
SECTOR 28	SUPERFICIE				11.473	5.789	
ARIÑEZ	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				172.095.000	46.312.000	218.407.000

A. R. -29							
SECTOR 29	SUPERFICIE				7.820	8.150	
ASTEGUIETA	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				117.300.000	65.200.000	182.500.000

A. R. -31							
SECTOR 31	SUPERFICIE				10.809	7.181	
CASTILLO	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				162.135.000	57.448.000	219.583.000

SUELO URBANIZABLE

AREAS DE REPARTO DE E.L.M.

COSTES URBANIZACIÓN

Sector	CARGAS URBANIZADORAS						Importes uds.
		SGTC	SGEL	SGEC	SL VL/EL	SL ZV	

A. R. -32							
SECTOR 32 CRISPIJANA	SUPERFICIE				6.074	2.884	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				91.110.000	23.072.000	114.182.000

A.R. -33							
SECTOR 33 GAMARRA MAYOR	SUPERFICIE		51.788		28.085	9.270	
	UDS./M2		2.000		15.000	8.000	
	IMPORTE		103.576.000		421.275.000	74.160.000	599.011.000

A. R. -34							
SECTOR 34 GAMARRA MENOR	SUPERFICIE				2.346	1.250	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				35.190.000	10.000.000	45.190.000

A. R. -35							
SECTOR 35 GOMECHA	SUPERFICIE				3.924	1.680	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				58.860.000	13.440.000	72.300.000

A. R. -36							
SECTOR 36 HUETO ABAJO	SUPERFICIE				5.762	2.300	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				86.430.000	18.400.000	104.830.000

A. R. -37							
SECTOR 37 HUETO ARRIBA	SUPERFICIE				2.893	2.563	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				43.395.000	20.504.000	63.899.000

A. R. -38							
SECTOR 38 ILARRAZA	SUPERFICIE				2.396	2.106	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				35.940.000	16.848.000	52.788.000

A. R. -39-A							
SECTOR 39-A LASARTE	SUPERFICIE				16.811	19.192	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				252.165.000	153.536.000	405.701.000

A. R. -39-B							
SECTOR 39-B LASARTE	SUPERFICIE				8.368	8.061	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				125.520.000	64.488.000	190.008.000

SUELO URBANIZABLE

AREAS DE REPARTO DE E.L.M.

COSTES URBANIZACIÓN

Sector	CARGAS URBANIZADORAS						Importes uds.
		SGTC	SGEL	SGEC	SL VL/EL	SL ZV	

A. R. -39 C							
SECTOR 39-C LASARTE	SUPERFICIE				8.646	9.210	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				129.690.000	73.680.000	203.370.000

A. R. -40							
SECTOR 40 MENDIOLA	SUPERFICIE				10.540	11.884	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				158.100.000	95.072.000	253.172.000

A. R. -41							
SECTOR 41 MENDOZA	SUPERFICIE				14.670	14.799	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				220.050.000	118.392.000	338.442.000

A. R. -42							
SECTOR 42 MIÑANO MAYOR	SUPERFICIE				19.426	16.382	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				291.390.000	131.056.000	422.446.000

A. R. -43							
SECTOR 43 MIÑANO MENOR	SUPERFICIE				1.890	1.186	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				28.350.000	9.488.000	37.838.000

A. R. -44							
SECTOR 44 MONASTE- RIOGUREN	SUPERFICIE				4.148	4.328	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				62.220.000	34.624.000	96.844.000

A. R. -45							
SECTOR 45 OTAZU	SUPERFICIE				16.846	12.630	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				252.690.000	101.040.000	353.730.000

A. R. -46							
SECTOR 46 RETANA	SUPERFICIE				5.936	2.489	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				89.040.000	19.912.000	108.952.000

A. R. -47							
SECTOR 47 SUBIJANA DE ALAVA	SUPERFICIE				2.856	2.221	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				42.840.000	17.768.000	60.608.000

SUELO URBANIZABLE

AREAS DE REPARTO DE E.L.M.

COSTES URBANIZACIÓN

Sector	CARGAS URBANIZADORAS					Importes uds.
		SGTC	SGEL	SGEC	SL VL/EL	

A. R. -48							
SECTOR 48 ULLIBARRI ARRAZUA	SUPERFICIE				3.596	2.480	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				53.940.000	19.840.000	73.780.000

A. R. -49							
SECTOR 49 ULLIBARRI DE LOS OLLEROS	SUPERFICIE	874			5.186	4.141	
	UDS./M2	13.000			15.000	8.000	
	IMPORTE	11.362.000			77.790.000	33.128.000	122.280.000

A. R. -50							
SECTOR 50 ULLIBARRI VIÑA	SUPERFICIE				7.793	3.190	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				116.895.000	25.520.000	142.415.000

A. R. -51							
SECTOR 51 VILLAFRANCA	SUPERFICIE				10.246	6.000	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				153.690.000	48.000.000	201.690.000

A. R. -52							
SECTOR 52 ZERIO	SUPERFICIE	555			4.512	2.100	
	UDS./M2	13.000			15.000	8.000	
	IMPORTE	7.215.000			67.680	16.800.000	91.685.000

A. R. -53							
SECTOR 53 ZUAZO DE VITORIA	SUPERFICIE				8.362	8.379	
	UDS./M2				15.000	8.000	
	IMPORTE				125.430.000	67.032.000	192.462.000

SUELO URBANIZABLE

AREAS DE REPARTO DE E.L.M.

APROVECHAMIENTO TIPO

Sector	Superficies (m ² s)	Calificación	V. Urbaniz. (uds/m ² c)	Valor Suelo sin urb. (uds/m ² c)	Coef.Homog.	Aprov.Homog. (m ² ch)	APROV. TIPO (m ² ch/m ² s)
--------	--------------------------------	--------------	------------------------------------	---	-------------	----------------------------------	--

A. R. -22							
SECTOR 22 ABERASTURI		R.UNI.LIB.(OR-10.2)	14.065	56.275	1,000	22.994,000	
	79.031					22.994,000	0,2909

A. R. -23							
SECTOR 23 AMARITA		R.UNI.LIB.(OR-10)	11.102	49.298	1,000	12.699,000	
	37.817					12.699,000	0,3358

A. R. -24							
SECTOR 24 ANDOLLU		R.UNI.LIB.(OR-10.2)	11.092	49.308	1,000	4.975,000	
	15.454					4.975,000	0,3219

A. R. -25							
SECTOR 25 ARANGUIZ		R.UNI.LIB.(OR-10.2)	11.502	58.838	1,000	3.801,000	
	13.310					3.801,000	0,2856

A. R. -26							
SECTOR 26 ARCAYA		R.UNI.LIB.(OR-10.2)	14.423	75.797	1,000	11.569,000	
	38.984					11.569,000	0,2968

A. R. -27							
SECTOR 27 ARGANDOÑA		R.COL.LIB.(OR-7)	33.603	30.408	1,000	2.400,000	
	12.744					2.400,000	0,1883

A. R. -28							
SECTOR 28 ARIÑEZ		R.UNI.LIB.(OR-10.2)	15.076	55.264	1,000	14.487,000	
	47.536					14.487,000	0,3048

A. R. -29							
SECTOR 29 ASTEGUIETA		R.COL.UNI.LIB.(OR-7/9.2)	39.674	34.601	1,000	4.600,000	
	30.275					4.600,000	0,1519

A. R. -31							
SECTOR 31 CASTILLO		R.UNI.LIB.(OR-10.2)	14.862	55.478	1,000	14.775,000	
	48.790					14.775,000	0,3028

SUELO URBANIZABLE

ÁREAS DE REPARTO DE E.L.M.

APROVECHAMIENTO TIPO

Sector	Superficies (m2s)	Calificación	V. Urbaniz. (uds/m2c)	Valor Suelo sin urb. (uds/m2c)	Coef.Homog.	Aprov.Homog. (m2ch)	APROV. TIPO (m2ch/m2s)
--------	----------------------	--------------	--------------------------	--------------------------------------	-------------	------------------------	---------------------------

A. R. -32							
SECTOR 32 CRISPIJANA		R.UNI.LIB.(OR-10.2)	14.756	55.584	1,000	7.738,000	
	25.734					7.738,000	0,3007

A. R. -34							
SECTOR 34 GAMARRA MAYOR		R.UNI.LIB.(OR-7/9)	35.415	55.870	4,411	39.694,883	
		R.COL.LIB.(OR-7)	36.816	58.079	4,585	12.379,403	
		R.COL.P.PUBLICA (1)	8.030	12.667	1,000	22.525,000	
		COMERCIAL	8.496	13.404	1,058	1.058,124	
	149.062					75.657,410	0,5076

NOTA (1) Estimación calculada en base a que del total de las viviendas protegidas un 28,57% fueran del módulo 0,85, un 20% del módulo 1,2, un 20% del módulo 1,4 y el 14,29% restante al módulo 1,6.

A. R. -34							
SECTOR 34 GAMARRA MENOR		R.UNI.LIB.(OR-10.2)	11.695	58.645	1,000	3.864,000	
	12.423					3.864,000	0,3110

A. R. -35							
SECTOR 35 GOMECHA		R.UNI.LIB.(OR-10.2)	14.377	55.963	1,000	5.029,000	
	16.761					5.029,000	0,3000

A. R. -36							
SECTOR 36 HUETO ABAJO		R.UNI.LIB.(OR-10.2)	16.275	44.125	1,000	6.441,000	
	22.777					6.441,000	0,2828

A. R. -37							
SECTOR 37 HUETO ARRIBA		R.UNI.LIB.(OR-10.2)	15.498	44.902	1,000	4.123,000	
	14.802					4.123,000	0,2785

A. R. -38							
SECTOR 38 ILARRAZA		R.UNI.LIB.(OR-10.2)	23.995	46.345	1,000	2.200,000	
	10.002					2.200,000	0,2200

A. R. -39-A							
SECTOR 39-A LASARTE		R.UNI.LIB.(OR-10)	26.061	64.159	1,000	20.241,000	
	78.051					20.241,000	0,2593

SUELO URBANIZABLE

AREAS DE REPARTO DE E.L.M.

APROVECHAMIENTO TIPO

Sector	Superficies (m ² s)	Calificación	V. Urbaniz. (uds/m ² c)	Valor Suelo sin urb. (uds/m ² c)	Coef.Homog.	Aprov.Homog. (m ² ch)	APROV. TIPO (m ² ch/m ² s)
--------	--------------------------------	--------------	------------------------------------	---	-------------	----------------------------------	--

A. R. -39-B							
SECTOR 39-B LASARTE		R.UNI.LIB.(OR-10)	26.061	64.159	1,000	9.873,000	
	38.072					9.873,000	0,2593

A. R. -39-C							
SECTOR 39-C LASARTE		R.UNI.LIB.(OR-10)	26.061	64.159	1,000	6.000,000	
	49.552	TERC/EQ. PRIV.	8.868	21.832	0,340	1.803,480	
						7.803,480	0,1575

A. R. -40							
SECTOR 40 MENDIOLA		R. COL/UNI.LIB.(OR-7/9.2)	35.163	58.992	1,000	7.200,000	
	48.727					7.200,000	0,1478

A. R. -41							
SECTOR 41 MENDOZA		R.UNI.LIB.(OR-10.2)	13.980	56.360	1,000	2.244,000	
	78.055	R.UNI.LIB.(OR-10.2)	13.980	56.360	1,000	21.965,000	
						24.209,000	0,3102

A. R. -42							
SECTOR 42 MIÑANO MAYOR		R.UNI.LIB.(OR-9)	23.009	46.266	3,347	4.819,829	
		R.COL.LIB.(OR-7)	24.561	49.389	3,573	37.573,474	
		R.COL.P.PUBLICA (1)	6.874	13.823	1,000	18.900,000	
		COMERCIAL	1.378	2.772	0,201	160,410	
	122.475					61.453,713	0,5018

NOTA (1) Estimación calculada en base a que del total de las viviendas protegidas un 28,57% fueran del módulo 0,85, un 20% del módulo 1,2, un 20% del módulo 1,4 y el 14,29% restante al módulo 1,6.

A. R. -43							
SECTOR 43 MIÑANO MENOR		R. COL/UNI.LIB.(OR-7/9.2)	31.532	32.803	1,000	1.200,000	
	8.314					1.200,000	0,1443

A. R. -44							
SECTOR 44 MONASTERIO-GUREN		R. COL/UNI.LIB.(OR-7/9.2)	11.700	58.640	1,000	8.277,000	
	26.340					8.277,000	0,3142

A. R. -45							
SECTOR 45 OTAZU		R. UNI.LIB.(OR-10)	27.222	62.997	0,958	1.450,726	
	75.627	R. COL/UNI.LIB.(OR-7/9.2)	27.410	65.745	1,000	11.000,000	
						12.450,728	0,1646

A. R. -46							
SECTOR 46 RETANA		R. UNI.LIB.(OR-10.2)	14.490	55.850	1,000	7.519,000	
	24.723					7.519,000	0,3041

SUELO URBANIZABLE

AREAS DE REPARTO DE E.L.M.

APROVECHAMIENTO TIPO

Sector	Superficies (m ² s)	Calificación	V. Urbaniz. (uds/m ² c)	Valor Suelo sin urb. (uds/m ² c)	Coef.Homog.	Aprov.Homog. (m ² ch)	APROV. TIPO (m ² ch/m ² s)
--------	--------------------------------	--------------	------------------------------------	---	-------------	----------------------------------	--

A. R. -47							
SECTOR 47		R. UNI.LIB.(OR-10.1)	20.585	38.815	0,939	1.164,158	
SUBIJANA		R. COL/UNI.LIB.(OR-7/9.2)	21.926	42.409	1,000	1.600,000	
DE ALAVA	12.021					2.764,156	0,2299

A. R. -48							
SECTOR 48		R. UNI.LIB.(OR-10.2)	8.428	51.972	1,000	8.754,000	
ULLIBARRI							
ARRAZUA	24.733					8.754,000	0,3539

A. R. -49							
SECTOR 49		R. UNI.LIB.(OR-10.1)	8.971	51.429	1,000	1.162,000	
ULLIBARRI DE		R. UNI.LIB.(OR-10.2)	8.971	51.429	1,000	12.469,000	
LOS OLLEROS	38.048					13.631,000	0,3583

A. R. -50							
SECTOR 50		R. UNI.LIB.(OR-10.1)	14.023	46.377	1,000	1.183,000	
ULLIBARRI		R. UNI.LIB.(OR-10.2)	14.023	46.377	1,000	8.973,000	
VIÑA	31.819					10.156,000	0,3192

A. R. -51							
SECTOR 51		R. UNI.LIB.(OR-10.2)	9.771	50.629	1,000	20.642,000	
VILLAFRANCA							
	58.880					20.642,000	0,3506

A. R. -52							
SECTOR 52		R. UNI.LIB.(OR-10.2)	14.452	55.888	1,000	6.345,000	
ZERIO							
	20.957					6.345,000	0,3028

A. R. -53							
SECTOR 53		R. COL/UNI.LIB.(OR-7/9.2)	35.641	38.634	1,000	5.400,000	
ZUAZO DE							
VITORIA	37.894					5.400,000	0,1425

Apartado 2. Intervención pública.

A lo largo de la Memoria de esta Revisión y Adaptación del Plan General de VITORIA-GASTEIZ hemos ido desgranando poco a poco la infinidad de aspectos en que el mencionado instrumento de planeamiento general incide en la Ciudad.

La práctica totalidad de las determinaciones contenidas en su regulación, parten de una rica tradición histórica que condujo a que ya en 1956 (aun antes de la aprobación de la primera legislación urbanística) se dispusiera de un Plan General de Ordenación Urbana que permitió un desarrollo urbano moderno equilibrado y claramente dirigido desde la propia Administración Municipal.

Este liderazgo municipal (continuado con la aprobación y gestión de los planeamientos generales de 1963 y 1986 respectivamente) permanece recogiendo el legado de las etapas anteriores (como ocurre con la institucionalización de las Ordenanzas y Ámbitos procedentes) y transformando sus resultados en suelos de paulatina y natural clasificación y puesta en valor (como ocurre con los polígonos de LAKUA).

La legislación vigente no sólo confirma esta tendencia sino que la reafirma y fortalece residenciando en la institución municipal las mayores responsabilidades públicas en torno a la superación de los graves desequilibrios inmobiliarios producidos, en general, por causa de la especulación y la escasez de suelo urbanizado, sobre todo, dedicado a la construcción de viviendas protegidas destinadas a las familias con menos posibilidades económicas.

Desde esa perspectiva, la Administración Municipal se constituye en la entidad administradora de los aprovechamientos urbanísticos reconocidos en el planeamiento, garantizando la equidistribución de cargas y beneficios entre los titulares de cada una de las clases de suelo y ostentando la titularidad (activa o pasiva según se produzcan excesos o defectos) de aquellos aprovechamientos no coincidentes con el susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos.

Asimismo, la Administración Municipal es la encargada de velar porque la ordenación urbanística elaborada y aprobada en orden al interés general, se vaya desarrollando de manera pausada pero sin dilaciones que puedan comprometer las propias necesidades de crecimiento y desarrollo de la Ciudad. Así, dispone de instrumentos como el Patrimonio Municipal del Suelo con el que han de reutilizarse los activos procedentes de la gestión pública, a la promoción de viviendas de protección pública o a otros usos de interés social que el propio planeamiento califica, o el "Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar" llamado a la "desamortización" de aquellos solares y terrenos que permanecen inactivos por causa de la omisión de sus titulares o las dificultades de su puesta en funcionamiento.

Pero de entre todos los mecanismos legales, la Administración Municipal dispone sobre todo de potestades públicas de planeamiento (con la promoción de las ordenaciones de detalle) y de gestión, que le permiten concurrir con la iniciativa privada en la búsqueda de la Nueva Ciudad (producto, como hemos indicado, del acervo cultural acumulado y acuñado con las etapas precedentes). Desde esta revisión y adaptación legal del Plan General de Ordenación Urbana, hemos tratado de cuidar con especial sensibilidad esta vía de concurrencia de lo público y lo privado, tratando de conceder un carácter subsidiario a la acción pública allí donde los

particulares pueden y deben llevar la iniciativa. De este modo, hemos procurado establecer el sistema de compensación como medio de ejecución allí donde no resulte imprescindible (por causa del establecimiento de sistemas generales u obras públicas prioritarias) la intervención pública directa. De la misma forma, el Plan General trata de otorgar un carácter vinculante y rígido sólo a aquellas de sus determinaciones de claro y marcado interés público o general (al fin y al cabo, de la totalidad de la población de VITORIA-GASTEIZ) manteniendo su carácter flexible y orientativo para el resto. Sólo la inactividad prolongada de los particulares habrá de conducir a la actuación de los mecanismos legales de intervención pública, con la natural salvedad de lo que interese a la Ciudad en su conjunto.

En continuidad con la política municipal de industrialización en el año 1956, consistente en la ordenación y posterior urbanización de suelo industrial en el periferia de la ciudad, y o proseguida a partir a partir de 1974, con el polígono industrial municipal de Jundiz, se plantea en el nuevo Plan General la necesidad de definir nuevos ámbitos, a modo de sectores, en ambos lados del actual polígono de Jundiz. Los motivos por los cuales se ha fijado el sistema e expropiación son:

- La vocación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de desarrollar políticas de fomento de la industria.
- El carácter de Servicio Público de este tipo de actuaciones.
- La capacidad financiera de las Instituciones para acometer proyectos de esta envergadura.
- La escasez de oferta de suelo industrial, por parte de la iniciativa privada, y los elevados precios de la misma cuando se da.
- La urgencia en desarrollar este tipo de actuaciones de las que depende el crecimiento económico de la ciudad.

A mediados de los noventa ya se empezó a plantear la necesidad de contemplar nuevas áreas industriales o una ampliación de actuales polígonos, ante las expectativas de crecimiento económico y desarrollo industrial de la ciudad.

La disponibilidad de suelo industrial de esa época y la expectativa de consumo del mismo para los próximos años aconsejaban no demorar el inicio del procedimiento para recalificar y ordenar nuevas áreas continuando con la política iniciada en los años 50.

Después de estudiar varias posibilidades se optó por la ampliación del Polígono Industrial y de Servicios de Jundiz hacia el Este, dado que este polígono ya contaba con un buen nivel de equipamientos y presentaba además posibilidades interesantes de expansión alrededor del Centro de Transportes de Vitoria.

El Centro de Transportes de Vitoria es una iniciativa pública en la que participan Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Diputación Foral de Alava y Gobierno Vasco además de Caja Vital Kutxa, Cámara de Comercio de Alava y el Sindicato Empresarial Alavés.

Debido a la importancia que ha adquirido el Centro de Transportes como foco de atracción y promoción de actividades logísticas y a que la superficie inicialmente asignada para su desarrollo se ha cubierto en su totalidad, esta ampliación al Este va a ser absorbida en gran parte por él, por lo cual, seguidamente se planteó la

necesidad de prever otra zona de ampliación hacia el Oeste para asegurar la disponibilidad de suelo para actividades productivas y de otro tipo de servicios.

Tanto una como otra se plantean como una continuación del actual Polígono Industrial y de Servicios de Jundiz y el método planteado para la adquisición de los terrenos es el mismo que se ha seguido durante décadas para la gestión de este suelo, el sistema de expropiación.

Por último, no debemos olvidar tampoco la concurrencia, desde sus respectivas responsabilidades competenciales, de las demás Administraciones Públicas, partiendo de los Concejos o Juntas Administrativas del término municipal, y continuando con los órganos forales del Territorio Histórico de ALAVA sin cuyo concurso difícilmente podrían acometerse las obras públicas imprescindibles para nuestro futuro. El Gobierno Vasco, a través de sus diferentes departamentos, tampoco debe olvidarse sobre todo en la dotación de infraestructuras generales ineludibles en el horizonte del siglo XXI, al igual que ocurre con el Estado aunque, obviamente, con un protagonismo matizado respecto de los anteriores habida cuenta del estado plurinacional en el que nos desenvolvemos avanzada la década final del milenio.

Apartado 3. Desarrollo del Plan.

Este apartado no se corresponde expresamente con lo que puede entenderse como la programación del Plan ya que se ha procedido siguiendo los criterios de flexibilidad y no actuación programada, por cuatrienios, enunciados en la Exposición de Motivos de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1998.

No obstante, sí se han definido unos plazos máximos respecto de los cuales cada ámbito ha de haber iniciado su desarrollo y gestión, siendo éste el que perfectamente puede servir de base para relacionar y conocer la capacidad residencial del suelo planificado.

Un aspecto relevante y a considerar en las previsiones del Plan ha sido el Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste, en Salburua y Zabalzana, que como instrumento de cooperación entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y los particulares de los terrenos afectados por las áreas de expansión de Zabalzana y Salburua, establece las condiciones en que los últimos acceden a la liberación de la expropiación prevista en los diferentes sectores (sectores 1 al 15) que componen el ámbito y a tal efecto señala las condiciones, términos y proporción en que los mismos habrán de vincularse a la gestión urbanística, la distribución de las obligaciones y los beneficios y las garantías para el supuesto de incumplimiento. Dicho Convenio fue aprobado en el Pleno municipal del día 21 de enero de 2000.

Los cuadros que se exponen a continuación, resumen en términos cuantitativos las propuestas de la Revisión y Adaptación del Plan General, diferenciando las actuaciones en cada clase de suelo.

La cuantificación de las actuaciones en desarrollo del Plan quedan pormenorizadas en el capítulo 7: “ Resumen de las propuestas y cuantificación del modelo de planeamiento adoptado”, de la presente Memoria.

Apartado 4. Cumplimiento de la Ley 17/94, de 30 de junio.

En este apartado se justifica el cumplimiento de la Ley 17/94, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, del Gobierno Vasco.

La citada legislación establece la obligación de que el planeamiento municipal califique un porcentaje del aprovechamiento residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública, en las siguientes cuantías:

- En suelo urbano: en operaciones integradas de reforma interior, iguales o superiores a 100 viviendas, a tenor del artículo 2 del Decreto 142/1997, el estándar mínimo es del 20% del aprovechamiento residencial previsto.
- En suelo urbanizable: a tenor del artículo 3 del Decreto 142/1997, el estándar mínimo es del 65% del aprovechamiento residencial previsto.

A continuación se desarrollan las tablas correspondientes al cumplimiento de los porcentajes establecidos por la legislación vigente:

Suelo Urbano

ámbito	nº viviendas	nº viviendas		comentario
		protegidas	%	
U.E. 5 Abechuco	106	106	100	en ejecución
P.E.R.I. 2 Ali	150	30	20	en ejecución
P.E.R.I. 7 Portal de Castilla Sur (1)	193	39	20	en ejecución
P.E.R.I. 8 Lakua (antiguo L14)	1.148	230	20	en ejecución
subtotal SUELO URBANO	1597	405	25	

(1) Del total 39 viviendas V.P.O., se trasladan al S.T.3

ámbito	nº viviendas	nº viviendas		comentario
		protegidas	%	
ABR-1 Aberasturi	2	-	-	oper.integrada<100 viv.
ANT-1 Antezana de Foronda	2	-	-	oper.integrada<100 viv.
ARG-1 Argandoña	4	-	-	oper.integrada<100 viv.
ARI-1 Ariñez	5	-	-	oper.integrada<100 viv.
ARI-2 Ariñez	2	-	-	oper.integrada<100 viv.
ARM-1 Armentia	5	-	-	oper.integrada<100 viv.
ARM-2 Armentia	5	-	-	oper.integrada<100 viv.
ARM-3 Armentia	3	-	-	oper.integrada<100 viv.
ARM-4 Armentia	12	-	-	oper.integrada<100 viv.
ART-1 Artaza	5	-	-	oper.integrada<100 viv.
AST-1 Asteguieta	3	-	-	oper.integrada<100 viv.
CRS-1 Crispijana	4	-	-	oper.integrada<100 viv.
ELO-1 Elorriaga	3	-	-	oper.integrada<100 viv.
ELO-2 Elorriaga	9	-	-	oper.integrada<100 viv.
FOR-1 Forronda	7	-	-	oper.integrada<100 viv.
GMY-1 Gamarra Mayor	3	-	-	oper.integrada<100 viv.
GMZ-1 Gamiz	10	-	-	oper.integrada<100 viv.
GAR-1 Gardelegui	8	-	-	oper.integrada<100 viv.

GAR-2 Gardelegui	5	-	-	oper.integrada<100 viv.
GUE-1 Guereña	8	-	-	oper.integrada<100 viv.
GUE-2 Guereña	5	-	-	oper.integrada<100 viv.
GUE-3 Guereña	2	-	-	oper.integrada<100 viv.
LER-1 Lermenda	15	-	-	oper.integrada<100 viv.
LUB-1 Lubiano	4	-	-	oper.integrada<100 viv.
LUB-2 Lubiano	2	-	-	oper.integrada<100 viv.
MAN-1 Mandojana	8	-	-	opr.integrada<100 viv.
MRG-1 margarita	2	-	-	oper.integrada<100 viv.
MRG-2 margarita	2	-	-	oper.integrada<100 viv.
MAT-1 Matauco	3	-	-	oper.integrada<100 viv.
MDG-1 mendiguren	7	-	-	oper.integrada<100 viv.
MDZ-1 Mendoza	5	-	-	oper.integrada<100 viv.
ORE-1 Oreitia	5	-	-	oper.integrada<100 viv.
subtotal SUELO URBANO	165	-	-	

Suelo Urbanizable

ámbito	nº viviendas	nº viviendas protegidas	%
S-1 Salburua	1.664	1.232	74
S-2 Salburua	1.711	1.283	75
S-3 Salburua	963	502	52
S-4 Salburua	640	378	59
S-5 Salburua	2.360	1.706	72
S-6 Salburua	3.502	2.760	79
S-7 Zabalzana	104	0	0
S-8 Zabalzana	2.614	1.960	75
S-9 Zabalzana	1.796	1.256	70
S-10 Zabalzana	600	388	65
S-11 Zabalzana	1.470	1.022	70
S-12 Zabalzana	1.603	938	59
S-13 Zabalzana	1.482	978	66
S-14 Zabalzana	1.233	790	64
S-16 Armentia Oeste	248	0	0
S-17 Amp. San Prudencio Sur	294	0	0
S-18 Elorriaga-Arcaute	316	63	20
S-19 Arechavaleta -Gardelegui	2.210	1.455	66
S-22 Aberasturi	44	0	0
S-23 Amarita	25	0	0
S-24 Andollu	9	0	0
S-25 Aranguiz	7	0	0
S-26 Arcaya	22	0	0
S-27 Argandoña	12	0	0
S-28 Ariñez	30	0	0
S-29 Asteguieta	23	0	0
S-31 Castillo	28	0	0
S-32 Crispijana	15	0	0
S-33 Gamarra Mayor	273	205	75
S-34 Gamarra Menor	8	0	0

S-35 Gometxa	10	0	0
S-36 Hueto Abajo	13	0	0
S-37 Hueto arriba	8	0	0
S-38 Ilarraza	4	0	0
S-39-A Lasarte	38	0	0
S-39-B Lasarte	19	0	0
S-39-C Lasarte	22	0	0
S-40 Mendiola	36	0	0
S-41 Mendoza	46	0	0
S-42 Miñano Mayor	276	180	65
S-43 Miñano Menor	6	0	0
S-44 Monasterioguren	17	0	0
S-45 Otazu	58	0	0
S-46 Retana	15	0	0
S-47 Subijana de Alava	10	0	0
S-48 Ullibarri Arrazua	14	0	0
S-49 Ullibarri de los Olleros	24	0	0
S-50 Ullibarri Viña	20	0	0
S-51 Villafranca	32	0	0
S-52 Zerio	13	0	0
S-53 Zuazo de Vitoria	27	0	0
total SUELO URBANIZABLE	26.014	17.096	65,72

Actualmente se encuentra en fase de aprobación inicial una modificación puntual de Plan General que establece un nuevo sector de suelo urbanizable en la entidad local menor de Berrosteguieta, este sector ya ha sido tenido en cuenta para el cumplimiento de los porcentajes establecidos por la legislación, por tanto incluido éste la tabla quedaría:

ámbito	nº viviendas	nº viviendas protegidas	%
S-30 Berrosteguieta	288	0	0
total SUELO URBANIZABLE	26.302	17.096	65,00

