



Ensanche 21
Zabalgunea

Nº 1625

PLAN DE EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SALBURUA Y ZABALGANA. VITORIA-GASTEIZ



1ª MODIFICACIÓN
ENERO 2020

Javier González-Lizasoain / Sergio García Legido
Arquitectos

ITAU

ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO
c/ Jose Erbina 5, bajo. 01005 Vitoria-Gasteiz. Tel.: 945 133869 Fax: 945 133402
www.itauarquitectos.com itau@itauarquitectos.com

INDICE

1.	ANTECEDENTES E INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN	1
2.	OBJETO	2
3.	ÁMBITO	3
4.	SISTEMA DE ACTUACIÓN	4
5.	DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	4
5.1.	CONDICIONES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	4
5.2.	DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL PAU SALBURUA Y ZABALGANA.....	5
6.	DATOS DEL PLANEAMIENTO	5
7.	PROGRAMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN	6
7.1.	ESTABLECIMIENTO DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN	7
7.2.	ESTABLECIMIENTO Y VIGENCIA DE LAS ETAPAS DE EDIFICACIÓN EN EL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	8
7.3.	ESTABLECIMIENTO DE LAS FASES DE URBANIZACIÓN.....	14
7.4.	CUADROS Y GRÁFICOS COMPARATIVOS ENTRE LA PROGRAMACIÓN DE VIVIENDAS ACTUAL Y LA DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PAU.....	15
7.5.	VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR FASES	18
8.	RELACIÓN DE PLANOS	19

1. ANTECEDENTES E INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

El 30 de noviembre de 2012 el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprobó inicialmente el Plan de equipamiento y vivienda, Programa de Actuación Urbanizadora en los ámbitos de Salburua y Zabalgana del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en adelante PAU SALBURUA Y ZABALGANA (BOTH A, 2 de enero de 2013).

El 12 de abril de 2013 se aprobó definitivamente el PAU SALBURUA-ZABALGANA (BOTH A 8 de mayo de 2013).

La iniciativa para la modificación del PAU corresponde a la Sociedad Urbanística Municipal Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. en uso de las competencias que se le atribuyen en el artículo 157.a de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, del Parlamento Vasco (En adelante Ley 2/2006).

La necesidad de la realización del PAU se derivaba de la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en sesión extraordinaria y por unanimidad, de la 2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana, que tuvo lugar el 1 de Agosto de 2008 (BOTH A 29 de Agosto de 2008). Este convenio, suscrito el 26 de Enero de 2000 y su Adenda 1ª de 17 de Mayo de 2004, han regulado la ejecución de la urbanización y edificación en los Sectores 1 a 15 del PGOU.

En la 2ª Adenda se exponía la conveniencia de adecuar los plazos de urbanización y edificación a la situación actual del mercado inmobiliario, de introducir modificaciones en relación con la superficie media de las viviendas y de mejorar la continuidad y compacidad de la trama urbana mediante el incremento de la edificabilidad de los sectores implicados.

En el momento de la redacción del PAU el ámbito del suelo urbano abarcaba los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua. Siendo los sectores 1 y 4 de Zabalgana, y 12, 13 y 14 de Salburua ámbitos de suelo urbanizable.

En la actualidad, tras la recepción por el Ayuntamiento de la urbanización de los sectores 1 y 4 de Zabalgana, y 12 y 13 de Salburua, **únicamente ha quedado como suelo urbanizable el sector 14 de Salburua.**

Por otra parte, las obras de urbanización correspondientes a los proyectos redactados para el cumplimiento de la 2ª Adenda citada, no se han ejecutado en el ámbito de Zabalgana y sólo parcialmente en el de Salburua (parte de los sectores 12 y 13). Como resultado existen dentro del ámbito del PAU una porción de suelos urbanos no consolidados por la urbanización (por carecer de servicios o por ser objeto de reforma) y otros que sí están consolidados por la urbanización (conformes al planeamiento).

De esta forma, **el suelo urbano no consolidado por la urbanización se desarrollará mediante actuaciones integradas y permanecerá dentro de la programación del PAU, al igual que el suelo urbanizable (sector 14 de Salburua).** Tal como se recoge en el artículo 195 de la Ley 2/2006, el límite máximo de urbanización pendiente para las actuaciones aisladas es el admisible para los Proyectos de obras complementarias de urbanización, que corresponde al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia.

En cuanto a la forma de reparto, en la 2ª Adenda al Convenio Urbanístico se establecía una distribución del incremento de edificabilidad entre el Ayuntamiento y los particulares.

En los apartados SEXTO y SÉPTIMO del convenio se acordaban las siguientes condiciones:

- El incremento de edificabilidad se realizará en viviendas de protección oficial de régimen general, en aquello que legalmente sea exigible y el resto en viviendas de precio tasado (módulo VPO x 1,7).
- Se atribuirá a los propietarios un tercio del incremento de la edificabilidad ponderada, reservándose el Ayuntamiento los dos tercios restantes (cesión neta).
- El incremento sobre el aprovechamiento ponderado preexistente es el único susceptible de atribución a los particulares y de reserva por el Ayuntamiento.
- Los gastos imputables a la ejecución y desarrollo de la presente adenda serán sufragados en proporción al incremento de edificabilidad neta atribuida a cada propietario o al Ayuntamiento.
- El incremento de la edificabilidad ponderada que corresponda a los particulares se atribuirá por igual entre todos los propietarios urbanizadores afectados por el Convenio, en proporción a sus aportaciones en el conjunto de los sectores.

En consecuencia, **se fijó una sola cuenta de liquidación común para todos los sectores y un reparto equitativo de la edificabilidad en proporción a sus aportaciones.**

2. OBJETO, JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN E INNECESARIEDAD DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE PLANES Y PROGRAMAS

El PAU es un instrumento de la ejecución del planeamiento (Ley 2/2006, 131.1) y es requisito previo para la ejecución de las actuaciones integradas (Ley 2/2006, 135.b).

La Ley 2/2006 establece en sus artículos 152 a 158 el objeto, ámbito, contenidos, documentación y tramitación del PAU.

El objeto del PAU es la “regulación y organización de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado”. Para llevar a cabo esta función realiza las siguientes determinaciones:

- Identificación de las actuaciones integradas a incluir en su ámbito.
- Régimen de ejecución pública o privada y su sistema de actuación.
- Delimitación de las unidades de ejecución (ámbito espacial de una actuación urbanizadora -Ley 2/2006, 143-): planos de información y delimitación.
- Definición de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y estimación aproximada de su coste
 1. Esquema de la urbanización a nivel de Anteproyecto.
 2. Recursos disponibles para la prestación de los servicios
 3. Capacidad de servicio de la red viaria, incluidos aparcamientos de vehículos
 4. Memoria de calidades de las principales obras y elementos de urbanización y edificación a realizar
- Establecimiento de los plazos para la urbanización y edificación, expresados en la correspondiente memoria justificativa.
- Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución
- Propuesta de localización de terrenos de cesión gratuita al Ayuntamiento.
- Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.
- Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

El objeto de la presente modificación del PAU es la actualización y flexibilización de su programación temporal, para responder adecuadamente a la necesidad de diversificación de la oferta de uso terciario, así como de vivienda libre y protegida de reposición.

Las parcelas de reposición son las que provienen del planeamiento anterior a las modificaciones que sirvieron de base para la redacción del PAU. Estas modificaciones de planeamiento se recogen en el apartado 6 del presente documento.

Asimismo, como consecuencia de la tramitación de la 8ª modificación puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra" en Zabalzana, aprobada definitivamente el 21 de julio de 2017 y publicada en el BOTHA el 23 de agosto de 2017, se varía ligeramente el ámbito del PAU. Esta variación se produce como consecuencia del traslado de la parcela residencial M43, situada junto a la parcela EM7, al emplazamiento que ocupaba la parcela de equipamiento EM5, que se encontraba fuera del ámbito del PAU. Este equipamiento pasa a su vez a ocupar la situación que tenía la parcela M43 en el momento de la redacción del PAU. La zona de urbanización y edificación afectada es la Z-2 (ver planos 07 y 09).

Complementariamente, como resultado de la tramitación de la 8ª modificación puntual del Plan Parcial del Sector 12 "Arkayate" en Salburua, aprobada definitivamente el 20 de abril de 2018 y publicada en el BOTHA el 30 de mayo de 2018, se ha producido una reordenación de las parcelas RCP-17, de la parcela de Alojamiento Dotacional próxima y del equipamiento EM-5, con objeto de permitir la instalación de una pasarela peatonal de conexión entre los sectores 12 y 13. La zona de urbanización y edificación afectada es la X-9 (ver planos 08 y 10).

El resto de las determinaciones del PAU no sufren variaciones.

La conveniencia y oportunidad de la presente modificación del PAU derivan, en consecuencia, de la necesidad de realizar la señalada actualización temporal de su programación y de la modificación del límite de su ámbito, como resultado del traslado de la parcela residencial M43 al emplazamiento que ocupaba el equipamiento EM5, tal como se contempla en la citada 8ª modificación del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra" en Zabalzana.

Por otra parte, en la presente modificación del PAU no es necesaria **la evaluación ambiental estratégica de planes y programas**, por tratarse de una modificación menor, tanto por su objeto como por su ámbito, que no enmarca proyectos sujetos a evaluación ambiental, ni se desarrolla sobre suelos protegidos.

3. ÁMBITO

El PAU define su propio ámbito, pudiendo incluir únicamente suelos sujetos a actuación integrada, es decir, que no sean susceptibles de actuación aislada. Las condiciones para la consideración de una actuación como integrada se definen en los artículos 136, 138 y 195 de la Ley 2/2006.

En nuestro caso el ámbito de la modificación del PAU incluye 2 clases y categorías de suelo:

- **Suelo urbano no consolidado**

Constituido por un conjunto variado de zonas discontinuas en los antiguos Sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de Zabalzana y Sectores 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 de Salburua.

– **Suelo urbanizable sectorizado.**

Constituido por la totalidad del Sector 14 de Salburua.

La variación del trazado del ámbito, a la que se hace referencia en el apartado anterior, supone una ligera modificación del límite de la zona de urbanización y edificación Z-2.

4. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Como ya se indicó en la memoria del PAU existen dos Revisiones Parciales del Plan General. En la revisión realizada en el ámbito del suelo urbano, en el Documento II –Normas Urbanísticas-, apartado 5 –Gestión y Ejecución de la Ordenación-, se afirma que:

“La ejecución de la Ordenación Urbanística de la presente Revisión Parcial se efectuará mediante uno o varios PAU, conforme a lo estipulado en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, siendo el sistema de actuación, el de Concertación”

En la revisión realizada en el ámbito del suelo urbanizable se ha realizado una Ficha de Ámbito para cada Sector, en donde, entre otras determinaciones (calificación global, clasificación, edificabilidad urbanística, etc.) se establece el sistema de actuación de Concertación.

El artículo 159.4 de la Ley 2/2006 establece que

“En caso de que el sistema de actuación se encuentre ya previsto en el planeamiento, el programa de actuación urbanizadora lo ratificará o lo modificará de forma motivada, sin necesidad de trámite alguno de modificación del planeamiento preexistente”

Dado que el sistema elegido por el planeamiento es el de Concertación y existe un convenio en vigor firmado por los propietarios del suelo afectados (la ley exige el acuerdo de más del 50%), el PAU ratificó el Sistema de Concertación como sistema de actuación para el desarrollo de su ámbito de ejecución (ver artículo 160 de la Ley 2/2006).

5. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Según define el artículo 143.1 de la Ley 2/2006 “las unidades de ejecución constituyen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora”.

5.1. CONDICIONES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

- Debe constituir una actuación autónoma, técnica y económicamente (Ley 2/2006 144 .1.c)
- En suelo urbanizable debe ser continua (Ley 2/2006 144.4). Según se expresa en el Manual de Ejecución Urbanística de José Ignacio Tejerina González “es habitual entender que la existencia de sistemas generales lineales (carretera o río que atraviesan el sector) no quiebran la continuidad”.
- En suelo urbano debe comprender únicamente suelo no consolidado por la urbanización (es el único suelo urbano que puede desarrollarse mediante actuación integrada).

- La unidad de ejecución puede estar comprendida en áreas de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable diferentes siempre que la actuación de urbanización deba ser acometida de forma coordinada bajo una misma programación.
- Debe posibilitar la distribución equitativa de beneficios y cargas. Para ello:
 - La edificabilidad media debe ser similar a la del ámbito de planeamiento, Área o Sector, admitiéndose una desviación máxima del 5% (Ley 2/2006, 144.2). La edificabilidad media a la que se refiere este artículo es la obtenida a partir de los suelos sujetos a actuación integrada del Área o Sector (excluyendo la edificabilidad ponderada y la superficie de los suelos sujetos a actuación aislada que se delimiten en su interior, ver artículo 42.2 del DMU). La desviación máxima del 5% puede superarse cuando la desigualdad de cargas lo justifique (DMU, 42.3).
 - Deberán incluirse en la unidad de ejecución los terrenos de cesión obligatoria próximos (Ley 2/2006, 144.3). Dicha obligación se entiende que se aplica al suelo urbano no consolidado y cuya cesión sea gratuita tal como se explica en el artículo 138.3 de la Ley 2/2006.

5.2. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL PAU SALBURUA Y ZABALGANA

Con objeto de posibilitar el reparto equitativo de beneficios y cargas, en el momento de la redacción del PAU se optó por establecer una única unidad de ejecución.

Como se ha expuesto en el apartado 1 de la presente memoria, la 2ª Adenda al Convenio que rige la expansión en Salburua y Zabalgana, señala que la cuenta de liquidación ha de ser única para el ámbito del PAU. Teniendo en cuenta que la reparcelación no puede trascender la unidad de ejecución, estimamos que la delimitación que más se adapta a los objetivos del citado convenio es el establecimiento de una sola unidad de ejecución para todo el ámbito del PAU.

El establecimiento de esta unidad no impide que puedan existir ámbitos de urbanización autónomos dentro de ella. Pero en dichos ámbitos no puede darse una equidistribución plena de beneficios y cargas, solamente constituyen unidades funcionales de urbanización.

Con respecto a la discontinuidad de la unidad de ejecución en suelo urbano, el artículo 144.4 de la Ley 2/2006 posibilita expresamente esta circunstancia.

6. DATOS DEL PLANEAMIENTO

Los datos del planeamiento no han variado con respecto al documento del PAU aprobado definitivamente el 12 de abril de 2013, excepto por la tramitación de la 8ª modificación puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra" en Zabalgana, realizada para "facilitar la implantación de un nuevo centro docente", según se recoge en la Memoria de dicha modificación puntual.

Las modificaciones de planeamiento que sirvieron de base para la redacción del PAU fueron las siguientes:

ZABALGANA	
SECTOR 1	7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
SECTOR 4	5ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ANTIGUOS SECTORES 2, 3, 4, 5 Y 6	REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL
SALBURUA	
SECTOR 12	7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
SECTOR 13	4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
SECTOR 14	4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
ANTIGUOS SECTORES 7, 8, 9, 10 Y 11	REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL

7. PROGRAMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

El Plan de Equipamiento y Vivienda desarrollado sobre Salburua y Zabalgana surgió como una reflexión de adecuación de los plazos de urbanización y edificación a la realidad del mercado inmobiliario. También se pretendía racionalizar las actuaciones, concentrando los esfuerzos según la urgencia de las intervenciones pendientes.

Para ello se partió de la situación del desarrollo de las zonas de expansión de Vitoria-Gasteiz. En el momento en el que se aprobó la 2ª Adenda al Convenio Urbanístico, se encontraban en ejecución las urbanizaciones de los sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12 y 13 de Salburua. El sector 14 de Salburua estaba en proyecto.

Como consecuencia de la inquietud por evitar una mayor ocupación de suelo y rentabilizar las inversiones realizadas en los sectores ya definidos, se llevaron a cabo modificaciones en los proyectos de los sectores con urbanización pendiente: 12, 13 y 14 de Salburua para adaptarlos a la nueva situación. En los sectores 1 y 4 de Zabalgana dichas modificaciones de los proyectos no se realizaron, bien porque afectaban poco a los servicios en ejecución (se mantenían los trazados principales y la pavimentación existente), o porque las zonas en las que se preveía una nueva edificación ya estaban terminadas como espacios públicos y no era urgente su reconversión.

Las modificaciones derivadas del Plan de Equipamiento y Vivienda se habían ejecutado parcialmente en el sector 12 y casi totalmente en el sector 13 de Salburua.

En un proceso normal la urbanización precede a la edificación o se realiza de forma casi simultánea. Pero en este caso las circunstancias económicas aconsejaron terminar las obras de las zonas cuya urbanización se encontraba adelantada, para evitar su deterioro, aunque dichas zonas no tuvieran vocación de ser construidas inmediatamente.

Surgió así la necesidad de separar claramente la programación de la urbanización y la de la edificación, de forma que, por una parte, se terminase aquello que estaba empezado en urbanización y, por otra, se concentrasen las actuaciones de edificación en aquellas áreas que presentaban una mayor necesidad de continuidad de la trama urbana.

Por este motivo se establecieron 2 programaciones:

1. Por una parte **la programación de la edificación**. Para ello se establecieron unas zonas o ámbitos espaciales coherentes. Cada zona agrupaba una serie de parcelas cuya ejecución cumplía un objetivo determinado: colmatar una zona, establecer frentes edificados continuos, rellenar determinados vacíos puntuales de una vía de comunicación, etc. Estas zonas se agrupaban en una **programación temporal de 5 etapas** cuya duración que se estimaba 5 años por etapa.
2. Por otra parte **la programación de la urbanización**. Esta programación se realizaba según unas **fases** que respondían de forma simultánea a la realidad de la situación

actual (se programaba en primer lugar lo que está en ejecución) y a las necesidades de edificación (realización de la urbanización que debía acoger la primera etapa de edificación).

7.1. ESTABLECIMIENTO DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Como se ha comentado, el establecimiento de una unidad ejecución para la totalidad del ámbito del PAU es consecuencia de los acuerdos establecidos en la 2ª Adenda al Convenio que rige la expansión en Salburua y Zabalzana.

La delimitación de una única unidad no impide que puedan existir ámbitos de urbanización y edificación autónomos dentro de ella. Dichos ámbitos incluyen unidades funcionales de urbanización.

Como ya se ha comentado la determinación de las zonas de edificación y urbanización pretendía la **delimitación espacial** de áreas coherentes que solucionasen problemas concretos o permitiesen el desarrollo de determinados ámbitos.

En la presente modificación del PAU se mantienen las zonas de edificación y urbanización tal como estaban definidas, excepto en el límite de la Z-2 y la reordenación de la X-9.

En cuanto a su denominación se referenciaron a las dos grandes localizaciones: Zabalzana y Salburua. En cada una de ellas se establecieron las siguientes zonas de edificación y urbanización:

7.1.1. ZABALZANA

- **Z-1:** ZONA OESTE CERCANA AL PUEBLO DE ALI EN EL SECTOR 4
- **Z-2:** ZONA ESTE CERCANA AL PUEBLO DE ALI EN EL SECTOR 1 (ámbito ligeramente corregido por la 8ª modificación del Plan Parcial del Sector 1).
- **Z-3:** ZONA CERCANA A LA ROTONDA DE LA AVENIDA DE ZABALZANA EN EL SECTOR 1
- **Z-4:** VACÍO AL SUR DEL TRAZADO DEL FERROCARRIL EN EL ANTIGUO SECTOR 5
- **Z-5:** VACÍO AL SUR DEL TRAZADO DEL FERROCARRIL EN EL ANTIGUO SECTOR 2 Y PARTE DEL SECTOR 5
- **Z-6:** ZONA EXENTA AL OESTE DEL BULEVAR DE MARITURRI Y ENTORNO DEL PARQUE DE SALINILLAS DE BURADÓN (VACÍO CENTRAL DE ZABALZANA)
- **Z-7:** DIVERSOS VACÍOS EN EL ENTORNO DE LA AVENIDAD DE LOS DERECHOS HUMANOS Y AVENIDA DE REINA SOFÍA
- **Z-8:** ZONA SUROESTE, ENTRE LAS TORRES DE 9 PLANTAS Y EL FUTURO INSTITUTO EN LA CALLE LEZA
- **Z-9:** JUNTO A LA ROTONDA DE LA ANTONIA Y EL CENTRO COMERCIAL

7.1.2. SALBURUA

- **X-1:** ZONA NORTE DEL ANTIGUO SECTOR 8 ENTRE LAS CALLES CUENCA DEL DEBA Y BULEVAR DE SALBURUA. INCLUYE TAMBIÉN EL EQUIPAMIENTO DEL PASEO DE EUROPA
- **X-2:** ZONA ENTRE EL PASEO DEL AERÓDROMO Y EL ANTIGUO SECTOR 7
- **X-3:** ZONA ENTRE EL PORTAL DE ELORRIAGA Y LA AVENIDA DE BRUSELAS, AL SUROESTE DEL ANTIGUO SECTOR 8
- **X-4:** ZONA ENTRE PORTAL DE ELORRIAGA Y AVENIDA DE VARSOVIA. AL NOROESTE DEL ANTIGUO SECTOR 9
- **X-5:** ZONA AL ESTE DEL SECTOR 11 Y PARTE DEL SECTOR 12: ENTRE LA ROTONDA

- ELÍPTICA SITUADA EN EL ENCUENTRO DE PORTAL DE ELORRIAGA CON LA AVENIDA DE BRUSELAS Y EL PASEO DE LA ILÍADA
- **X-6:** ZONA CENTRAL DEL SECTOR 12, ARKAIATE.
 - **X-7:** ZONA SUR DEL SECTOR 9 EN EL ENTORNO DEL PASEO DE LA ILÍADA
 - **X-8:** ZONA SUR DEL SECTOR 11 EN EL ENTORNO DEL PASEO DE LA ILÍADA
 - **X-9:** ZONA SUR DEL SECTOR 12 EN EL ENTORNO DEL PASEO DE LA ILÍADA (reordenada según la 8ª modificación del Plan Parcial del Sector 12)
 - **X-10:** ESQUINA ESTE DEL SECTOR 12 JUNTO AL PUEBLO DE ARKAIA
 - **X-11:** ZONA NORTE DEL SECTOR 10, JUNTO AL FERROCARRIL
 - **X-12:** ZONA OESTE DEL SECTOR 10
 - **X-13:** ZONA CENTRAL DEL SECTOR 13
 - **X-14:** ZONA ENTORNO AL VIAL PRINCIPAL DE CONEXIÓN DEL SECTOR 13 CON LA CIUDAD
 - **X-15:** ZONA AL ESTE DEL SECTOR 13 EN EL PARAJE DE LAS NEVERAS
 - **X-16:** ZONA QUE ABARCA CASI LA TOTALIDAD DEL SECTOR 14

7.2. ESTABLECIMIENTO Y VIGENCIA DE LAS ETAPAS DE EDIFICACIÓN EN EL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

En primer lugar hay que decir que los plazos establecidos en la programación del PAU son **plazos máximos**, sin perjuicio de que deban cumplirse los requisitos establecidos en las condiciones particulares de cada actuación. Este hecho se deduce de lo señalado en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo y en el artículo 48 del Decreto 105/2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes, en desarrollo de la citada ley. En dicho artículo se afirma:

“Las parcelas y los solares deberán edificarse en los **plazos máximos** que fije el planeamiento pertinente, y en su caso, el Programa de Actuación Urbanizadora. Los plazos para el inicio de la edificación en ningún caso podrán superar el año desde la finalización de las obras de urbanización”.

Como se ha comentado anteriormente, la programación se realizó para un horizonte de 25 años, distribuidos en 5 etapas de 5 años cada una. No obstante, la duración de cada etapa no es rígida y vendrá marcada por las condiciones del mercado inmobiliario.

Las etapas indicativas son las siguientes:

7.2.1. ETAPA 1

Programación prevista en el PAU aprobado definitivamente el 12 de abril de 2013:

Agrupar las **zonas X-7, X-8 y X-9 de Salburua**. Con el establecimiento de esta etapa se pretende conectar las edificaciones más alejadas del Sector 12, Arkaiate, con la ciudad.

La edificación propuesta se concentra a ambos lados del Paseo de la Ilíada, que constituye la prolongación natural hacia el Este de la calle Florida.

Según el régimen de vivienda, tomando como base una vivienda de 100 m² construidos, **se incluyen las siguientes unidades:**

- Vivienda Libre: 154,83 unidades distribuidas en cuatro bloques.
- Vivienda de Protección Oficial: 363,89 unidades, situadas en el Sector 12, entre el Paseo de la Ilíada y el ferrocarril y en el antiguo Sector 9.

- Vivienda Tasada: 461,58 unidades, que se concentran en dos parcelas situadas en el Sector 12 y en el antiguo Sector 11.

Nueva programación:

Se mantienen las zonas **X-7, X-8 y X-9 de Salburua** y se incorporan todas las viviendas libres de todas las zonas, excepto las del Sector 14 de Salburua (zona **X-16** y parte de la zona **X-14**).

Se incorporan asimismo las siguientes **parcelas de uso vivienda**:

PARCELA	SECTOR	ZONA	CALIFICACIÓN	Nº VIVIENDAS	ETAPA ANTERIOR
M25	S-1	Z-2	V.P.T.	63,87	3ª ETAPA
RD27	S-3	Z-9	V.P.T.	100,00	4ª ETAPA
RD4	S-5	Z-4	V.P.T.	189,00	3ª ETAPA
RD8	S-9	X-4	V.P.T.	72,00	3º ETAPA

De esta forma las **unidades de viviendas resultantes** adscritas a esta fase serían las siguientes:

- Vivienda Libre: 2.275,64 unidades (154,83 existentes + 2.120,81 nuevas).
- Vivienda de Protección Oficial: 363,89 existentes.
- Vivienda Tasada: 886,45 unidades (461,58 existentes + 424,87 nuevas).

Con respecto a las **parcelas de uso distinto del de vivienda** se producen las siguientes incorporaciones a la 1ª fase:

- Zabalzana: Parcelas AD y EM-2 del Sector 4; parcelas EM-1, EM-2, EM-3, EM-4, EM-6, EM-7, EM-8 y EM-9 del Sector 1; parcelas T.04, EQ.27 Y EQ.28 del Sector 3 y parcela T.02 del Sector 6.
- Salburua: Parcela EM-1 del Sector 12; parcelas EM-2, EM-3, EM-4, EM-5, EM-6 y parcela de Alojamientos Dotacionales del Sector 13.

7.2.2. ETAPA 2

Programación prevista en el PAU aprobado definitivamente el 12 de abril de 2013:

Agrupar las **zonas X-5 de Salburua y Z-7 de Zabalzana**.

Con la edificación propuesta en esta zona de **Salburua** se pretende completar la trama urbana del antiguo Sector 11 facilitando su continuidad con el antiguo Sector 7 y potenciando el eje de la calle Nadine Gordimer. Ésta es prolongación de la calle Antonio Amat Maíz, vial principal del Sector 13 y eje de comunicación de la rotonda elíptica de la Avenida de Bruselas (acceso Norte de la Carretera Nacional-1) con el Sur de la ciudad: rotonda-hipódromo de la Plaza Guillermo Elio Molinuevo.

En **Zabalgana** se plantea la colmatación de los espacios vacíos en la trama urbana que ya está consolidada entre las calles Avenida de los Derechos Humanos y Oyón, por un lado y Avenida Reina Sofía y Labastida, por otro.

Se incluyen las siguientes viviendas, según su régimen:

- Vivienda Libre: 454,05 unidades distribuidas en los Sectores 12 y antiguo 11 de Salburua.
- Vivienda de Protección Oficial: 72,00 unidades en la parcela RD22 de la Zona Z-7 de Zabalgana.
- Vivienda Tasada: 870,75 unidades, que se concentran en diversas parcelas de Salburua y en las 3 manzanas que corresponden a esta etapa en Zabalgana.

Nueva programación:

Se mantienen las zonas **X-5** (excepto las parcelas que han pasado a la Etapa 1: 454,05 unidades de vivienda libre) y **Z-7 de Zabalgana**. Se añaden las parcelas VPT situadas en torno a la plaza Gustavo Doré (parte de las viviendas de la **Z-3 de Zabalgana**): Parcelas M16 (49,67), M8 (128,12) y M7 (120,62), en total 298,41 unidades de vivienda que estaban en la Etapa 4ª.

De esta forma las **unidades de viviendas resultantes** adscritas a esta etapa serían las siguientes:

- Vivienda Libre: 0 unidades (454,05 existentes – 454,05 que pasan a la 1ª Etapa).
- Vivienda de Protección Oficial: 72,00 unidades.
- Vivienda Tasada: 1.169,16 unidades (870,75 existentes + 298,41 nuevas).

Con respecto a **las parcelas de uso distinto del de vivienda**, ha pasado a la fase 1ª la parcela EM-1 del Sector 12.

7.2.3. ETAPA 3

Programación prevista en el PAU aprobado definitivamente el 12 de abril de 2013:

Agrupar las **zonas X-1, X-2, X-3, X-4 y X-13 de Salburua y las zonas Z-1, Z-2, Z-4 Y Z-8 de Zabalgana**.

En **Salburua** se incluyen las sub-áreas de suelo urbano del antiguo Sector 8 y Norte del Sector 9. Las viviendas programadas en esta fase se realizan sobre parcelas de nueva creación. En la zona Norte del antiguo Sector 8, que hemos denominado zona X-1, se plantean torres de 16 alturas, con una disposición similar a las existentes en la misma calle. El resto de las viviendas son bloques exentos que ocupan diversas parcelas que previamente eran dotacionales.

También se plantea una manzana cerrada como continuación de las existentes en el Bulevar de Salburua. En este caso la manzana RD13 tiene 6 alturas, mientras el resto de las manzanas que forman el frente Oeste del Bulevar tienen 8 alturas. Convendría reconsiderar la solución propuesta por el planeamiento (ordenación pormenorizada)

mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle de esta manzana. En esta etapa se prevé también el desarrollo de la zona central del Sector 13.

En **Zabalgana** se incluyen, por un lado, las zonas de suelo urbanizable cercanas al pueblo de Ali, en los sectores 1 y 4, y por otro, las torres de 9 plantas previstas en la Avenida de las Naciones Unidas y en la calle Leza.

Según su régimen se plantean las siguientes viviendas:

- Vivienda Libre: 518,57 unidades que se concentran en el suelo urbanizable de Zabalgana y en el Sector 13 de Salburua.
- Vivienda de Protección Oficial: 316,49 unidades que se encuentran en el suelo urbano de Zabalgana (las de la calle Leza) y en dos parcelas del suelo urbanizable de Zabalgana (M7B –calle Océano Pacífico- y M37 –Avenida de los Huetos-).
- Vivienda Tasada: 2.079,31 unidades. Todas las viviendas planteadas en esta fase en suelo urbano de Salburua son tasadas, además de dos parcelas del Sector 13. También lo son gran parte de las viviendas previstas en Zabalgana (torres de la Avenida de las Naciones Unidas y diversos bloques de los sectores 1 y 4).

Nueva programación:

Se mantienen las zonas **X-1, X-2, X-3, X-4 y las zonas Z-1, Z-2, Z-4 Y Z-8**. Pasan a la 1ª etapa todas las parcelas de vivienda libre de la **zona X-13** y las parcelas M25, RD4 Y RD 8.

De esta forma las **unidades de viviendas resultantes** adscritas a esta fase serían las siguientes:

- Vivienda Libre: 0 unidades (518,57 existentes -518,57 que pasan a la 1ª etapa).
- Vivienda de Protección Oficial: 316,49 unidades.
- Vivienda Tasada: 1.754,44 unidades.

Con respecto a las **parcelas de uso distinto del de vivienda**, pasan a la 1ª fase:

- Las parcelas AD y EM-2 del Sector 4 y EM-1, EM-4 y EM-7, del Sector 1, en Zabalgana.
- Las parcelas EM-3 y EM-5 del Sector 13 de Salburua.

7.2.4. ETAPA 4

Programación prevista en el PAU aprobado definitivamente el 12 de abril de 2013:

Agrupar las **zonas X-6, X-11, X-12 y X-14 de Salburua y las zonas Z-3, Z-5 y Z-9 de Zabalgana**.

En el Sector 12 de **Salburua** se ha programado para la 4ª etapa la edificación que configura la calle Arkaibidea (zona X-6). Esta calle es paralela al Paseo de la Iliada, pero aun siendo importante, tiene menos entidad que este último. En el planeamiento previo a la re-densificación esta zona se reservaba para viviendas unifamiliares, asentadas sobre un entorno más natural, apoyándose en el protagonismo del río Errekaleor. Por ello, el posponer la edificación sobre esta zona

afecta menos a la consolidación de la trama urbana que, con criterio general, se está buscando con el Plan de Equipamiento y Vivienda.

Siguiendo este criterio se han incluido también en esta fase las zonas correspondientes al antiguo Sector 10, el Sureste del Sector 13 y la zona Norte del Sector 14. Se ha considerado que la calle Antonio Amat Maíz constituye el límite de una re-densificación posible en un plazo prudente de tiempo. Sería interesante conformar ambos frentes de dicha calle, también por el hecho de que ya existe un bloque construido al otro lado, sin embargo la continuidad de todo el frente generaría un gran número de viviendas nuevas que no tendrían salida a corto ni a medio plazo, al menos desde la perspectiva actual del mercado inmobiliario.

En **Zabalgana** se han incluido las viviendas previstas en torno a la rotonda de la plaza Gustavo Doré (Z-3) y sus zonas adyacentes en los antiguos Sectores 2 y 5 a este lado del ferrocarril (Z-5). Esta zona se encuentra totalmente urbanizada y sobre ella se plantean edificios de gran altura en bloque exento o manzana cerrada. Como ya se ha explicado anteriormente estas zonas merecen, a nuestro entender, una reconsideración, especialmente en lo referente a las manzanas cerradas con edificios de 12 y 14 alturas dando a patios que llegan a tener en algunos casos 18 m de anchura libre. Se entiende la intención de conectar Borinbizkarra con el resto de la ciudad, pero quizá la tipología edificatoria elegida para realizar esta conexión no sea la más adecuada.

En cualquier caso esta zona se pospone a una cuarta etapa, en la que también estará más definido el trazado del ferrocarril y la urbanización de su entorno.

Además de las citadas zonas se ha incluido en esta etapa la manzana RD27, junto a la rotonda de la plaza de la Antonia, cuya edificación tampoco puede considerarse urgente de cara a los objetivos de la re-densificación.

Según su régimen se plantean las siguientes viviendas:

- Vivienda Libre: 998,40 unidades que se concentran en el suelo urbanizable de Salburua y en torno a la rotonda de Gustavo Doré en Zabalgana.
- Vivienda de Protección Oficial: 1.656,50 unidades que se encuentran en el suelo urbanizable y urbano (antiguo sector 10) de Salburua. En Zabalgana las viviendas de protección oficial se agrupan en dos super-manzanas previstas en la zona norte del antiguo sector 5, junto al ferrocarril.
- Vivienda Tasada: 2.390,63 unidades. Se sitúan principalmente en el suelo urbanizable de Salburua. En Zabalgana las viviendas tasadas incluidas en esta fase se sitúan mayoritariamente en el antiguo sector 2, al Sur del ferrocarril, aunque también hay bloques en la plaza Gustavo Doré y un bloque junto a la rotonda de la Antonia.

Nueva programación:

Se mantienen las zonas **zonas X-6, X-11, X-12 y X-14 de Salburua y las zonas Z-5 y Z-9 de Zabalgana.**

Las parcelas de vivienda libre de las **zonas X-12 y X-14** que se encuentran en el sector 13 pasan a la 1ª etapa. También pasan a la 1ª etapa las parcelas de vivienda libre de las **zonas Z-3, X-6 y X-11.**

Por otra parte, pasan a la 2ª etapa las parcelas de vivienda tasada de la **zona Z-3.** Además pasa a la 1ª fase la parcela de vivienda tasada RD27 de la **zona Z-9.**

De esta forma las **unidades de viviendas resultantes** adscritas a esta fase serían las siguientes:

- Vivienda Libre: 53,00 unidades (998,40 existentes – 945,40 que pasan a la 1ª etapa), pertenecientes a la parcela RCL-2 de la zona X-14 del Sector 14.
- Vivienda de Protección Oficial: 1.656,50 unidades.
- Vivienda Tasada: 1.992,22 unidades (2.390,63 existentes – 298,41 que pasan a la etapa 2ª – 100,00 que pasan a la 1ª etapa).

En cuanto a las **parcelas de uso distinto del de vivienda**, se producen las siguientes variaciones en Zabalgana:

- Las parcelas de uso Terciario y de Equipamiento situadas junto al centro comercial Leclerc, en la Avenida Mahatma Gandhi: T.04, EQ27 y EQ28, se incluyen en la 1ª fase.
- Pasan también a la 1ª fase, las parcelas EM-2, EM-3, EM-6, EM-8 y EM-9 del Sector 1 de Zabalgana.

7.2.5. ETAPA 5

Programación prevista en el PAU aprobado definitivamente el 12 de abril de 2013:

Agrupar **las zonas X-10, X-15 Y X-16 de Salburua y la zona Z-6 de Zabalgana.**

En **Salburua** se ha dejado para esta quinta etapa la zona más al Este del sector 12 (X-10), las parcelas situadas en “Las Neveras” del sector 13 y la casi totalidad del Sector 14 (X-16).

En **Zabalgana** se incluyen en esta etapa las parcelas situadas a ambos lados del Bulevar de Mariturri, las cuales, a pesar de su elevada densidad, resultan elementos aislados, sin continuidad con el resto de las edificaciones, que no ayudan a conformar la trama urbana. Por otra parte su tipología de manzana cerrada resulta extraña en una zona que mayoritariamente es de torre o bloque abierto.

La edificación de las viviendas previstas en esta etapa, especialmente las de Zabalgana, requerirían una reflexión sobre el modelo urbanístico propuesto.

Según su régimen se plantean las siguientes viviendas:

- Vivienda Libre: 707,97 unidades que se concentran en “Las Neveras” y en el Sector 14 de Salburua.
- Vivienda de Protección Oficial: 1.288,77 unidades que se encuentran fundamentalmente en el sector 14 de Salburua y en una parcela en Zabalgana.
- Vivienda Tasada: 2.258,37 unidades. Se sitúan principalmente en el suelo urbano de Zabalgana. En Salburua hay también diversas parcelas en el Sector 14.

Nueva programación:

Se mantienen **las zonas X-10 y X-16 de Salburua y la zona Z-6 de Zabalgana**. Las parcelas de la **zona X-15**, que pertenecen en su totalidad al sector 13 pasan a la 1ª etapa.

De esta forma las **unidades de viviendas resultantes** adscritas a esta fase serían las siguientes:

- Vivienda Libre: 505,16 unidades (707,91 existentes – 202,81 que pasan a la 1ª etapa).
- Vivienda de Protección Oficial: 1.288,77 unidades.
- Vivienda Tasada: 2.258,37 unidades.

En cuanto a las **parcelas de uso distinto del de vivienda**, pasan a a la 1ª fase las siguientes parcelas:

- En Zabalgana: parcela de uso terciario T.02, en el Sector 6.
- En Salburua: parcelas EM-2, EM-4 Y EM-6 en el Sector 13 y parcela de Alojamientos Dotacionales situada al Sur del Sector 13.

7.3. ESTABLECIMIENTO DE LAS FASES DE URBANIZACIÓN

Se establecieron 5 fases de urbanización con objeto de dar servicio a los edificios previstos en cada etapa. En el apartado 7.5. de la presente modificación se incluye una valoración las obras de urbanización, por fases y globalmente.

Para cada fase de urbanización y cada etapa de edificación correspondiente, se previó un plazo de ejecución de 5 años. No obstante, como ya se indicó en el PAU, dicha programación tiene un carácter orientativo, estableciéndose un criterio de flexibilidad, tanto para el orden temporal, como para la duración de cada fase.

Con tal fin, se podrá anticipar la ejecución de las fases de cada una de las unidades funcionales de urbanización por acuerdo de la Junta de Concertación.

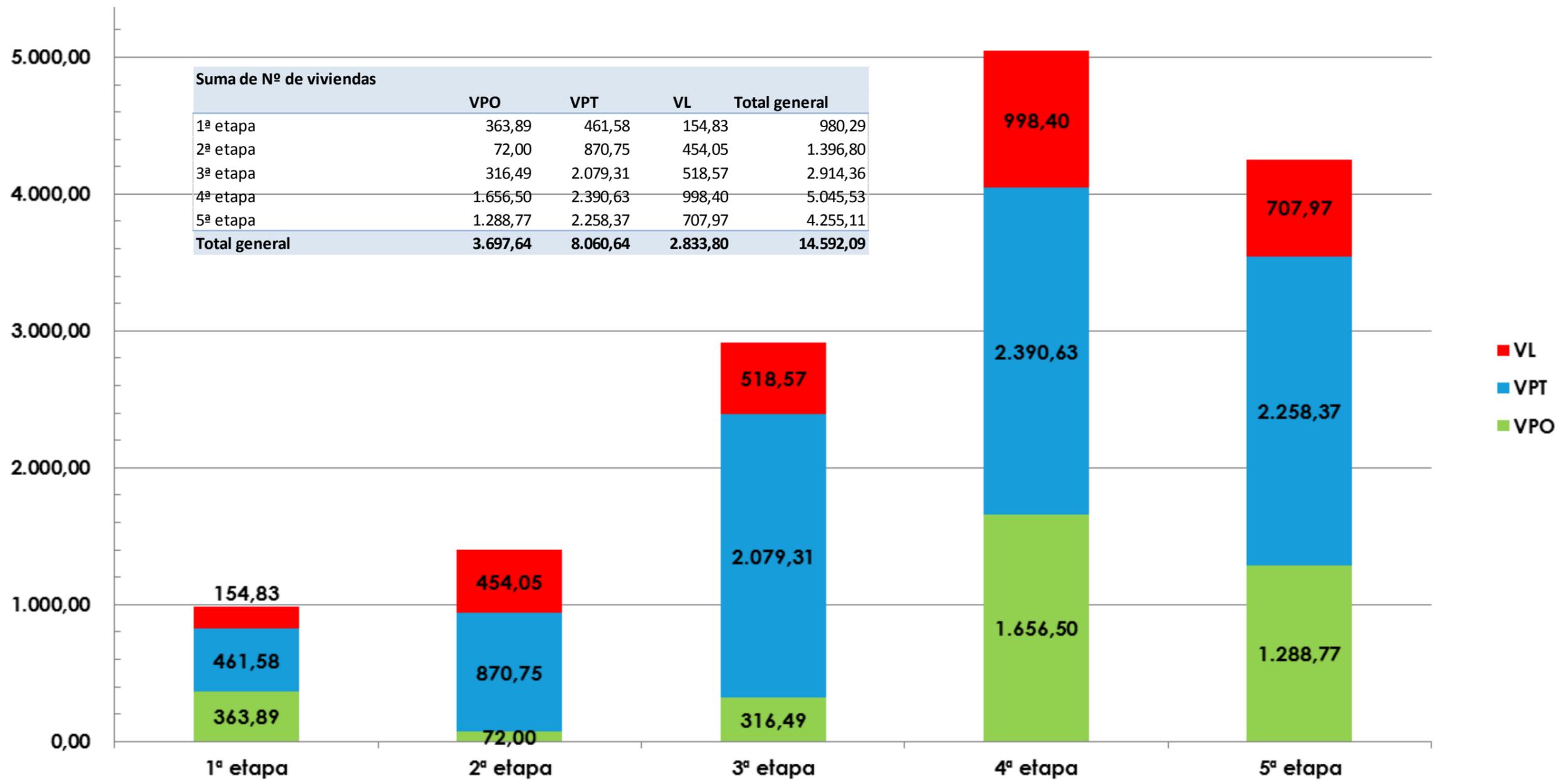
7.4. CUADROS Y GRÁFICOS COMPARATIVOS ENTRE LA PROGRAMACIÓN DE VIVIENDAS ACTUAL Y LA DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PAU

Suma de N° de viviendas	Salburua																Zabalzana							Total Zabalzana	Total general			
	X-1	X-2	X-3	X-4	X-7	X-11	X-12	X-5	X-8	X-6	X-9	X-10	X-14	X-13	X-15	X-16	Total Salburua	Z-4	Z-5	Z-6	Z-7	Z-8	Z-9			Z-3	Z-2	Z-1
1ª etapa					115,00				293,97		571,33						980,29											980,29
VL									70,43		84,40						154,83											154,83
VPO					115,00						248,89						363,89											363,89
VPT									223,54		238,04						461,58											461,58
2ª etapa								1.184,80									1.184,80				212,00						212,00	1.396,80
VL								454,05									454,05											454,05
VPO																					72,00						72,00	72,00
VPT								730,75									730,75				140,00						140,00	870,75
3ª etapa	356,00	70,00	240,00	532,00									416,91				1.614,91	324,00				216,00		383,27	376,18		1.299,45	2.914,36
VL													308,17				308,17							123,48	86,92		210,40	518,57
VPO																						216,00		39,00	61,48		316,49	316,49
VPT	356,00	70,00	240,00	532,00									108,74				1.306,74	324,00						220,79	227,78		772,56	2.079,31
4ª etapa						508,76	154,60			1.003,58			1.013,92				2.680,86		1.569,00				100,00	695,67			2.364,67	5.045,53
VL						32,76	54,60			380,78			133,00				601,14							397,26			397,26	998,40
VPO						396,00	100,00			278,28			392,22				1.166,50		490,00								490,00	1.656,50
VPT						80,00				344,52			488,70				913,22		1.079,00				100,00	298,41			1.477,41	2.390,63
5ª etapa												88,90	51,00		202,81	2.162,40	2.505,11			1.750,00							1.750,00	4.255,11
VL															202,81	505,16	707,97										707,97	707,97
VPO												48,40	51,00		1.099,37	1.198,77	1.198,77			90,00							90,00	1.288,77
VPT											40,50				557,87	598,37	598,37			1.660,00							1.660,00	2.258,37
Total general	356,00	70,00	240,00	532,00	115,00	508,76	154,60	1.184,80	293,97	1.003,58	571,33	88,90	1.064,92	416,91	202,81	2.162,40	8.965,97	324,00	1.569,00	1.750,00	212,00	216,00	100,00	695,67	383,27	376,18	5.626,12	14.592,09

PROGRAMACIÓN ACTUAL

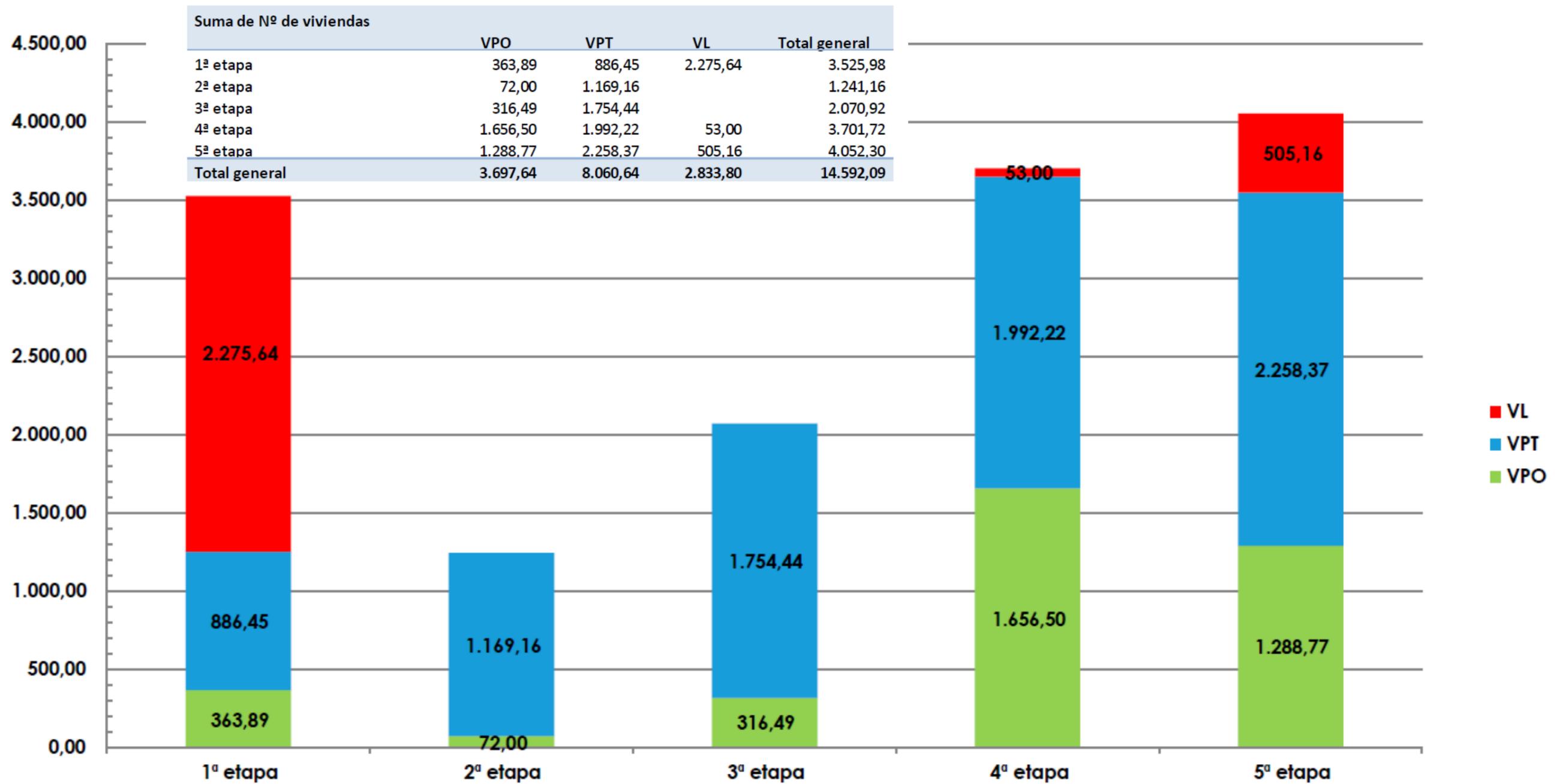
Suma de N° de viviendas	Salburua																Zabalzana							Total Zabalzana	Total general				
	X-1	X-2	X-3	X-4	X-7	X-11	X-12	X-5	X-8	X-6	X-9	X-10	X-14	X-13	X-15	X-16	Total Salburua	Z-4	Z-5	Z-6	Z-7	Z-8	Z-9			Z-3	Z-2	Z-1	
1ª etapa				72,00	115,00	32,76	54,60	454,05	293,97	380,78	571,33		80,00	308,17	202,81		2.565,45	189,00					100,00	397,26	187,35	86,92		960,53	3.525,98
VL						32,76	54,60	454,05	70,43	380,78	84,40		80,00	308,17	202,81	1.667,99								397,26	123,48	86,92		607,66	2.275,64
VPO					115,00						248,89						363,89												363,89
VPT				72,00					223,54		238,04						533,58	189,00					100,00		63,87			352,87	886,45
2ª etapa										730,75							730,75				212,00			298,41			510,41	1.241,16	
VPO																					72,00						72,00	72,00	
VPT										730,75							730,75				140,00			298,41			438,41	1.169,16	
3ª etapa	356,00	70,00	240,00	460,00									108,74				1.234,74	135,00				216,00		195,92	289,26		836,18	2.070,92	
VPO																					216,00			39,00	61,48		316,49	316,49	
VPT	356,00	70,00	240,00	460,00									108,74				1.234,74	135,00					156,92	227,78			519,69	1.754,44	
4ª etapa						476,00	100,00			622,80			933,92				2.132,72		1.569,00								1.569,00	3.701,72	
VL													53,00				53,00										53,00	53,00	
VPO						396,00	100,00			278,28			392,22				1.166,50		490,00								490,00	1.656,50	
VPT						80,00				344,52			488,70				913,22		1.079,00								1.079,00	1.992,22	
5ª etapa												88,90	51,00		2.162,40	2.302,30	2.302,30			1.750,00							1.750,00	4.052,30	
VL															505,16	505,16	505,16										505,16	505,16	
VPO												48,40	51,00		1.099,37	1.198,77	1.198,77			90,00							90,00	1.288,77	
VPT											40,50				557,87	598,37	598,37			1.660,00							1.660,00	2.258,37	
Total general	356,00	70,00	240,00	532,00	115,00	508,76	154,60	1.184,80	293,97	1.003,58	571,33	88,90	1.064,92	416,91	202,81	2.162,40	8.965,97	324,00	1.569,00	1.750,00	212,00	216,00	100,00	695,67	383,27	376,18	5.626,12	14.592,09	

PROGRAMACIÓN 1ª MODIFICACIÓN



PROGRAMACION POR ETAPAS Y REGIMEN

ESTADO ACTUAL



PROGRAMACION POR ETAPAS Y REGIMEN

1ª MODIFICACIÓN

7.5. VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR FASES

Como resultado de la nueva programación, la valoración de las obras de urbanización por fases es la siguiente:

Fase	PAU 12-04-2013	Diferencia	PAU Modificado
1	4.505.736,82	4.125.000,00	8.630.736,82
2	3.005.063,55	-275.000,00	2.730.063,55
3	5.554.030,01	-1.450.000,00	4.104.030,01
4	7.611.614,40	-1.650.000,00	5.961.614,40
5	6.115.504,05	-750.000,00	5.365.504,05
Presupuesto de Ejecución Material	26.791.948,83		26.791.948,83
Presupuesto de Contrata (sin IVA)	32.954.097,06		32.954.097,06

Nota:

Las obras de urbanización previstas en el PAU Salburua y Zabalgana se refieren únicamente a las que se derivan de las modificaciones del planeamiento que sirvió de soporte al PAU. Este criterio se aplica a todos los sectores, también a las obras que suponen un incremento de urbanización en el sector 14, con respecto a las obras previstas en el PAU específico de dicho sector y que no están ejecutadas.

Las obras de urbanización previstas en el PAU del Sector 14 de Salburua, aprobado definitivamente el 04/02/2011 y publicado en el BOTHA el 21/02/2011, se ejecutarán de forma simultánea a las obras de urbanización previstas en el PAU Salburua y Zabalgana, aprobado definitivamente el 12/04/2013 y publicado en el BOTHA el 08/05/2013.

En consecuencia, las obras de urbanización del PAU Salburua y Zabalgana, correspondientes al incremento de urbanización y las previstas en el PAU del Sector 14, tendrán cuentas de liquidación independientes.

8. RELACIÓN DE PLANOS

01. LOCALIZACIÓN DE ZONAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN. SALBURUA	1/4.000
02. LOCALIZACIÓN DE ZONAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN. ZABALGANA	1/4.000
03. ETAPAS DE EDIFICACIÓN. ZABALGANA ESTADO ACTUAL	1/4.000
04. ETAPAS DE EDIFICACIÓN. SALBURUA ESTADO ACTUAL	1/4.000
05. FASES DE URBANIZACIÓN. ZABALGANA ESTADO ACTUAL	1/4.000
06. FASES DE URBANIZACIÓN. SALBURUA ESTADO ACTUAL	1/4.000
07. ETAPAS DE EDIFICACIÓN. ZABALGANA MODIFICACIÓN	1/4.000
08. ETAPAS DE EDIFICACIÓN. SALBURUA MODIFICACIÓN	1/4.000
09. FASES DE URBANIZACIÓN. ZABALGANA MODIFICACIÓN	1/4.000
10. FASES DE URBANIZACIÓN. SALBURUA MODIFICACIÓN	1/4.000

Vitoria-Gasteiz, enero de 2020



Javier González-Lizasoain Aladro
Arquitecto



Sergio García Legido
Arquitecto